



Sygn. akt I CSK 603/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 11 sierpnia 2016 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Agnieszka Piotrowska (przewodniczący)

SSN Zbigniew Kwaśniewski

SSN Katarzyna Tyczka-Rote (sprawozdawca)

Protokolant Beata Rogalska

w sprawie z powództwa E. J., J. S., J. S., L. S., T. W., A. S., W. O., M. O., M. O., J. U. i M. U.

przeciwko miastu stołecznemu Warszawie

o zapłatę,

po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej w dniu 11 sierpnia 2016 r.,

skargi kasacyjnej powodów od wyroku Sądu Apelacyjnego z dnia 3 marca 2015 r.,

sygn. akt I ACa (...),

**uchyla zaskarżony wyrok w punkcie 1. w części oddalającej
apelację powodów: E. J. do kwoty 736363 zł (siedemset
trzydzieści sześć tysięcy trzysta sześćdziesiąt trzy), J. S. do
kwoty 99126 zł (dziewięćdziesiąt dziewięć tysięcy sto
dwadzieścia sześć), J. S. do kwoty 74345 zł (siedemdziesiąt**

cztery tysiące trzysta czterdzieści pięć), L. S. do kwoty 74345 zł (siedemdziesiąt cztery tysiące trzysta czterdzieści pięć), T. W. do kwoty 74345 zł (siedemdziesiąt cztery tysiące trzysta czterdzieści pięć), A. S. do kwoty 74345 zł (siedemdziesiąt cztery tysiące trzysta czterdzieści pięć), W. O. do kwoty 566433 zł (pięćset sześćdziesiąt sześć tysięcy czterysta trzydzieści trzy), M. O. do kwoty 141609 zł (sto czterdzieści jeden tysięcy sześćset dziewięć), M. O. do kwoty 566433 zł (pięćset sześćdziesiąt sześć tysięcy czterysta trzydzieści trzy), J. U. do kwoty 212413 zł (dwieście dwanaście tysięcy czterysta trzynaście) i M. U. do kwoty 212413 zł (dwieście dwanaście tysięcy czterysta trzynaście) oraz w punkcie 2. rozstrzygającym o kosztach postępowania i w tym zakresie sprawę przekazuje do ponownego rozpoznania Sądowi Apelacyjnemu, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania kasacyjnego.

UZASADNIENIE

Powodowie W. J., E. J., A. S., W. O., W. O., M. O., J. U. i M. U. wnieśli o zasądzenie początkowo od Skarbu Państwa, a następnie wyłącznie od dopozwanego Miasta Stołecznego Warszawy na ich rzecz odszkodowania w łącznej wysokości 5 205 388 zł z tytułu bezumownego korzystania przez pozwanego w okresie od 28 października 1998 r. do 31 lipca 2008 r. z ich nieruchomości przy ul. P. w W. Kwoty dochodzone przez każdego z powodów, składające się na powyższą sumę odpowiadały ich udziałom spadkowym w tej nieruchomości i dochodzone były wraz z odsetkami ustawowymi od dnia wydania wyroku do dnia zapłaty. W dniu 27 marca 2012 r. powodowie cofnęli powództwo przeciwko Skarbowi Państwa i zrzekli się roszczenia w tym zakresie; postępowanie w tej części zostało umorzone.

Wyrokiem z dnia 21 maja 2014 r. Sąd Okręgowy w W. oddalił powództwo. Ustalił, że nieruchomość przy ul. P., stanowiąca wówczas własność J. W., objęta została działaniem dekretu z 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu

