



Sygn. akt I CSK 1070/14

**WYROK**  
**W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 4 grudnia 2015 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Krzysztof Pietrzykowski (przewodniczący)

SSN Wojciech Katner (sprawozdawca)

SSN Karol Weitz

Protokolant Beata Rogalska

w sprawie z powództwa E. J.

przeciwko Miastu W.

o zapłatę,

po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej w dniu 4 grudnia 2015 r.,

skargi kasacyjnej powódki od wyroku Sądu Apelacyjnego

z dnia 27 maja 2014 r.,

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

## UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 27 maja 2014 r. Sąd Apelacyjny, po rozpoznaniu apelacji pozwanego Miasta W. od wyroku Sądu Okręgowego w W. z dnia 9 września 2013 r. zmienił ten wyrok częściowo i oddalił powództwo E. J. o zasądzenie kwoty 2 599 164,20 złotych, oddalił apelację w pozostałej części i rozstrzygnął o kosztach postępowania.

W sprawie zostało ustalone, że zabudowana nieruchomość położona w W. została w 1953 r. przejęta na rzecz Skarbu Państwa i była administrowana przez Miasto W. aż do 1 lutego 2010 r., kiedy została wykonana decyzja administracyjna stwierdzająca nieważność decyzji o przejęciu nieruchomości z 1953 r. i w wykonaniu wniosku z 8 czerwca 1948 r., decyzją z 7 kwietnia 2009 r. zostało ustanowione użytkowanie wieczyste gruntu, a budynek przekazany następcom prawnym pierwotnych właścicieli. Roszczenie powódki opiewało na kwotę 2 836 788 złotych i dotyczyło bezumownego korzystania z budynku w okresie od 28 listopada 2000 r. do 30 stycznia 2010 r.

Sąd pierwszej instancji uwzględnił powództwo na podstawie art. 225 w związku z art. 224 § 2 k.c. i zasądził od pozwanego na rzecz powódki kwotę 2 688 405 złotych, oddalił powództwo w pozostałym zakresie i orzekł o kosztach postępowania. Sąd uznał, że posiadaczowi samoistnemu, jakim było Miasto W., aż do wydania budynku powódce można było przypisać w całym okresie objętym żądaniem pozwu, jeżeli już nie wiedzy o braku tytułu własności do budynku, to z pewnością możliwości dowiedzenia się o braku tego tytułu. Podstawą ustalenia wysokości wynagrodzenia stała się więc kwota, którą posiadacz musiałby zapłacić właścicielowi, gdyby jego posiadanie miało podstawę prawną. Zdaniem Sądu, wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z cudzej nieruchomości powinno odpowiadać dochodowi, jaki w normalnych warunkach mógłby osiągnąć właściciel z czynszu za najem lub dzierżawę nieruchomości podobnego rodzaju i według stawek rynkowych obowiązujących w stosunkach miejscowych, na co bez wpływu pozostaje pobieranie przez pozwanego czynszu regulowanego za najem części lokali. Sąd nie uwzględnił także podnoszonego przez pozwanego zarzutu potrącenia nakładów poniesionych na nieruchomość.

Sąd drugiej instancji, po rozpoznaniu apelacji strony pozwanej, dokonał innej oceny prawnej ustalonego stanu faktycznego. W motywach rozstrzygnięcia wyroku Sądu Apelacyjnego stwierdzono, że jeżeli pozwany oddał lokale znajdujące się w budynku w posiadanie zależne osobom trzecim, to wynagrodzenie za korzystanie z nich w okresie, gdy pozostawały faktycznie w ich posiadaniu należy żądać od tych posiadaczy. W stosunku do pozwanego żądanie wynagrodzenia przysługuje tylko w zakresie dotyczącym tych lokali, które pozostawały w faktycznej dyspozycji pozwanego i tylko za ten okres. Powódce służy więc w stosunku do pozwanego roszczenie o wynagrodzenie za korzystanie bezumowne tylko z tych lokali i to za czas, gdy występował tam pustostan. Pozwany był w złej wierze również w okresie od 28 listopada 2000 r. do 17 sierpnia 2009 r., gdyż w 1992 r. nieruchomości nie mogła podlegać komunalizacji jako nie stanowiąca własności Skarbu Państwa. Zła wiara pozwanego skutkuje tym, że może się domagać zwrotu poczynionych nakładów na nieruchomości w zakresie określonym w art. 226 § 2 k.c., czyli jedynie nakładów koniecznych i to o tyle, o ile właściciel wzbogaciłby się bezpodstawnie jego kosztem. Wprawdzie pozwany stwierdził wartość nakładów na kwotę 175 745,08 złotych, w której to kwocie nie mieszczą się nakłady na bieżące naprawy, ale nakładów tych nie dowiódł. Ponadto, zasadnie został podniesiony zarzut przedawnienia roszczenia pozwanego objętego zarzutem potrącenia, a powstałego przed 28 stycznia 2001 r.

