



Sygn. akt I CSK 728/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 23 października 2014 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Mirosław Bączyk (przewodniczący)

SSN Grzegorz Misiurek

SSA Elżbieta Fijałkowska (sprawozdawca)

w sprawie z powództwa Z. T.

przeciwko Miastu W.

o zapłatę,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 23 października 2014 r.,

skargi kasacyjnej powódki

od wyroku Sądu Apelacyjnego w [...]

z dnia 17 maja 2013 r.,

- 1. oddala skargę kasacyjną;**
- 2. zasądza od powódki na rzecz pozwanego kwotę 3 600 zł (trzy tysiące sześćset) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu kasacyjnym.**

UZASADNIENIE

Powódka Z. T. domagała się zasądzenia od pozwanego Miasta W. na jej rzecz kwoty 6.763.966 zł wraz z ustawowymi odsetkami od wskazanych w pozwie kwot, składających się na dochodzoną sumę.

Wyrokiem z dnia 21 listopada 2012 r. Sąd Okręgowy w W. zasądził od pozwanego Miasta W. na rzecz Z. T. kwotę 139.160,88 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 10 grudnia 2009 r. do dnia zapłaty, w pozostałym zakresie powództwo oddalił.

Sąd ustalił, że własność nieruchomości, położonej przy ul. S. 9 w W., przysługiwała J. A. i E. A. w równych częściach. Nieruchomość jest położona na obszarze objętym działaniem dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy (Dz. U. Nr 50, poz. 279 ze zm.).

W wyniku rozpoznania wniosku dekretowego, decyzją z dnia 5 marca 2007 r. Prezydent Miasta W. ustanowił na 99 lat na rzecz E. W. co do udziału wynoszącego 1/2 części, Z. T. i S. A. co do udziałów wynoszących po 1/4 części, prawo użytkowania wieczystego do zabudowanego gruntu o powierzchni 520 m², położonego przy ul. S. 9 w W., ustalił czynsz symboliczny w wysokości 1.521 zł netto, stwierdził, że na gruncie znajduje się IV-ro kondygnacyjny budynek mieszkalny wybudowany przed 1945 r., a więc spełniający warunki określone w art. 5 dekretu warszawskiego oraz stwierdził, że rozpoznanie wniosku co do pozostałej części tej nieruchomości, stanowiącej obecnie część działki ewidencyjnej nr 48/6 z obrębu 6-04-0, nastąpi odrębną decyzją.

Decyzją z dnia 20 grudnia 2007 r. Minister Spraw Wewnętrznych i Administracji stwierdził nieważność decyzji Wojewody z dnia 29 października 1991 r. w części stwierdzającej nabycie przez Gminę W. z mocy prawa własności budynku mieszkalnego znajdującego się na gruncie położonym przy ul. S. 9. W dniu 30 grudnia 2008 r. Zakład Gospodarowania Nieruchomościami w Dzielnicy W. podpisał z E. W., Z. T. i S. A. protokół przekazania - przejęcia w posiadanie nieruchomości położonej przy ul. S. 9 wraz z budynkiem. Do daty podpisania

protokołu przekazujący pobierał dochody oraz ponosił koszty związane z utrzymaniem nieruchomości

W wyniku wykonania decyzji Prezydenta m.st. Warszawy z dnia 5 marca 2007 r., aktem notarialnym z dnia 17 marca 2009 r., Miasto Stołeczne Warszawa ustanowiło na 99 lat prawo użytkowania wieczystego nieruchomości na rzecz osób i w udziałach wymienionych w tej decyzji.

W latach 2001-2008 m.st. Warszawa poniosło koszty napraw i remontu budynku przy ul. S. 9 w W.