gruntów na obszarze m.st. Warszawy (Dz. U. z 1945 r. Nr 50, poz. 279 ze zm.). Orzeczeniem administracyjnym z 1 sierpnia 1951 r. Prezydium Rady Narodowej m.st. Warszawy odmówiło dotychczasowemu właścicielowi przyznania prawa własności czasowej do gruntu, stwierdzając jednocześnie, że na podstawie art. 8 dekretu wszystkie budynki na tym gruncie przeszły na własność Skarbu Państwa. Odwołanie J. W. nie doprowadziło do zmiany orzeczenia, które Ministerstwo Gospodarki Komunalnej utrzymało w mocy decyzją z 6 listopada 1951 r. Od 3 lipca 1956 r. w księdze wieczystej dla nieruchomości jako właściciel ujawniony był Skarb Państwa. W dniu 11 czerwca 1991 r. Wojewoda Warszawski wydał decyzję komunalizacyjną stwierdzającą nieodpłatne nabycie własności tej nieruchomości z mocy prawa przez gminę Dzielnicę (...) - z wyłączeniem sprzedanych 40 lokali w znajdującym się na niej budynku. W kwietniu 1995 r. zarząd nieruchomością przejęła Wspólnota Mieszkaniowa ul. P. w W. Decyzjami z 25 września 1997 r. i z 31 października 2002 r. Prezes Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast stwierdził nieważność orzeczenia administracyjnego z 1 sierpnia 1951 r. oraz decyzji z 6 listopada 1951 r. początkowo w części dotyczącej niewydzielonych lokali i przypadających na nie udziałów w nieruchomości wspólnej i prawie do gruntu, a następnie także w częściach dotyczących działek budowlanych przeznaczonych na urządzenie wspólnego ogrodu i wspólnego dojazdu. W pozostałym zakresie (tj. co do sprzedanych nieruchomości lokalowych z udziałem w częściach wspólnych budynku i prawie do gruntu) decyzje z 1951 r. zostały uznane za wydane z naruszeniem prawa. Pismem z 14 listopada 2001 r. Dzielnica (...) zwróciła się do powodów z pytaniem, czy nadal ma spełniać funkcje właścicielskie w odniesieniu do ich części nieruchomości.

Wniosek dekretowy J. W. z 5 lutego 1948 r. został rozpoznany 11 grudnia 2007 r. i na jego podstawie na rzecz spadkobierców wnioskodawcy ustanowiono w odpowiednich udziałach prawo użytkowania wieczystego na 99 lat 0,4140 części gruntu o powierzchni 1178 m², oznaczonego jako działka ewidencyjna nr (...). Decyzją z 4 lipca 2008 r. stwierdzono nieważność decyzji kanalizacyjnej dotyczącej tej działki, a 22 lipca 2008 r. nastąpiło protokolarne przekazanie przez pozwanego powodom zarządu i administracji budynku mieszkalnego położonego na działce, z wyłączeniem udziałów przypadających sprzedanym lokalom mieszkalnym. W

punkcie IV ust. 5 protokołu znalazł się zapis, zgodnie z którym „Wszelkie dochody, nakłady i koszty dotyczące budynku, z wyłączeniem udziałów przypadających sprzedanym lokalom mieszkalnym, należą do dnia 31 lipca 2008 r. do Miasta, zaś od dnia 1 sierpnia 2008 r. do przejmujących”. Przy protokolarnym przekazaniu powodów reprezentowali E. J. i W. O., pozwanego z-ca Burmistrza Dzielnicy (...) m.st. Warszawy G. O. W toku rozmów w sprawie przekazania nieruchomości powodowie byli reprezentowani przez profesjonalnych pełnomocników. Po przejęciu nieruchomości powodowie wypowiedzieli najemcom 23 lokali mieszkalnych i 2 lokali użytkowych umowy najmu w zakresie wysokości czynszu. Umowy z nowymi stawkami zawarte zostały od 1 grudnia 2008 r., kolejna zmiana czynszu nastąpiła od 1 lipca 2010 r. Budynek przy ul. P. jest wpisany do rejestru zabytków. Obejmuje 65 lokali mieszkalnych i 8 lokali użytkowych o łącznej powierzchni 4500,22 m². Suma powierzchni 26 niewyodrębnionych lokali mieszkalnych wynosi 1393,27 m², a powierzchnia 4 lokali użytkowych 402,21 m² - łącznie 1 795,48 m², co stanowi 39,90% w powierzchni wszystkich lokali w budynku. Najemcy lokali w przedmiotowej nieruchomości początkowo byli objęci czynszem regulowanym, później podwyżki następowały w drodze wypowiedzenia. Pozwany pobrał w okresie od 21 maja 1999 r. do 31 lipca 2008 r. z tytułu czynszu za objęte sporem lokale łącznie 1 653 580,31 zł. Jednocześnie sfinansował nakłady konieczne na remonty oraz opłacił podatki łącznie wydatkując 355 355,08 zł. Na podstawie opinii biegłego Sąd Okręgowy ustalił, że w okresie od 21 maja 1999 r. do 31 lipca 2008 r. możliwe było uzyskanie czynszu w wysokości 4 485 743 zł. Powództwo oddalił jednak uwzględniając zarzut przedawnienia roszczenia za okres od 28 października 1998 r. do 20 maja 1999 r. oraz zarzut braku legitymacji biernej pozwanego. Uznał, że w konsekwencji stwierdzenia częściowej nieważności decyzji z 1951 r. poprzednicy prawni powodów i oni sami nigdy nie utracili prawa własności nieruchomości budynkowej, której dotyczyła nieważna część decyzji. Na rzecz powodów ustanowiono prawo użytkowania wieczystego w dniu 17 grudnia 2007 r., zaś protokolarne przekazanie niesprzedanej części nieruchomości nastąpiło 1 sierpnia 2008 r. Pozwany władał więc bez tytułu prawnego niesprzedaną częścią budynku do 31 lipca 2008 r. i czerpał z niej pożytki pobierając czynsze od lokatorów jako posiadacz samoistny nieruchomości, zaś lokatorzy władający poszczególnymi

