



Sygn. akt I CSK 129/15

WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 28 stycznia 2016 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Mirosław Bączyk (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Dariusz Dończyk

SSN Agnieszka Piotrowska

Protokolant Justyna Kosińska

w sprawie z powództwa Miasta W.

przeciwko M. R.

o zapłatę,

po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej w dniu 28 stycznia 2016 r.,

skargi kasacyjnej pozwanego

od wyroku Sądu Apelacyjnego

z dnia 29 lipca 2014 r.,

- 1. oddala skargę kasacyjną;**
- 2. zasądza od pozwanego na rzecz strony powodowej kwotę 2700 (dwa tysiące siedemset) zł tytułem zwrotu kosztów postępowania kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

Powód - Miasto W. (następca prawny Gminy W. C.) dochodził ostatecznie od pozwanego M. R. odszkodowania obejmującego utracone korzyści w kwocie 271.892,00 zł za okres od dnia 1 grudnia 1994 r. do dnia 24 listopada 2008 r. w związku z niewydaniem powodowi lokalu nr 4 w W. przy ul. P. [...] po wygaśnięciu wiążącej strony umowy najmu. Pozwany kwestionował prawną możliwość dysponowania spornym lokalem przez stronę powodową w sposób umożliwiający osiąganie korzyści. Podtrzymywał też zarzut potrącenia należności stanowiących wartość dokonanych nakładów.

Wyrokiem z dnia 27 stycznia 2010 r. Sąd Okręgowy oddalił powództwo, jednakże w wyniku apelacji strony powodowej. Sąd Apelacyjny wyrokiem z dnia 16 listopada 2010 r. uchylił wyrok Sądu pierwszej instancji w przedmiocie rozstrzygnięcia o odszkodowaniu i sprawę przekazał do ponownego rozpoznania.

Wyrokiem z dnia 29 lipca 2014 r. Sąd Okręgowy (orzekając po raz kolejny) zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 175.971,67 z odsetkami tytułem odszkodowania i oddalił powództwo w pozostałym zakresie po dokonaniu następujących ustaleń faktycznych.

Nieruchomość zabudowana budynkiem, położona przy ul. P. [...] w W., objęta była dekretem z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy. Decyzją administracyjną z dnia 25 lipca 1951 r. odmówiono przedwojennym właścicielom nieruchomości ustanowienia własności czasowej do tego gruntu. Decyzją nr 1378 z dnia 5 marca 1991 r. Wojewoda [...] stwierdził nabycie przez gminę *ex lege* z dniem 27 maja 1990 r. nieodpłatnie własność nieruchomości przy ul. P. [...] w części dotyczącej budynku, a decyzją nr 1377 z dnia 5 marca 1991 r. tenże Wojewoda stwierdził nabycie przez gminę nieodpłatnie własności nieruchomości z wyłączeniem dwóch lokali - w części dotyczącej niesprzedanej części budynku. Obie te decyzje komunalizacyjne zostały unieważnione na podstawie odpowiednio decyzji nr 456 i 457 z dnia 3 lipca 2009 r., wydanych przez Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji (MSWiA). Decyzją z dnia 3 listopada 2008 r. SKO stwierdziło nieważność orzeczenia administracyjnego z dnia 25 lipca 1951 r. o odmowie ustanowienia własności

czasowej gruntu jako wydanej z rażącym naruszeniem art. 7 ust. 2 dekretu z 1945 r.

Decyzją z dnia 30 listopada 2009 r. ustanowiono na rzecz trzech następców prawnych przedwojennych właścicieli prawo użytkowania wieczystego do udziału wynoszącego 0,8970 części gruntu o pow. 534 m², oznaczonego jako działka ewidencyjna nr 31.

Pozwany jest właścicielem części lokalu nr 7, położonego w budynku przy ul. P. [...] w W. o pow. 37,29 m². Tę część pozwany używał jako lokal mieszkalny, pozostałe izby początkowo były zajmowane przez innych najemców i następców, a następnie sukcesywnie zajmował je pozwany na cele biurowe. W latach 1987/1988 zmieniono przeznaczenie kolejnych izb tego lokalu z mieszkalnego na użytkowe.

