



Sygn. akt I CSK 632/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 5 października 2018 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Monika Koba (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Paweł Grzegorzczak

SSN Krzysztof Strzelczyk

Protokolant Ewa Krentzel

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

przeciwko Miastu W.

o zapłatę,

po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej w dniu 5 października 2018 r.,

skargi kasacyjnej strony pozwanej

od wyroku Sądu Apelacyjnego w (...)

z dnia 26 kwietnia 2017 r., sygn. akt I ACa (...),

1) oddała skargę kasacyjną,

2) zasądza od pozwanego na rzecz powodów E. J., W. O., M. O., J. U. i M. U. kwoty po 4050 (cztery tysiące pięćdziesiąt) złotych oraz na rzecz powodów J. S., J. S., L. S., A. S., T. W. i M. O. kwoty po 2025 (dwa tysiące dwadzieścia pięć) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania kasacyjnego.

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 21 maja 2014 r. Sąd Okręgowy w W. oddalił powództwo 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 W. o zapłatę kwoty 5.205.388 zł, dochodzonej tytułem bezumownego korzystania przez pozwanego z nieruchomości na rzecz każdego z powodów w częściach odpowiadających ich udziałom spadkowym.

Sąd Okręgowy ustalił, że nieruchomość położona w W. przy ul. P. oznaczona jako „K.” lit. R Nr hip. (...), stanowiąca wówczas własność J. W. objęta została działaniem dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy (Dz.U. Nr 50, poz. 279, ze zm. – dalej: „dekret warszawski”). Orzeczeniem z dnia 1 sierpnia 1951 r. Prezydium Rady Narodowej (...) odmówiło dotychczasowemu właścicielowi przyznania prawa własności czasowej do gruntu, stwierdzając jednocześnie, że wszystkie budynki posadowione na gruncie przeszły na własność Skarbu Państwa. Odwołanie J. W. nie doprowadziło do zmiany orzeczenia, które Ministerstwo Gospodarki Komunalnej decyzją z dnia 6 listopada 1951 r. utrzymało w mocy, a w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości jako właściciel został ujawniony Skarb Państwa. W dniu 11 czerwca 1991 r. Wojewoda (...) wydał decyzję komunalizacyjną stwierdzającą nieodpłatne nabycie własności tej nieruchomości z mocy prawa przez gminę Dzielnicę (...) z wyłączeniem 40 sprzedanych lokali w znajdującym się na niej budynku. W dniu 11 kwietnia 1995 r. pozwany przekazał nieruchomość w zarząd Wspólnocie Mieszkaniowej P. w W. Decyzjami z dnia 25 września 1997 r. i z dnia 31 października 2002 r. Prezes Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast stwierdził nieważność orzeczenia z dnia 1 sierpnia 1951 r. oraz decyzji z dnia 6 listopada 1951 r. w części dotyczącej niewydzielonych lokali i przypadających na nich udziałów w nieruchomości wspólnej i prawie do gruntu, a następnie także w częściach dotyczących działek budowlanych przeznaczonych na urządzenie wspólnego ogrodu i dojazdu. W pozostałym zakresie co do sprzedanych nieruchomości lokalowych z udziałem w częściach wspólnych budynku i prawie do gruntu decyzje zostały uznane za wydane z naruszeniem prawa. Pismem z dnia 14 listopada 2001 r. Zastępca Naczelnika Dzielnicy (...) zwrócił się do pełnomocnika

powodów z pytaniem, czy Gmina nadal ma spełniać funkcje właścicielskie w odniesieniu do części nieruchomości, która jest objęta postępowaniem o zwrot.

Wniosek dekretowy J. W. został rozpoznany decyzją Prezydent miasta (...) z dnia 11 grudnia 2007 r. i na jego podstawie na rzecz spadkobierców wnioskodawcy ustanowiono w odpowiednich udziałach prawo użytkowania wieczystego 0,4140 części gruntu oznaczonego jako działka nr [...] położona przy ul. P. w W. Decyzją Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 4 lipca 2008 r. stwierdzono nieważność decyzji komunalizacyjnej z wyłączeniem 40 sprzedanych lokali, a w dniu 22 lipca 2008 r. nastąpiło protokolarne przekazanie przez pozwaną powodom zarządu i administracji budynku mieszkalnego położonego na działce z wyłączeniem udziałów przypadających sprzedanym lokalom mieszkalnym. W punkcie IV ust. 5 protokołu przekazania znalazł się zapis, zgodnie z którym „Wszelkie dochody, nakłady i koszty dotyczące budynku, z wyłączeniem udziałów przypadających sprzedanych lokalom mieszkalnym, należą do dnia 31 lipca 2008 r. do Miasta, zaś od dnia 1 sierpnia 2008 r. do przejmujących”.

Budynek przy ul. P. w W. jest wpisany do rejestru zabytków. Obejmuje 65 lokali mieszkalnych i 8 lokali użytkowych o łącznej powierzchni 4500,22 m², w tym suma powierzchni niewyodrębnionych lokali mieszkalnych wynosi 1393,27 m², a powierzchnia 4 lokali użytkowych 402,21 m² (łącznie 39,90% powierzchni wszystkich lokali w budynku). Pozwany pobrał tytułem czynszu najmu w okresie od 21 maja 1999 r. do 31 sierpnia 2008 r. za objęte sporem lokale łącznie 1.653.580,31 zł. Jednocześnie tytułem nakładów koniecznych i podatków wydatkował w tym okresie 355.355,08 zł. Po przejęciu nieruchomości powodowie wypowiedzieli najemcom 23 lokali mieszkalnych i 2 lokali użytkowych umowy najmu w zakresie wysokości czynszu. Umowy najmu z nowymi stawkami zostały zawarte od dnia 1 grudnia 2008 r., natomiast kolejna zmiana wysokości czynszu nastąpiła od dnia 1 lipca 2010 r. W okresie od 21 maja 1999 r. do 31 lipca 2008 r. możliwe było uzyskanie czynszu za niesprzedane lokale w kwocie 4.485.743 zł.