lokalami byli ich posiadaczami zależnymi. Sąd Okręgowy stanął na stanowisku, że roszczenie o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy (jako roszczenie ściśle powiązane z roszczeniem windykacyjnym) przysługuje właścicielowi tylko wobec posiadacza, który w danym okresie bez podstawy prawnej fizycznie władał rzeczą, a pozwany nie był takim podmiotem, ponieważ w 1995 r. przekazał nieruchomości powodów w zarząd Wspólnocie Mieszkaniowej. Nieruchomością powodów władali faktycznie najemcy niesprzedanych lokali. Roszczenie o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z rzeczy przysługiwało więc powodom wyłącznie przeciwko posiadaczom zależnym – najemcom, wobec czego pozwane Miasto nie miało legitymacji biernej w niniejszej sprawie o zapłatę takiego wynagrodzenia. Zdaniem Sądu pierwszej instancji powodom przysługiwało przeciwko pozwanemu posiadaczowi samoistnemu jedynie roszczenie o zwrot pożytków, którego jednak powodowie nie zgłosili i którego zrzekli się w pkt 5 części IV protokołu przekazania nieruchomości za okres do dnia jej przekazania. Sąd odnotował, że trzy lokale były w tym czasie pustostanami, co oznacza, że pozwany był ich samoistnym posiadaczem, jednak nie przyznał z tego tytułu powodom wynagrodzenia (które wyliczył na łączną kwotę 90 278,95 zł), wskazując, że została wyjaśniona przyczyna niewynajęcia tych lokali. Wariantowo Sąd Okręgowy rozważył zasadność roszczeń powodów gdyby przyjąć, że mogli skierować przeciwko pozwanemu roszczenie stanowiące przedmiot niniejszej sprawy i uznał, że powodowie co najmniej w części zrzekli się odszkodowania z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości, ponieważ ustalając jego wysokość należało brać pod uwagę kwotę, jaką powodowie mogliby uzyskać z tytułu pożytków z nieruchomości. Jednak w kwestii pożytków strony zawarły umowę przy przekazywaniu powodom nieruchomości, której wyinterpretowaną przez Sąd treścią było zrzeczenie się roszczeń z tytułu pożytków uzyskanych i należnych ale niewyegzekwowanych do chwili przekazania na rzecz pozwanego. Dlatego powodowie z tytułu bezumownego korzystania przez pozwanego z ich nieruchomości, mogliby domagać się od niego jedynie równowartości możliwych do uzyskania pożytków, przekraczających rzeczywiście uzyskane przez niego w spornym okresie przez pozwanego. Bazując na wyliczeniach biegłego Sąd oszacował je na 2 476 807,61 zł (kwota 4 485 743 zł pomniejszona o faktycznie pobrany czynsz - tj. 1 653 580,31 zł oraz o wartość

nakładów koniecznych w wysokości 355 355,08 zł - ponieważ pozwanego należało traktować jako posiadacza w złej wierze.

