



Sygn. akt III CSK 235/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 6 czerwca 2014 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Bogumiła Ustjanicz (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Krzysztof Pietrzykowski

SSN Krzysztof Strzelczyk

w sprawie z powództwa Gminy Miejskiej K.
przeciwko M. sp. z o.o. w K.
o zapłatę,
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej
w dniu 6 czerwca 2014 r.,
skargi kasacyjnej strony pozwanej
od wyroku Sądu Apelacyjnego w [...] z dnia 4 kwietnia 2013 r.,

**uchyla zaskarżony wyrok i przekazuje sprawę Sądowi
Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o
kosztach postępowania kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Apelacyjny oddalił apelację pozwanej Spółki od wyroku Sądu Okręgowego w K. z dnia 11 października 2012 r., którym zasądzono na rzecz powódki kwotę 88 285, 63 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 7 lutego 2011 r. oraz kwotę 5 615 zł tytułem kosztów procesu.

Podstawą rozstrzygnięcia były następujące ustalenia i wnioski:

Przedsiębiorstwo Usług Mieszkaniowych „S.” Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w K. zawarło z M. Spółką z ograniczoną odpowiedzialnością w K. w dniu 7 września 1995 r. umowę najmu opisanego lokalu użytkowego na nieoznaczony czas. Strony umowy uzgodniły także rozmiar czynszu na kwotę 525 zł netto (1,5 zł za m²) oraz 22% podatek od towarów i usług, a także termin jego płatności, z góry do 10-tego każdego miesiąca. W § 7 ust. 4 pkt c zawarły postanowienie o możliwości wypowiedzenia umowy przez wynajmującego bez zachowania terminu wypowiedzenia, jeżeli najemca dopuści się zwłoki w płatności obciążających go należności, co najmniej za dwa miesiące. Umową objęte zostało również ustalenie, że za używanie lokalu po rozwiązaniu umowy najemca będzie zobowiązany do płacenia za bezumowne korzystanie z lokalu opłaty określonej obowiązującą uchwałą Zarządu Miasta K. oraz za świadczenia dodatkowe (§ 7 pkt 10). Z dniem 1 czerwca 2004 r. najemca zmienił nazwę Spółki na „M.” Aneksami z 2001 r. i 2002 r. skorygowana została powierzchnia przedmiotu najmu do 301,60 m². Wynajmujący wypowiedział umowę bez zachowania terminu wypowiedzenia, z dniem 30 września 2006 r., z uwagi na nieterminowe regulowanie czynszu i zobowiązał wynajmującą do opróżnienia i przekazania lokalu do dnia 2 października 2006 r. Mimo tego lokal został wydany dopiero w dniu 16 kwietnia 2010 r., po orzeczeniu przez Sąd eksmisji byłego najemcy. Zarządzeniem Prezydenta Miasta K. z dnia 5 maja 2008 r. w sprawie trybu i szczegółowych warunków najmu lokali użytkowych stanowiących własność Gminy Miejskiej K., wynajmowanych przez Zarząd Budynków Komunalnych, zmienionego zarządzeniem z dnia 4 czerwca 2009 r. określona została wysokość odpłatności za korzystanie z lokali po upływie obowiązywania umowy przez byłego najemcę w wysokości 200% czynszu netto uiszczanego do dnia obowiązywania umowy, jednak nie mniej niż 200% czynszu netto obliczonego na podstawie stawek czynszowych netto,

z uwzględnieniem rodzaju działalności prowadzonej w danym lokalu użytkowym i jego położenia w określonej strefie. Opłaty powinny być uiszczane po otrzymaniu noty księgowej, w terminie 7 dni od jej wystawienia. Pozwana otrzymywała noty księgowe, a w dniu 7 lutego 2011 r. powódka wysłała jej wezwanie do zapłaty należności za okres od wygaśnięcia umowy do wydania lokalu w wysokości 88 285,63 zł oraz skapitalizowane odsetki w wysokości 27 741, 80 zł.

Sąd Apelacyjny uznał, że doszło do zmiany organu Gminy uprawnionego do określania podstawy należności przysługującej jej za bezumowne korzystanie z lokalu, którym obecnie jest Prezydent K. Podzielił stanowisko Sądu Okręgowego, uznające za miarodajne dla ustalenia wysokości roszczenia, stawki objęte Zarządzeniem Prezydenta Miasta K. za okres od rozwiązania umowy do wydania lokalu, jako odpowiadające intencjom stron zawartym w skonstruowanej umowie.