W dniu 17 kwietnia 1989 r. pośrednik prawny strony powodowej oraz M. R. zawarli umowę najmu lokalu użytkowego nr 4 (stanowiącego część lokalu nr 7) o pow. 89,61 m². Umowa najmu została wypowiedziana na dzień 30 września 1990 r. (k. 67 akt), ale po wypowiedzeniu pozwany nadal zajmował przedmiot umowy i uiszczal opłaty w wysokości dotychczasowego czynszu. Pozwany zajmował przedmiot umowy najmu od chwili zawarcia umowy do dnia 24 listopada 2008 r. W 2010 r. powód wydał lokal następcom prawnym przedwojennych właścicieli (po ustanowieniu na ich rzecz użytkowania wieczystego gruntu).

Sąd Okręgowy ustalił wysokość realnego czynszu, jaki powód uzyskać z najmu lokalu nr 4, objętego umową najmu z dnia 17 kwietnia 1989 r. (jest to kwota 271.892,09 zł). Uwzględnił przy tym dokonane już wpłaty i stan techniczny lokalu oraz fakt, że przedmiot najmu był elementem większej całości, z którego korzystanie możliwe jest we współdziałaniu z pozwanym jako właścicielem wyodrębnionej już części lokalu. Wartość nakładów dokonanych przez pozwanego na lokal do dnia 3 września 1990 r. wynosiła 157.772,85 zł (według ich stanu z września 1990 r., a cen aktualnych). Z uwagi na korzystanie przez pozwanego z lokalu do dnia 24 listopada 2008 r. nakłady te uległy amortyzacji do kwoty 91.658,32 zł, tj. o kwotę 66.114,52 zł. Pozwany za korzystanie z lokalu po zakończeniu umowy najmu zapłacił stronie powodowej 4.262,10 zł.

Sąd Okręgowy zasądził ostatecznie na rzecz strony powodowej tytułem odszkodowania kwotę 175.971,67 zł. Powołał się na prawne związanie

stanowiskiem wyrażonym w wyroku Sądu Apelacyjnego z dnia 16 listopada 2010 r. w kwestii dotyczącej czynnej legitymacji strony powodowej w zakresie dochodzonego odszkodowania. Powód miał bowiem prawną możliwość dysponowania spornym lokalem nr 4 (poza częścią, której pozwany jest właścicielem), także poprzez jego wynajmowanie w okresie do dnia 24 listopada 2008 r., tj. w okresie objętym żądaniem. Decyzja stwierdzająca nieważność obu decyzji komunalizacyjnych z lipca 2009 r. nie eliminowała uprawnień powoda do domagania się odszkodowania od byłego najemcy.

Podstawą roszczenia odszkodowawczego powodowej Gminy jest art. 471 k.c. w związku z niewykonaniem przez pozwanego obowiązku zwrotu lokalu po wygaśnięciu stosunku najmu (art. 675 k.c.). Sąd ocenił możliwy do uzyskania przez powoda czynsz za lokal o pow. 89,61 m² i stwierdził, że mógł on wynosić 271.892,09 zł, ponieważ powód miał prawną i faktyczną możliwość wynajęcia lokalu do listopada 2008 r. Do tego czasu nie zapadły bowiem jeszcze odpowiednie decyzje unieważniające ostatecznie decyzję z 1951 r. i obie decyzje komunalizacyjne z 1991 r. Po uwzględnieniu zarzutu potrącenia kwoty obejmującej wartość nakładów i uaktualnione co do wartości wpłaty dokonywane przez pozwanego w czasie bezumownego korzystania z przedmiotu najmu, ustalona kwota odszkodowania wynosiła 175.971,67 zł.

Sąd Apelacyjny oddalił apelację pozwanego, który zaskarżył wyrok Sądu Okręgowego w części uwzględniającej powództwo (pkt I). Podzielił stanowisko Sądu pierwszej instancji, że strona powodowa jest upoważniona do dochodzenia odszkodowania od byłego najemcy na podstawie art. 471 k.c. Unieważnienie decyzji komunalizacyjnych wywierało wprawdzie skutki *ex tunc*, ale nie wyłączało tytułu prawnego do dysponowania spornym lokalem. Tym samym nie doszło do naruszenia art. 156 § 1 k.p.a. i art. 158 § 2 k.p.a. Wydanie decyzji nadzorczej, stwierdzającej nieważność decyzji pierwotnej, powoduje wprawdzie upadek domniemania legalności i prawidłowości decyzji pierwotnej. Nie prowadzi jednak do automatycznego upadku legalności i prawidłowości czynności cywilnoprawnych, podejmowanych do czasu wydania decyzji nadzorczej. W sferze stosunków z osobami trzecimi decyzja nadzorcza nie powoduje ich prawnego unicestwienia. Nie było zatem podstaw do twierdzenia, że umowa najmu