Sąd Apelacyjny w Warszawie wyrokiem z dnia z dnia 3 marca 2015 r. oddalił apelację powodów od wyroku Sądu pierwszej instancji. Stan faktyczny ustalony przez Sąd pierwszej instancji uznał za zasadniczo prawidłowy i niesporny i wskazał, że spór skupiał się na interpretacji zapisów zamieszczonych w protokole przekazania nieruchomości. Sąd odwoławczy podzielił stanowisko Sądu Okręgowego, że dochodzone roszczenie uległo przedawnieniu za okres od 28 października 1998 r. do 20 maja 1999 r. Zgodził się też, że powodowie dochodzą zapłaty wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości powodów obliczonego przy zastosowaniu średniej stawki rynkowej jako podstawę prawną wskazując art. 224-229 k.c. Poddając wykładni zapis zawarty w protokole z dnia 22 lipca 2008 r. Sąd drugiej instancji nie zgodził się poglądem Sądu Okręgowego, że rozumieć go należy jako zrzeczenie się przez powodów roszczeń o zwrot pożytków. Uznał, że intencją stron było zawarcie umowy, w której dokonały rozliczeń wzajemnych roszczeń w drodze ich kompensaty. Powodowie w ramach tego rozliczenia otrzymali zwrot pożytków pobranych przez pozwanego, a pozwany zwrot kosztów poniesionych na utrzymanie nieruchomości, w tym na remonty. Przy tym ich zgodnym zamiarem było, aby wzajemne należności nie były szczegółowo rozliczane, lecz żeby się wzajemnie wyzerowały. Taki wniosek Sąd wywiódł z zeznań A. J., E. J. i W. O. Konkludując wyniki wykładni Sąd odwoławczy ocenił, podobnie jak Sąd pierwszej instancji, że powodowie nie mogą domagać się od pozwanego tej części wynagrodzenia, na którą składają się pobrane pożytki, mogą jedynie żądać zwrotu pożytków, których pozwany z powodu złej gospodarki nie osiągnął. Przyjął jednocześnie, że właściciel jest uprawniony tylko do takich roszczeń uzupełniających, które nie spowodują jego bezpodstawnego wzbogacenia. Jeżeli pożytki, które lokal mógł przynosić właścicielowi, odpowiadają należnościom za jego najem, jakie mógłby uzyskać, gdyby go sam wynajął, właściciel nie może domagać się jednocześnie wynagrodzenia za korzystanie z lokalu i zwrotu pobranych pożytków, lecz musi dokonać wyboru jednego z tych roszczeń, gdyż wynagrodzenie i pożytki są równoważne. Jeżeli więc powodowie pobrali

równowartość pożytków w ramach umownej kompensaty, to - zdaniem Sądu Apelacyjnego - nie mieli już legitymacji do dochodzenia od pozwanego wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z rzeczy. Gdyby jednak ewentualnie przyjąć, że powodom przysługuje legitymacja do żądania wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z rzeczy pomniejszonego o pożytki, które już zostały im zwrócone, to powodowie musieliby wykazać, pożytki są mniejsze niż należne im wynagrodzenie z uwagi na to, że pozwany prowadził złą gospodarkę lokalami i wynajmował je pobierając czynsz niższy, niż możliwy do uzyskania w danych okolicznościach. Sąd uznał, że powodowie nie zaoferowali takiego dowodu i nie wykazali, że pozwany prowadził złą gospodarkę lokalami, których stan pozwalał na uzyskanie wyższych czynszów rynkowych. Na podstawie materiału dowodowego Sąd ustalił, że stan techniczny lokali mieszkalnych był średni do złego, a standard wykończenia niski i tylko trzy z nich nie były zasiedlone na podstawie administracyjnej decyzji o przydziale z obowiązującym czynszem regulowanym. Stan techniczny lokali użytkowych był średni do dobrego a standard wykończenia podstawowy, jednak lokale te powstały kosztem Skarbu Państwa, wpisanego wówczas jako właściciel do księgi wieczystej, a ponadto najemcy byli zobowiązani do wykonywania na własny koszt i we własnym zakresie bieżących remontów i napraw. Hipotetycznych stawek czynszu wyliczonych przez biegłego Sąd drugiej instancji nie uznał za dowód prowadzenia przez pozwanego złej gospodarki lokalami, skoro również powodowie po objęciu nieruchomości tylko dwukrotnie podwyższyli czynsz. Sąd odwoławczy zaznaczył, że powodowie dochodzili od pozwanego wynagrodzenia za bezumowne korzystanie, nie zaś zwrotu pożytków w tym nieosiągniętych przez pozwanego z powodu złej gospodarki. Decyzja o tym jakiego rodzaju roszczenie właściciel uzna za właściwe należy do niego, jednak raz dokonany wybór, polegający na rozliczeniu „wszelkich dochodów, nakładów i kosztów”, determinuje rodzaj roszczenia, z którym właściciel może wystąpić na drogę sądową.

Sąd odwoławczy podzielił również pogląd Sądu Okręgowego, że w przypadku oddania rzeczy w posiadanie zależne, właścicielowi przysługuje przeciwko posiadaczowi samoistnemu w złej wierze roszczenie o zwrot pobranych pożytków (jak np. czynsz najmu) oraz o zwrot wartości pożytków, których z powodu

złej gospodarki nie uzyskał (art. 225 k.c. w zw. z art. 224 § 2 k.c.), natomiast roszczenie o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy bez tytułu prawnego może kierować przeciwko posiadaczowi zależnemu, jako temu który faktycznie włada rzeczą. Wyjaśnił również, że podziela pogląd wyrażony w uchwale Sądu Najwyższego z dnia 24 lipca 2013, III CZP 36/13 o samodzielnym charakterze roszczenia o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy.