Sąd Okręgowy oddalając powództwo uwzględnił zarzut przedawnienia roszczenia za okres od dnia 21 maja 1999 r. do dnia 31 lipca 2008 r. oraz zarzut braku legitymacji biernej pozwanego. Miał na względzie, że wobec 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. Stał jednak na stanowisku, że roszczenie o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z rzeczy przysługuje właścicielowi wobec posiadacza, który w danym okresie bez podstawy prawnej władał rzeczą, a pozwany (posiadacz samoistny) nie był takim podmiotem, gdyż nieruchomością powodów władali faktycznie najemcy niesprzedanych lokali, przeciwko którym jako posiadaczom zależnym przysługiwało powodom roszczenie o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości. Podkreślił, że powodom przeciwko samoistnemu posiadaczowi przysługiwało jedynie żądanie zwrotu pożytków, którego nie zgłosili i którego się zrzekli w punkcie 5 części IV protokołu przekazania nieruchomości za okres do dnia jej przekazania.

Rozważając zasadność żądania powodów z tytułu wynagrodzenia za bezumowne korzystanie przy założeniu, że pozwany zachował w tym zakresie legitymację bierną, uznał, że ustalając jego wysokość należało brać pod uwagę kwotę, jaką powodowie mogliby uzyskać z tytułu pożytków z nieruchomości, skoro są one elementem korzyści, którą mógłby uzyskać właściciel, gdyby rzecz była w jego posiadaniu. Jednak w kwestii pożytków strony zawarły umowę przy przekazywaniu nieruchomości, której wyinterpretowaną przez Sąd Okręgowy treścią było zrzeczenie się roszczeń z tytułu pożytków uzyskanych i należnych, ale niewyegzekwowanych do chwili ich przekazania na rzecz pozwanego (punkt 5 część IV protokołu). Powodowie mogli się zatem domagać wynagrodzenia za bezumowne korzystanie za nieprzedawniony okres, przy założeniu, że pozwany posiadałby legitymację bierną, jedynie w zakresie równowartości możliwych do uzyskania pożytków przekraczających rzeczywiście uzyskane przez niego w spornym okresie. Bazując na wyliczeniach biegłego Sąd Okręgowy ustalił je na kwotę 2.476.807,61 zł (kwota 4.485.743 zł pomniejszona o faktycznie pobrany czynsz tj. 1.653.580,31 zł oraz wartość nakładów koniecznych – 355.355,08 zł) mając na względzie, że pozwanego należało traktować, jako posiadacza w złej wierze, skoro miał wiedzę o bezprawności wydanych w 1951 r. decyzji najpóźniej w 1998 r.

Sąd Apelacyjny w (...) wyrokiem z dnia 3 marca 2015 r. oddalił apelację powodów dzielając ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd Okręgowy. Zaakceptował również stanowisko tego Sądu w kwestii oceny zarzutu przedawnienia i kwalifikacji dochodzonego przez powodów żądania, jako wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości. Odmienne wyłożył treść punktu 5 części IV protokołu przekazania nieruchomości przyjmując, że intencją stron umowy było dokonanie rozliczeń wzajemnych roszczeń w drodze ich kompensaty, przez wzajemne wyzerowanie, bez szczegółowego rozliczenia, a nie zrzeczenie się przez powodów w całości roszczeń o zwrot pożytków. Wykładnia ta nie doprowadziła jednak do zakwestionowania stanowiska Sądu Okręgowego, że powodowie nie mogą domagać się od pozwanego tej części wynagrodzenia, na którą składają się pobrane pożytki, a mogą jedynie żądać zwrotu pożytków, których pozwany nie uzyskał z powodu złej gospodarki. Sąd Apelacyjny podkreślił, 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 sam go 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. Skoro powodowie pobrali równoważność pożytków w ramach umownej kompensaty, to – zdaniem Sądu Apelacyjnego – nie mieli już legitymacji do dochodzenia od pozwanego wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z rzeczy. Gdyby natomiast przyjąć, że powodom przysługuje legitymacja do dochodzenia wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z rzeczy pomniejszonego o pożytki, które już zostały im zwrócone, to musieliby wykazać, że pożytki są mniejsze niż należne im wynagrodzenie z uwagi na prowadzenie przez pozwanego złej gospodarki lokalami i wynajmowanie ich za czynsz niższy niż możliwy do uzyskania w danych okolicznościach, a nie zaoferowali takiego dowodu. Pobieranie czynszu niższego niż hipotetycznie możliwy do uzyskania, nie oznacza automatycznie prowadzenia złej gospodarki w rozumieniu art. 225 k.c.

Sąd Apelacyjny podzielił stanowisko Sądu pierwszej instancji, że w przypadku oddania rzeczy w posiadanie zależne właścicielowi przysługuje przeciwko

posiadaczowi samoistnemu w złej wierze roszczenie o zwrot pobranych pożytków oraz o zwrot wartości pożytków, których z powodu złej gospodarki nie uzyskał (art. 225 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.

