



Sygn. akt I CSK 505/14

## **WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 9 lipca 2015 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Katarzyna Tyczka-Rote (przewodniczący)

SSN Mirosław Bączyk (sprawozdawca)

SSN Marta Romańska

Protokolant Beata Rogalska

w sprawie z powództwa Z. N. i C. N.

przeciwko Miastu W.

o zapłatę,

po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej w dniu 9 lipca 2015 r.,

skargi kasacyjnej powodów

od wyroku Sądu Apelacyjnego

z dnia 13 lutego 2014 r.,

**uchyla zaskarżony wyrok oraz wyrok Sądu Okręgowego  
w W. z dnia 23 maja 2013 r., sygn. akt [...] i przekazuje sprawę Sądowi Okręgowemu w W. do ponownego rozpoznania oraz rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego.**

## UZASADNIENIE

Powodowie Z. N. i C. N. dochodzili od miasta W. – po ostatecznym sprecyzowaniu żądania – kwoty 771.756,87 zł. Kwota ta określała wysokość roszczenia głównego powodów z tytułu wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości (art. 225 k.c.), natomiast jako roszczenie ewentualne powodowie wskazywali roszczenie o zwrot pożytków pobranych i niepobranych przez pozwaną Gminę z powodu złej gospodarki.

Sąd Okręgowy oddalił powództwo w zakresie żądania głównego i ewentualnego po dokonaniu następujących ustaleń faktycznych.

Sąd Okręgowy ustalił kolejnych właścicieli nieruchomości położonej w W. przy ul. N. [...] w okresie od 1935 r. do czasu odmowy przyznania kolejnemu właścicielowi prawa własności czasowej do nieruchomości, tj. do chwili wydania decyzji z dnia 28 lipca 1954 r. Odmowa ta wiązała się z przejściem na rzecz Skarbu Państwa budynków znajdujących się na gruncie. Samorządowe Kolegium Odwoławcze decyzją z dnia 28 stycznia 2000 r. stwierdziło nieważność decyzji pierwotnej z dnia 24 czerwca 1948 r. W wyniku ponownego rozpoznania wniosku dekretowego kolejnych właścicieli na ich rzecz ustanowiono prawo użytkowania wieczystego do dwóch działek (decyzja Burmistrza Gminy W. z dnia 26 kwietnia 2002 r.). W dniu 9 sierpnia 2002 r. zmieniono decyzję w sprawie nabycia przez Dzielnicę Gminę W. z mocy prawa własności nieruchomości w części dotyczącej znajdujących się na gruncie budynków. Strona pozwana zwróciła się do uprawnionych z pismem z dnia 4 czerwca 2004 r., czy wyrażają oni wolę przejęcia budynków znajdujących się na gruncie, a pełnomocnik właścicieli oświadczył, że nie są oni zainteresowani przejęciem nieruchomości przed uprzednim sprostowaniem dwóch wspomnianych decyzji Burmistrza z dnia 26 kwietnia 2002 r., a także z uwagi na zły stan techniczny budynku. Ostatecznie zwrot nieruchomości uprawnionym właścicielom nastąpił w dniu 31 lipca 2007 r.

W wyniku kolejnych umów obligacyjnych obecni powodowie nabyli wszystkie prawa i roszczenia przysługujące poprzednikom prawnym, związane

z nieruchomością położoną przy ul. N. [...] w W. Powodowie wywodzą roszczenie o wynagrodzenie za korzystanie z tej nieruchomości oraz roszczenie o zwrot pożytków z umów z dnia 11 lipca 2008 r. i z dnia 28 lipca 2008 r. Prawa i roszczenia, dla których nabycia zastrzeżona jest forma aktu notarialnego, zostały przeniesione na rzecz powodów na podstawie umowy z dnia 17 grudnia 2008 r.

Sąd Okręgowy uznał, że doszło do przedawnienia obu roszczeń dochodzonych przez powodów, tj. roszczenia o wynagrodzenie za korzystanie z nieruchomości i roszczenia o zwrot pożytków. Roczny termin przedawnienia rozpoczął swój bieg nie od dnia zwrotu nieruchomości (w dniu 31 lipca 2007 r.), ale od dnia umowy przyjęcia przez uprawnionych zwrotu nieruchomości (w 2004 r.), a odmowa ta była w pełni nieuzasadniona.

Powodowie zaskarżyli wyrok Sądu Okręgowego jedynie w zakresie dotyczącym żądania wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości. Sąd Apelacyjny oddalił apelację, podzielając zasadnicze ustalenia Sądu pierwszej instancji. Nie akceptował jednak stanowiska, że doszło do przedawnienia dochodzonego roszczenia. Bieg przedawnienia rozpoczął się bowiem od dnia zwrotu nieruchomości poprzednikom prawnym powodów, tj. od dnia 31 lipca 2007 r. (art. 229 k.c.). W ocenie Sądu Apelacyjnego, nie istniała potrzeba uzupełniania postępowania dowodowego, ponieważ odpowiednie ustalenia w sprawie zostały już dokonane i były bezsporne. W toku postępowania apelacyjnego przyznano fakt oddania trzech lokali użytkowych w najem, a zatem znajdowały się one w posiadaniu zależnym osób trzecich (najemców). Można było zatem orzekać o zasadności apelacji pozwanej Gminy i zasadności roszczeń powodów.