Skargę kasacyjną od wyroku Sądu Apelacyjnego wnieśli powodowie E. J., J. S., J. S., L. S., T. W., A. S., W. O., M. O., M. O., J. U., M. U.. Skarga oparta została na obu podstawach z art. 398³ § 1 k.p.c. Skarżący zarzucili naruszenie przepisów postępowania, które miało istotny wpływ na wynik sprawy - ich zdaniem Sąd Apelacyjny uchybił art. 227 w zw. z art. 378 § 1 i w zw. z art. 382 k.p.c. nie uwzględniając treści zeznań świadka E. Ż. i nie ustosunkowując się do podniesionego w apelacji powodów zarzutu dotyczącego pominięcia tego dowodu. Jako naruszone przepisy prawa materialnego skarżący wskazali art. 65 § 1 i 2 w zw. z art. 353 § 1 k.c., zarzucając ich niewłaściwe zastosowanie polegające na przyjęciu, że intencja stron była kompensata roszczeń powodów o zwrot pożytków z roszczeniami pozwanego z tytułu nakładów i kosztów poniesionych na nieruchomości oraz błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie w wyniku którego Sąd przyjął, że znacznie różniące się wierzytelności uległy umorzeniu do zera. Zarzucili również błędne zastosowanie art. 225 w zw. z art. 224 § 2 k.c. przez odmówienie powodom legitymacji czynnej do dochodzenia roszczenia o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości z uwagi na uzyskanie w drodze kompensaty pożytków od pozwanego a także błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie tych przepisów przez przyjęcie, że właściciel musi dokonać wyboru roszczenia i może się domagać od samoistnego posiadacza nieruchomości w złej wierze albo wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości albo zwrotu pobranych przez takiego posiadacza pożytków oraz pożytków, których ten nie uzyskał z uwagi na złą gospodarkę, nie może natomiast domagać się dodatkowo różnicy wartości między roszczeniem o większej i mniejszej wartości. We wnioskach domagali się uchylenia wyroku w zaskarżonej części i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Apelacyjnemu

w Warszawie, z pozostawieniem temu Sądowi rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego oraz rozpoznanie skargi kasacyjnej na rozprawie.

W odpowiedzi na skargę kasacyjną powodów pozwany wniósł o oddalenie tej skargi oraz o zasądzenie kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu kasacyjnym wg norm przepisanych.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Podstawowym problemem jaki wystąpił w niniejszej sprawie jest zagadnienie zakresu i charakteru i wzajemnego stosunku roszczeń jakie właścicielowi rzeczy przysługują w stosunku do jej posiadacza w złej wierze, a także oznaczenie prawidłowego adresata tych roszczeń w sytuacji, kiedy posiadacz samoistny oddał rzecz innym osobom w posiadanie zależne na podstawie zawartej z nimi umowy i te osoby faktycznie władają rzeczą. Z ustaleń obydwu Sądów wynika, że posiadaczem samoistnym, władającym udziałem powodów w prawach do nieruchomości przy ul. P. jak właściciel było pozwane Miasto st. Warszawa. Ponieważ zaś nieruchomość obejmowała kamienicę z lokalami mieszkalnymi i użytkowymi, pozwany wynajmował te lokale najemcom zgodnie z ich przeznaczeniem, a najemcy korzystali z nich na podstawie umownie uzyskanych praw obligacyjnych, więc byli posiadaczami zależnymi, którzy wykonywali faktyczne władztwo nad rzeczą. Taki stan rzeczy skłonił Sądy orzekające w niniejszej sprawie do wyłożenia art. 224 § 2 i art. 225 k.c. w powiązaniu z art. 230 k.c. w ten sposób, że na podstawie art. 224 § 2 w zw. z art. 225 k.c. względem posiadacza samoistnego przysługuje właścicielowi rzeczy roszczenie o zwrot pobranych pożytków, których posiadacz ten nie zużył, jak również o uiszczenie wartości tych, które zużył i tych, których z powodu złej gospodarki nie uzyskał), a w stosunku do posiadacza zależnego - roszczenie o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy. Sąd Apelacyjny ponadto przyjął, że roszczenia o zwrot pożytków i roszczenie o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy są równoważne, wobec czego właściciel musi dokonać wyboru jednego z nich, ponieważ uzyskując obydwa świadczenia zostałby bezpodstawnie wzbogacony.