Posługując się opinią biegłego Sąd Apelacyjny wyliczył wynagrodzenie powódki według stawek przyjętych przez Sąd pierwszej instancji, co za poszczególne lokale i należny, wskazany w uzasadnieniu okres tego wynagrodzenia dało ogólną kwotę 89 240,80 złotych; żądanie wynagrodzenia przekraczające podaną kwotę zostało uznane za niezasadne i w związku z tym zaskarżony wyrok został zmieniony w sposób wskazany w sentencji wraz ze zmianą rozstrzygnięcia o kosztach postępowania.

W skardze kasacyjnej powódka zarzuciła Sądowi Apelacyjnemu naruszenie w zaskarżonym wyroku przepisów postępowania, tj. art. 328 § 2 k.p.c. przez niewskazanie podstawy prawnej przyznania legitymacji biernej w tym procesie posiadaczy zależnych, legitymujących się prawem do lokali komunalnych, z wyłączeniem odpowiedzialności pozwanego jako posiadacza samoistnego

odnośnie do wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości; art. 234 k.p.c. w związku z art. 7 i art. 6 k.c. przez ich niezastosowanie w sprawie i przyjęcie złej wiary posiadaczy zależnych. Naruszenie przepisów prawa materialnego dotyczy art. 225 w związku z art. 224 § 2 k.c. przez ich błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie, polegające na uznaniu, że powódce nie przysługiwało wobec pozwanego dochodzone roszczenie, a także, że roszczenie to przysługiwało przeciwko posiadaczom zależnym jako najemcom lokali komunalnych; art. 337 w związku z art. 336 k.c. przez błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie odnośnie do uznania wyzbycia się przez pozwanego faktycznego władztwa nad nieruchomością na rzecz posiadaczy zależnych; art. 230 w związku z art. 225, art. 224 § 2, art. 7 i art. 6 k.c. przez ich niezastosowanie i przyjęcie legitymacji biernej posiadaczy zależnych; w wypadku uznania, że mimo niepowołania Sąd Apelacyjny zastosował w sprawie art. 230 k.c. zarzucono naruszenie tego przepisu w związku z art. 225, art. 224 § 2, art. 7 i art. 6 k.c. przez błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie na skutek uznania zwolnienia samoistnego posiadacza od odpowiedzialności wobec właściciela nieruchomości z tytułu bezumownego korzystania przez samo przekazanie jej posiadaczowi zależnemu. Skarżąca wniosła o uchylenie zaskarżonego wyroku w zaskarżonej części i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania, ewentualnie uchylenie i zmianę tego wyroku i orzeczenie co do istoty sprawy przez oddalenie apelacji, wraz z rozstrzygnięciem o kosztach postępowania.

Strona pozwana wniosła o oddalenie skargi kasacyjnej i zasądzenie od powódki kosztów postępowania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Przystępując do rozpoznania skargi kasacyjnej w niniejszej sprawie należy w pierwszej kolejności odnieść się do kwestii zwolnienia pozwanego jako posiadacza samoistnego od odpowiedzialności za bezumowne korzystanie z lokali znajdujących się w oddanej powódce nieruchomości budynkowej, a obciążenie tą odpowiedzialnością posiadaczy zależnych tych lokali. Są nimi najemcy mieszkań, wynajmowanych im przez pozwanego jako lokali komunalnych znajdujących się w zasobie mieszkaniowym gminy m. W.