z dnia 17 kwietnia 1989 r. stała się nieważna, a powodowa Gmina nigdy nie miała uprawnienia do dysponowania lokalem objętym przedmiotem najmu. Według Sądu Apelacyjnego, przepis art. 34 ust. 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. Nr 195, poz. 11 ze zm. dalej - „u.g.n.”) jest szczególnym unormowaniem, odbiegającym od cywilistycznych zasad rządzących prawem własności i skutkami nabycia nieruchomości i ma na celu - przez statuowany zakaz zbywania nieruchomości - zapobieżenie nieodwracalnym skutkom sprzedaży gruntów nabytych z naruszeniem prawa. Przepis ten nie tworzy jednak zakazu dysponowania mieniem w inny sposób, tj. w ramach nawiązywanych stosunków obligacyjnych z osobami trzecimi. Wszczęcie postępowania administracyjnego w przedmiocie stwierdzenia nieważności decyzji komunalizacyjnych nie pozbawiło powoda możliwości czerpania zysków z nieruchomości do czasu wydania decyzji nadzorczych z 2009 r. Stwierdzenie nieważności decyzji komunalizacyjnych nastąpiło po okresie, za jaki powód dochodzi odszkodowania i pozostaje bez wpływu na możliwość domagania się powoda odszkodowania w związku ze szkodą spowodowaną niewydaniem przez pozwanego lokalu po ustaniu stosunku najmu z 1990 r.

W skardze kasacyjnej pozwanego podniesiono zarzuty naruszenia przepisów prawa procesowego (art. 193 § 2 i § 3 w zw. z art. 203 § 1 k.p.c.) i przepisów prawa materialnego (art. 471 k.c., art. 675 § 1 k.c. w zw. z art. 156 § 1 k.p.a. i art. 156 § 2 k.p.a., art. 34 ust. 3 ustawy z dnia 12 marca 1958 r., art. 361 § 1 i 2 k.c. w zw. z art. 471 k.c. i art. 6 k.c.).

Skarżący domagał się uchylecia zaskarżonego wyroku w całości i przekazanie sprawy Sądowi drugiej instancji do ponownego rozpoznania, ewentualnie - uchylecia i zmiany zaskarżonego wyroku i uwzględnienie apelacji pozwanego poprzez zmianę wyroku Sądu Apelacyjnego w pkt I i III i oddalenie powództwa.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

1. W skardze kasacyjnej skarżący bronił się w dwóch płaszczyznach. Po pierwsze, negował uprawnienie powodowej Gminy do dochodzenia objętego pozwem odszkodowania. Po drugie, podważał istnienie przesłanek istnienia własnej odpowiedzialności kontraktowej (art. 471 k.c.).

W skardze podnoszono kwestię prawnej kwalifikacji roszczenia zgłoszonego przez powodową Gminę. Należy stwierdzić, że przebieg postępowania może świadczyć o tym, iż strona powodowa wskazywała na okoliczność niewydania przez pozwanego (najemcę) przedmiotu najmu po zakończeniu stosunku najmu i z tego faktu wywodziła powstanie szkody w postaci *lucrum cessans* (art. 361 § 2 k.c.). Ekspozowane było jej żądanie obejmujące odszkodowanie a nie „wynagrodzenie” związane z bezumownym korzystaniem z lokalu po zakończeniu umowy najmu z dnia 17 kwietnia 1989 r. Świadczy o tym m.in. treść pozwu, w którym wspomina się o uniemożliwieniu przez pozwanego ponownego wynajęcia lokalu innej osobie, co powodowało utratę korzyści materialnych dla wynajmującego (s. 2 pozwu), treść pisma strony powodowej z dnia 7 maja 2013 r. i jego oświadczenie na rozprawie z dnia 7 czerwca 2013 r. (k. 871 akt sprawy). W postanowieniu z dnia 13 czerwca 2012 r. (k. 777 akt sprawy) o dopuszczeniu dowodu z opinii biegłego wskazywano na okoliczność ustalenia wysokości realnego czynszu, jaki powód mógłby osiągnąć z części najmu lokalu do listopada od 1998 r. do listopada 2008 r. Należy także wskazać na uzasadnienie wyroku Sądu Okręgowego (k. 927 akt sprawy), w którym przyjęto, że „powód dochodzi od pozwanego odszkodowania z tytułu nienależytego wykonania umowy polegającej na niezwróceniu przedmiotu najmu” i zaznaczono tam wyraźnie, że przedmiotem procesu nie jest jednak wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z lokalu wbrew sugestii pozwanego. Oznacza to, że istniały podstawy do przyjęcia przez Sąd *meriti*, iż strona powodowa dochodziła w toku postępowania rozpoznawczego roszczenia odszkodowawczego obejmującego *lucrum cessans* w związku z niezwróceniem przez pozwanego lokalu po wygaśnięciu stosunku najmu.