Spółkę „S.” łączyła z powódką umowa o administrowanie lokalami z dnia 5 lipca 1995 r., której postanowienia uprawniały ją do działania we własnym imieniu, ale ze skutkiem prawnym dla zlecającej Gminy. Prawidłowo uprawnienie powódki do dochodzenia roszczenia wywiódł Sąd Okręgowy z postanowienia § 7 ust. 10 umowy, oraz z przysługującego jej prawa własności nieruchomości. Podstawą wyliczonej należności była powierzchnia lokalu określona ostatnim aneksem za cały okres i stawka ostatnio płaconego czynszu, powiększona o 200 %. Nie podzielił Sąd Apelacyjny zarzutu przedawnienia roszczenia, które stało się wymagalne z chwilą wydania lokalu i zgodnie z art. 229 k.c. przedawnia się z upływem roku od tego dnia. Termin ten został dochowany, a zatem zbędne było rozważanie, czy roszczenie Gminy wynika z prowadzonej działalności gospodarczej, nie mniej jednak stwierdził, że taki związek nie zachodzi.

Pozwana w skardze kasacyjnej powołała podstawę przewidzianą w art. 398³ § 1 pkt 1 k.p.c. Naruszenie prawa materialnego połączyła z niezastosowaniem art. 224 § 2 w związku z art. 118 k.c. i przyjęciem, że chwilą wymagalności roszczenia jest wskazana w art. 229 k.c. chwila zwrotu rzeczy, podczas gdy powinna to być chwila dowiedzenia się przez posiadacza w dobrej wierze o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa windykacyjnego, czyli doręczenia pozwu w sprawie o eksmisję. Niewłaściwe zastosowanie art. 229 k.c. polegało na przyjęciu rocznego terminu przedawnienia od wydania lokalu, który jako przepis szczególny ma zastosowanie

jedynie w sytuacji, gdy roszczenie nie zostało już wcześniej przedawnione na ogólnych zasadach. Błędna wykładnia art. 118 k.c. doprowadziła do uznania, że roszczenie nie było związane z prowadzeniem działalności gospodarczej przez powódkę. Niewłaściwe zastosowanie art. 65 § 2 k.c. było następstwem nieprawidłowej interpretacji postanowień umowy, w szczególności § 7 ust. 10, które doprowadziło do nietrafnego wniosku, że wysokość wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z lokalu może być wyliczona na podstawie dokumentu nieprzewidzianego umową, powstałego po upływie długiego okresu od zawarcia umowy. Skarżąca domagała się uchylecia zaskarżonego wyroku i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi drugiej, ewentualnie pierwszej instancji.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Ochrona interesów właściciela pozbawionego możliwości korzystania z rzeczy na skutek posiadania jej przez osobę do tego nieuprawnioną może być dokonywana przy zastosowaniu różnych instytucji prawnych, wywodzących się z prawa rzeczowego, ze stosunków umownych, czynów niedozwolonych, czy z bezpodstawnego wzbogacenia. Roszczenie o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy skierowane przeciwko posiadaczowi samoistnemu lub zależnemu, który dowiedział się o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa o wydanie rzeczy (obejmuje uprawnienie właściciela przewidziane w art. 224 § 2 i art. 230 k.c.), a przeciwko posiadaczowi samoistnemu lub zależnemu w złej wierze w art. 225 i art. 230 k.c. łączy ono w sobie elementy roszczenia odszkodowawczego, zmierzającego do zwrotu poniesionych przez właściciela kosztów, związanych z koniecznością korzystania przez niego z cudzej rzeczy lub do wyrównania utraconych korzyści, jakie uzyskałby, gdyby rzecz wynajął lub oddał w dzierżawę oraz elementy roszczenia o zwrot bezpodstawnego wzbogacenia, obejmujące wydanie korzyści uzyskanych przez posiadacza w wyniku korzystania z rzeczy. Mimo podobieństwa funkcji tego roszczenia do funkcji realizowanych przez roszczenia o naprawienie szkody i roszczenie o zwrot bezpodstawnego wzbogacenia, dochodzenie wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy i jego wysokość, nie zależą od tego, czy właściciel w rzeczywistości poniósł jakiś uszczerbek, a posiadacz uzyskał korzyść.