W orzecznictwie jest reprezentowany pogląd, zgodnie z którym przekazanie nieruchomości w posiadanie zależne może znieść legitymację bierną po stronie dotychczasowego posiadacza samoistnego. Stanowisko to zostało wyrażone w kilku orzeczeniach Sądu Najwyższego, przywołanych przez stronę pozwaną w odpowiedzi na skargę kasacyjną. Jak jednak wskazuje się trafnie w uzasadnieniu skargi, orzeczenia te zapadły w konkretnych ustalonych stanach faktycznych i dla nich mogły odpowiadać stanowi prawnemu. W szczególności sytuacja taka może znaleźć wytłumaczenie w bezpośrednich relacjach prawnych między właścicielem nieruchomości a jej posiadaczem zależnym. Tego dotyczy art. 230 k.c., który nakazuje odpowiednio stosować przepisy o roszczeniach uzupełniających do stosunków między właścicielem a posiadaczem zależnym. W tym tkwi przyczyna dla której w uzasadnieniu wyroku Sądu Apelacyjnego w rozpoznawanej sprawie nie znalazło się odwołanie do art. 230 k.c. Nie miał on bowiem w tej sprawie zastosowania, gdyż odnosi się do ewentualnego dochodzenia wynagrodzenia od posiadacza zależnego przez właściciela rzeczy jako jej posiadacza samoistnego.

Najemców mieszkań, będących ich posiadaczami zależnymi łączył stosunek prawny najmu wyłącznie z posiadaczem samoistnym, co do którego nie wiedzieli przez całe lata, że nie ma tytułu prawnego własności do budynku i dopiero na skutek stosownych decyzji administracyjnych okazał się posiadaczem w złej wierze. Najemcom oczywiście złej wiary nie można przypisać, mając na uwadze, że mieszkania znajdowały się w gminnym zasobie mieszkaniowym jako mieszkania komunalne, a więc było uzasadnione przekonanie co do Gminy jako ich właściciela. Ponadto, jak wynika z ustaleń w niniejszej sprawie, tytuł do zamieszkania najemcy lub ich poprzednicy prawni czerpali z przepisów prawa, które wiązały w dawniejszym czasie najem z przydziałem lokalu o charakterze administracyjnym, nie wynikającym z uprawnień do nieruchomości (lokali) o charakterze koniecznie właścicielskim. Najemców lokali nie łączył nigdy żaden stosunek prawny z przywróconym w swych prawach właścicielem budynku. Dochodzi on wprawdzie roszczeń o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z przedmiotu jego własności, które to roszczenia uznaje się za samodzielne wobec roszczeń petytoryjnych, jednak pochodzą one od tych roszczeń w tym sensie, że uzupełniają

odszkodowawczo, po spełnieniu wymaganych przez nie przesłanek, w szczególności roszczenie właściciela o wydanie rzeczy i to niezależnie od jego dochodzenia.

Podzielić w tym zakresie należy motywy wyroku Sądu Najwyższego z dnia 9 lipca 2015 r., I CSK 505/14 (nie publ.) i przytoczone w nim orzecznictwo (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 24 września 2010 r., IV CSK 76/10, OSNC 2011, nr 4, poz. 46 oraz uchwała Sądu Najwyższego z dnia 24 lipca 2013 r., III CZP 36/13, OSNC 2014, nr 3, poz. 24). Na jego tle zasadne jest twierdzenie o wadliwości prezentowania ogólnego poglądu, jaki znalazł się w zaskarżonym wyroku Sądu Apelacyjnego, że roszczenie o wynagrodzenie za korzystanie z nieruchomości nie może być skutecznie skierowane przeciwko posiadaczowi samoistnemu tej nieruchomości, jeżeli posiadacz ten oddał przedmiot władania w posiadanie zależne, np. na podstawie umowy najmu. Słusznie się podkreśla w wyroku Sądu Najwyższego w sprawie I CSK 505/14, że w art. 224 i 225 k.c. przewidziano wyraźnie legitymację bierną dla posiadacza samoistnego, który może być w dobrej i złej wierze, ale tego statusu nie odbiera mu oddanie rzeczy w posiadanie zależne (art. 337 k.c.). W rozpoznawanej sprawie, a więc w zakresie roszczenia o wynagrodzenie za korzystanie z nieruchomości bez tytułu prawnego nie pozbawiło to dotychczasowego posiadacza samoistnego jego statusu wobec najemców, a więc posiadaczy zależnych, którym wynajął lokale, zachowując się jak właściciel (art. 336 k.c.) i wobec samego właściciela zwróconego mu budynku, który sam nie decydował o wynajęciu tych lokali. Nie można także obciążać najemców - posiadaczy zależnych odpowiedzialnością za zapłatę wynagrodzenia za korzystanie z zajmowanych przez nich lokali, ponieważ oni należne wynagrodzenie (czynsz najmu) zapłacili wynajmującemu i nie są dłużnikami z tytułu najmu. Gdyby natomiast ich uznać za dłużników wobec właściciela, tak jak wynika z zaskarżonego wyroku, to musieliby zapłacić po raz wtóry za to samo, tym razem właścicielowi budynku, mając co najwyżej roszczenie do pozwanego z tytułu bezpodstawnego wzbogacenia. Takiego toku rozumowania akceptować nie można. W przedstawionym zakresie skarga kasacyjna jest więc uzasadniona.

