



Sygn. akt I CSK 14/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 12 stycznia 2017 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Anna Kozłowska (przewodniczący)

SSN Mirosław Bączyk

SSN Jan Górowski (sprawozdawca)

w sprawie z powództwa B.G. i W.G.

przeciwko miastu stołecznemu Warszawie

o zapłatę,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 12 stycznia 2017 r.,

skargi kasacyjnej strony pozwanej od wyroku Sądu Apelacyjnego w W.

z dnia 9 lipca 2015 r., sygn. akt I ACa .../14,

**uchyla zaskarżony wyrok i sprawę przekazuje Sądowi
Apelacyjnemu w W. do ponownego rozpoznania
i orzeczenia o kosztach postępowania kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

Powodowie W. G. i B. G. w pozwie z dnia 31 stycznia 2012 r., wnieśli o zasądzenie od pozwanego Miasta Stołecznego Warszawy na rzecz każdego z powodów kwot po 1 100 000 zł tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z lokali użytkowych oraz lokali mieszkalnych w budynku usytuowanym przy ulicy N. w W. w okresie od dnia 1 lutego 2001 r. do dnia 31 stycznia 2011 r. wraz z odsetkami ustawowymi od dnia wniesienia pozwu.

Powodowie pismem procesowym z dnia 9 maja 2012 r., złożonym jeszcze przed uiszczeniem opłaty od pozwu, ograniczyli powództwo do należności wynikającej z zajmowania przez stronę pozwaną lokali użytkowych w okresie od lutego 2001 r. do 31 stycznia 2011 r., tj. do kwot po 500 000 zł na rzecz każdego z powodów.

Pozwane m. st. Warszawa w odpowiedzi na pozew wniosło o oddalenie powództwa w całości i między innymi podniosło zarzut przedawnienia.

W piśmie procesowym z dnia 14 sierpnia 2012 r. ustanowiony przez powodów pełnomocnik, wskazując, że powodowie wnoszą o zasądzenie na rzecz każdego z nich kwot po 500 000 zł wraz z odsetkami od dnia doręczenia pozwanemu pozwu, poszerzył podstawę żądania na roszczenie z tytułu pobranych przez Miasto pożytków z lokali użytkowych w budynku położonym przy ul. N.w W., tj. czynszów w okresie od dnia 1 lutego 2001 r. do dnia 31 stycznia 2011 r., tj. do dnia w którym nieruchomość została zwrócona powodom oraz pożytków nieuzyskanych przez stronę pozwaną z powodu złej gospodarki.

Wyrokiem z dnia 22 września 2014 r. Sąd Okręgowy w W.: zasądził od Miasta Stołecznego Warszawy na rzecz B.G. i W.G. kwoty po 465 302,17 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 23 czerwca 2012 roku do dnia zapłaty (pkt I) i w pozostałej części powództwo oddalił (pkt II).

Ustalił, że nieruchomość warszawska położona przy ul. N., nr hip. [...] stanowiła własność T.S. oraz C.S. i podlegała działaniu dekretu z dnia 26 października 1945 roku o własności użytkowaniu gruntów na obszarze m. st. Warszawy (Dz. U. Nr 50, poz. 279, dalej: „dekret”). Poprzednicy prawni powodów złożyli wniosek o przyznanie prawa własności czasowej w trybie art. 7 dekretu.

Prezydium Rady Narodowej m. st. Warszawy orzeczeniem administracyjnym z dnia 24 lutego 1956 r. odmówiło dawnym właścicielom nieruchomości przyznania prawa własności czasowej do tej nieruchomości. Następnie Ministerstwo Gospodarki Komunalnej decyzją z dnia 27 sierpnia 1966 r. utrzymało w mocy orzeczenie Prezydium Rady Narodowej. Prezes Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast decyzją z dnia 4 listopada 1998 r. stwierdził nieważność decyzji Ministerstwa Gospodarki Komunalnej z dnia 27 sierpnia 1966 r., zaś w części dotyczącej sprzedanych lokali w budynku przy N. w W. oraz praw z nimi związanych stwierdził, iż wydanie tej decyzji nastąpiło z naruszeniem prawa, z uwagi na wystąpienie nieodwracalnych skutków prawnych. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w W. decyzją z dnia 22 lutego 2000 r. uchyliło orzeczenie administracyjne Prezydium Rady Narodowej z dnia 24 lutego 1956 r.

Prezydent Miasta Stołecznego Warszawy decyzjami [...] z dnia 7 lutego 2008 r. ustanowił m.in. na rzecz powodów W. i B.G. prawo użytkowania wieczystego na 99 lat w udziale po 0,14967 dla każdego z powodów do gruntu o powierzchni 419 m², położonego w W. przy ulicy N., opisanego w ewidencji gruntów jako działka nr [...], dla którego prowadzona jest księga wieczysta nr [...] oraz prawo użytkowania wieczystego na 99 lat w udziale po 25/150 dla każdego z powodów do gruntu o powierzchni 478 m², położonego przy ulicy N. w W., opisanego w ewidencji gruntów jako działka nr [...], dla którego prowadzona jest księga wieczysta nr [...].

W dniu 1 lutego 2011 r. doszło do protokolarnego przekazania przez Miasto Stołeczne Warszawa na rzecz: M. T., M. M., D. T., B.G., W. G., niesprzedanej części budynku położonego przy ul. N. w W. na działce ewidencyjnej5 o powierzchni 478 m² i działce ewidencyjnej ...6 o powierzchni 419 m²,. W skład zwróconej części budynku wchodziły lokale mieszkalne, jak i lokale użytkowe, z którymi wiąże się dochodzone roszczenie.

