



Sygn. akt I CSK 78/14

## **WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 28 stycznia 2015 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Hubert Wrzeszcz (przewodniczący)  
SSN Irena Gromska-Szuster (sprawozdawca)  
SSN Grzegorz Misiurek

w sprawie z powództwa L. W.  
przeciwko Gminie P.  
o zapłatę,  
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej  
w dniu 28 stycznia 2015 r.,  
skargi kasacyjnej powódki od wyroku Sądu Apelacyjnego  
z dnia 7 listopada 2013 r.,

**1) odrzuca skargę kasacyjną w zakresie obejmującym zaskarżony wyrok w części uwzględniającej powództwo (punkt I podpunkt 1) oraz w części oddalającej apelację strony pozwanej (punkt II);**

**2) uchyla zaskarżony wyrok w pozostałym zakresie to jest w części oddalającej powództwo (punkt I podpunkt 2) oraz orzekającej o kosztach procesu (punkt I podpunkt 3 i 4 oraz punkt III) i w tym zakresie przekazuje sprawę Sądowi Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego.**

## UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 13 grudnia 2012 r. Sąd Okręgowy w P. zasądził od pozwanej Gminy P. na rzecz powódki L. W. kwotę 258 389 zł tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości i oddalił powództwo w pozostałej części.

Sąd Okręgowy ustalił między innymi, że powódka jest właścicielką nieruchomości składającej się z dwóch działek objętych jedną księgą wieczystą, w której figuruje jako właścicielka. Poprzednim właścicielem nieruchomości był dziadek powódki, od którego otrzymała ją w latach 60-tych XX w. Już wówczas w budynku na nieruchomości mieściła się siedziba gminy i cała nieruchomość wykorzystywana była na cele publiczne. Powódka kilkakrotnie kierowała pisma do pozwanej Gminy o wydanie nieruchomości, jednak bezskutecznie. Objęła ją w faktyczne władanie dopiero w wyniku egzekucji komorniczej w dniu 10 maja 2010 r.

Na nieruchomości posadowiony jest budynek dwusegmentowy składający się z tzw. starej części, piętrowej i nowej parterowej.

Stara, piętrowa część użytkowana była przez pozwaną Gminę a wcześniej jej poprzedników prawnych - organy samorządowe i instytucje publiczne.

W nowej, parterowej części były pomieszczenia sklepu, które dzierżawił syn powódki w okresie od 10 maja 2000 r. do 31 grudnia 2003 r., na podstawie umów zawieranych z pozwaną Gminą, natomiast w dniu 16 marca 2004 r. zawarł on umowę dzierżawy całej nieruchomości z powódką, jako jej właścicielką, świadcząc na jej rzecz należności czynszowe. Pozwana знаła treść tej umowy. Syn powódki nadal zajmował tylko pomieszczenia sklepowe w nowym budynku i miał dostęp do pomieszczenia kotłowni w starym budynku, resztę nieruchomości zajmowała pozwana Gmina.

Pozwem z dnia 6 lutego 2001 r. powódka wystąpiła o nakazanie pozwanej wydania przedmiotowej nieruchomości. Powództwo zostało uwzględnione wyrokiem z dnia 26 maja 2008 r. W czasie trwania tego procesu

Gmina wystąpiła z powództwem o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym przez wpisanie jej, zamiast powódki, jako właścicielki nieruchomości. Powództwo to zostało prawomocnie oddalone w dniu 14 maja 2007 r.

Powódka w dniu 2 września 2008 r. złożyła do komornika wniosek o wszczęcie egzekucji o wydanie całej przedmiotowej nieruchomości na podstawie wyroku z dnia 28 maja 2008 r.