Po przejęciu przez obecnych właścicieli w posiadanie nieruchomości wraz z budynkiem, budynek był i jest nadal zamieszkały przez lokatorów z czynszem regulowanym i przynosi straty. Obecni właściciele nieruchomości nie dokonali remontu ani modernizacji budynku. Stan budynku zarówno obecnie, jak i w ostatnich 10 latach, jest dostateczny. Budynek wymaga kapitalnego remontu, nie ma ciepłej wody ani centralnego ogrzewania. W budynku znajduje się 25 lokali mieszkalnych i 2 lokale użytkowe na poddaszu. Łącznie za lokale mieszkalne i użytkowe za okres od dnia 30 grudnia 1998 r. do dnia 30 grudnia 2008 r. można było uzyskać czynsz w wysokości 571.853,52 zł (117.600 zł + 454.253,52 zł) - według stawek stosowanych przez m.st. Warszawa, a według cen obecnych. Za okres od dnia 30 grudnia 1998 r. do dnia 30 grudnia 2008 r. czynsz symboliczny od gruntu przedmiotowej nieruchomości wynosi 15.210 zł. (1.521 zł x 10 lat).

Sąd Okręgowy uznał, że powództwo było zasadne jedynie w części. Wskazał, że powódka wniosła ostatecznie o zasądzenie kwoty 3.038.875 zł z tytułu wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z budynku oraz kwoty 3.725.91 zł, tytułem pożytków w postaci dochodów uzyskanych i możliwych do uzyskania z przedmiotowego budynku. Sąd uznał powództwo o zapłatę kwoty 700.000 zł tytułem odszkodowania za pogorszenie budynku za nieudowodnione. Pozostałe żądania Sąd Okręgowy rozpoznał w oparciu o przepisy art. 224 - 225 k.c.

Do czasu wydania decyzji odmawiającej ustanowienia prawa własności czasowej do gruntu, dotychczasowi właściciele pozostawali właścicielami odrębnego przedmiotu własności - budynku znajdującego się na gruncie, co do którego został zgłoszony wniosek o ustanowienie prawa własności czasowej.

Pozwane m.st. Warszawa było posiadaczem samoistnym w złej wierze w okresie objętym żądaniem pozwu. W dacie, od której sformułowano roszczenia pozwu, to jest od dnia 30 grudnia 1998 r., pozwany wiedział o toczącym się postępowaniu w przedmiocie stwierdzenia nieważności decyzji dekretowej. Sąd uznał, że powództwo dotyczące roszczeń uzupełniających z art. 224-225 k.c. jest słuszne co do zasady za cały okres objęty pozwem.

Powódka wносиła o zasądzenie na jej rzecz kwoty 3.038.875 zł., tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z budynku i kwoty 3.725.91 zł, tytułem zwrotu pożytków w postaci dochodów uzyskanych i możliwych do uzyskania przez pozwanego z tego budynku. Powódka nie wskazała, na czym miałyby konkretnie polegać wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z budynku, a na czym zwrot pożytków w postaci dochodów uzyskanych i możliwych do uzyskania przez pozwanego z budynku. Nie wskazała różnicy między wynagrodzeniem za korzystanie z budynku a dochodami z budynku. Powódka nie wskazała innego rodzaju możliwego wykorzystania przedmiotowego budynku, niż wynajem znajdujących się w nim lokali. Wynagrodzenie za korzystanie z budynku mogło być wyliczone jako czynsz najmu, jaki byłby należny za wynajęcie budynku czy też lokali znajdujących się w budynku. Pobrane oraz możliwe do pobrania pożytki z budynku sprowadzają się również do czynszu najmu, jaki uzyskano lub można byłoby uzyskać za wynajęcie lokali. W ocenie Sądu, brak było podstaw do dwukrotnego zasądzania w istocie tego samego roszczenia. Powódka nie wykazała, że wartość możliwych do uzyskania pożytków przez pozwanego przekracza wartość czynszów najmu pobieranych według stawek m.st. Warszawy, w szczególności według stawek rynkowych. Lokale mieszkalne są obciążone prawami najmu na rzecz najemców, którzy w nich zamieszkują. Umowy najmu zostały zawarte z gminą i obowiązują nadal. W prawa wynajmującego wstąpili obecni właściciele. Nie są to zatem lokale, co do których można zastosować rynkowe stawki czynszu najmu. Lokatorzy zajmujący przedmiotowe lokale byli tak zwanymi komunalnymi lokatorami i chociaż możliwe jest podwyższenie im stawek czynszu najmu, to w praktyce jest to utrudnione. Utrudnione jest również rozwiązanie umowy najmu, zaś procedura związana z uzyskaniem, a następnie wykonaniem orzeczenia eksmisyjnego powoduje, że lokal obciążony prawem