Lokal użytkowy nr 2, usytuowany na pierwszym piętrze, o powierzchni 173,31 m² miał opłacany czynsz do dnia 28 lutego 2001 r. Od dnia 1 marca 2001 r. do dnia 25 lutego 2002 r. lokal był wolny (pustostan), w tym czasie lokal wyłączony był z konkursu ofert. W dniu 25 lutego 2002 r. lokal nr 2 został wynajęty na

rzecz Fundacji [...]. Stawka czynszu została określona w wysokości 10,80 zł/m², tj. ogółem miesięcznie w kwocie 1 871,75 zł. Pismem z dnia 3 czerwca 2002 r. ZDK wyraziło zgodę na podnajem przez najemcę części lokalu nr 2 przy przyjęciu stawki w wysokości 20 zł/m², tj. stawki wyższej niż stawka najemcy. Od dnia 1 listopada 2006 r. do dnia 24 maja 2007 r. lokal był wolny (pustostan). W dniu 24 maja 2007 r. lokal powyższy został wynajęty K. B. na działalność związaną z produkcją filmów, reklam, promocję i szkolenia. Stawka czynszu została określona w wysokości 27,10 zł/m², tj. ogółem 4696,70 zł. Umowa została zawarta na 3 lata, jednak z uwagi na brak regulacji należności przez najemcę została ona wypowiedziana. Od dnia 5 sierpnia 2009 r. do dnia 5 lutego 2010 r. lokal był pustostanem. W dniu 5 lutego 2010 r. zostało podpisane porozumienie w sprawie warunków korzystania i kosztów utrzymania lokalu nr 2. Porozumieniem tym lokal został przekazany na cele Biura [...] oraz przeznaczony na cele przeprowadzania kwalifikacji wojskowej w 2010 r. osób z obszaru administracyjnego w Dzielnicy [...] m. st. Warszawy. Stawka czynszu została określona w wysokości 12 290 zł miesięcznie (+VAT).

Za lokal użytkowy nr 7, usytuowany na trzecim piętrze budynku, o powierzchni 143,35 m² do lutego 2001 r. opłacany był czynsz, brak jednak dokumentów określających w jakiej wysokości. Od dnia 7 marca 2001 r. do dnia 17 lipca 2001 r. lokal był wolny - wyłączony z konkursu ofert. W dniu 17 lipca 2001 r. lokal nr 7 został wynajęty na rzecz Instytutu [...] . Stawka czynszu została określona w wysokości 10,80 zł/m², tj. ogółem miesięcznie na kwotę 1 548,18 zł. Powyższa umowa najmu wygasła z dniem 31 października 2005 r., a lokal został zgłoszony jako pustostan od dnia 3 listopada 2005 r. Lokal pustostanem był do dnia 23 marca 2006 r., w którym to dniu został wynajęty na rzecz Stowarzyszenia [...] z siedzibą w W.. Stawka czynszu określona została w wysokości 7,40 zł/m², tj. ogółem miesięcznie na kwotę 1 060,79 zł - na okres lat 3. W dniu 9 października 2009 r. lokal nr 7 został wynajęty na okres lat trzech, przy ustalonej stawce miesięcznej czynszu w wysokości 12 zł/m² tj. 1 za 720,20 zł miesięcznie.

Lokal użytkowy usytuowany w suterenie budynku, o powierzchni 68,31 m² od dnia 21 stycznia 1997 r. był wynajęty na rzecz [...] - działającym jako wspólnicy spółki A. oraz wykorzystywany na skup i sprzedaż artykułów przemysłowych. Stawa

czynszu dla powyższej umowy została określona w wysokości 10,00 zł/m² tj. ogółem miesięcznie na kwotę 683,10 zł. W roku 2000 stawka czynszu została zwaloryzowana do kwoty 14,99 zł/m², zaś w 2001 do kwoty 16,34 zł/m². W dniu 9 maja 2002 r. zawarto z tymi samymi najemcami kolejną umowę najmu. Stawka czynszu została ustalona w wysokości 20 zł/m², tj. ogółem miesięcznie na kwotę 1 366,20 zł. W dniu 29 października 2009 r. strony podpisały aneks do umowy najmu przewidujący od dnia 9 stycznia 2010 r. stawkę czynszu 27 zł/m², a od 9 lipca 2010 roku 35 zł/m². Zgodnie z aneksem od dnia 9 stycznia 2011 r. wysokość stawki czynszu wynosiła 42 zł/m², a od dnia 9 lipca 2011 r. 50 zł/m². Po przejęciu nieruchomości, w dniu 18 lutego 2011 r., właściciele zmienili powyższe stawki na stawkę 51,66 zł/m².

Lokal użytkowy usytuowany w suterenie nieruchomości przy ul. N., o powierzchni 68,93 m² był od dnia 26 stycznia 2000 r. wynajęty na rzecz [...] działających pod firmą „D.” oraz wykorzystywany na skup surowców wtórnych i sklep przemysłowy. Stawka czynszu została określona w wysokości 20 zł/m², tj. ogółem w kwocie 1 378,60 zł miesięcznie. W roku 2001 stawka czynszu została zwaloryzowana do kwoty 21,80 za m². W dniu 13 grudnia 2001 r. umowa najmu tegoż lokalu została przez wynajmującego wypowiedziana. Oświadczenie woli w tym zakresie wynajmujący cofnął i w związku z tym podpisał z najemcą aneks do umowy najmu w dniu 26 stycznia 2000 r. Aneksem tym obniżono stawkę czynszu do kwoty 15 zł/m² na okres jednego roku tj. do dnia 31 października 2003 r. W dniu 10 listopada 2004 r. lokal został wynajęty Polskiemu Stowarzyszeniu [...] oraz przeznaczony na działalność statutową Stowarzyszenia. Stawka czynszu została określona na kwotę 10,80 zł/m², tj. ogółem na kwotę 744,44 zł miesięcznie. W dniu 16 lutego 2010 r. został podpisany aneks do powyższej umowy najmu lokalu określający zmianę stawek czynszu. Zgodnie z tym aneksem od dnia 25 maja 2010 r. stawka czynszu wynosiła 11 zł/m², od 25 listopada 2010 r. - 12 zł/m², od 25 maja 2011 r. - 13 zł/m², a od dnia 25 listopada 2011 roku - 14 zł/m². W styczniu 2011 r. ZGN Dzielnica [...] powiadomił Stowarzyszenie o zmianie stawki czynszu do kwoty 12 zł/m².

