



Sygn. akt IV CSK 437/08

WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 19 marca 2009 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Jan Górowski (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Antoni Górski

SSN Henryk Pietrkowski

w sprawie z powództwa A.N., T.N., K.N. i A.N.
przeciwko Gminie Miasta G.
o wydanie nieruchomości,
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej
w dniu 19 marca 2009 r.,
skargi kasacyjnej strony pozwanej
od wyroku Sądu Apelacyjnego
z dnia 3 kwietnia 2008 r., sygn. akt [...],

**uchyla zaskarżony wyrok i zmienia wyrok Sądu Okręgowego
w G. z dnia 23 października 2007 r. sygn. akt [...] w pkt I i III w ten
sposób, że oddala powództwo w całości oraz odstępuje od
obciążenia powodów kosztami procesu.**

Uzasadnienie

Powodowie A. i T. małżonkowie N. oraz K. i A. małżonkowie N. wniesli o nakazanie pozwanej Gminie Miasta G. wydania zabudowanej budynkiem i zajmowanej przez lokatorów nieruchomości położonej w G. przy ul. M. 26. Ponadto wniesli o ustalenie, że pozwana ma zapewnić na swój koszt lokale zamienne lub socjalne osobom zajmującym lokale mieszkalne w budynku, a do czasu wywiązania się z tego obowiązku, zażądali zobowiązania jej do zapłaty dla nich odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokali kwoty 5100 zł miesięcznie oraz podatku od nieruchomości i niepokrytej przez lokatorów części kosztów eksploatacji zajmowanych lokali.

Wyrokiem z dnia 23 października 2007 r. Sąd Okręgowy nakazał pozwanej, aby opróżniła lokale nr 2, 3, i 5 z osób oraz rzeczy i wydała je powodom i oddalił powództwo w pozostałej części. Ustalił, że powodowie są wpisani w księdze wieczystej nr [...] Sądu Rejonowego w G. jako współwłaściciele po ½ części – każde z małżeństw na prawach wspólności ustawowej – nieruchomości położonej w G. przy ul. M. 26, na podstawie umowy darowizny z dnia 26 czerwca 1995 r. dokonanej na ich rzecz przez ojca powodów J.N. Darczyńca pismem z dnia 18 lipca 1990 r. zwrócił się do pozwanej o nie wydawanie decyzji administracyjnych na przedmiotowe lokale i pismo to zostało zarejestrowane w tzw. rejestrze zastrzeżeń.

Pozwana sprawowała zarząd tą nieruchomością na podstawie decyzji Urzędu Miejskiego w G. z dnia 30 czerwca 1980 r. o przejęciu jej w przymusowy zarząd, przez Przedsiębiorstwo Gospodarki Mieszkaniowej w G. z uwagi na to, że budynek nie posiadał właściciela, gdyż zmarł zarówno figurujący w księdze wieczystej F.N., jak również jego żona. Pozwana zawierała umowy z lokatorami i tak lokal nr 2 zajmują T. i P.S., na podstawie umowy najmu z dnia 5 kwietnia 1994 r., lokal nr 3 J.O., która wstąpiła w stosunek najmu po śmierci najemcy J.O., a lokal nr 5 (błędnie oznaczony nr 6, pomimo, że w budynku jest tylko pięć lokali mieszkalnych) C.B., która wstąpiła w stosunek najmu po śmierci poprzedniego najemcy, H.B.

Lokale nr 1 i nr 4 zajmowane są nielegalnie. W lokalu nr 1 decyzją z dnia 24 kwietnia 2006 r. zameldowana została na pobyt stały K.B. z małoletnimi synami:[...].

Powodowie A. i T. małżonkowie N. wystąpili przeciwko K.B. i członkom jej rodziny o eksmisję z lokalu nr 1, przeciwko J.O. o eksmisję z zajmowanego lokalu nr 2 i M.K. o wydanie lokalu nr 4. Powodowie nie zajmują żadnego z lokali w przedmiotowym budynku.

Sąd wskazał jako podstawę prawną żądania powodów art. 222 § 1 k.c. Prawa lokatorów podlegają szczególnej ochronie prawnej, przewidzianej w ustawie z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie prawa lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie kodeksu cywilnego (jedn. tekst: Dz. U. z 2005 r. Nr 31, poz. 266 ze zm., dalej: „o.p.l.”). Muszą jednak ustąpić silniejszemu prawu, tj. własności. Skoro pozwana była wynajmującym, to nie ma przeszkód, aby poniosła wobec najemców odpowiedzialność za to, że nie może w dalszym ciągu wywiązywać się ze swoich obowiązków, wynikających z zawartych z nimi umów najmu.