Na skutek skargi kasacyjnej powodów Sąd Najwyższy wyrokiem z dnia 11 sierpnia 2016 r. uchylił wyrok Sądu Apelacyjnego w części oddalającej apelację powodów E. J. do kwoty 736.363 zł, J. S. do kwoty 99.126 zł, W. O. i M. O. do kwot po 566.433 zł, J. S., L. S., T. W., A. S. do kwot po 74.345 zł, M. O. do kwoty 141.609 zł, J. U. i M. U. do kwot po 212.413 zł i w tym zakresie przekazał sprawę temu Sądowi do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zakwestionował stanowisko Sądów obu instancji, że posiadacz samoistny, który oddał rzecz w posiadanie zależne, nie jest legitymowany w zakresie skierowanego do niego żądania wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z rzeczy. Stanął na stanowisku, że oddanie rzeczy w posiadanie zależne nie zwalnia posiadacza samoistnego 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 natomiast legitymowany biernie wówczas, gdy wynagrodzenia dochodził od niego właściciel rzeczy, będący zarazem jej posiadaczem samoistnym. Zwrócił uwagę, że z treści art. 224 i 225 k.c. płynie wniosek, że oddanie przez samoistnego posiadacza rzeczy, której charakter za tym przemawia – jak w rozpoznawanej sprawie, obejmującej kamienicę z lokalami na wynajem – w posiadanie zależne na podstawie stosunków prawnych przynoszących pożytki cywilne, jest zachowaniem zgodnym z założeniami tych przepisów. Umowa najmu z uwagi na swój obligacyjny charakter nie wymaga by wynajmujący był właścicielem rzeczy, wystarczająca jest faktyczna możliwość wydania przedmiotu najmu i zapewnienia najemcy spokojnego posiadania tego przedmiotu. Stanął na stanowisku, że w przypadku gdy posiadacz samoistny oddał rzecz w posiadanie zależne, a posiadacz zależny wykonuje swoje zobowiązanie umowne – to nie powstaje po jego stronie żaden dodatkowy obowiązek w stosunku do właściciela rzeczy. Podkreślił, że w okolicznościach sprawy powodowie przejęli swój udział w kamienicy uznając za wiążące umowy

najmu zawarte przez pozwaną z mieszkającymi tam lokatorami, którym jedynie – w drodze wypowiedzenia podwyższyli czynsze najmu. Okoliczności te unaoczniają zawodność kryterium bezwzględnego łączenia roszczenia uzupełniającego o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy z uprawnieniem windykacyjnym przysługującym właścicielowi względem faktycznego posiadacza, w wypadku gdy posiadacz samoistny oddał rzecz w posiadanie zależne, gdyż właściciel może być niezainteresowany windykowaniem rzeczy od posiadacza zależnego, akceptować stosunek obligacyjny leżący u podstaw posiadania zależnego i dążyć jedynie do odzyskania posiadania samoistnego w rozumieniu art. 337 k.c. Stwierdził, że za prezentowanym stanowiskiem przemawiają także względy aksjologiczne, nie można bowiem akceptować rozumowania, które prowadziłoby do obciążenia posiadaczy zależnych (najemców) odpowiedzialnością za zapłatę wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z zajmowanych przez nich lokali, jeśli zapłacili już umowny czynsz najmu wynajmującemu, gdyż wówczas musieliby zapłacić po raz wtóry za to samo.

Uznał, że przypisanie pozwanemu obowiązku zapłaty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z rzeczy nie oznacza, że będzie on obciążony ponad miarę, a powodowie wzbogacą się w sposób nieuzasadniony, zyskując więcej niż gdyby sami należycie gospodarowali rzeczą. Miał na względzie, że 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, że nieuprawniony posiadacz samoistny ma obowiązek rozliczyć się z właścicielem z pożytków, co wynika z odwołania się do zasad stosowanych w wypadku korzystania bez umowy z rzeczy, która takich pożytków nie przynosi. Zwrócił uwagę, że wysokość wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z rzeczy służy pokryciu wartości normalnego zużycia rzeczy będącego następstwem prawidłowego jej używania. W konsekwencji wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z rzeczy przynoszącej pożytki powinno zostać obniżone w stosunku do stawek czynszu dzierżawnego obowiązującego w obrocie, z uwagi na konieczność uwzględnienia, że posiadacz nie ma prawa do pobierania pożytków.

Sąd Apelacyjny w (...) po ponownym rozpoznaniu sprawy wyrokiem z dnia 26 kwietnia 2017 r. uwzględnił częściowo apelację powodów i zmienił wyrok Sądu

Okręgowego w ten sposób, że zasądził od pozwanego na rzecz powodów E. J. kwotę 736.363 zł, J. S. kwotę 99.126 zł, W. O. i M. O. kwoty po 566.433 zł, J. S., L. S., T. W., A. S. kwoty po 74.345 zł, M. O. kwotę 141.609 zł, J. U. i M. U. kwoty po 212.413 zł, a w pozostałym zakresie oddalił apelację i rozstrzygnął o kosztach postępowania apelacyjnego i kasacyjnego.