Lokal użytkowy nr 12 na parterze, o powierzchni 63,79 m² od dnia 5 września 2005 r. wynajęty był fundacji „D.” oraz wykorzystywany na biuro -

działalność statutową. Stawka czynszu określona została w wysokości 10,80 zł/m², tj. ogółem na kwotę 688,93 zł miesięcznie. W dniu 25 lipca 2008 r. wynajmujący wypowiedział umowę najmu, zaś od dnia 5 września 2008 r. lokal jest pustostanem.

Lokal użytkowy usytuowany w oficynie nieruchomości przy ul. N. w W., o powierzchni 24,97 m² od dnia 24 października 1994 r. był wynajęty na rzecz W. K. i R. K. oraz przeznaczony na magazyn. Stawka czynszu została określona w wysokości 120 000 zł/m², tj. ogółem miesięcznie na kwotę 3 655 600 zł (przed denominacją). Od dnia 1 czerwca 2001 r. lokal stanowił pustostan. We wrześniu 2002 r. wybrany został nowy najemca lokalu – A. R. Z faktur opłacanych przez najemcę wynika, iż stawka czynszu wynosiła 18 zł/m². Uchwałą nr 5/2007 wspólnota udzieliła zgody na zmianę najemcy lokalu. Nowym najemcą został W. S. Z pisma z dnia 18 czerwca 2008 r. wynika, że stawka czynszu wynosiła 20 zł/m², a przypadku podnajmu powierzchni 28 zł/m².

Przyjmując, że stan budynku był w latach 2001 - 2011 utrzymany na średnim poziomie, czynsz możliwy do uzyskania w okresie od dnia 1 lutego 2001 roku do dnia 31 stycznia 2011 roku wynosił 3 722 417 zł. Po uwzględnieniu pustostanów, zaległości czynszowych oraz wydatków operacyjnych, wydatków na drobne naprawy i drobne modernizacje przyjętych na podstawie danych z rynku, wartość pożytków z lokali użytkowych dla budynku utrzymanego w stanie średnim mogłaby wynieść 2 791 813 zł netto.

Sąd Okręgowy ocenił, że podstawę prawną dochodzonych roszczeń stanowi art. 225 k.c. w zw. z art. 224 § 2 k.c. Odwołując się także do art. 230 k.c. wyraził zapatrywanie, że zgodnie z ugruntowaną w orzecznictwie wykładnią tych przepisów właścicielowi przysługuje względem posiadacza samoistnego w złej wierze roszczenie o zwrot pobranych pożytków cywilnych (czynszu najmu), a także zwrot wartości pożytków, których z powodu złej gospodarki nie uzyskał. Natomiast roszczenie o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy bez tytułu prawnego (podobnie jak roszczenie o wydanie rzeczy) służy właścicielowi wobec posiadacza zależnego, jako tego, który faktycznie władał rzeczą.

Odwołując się do ustalonego stanu faktycznego zauważył, że przedmiotowe lokale użytkowe były w części w pewnych okresach wynajmowane przez Miasto,

w niektórych okresach były pustostanami. W związku z tym ocenił, że roszczenia powodów, dotyczyły zarówno wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy (za okres, kiedy Miasto nie wynajmowało lokali), jak i roszczeń o zwrot pobranych pożytków a także zwrot pożytków, których z powodu złej gospodarki nie uzyskano (za okres, w którym lokale były w posiadaniu zależnym).

Wyraził pogląd, że brak podstawy do przyjęcia, w ślad za stroną pozwaną, iż żądanie dotyczące zwrotu pożytków pobranych i niepobranych z powodu złej gospodarki jest nowym roszczeniem (obok dotychczasowego) wysuniętym dopiero w piśmie pełnomocnika powodów z dnia 12 sierpnia 2012 r., i jako takie winno być oddalone z powodu przedawnienia, w związku ze zgłoszeniem tego żądania - jak podnosiła strona pozwana - po upływie roku od oddania nieruchomości budynkowej (art. 229 § 1 k.c.).

Sąd Okręgowy rozważając zarzut braku legitymacji czynnej powodów w dochodzeniu roszczeń uzupełniających podniósł, że Miasto Stołeczne Warszawa nie było nigdy właścicielem budynku przy ul. N. i nie był nim także Skarb Państwa. Budynek ten był własnością osób fizycznych, tj. pierwotnie T.S. i C.S., a następnie ich następców prawnych. Zgodnie bowiem z dyspozycją art. 5 dekretu budynki oraz inne przedmioty znajdujące się na gruntach przechodzących na własność Gminy Miasta Stołecznego Warszawy pozostają własnością dotychczasowych współwłaścicieli, o ile przepisy szczególne nie stanowią inaczej". Podniósł, że powołany przepis stanowiący o tym, iż budynki pozostają własnością dotychczasowych współwłaścicieli jest wyjątkiem od zasady *superficies solo cedit* i takie prawo własności nie jest ograniczone żadnymi uwarunkowaniami, w tym oczywiście także zakazem czy brakiem możliwości występowania z roszczeniem windykacyjnym. Dotychczasowy właściciel nieruchomości budynkowej miał i ma dalej prawo korzystać w pełni ze swojej własności, w tym także czerpać korzyści, pobierać pożytki. Dopiero w razie nieuwzględnienia wniosku, skutkiem decyzji odmownej stosownie do art. 8 dekretu o własności i użytkowaniu gruntów, było przejście własności budynku na gminę, a po wejściu w życie ustawy z dnia 20 marca 1950 r. o terenowych organach jednolitej władzy państwowej - na Państwo (Dz. U. Nr 14, poz. 130). Właściciel gruntu stawał się wówczas zarazem

właścicielem posadowionego na nim budynku. Przestawało tym samym istnieć odstępstwo od zasady, że zabudowa przynależy do gruntu.