Tak przeprowadzona wykładnia wskazanych przepisów nie jest jednak prawidłowa. Wprawdzie roszczenia uzupełniające, których celem jest rozliczenie

i przywrócenie równowagi majątkowej pomiędzy właścicielem a posiadaczem posiadającym jego rzecz bez skutecznego wobec właściciela tytułu prawnego mają zastosowanie do obu rodzajów posiadaczy (jakkolwiek do posiadaczy zależnych jedynie odpowiednio, o ile z przepisów regulujące stosunek, któremu odpowiada posiadanie nie wynika nic innego), jednak zakres obowiązków posiadaczy przewidziany w powołanych przepisach nie jest ukształtowany w sposób odczytany przez Sąd Apelacyjny. Artykuł 224 i art. 225 k.c. normują bezpośrednio stosunki pomiędzy właścicielem rzeczy a jej nieuprawnionym posiadaczem samoistnym. Określają je na trzy różne sposoby w zależności od tego jak kształtuje się stan świadomości posiadacza i jakie działania podejmuje właściciel. Jeśli posiadacz samoistny pozostaje w dobrej wierze, a właściciel nie decyduje się na podjęcie kroków windykacyjnych, nie jest zobowiązany do zapłaty wynagrodzenia i zachowuje prawo do wszelkich (także cywilnych) pożytków, jakie rzecz przynosi (art. 224 § 1 k.c.). Jego status zmienia się z chwilą, kiedy dowiaduje się o wytoczeniu przeciwko niemu przez właściciela rzeczy powództwa o jej wydanie. Taki krok powinien skłonić posiadacza do refleksji nad zasadnością przekonania o przysługującym mu prawie do rzeczy, co ustawodawca łączy z obowiązkami zapłaty wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy i zwrotu pobranych od tej chwili, nieużytych pożytków oraz uiszczenia wartości zużytych. Jeżeli natomiast posiadacz pozostaje w złej wierze, a więc wie, że nie przysługuje mu uprawnienie do rzeczy – jego obowiązki rozszerzają się na rozliczenie się z właścicielem również z pożytków nieosiągniętych w wyniku prowadzenia złej gospodarki. Ponieważ art. 224 § 1 k.c. wymienia zarówno pożytki naturalne jak i cywilne - przyjąć należy, że obowiązek rozliczenia dotyczy obydwu typów pożytków. Przepisy mówią przy tym o pożytkach pobranych, pożytkach zużytych i pożytkach niezyskanych z powodu złej gospodarki przez posiadacza, co w odniesieniu do pożytków cywilnych, a więc dochodów jakie rzecz przynosi na podstawie stosunku prawnego oznacza, że dopuszczalną a nawet zalecaną aktywnością posiadacza samoistnego rzeczy w złej wierze jest - jeżeli charakter rzeczy na to pozwala - zawieranie stosunków prawnych zapewniających uzyskiwanie optymalnych pożytków cywilnych. Zaniedbania w tym zakresie spowodują konieczność zrefundowania właścicielowi przez posiadacza samoistnego niezyskanych

pożytków kosztem własnego majątku. Przedmiot sporu w niniejszej sprawie stanowi rozliczenie pomiędzy samoistnym posiadaczem a właścicielem z tytułu posiadania kamienicy z lokalami na wynajem. Prawidłowa gospodarka taką rzeczą polega na utrzymywaniu jej w stanie umożliwiającym oddawanie lokali najemcom na podstawie umów najmu i uzyskiwanie jak najkorzystniejszych czynszów. Już więc z treści art. 224 i 225 k.c. płynie wniosek, że oddawanie przez samoistnego posiadacza rzeczy, której charakter za tym przemawia, w posiadanie zależne na podstawie stosunków prawnych przynoszących pożytki cywilne jest zachowaniem zgodnym z założeniami tych przepisów. Taki pogląd nie pozostaje w sprzeczności z konstrukcją umowy najmu, która - co jest poglądem powszechnie akceptowanym - z uwagi na swój obligacyjny charakter nie wymaga, aby wynajmujący był właścicielem wynajmowanej rzeczy, wystarczająca jest faktyczna możliwość wydania przedmiotu najmu i umożliwienia najemcy spokojnego posiadania tego przedmiotu (por. orzeczenie SN z dnia 14 kwietnia 1961 r., 3 CR 806/60, OSN 1962, nr III, poz. 101; orzeczenie SN z dnia 6 lutego 1997 r., II CKN 48/96, Lex nr 78216). Logiczną konsekwencją obowiązku gospodarnego podejścia przez samoistnego posiadacza w złej wierze do posiadanej rzeczy cudzej jest konieczność poszanowania zawieranych przez niego umów przynoszących pożytki cywilne. Uprawniony jest więc wniosek, że w wypadku, kiedy posiadacz samoistny oddał rzecz w posiadanie zależne zgodnie z zasadami prawidłowej gospodarki - a posiadacz zależny wykonuje swoje zobowiązanie umowne - to nie powstaje po jego stronie żaden dodatkowy obowiązek w stosunku do właściciela rzeczy. Konieczną przesłanką ewentualnych roszczeń właściciela do posiadaczy zależnych byłoby wykazanie ich złej wiary lub przynajmniej wytoczenie przeciwko nim powództwa o zwrot rzeczy, takie okoliczności nie były jednak w sprawie podnoszone. Przeciwnie - z ustaleń faktycznych wynika, że powodowie przejęli swój udział w kamienicy uznając za wiążące umowy najmu zawarte przez pozwanego z mieszkającymi tam lokatorami, którym jedynie - w drodze wypowiedzenia - podwyższyli czynsze najmu. Okoliczności rozpatrywanej sprawy wskazują na zawodność kryterium bezwzględnego łączenia roszczenia uzupełniającego o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy z uprawnieniem windykacyjnym przysługującym właścicielowi względem faktycznego posiadacza