Bezpodstawny okazał się zatem zarzut o niedopuszczalnej zmianie powództwa (art. 193 § 1 i § 3 w zw. z art. 203 § 1 k.p.c.).

2. Zgodnie z art. 34 ust. 3 u.g.n., zbycie nieruchomości nie może nastąpić, jeżeli toczy się postępowanie administracyjne dotyczące prawidłowości nabycia nieruchomości przez Skarb Państwa lub jednostkę samorządu terytorialnego. Sąd Apelacyjny nie wyjaśnił jednak, dlaczego w rozpoznawanej sprawie przepis ten mógł znaleźć jednak zastosowanie, gdy weźmie się pod uwagę czas wejścia w życie ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce

nieruchomościami. Niezależnie od tego należy stwierdzić, że przepis ten nie mógł w ogóle przesądzać o uprawnieniu powodowej Gminy do dysponowania sporną nieruchomością (lokałem) w zakresie skutecznego nawiązywania stosunków obligacyjnych, (w tym także stosunków najmu) w okresie, w którym toczy się odpowiednie postępowanie administracyjne dotyczące prawidłowości nabycia nieruchomości przez Skarb Państwa. Cel tego przepisu jest bowiem inny. Ma on zapobiegać pojawieniu się nieodwracalnych skutków prawnych zbycia nieruchomości nabytych z naruszeniem prawa. Chodzi tu zatem o prewencyjny sposób ochrony m.in. prawa własności, a nie o tytuł prawny dysponowania nieruchomościami spornymi. Należy zatem podzielić sformułowany w skardze kasacyjnej zarzut naruszenia tego przepisu.

Powstaje pytanie o skutki prawne decyzji nadzorczej z dnia 3 listopada 2008 r., stwierdzającej nieważność orzeczenia administracyjnego Prezydium Rady Narodowej m.st. Warszawy z dnia 25 lipca 1951 r. w sferze uprawnienia do dochodzenia przez powodową Gminę objętego pozwem roszczenia odszkodowawczego. Nadzorcza decyzja administracyjna z dnia 3 listopada 2008 r. spowodowała, oczywiście, skutki prawne z mocą wsteczną w relacji Skarb Państwa (Gmina - następcą prawnym Skarbu Państwa) a właściciel nieruchomości lokalowej. Oznacza to pełną restytucję stosunków własnościowych ze skutkiem wstecznym i pojawienie się dalszej konsekwencji takiej restytucji w postaci obowiązku zwrotu nieruchomości właścicielowi, ustanowienia na rzecz uprawnionego określonego prawa rzeczowego (użytkowania wieczystego), możliwości wpisu do księgi wieczystej restytuowanego prawa rzeczowego, uzyskania odszkodowania w razie niemożności restytucji. Sąd Apelacyjny trafnie wskazuje, że odmiennie należy traktować sferę obligacyjnych stosunków prawnych, które ukształtowały się między Skarbem Państwa (gminą jako jego następcą prawnym) a osobami trzecimi w okresie, w którym unieważniona następnie decyzja administracyjna istniała w obrocie prawnym i przesądzała możliwość angażowania określonej nieruchomości w stosunki obligacyjne trwające przed wydaniem decyzji nadzorczej. Stosunki takie mogły ukształtować się skutecznie na podstawie odpowiednich umów obligacyjnych i tworzyć odpowiednie roszczenia dla stron tych umów, zwłaszcza gdy pomiędzy decyzją pierwotną, następnie unieważnioną,