najmu, szczególnie nawiązanym na podstawie umowy najmu z gminą, ma zawsze mniejszą wartość. Powódka nie tylko nie udowodniła, że możliwe byłoby osiągnięcie wyższych czynszów niż pobierane przez m.st. Warszawa, ale postawą swoją i pozostałych współwłaścicieli wykazała, że obecnie nie jest to możliwe. Nie udowodniła też, że m.st. Warszawa z powodu złej gospodarki nie uzyskało wyższych pożytków z budynku niż pobierane czynsze według obowiązujących stawek.

Powódka ma i miała udział we własności budynku w wysokości 1/4; za należne tylko w tej części Sąd uznał jej roszczenia z art. 224-225 k.c. Zgodnie z art. 209 k.c., każdy ze współwłaścicieli może wykonywać wszelkie czynności i dochodzić wszelkich roszczeń, które zmierzają do zachowania wspólnego prawa. Żądanie zapłaty z tytułu uzyskanych pożytków nie jest, zdaniem Sądu, roszczeniem zmierzającym do zachowania wspólnego prawa. Dlatego Sąd zasądził na rzecz powódki kwotę 139.160,88 zł., stanowiącą 1/4 z kwoty 556.643,52 zł wraz z ustawowymi odsetkami.

Wyrokiem z dnia 17 maja 2013 r. Sąd Apelacyjny oddalił apelację powódki i przyjął za własne ustalenia Sądu Okręgowego. W rozważeniu zarzutów procesowych uznał, że Sąd I Instancji miał prawo dopuścić z urzędu dowód z uzupełniającej opinii biegłego, jeśli uznał za potrzebne ustalenie okoliczności faktycznych niezbędnych do rozstrzygnięcia sprawy. Sąd w takim przypadku podejmuje decyzje według swego swobodnego uznania. Nie ma podstaw by uznać, że dopuszczenie tego dowodu bez wniosku strony doprowadziło do naruszenia zasady kontrydiktoryjności procesu lub równowagi stron. Za prawidłową uznał wykładnię i zastosowanie przepisów prawa materialnego wskazanych jako podstawa rozstrzygnięcia.

Skargę kasacyjną od wyroku Sądu Apelacyjnego wniosła powódka: zaskarżyła go w całości i zarzuciła:

1. naruszenie prawa materialnego, tj. art. 224 § 2 k.c.; art. 224 § 2 i art. 225 k.c; art. 209 k.c.; art. 7-9 ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jedn. - Dz. U. z 2005 r., nr 31, poz. 266 ze zm.),

2) naruszenie przepisów postępowania, które miało istotny wpływ na wynik sprawy, tj. art. 385 k.p.c.; art. 32 ust. 1 i 45 ust. 1 Konstytucji RP; art. 6 k.c. oraz art. 232 k.p.c.; art. 229 w zw. z art. 230 k.p.c.

Powódka wniosła o uchylenie wyroku Sądu Apelacyjnego i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania, ewentualnie o uchylenie tego wyroku i orzeczenie co do istoty sprawy, tj. uwzględnienie apelacji i zmianę wyroku Sądu I instancji w zaskarżanej części oraz o zasądzenie od pozwanego na rzecz powódki kosztów postępowania przed Sądem I i II instancji.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Zarzuty naruszenia przepisów postępowania były nieuzasadnione. Wszystkie, poza zarzutem naruszenia art. 229 w zw. z art. 230 k.p.c., powiązane były z przeprowadzeniem przez Sąd z urzędu dowodu z uzupełniającej opinii biegłego.