w wypadku kiedy posiadacz samoistny oddał rzecz w posiadanie zależne, gdyż właściciel może być niezainteresowany windykowaniem rzeczy od posiadacza zależnego, a tym samym akceptować stosunek obligacyjny leżący u podstaw posiadania zależnego i dążyć do odzyskania jedynie posiadania samoistnego w rozumieniu art. 337 k.c., jak ma to miejsce w rozpatrywanej sprawie. W takim wypadku przeniesienie posiadania następuje w drodze przewidzianej w art. 350 k.c. - a zatem w drodze umowy i z zawiadomieniem o zmianie posiadacza zależnego (lub dzierżyciela). Rozwiązaniem byłoby przyjęcie poglądu prezentowanego wyrokach Sądu Najwyższego z dnia 27 stycznia 2016 r. (II CSK 95/15, Lex 2012106) oraz powołanych przez powoda wyrokach z dnia 9 lipca 2015 r. (I CSK 505/14, Lex nr 1797076) i z dnia 4 grudnia 2015 r. (I CSK 1070/14, Lex nr 1959537), w których Sąd Najwyższy zwrócił uwagę, że oddanie posiadanej rzeczy w posiadanie zależne nie powoduje utraty statusu posiadacza samoistnego (art. 337 k.c.) i nie zwalnia takiego posiadacza z obowiązku zapłaty wynagrodzenia właścicielowi za korzystanie z jego rzeczy bez tytułu prawnego, jeżeli samodzielnie zdecydował o losie rzeczy i oddał ją w posiadanie zależne. Posiadacz zależny byłby legitymowany biernie wówczas, gdyby wynagrodzenia dochodził od niego właściciel rzeczy, będący zarazem jej posiadaczem samoistnym, to znaczy wówczas, gdyby właściciel nie utracił posiadania samoistnego swojej rzeczy. Sąd Najwyższy zwrócił też uwagę na słusznościowy argument, że nie można zaakceptować rozumowania, które prowadziłby do obciążenia posiadaczy zależnych (w rozpatrywanej sprawie - najemców) odpowiedzialnością za zapłatę wynagrodzenia za korzystanie z zajmowanych przez nich lokali, jeśli zapłacili już umowny czynsz najmu wynajmującemu, gdyż wówczas musieliby zapłacić po raz wtóry za to samo.

Wbrew obawom wyrażanym przez Sąd Apelacyjny przypisanie posiadaczowi samoistnemu w złej wierze obowiązku zapłaty właścicielowi wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy nie oznacza też, że będzie on obciążony ponad miarę, a właściciel się wzbogaci w sposób nieuzasadniony, gdyż uzyska więcej, niż gdyby sam należycie gospodarował rzeczą. Takie wątpliwości wynikają z błędnego założenia, że wynagrodzenie o którym mowa w art. 224 § 2 w zw. z art. 225 k.c. obliczane jest bez uwzględnienia faktu, iż nieuprawniony posiadacz samoistny,