Sąd Okręgowy wyraził zapatrywanie, że gdyby przyjąć, w ślad za argumentacją strony pozwanej, iż powodom nie przysługiwała pełna własność budynkowa, to takie stanowisko byłoby sprzeczne z art. 64 ust 2 Konstytucji. Wynika z niego, że nie można konstruować hierarchii praw własności w ten sposób, że jedna własność ma charakter nadrzędny nad drugą, czyli iż własność gruntowa ma charakter nadrzędny nad własnością budynkową, jak to wywodzi pozwane Miasto.

Zauważył także, że strona pozwana zakwestionowała również udział powodów w prawach i roszczeniach do przedmiotowych lokali użytkowych. Zdaniem jednak Sądu Okręgowego, powodowie wykazali, że mają uprawnienia do przypisania im tytułu własności po 1/6 własności budynkowej, co oczywiście przekłada się także na udział we własności lokali użytkowych. Wskazał, że wynika to z decyzji administracyjnej z 2008 roku oraz decyzji z 2008 roku, w których ustanowiono między innymi na rzecz B.G. i W.G. prawo użytkowania wieczystego gruntu pod budynkiem zgodnie z ich udziałami (po 1/6). W treści obu decyzji, które mają walor dokumentów urzędowych (art. 244 k.c.) wykazane są uprawnienia powodów we własności budynkowej. Stwierdził, że nawet zakładając, iż udziały w gruncie zostały źle wyliczone, to jego zdaniem, na pewno prawidłowe są udziały powodów w roszczeniach związanych z własnością budynkową.

Nawiązując do ustaleń i stanowiska Sądu pierwszej instancji wskazał, że na podstawie znajdujących się w aktach sprawy umów najmu oraz pism związanych z ich wykonywaniem, nie jest możliwe precyzyjne wskazanie kwoty, jaką w okresie od 1 lutego 2001 roku do 31 stycznia 2011 roku Miasto Stołeczne Warszawa pobrało z tytułu wynajmowania lokali użytkowych, ani tym bardziej jaka część tej kwoty stanowiła przychód.

Sąd Okręgowy jednakże wskazał, że ustalając wysokość świadczenia należnego powodom kierował się wyliczeniami zawartymi w opinii biegłej B. D. dotyczącymi wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości w latach 2001-2011. Podstawą obliczenia wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z

nieruchomości są bowiem pożytki cywilne, jakie z lokali użytkowych mogli osiągnąć właściciele budynku przy ul. N. w W. (w tym powodowie w stosownym udziale) zawierając umowę najmu. Przyjmując, że stan budynku i lokali był średni, wskazał, iż pożytki związane z lokalami użytkowymi w okresie od dnia 1 lutego 2001 roku do dnia 31 stycznia 2011 r. stanowiłyby kwotę 2 791 813,00 zł i byłby to dochód netto, po odjęciu wydatków tzw. operacyjnych, wydatków na naprawy i modernizację. W skład tej kwoty wchodziły pożytki wynikające z wynagrodzenia za korzystanie z lokali (wtedy, kiedy nie były wynajmowane), pożytki faktycznie pobrane z tytułu najmu, a także wartości pożytków nieuzyskanych na skutek nieprawidłowej gospodarki tymi lokalami. W związku z tym, że powodowie w tamtym okresie mieli udział we własności budynkowej w wysokości po 1/6, to na każdego z nich przypada kwota 465 302,17 zł i taką kwotę Sąd zasądził na rzecz każdego z nich tytułem roszczeń uzupełniających wynikających z prawa własności (art. 224 i 225 k.c.), oddalając dalej idące żądanie.

Apelację Miasta Stołecznego Warszawy Sąd Apelacyjny w W. wyrokiem z dnia 9 lipca 2015 r. oddalił, jako bezzasadną.

W pierwszej kolejności, z rozważał zarzut obrazy przez Sąd pierwszej instancji art. 321 § 1 k.p.c. Zgodził się ze stroną skarżącą, że ze sformułowanego stanowiska Sądu Okręgowego nie wynika jasno, czy Sąd ten uznał, iż powodowie zgłosili trzy niezależne roszczenia, a jedynie nie sprecyzowali kwotowo każdego z tych roszczeń, czy też, że powodowie wskazali kilka podstaw faktycznych zgłoszonych żądań.

Wyraził zapatrywanie, że w sytuacji, gdy treść żądania jest sformułowana niewyraźnie, nieprecyzyjnie, to sąd może, a nawet ma obowiązek, dążyć do jednoznacznego określenia woli powodów. Wyjaśnieniu stanowiska powodów służyło, jego zdaniem, pismo ich pełnomocnika z dnia 12 sierpnia 2012 r. Zdaniem Sądu Apelacyjnego, w ramach podstawy faktycznej powództwa, powodowie wskazali wtedy różne podstawy faktyczne zgłoszonych żądań, a ustanowiony przez powodów pełnomocnik jedynie potwierdził takie stanowisko powodów. Jego zdaniem, już w pozwie żądanie zapłaty na rzecz każdego z powodów określonych kwot zostało oparte na wielu podstawach faktycznych i prawnych.

Wyraził zapatrywanie, że taka konstrukcja pozwu jest dopuszczalna, a w przypadku, gdy powództwo jest oparte na dwóch podstawach faktycznych, do których odnoszą się też odmienne normy prawa materialnego, żądanie powinno zostać już uwzględnione, gdy w procesie zostanie wykazane prawo podmiotowe wynikające chociażby z jednej z tych podstaw materialnoprawnych (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 21 marca 2013 r., III CSK 211/12, LEX nr 1341680).