Wyraził pogląd, że nie ma podstaw do uznania powodów za stronę tych stosunków prawnych. Zgodnie z definicją właściciela zawartą w art. 2 ust. 1 pkt 2 o.p.l., jest nim wynajmujący lub inna osoba, z którą wiąże lokatora stosunek prawny, uprawniający go do używania lokalu, a więc to pojęcie oderwane jest od prawa własności w rozumieniu art. 140 k.c. Powodowie jako właściciele nie mieli żadnego wpływu na treść stosunków najmu i w związku z tym nie można ich obciążać obowiązkiem opróżnienia zajmowanych przez lokatorów lokali. Obowiązek realizacji postanowień ustawy, przewidujących wzmożoną ochronę lokatorów spoczywa na wynajmującym i dlatego – jego zdaniem – pozwana nietrafnie podnosiła, że nie ma podstaw do obciążenia jej obowiązkiem wydania nieruchomości w stanie opróżnionym. Powodowie nie mają natomiast żadnych obowiązków wobec lokatorów, skoro nie są stronami umów najmu.

Poza tym wskazał, że zgodnie z art. 262 k.c. wydanie nieruchomości powinno nastąpić w stanie, w jakim znajdował się budynek przed przejęciem go w użytkowanie, a skoro pozwana przejęła go pustym, to w takim samym stanie powinna go zwrócić właścicielom. Uznał jednak, że faktycznie na pozwanej

spoczywa obowiązek wydania nieruchomości i opróżnienia jedynie lokali, zajmowanych przez lokatorów, z którymi wiązą ją stosunki najmu, tj. lokali nr 2, 3 i 5. Z tego względu nakazał pozwanej opróżnić te lokale i w pozostałej części powództwo oddalił.

Apelację pozwanej Gminy dotyczącą uwzględnionej części powództwa Sąd Apelacyjny oddalił wyrokiem z dnia 3 kwietnia 2008 r., przyjmując za własne ustalenia faktyczne dokonane w zaskarżonym wyroku. Sąd drugiej instancji uznał za uzasadniony tylko zarzut naruszenia art. 262 k.c. Oceniał, że pozwana, będąc zarządcą nieruchomości na podstawie przepisów administracyjnych nie była jej użytkownikiem w rozumieniu prawa rzeczowego, lecz z tej przyczyny wyrok w zaskarżonym zakresie nie był wadliwy, gdyż przepis ten został powołany przez Sąd pierwszej instancji tylko w kontekście wydania zarządzanej nieruchomości w stanie niepogorszonym.

Wyraził zapatrywanie, że pozwana, a wcześniej Skarb Państwa jako jej poprzednik prawny, nie uważali się za przedstawicieli właścicieli, lecz działali we własnym imieniu. Przymusowy zarządca był natomiast, w ramach swojego tytułu prawnego, uprawniony do samodzielnego dysponowania nią we własnym imieniu. Jego zdaniem, przymusowy zarządca był uprawniony do samodzielnego dysponowania nieruchomością w zakresie zawierania umów najmu. Wyraził pogląd, że na gruncie art. 222 § 1 k.c. pozwana nie musi samodzielnie władać nieruchomością, ponieważ zgodnie z art. 337 k.c., posiadacz nie traci posiadania przez to, że oddaje drugiemu rzecz w posiadanie zależne, co odpowiednio odnosi się także do oddania rzeczy w dalsze posiadanie zależne (na rzecz najemców), jeśliby traktować zarządcę przymusowego tylko jako posiadacza zależnego, a nie samoistnego.

Za nietrafne ocenił stanowisko pozwanej, że właściciele powinni być traktowani bezpośrednio jako wynajmujący w stosunku do osób, z którymi pozwana, bądź jej poprzednik zawarli umowy najmu i nie zgodził się ze stanowiskiem Gminy, że nie ma żadnych przeszkód aby po przejęciu posiadania przedmiotowej nieruchomości powodowie bezpośrednio stali się wynajmującymi w stosunku do osób, z którymi pozwana wcześniej zawarła umowy najmu. Takie

stanowisko pozwanej nie bierze pod uwagę obligacyjnego charakteru stosunku najmu, który ma moc wiążącą przede wszystkim (z zastrzeżeniem art. 690 k.c.) tylko między jej stronami.

Według Sądu Apelacyjnego, Sąd pierwszej instancji dokonał trafnej wykładni art. 2 ust. 1 pkt 2 o.p.l., gdyż pozwana w celu zawarcia umowy najmu nie musiała być właścicielem przedmiotowej nieruchomości, albowiem wystarczającym było, aby była osobą, z którą wiąże lokatora stosunek prawny uprawniający go do używania lokalu. Oznacza to, że wystarczyło aby była osobą, która prawnie lub choćby tylko faktycznie mogła wydać konkretny lokal najemcy do używania, a niewątpliwie przedmiotowe lokale zostały przekazane najemcom do (używania) posiadania przez poprzednika prawnego pozwanej, lub wprost przez pozwaną.