W dniu 8 stycznia 2009 r. pozwana Gmina wniosła powództwo o pozbawienie wykonalności tytułu wykonawczego w postaci powyższego wyroku z dnia 28 maja 2008 r. Postanowieniem z dnia 14 stycznia 2009 r. Sąd zabezpieczył to powództwo przez zawieszenie postępowania egzekucyjnego o wydanie nieruchomości. Wyrokiem z dnia 16 listopada 2009 r. powództwo o pozbawienie wykonalności tytułu wykonawczego zostało oddalone a wyrokiem z dnia 8 kwietnia 2010 r. Sąd drugiej instancji oddalił apelację Gminy. W dniu 10 maja 2010 r. w wyniku egzekucji komorniczej powódka objęła w faktyczne władanie sporną nieruchomością.

W dniu 21 października 2010 r. powódka wystąpiła z wnioskiem o wezwanie strony pozwanej do próby ugodowego zakończenia sporu o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości a wobec bezskuteczności wniosku wystąpiła z pozwem w niniejszej sprawie w dniu 17 stycznia 2011 r.

Wysokość wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z przedmiotowej nieruchomości w okresie od 10 maja 2000 do 10 maja 2010 r., z rozbiciem na poszczególne okresy roczne, wynosi w sumie 258 389 zł.

W oparciu o powyższe ustalenia Sąd Okręgowy uznał za uzasadnione w tym zakresie powództwo o wynagrodzenie za korzystanie z nieruchomości bez tytułu prawnego. Stwierdził, że pozwana Gmina korzystając z nieruchomości powódki była posiadaczem w złej wierze, gdyż wiedziała, że w księdze wieczystej jako właściciel figurował dziadek powódki a następnie ona sama oraz że już dziadek powódki, a później ona sama występowali kilkakrotnie do Gminy o zwrot nieruchomości.

Sąd nie podzielił zarzutu przedawnienia roszczenia na podstawie art. 229 k.c. Stwierdził, że powódka odzyskała władanie nieruchomością dopiero w maju 2010 r. w wyniku postępowania egzekucyjnego. Bez znaczenia jest, zdaniem Sądu, fakt prowadzenia przez syna powódki sklepu w tzw. nowej części budynku na nieruchomości i korzystanie przez niego z kotłowni w starym budynku.

W wyniku apelacji strony pozwanej Sąd Apelacyjny wyrokiem z dnia 7 listopada 2013 r. zmienił wyrok Sądu pierwszej instancji w ten sposób, że zasądził od strony pozwanej na rzecz powódki kwotę 179 093 zł, oddalił powództwo oraz apelację w pozostałej części i orzekł o kosztach procesu.

Sąd drugiej instancji uznał, że powódka uzyskała władnie częścią nieruchomości z tzw. nowym segmentem budynku już z dniem 16 marca 2004 r., gdy zawarła z synem umowę dzierżawy, która w tym zakresie została zrealizowana i od tej chwili pozwana przestała być posiadaczem nowej części budynku. W toku postępowania egzekucyjnego zbędne okazało się wydanie powódce tej części nieruchomości, gdyż klucze od niej miał jej syn, który na podstawie umowy z powódką był posiadaczem zależnym tej części nieruchomości.

Powołując się na stanowisko Sądu Najwyższego zajęte w uchwale z dnia 22 lipca 2005 r. III CZP 47/05 (OSNC 2006/6/100) i na poglądy doktryny, Sąd Apelacyjny stwierdził, że za zwrot rzeczy, w rozumieniu art. 229 § 1 zd. 1 k.c., należy uznać każdą sytuację, w której właściciel uzyskał możliwość bezpośredniego władztwa nad rzeczą. Możliwość taką powódka posiadała wobec tej części nieruchomości poczynając od 16 marca 2004 r., od kiedy w pełnym zakresie realizowała swoje uprawnienia właścicielskie.