Przepis art. 385 k.p.c. jest adresowany do sądu drugiej instancji i przesądza o tym, w jaki sposób ma on rozstrzygnąć sprawę, jeżeli stwierdzi, że apelacja jest bezzasadna. Ocena zasadności lub bezzasadności apelacji w istocie wiąże się z prawidłowym zastosowaniem innych przepisów postępowania lub prawa materialnego przez sąd drugiej instancji w danej sprawie. Zarzut obraży art. 385 k.p.c. może być zatem skuteczny, jeżeli zostały jednocześnie (w związku z nim) podniesione naruszenia innych przepisów postępowania lub prawa materialnego prowadzące do wniosku, że sąd drugiej instancji błędnie ocenił zasadność apelacji. Skarżąca w związku z nim wskazywała na naruszenie zasady równego traktowania stron, prawa do bezstronnego sądu wyrażoną w przepisach art. 32 ust. 1 i 45 ust. 1 Konstytucji, a także zasady rozkładu ciężaru dowodu wyrażonej w przepisach art. 6 k.c. oraz art. 232 zd. 1 k.p.c.

Nie ma podstaw do wniosku, że na skutek naruszenia wymienionych przepisów Sąd II instancji uznał apelację powódki za bezzasadną. Jeśli chodzi o rozkład ciężaru dowodowego to, co do zasady, w znaczeniu materialnym, spoczywał on na powódce (art. 6 k.c.). Natomiast art. 232 k.p.c. dotyczy ciężaru dowodu w znaczeniu formalnym i zobowiązuje strony do przedstawienia środków dowodowych w celu wykazania prawdziwości twierdzeń o faktach, z których wywodzą dla siebie skutki prawne. Reguła ta, w odniesieniu do dochodzonych

przez powódkę roszczeń, nie została naruszona; to powódka zobowiązana była do wykazania rozmiaru wynagrodzenia. Sąd Apelacyjny nie mógł zasady tej naruszyć skoro uznał, że przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego z urzędu miało podstawę w przepisach procesowych tj. art. 232 zd. 2 k.p.c. W okolicznościach tej sprawy dopuszczenie przez Sąd dowodu z urzędu nie może być uznane za działanie naruszające zasady bezstronności i równości stron - art. 32 ust. 1 i art. 45 ust. 1 Konstytucji RP, skoro Sąd ma obowiązek czuwania nad przestrzeganiem form postępowania cywilnego, tak by doprowadziły do prawidłowych ustaleń faktycznych i wydania orzeczenia zgodnego z zastosowaną normą prawną, czyli odpowiadającego rzeczywistym okolicznościom sprawy (por. wyroki Sądu Najwyższego: z dnia 13 lutego 2004 r., IV CK 24/03; z dnia 24 czerwca 2005 r., V CK 806/04; z dnia 6 lipca 2005 r., III CK 3/05; z dnia 26 października 2005 r., I PK 27/05; z dnia 24 października 1996 r., III CKN 6/96; z dnia 25 marca 1998 r., II CKN 656/97; z dnia 5 listopada 1997 r., III CKN 244/97; z dnia 25 czerwca 1998 r., III CKN 384/98; z dnia 14 maja 2008 r., II PK 320/07).

Rację ma Sąd Apelacyjny, że dopuszczenie dowodu z opinii biegłego z urzędu leżało w interesie powódki. Ze stanowiska pozwanego, kwestionującego wysokość dochodzonych roszczeń oraz dowodów przedstawionych przez niego wynikało, że lokale w budynku obciążone są prawami najmu na rzecz tzw. komunalnych lokatorów. Nakładało to na powódkę obowiązek wykazania wielkości wynagrodzenia, jakie mogłaby osiągnąć z czynszu za najem tych konkretnych, a nie innych lokali. Pierwsza opinia biegłego nie uwzględniała obciążenia lokali czynszami regulowanymi; wyliczała wynagrodzenia z pominięciem tej istotnej okoliczności faktycznej, co mogłoby prowadzić do sytuacji nieudowodnienia przez powódkę wysokości wynagrodzenia.