Oddanie osobom trzecim trzech lokali użytkowych w najem oznaczało zachowanie przez Gminę statusu samoistnego posiadacza tych lokali. Spowodowało jednak taką sytuację, w której roszczenie o zwrot pobranych pożytków (czynszu najmu), a także zwrot pożytków niezyskanych przysługuje powodom wobec posiadania samoistnego, natomiast roszczenie o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy może być skierowane jedynie wobec posiadacza zależnego, tj. tego podmiotu, który faktycznie włada rzeczą (np. najemcy). Brak zatem legitymacji biernej po stronie Gminy uzasadniał oddalenie apelacji powodów.

W skardze kasacyjnej powodów podnoszono zarzuty naruszenia przepisów prawa procesowego, tj. art. 385 k.c. w zw. z art. 386 § 4 k.p.c. w zw. z art. 378 § 1 k.p.c. w zw. z art. 382 k.p.c. i art. 321 § 1 k.p.c. w zw. z art. 391 k.p.c. Formułowano także zarzuty naruszenia art. 224 § 2 k.c. w zw. z art. 225 k.c. w zw. z art. 230 k.c. w zw. z art. 336 k.c. i w zw. z art. 222 § 1 k.c.

Skarżący wnosili o uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i przekazanie sprawy Sądowi Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania, ewentualnie – o uchylenie wyroków obu Sądów *meriti* i przekazanie sprawy Sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje.

1. Sąd Apelacyjny trafnie przyjął, że przedawnienie roszczenia o wynagrodzenie za korzystanie z nieruchomości (trzech lokali użytkowych) rozpoczęło swój bieg od dnia zwrotu nieruchomości w dniu 31 lipca 2007 r., a nie w okresie wcześniejszym. W każdym razie nieprzyjęcie nieruchomości przez uprawnionych wcześniej nie może mieć wpływu na bieg terminu przedawnienia wspomnianego roszczenia, przewidzianego w art. 229 k.c.

Uprawnieni dochodzą obecnie jedynie wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości (art. 224 k.c. i art. 225 k.c.). Z ustaleń faktycznych wynika, że chodzi o korzystanie z trzech lokali użytkowych w okresie od dnia 28 stycznia 2000 r. do dnia 31 lipca 2007 r. (zob. jednak k. 369 akt, gdzie wskazano na okres od dnia 1 lutego 2000 r.). Ustalono także, że lokale użytkowe oddano w najem osobom trzecim i to w czasie poprzedzającym okres objęty żądaniem zapłaty wynagrodzenia (s. 7 uzasadnienia zaskarżonego wyroku). W rozpoznawanej sprawie podstawowe znaczenie ma ustalenie podmiotu legitymowanego biernie w zakresie roszczenia o takie wynagrodzenie: posiadacz samoistny nieruchomości (lokali użytkowych, Gmina) czy posiadacze zależni, tj. najemcy tych lokali (art. 336 k.c.).

Sąd Apelacyjny przyjął, powołując się m.in. na dwa orzeczenia Sądu Najwyższego, że roszczenie o wynagrodzenia za skorzystanie z rzeczy bez tytułu prawnego, podobnie jak roszczenie windykacyjne, służy właścicielowi wobec

posiadacza zależnego, ponieważ - jak wyjaśnił - taka wykładnia art. 224 k.c., art. 225 i 230 k.c. jest ugruntowana w orzecznictwie.

Stanowisko Sądu Apelacyjnego trudno uznać za przekonywające, a w każdym razie za dostatecznie pogłębione. Niewątpliwie punktem wyjścia Sądu było założenie o ścisłym powiązaniu roszczenia windykacyjnego właściciela nieruchomości z tzw. roszczeniami uzupełniającymi, w tym z roszczeniem o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy bez tytułu prawnego. W każdym razie nie wyjaśniono charakteru tak założonego powiązania (konieczność wytoczenia powództwa windykacyjnego, czy tylko istnienie samych przesłanek do wytoczenia tego powództwa lub jego uwzględnienia). Jak wynika z ustaleń dokonanych w danej sprawie, nie doszło jednak do zgłoszenia powództwa windykacyjnego (nie istniała taka potrzeba, bo nastąpił zwrot nieruchomości), a dochodzone obecnie roszczenie o wynagrodzenia stało się nawet przedmiotem obrotu prawnego (powodowie są kolejnymi następcami prawnymi właścicieli gruntu).