Sąd Apelacyjny uznał również, że pozwana Gmina była posiadaczem nieruchomości w dobrej wierze przynajmniej do chwili uprawomocnienia się wyroku w sprawie o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, gdyż do tego czasu pozostawała w błędnym ale usprawiedliwionym przekonaniu, że jest właścicielką nieruchomości. Przekonanie to należało uznać za usprawiedliwione dlatego, że nieruchomość była w samoistnym posiadaniu poprzednika prawnego pozwanej nieprzerwanie od lat 50-tych ubiegłego wieku a prawomocna decyzja Wojewody P. z dnia 15 września 1992 r. stwierdzała

nabycie jej przez Gminę z mocy prawa, zaś Gmina mogła mieć usprawiedliwione przekonanie, że wpis powódki jako właścicielki do księgi wieczystej wynikał z błędów geodezyjnych, bowiem ustalenie konfiguracji nieruchomości i określenie zakresu prawa własności stron było bardzo skomplikowane z uwagi na niewłaściwe opracowanie dokumentacji geodezyjnej w latach 1960-1970, co sprawiło, że nawet biegli sądowi wyrażali w sprawie o wydanie nieruchomości opinie, iż niewpisanie prawa własności na rzecz poprzednika prawnego pozwanej było wynikiem błędów proceduralnych i także Sąd Rejonowy w toku tej sprawy miał wątpliwości w tym przedmiocie i zawiesił postępowanie do czasu zakończenia sprawy o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym.

W konsekwencji Sąd Apelacyjny stwierdził, że pozwana, jako samoistny posiadacz w dobrej wierze, była obowiązana do wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy dopiero od chwili dowiedzenia się o wytoczeniu przeciwko niej powództwa windykacyjnego, co nastąpiło w dniu 13 lutego 2001 r. Ma zatem obowiązek zapłacić za okres od dnia 14 lutego 2001 r. do dnia 10 maja 2010 r. Sąd uznał, że ponieważ zgodnie z art. 229 § 1 k.c. roszczenie o zapłatę tego wynagrodzenia ulega przedawnieniu z upływem roku od dnia zwrotu rzeczy, a zwrot nieruchomości obejmującej nową część budynku nastąpił 16 marca 2004 r., zaś pozew o zapłatę tej należności wniesiony został 17 stycznia 2011 r., uzasadniony jest zarzut przedawnienia tej części roszczenia z dniem 16 marca 2005 r. Przedawnieniu uległo zatem roszczenie w zakresie kwoty 67 679,09 zł wyliczonej przez biegłego jako suma wynagrodzenia za okres od dnia 10 maja 2000 r. do dnia 10 maja 2004 r. za część usługowo- handlową w nowym budynku. Natomiast co do starej części budynku powódka nie mogła domagać się wynagrodzenia za okres przed datą wniesienia powództwa windykacyjnego, czyli w zakresie kwoty 12 055,34 zł. W sumie uzasadniało to obniżenie wynagrodzenia do 179 093 zł.

W skardze kasacyjnej obejmującej wyrok Sądu Apelacyjnego w całości i opartej na pierwszej podstawie, powódka zarzuciła naruszenie art. 229 § 1 k.c. przez błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie w wyniku przyjęcia, że przez zwrot rzeczy należy rozumieć każdą sytuację, gdy właściciel uzyskał możliwość bezpośredniego władztwa nad rzeczą, nawet jeżeli po stronie posiadacza brak było woli i zamiaru zwrotu rzeczy i bezpodstawne przyjęcie, iż 16 marca 2004 r. doszło

do zwrotu rzeczy, mimo że powódka odzyskała wówczas możliwość dysponowania jedynie jednym z elementów części składowej rzeczy oraz naruszenie art. 224 § 2 i art. 225 k.c. przez niewłaściwe zastosowanie w wyniku przyjęcia dobrej wiary pozwanej jako posiadacza samoistnego nieruchomości.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Kwestia wykładni pojęcia „zwrotu rzeczy”, użytego w art. 229 § 1 k.c., była przedmiotem wypowiedzi zarówno doktryny jak i Sądu Najwyższego w kilku orzeczeniach. Nie ulega wątpliwości, że jest to pojęcie szersze niż użyte w art. 226 k.c. „wydanie rzeczy”, a zatem zwrot rzeczy, w rozumieniu art. 229 k.c. może nastąpić w różny sposób, nie tylko przez wydanie rzeczy.