Oświadczenie złożone przez powódkę, że lokale w okresie którego sprawa dotyczy mogły być wynajmowane jedynie za tzw. czynsz regulowany mogło być uznane za fakt przyznany (art. 229 kpc), skoro przyznanie nie obejmowało jego oceny prawnej. Ocena prawna faktów pozostawiona jest zawsze Sądowi, który w tej sprawie jej dokonał, (por. wyroki SN: z dnia 28 lutego 1996 r., I CRN 222/95, OSNC 1996, nr 6, poz. 87; z dnia 13 stycznia 2005 r., IV CK 430/04; postanowienie

SN z dnia 7 października 2005 r., IV CK 133/05). Wobec tego zarzut naruszenia przepisu art. 229 w zw. z art. 230 k.p.c., formułowany jako nieuprawnione przyjęcie oświadczenia powódki za okoliczność przyznaną, był niezasadny.

Wskazane w skardze przepisy prawa materialnego nie zostały naruszone.

Skarżąca kwestionowała, zarzucając naruszenie przepisu art. 224 § 2 k.c., ustaloną przez Sąd wysokość wynagrodzenia za korzystanie z lokali i twierdziła, że wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy powinno odpowiadać dochodowi, jaki w normalnych warunkach jej właściciel (nie samoistny posiadacz) mógłby osiągnąć z czynszu za najem albo dzierżawę rzeczy podobnego rodzaju według stawek rynkowych.

Stanowisko, że powódka jako współwłaścicielka nieruchomości budynkowej mogłaby osiągnąć wyższe czynsze niż pozwany (określone jako „rynkowe”) abstrahuje od okoliczności faktycznych tej sprawy. Przy określaniu kryteriów, według których należy ustalać tego rodzaju wynagrodzenie, przyjmuje się, że o jego wysokości nie decyduje wysokość rzeczywistych strat właściciela i rzeczywistych korzyści odniesionych przez posiadacza. Decyduje tu obiektywne kryterium, jakim jest układ odpowiednich cen rynkowych - stawek za korzystanie z rzeczy tego rodzaju. Stosując takie kryterium przy ustalaniu wynagrodzenia za korzystanie z lokalu mieszkalnego bez podstawy prawnej, należy przyjąć, że wynagrodzenie powinno równać się dochodowi, jaki normalnie osiąga się przy wynajęciu lokalu i - co trzeba podkreślić - z uwzględnieniem okoliczności konkretnej sprawy. Tak przepis ten rozumie się powszechnie w doktrynie i orzecznictwie (zob. uchwałę składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 10 lipca 1984 r. III CZP 20/84, OSNCP 1984, Nr 12, poz. 209 oraz uchwałę SN z dnia 17 czerwca 2005 r. III CZP 29/05, OSNC 2006/4/64, wyrok z dnia 4 lipca 2012 r. I CSK 641/11).

Rozstrzygając o wielkości należnego wynagrodzenia, trzeba uwzględnić okoliczności faktyczne, w tym przede wszystkim miejsce położenia nieruchomości i obowiązujący porządek prawny w zakresie gospodarowania lokalami mieszkalnymi. Budynek stanowiący współwłasność powódki jest nieruchomością lokalową posadowioną na gruncie, który podlega przepisom dekretu z dnia 26 października 1945 o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m. st.