a decyzją nadzorczą upływa dłuższy okres, w którym można przyjmować stabilność obrotu prawnego i tym samym honorować jego bezpieczeństwo. Chodzi tu o ukształtowanie się takich stosunków obligacyjnych, które nie godzą bezpośrednio w prawo własności (inne prawo rzeczowe) i polegają przede wszystkim na odpowiednim korzystaniu z nieruchomości przez osoby trzecie (np. najemcę, dzierżawcę, biorącego w używanie). Jeżeli zasada wstecznych skutków nadzorczej decyzji administracyjnej unieważniającej decyzję pierwotną stanowi wyraz ogólnej reguły *ex iniuria ius non oritur*, to z pewnością istotne, wskazane względy obrotu prawnego, funkcjonującego w okresie między wydaniem obu decyzji, nie pozwalają na przyjmowanie uniwersalnego zasięgu tej reguły, a więc także w odniesieniu do ukształtowanych stosunków obligacyjnych z osobami trzecimi.

Należy zatem przyjąć, że w wyniku zawarcia umowy najmu z dnia 17 kwietnia 1989 r. doszło do powstania stosunku najmu lokalu użytkowego stanowiącego część lokalu nr 7 (położonego przy ul. P. nr [...]). Stosunek ten uległ rozwiązaniu w wyniku wypowiedzenia przez wynajmującego, a następnie pozwany zwlekał ze zwrotem przedmiotu najmu aż do dnia 24 listopada 2008 r. To zachowanie się pozwanego (b. najemcy) mogło prowadzić do powstania roszczenia odszkodowawczego powoda objętego pozwem (art. 361 § 2 k.c.).

Skarżący kwestionuje przesłanki własnej, kontraktowej odpowiedzialności odszkodowawczej wobec powodowej Gminy, tj. brak szkody w postaci odpowiedniego *lucrum cessans* oraz istnienie związku przyczynowego pomiędzy tak ujętą szkodą a opóźnieniem w wydaniu przedmiotu najmu po rozwiązaniu umowy. Mimo dość lapidarnego wyводу Sądu Apelacyjnego w tym zakresie, należy stwierdzić, że dokonane przez Sądy *meriti* ustalenia faktyczne nie uzasadniają jednak stanowiska pozwanego. Sądy ustaliły wystąpienie szkody właśnie w postaci utraconego zysku, a nie tylko w postaci tzw. szkody ewentualnej. Powodowa Gmina w okresie opóźniania się pozwanego ze zwrotem lokalu miała możliwość dysponowania tym lokalem do czasu wydania decyzji nadzorczej, w dodatku chodziło o lokal o przeznaczeniu użytkowym. Zarzut braku odpowiednich przygotowań ze strony Gminy, mających na celu ponowne angażowanie spornego lokalu w kolejne stosunki najmu, jest o tyle nietrafny,

że pozwany przez dłuższy okres nie zwracał lokalu po oczywistym zakończeniu stosunku najmu w wyniku jego wypowiedzenia.

Z przedstawionych względów należy uznać za nietrafne zarzuty naruszenia art. 471 k.c., art. 675 § 1 k.c. w zw. z art. 156 § 1 k.p.a. i art. 158 § 2 k.p.a., art. 361 § 1 k.c. w zw. z art. 471 k.c. i art. 6 k.c. Nie było też podstaw do stwierdzenia naruszenia art. 316 § 1 k.p.c. Sąd Apelacyjny trafnie brał bowiem pod uwagę konsekwencje prawne opóźnienia pozwanego (b. najemcy) ze zwrotem lokalu użytkowego w związku z zakończeniem ukształtowanego między stronami stosunku najmu przed wydaniem decyzji nadzorczej z dnia 3 listopada 2008 r.

W tej sytuacji Sąd Najwyższy oddalił skargę kasacyjną powoda (art. 398¹⁴ k.p.c. i orzekł o kosztach postępowania kasacyjnego (art. 98 k.p.c., art. 108 § 1 k.p.c.).

eb