Za bezpodstawny, uznał także zarzut, że żądanie dotyczące zwrotu pożytków pobranych i niepobranych z powodu złej gospodarki jest nowym roszczeniem wysuniętym - obok dotychczasowego roszczenia o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z lokali - dopiero w piśmie pełnomocnika powodów z dnia 12 sierpnia 2012 r. Skutkiem tego stanowiska, było z kolei uznanie bezzasadności podniesionego przez stronę pozwaną zarzutu przedawnienia. Skoro bowiem powodowie, jego zdaniem, od początku swe żądanie uzasadniali, odwołując się również do pożytków pobranych przez stronę pozwaną i pożytków nieuzyskanych z uwagi na złą gospodarkę, a pozew został wniesiony przed upływem rocznego terminu, o którym mowa w art. 229 k.c., to podniesiony zarzut przedawnienia, uznał za chybiony.

Rozpoznając zarzut, że Sąd Okręgowy błędnie uznał roszczenia o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z lokali oraz roszczenia o wydanie pożytków za tożsame wskazał, iż z uzasadnienia wyroku nie wynika, aby zajął on takie stanowisko. Wskazał, że Sąd Okręgowy jedynie przyjął, iż ustalona przez tenże Sąd i ostatecznie zasądzona na rzecz powodów kwota obejmuje zarówno kwoty uzyskane przez stronę pozwaną tytułem czynszu, jak i kwoty, jakie mogłyby zostać uzyskane w omawianym okresie z tytułu najmu lokali użytkowych w budynku przy ul. N.. Wskazał bowiem, że na zasądzoną należność składa się wynagrodzenie za korzystanie z lokali użytkowych bez tytułu prawnego należne powodom za okresy, kiedy to lokale użytkowe, nie były wynajmowane, jak i zwrot pożytków pobranych, i niepobranych z powodu złej gospodarki należnych powodom za okresy, kiedy lokale użytkowe były oddane w posiadanie zależne.

Wskazał, że nie było sporu pomiędzy stronami, iż za okresy, w ciągu których lokale użytkowe nie były wynajmowane, powodom przysługuje wynagrodzenie za

bezumowne korzystanie z lokali, a wynagrodzenie to winno odpowiadać wysokości czynszu, jaki można byłoby uzyskać, gdyby lokale były przedmiotem najmu. Jeśli natomiast chodzi o roszczenia powodów za okresy, w ciągu których lokale były oddane podmiotom trzecim w najem, to Sąd Apelacyjny, zgodził się z Sądem Okręgowym, że suma pożytków uzyskanych i nieuzyskanych na skutek wadliwej gospodarki w tych okresach, winna być równa wysokości czynszów rynkowych możliwych wówczas do uzyskania. Podkreślił, że również w tym zakresie strona pozwana nie przedstawiła dowodów świadczących o tym, że stawki czynszu ustalane w umowach najmu z uwagi na stan techniczny, bądź też inne przyczyny niezależne od strony pozwanej, faktycznie odpowiadały możliwym do uzyskania stawkom rynkowym.

Zdaniem Sądu Apelacyjnego, z niekwestionowanych przez stronę pozwaną ustaleń faktycznych co do warunków, na jakich lokale były oddawane w najem, a następnie w podnajem, można wywieść domniemanie faktyczne, iż stawki czynszu pobierane przez stronę pozwaną nie były stawkami rynkowymi. Podkreślił, że świadczy o tym między innymi fakt, iż stawki czynszu ustalane przez najemców lokali użytkowych z podnajemcami i to za zgodą strony pozwanej, były często wyższe niż stawki pobierane przez stronę pozwaną. Wskazał, że strona pozwana nie przedstawiła żadnych dowodów, które to domniemanie obalałoby.

Rozpoznając zarzut obrazy art. 6 k.c., którego to naruszenia strona pozwana upatrywała w uznaniu przez Sąd Okręgowy, że to strona pozwana winna wykazać, iż nie prowadziła złej gospodarki lokalami, wskazał że w okolicznościach sprawy okazał się on także niezasadny. W związku z tym zwrócił uwagę na to, że z samego porównania czynszów pobieranych przez pozwaną i kwot czynszu możliwych do uzyskania, ustalonych przez biegłą sądową B. D. wynikało, że pozwana pobierała czynsze znacznie niższe niż czynsze rynkowe. Rodziło to, jego zdaniem, co najmniej domniemanie faktyczne złej gospodarki lokalami. W związku z tym przyjął, że ciężar obalenia tego domniemania faktycznego spoczywał na pozwanej.

Zdaniem Sądu Apelacyjnego, nie był także uzasadniony zarzut, że powodowie nie wykazali, iż są następcami prawnymi właścicieli nieruchomości

warszawskiej. Niegdyś stanowiła ona własność T.S.. Jego następcą prawnym był J. S. Od J. S. 1/3 niepodzielną część własności budynków istniejących na nieruchomości przy ul. N. nabyła J. G. Z kolei następcą prawnym J. G. był H. G., a powodowie są następcami prawnymi H. G. Skoro J. G. była właścicielką udziału wynoszącego 1/3 we własności budynków, to również w takim udziale właścicielem tych budynków był H. G. Ten udział wynoszący 1/3 po połowie nabyli powodowie, zatem trafnie ustalił Sąd Okręgowy, iż każdemu z powodów przysługuje 1/6 we własności budynków położonych przy ul. N..

Wyraził pogląd, że kwestia, w jakim konkretnie udziale ustanowione zostało na rzecz każdego z powodów prawo użytkowania wieczystego działek gruntu o nr ...5 i ...6, nie może przesądzać o udziale, w jakim powodowie są właścicielami budynków stanowiących odrębny od gruntu przedmiot własności, w tym niewyodrębnionych lokali użytkowych znajdujących się w tych budynkach. Jego zdaniem, kwestia wielkości tych udziałów, jakie powodowie mają w użytkowaniu wieczystym, może mieć jednak pośrednie znaczenie dla ustalenia ich udziałów w częściach wspólnych budynków. Nie ma natomiast znaczenia dla ustalenia udziałów powodów, w niewyodrębnionych lokalach użytkowych. Udziały powodów w lokalach użytkowych są bowiem pochodną tego, jakie udziały w tych lokalach miał ich poprzednik prawny.