Sąd Apelacyjny zaakceptował stanowisko Sądu Okręgowego, że pozwany był najpóźniej od 1998 r. posiadaczem w złej wierze, skoro wobec treści decyzji wydanych w 1997 r. posiadał wiedzę o bezprawności decyzji wydanych w 1951 r. oraz stanowisko tego Sądu w zakresie przedawnienia dochodzonego pozwem roszczenia za okres od 21 maja 1999 r. do 31 lipca 2008 r. W pozostałym zakresie, powołując się na związanie wykładnią prawa dokonaną przez Sąd Najwyższy, stwierdził, że Sąd Okręgowy błędnie przyjął, iż pozwany nie ma legitymacji biernej w zakresie skierowanego do niego żądania zasądzenia wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości powodów. W konsekwencji w ślad za stanowiskiem Sądu Najwyższego przyjął, że oddanie przez samoistnego posiadacza rzeczy, której charakter za tym przemawia, w posiadanie zależne nie zwalnia posiadacza samoistnego z obowiązku zapłaty wynagrodzenia właścicielowi za korzystanie z jego rzeczy bez tytułu prawnego. Zwrócił uwagę, że w okolicznościach sprawy posiadacze zależni nie byłiby legitymowani biernie w zakresie wynagrodzenia za bezumowne korzystanie, skoro byłoby to uzależnione od wykazania ich złej wiary lub przynajmniej wytoczenia przeciwko nim powództwa o zwrot rzeczy. Odwołał się również do przywołanego przez Sąd Najwyższy argumentu słusznościowego wskazując, że nie można zaakceptować rozumowania, które prowadziłoby do obciążenia najemców odpowiedzialnością za zapłatę wynagrodzenia za korzystanie z zajmowanych przez nich lokali, jeżeli zapłacili już umowny czynsz najmu wynajmującemu.

Ustalając wysokość należnego powodom wynagrodzenia stwierdził, że jest związany wykładnią prawa dokonaną w tym zakresie przez Sąd Najwyższy. Wynagrodzenie za bezumowne posiadanie rzeczy przynoszącej pożytki powinno być zatem obniżone w stosunku do stawek czynszu najmu obowiązującego w obrocie, by nie prowadzić do podwójnego obciążenia posiadacza wartością pożytków, a jednocześnie uwzględnić prawo otrzymania przez właściciela

ekwiwalentu za niemożność korzystania z rzeczy i jej zużywania przez nieuprawnionego posiadacza. Zwrócił uwagę, że wobec zaskarżenia przez powodów poprzedniego wyroku Sądu Apelacyjnego w postępowaniu kasacyjnym do kwoty łącznej 2.832.170 zł kwestia odliczenia od wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania pożytków nie miała istotnego znaczenia (wynagrodzenie z tytułu bezumownego korzystania (4.485.743 zł) — pobrane pożytki (1.653.580,31 zł) = 2.832.170 zł). Nadal jednak aktualna pozostawała kwestia, czy oświadczenie powodów należy wyklądać, jako zrzeczenie się wszelkich roszczeń, w tym wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania.

W tym zakresie Sąd Apelacyjny stwierdził, że istotne znaczenie miała wykładnia zapisu punktu 5 części IV protokołu i przesądzenie, czy doszło w nim do wyzerowania wzajemnych roszczeń już istniejących, lecz nie do końca wyegzekwowanych, czy też nastąpiło zrzeczenie się wszystkich możliwych roszczeń, mogących powstać między stronami. Ustalając sens złożonych przez strony oświadczeń w tym przedmiocie w świetle dyrektyw wykładni oświadczeń woli wynikających z art. 65 k.c. i zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego uznał, że podzielić należy stanowisko poprzedniego składu Sądu Apelacyjnego, że strony dokonały już częściowego rozliczenia z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości. Przyjął, że powodowie na mocy dokonanego przez strony rozliczenia otrzymali zwrot pożytków pobranych przez pozwanego na zasadzie ich kompensaty z kosztami poniesionymi przez pozwanego na utrzymanie nieruchomości (remonty). Uznał, że zamiarem stron było by wzajemnych należności stron z wyżej wymienionych tytułów nie rozliczać, by się „wyzerowały”. Powodowie nie mogą się zatem domagać od pozwanego wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości w takim zakresie w jakim składają się na nie pobrane pożytki. Nie podzielił natomiast stanowiska Sądu Okręgowego, że powodowie zrzekli się wszystkich pożytków, czy wynagrodzenia za bezumowne korzystanie, wykładnia taka - jego zdaniem - nie wynika bowiem ani z językowego brzmienia spornego zapisu ani kontekstu sytuacyjnego, w którym porozumienie było zawierane. Stanął na stanowisku, że pozwany nie wykazał w tym zakresie swoich twierdzeń, a z przedstawionych przez powodów protokołów przekazania dotyczących nieruchomości położonych w W. przy ul. S. i F. wynika, że w

przypadku, gdy wolą powodów było zrzeczenie się wszystkich roszczeń związanych z korzystaniem z nieruchomości, to ich oświadczenia w tym przedmiocie zostały jednoznacznie sformułowane.

W konsekwencji przyjął opierając się na opinii biegłego przeprowadzonej w postępowaniu pierwszoinstancyjnym, że powodom tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z ich nieruchomości należy się w odpowiednich udziałach kwota 2.832.170 zł. Uznał, że biegły prawidłowo ustalił wysokość czynszu za niesprzedane lokale na kwotę 4.485.743 zł, co po odjęciu skompensowanych przez strony pożytków uzasadniało zmianę zaskarżonego wyroku i zasądzenie na rzecz powodów w odpowiednich udziałach kwoty 2.832.170 zł.

Od powyższego rozstrzygnięcia w części uwzględniającej apelację powodów (punkt I) i rozstrzygającej o kosztach postępowania (punkt III) skargę kasacyjną złożył pozwany zarzucając naruszenie art. 225 w zw. z art. 224 i 230 k.c., art. 61 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 2 lipca 1994 r. o najmie lokali i dodatkach mieszkaniowych (jedn. tekst: Dz.U. z 1998 r., Nr 120, poz. 787 ze zm. – dalej: „u.n.l.”) oraz art. 398²⁰ k.p.c., art. 378 i 382 k.p.c., art. 227 w zw. z art. 378 i 382 k.p.c., a także art. 379 pkt 5 k.p.c.