Warszawy. Niezależnie od losu tego gruntu, tj. czy po przejściu jego własności na rzecz gminy m. st. Warszawy właścicielowi została przyznana wieczysta jego dzierżawa, czy też nie, to rozporządzanie lokalami przez każdego właściciela budynku poddane było przepisom o publicznej gospodarce lokalami i to począwszy od wejścia w życie dekretu z dnia 21 grudnia 1945 r. o publicznej gospodarce lokalami (Dz. U. 1951, Nr 10, poz. 75), poprzez kolejne akty prawne normujące gospodarkę lokalami. Oznaczało to, że również stawki czynszowe regulowane były przez ustawodawcę, co pozbawiało właścicieli prawa do umownego, odpowiadającego stawkom rynkowym, ustalania czynszu, wyższego niż wynikałoby to z bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa. Skarżąca nie wykazała by lokale znajdujące się w budynku wymienionym przepisom nie podlegały, bądź na skutek jakichś zdarzeń przepisy te przestały mieć zastosowanie do tych lokali. Od 30 grudnia 1998 r. do 30 grudnia 2008 r., tj. w okresie, za który skarżąca domaga się wynagrodzenia, lokale podlegały przepisom ustawy z dnia 2 lipca 1994 r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 1998 r. Nr 120, poz. 787 ze zm. dalej: „ustawa o najmie lokali”), a następnie ustawie z dnia 21 czerwca o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (jedn. tekst Dz. U. z 2014 r. Nr 150 dalej „ustawa o ochronie praw lokatorów”). Zmiany wprowadzone wymienionymi ustawami nie oznaczały kategoriernego zerwania z zasadą regulowania czynszów w lokalach, które do tej pory podlegały przepisom o publicznej gospodarce lokalami. Zgodnie z art. 56 ust. 1 ustawy o najmie lokali, najem nawiązany na podstawie decyzji administracyjnych o przydziale lub na podstawie innego tytułu prawnego przed wprowadzeniem w danej miejscowości publicznej gospodarki lokalami albo szczególnego trybu najmu stał się najmem umownym zawartym na czas nie oznaczony. Do dnia 31 grudnia 2004 r. czynsz najmu lokali w taki sposób nawiązany, położonych w domach stanowiących własność osób fizycznych albo lokali stanowiących własność takich osób, musiał być ustalany zgodnie z przepisami o czynszu regulowanym (ust. 2 art. 56). Zerwanie z zasadą ustalania czynszów regulowanych nie nastąpiło wraz z wejściem w życie ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów. Zgodnie z art. 28 ust. 2 tej ustawy, do dnia 31 grudnia 2004 r., w stosunkach najmu powstałych przed dniem wejścia w życie ustawy, wysokość

czynszu w lokalach, w których obowiązywał w dniu wejścia w życie ustawy czynsz regulowany, nie mógł przekraczać w stosunku rocznym 3% wartości odtworzeniowej lokalu.

Sąd Apelacyjny nie naruszył przepisów art. 7 - 9 wymienionej ustawy stwierdzając, że nieruchomości obciążona była czynszami regulowanymi. Budynek wchodził w skład publicznego zasobu mieszkaniowego i wysokość czynszu ustalana była przez pozwanego zgodnie z art. 7 i 8 ustawy o ochronie praw lokatorów. Gdyby to powódka dysponowała lokalami w tym okresie, to i ona nie miałaby dowolności w ustalaniu czynszu, gdyż procedura oraz warunki podwyższania czynszów uregulowane zostały przez kolejne przepisy art. 8a i 9. Powódka nie udowodniła, o ile wyższy czynsz mogłaby osiągnąć z wynajmu tych lokali gdyby, przy hipotetycznym założeniu, poddała je procedurze wypowiedzenia co do wysokości czynszu. W okolicznościach faktycznych sprawy, zasądzone na rzecz skarżącej wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy bez tytułu prawnego odpowiada dochodowi, jaki ona sama mogłaby uzyskać z czynszów za najem lokali położonych w budynku, będącego przedmiotem jej współwłasności.

Ustalenie takiej wielkości wynagrodzenia za bezumowne korzystanie nie wynikało z przyjęcia, że powódka weszłaby w stosunek najmu lokali w miejsce pozwanego. Uwagi sądów obu instancji co do hipotetycznych losów umów najmu nie mają żadnego znaczenia w rozpoznawanej sprawie, gdyż roszczenia rozważane były przy uwzględnieniu zasady, że jest to suma, którą pozwany musiałby zapłacić, gdyby jego posiadanie opierało się na prawie. Brak jest zatem podstaw do przyjęcia, że został naruszony art. 678 § 1 k.c.