Roszczenie objęte art. 224 § 2 lub art. 225 i art. 230 k.c. jest odrębnym roszczeniem, niezależnym od przesłanek roszczeń odszkodowawczych i zwrotu bezpodstawnego wzbogacenia (por. uchwałę z dnia 7 stycznia 1998 r., III CZP 62/97, OSNC 1998, nr 6, poz. 91). W odniesieniu do tego roszczenia wyłączone jest stosowanie przepisów o bezpodstawnym wzbogaceniu (art. 405 i nast. k.c.), z których właściciel mógłby skorzystać jedynie w zakresie, jaki nie został objęty przepisami art. 222 do 231 k.c.

Interesy właściciela mogą być chronione także przepisami o odpowiedzialności deliktowej za czyn własny, jeżeli okoliczności sprawy wskazywać będą, że objęcie władztwa nad rzeczą i późniejsze jej posiadanie spełnią przesłanki odpowiedzialności uregulowanej w art. 415 k.c. Zakresem roszczenia odszkodowawczego, stosownie do art. 361 § 2 k.c., objęte są także utracone korzyści, których nie obejmuje wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy bez tytułu prawnego. Wyłączony jest zatem zbieg norm art. 224 § 2, art. 225 i art. 230 k.c. i art. 415 k.c.

Ochrona przewidziana tymi przepisami, normującymi roszczenia uzupełniające roszczenie właściciela o wydanie rzeczy, ma miejsce, gdy właściciela i posiadacza nie łączy stosunek umowny, albo doszło do jego wygaśnięcia. W razie istnienia stosunku umownego, rozliczenie nastąpić powinno według uregulowań prawnych łączących się z tym stosunkiem.

Jeżeli do korzystania z rzeczy bez tytułu prawnego doszło po wygaśnięciu łączącego strony stosunku prawnego, właściciel może dochodzić ochrony na podstawie przepisów art. 224 § 2, art. 225 i art. 230 k.c. albo na podstawie art. 471 k.c. Przepisy regulujące roszczenia uzupełniające roszczenie właściciela o wydanie rzeczy nie są przepisami szczególnymi względem odpowiedzialności kontraktowej dłużnika, dopuszczalna jest zatem kumulacja tych norm. Dokonanie wyboru jednego ze zbiegających się roszczeń należy do właściciela rzeczy, a jego konsekwencją jest przyjęcie całości skutków łączących się z wyborem danej normy (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 7 lutego 2006 r., IV CK 400/05, niepubl.).

Zgodnie z art. 224 § 2 k.c. samoistny posiadacz w dobrej wierze, który dowiedział się o wytoczeniu przeciwko niemu przez właściciela powództwa o wydanie rzeczy jest zobowiązany do płacenia wynagrodzenia za korzystanie

z rzeczy oraz spoczywają na nim obowiązki związane z niekorzystną zmianą stanu rzeczy lub jej utratą, a także rozliczenia się z pobranych pożytków. Sytuacja prawna posiadacza rzeczy w złej wierze, określona została w art. 225 i art. 230 k.c., obejmuje najszerszy zakres jego obowiązków względem właściciela. Należą do nich: wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy za cały okres posiadania w tym charakterze, zwrot pobranych i nieużytych oraz pożytków, uiszczenie wartości niepobranych i użytych pożytków oraz odpowiedzialność za utratę i pogorszenie rzeczy. Uregulowanie to umożliwia wyrównanie właścicielowi straty poniesionej wskutek posiadania jego rzeczy bez tytułu prawnego. Zła wiara wiąże się z powzięciem przez posiadacza informacji, które racjonalnie oceniając, powinny skłonić go do refleksji, że jego posiadanie nie jest zgodne ze stanem prawnym. Za posiadacza zależnego w złej wierze traktować należy posiadacza, który kontynuuje posiadanie po wygaśnięciu stosunku prawnego łączącego go z właścicielem, chociaż powinien i zdaje sobie sprawę z obowiązku zwrotu rzeczy, ale odmawia jej wydania (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 11 czerwca 1974 r., II CR 246/74, OSP 1976, nr 2, poz. 29).

Wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy bez tytułu prawnego nie jest świadczeniem okresowym, stanowi jednorazową należność za cały okres korzystania z rzeczy nieopartego na tytule prawnym (por. uchwały Sądu Najwyższego z dnia 24 października 1972 r., III CZP 70/72, OSNCP 1973, nr 6, poz. 12; z dnia 18 kwietnia 1974 r., III CZP 20/74, OSNCP 1974, nr 12, poz. 208; wyrok z dnia 4 grudnia 1980 r., II CR 501/80, OSNCP 1981, nr 19, nr 191). Roszczenie właściciela przeciwko posiadaczowi zależnemu w złej wierze może być dochodzone odrębnie, niezależnie od roszczenia windykacyjnego (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 24 lutego 2006 r., II CSK 139/05, niepubl.). Jego związek z tym roszczeniem wyraża się w tym, że jest ono uwarunkowane ziszczeniem się przesłanek uzasadniających żądanie wydania rzeczy.