Wskazując na powyższe zarzuty pozwany wniósł o uchylenie wyroku w zaskarżonej części i orzeczenie co do istoty sprawy przez oddalenie apelacji oraz orzeczenie o zwrocie wyegzekwowanego przez powodów świadczenia ewentualnie uchylenie wyroku w zaskarżonej części i przekazanie sprawy w tym zakresie Sądowi Apelacyjnemu w (...) do ponownego rozpoznania.

Powodowie w odpowiedzi na skargę wnieśli o jej oddalenie i zasądzenie kosztów postępowania kasacyjnego.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

W związku z treścią zarzutów skargi w pierwszej kolejności rozstrzygnięcia wymaga, czy Sąd Apelacyjny prawidłowo odczytał stanowisko Sądu Najwyższego zajęte w wyroku z dnia 11 sierpnia 2016 r. (I CSK 603/15), a jeżeli tak, to jakie konsekwencje prawne wynikają z faktu, że po wydaniu tego orzeczenia Sąd Najwyższy w dniu 19 kwietnia 2017 r. wydał uchwałę w składzie siedmiu sędziów, zgodnie z którą korzystanie z nieruchomości przez posiadacza samoistnego, który

oddał rzecz do używania najemcy, polega wyłącznie na pobieraniu pożytków cywilnych (III CZP 84/16, OSNC 2017, nr 11, poz. 122).

Z uzasadnienia wyroku Sądu Najwyższego wydanego w niniejszej sprawie wynika w sposób nie budzący żadnych wątpliwości, że dokonując wykładni art. 224 § 2 w zw. z art. 225 i 230 k.c. przyjął, że posiadacz samoistny rzeczy nie traci legitymacji biernej w zakresie skierowanego do niego żądania zasądzenia wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania tylko z tej przyczyny, że oddał rzecz w posiadanie zależne. Staął również na stanowisku, że nie prowadzi to do obciążenia pozwanego ponad miarę, skoro wysokość wynagrodzenia za bezumowne korzystanie nie może przekroczyć kwoty, którą mógłby uzyskać właściciel, gdyby należycie gospodarował rzeczą. Sąd Najwyższy uchylił wyrok Sądu Apelacyjnego oddalający apelację powodów właśnie z uwagi na odmienną ocenę legitymacji biernej pozwanego, a uzgodnienia stron poczynione w protokole przekazania uznał za mogące mieć wpływ na zakres obniżenia wynagrodzenia.

Wbrew stanowisku skarżącego, stanowisko Sądu Najwyższego w tej kwestii jest jednoznaczne i tak też zostało zakwalifikowane w uzasadnieniu uchwały składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 19 kwietnia 2017 r. (III CZP 84/16), w którym zostało zaliczone do grupy orzeczeń prezentujących pogląd, że wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy może być skutecznie zgłoszone wobec posiadacza samoistnego, który oddał rzecz w posiadanie zależne (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 9 lipca 2015 r., I CSK 505/14, nie publ., z dnia 4 grudnia 2015 r., I CSK 1070/14, nie publ., i z dnia 23 października 2014 r., I CSK 728/13, nie publ.).

Zgodnie z art. 398²⁰ k.p.c. wykładnią prawa dokonaną przez Sąd Najwyższy, w ramach rozpatrywania podstaw kasacyjnych był związany Sąd Apelacyjny, któremu sprawa została przekazana, Sąd Najwyższy w składzie rozpoznającym niniejszą skargę i skarżący, który nie może, nawet pośrednio, oprzeć skargi kasacyjnej na podstawach sprzecznych z wykładnią prawa dokonaną w tej sprawie przez Sąd Najwyższy (por. m.in. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 5 października 2016 r., II UK 230/15, nie publ., z dnia 17 maja 2016 r., I UK 171/15, nie publ., z dnia 1 września 2010 r., III PK 8/10, nie publ., z dnia 13 stycznia 2010 r., II CSK

374/09, nie publ., z dnia 8 października 2009 r., II CSK 180/09, nie publ., i postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 16 czerwca 2015 r., I CSK 864/14, nie publ.).

W orzecznictwie Sądu Najwyższego przyjęto, że możliwość odstąpienia od wykładni prawa dokonanej przez Sąd Najwyższy w uzasadnieniu wyroku uchylającego jest dopuszczalna tylko w razie następcej zmiany stanu faktycznego lub prawnego. W analizowanym przypadku nie doszło do żadnych zmian w podstawie faktycznej rozstrzygnięcia ani zmian stanu prawnego mogących mieć znaczenie dla oceny legitymacji biernej pozwanego.