Zauważył, że co prawda powodowie nie przedstawili w toku całego postępowania pierwszoinstancyjnego dokumentów potwierdzających ich wyżej opisane następstwo prawne, tym niemniej, jego zdaniem, wynika ono z decyzji z dnia 7 lutego 2008 r. o ustanowieniu użytkowania wieczystego gruntu wydanych przez Prezydenta m.st. Warszawy. Strona pozwana, jego zdaniem, w żadnym momencie treści tych dokumentów nie zakwestionowała, zatem uznać należy, iż są one miarodajne w sprawie.

Sąd Apelacyjny oceniając zarzut naruszenia art. 225 k.c. poprzez wadliwe przyjęcie terminu, do którego strona pozwana, posiadając przedmiotowe lokale, pozostawała w złej wierze w pełnym zakresie zaakceptował stanowisko Sądu Okręgowego, że strona pozwana od momentu zapadnięcia tzw. decyzji nieważnościowych, tj. decyzji Prezesa Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast

z dnia 4 listopada 1998 r. stwierdzającej nieważność decyzji Ministerstwa Gospodarki Komunalnej z dnia 27 sierpnia 1966 r., oraz decyzji z dnia 22 lutego 2000 r. Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W. uchylającej orzeczenie administracyjne Prezydium Rady Narodowej z dnia 24 lutego 1956 r., w sytuacji, gdy obie te decyzje zostały doręczone stronie pozwanej, posiadała przedmiotowe lokale w złej wierze.

W skardze kasacyjnej strona pozwana zarzuciła naruszenie art. 224 § 1 i 2 k.c. w i art. 225 k.c. przez błędną wykładnię polegającą na przyjęciu, że roszczenie o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy (art. 224 § 1), roszczenie o zwrot pożytków pobranych (art. 224 § 2) oraz roszczenie o zwrot pożytków niepobranych z powodu złej gospodarki (art. 225) są roszczeniami tożsamymi; art. 224 § 1 i 2 k.c. i art. 225 k.c. przez ich niewłaściwe zastosowanie polegające na wadliwym sposobie wyliczenia dochodzonych roszczeń; art. 229 § 1 k.c. przez jego niezastosowanie polegające na zasądzeniu roszczeń o pożytki będących roszczeniami przedawnionymi; art. 117 § 2 k.c. przez jego niezastosowanie polegające na nieuwzględnieniu zarzutu przedawnienia roszczeń o pożytki; art. 225 k.c. przez jego błędną wykładnię, polegającą na wadliwym przyjęciu terminu do którego strona pozwana pozostawała w dobrej wierze posiadając przedmiotowe lokale jako daty stwierdzenia nieważności decyzji odmawiających oddania gruntu w użytkowanie wieczyste; art. 225 k.c. przez jego błędną wykładnię polegającą na przyjęciu prowadzenia przez stronę pozwaną złej gospodarki lokalami; art. 230 k.c. przez jego niewłaściwe zastosowanie polegające na przyjęciu, że roszczenia powodów powinny być kierowane do strony pozwanej jako posiadacza samoistnego w sytuacji oddania przedmiotu posiadania w posiadanie zależne; art. 6 k.c. w związku z art. 232 k.p.c. poprzez błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie polegające na przyjęciu, że to na pozwanej spoczywa ciężar wykazania, że nie prowadziła złej gospodarki lokalami, w końcu art. 321 § 1 k.p.c. przez błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie polegające na wyrokowaniu w przedmiocie roszczenia nie objętego żądaniem.

Strona pozwana wniosła o uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Instytucja ciężaru dowodu nie ma jednorodnego charakteru, skoro odnosi się do niej zarówno art. 6 k.c. jak i art. 232 k.p.c. Przepis prawa materialnego określa na czyje ryzyko idzie nieudowodnienie określonego faktu. Z kolei art. 232 k.p.c. stanowi procesowe narzędzie za pomocą, którego strony mogą osiągnąć skutek w postaci udowodnienia dla nich korzystnych faktów istotnych z punktu widzenia dochodzonego roszczenia w znaczeniu materialnoprawnym. Artykuł 6 k.c. zawiera więc normę decyzyjną, pozwalającą ocenić wyniki przeprowadzonego postępowania dowodowego. Należało więc odpowiedzieć, kto miał wykazywać przesłankę roszczenia materialnego wynikającego z art. 225 k.c., tj. czy mogły być z przedmiotowych lokali użytkowych uzyskane pożytki, których strona pozwana nie osiągnęła z powodu złej gospodarki. Na zasadach ogólnych niewątpliwie ciężar wykazania tej okoliczności spoczywał na powodach.

Sąd Apelacyjny jednak z faktu, że czynsze pobierane przez stronę pozwaną były niższe niż stawki rynkowe wywiódł domniemanie faktyczne o złej gospodarce przez Miasto tymi lokalami i w rezultacie uznał, iż ciężar obalenia tego domniemania faktycznego spoczywał na stronie pozwanej. Tymczasem, zastosowanie domniemania faktycznego jest możliwe, gdy dla wynikającego z niego wniosku, nie ma innych hipotez konkurencyjnych i nie budzi on wątpliwości ze względu na starannie zebrane dowody. Nie można bowiem uznać, że domniemanie jest prawidłowe bez ustalenia faktów stanowiących jego logiczne przesłanki (por. np. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 11 grudnia 2007 r., I PK 157/07 LEX nr 375735, z dnia 3 grudnia 2003 r., I CK 297/03. M. Praw. 2006, nr 3, s.147). W sprawie fakt przyjęty za podstawę domniemania w świetle wiedzy i doświadczenia życiowego nie uzasadniał wyprowadzonego wniosku (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 30 marca 2000 r., III CKN 811/98, LEX nr 51364 i z dnia 16 kwietnia 1986 r., I CR ./86, OSP 1987, nr 5, poz. 125). Bez zbadania, jak strony skonstruowały wzajemne prawa i obowiązki w konkretnych umowach najmu nie można zasadnie wywodzić, że niższy czynsz od rynkowego jest wynikiem złej gospodarki wynajmującego. Nie można więc było odeprzeć zarzutu naruszenia art. 6 k.c. w zw. z art. 232 k.p.c.