Roszczenia określone w art. 224 § 2 i art. 225 oraz art. 230 k.c. mogą być dochodzone po wygaśnięciu stosunku prawnego, który był podstawą posiadania rzeczy, a w innych przypadkach od dnia, w którym uprawniony mógł domagać się zaspokojenia. Zgodnie z art. 118 k.c., przedawnienie tych roszczeń następuje w terminie 10 lat, a jeśli były związane z prowadzeniem działalności gospodarczej

w terminie trzech lat, nie później jednak niż z upływem roku od dnia zwrotu rzeczy. Istota art. 229 k.c. polega na tym, że przewidziany w nim termin odnosi się do roszczeń nieprzedawnionych i skraca termin ich dochodzenia. Właściciel może zatem dochodzić roszczeń, które nie przedawniły się według ogólnych terminów z art. 118 k.c., z tym, że po zwrocie rzeczy, tylko do upływu roku od tej daty (por. uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 24 października 1972 r., III CZP 70/72; wyroki: z dnia 3 grudnia 2004 r., IV CK 613/03; z dnia 22 września 2005 r., IV CK 105/05; z dnia 24 lutego 2006 r., III CSK 139/05, niepublikowane).

Roszczenie gminy z tytułu wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości jest roszczeniem związanym z prowadzeniem działalności gospodarczej. Zgodnie z powszechnie przyjmowanym w orzecznictwie Sądu Najwyższego stanowiskiem, do kwalifikacji roszczenia jako związanego z prowadzeniem działalności gospodarczej w rozumieniu art. 118 k.c., nie ma znaczenia prawny charakter leżącego u jego podstaw zdarzenia - może ono być czynnością prawną, czynem niedozwolonym lub jakimkolwiek innym zdarzeniem, nie wyłączając bezpodstawnego wzbogacenia, czy korzystania z cudzej rzeczy - lecz związek z działalnością gospodarczą (patrz cyt. wyżej uchwała III CZP 21/02, wyrok z 16 lipca 2003 r., V CK 24/02, OSNC 2004/10/157, z dnia 23 kwietnia 2003 r. I CKN 316/01, OSP 2005/7-8/94, z dnia 22 września 2005 r., IV CK 105/05, niepubl.). Gospodarowanie nieruchomościami należy do zadań własnych gminy (art. 7 ust. 1 pkt 1 ustawy) i jest zadaniem użyteczności publicznej (art. 9 ust. 4 ustawy). Gmina może prowadzić działalność gospodarczą w granicach określonych artykułem 9 ust. 2 ustawy o samorządzie gminnym z dnia 8 marca 1990 r. (jedn. tekst: Dz. U. z 2001, Nr 142, poz. 1591), oznacza to, że zadania własne mogą być przedmiotem działalności zarówno gospodarczej, jak i niegospodarczej, z tym, że działalność gospodarcza nie może wykraczać poza zadania o charakterze użyteczności publicznej, chyba że odrębna ustawa na to zezwala. Z tego względu działanie polegające na zaspokajaniu zbiorowych potrzeb wspólnoty (art. 7 ust. 1 ustawy) może być zakwalifikowane jako działalność gospodarcza, jeżeli jego przedmiot jest objęty zakresem takiej działalności. Rozumienie pojęcia „działalność gospodarcza” używanego w różnych aktach prawnych, musi uwzględniać przedmiot i cel danego unormowania. W niniejszej sprawie istotne są przede wszystkim