Jako zmianę stanu prawnego traktuje się również odmienną wykładnię wynikającą z późniejszej uchwały Sądu Najwyższego, która ma moc zasady prawnej, uchwały pełnego składu, składu połączonych izb oraz składu całej izby. Zmiany stanu prawnego nie stanowi natomiast wydanie przez Sąd Najwyższy uchwały w składzie powiększonym, która jest jedynie interpretacją prawa i nie ma charakteru powszechnie wiążącego. W orzecznictwie Sądu Najwyższego utrwalony jest pogląd, że Sąd Najwyższy nie jest związany swoim poglądem prawnym wyrażonym w uzasadnieniu uchylonego wyroku tylko wtedy, gdy późniejszej uchwale dotyczącej identycznego zagadnienia nadano moc zasady prawnej. Uchwałą mającą moc zasady prawnej zgodnie z art. 88 ust.1 ustawy z dnia 8 grudnia 2017 r. o Sądzie Najwyższym (Dz.U. z 2018 r., poz.5, ze zm.), a uprzednio art. 62 ust. 1 ustawy z dnia 23 listopada 2002 r. o Sądzie Najwyższym (jedn. tekst: Dz.U. z 2016 r., poz. 1254, ze zm.) są związane wszystkie składy Sądu Najwyższego, odstąpienie od niej wymaga bowiem zainicjowania procedury prowadzącej do jej zmiany (por. orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 24 listopada 1956 r., IV CR 575/56, OSPiKA 1957, nr 1, poz. 8, str. 8, uzasadnienie uchwały składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego – zasada prawna - z dnia 25 lutego 1957, I CO 44/56, OSNCK 1958, nr 1, poz. 3, postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 18 maja 2017 r., III CSK 108/16, nie publ. oraz wyroki Sądu Najwyższego z dnia 9 lipca 1998 r., I PKN 226/98, OSNP 1999, nr 15, poz. 486, z dnia 9 listopada 2012 r., nie publ., z dnia 12 października 2016 r., II CSK 58/16, nie publ., z dnia 1 kwietnia 2015 r., I PK 205/14, M.P.Pr. 2015/7/363-365, z dnia 12 lipca 2012 r., I CSK 5/12, nie publ., i z dnia 10 sierpnia 2007 r., III UK 23/07,

OSNCP 2008, nr 19-20, poz. 293).

Sytuacja taka w sprawie nie występuje, uchwale wydanej w sprawie III CZP 84/16 nie nadano bowiem mocy zasady prawnej, nie może być ona zatem traktowana, jako zmiana stanu prawnego uzasadniająca odstępianie od reguły niedopuszczalności oparcia zarzutów skargi na podstawach sprzecznych z wykładnią prawa dokonaną przez Sąd Najwyższy (art. 398²⁰ k.p.c.).

Jeżeli skarżący – jak w rozpoznawanej sprawie – w kolizji z treścią art. 398²⁰ k.p.c. opiera skargę na podstawach sprzecznych z wykładnią prawa dokonaną w tej sprawie przez Sąd Najwyższy nie podlegają one merytorycznemu rozpoznaniu, a skarga w zakresie, w jakim została oparta na takich podstawach już z tych przyczyn podlega oddaleniu (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 27 listopada 2008 r., IV CSK 317/08, nie publ.). Z przytoczonych względów chybione były zarzuty naruszenia art. 225 w zw. z art. 224 i 230 k.c., odwołujące się do stanowiska Sądu Najwyższego wyrażonego w uchwale z dnia 19 kwietnia 2017 r. (III CZP 84/16) i sprowadzające się do kwestionowania legitymacji biernej skarżącego w zakresie żądania zapłaty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości.

Nie można również podzielić stanowiska, że Sąd Apelacyjny naruszył art. 225 w zw. z art. 224 i 230 k.c. przyjmując, że mimo rozliczenia przez strony pożytków w protokole przekazania nieruchomości powodowi przysługuje wynagrodzenie za bezumowne korzystanie. Sąd Najwyższy w składzie rozpoznającym poprzednią skargę stwierdził, że nie prowadzi to do obciążenia pozwanego ponad miarę, skoro wysokość wynagrodzenia za bezumowne korzystanie nie może przekroczyć kwoty, którą mógłby uzyskać właściciel, gdyby należycie gospodarował rzeczą. Skoro z podstawy faktycznej rozstrzygnięcia wynika, że pozwany powinien uzyskać kwotę 4.485.743 zł, pobrał tytułem czynszu najmu w okresie objętym rozliczeniem kwotę 1.653.580,31 zł, a tytułem nakładów koniecznych i podatków wydatkował kwotę 355.355,08 zł, przy czym strony rozliczyły jedynie pobrane pożytki z wydatkami pozwanego, to zasądzenie na rzecz powodów kwoty 2.832.170 zł, będącej różnicą między możliwym do uzyskania, a pobranym i rozliczonym w protokole przekazania czynszem, w pełni odpowiada

dokonanej przez Sąd Najwyższy wykładni art. 225 w zw. z art. 224 i 230 k.c. Punktem wyjścia do tych rozliczeń było ustalenie oparte na opinii biegłego, że pozwany mógł uzyskać tytułem czynszu kwotę 4.485.743 zł. Ustaleniem tym Sąd Najwyższy w postępowaniu kasacyjnym jest związany, a skarżący w ramach drugiej podstawy kasacyjnej nie zgłosił żadnych zarzutów dotyczących opinii biegłego.

W orzecznictwie Sądu Najwyższego prezentowany jest, zasługujący na podzielenie pogląd, że naruszenie prawa do obrony swoich praw ma miejsce, gdy strona na skutek wadliwości procesowych Sądu lub strony przeciwnej nie mogła brać i nie brała udziału w postępowaniu lub jego istotnej części, jeżeli skutki tych wadliwości, nie mogły być usunięte na następnych rozprawach, przed wydaniem wyroku w danej instancji (por. orzeczenia Sądu Najwyższego z dnia 10 maja 1974 r., II CR 155/74, OSPiKA 1975r, nr 3, poz. 66, z dnia 13 marca 1998 r., I CKN 561/97, nie publ., z dnia 10 maja 2000 r., III CKN 416/98, OSNC 2000 r., nr 12, poz. 220, postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 6 marca 1998 r., III CKN 34/98, Prok. i Pr. 1999, nr 5, poz.41).