Przedmiotem procesu jest przedstawione pod osąd roszczenie procesowe, które nie przesądza obiektywnego istnienia prawa podmiotowego, lecz stanowi jedynie twierdzenie powoda o jego istnieniu (por. np. uchwałę składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 12 marca 2003 r., III CZP 85/02, OSN 2003, nr 10, poz. 129). Na to roszczenie składa się dokładnie określone żądanie znajdujące uzasadnienie w powołanych okolicznościach faktycznych. Tak określone żądanie stanowi powództwo. Powód może np. oprzeć żądanie zasądzenia oznaczonej kwoty powołując się na okoliczności faktyczne uzasadniające różne roszczenia w znaczeniu materialnym. Gdy tak postąpi, powództwo jest oparte na dwóch podstawach faktycznych, do których odnoszą się też odmienne normy prawa materialnego. W takim wypadku, żądanie powinno zostać uwzględnione, gdy w procesie zostanie wykazane prawo podmiotowe wynikające chociażby z jednej z tych podstaw materialnoprawnych.

Ocena, jakie skonstruował powód powództwo jest kwestią prawną, a nie ustaleniem faktycznym, jak sugerują powodowie w odpowiedzi na skargę kasacyjną. Wbrew stanowisku Sądów *meriti* powodowie w punkcie pierwszym pozwu określającym stan faktyczny, nie podnieśli żadnej okoliczności, która mogłaby uzasadniać roszczenie o zwrot pożytków lub roszczenie o zwrot wartości pożytków, które strona pozwana nie uzyskała z powodu złej gospodarki (art. 224 § 2 zdanie ostatnie k.c. i art. 225 k.c.).

W rozbudowanej natomiast części pozwu zatytułowanej „stan prawny” w ramach uzasadnienia stanowiska, że pozwane „Miasto Stołeczne Warszawa” pozostawało w złej wierze skarżący przytoczyli unormowanie zawarte w art. 224 § 2 zdanie ostatnie k.c. Wskazali, że „zgodnie z art. 224 i 225 k.c. samoistny posiadacz w dobrej wierze nie jest zobowiązany do wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy. Samoistny posiadacz w złej wierze natomiast zobowiązany jest do zwrotu pożytków pobranych, jak również zwrotu wartości tych pożytków, których nie uzyskał z powodu złej gospodarki”. Wyrażenie w rozważaniach prawnych poglądu, za co odpowiada posiadacz w złej wierze nie mogło uzasadniać wniosku, że roszczenie o pożytki zgłosili wobec pozwanej, skoro nie wyrazili woli, że tego roszczenia domagają się od Miasta Stołecznego Warszawy, a w *petitum* pozwu jednoznacznie stwierdzili, że żądają zasądzenia od Miasta Stołecznego Warszawy

na rzecz każdego z powodów po 1 100 00 zł tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie przez stronę pozwaną z lokali mieszkalnych i użytkowych w budynku usytuowanym przy ul. N. w W. w okresie od dnia 1 lutego 2001 r. do dnia 31 stycznia 2011 r.

Z kolej w części uzasadnienia prawnego pozwu zatytułowanego „Wysokość odszkodowania” znowu powodowie podnieśli, „że zgodnie z art. 224 i 225 k.c. powodowie mają roszczenie do pozwanego o zwrot wartości pożytków, które pozwany powinien był pobrać, przy uwzględnieniu, że prawidłowo wykonywał gospodarkę”. Takie oświadczenie, jeśli uwzględnić wyżej do tej pory zasygnalizowane stanowisko powodów - bez ich wyraźnego oświadczenia, że takie roszczenie zgłaszają wobec strony pozwanej - nie uzasadniało wniosku, że zgłosili roszczenie o zwrot pożytków wobec pozwanej.

Wprawdzie powodowie z pozwem wystąpili osobiście, niemniej zawarty w nim wywód prawny, odwołujący się nawet do orzeczenia Sądu Najwyższego nakazuje przyjąć, że nie są to osoby nieporadne i z tego względu „rozszerzyć” zgłoszone w pozwie roszczenie procesowe na dalsze roszczenia w ujęciu materialnym, których w pozwie wobec strony pozwanej nie zgłosili. Taki stan rzeczy potwierdza jednoznacznie pismo powodów z dnia 9 maja 2012 r. ograniczające powództwo, w którym wskazali, że dotyczyło roszczenia za bezumowne korzystanie z lokali i podtrzymali je do kwot po 500 000 zł na rzecz każdego z powodów „tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z lokali użytkowych”.

Taki stan rzeczy nie oznaczał jeszcze, że uzasadniony był zarzut obrazy art. 321 § 1 k.p.c. Artykuł ten stanowiąc, że sąd nie może wyrokować co do przedmiotu, który nie był objęty żądaniem ani zasądzać ponad żądanie, pozostaje w ścisłym związku z art. 187 k.p.c. Nie można jednak pomijać, że przedmiot wyrokowania nie zawsze pokrywa się z żądaniem zawartym w pozwie, skoro w toku procesu może dojść do modyfikacji żądania, albo po prostu do jego uściślenia (por. np. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 19 marca 2015 r., IV CSK 368/14 LEX nr 1657598). W sprawie do takiej modyfikacji (rozszerzenia) powództwa doszło przez pełnomocnika powodów w piśmie procesowym z dnia 14 sierpnia 2012 r. Wyraźnie w nim wskazał, że powodowie dochodzą kwot po 500 000 zł z tytułu wynagrodzenia za bezumowne korzystanie przez stronę pozwaną z lokali

użytkowych, z tytułu zwrotu pobranych pożytków, jak również pożytków nieodebranych z powodu złej gospodarki.