W skardze kasacyjnej zwrócono uwagę także na ten nurt orzecznictwa Sądu Najwyższego, w którym podkreśla się jednak autonomiczność (samodzielność) prawną roszczenia o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy w stosunku do roszczenia windykacyjnego (art. 222 § 1 k.c.). Najogólniej biorąc, wskazuje się tam na obligacyjny charakter roszczenia o wynagrodzenie na podstawie art. 224 i 225 k.c., które może być dochodzone niezależnie od roszczenia o wydanie przedmiotu własności (zob. np. uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 24 września 2010 r., IV CSK 76/10, OSNC 2011, nr 4, poz. 46; uchwała Sądu Najwyższego z dnia 24 lipca 2013 r., III CZP 36/13, OSNC, z. 3, poz. 24).

Przyjmując za przekonywający właśnie ten drugi nurt interpretacji przepisu art. 224 i 225 k.c. w orzecznictwie Sądu Najwyższego, należy wyjaśnić, że nie sposób bronić poglądu, iż roszczenie o wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości nie mogłoby być zgłoszone skutecznie wobec posiadacza samoistnego nieruchomości, gdy posiadacz ten oddał przedmiot władania w posiadanie zależne (np. najemcom, art. 659 k.c.). W art. 224 k.c. i art. 225 k.c. przewidziano wyraźnie legitymację bierną właśnie posiadacza samoistnego, przy czym roszczenie to może być skierowane wobec posiadacza w dobrej i złej wierze.

Status posiadacza samoistnego zostaje zachowany w razie oddania nieruchomości w posiadanie zależne (a więc np. w razie ustanowienia najmu, art. 337 k.c.). Należy przyjąć, że takie ustanowienie posiadacza zależnego nie eliminuje legitymacji biernej posiadacza samoistnego w zakresie roszczenia o wynagrodzenie za korzystanie z nieruchomości właściciela bez tytułu prawnego, jeżeli posiadacz samoistny samodzielnie zdecydował o losie rzeczy i oddał innej osobie w posiadanie zależne. Posiadacz zależny rzeczy byłby legitymowany biernie w zakresie roszczenia o wynagrodzenia za korzystanie z niej wówczas, gdyby takiego wynagrodzenia dochodził wobec niego właściciel rzeczy jako jej posiadacz samoistny (art. 230 k.c.).

2. Jak wcześniej wspomniano, z ustaleń Sądu *meriti* wynika, że do zawarcia umów najmu trzech lokali między pozwaną Gminą a osobami trzecimi (najemcami) doszło jeszcze przed 28 stycznia 2000 r. Oznaczało to, że zapewne w całym okresie objętym żądaniem pozwu lokale znajdowały się w posiadaniu zależnym najemców (art. 336 k.c.). Pozostaje w związku z tym kwestia określenia w ustalonym stanie faktycznym charakteru i zasięgu „korzystania z rzeczy” po stronie pozwanej Gminy, a także – jurydycznej relacji roszczenia o wynagrodzenie do roszczenia o zwrot pożytków (czy to drugie eliminuje pierwsze, kiedy i ewentualnie w jakim zakresie; por. np. wyrok Sądu najwyższego z dnia 19 października 2011 r., II CSK 80/11, nie publ.). Przyjęcie przez Sąd pierwszej instancji przedawnienia roszczenia powodów, a przez Sąd drugiej instancji - braku legitymacji biernej Gminy, nie pozwalało Sądom na zanalizowanie wspomnianego zagadnienia. Pojawia się tu też kwestia, jakie znaczenie mogła tu mieć odmowa przez uprawnionych przyjęcia zwrotu nieruchomości, proponowana w 2004 r. i przyjęcie tej nieruchomości dopiero w 2007 r.

3. W związku z przyjętą koncepcją rozstrzygnięcia bezprzedmiotowe stają się zarzuty naruszenia art. 385 k.p.c. i art. 386 § 4 k.p.c. Nie można podzielić zarzutu naruszenia art. 321 § 1 k.p.c., ponieważ Sąd drugiej instancji nie orzekł o roszczeniu niezgłoszonym przez stronę powodową, ocenił natomiast inaczej ustalony stan faktyczny sprawy i stwierdził - jak się ostatecznie okazało nietrafnie - brak legitymacji biernej pozwanej Gminy w zakresie zgłoszonego roszczenia o wynagrodzenie za korzystanie z nieruchomości.

W związku z tym, że okazał się trafny zarzut naruszenia art. 224 § 2 k.c. w zw. z art. 225 k.c. i w zw. z art. 230 k.c., a sprawa toczyła się w obu instancjach, w których przyjmowano różne koncepcje merytorycznego rozstrzygnięcia, należało uchylić oba wyroki Sądów *meriti* i przekazać sprawę Sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania oraz rozstrzygnięcia o kosztach postępowania (art. 398<sup>15</sup> § 1 k.p.c.).