wskazane przepisy ustawy o samorządzie gminnym. Działalność gospodarcza gminy, wykonywana w ramach zadań własnych, w tym gospodarka nieruchomościami, musi charakteryzować się powtarzalnością działań, ich zawodowym charakterem, uczestnictwem w obrocie gospodarczym, czy podporządkowaniem zasadzie racjonalnego działania, nie musi być nastawiona na zysk (por. uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 6 sierpnia 1996 r., III CZP 84/96, OSNC 1996/11/150). W licznych orzeczeniach wydanych na gruncie już nieobowiązującego art. 8 ust. 2 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych z dnia 13 czerwca 1967 r. (Dz. U. Nr 24, poz. 110 z późn. zm.) za działalność gospodarczą gminy zostało uznane np. administrowanie lokalami mieszkalnym i użytkowymi wchodzącymi w skład zasobu gminnego, zakładanie i utrzymanie trawników i parków, administrowanie nieruchomościami oddanymi w wieczyste użytkowanie (por. uchwała III CZP 84/96, postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 22 sierpnia 2001 r., V CKN 756/00, niepubl.). Charakter działalności gminy w wypadku żądania wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości po wygaśnięciu umowy dzierżawy był przedmiotem analizy Sądu Najwyższego w wyroku z dnia 22 września 2005 r., IV CK 105/05, który uznał, że istotny jest związek z działalnością gospodarczą, a nie charakter prawny zdarzenia leżącego u podstaw roszczenia i odmówił zasadności zarzutowi naruszenia art. 118 k.c. (por. Sądu Najwyższego z dnia 5 stycznia 2011 r., III CSK 72/10, niepubl.). Wyrażony w nim pogląd ma zastosowanie również do pozbawionego tytułu prawnego korzystania z lokalu użytkowego, po wygaśnięciu umowy najmu.

Zgodnie z utrwalonym w orzecznictwie stanowiskiem za podstawę ustalenia wysokości należnego właścicielowi wynagrodzenia przyjmowana jest stawka rynkowa, stosowana za korzystanie z danego rodzaju rzeczy i czas posiadania rzeczy bez tytułu prawnego (por. uchwałę składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego, wpisaną do księgi zasad prawnych, z dnia 10 lipca 1984 r., III CZP 20/84, OSNCP 1984, nr 12, poz. 209; uchwały: z dnia 7 stycznia 1998 r., III CZP 62/97 z dnia 17 czerwca 2005 r., III CZP 29/05, OSNC 2006, nr 4, poz. 64). W odniesieniu do rzeczy będących przedmiotem najmu lub dzierżawy, wynagrodzenie obejmować powinno to, co właściciel mógłby uzyskać, gdyby oddał rzecz w najem lub dzierżawę.

Zgłoszone roszczenie o zapłatę kwoty 88 285,63 zł powódka określiła jako należność z tytułu bezumownego korzystania przez pozwaną z lokalu użytkowego znajdującego się na nieruchomości będącej jej własnością, w okresie od października 2006 r. do kwietnia 2010 r., czyli od wygaśnięcia najmu do wydania lokalu. Rozmiar tego żądania ustaliła według treści § 7 pkt 10 umowy najmu, która wiązała strony.

Uzasadnienie zaskarżonego wyroku nie zawiera podstawy prawnej rozstrzygnięcia. Z jego motywów, zwłaszcza powołania się na art. 229 k.c., można wywnioskować, że Sąd Apelacyjny potraktował je jako roszczenie o wynagrodzenie za korzystanie przez pozwaną z lokalu bez tytułu prawnego, przewidziane w art. 225 i art. 230 k.c. Za wiążące uznał stawki objęte powołanymi zarządzeniami Prezydenta Miasta K. Oznaczało to, że Sąd Apelacyjny zaakceptował wybór przez powódkę roszczenia wywodzącego się z prawa rzeczowego, nie zaś roszczenia związanego z kontraktową odpowiedzialnością odszkodowawczą, przewidzianą w art. 471 k.c. W tej sytuacji zachodziła potrzeba dokonania analizy rozmiaru roszczenia.

Przepisy regulujące roszczenia uzupełniające roszczenie windykacyjne nie są przepisami bezwzględnie obowiązującymi i strony, nawet w umowie poprzedzającej powstanie tego roszczenia, mogły odmiennie ułożyć zasady i wysokość zobowiązania posiadacza korzystającego z przedmiotu najmu po wygaśnięciu umowy. Objęte umową określenie wysokości wynagrodzenia w sposób odbiegający od reguł ustalania go utrwalonych w orzecznictwie, wymagało dokonania wykładni umowy dla stwierdzenia, czy mogło być wiążące dla stron. Interpretacja umowy uwzględniać powinna wskazania objęte art. 65 § 2 k.c. oraz przyjętą w orzecznictwie Sądu Najwyższego metodę kombinowaną wykładni (por. uchwałę składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 29 czerwca 1995 r., III CZP 66/95, OSNC 1995, nr 5, poz. 168; wyroki: z dnia 21 listopada 1997 r., i z dnia 20 maja 2004 r., III CK 354/03). Właściwy sens umowy powinien być ustalony przy zastosowaniu kolejnych reguł wykładni. Jeżeli okaże się, że strony różnie rozumiały treść złożonego oświadczenia woli, to za prawnie wiążące - zgodnie z kombinowaną metodą - należy uznać znaczenie oświadczenia woli ustalone według wzorca obiektywnego. W tej fazie wykładni potrzeba ochrony