Roszczenie o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy i o zwrot wartości pożytków (art. 224 § 2 i art. 225 k.c.) należą do tzw. roszczeń uzupełniających roszczenia właściciela względem posiadacza i mogą być dochodzone niezależnie od siebie. Nie oznacza to jednak, że w każdej sytuacji bezumownego korzystania z rzeczy roszczenia te w ogóle powstają. W przepisach art. 224 - 225 k.c. określono katalog możliwych roszczeń przysługujących właścicielowi obok roszczenia windykacyjnego. O tym, czy i jakie roszczenia przysługują właścicielowi, decydować będą okoliczności konkretnej sprawy.

Posiadacz samoistny w złej wierze zobowiązany jest do zwrotu nie tylko pobranych pożytków (zużytych i nie zużytych) ale także wartości tych, których z powodu złej gospodarki nie uzyskał. Powódka domagała się zwrotu pożytków cywilnych (art. 53 § 2 k.c.) o wartości określonej na kwotę 3.725.091 zł, jako stanowiących dochód uzyskany i możliwy przez pozwanego do uzyskania z tytułu wynajmu lokali. Nie wykazywała jakiego rodzaju inne pożytki mogłaby przynosić kamienica z lokalami.

Rację mają Sądy obu instancji, że w okolicznościach tej sprawy tylko w przypadku wykazania, iż pozwany prowadził złą gospodarkę mieszkaniową i w związku z tym nie uzyskał wyższych czynszów niż to było możliwe, przysługiwałoby powódce roszczenie o te nieuzyskane pożytki. Taki dowód w sprawie nie został przez skarżącą przeprowadzony. Mowa tutaj chociażby o dowodzie, który potwierdzałby, że to niewłaściwa gospodarka mieszkaniowa pozwanego doprowadziła do niemożności ustalenia stawki czynszowej na wyższym poziomie, a to z uwagi na niepodwyższenie standardu wyposażenia lokali w urządzenia i instalacje, których nie posiadały i niepodwyższenie ogólnego stanu technicznego budynku (art. 7 ust. 1, 8 pkt 1, art. 21 ust. 2 pkt 4 ustawy o ochronie lokatorów).

Wniosek, że zasądzenie równowartości pożytków, które stanowią sumę czynszów zapłaconych za wynajem lokali, prowadziłoby do bezpodstawnego wzbogacenia powódki jest uzasadniony w okolicznościach tej sprawy. Argument, że gdyby powódka posiadała i zarządzała tymi lokalami, to uzyskałaby tylko dochody z czynszów, a nie takie świadczenie w podwójnej wysokości (z tytułu pożytków i wynajmu), potwierdza słuszność tej konkluzji. Nie można oczywiście wykluczyć sytuacji, że łączna wysokość zobowiązań posiadacza w stosunku do właściciela z tytułu wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy i rozliczenia pożytków będzie wyższa niż należności, które właściciel mógłby uzyskać z czynszu za wynajem swojej nieruchomości. Rozważanie jednak wskazanego zagadnienia w oderwaniu od rozpoznawanej sprawy jest bezprzedmiotowe, bowiem o istnieniu tych roszczeń, ich wielkości decydują właśnie konkretne okoliczności faktyczne. W każdym zaś razie z pola widzenia tracić nie można celu, jakiemu te roszczenia służą z punktu widzenia właściciela, a mianowicie, że mają naprawić właścicielowi stratę

poniesioną na skutek utraty władztwa na rzecz, a nie stanowić źródło jego bezpodstawnego wzbogacenia.