Wyraził pogląd, że z faktu, iż pozwana na mocy odrębnych przepisów uzyskała (przyznała sobie) uprawnienie do zarządzania cudzą nieruchomością, nie można wyprowadzić wniosku o skuteczności jej czynności wobec właścicieli. W związku z tym z chwilą ustania przymusowego zarządu pozwana powinna usunąć także skutki swoich czynności, czego jednak nie chciała uczynić, odmawiając powodom wydania nieruchomości w stanie wolnym od osób, którym wydała ją w posiadanie. Stwierdził, że art. 678 § 1 k.c. nie ma w sprawie zastosowania, ponieważ dotyczy zmiany wynajmującego, wynikającej ze zbycia rzeczy w czasie trwania najmu, co w sprawie nie miało miejsca.

Wyraził pogląd, że Gmina bezzasadnie kwestionowała, że w relacjach między nią a powodami może zostać uznana za posiadacza spornych lokali, mimo, że bezpośrednio władają nimi inne osoby, tj. najemcy. Sytuacja między pozwaną a powodami – w zakresie obowiązku zapewnienia dotychczasowym najemcom innych lokali nie jest regulowana przez przepisy ustawy o ochronie praw lokatorów, gdyż w sprawie nie chodzi o zapewnienie przez Gminę lokali socjalnych osobom, z którymi wynajmujący rozwiązały umowy najmu, lecz o dostarczenie lokali mieszkalnych podmiotom, z którymi wciąż wiążą ją bezpośrednio umowy najmu. Innymi słowy, chodzi o zabranie przez nią z cudzej nieruchomości własnych lokatorów, których Gmina wprowadziła bez wiedzy i zgody właścicieli, a po otrzymaniu pisma J. N. z dnia 18 lipca 1990 r. – nawet wbrew ich woli. W tym

kontekście ocenił, że powodowie słusznie twierdzili, że mają interes w żądaniu od pozwanej wydania ich nieruchomości w stanie wolnym od najemców, niezależnie od przepisów ustawy o najmie lokali. Negowanie przez pozwaną – odmiennie niż w postępowaniu pierwszoinstancyjnym – ustania po stronie Gminy uprawnienia do władania przedmiotową nieruchomością wynikającego z przymusowego zarządu uznał za całkowicie niezrozumiałe, skoro tego podstawą była nieznajomość jej właścicieli, a skoro stali się znani, to odpadła przesłanka jego dalszego sprawowania.

W końcu ocenił także, że zaskarżony wyrok jest wykonalny.

Pozwana Gmina w skardze kasacyjnej opartej na podstawie naruszenia prawa materialnego, tj. art. 222 § 1 k.c., art. 336 k.c., art. 237 k.c., art. 659 k.c. w zw. z art. 690 k.c., art. 1, art. 2, art. 11, art. 14 ust 1 i art. 15 o.p.l. a także na naruszeniu przepisów postępowania mającym wpływ na wynik sprawy, a to art. 72 k.p.c. w zw. z art. 194 k.p.c. i art. 15 o.p.l., art. 316 § 1 k.p.c. w zw. z art. 791 k.p.c. i art. 1046 k.p.c., zaskarżając wyrok w całości, wniosła o jego uchylenie i uwzględnienie apelacji przez oddalenie powództwa w całości.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Zarzut naruszenia art. 72 k.p.c. w zw. z art. 194 k.p.c. i art. 15 u.p.l. był już z tego względu chybiony, że jego uzasadnienie całkowicie nie dotyczyło hipotez tych unormowań. Artykuł 72 k.p.c. określa rodzaje współuczestnictwa procesowego, a artykuł 194 k.p.c. dotyczy przekształceń podmiotowych w procesie. W sprawie dopozwanie nie wchodziło w rachubę z tego względu, że powodowie nie złożyli w tym zakresie wniosku. Zastosowanie art. 15 ust 1 u.p.l. było wykluczone dlatego, że pozwana Gmina nie władała faktycznie lokalami, usytuowanymi w budynku stanowiącym część składową nieruchomości powodów.