przeciwko któremu właściciel wytoczył powództwo o wydanie rzeczy oraz samoistny posiadacz w złej wierze mają obowiązek rozliczyć się z właścicielem z pożytków, co wynika z odwoływania się do zasad stosowanych w wypadku korzystania bez umowy z rzeczy, które takich pożytków nie przynosiły (np. korzystanie z lokalu mieszkalnego - uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego - zasada prawna z dnia 10 lipca 1984 r., III CZP 20/84, LEX nr 3001 czy korzystanie z nieruchomości przez byłego dzierżawcę po wygaśnięciu umowy - wyrok z dnia 7 kwietnia 2000 r., IV CKN 5/00, LEX nr 52680). Tymczasem w orzecznictwie zwracano również uwagę, że wysokość wynagrodzenia przewidzianego w omawianych przepisach służy pokryciu wartości normalnego zużycie rzeczy będącego następstwem prawidłowego jej używania (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 26 lutego 1969 r., II CR 13/69, LEX nr 6463), należy do niego wliczyć zwrot kosztów i ciężarów poniesionych na rzecz przez właściciela (wyrok Sądu Najwyższego z 27 kwietnia 1963 r., III CR 51/63, OSNC 1964/5/100). A wynagrodzenie za bezumowne posiadanie rzeczy przynoszącej pożytki powinno zostać obniżone w stosunku do stawek czynszu dzierżawnego obowiązujących w obrocie z uwagi na konieczność uwzględnienia, że posiadacz nie ma prawa do pobierania pożytków. Uwzględnienie tych założeń tworzy z art. 224 § 2 w zw. z art. 225 k.c. spójną konstrukcję niepowodującą podwójnego obciążenia posiadacza wartością pożytków a jednocześnie uwzględniająca prawo otrzymania przez właściciela ekwiwalentu za niemożność korzystania z własnej rzeczy i jej zużywanie przez nieuprawnionego posiadacza. Taki kierunek wykładni przyjmuje Sąd Najwyższy w składzie rozpoznającym niniejszą sprawę, co powoduje konieczność uchylecia zaskarżonego wyroku, opartego na założeniu, że wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy i rozliczenie z tytułu pożytków jakie rzecz przynosi stanowią zobowiązania zamienne, przy czym zobowiązanym do zapłaty wynagrodzenia jest posiadacz zależny, któremu posiadacz samoistny w złej wierze oddał rzecz we władanie.

Drugi z zarzutów dotyczy niekompletności materiału dowodowego poddanego ocenie przez obydwie Sądy, spowodowanego pominięciem zeznań świadka E. Ż. Nieomówienie tych zeznań przez obydwie Sądy oraz nieustosunkowanie się przez Sąd odwoławczy do zawartego w apelacji zarzutu

nieuwzględnienia tego dowodu jest niewątpliwe. Jego znaczenie skarżący łączą ze stanowiskiem Sądu Apelacyjnego o wpływie roszczenia o zapłatę pożytków na powództwo o zapłatę wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości. Jakkolwiek każde z tych roszczeń właściciela jest odmienne to - jak już była o tym mowa - uprawnienie do pobierania pożytków rzutuje na wysokość wynagrodzenia, jakie samoistny posiadacz w złej wierze zobowiązany jest zapłacić właścicielowi rzeczy. Jeśli więc strony poczyniłyby umowne uzgodnienia, komu przysługiwać będą pożytki w okresie posiadania nieruchomości przez pozwaną jako posiadaczkę w złej wierze (odmienne od postanowień art. 224 § 2 k.c. w zw. z art. 225 k.c.), okoliczność ta - w zależności od charakteru postanowień - mogłaby mieć znaczenie przy ustalaniu wysokości wynagrodzenia. Interpretacja znaczenia spornego zapisu wymaga objęcia oceną całości materiału dowodowego, który dotyczy okoliczności sporządzenia i podpisania protokołu zawierającego ten zapis i dopiero ustalenia faktyczne będące rezultatem takiej oceny mogą stanowić przedmiot wniosków prawnych. Udział pominiętego świadka w czynnościach związanych z protokolarnym przekazaniem nieruchomości powodom nie jest przez strony kwestionowany, wobec czego uzasadnione jest przypuszczenie, że uchybienie w zakresie oceny dowodów i rozpoznania zarzutów apelacyjnych mogło wpłynąć na wynik sprawy.

W konsekwencji zarzuty podniesione przez skarżących okazały się uzasadnione i nakazywały uwzględnienie wniosków kasacyjnych opartych na podstawie z art. 398¹⁵ § 1 k.p.c.

Orzeczenie o kosztach postępowania kasacyjnego uzasadnia art. 108 § 2 k.p.c. w zw. z art. 398²¹ i art. 391 § 1 k.p.c.

R. G.