W wyrokach z dnia 13 listopada 1997 r. I CKN 323/97 (OSNC 1998/5/79) i z dnia 26 marca 1998 r. I CKN 590/97 (OSNC 1998/11/180) Sąd Najwyższy stwierdził, że „zwrot rzeczy” polega na odzyskaniu nad nią faktycznego władztwa przez właściciela, na ponownym znalezieniu się rzeczy w posiadaniu właściciela, bez względu na to, w jaki sposób do takiego przemieszczenia rzeczy doszło.

W uchwale z dnia 22 lipca 2005 r. III CZP 47/05, stwierdzającej, że zwrot rzeczy w rozumieniu art. 229 par.1 k.c. może nastąpić także w sposób przewidziany w art. 349 k.c., Sąd Najwyższy powołał się na stanowisko zajęte w powyższych wyrokach oraz na poglądy doktryny podkreślające potrzebę szerokiego rozumienia terminu „zwrotu rzeczy” i wiązania go nie tylko ze świadomym przekazaniem rzeczy przez dotychczasowego posiadacza właścicielowi, lecz z każdą sytuacją, w której właściciel uzyskał możliwość władztwa nad rzeczą, a dotychczasowy posiadacz to władztwo utracił. Jednakże uzasadniając szczegółowo stanowisko zajęte w uchwale wskazał, że zwrotem rzeczy, w rozumieniu tego przepisu, jest także zawarcie przez dotychczasowego samoistnego posiadacza rzeczy z właścicielem umowy najmu tej rzeczy, ponieważ w wyniku takiej umowy animus possidendi posiadacza uległ wyraźnej zmianie. Zawarcie umowy najmu świadczyło z jednej strony o uznaniu przez posiadacza, że istnieje nowy właściciel nieruchomości, z drugiej zaś strony było w istocie także przyznaniem, że to jemu przysługuje posiadanie samoistne, gdyż dotychczasowy samoistny posiadacz stał się posiadaczem zależnym, a właściciel odzyskał władanie rzeczą, czego wyrazem

było oddanie jej w najem dotychczasowemu posiadaczowi samoistnemu i uczynienie z niego posiadacza zależnego.

Analizując to stanowisko Sądu Najwyższego trzeba stwierdzić, że w istocie prowadzi ono do wniosku, iż wprawdzie zwrot rzeczy może nastąpić w każdy sposób, jednak jeżeli odbywa się w drodze działań podjętych przez strony, musi to być sytuacja, w której dotychczasowy posiadacz samoistny uznaje inną osobę za właściciela i poprzez swoje zachowanie wyraża wolę wyzbycia się władania rzeczą a właściciel wyraża wolę jej odebrania. Jest to zatem świadome działanie obu stron, nakierowane ze strony posiadacza na wyzbycie się władania rzeczą, a ze strony właściciela na jej odebranie. Podkreślił to Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 19 grudnia 2006 r. V CSK 324/06 (niepubl.) stwierdzając, że „zwrot rzeczy”, w rozumieniu art. 229 § 1 k.c. wymaga po stronie posiadacza świadomości oddania rzeczy właścicielowi a po stronie właściciela objęcia władztwa nad rzeczą, czego nie sposób domniemywać ani zakładać na zasadzie tzw. fikcji prawnej. Także w wyroku z dnia 4 listopada 2011 r. I CSK 22/11 (niepubl.) Sąd Najwyższy wskazując, że zwrot rzeczy może nastąpić w różny sposób, nie tylko przez wydanie rzeczy, stwierdził, że jednak w każdym wypadku zwrotu rzeczy chodzi o sytuację, w której dotychczasowy posiadacz samoistny uznaje inną osobę za właściciela i poprzez swoje zachowanie wyraża wolę wyzbycia się władania rzeczą, a właściciel wyraża wolę jej odebrania. Podobne stanowisko zajął Sąd Najwyższy także w wyroku z dnia 28 marca 2014 r. III CNP 18/13 (niepubl.) stwierdzając, że do zwrotu rzeczy potrzebna jest wola wyzbycia się władania rzeczą przez jej posiadacza samoistnego albo wyzbycia się przez niego dotychczasowej formy władania rzeczą.