adresata oświadczenia woli przemawia za tym, aby było to znaczenie, które jest dostępne adresatowi przy założeniu starannych z jego strony zabiegów interpretacyjnych. Na ochronę zasługuje tylko takie zaufanie adresata do znaczenia oświadczenia woli, które jest wynikiem takich zabiegów z jego strony. Potwierdza to nakaz zawarty w art. 65 § 1 k.c., aby oświadczenia woli tłumaczyć tak, jak tego wymagają ze względu na okoliczności, w których zostało złożone, zasady współżycia społecznego i ustalone zwyczaje. Ustalając znaczenie oświadczenia woli, należy mieć też na uwadze jego kontekst tekstowy. Nie można przyjąć takiego znaczenia interpretowanego zwrotu, który pozostawałby w sprzeczności z pozostałymi składnikami wypowiedzi. Przy wykładni oświadczenia woli należy - poza kontekstem językowym - brać także pod uwagę okoliczności złożenia oświadczenia woli, czyli tzw. kontekst sytuacyjny (art. 65 § 1 k.c.). Obejmuje on w szczególności przebieg negocjacji, dotychczasowe doświadczenie stron, ich status. Przy wykładni należy kierować się również celem umowy. Jeśli w drodze ogólnych reguł interpretacyjnych nie uda się usunąć wątpliwości wynikających z niejasnych postanowień umowy, które nie mogą być wyeliminowane w drodze wykładni, to związane z tym ryzyko powinna ponieść strona, która umowę zredagowała. Nie spełniło tych wymagań zdawkowe powołanie się przez Sąd Apelacyjny na art. 65 § 2 k.c.

Podkreślenia wymaga, że wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości ma szczególny charakter, wskazujący na to, że nie stanowi ono wyrównania uszczerbku majątkowego będącego szkodą. Jego celem jest ochrona interesów właściciela pozbawionego możliwości uzyskania świadczenia związanego z realizacją uprawnienia do korzystania z rzeczy zgodnie z jej przeznaczeniem. Uzasadnienie wyroku Sądu Apelacyjnego nie zawiera wyводу wskazującego, czy i w jakim zakresie arbitralnie określone opłaty spełniają wymagania związane z przedstawioną naturą wynagrodzenia, zapewniającą właścicielowi stałe uzyskiwanie kwoty, którą posiadacz musiałby mu płacić, gdyby jego posiadanie opierało się na prawie; nie należy do niej mobilizacja posiadacza do zwroty rzeczy. Zakwestionowanie przez pozwaną zmiany organu uprawnionego do ustalenia wysokości opłaty za korzystanie lokali przez osoby nie posiadające do

tego tytułu prawnego, nie zasługiwało na aprobatę, skoro związane było ze zmianą przepisów ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym.

Z powyższych względów za uzasadnione uznać należało zarzuty skarżącej, dotyczące niewłaściwej wykładni art. 229 i art. 118 k.c.

Nie zasługiwał na podzielenie zarzut naruszenia przepisu art. 224 § 2 k.c., ponieważ nie miał on zastosowania w sprawie. Pozwana od dnia wygaśnięcia umowy i wezwania do wydania lokalu użytkowego była posiadaczem zależnym w złej wierze. Jej odpowiedzialność w odniesieniu do właściciela nieruchomości wynikała z art. 225 i art. 230 k.c., obejmowała cały okres nieuprawnionego posiadania od wygaśnięcia umowy do zwrotu rzeczy. Odpowiadało mu uprawnienie właściciela do dochodzenia wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy bez konieczności wytaczania powództwa windykacyjnego (por. uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 24 lipca 2013 r., III CZP 36/13, OSNC 2014, nr 4, poz. 24). Nieprawidłowe było również odwołanie się do związku z art. 118 k.c. Przepis ten określa długość terminów przedawnienia, mającą charakter bezwzględnie obowiązujący, nie reguluje zasady rozpoczęcia biegu przedawnienia od wymagalności roszczenia.

Z tych względów Sąd Najwyższy na podstawie art. 398¹⁵ § 1 k.p.c. uchylił zaskarżony wyrok i przekazał sprawę do ponownego rozpoznania. Orzeczenie o kosztach postępowania kasacyjnego wynika z zasady przewidzianej w art. 108 § 2 w związku z art. 398²¹ k.p.c.