Dopiero zatem w tym piśmie powództwo zostało oparte na różnych podstawach faktycznych, do których odnoszą się też odmienne normy prawa materialnego. W takim wypadku - jak wynika z uwagi poczynionej na wstępie - powództwo może zostać uwzględnione, gdy w procesie zostanie wykazane prawo podmiotowe wynikające chociażby z jednej z tych podstaw materialnoprawnych. Orzekając więc w dniu 22 września 2014 r. Sąd Okręgowy, ani tym bardziej Sąd Apelacyjny oddalając apelację zaskarżonym do Sądu Najwyższego wyrokiem – wbrew zarzutowi Miasta - nie orzekały ponad żądanie, niemniej taki stan rzeczy przesądzał o zasadności zarzutów naruszenia art. 229 § 1 i 117 § 2 k.c.

Trzeba zgodzić się ze skarżącą stroną pozwaną, że ostatecznie po kolejnej zmianie powództwa przedmiotem procesu były trzy roszczenia materialnoprawne: o zwrot wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z rzeczy (art. 224 § 1 k.c.), o zwrot pożytków pobranych (art. 224 § 2 k.c.) oraz o zwrot pożytków niepobranych z powodu złej gospodarki (art. 225 k.c.). Taki pogląd występuje w literaturze i od dawna prezentowany jest w judykaturze (por. np. uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 11 maja 1972 r., III CZP 22/72, OSNCP 1972, nr 12, poz. 213 i wyroki Sądu Najwyższego z dnia 11 lutego 1998 r., III CKN 354/97, LEX nr 164264 oraz w z dnia 9 czerwca 2000 r., IV CKN 1159/00. Wokanda 2000, nr 10, s. 8). W orzeczeniach tych mowa jest nie o jednym roszczeniu, lecz o roszczeniach (w liczbie mnogiej). Natomiast w uchwale z dnia 26 kwietnia 2002 r., III CZP 21/02 (OSNC 2002, nr 12, poz. 149) zostało wyjaśnione, że roszczenia te mają samodzielny charakter.

Przyjęty kierunek wykładni potwierdza treść art. 229 k.c., w którym jest mowa wprost, że roszczenia właściciela przeciwko samoistnemu posiadaczowi o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy, o zwrot o pożytków lub o zapłatę ich wartości (jak również odszkodowawcze) przedawniają się z upływem roku od dnia zwrotu rzeczy. Skoro więc roszczenie o zwrot pobranych pożytków pobranych i nieuzyskanych z powodu złej gospodarki zostały zgłoszone dopiero w piśmie z dnia z dnia 14 sierpnia 2012 r., to ta data była istotna z punktu widzenia zarzutu przedawnienia, co nie wzięły pod rozwagę Sady *meriti*. Określona w art. 123 § 1 pkt

1 k.c. czynność przerywa bowiem bieg terminu przedawnienia tylko w odniesieniu do tego samego roszczenia, którego ona dotyczy, a nie w stosunku do pozostałych roszczeń wynikających z danego stosunku prawnego. Tożsamość roszczenia oznacza jego tożsamość podmiotową oraz tożsamość przedmiotową (por. np. ostatnio wyrok Sądu Najwyższego z dnia 30 września 2015 r., I CSK 863/14, LEX nr 1813470).

Zasadność wskazanych i omówionych zarzutów przesądzała już o konieczności uchylecia zaskarżonego wyroku i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania. Odniesienie się więc do zarzutu braku legitymacji biernej samoistnego posiadacza (pозwanego Miasta Stołecznego Warszawy) w sprawie o zapłatę wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości, gdy została ona oddana w posiadanie zależne osobie trzeciej nie było konieczne, zwłaszcza, że Sąd Najwyższy postanowieniem z dnia 22 czerwca 2016 r., III CZP 12/16 (niepubl.), przedstawił to zagadnienie do rozstrzygnięcia składowi powiększonemu. Skład więc siedmiu sędziów niewątpliwie w niedługim czasie zajmie w tej kwestii stanowisko.

Należy też zauważyć, że roszczenie o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy ma charakter obligacyjny i gdy powstanie, uzyskuje byt samodzielny, niezależnie od roszczeń chroniących własność (art. 222 § 1 i 2 k.c.); może być samodzielnie dochodzone niezależnie od roszczenia windykacyjnego albo negatoryjnego i jest samodzielnym przedmiotem obrotu. Utrata własności rzeczy nie powoduje utraty możliwości żądania wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy w okresie, w którym właścicielowi prawo to przysługiwało (por. np. uchwały składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 26 maja 2006 r., III CZP 19/06, OSNC 2006, nr 12, poz. 195 i z dnia 19 marca 2013 r., III CZP 88/12, OSNC 2013, nr 9, poz. 103 oraz w uchwały Sądu Najwyższego z dnia 17 czerwca 2005 r., III CZP 29/05, OSNC 2006, nr 4, poz. 64 i z dnia 22 kwietnia 2002 r., III CZP 21/02, OSNC 2002, nr 12, poz. 149). W sprawie więc może mieć znaczenie, nie tylko stan prawny nieruchomości z 2008 r. kiedy to powodowie uzyskali udziały w prawie użytkowania wieczystego działek nr ...5 i ...6 położonych przy ul. N. w W., ale kto był właścicielem przedmiotowych lokali użytkowych w okresie od dnia 1 lutego 2001 r., jakie konkretne były to tytuły, oraz jakie były to przekształcenia własnościowe,

skoro pozwana podnosiła od początku procesu zarzut braku legitymacji czynnej powodów.

Z tych względów, na podstawie art. 398¹⁵ § 1 k.p.c. orzeczono, jak w sentencji.

jw

kc