Stanowisko to przeważa także w doktrynie i podziela je Sąd Najwyższy w obecnym składzie. Odpowiada ono bowiem nie tylko celowi regulacji zawartej w art. 229 § 1 k.c., lecz, jak słusznie zauważyła skarżąca, przede wszystkim zgodne jest z literalnym brzmieniem przepisu i potocznym rozumieniem pojęcia „zwrotu rzeczy”, które oznacza oddanie rzeczy właścicielowi, a więc aktywne, intencjonalne zachowanie się dotychczasowego posiadacza, który co najmniej ma zamiar, jeśli nie wolę, oddania rzeczy właścicielowi.

Nie można zatem podzielić wykładni tego pojęcia dokonanej przez Sąd Apelacyjny, który stwierdził, że za zwrot rzeczy w rozumieniu art. 229 § 1 k.c. należy uznać każdą sytuację, w której właściciel uzyskał możliwość bezpośredniego władztwa nad rzeczą i uznając, że taki zwrot części budynku z lokalem sklepowym nastąpił w dniu 16 marca 2004 r. w wyniku zawarcia przez powódkę i jej syna umowy dzierżawy całej nieruchomości, nie badał ani nie oceniał, czy strona pozwana, jako dotychczasowy samoistny posiadacz całej nieruchomości wyraziła w tym momencie wolę wyzbycia się władania nieruchomością i oddania jej powódce jako właścicielce i czy rzeczywiście to nastąpiło. Ocena ta była konieczna tym bardziej, że ustalone w sprawie działania prawne podjęte przez pozwaną w toku procesu o wydanie nieruchomości i w toku egzekucji wyroku w tej sprawie mogą wskazywać na zdecydowany brak po jej stronie nie tylko woli lecz nawet zamiaru zwrotu powódce nieruchomości.

Niezależnie od tego trafnie również skarżąca podniosła, że w art. 229 § 1 k.c. pojęcie „zwrotu rzeczy” odnosi się do całej rzeczy. Nie ulega wątpliwości, że przepis ten, wprowadzając przedawnienie przewidzianych w nim roszczeń z upływem roku od dnia zwrotu rzeczy, ma na uwadze zwrot całej rzeczy, nie jedynie jej części. Dopiero bowiem od momentu zwrotu właścicielowi przez posiadacza całej rzeczy, możliwe jest i celowe dokonanie między nimi rozliczeń, o których mowa w art. 229 § 1 k.c. w związku z art. 224-226 k.c. Bezsporne jest, że strona pozwana była posiadaczem samoistnym całej nieruchomości powódki, składającej się z dwóch działek i zajmowała całą tę nieruchomość, a jak ustalił Sąd Apelacyjny, powódka od dnia 16 marca 2004 r. odzyskała władztwo jedynie nad częścią nieruchomości, a konkretnie nad jednym z lokali znajdujących się w budynku na nieruchomości, a więc nad elementem części składowej nieruchomości. Nie można zatem uznać, że z tą chwilą doszło do zwrotu nieruchomości w rozumieniu art. 229 § 1 k.c., powodującego rozpoczęcie biegu terminu przedawnienia, o którym mowa w tym przepisie, choć niewątpliwie ta okoliczność może mieć znaczenie dla określenia zakresu uzasadnionego roszczenia powódki na podstawie art. 224-225 k.c. o wynagrodzenie za korzystanie z nieruchomości, skoro od dnia 16 marca 2004 r. strona pozwana nie korzystała już ze wskazanej części nieruchomości, a korzystała z niej powódka.