Zarzut naruszenia art. 209 k.c. nie jest zasadny. Zgodnie z tym przepisem, każdy ze współwłaścicieli może wykonywać wszelkie czynności i dochodzić wszelkich roszczeń, które zmierzają do zachowania wspólnego prawa. W doktrynie przyjmuje się, że czynność zachowawczą charakteryzują dwie podstawowe cechy: po pierwsze, jej celem jest ochrona prawa przed możliwym niebezpieczeństwem, po drugie, ochrona ta dotyczy wspólnego prawa i jest podejmowana w interesie wszystkich współwłaścicieli. W orzecznictwie podkreśla się, że art. 209 k.c. ma na względzie czynności podjęte przez współwłaściciela w celu zachowania wspólnego prawa własności, że stanowią one metodę ochrony wspólnego prawa i nie wchodzą w zakres pojęcia zarządu (art. 199 - 201, 203 i 208 k.c.) i (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 30 października 2013 r., II CSK 672/12, teza 1 nie publ.). Współwłaściciel podejmuje czynność zachowawczą we własnym imieniu, ale w interesie wszystkich współwłaścicieli (uchwała Sądu Najwyższego z dnia 15 września 1960 r., I CO 16/60, OSN 1961, nr 2, poz. 31). Do czynności zachowawczych orzecznictwo Sądu Najwyższego zalicza wytoczenie powództwa windykacyjnego, które zmierza do odzyskania przez współwłaścicieli utraconego władztwa nad rzeczą i jednocześnie zapobiega utracie prawa własności na skutek zasiedzenia (uchwała Sądu Najwyższego (7) z dnia 15 września 1960 r., I CO 16/60, OSN 1961, nr 2, poz. 31); powództwa negatoryjnego (orzeczenie Sądu Najwyższego 3 CR 237/62), wystąpienie z wnioskiem o rozgraniczenie nieruchomości, o zasiedzenie (orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 30 marca 1962 r., III CR 237/62, OSN 1963, nr 2, poz. 48); wystąpienie na podstawie art. 10 u.k.w.h. z powództwem o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 7 kwietnia 2006 r., III CSK 114/05, OSP 2007, z. 4, poz. 46). Za czynność zachowawczą uznaje się również żądanie eksmisji najemcy z lokalu mieszkalnego (por. np. postanowienie Sądu Wojewódzkiego w Poznaniu z dnia 17 sierpnia 1973 r., III CR 1366/73, OSP 1975, z. 4, poz. 99), w piśmiennictwie prawniczym: sprzedaż rzeczy ze względu na możliwość szybkiego zepsucia się; rozebranie budynku grożącego zawaleniem się. Dyskusyjny jest natomiast pogląd uznający za czynność zachowawczą dochodzenie przez współwłaściciela całej należności z tytułu czynszu najmu, wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy, zwrotu

równowartości pożytków, odszkodowania i żądania zasądzenia jej w całości na swoją rzecz.

Sąd Najwyższy w składzie rozpoznającym sprawę wyraża stanowisko, że czynność dochodzenia wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy i zwrotu równowartości pożytków (art. 224 § 2 i 225 k.c.) nie należy do zachowawczych w rozumieniu przepisu art. 209 k.c., gdyż jej celem nie jest ochrona prawa przed możliwym niebezpieczeństwem i nie zmierza ona do zachowania wspólnego prawa własności rzeczy; podziela pogląd, że powódka jako współwłaścicielka nieruchomości budynkowej nie ma legitymacji do dochodzenia całości roszczeń zgłoszonych w rozpoznawanej sprawie.

Roszczenie o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy ma charakter obligacyjny i gdy powstanie, uzyskuje byt samodzielny, niezależnie od roszczeń chroniących własność (art. 222 § 1 i 2 k.c.); może być samodzielnie dochodzone niezależnie od roszczenia windykacyjnego albo negatoryjnego i jest samodzielnym przedmiotem obrotu. Utrata własności rzeczy nie powoduje utraty możliwości żądania wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy w okresie, w którym właścicielowi prawo to przysługiwało (uchwała Sądu Najwyższego z dnia z dnia 24 lipca 2013 r. III CZP 36/13). Taki charakter roszczenia przesądza o słuszności wniosku, że roszczenie o zapłatę wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy nie może być kwalifikowane jako czynność zachowawcza (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 11 lutego 2010 r. I CSK 312/09; z dnia 11 lutego 2009 r. V CSK 325/08; postanowienie z dnia 9 września 1999 r. II CKN 460/98).

Z tych względów pozbawiona usprawiedliwionych podstaw skarga kasacyjna podlegała oddaleniu na podstawie art. 398¹⁴ k.p.c. O kosztach postępowania rozstrzygnięto stosownie do art. 98 k.p.c. i art. 108 § 1 k.p.c.