Pozbawienie możliwości obrony swoich praw nie może polegać na nieustosunkowaniu się przez sąd do argumentacji strony w jednym z wielu wątków sprawy. Nie można zatem akceptować stanowiska, że nie odniesienie się przez Sąd Apelacyjny do zarzutu skarżącego, że stosunek prawny między stronami należy definiować, jako prowadzenie cudzych spraw bez zlecenia, doprowadziło do nieważności postępowania (art. 379 pkt 5 k.p.c.). Uchybienie to nie może być również kwalifikowane, jako naruszenie art. 382 i 316 k.p.c., skoro dotyczy niedostatków w argumentacji prawnej Sądu, a nie pominięcia części materiału dowodowego.

Zarzuty skargi związane z nieobowiązującymi już przepisami ustawy z dnia 10 kwietnia 1974 r. Prawo Lokalne (jedn. tekst: Dz.U. z 1987 r., nr 30, poz. 165, ze zm. – dalej: „Prawo Lokalne”), ustawy o najmie lokali i dodatkach mieszkaniowych, jak również przepisami kodeksu cywilnego o prowadzeniu cudzych spraw bez zlecenia są bezzasadne, regulacje te nie znajdowały bowiem w sprawie zastosowania.

Chybiony jest zarzut naruszenia art. 61 ust. 1 i 2 u.n.l. Skarżący pominął, że przepisy kodeksu cywilnego o prowadzeniu cudzych spraw bez zlecenia zgodnie z tą regulacją mają zastosowanie do czynności jednostek zarządzających nieruchomościami na mocy decyzji administracyjnych w odniesieniu do cudzej nieruchomości, której właściciel nie jest znany lub nad którą właściciel nie sprawuje pieczy. Pozwany nie wykazywał żadnych okoliczności, które mogłyby wskazywać na wydanie decyzji administracyjnej na podstawie art. 25 ust. 2 i 3 Prawa Lokalowego, w oparciu o którą miałby sprawować zarząd. Skarżący tracąc tytuł prawny do budynku znajdującego się na nieruchomości na skutek wydania decyzji nadzorczej stał się posiadaczem samoistnym, a nie podmiotem prowadzącym cudze sprawy bez zlecenia. Zarzut naruszenia art. 61 ust. 1 i 2 u.n.l. jest zatem nieadekwatny do sytuacji gruntów i budynków objętych dekretem warszawskim, które stawały się własnością Skarbu Państwa, a następnie podlegały komunalizacji.

Nie bez racji skarżący podnosi, że Sąd Apelacyjny nie rozważył jego argumentacji w tym zakresie, ale uchybienie to nie ma istotnego znaczenia. W stanie faktycznym sprawy, którym Sąd Najwyższy jest związany, brak bowiem jakichkolwiek elementów pozwalających na kwalifikację istniejącego między stronami stosunku prawnego, jako prowadzenia cudzych spraw bez zlecenia. Pozwany nie prowadził spraw powodów tylko własne i nigdy nie zawiadamiał powodów, że prowadzi ich sprawy, choć zgodnie z art. 753 k.c. miałby taki obowiązek. Oceny tej nie zmienia podkreślana w uzasadnieniu skargi okoliczność, że to wspólnota mieszkaniowa sprawowała faktyczny zarząd nieruchomością, skoro to pozwany był jej samoistnym posiadaczem.

W rezultacie nie zasługiwały na uwzględnienie zarzuty skargi zmierzające do wykazania, że pozwany nie powinien być traktowany, jako posiadacz samoistny w złej wierze, lecz jako podmiot prowadzący cudze sprawy bez zlecenia w rozumieniu art. 752 i n. k.c., a do rozliczeń między stronami miałby znaleźć zastosowanie art. 753 § 2 k.c.

Zarzuty naruszenia art. 378 i 382 k.p.c. są chybione, kwestionowanie wykładni spornego między stronami zapisu protokołu przekazania mogło mieć miejsce jedynie w płaszczyźnie art. 65 § 2 k.c. Sąd Apelacyjny dokonał interpretacji

protokołu przekazania w zakresie jego punktu 5 części IV, a kwestionowanie ustaleń faktycznych stojących u podstaw tej wykładni jest w postępowaniu kasacyjnym niedopuszczalne (art. 398³ § 3 i 398¹³ § 2 k.p.c.). Wynika z nich, że w okresie od 21 maja 1999 r. do 31 lipca 2008 r. możliwe było uzyskanie czynszu za niesprzedane lokale w kwocie 4.485.743 zł, pozwany pobrał tytułem czynszu najmu w tym okresie kwotę 1.653.580,31 zł, a tytułem nakładów koniecznych i podatków wydatkował 355.355,08 zł.

Sąd Apelacyjny uznał, że wolą stron było doprowadzenie do kompensaty pożytków pobranych z nakładami koniecznymi, czyli kwoty 1.653.580,31 zł z kwotą 355.355,08 zł, pozwany nie miał zatem obowiązku zwrotu nadwyżki uzyskanych pożytków ponad poniesione nakłady konieczne, ale strony nie poczyniły żadnych uzgodnień w przedmiocie zrzeczenia się przez powodów innych należności związanych z bezumownym korzystaniem z ich nieruchomości (pożytki nie uzyskane z powodu złej gospodarki i wynagrodzenie za bezumowne korzystanie należne ponad kwotę częściowo rozliczonych pożytków). Jeżeli skarżący stał na stanowisku, że wykładnia ta była wadliwa, a powodowie zrzekli się również pożytków nie uzyskanych z powodu złej gospodarki oraz wynagrodzenia za bezumowne korzystanie ponad rozliczone pożytki, to powinien postawić zarzut naruszenia art. 65 § 2 k.c., którego w skardze kasacyjnej nie zgłoszono. Sąd Najwyższy w postępowaniu kasacyjnym jest związany podstawami skargi i nie może wykraczać poza ich granice (art. 398¹³ § 1 k.p.c.).