Wątpliwości budzi także zakres roszczenia o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości budynkowej. Podstawą prawną roszczeń

są art. 224 § 2 i art. 225 k.c. Zgodnie się przyjmuje w doktrynie i orzecznictwie, że roszczenia tzw. uzupełniające, o których stanowią powołane przepisy wywodzą się z konstrukcji bezpodstawnego wzbogacenia (nienależnego świadczenia). Skłaniają zatem do określenia wysokości kwoty należnej do zapłacenia właścicielowi na poziomie wzbogacenia uzyskanego przez posiadacza. Za punkt wyjścia uważa się przekonanie, że co do zasady właściciel powinien otrzymać wynagrodzenie odpowiadające dochodowi, jaki właściciel mógłby osiągnąć z czynszu za najem działając na wolnym rynku (zob. uchwałę siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 10 lipca 1984 r., III CZP 20/84, OSNCP 1984, nr 12, poz. 209; uchwała Sądu Najwyższego z dnia 17 czerwca 2005 r., III CZP 29/05, OSNC 2006, nr 4, poz. 64). W niniejszej sprawie do obliczenia wysokości należnego wynagrodzenia posłużyła opinia biegłego, który zastosował ceny lokali możliwe do uzyskania w ten właśnie sposób. Jednakże nie można abstrahować od okoliczności konkretnej sprawy, w której lokale nie stały wolne, gotowe do wynajęcia, tylko były zamieszkałe, wobec których nawet pozwana realizowała zastane zobowiązania.

Zwraca uwagę, że lokale te podlegały wynajmowi w ramach realizowania przez pozwanego zadań publicznych, związanych z gospodarką lokalami komunalnymi znajdującymi się w zasobie mieszkaniowym, do którego sporne lokale należały. Objęte zatem były czynszem regulowanym i tylko taki stanowił przychód pozwanego z tytułu najmu. Taki sam byłby, gdyby w czasie, za który dochodzi się wynagrodzenia czynsz ten przysługiwał powódce. Nie ma więc zastosowania art. 225 k.c. w szczególności w zakresie, w jakim w nim mowa o nieosiągnięciu pożytków ze względu na złą gospodarkę posiadacza. Nie ma także okoliczności wskazujących na możliwość wykorzystania przez powódkę zasiedlonego budynku w inny sposób, niż dotychczasowy. Przychód pozwanego jako wynajmującego posiadacza był w czasie pobierania czynszu od najemców pomniejszany o wydatki związane z utrzymaniem budynku, w tym wydatki bieżące, a także ewentualne świadczenia publiczne. To zatem podlega rozliczeniu w niniejszej sprawie w granicach, na jakie pozwala art. 226 § 2 k.c. Jeżeli pozwana nie potrafiła dokładnie udowodnić sumy poniesionych wydatków, mimo przekazania stosownego obliczenia, co wynika z ustaleń Sądu Apelacyjnego, to należało się posłużyć pewną

średnią, gdyż zdrowy rozsądek podpowiada, że nie można uznać braku w ogóle takich wydatków. W orzecznictwie dopuszcza się w takim wypadku zastosowanie art. 322 k.p.c. (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 4 lipca 2012 r., I CSK 641/11, nie publ.). Skoro zaś roszczenia uzupełniające przyrównuje się do bezpodstawnego wzbogacenia, to wynagrodzenie należne właścicielowi powinno zamykać się w okolicznościach rozpoznawanej sprawy w kwocie wzbogacenia uzyskanego przez pozwanego posiadacza. Nie można się w związku z tym także zgodzić z twierdzeniem w zaskarżonym wyroku, że nastąpiło przedawnienie roszczenia posiadacza o poniesione wydatki. Roszczenie to nie zostało skierowane samodzielnie (art. 229 zdanie drugie k.c.), lecz winno dzielić losy roszczenia uzupełniającego w ramach jednoczesnego rozliczenia, wywołanego dopiero pozwem powódki (art. 229 zdanie pierwsze k.c.).

Mając to na względzie należało na podstawie art. 398<sup>15</sup> § 1 k.p.c. orzec jak w sentencji, rozstrzygając o kosztach postępowania na podstawie art. 108 § 2 w związku z art. 391 § 1 i art. 398<sup>21</sup> k.p.c.

eb