Biorąc to pod uwagę należało uznać za uzasadniony kasacyjny zarzut naruszenia art. 229 § 1 k.c.

Nie można również odmówić słuszności zarzutowi naruszenia art. 224 § 2 i art. 225 k.c. przez przyjęcie dobrej wiary strony pozwanej do czasu uprawomocnienia się wyroku w sprawie o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym.

Zarówno powódka, jak i jej poprzednik prawny byli wpisani do księgi wieczystej jako właściciele przedmiotowej nieruchomości, co zgodnie z art. 3 u.k.w.h. było skuteczne erga omnes i stwarzało na ich rzecz domniemanie, że rzeczywiście przysługuje im prawo własności tej nieruchomości. Tym samym, zgodnie z art. 4 u.k.w.h., uchylone było działające na rzecz strony pozwanej domniemanie przewidziane w art. 341 k.c., że jej posiadanie nieruchomości jest zgodne ze stanem prawnym. Oznacza to, że pozwana nie mogła skutecznie powoływać się na swoje usprawiedliwione przekonanie, że służy jej prawo własności przedmiotowej nieruchomości, gdyż domniemanie dobrej wiary posiadacza, przewidziane w art. 7 k.c., obala wpis właściciela do księgi wieczystej, jeżeli znany był posiadaczowi lub mógł się on o nim łatwo dowiedzieć. Posiadaczem w złej wierze jest bowiem ten, kto wie albo powinien wiedzieć na podstawie towarzyszących okoliczności, że nie przysługuje mu prawo własności. To na rzecz powódki działało prawo własności, wpis do księgi wieczystej oraz wynikające z tego domniemanie jak również fakt, że zarówno ona jak i jej poprzednik prawny wielokrotnie żądali od pozwanej zwrotu nieruchomości. Natomiast okoliczności wskazane przez Sąd Apelacyjny, które mogły budzić wątpliwości co do zgodności wpisu prawa własności powódki z rzeczywistym stanem prawnym, dawały stronie pozwanej możliwość ich usunięcia przez wystąpienie z powództwem przewidzianym w art. 10 u.k.w.h. lub dowodzenia w każdym innym procesie i wszelkimi dowodami swojego prawa własności. Tymczasem strona pozwana przez kilkadziesiąt lat nie uczyniła nic w celu ustalenia swojego prawa własności i usunięcia wadliwego, jej zdaniem wpisu powódki, a próbę taką, jak wiadomo nieskuteczną, podjęła dopiero w toku procesu o wydanie nieruchomości. Nie ma żadnych podstaw prawnych by od jej woli podjęcia czy zaniechania działań w tym kierunku uzależniać jej dobra lub złą wiarę, jak przyjął

Sąd Apelacyjny, gdyż dobra i zła wiara posiadacza jest zależna od jego świadomości i towarzyszących jej okoliczności faktycznych, nie zaś od jego woli usunięcia wątpliwości co do stanu prawnego nieruchomości lub braku woli podjęcia takich działań.

Z uwagi na to, że skarga kasacyjna okazała się uzasadniona należało na podstawie art. 398<sup>15</sup> k.p.c. uchylić zaskarżony wyrok, jednak tylko w części oddalającej powództwo (punkt I podpunkt 2 sentencji) oraz orzekającej o kosztach procesu (punkt I podpunkt 3 i 4 sentencji) i w tym zakresie przekazać sprawę Sądowi Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego (art. 108 § 2 w zw. z art. 391 § 1 i art. 398<sup>21</sup> k.p.c., bowiem w pozostałym zakresie skarga kasacyjna podlegała odrzuceniu na podstawie art. 398<sup>6</sup> § 3 w zw. z § 2 k.p.c. jako niedopuszczalna z braku interesu prawnego powódki (gravamen), gdyż obejmująca część wyroku uwzględniającą powództwo.