W orzecznictwie Sądu Najwyższego przyjmuje się, że powołanie się na art. 382 k.p.c. może wyjątkowo stanowić usprawiedliwioną podstawę skargi kasacyjnej, jeżeli skarżący wykaże, że sąd drugiej instancji bezpodstawnie pominął część zebranego w sprawie materiału, orzekając wyłącznie na podstawie materiału zgromadzonego przed sądem pierwszej instancji albo oparł swe merytoryczne orzeczenie na własnym materiale, z pominięciem wyników postępowania dowodowego przeprowadzonego przez sąd pierwszej instancji, a uchybienie to mogło mieć wpływ na wynik sprawy (por. m.in. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 26 marca 1998 r., II CKN 815/97, Wokanda 1999, nr 1, s. 6, z dnia 22 lutego 2007 r., III CSK 337/06, nie publ., z dnia 9 czerwca 2005 r., III CK 674/04, nie publ., i z dnia 5 lutego 2014 r., V CSK 140/13, nie publ.).

Sąd Apelacyjny nie odniósł się do pisma z dnia 14 listopada 2001 r. w kontekście zgłoszonej przez skarżącego argumentacji prawnej zmierzającej do jego zakwalifikowania, jako zaoferowania zwrotu nieruchomości. Uchybienie to pozostaje jednak bez wpływu na wynik sprawy, a zgłoszone w tym kontekście zarzuty naruszenia art. 227 oraz 382 k.p.c. nie zasługują na uwzględnienie. Sąd Apelacyjny podzielił bowiem ustalenia faktyczne Sądu Okręgowego, dowód ten został zatem objęty ustaleniami, z których wynika, że pismem z dnia 14 listopada 2001 r. Zastępca Naczelnika Urzędu Dzielnicy (...) zwrócił się do pełnomocnika powodów z pytaniem, czy Gmina nadal ma spełniać funkcje właścicielskie nieruchomości, która jest objęta postępowaniem o zwrot. Nie sposób zatem twierdzić, że Sąd Apelacyjny pominął ten dowód.

Z przytoczonego pisma wprost wynika, że zostało ono wystosowane w kontekście podejmowania uchwał przez wspólnotę i nie zawiera ono treści wskazującej na zaoferowanie zwrotu nieruchomości również w perspektywie dalszych czynności pozwanego, w tym związanych z postępowaniem administracyjnym dotyczącym ustanowienia prawa użytkowania wieczystego i przyjętą praktyką zwrotu nieruchomości dawnym właścicielom. Nie można również z niego wywieść, że pozwany uznawał się za podmiot prowadzący cudze sprawy bez zlecenia (art. 753 § 1 k.c.). Skarżący dysponuje wyspecjalizowanymi służbami i korzysta z profesjonalnej pomocy prawnej, a jego stan wiedzy i doświadczenia, jako posiadacza, który powszechnie spotykał się z skutkami prawnymi roszczeń reprivatyzacyjnych, nie pozwala przyjąć, że nie sformułowałby przez wiele lat pisma z żądaniem odbioru nieruchomości i określeniem konkretnego terminu na przeprowadzenie tej czynności mając świadomość, że jest to decydujące z perspektywy postrzegania go jako posiadacza w złej wierze.

W orzecznictwie dominuje pogląd, że gmina, jako posiadacz samoistny nieruchomości, jest traktowana jako posiadacz w złej wierze co najmniej od wydania decyzji stwierdzającej nieważność decyzji odmawiającej uwzględnienia wniosku złożonego w trybie art. 7 ust. 1 dekretu warszawskiego (por. m.in. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 25 października 2012 r., I CSK 160/12, nie publ., z dnia 11 sierpnia 2011 r., I CSK 642/10, nie publ., i z dnia 23 lipca 2004 r., III CK 212/03, nie publ.). Uchybienie art. 378 § 1 k.p.c. przez nie dokonanie przez Sąd Apelacyjny

oceny prawnej analizowanego pisma pozostaje bez wpływu na wynik sprawy, skoro nie wynika z niego by mogło być ono potraktowane jako zaoferowanie zwrotu nieruchomości, wykazywać zwłokę powodów w jej przejęciu i wpływać na ocenę charakteru posiadania pozwanego w okresie objętym sporem.

Z przytoczonych względów, na podstawie art. 398¹⁴ k.p.c., Sąd Najwyższy orzekł jak w sentencji.

O kosztach postępowania kasacyjnego orzeczono na podstawie art. 98 § 1 i 3, art. 99 i w zw. z art. 391 § 1 w zw. z art. 398²¹ k.p.c. oraz § 10 ust. 4 pkt 3 w zw. z § 2 pkt 6 i 7 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (jedn. tekst: Dz. U. z 2018, poz. 265), mając na względzie, że współuczestnikom formalnym reprezentowanym przez jednego pełnomocnika przysługuje zwrot kosztów obejmujących jego wynagrodzenie ustalone odrębnie w stosunku do każdego współuczestnika i obniżając je do połowy należnej stawki z uwagi na zmniejszony nakład pracy pełnomocnika związany z oparciem skargi na okolicznościach wspólnych dla wszystkich współuczestników (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 8 października 2015 r., III CZP 58/15, OSNC 2016, nr 10, poz. 6-7).