Choć w sprawie został wydany rzeczywiście niewykonalny wyrok to brak ten z tego samego, zasygnalizowanego już względu nie stanowił istotnego naruszenia art. 316 § 1 k.p.c. w zw. z art. 791 k.p.c. i art. 1046 k.p.c., a poza tym nie miał istotnego wpływu (z przyczyn wskazanych poniżej) na wynik sprawy. Sąd Najwyższy wielokrotnie podkreślał, że uwzględnienie skargi kasacyjnej na podstawie określonej w art. 398³ § 1 pkt 2 k.p.c. wymaga poza naruszeniem

przepisów postępowania wykazania, że następstwa stwierdzonych wadliwości były tego rodzaju, że kształtowały one lub współkształtowały treść orzeczenia (por. np. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 10 lutego 1997 r., I CKN 57/96, OSNC 1997, nr 6, poz. 82).

Nie można natomiast odeprzeć podstawowego zarzutu materialnego, tj. naruszenia art. 222 § 1 k.c.

Roszczenie windykacyjne służy właścicielowi przeciwko osobie, która rzeczą faktycznie włada, tak więc jego koniecznymi przesłankami jest nie tylko status właściciela (współwłaściciela) i fakt, że nie włada on (sam lub przez inną osobę) swoją rzeczą, ale także fakt, że rzeczą faktycznie włada pozwany – do tego nieuprawniony (por. np. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 23 września 1992 r., II CRN 99/92). Podkreślenia zwłaszcza wymaga, że biernie legitymowanym jest tylko faktycznie władający rzeczą. Element fizycznego władania rzeczą występuje zarówno w konstrukcji posiadania samoistnego, jak i zależnego (art. 336 k.c.). Jest to także niezbędny element dzierżenia (art. 338 k.c.). Przesłanką skutecznego pozwania w procesie windykacyjnym jest fizyczne władanie rzeczą przez pozwanego.

Nie z każdym posiadaniem łączy się fizyczne władztwo nad rzeczą. Dlatego zarówno w literaturze, jak i w judykaturze przyjęto, że jeżeli niemający tytułu prawnego posiadacz samoistny oddał rzecz (zachowując status posiadacza samoistnego) w faktyczne władanie posiadaczowi zależnemu, roszczenie windykacyjne może być skierowane wyłącznie wobec posiadacza zależnego, np. najemcy (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 18 marca 2005 r., II CK 526/04, OSNC 2006, nr 2, poz. 37, z dnia 30 września 2004 r., IV CK 21/04, BSN 2005, nr 2 s.14 i z dnia 31 marca 2004, II CK 102/03 niepubl.).

W rozpoznawanej sprawie pozwana Gmina nie włada faktycznie przedmiotowymi lokalami, których dotyczy roszczenie windykacyjne, a to, że jest ich dysponentem – jak przyjął Sąd drugiej instancji – nie spełnia kryterium faktycznego władania rzeczą w rozumieniu art. 222 § 1 k.c. Pozwana więc nie miała legitymacji biernej, co stanowiło wystarczającą przesłankę do oddalenia powództwa.

Zarząd państwowy, w tym wypadku sprawowany na podstawie Rozporządzenia Ministra Gospodarki Terenowej i Ochrony Środowiska z dnia 5 października 1974 r. w sprawie przejmowania budynków nie stanowiących własności jednostek gospodarki uspołecznionej w zarząd terenowych organów administracji państwowej lub jednostek gospodarczych (Dz. U. Nr 37, poz. 222) nie stanowił posiadania w rozumieniu art. 336 k.c., gdyż był sprawowany za dotychczasowego właściciela lub posiadacza, a nie we własnym imieniu (por. uchwały Sądu Najwyższego: składu siedmiu sędziów – zasadę prawną – z dnia grudnia 1987 r., III CZP 47/87, OSNCP 1988, nr 7-8, poz. 91, siedmiu sędziów z dnia 26 maja 2006 r. III CZP 19/06, OSNC 2006 nr 12, poz. 195 i z dnia 18 listopada 1992 r., III CZP 133/92, OSP 1993, nr 7, poz. 153 oraz postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 28 stycznia 1998 r., II CKN 588/97, niepubl.), choć zarządca mógł go przekształcić w posiadanie samoistne (por. uzasadnienie uchwały Izby Cywilnej Sądu Najwyższego z dnia 26 października 2007 r., III CZP 30/07, OSNC 2008, nr 5, poz. 43 i postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 9 października 2003 r., I CK 141/02, nie publ.).

Jak już wyżej zasygnalizowano, powództwo windykacyjne należało oddalić ze względu na brak po stronie Gminy legitymacji biernej i z tego powodu rozważanie dalszych zarzutów materialnych było zbędne. Informacyjnie można tylko zauważyć, że Sąd Najwyższy wyjaśnił stosunek prawny pomiędzy zarządcą a właścicielem w wyroku z dnia 17 marca 2004 r., II CK 71/03 (LEX 172800).

Mając na uwadze powyższe argumenty skargę kasacyjną należało uwzględnić (art. 398¹⁶ k.p.c.).