



Sygn. akt I CSK 740/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 13 lipca 2017 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Grzegorz Misiurek (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Wojciech Katner

SSN Hubert Wrzeszcz

w sprawie z powództwa Gminy O.

przeciwko Kółku Rolniczemu w S. i H. W.

o zapłatę,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej w dniu 13 lipca 2017 r.,

skargi kasacyjnej strony powodowej

od wyroku Sądu Apelacyjnego w [...]

z dnia 16 czerwca 2016 r.

,

uchyła zaskarżony wyrok w części oddalającej powództwo (pkt I.2) i apelację strony powodowej w tej części (pkt II) oraz orzekającej o kosztach procesu za obie instancje (pkt I.4 i pkt IV) i w tym zakresie przekazuje sprawę Sądowi Apelacyjnemu w [...] do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego.

UZASADNIENIE

Powódka Gmina O. domagała się zasądzenia na swoją rzecz od pozwanego Kółka Rolniczego w S. kwoty 9.000 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 20 kwietnia 2013 r. do dnia zapłaty z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości stanowiącej własność powódki, położonej w S., obejmującej działkę oznaczoną w ewidencji gruntów numerem 652, za okres od dnia 1 grudnia 2003 r. do dnia 31 maja 2004 r. oraz od wymienionego Kółka i pozwanej H. W. na zasadzie *in solidum* kwoty 155.250 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 20 kwietnia 2013 r. do dnia zapłaty z tytułu bezumownego korzystania z opisanej nieruchomości za okres od 1 czerwca 2004 r. do dnia 16 stycznia 2013 r.

Sąd Okręgowy w [...] wyrokiem z dnia 7 kwietnia 2015 r. zasądził od pozwanych Kółka Rolniczego w S. i H.W. na rzecz powódki kwotę 32.689,70 zł z odsetkami ustawowymi od dnia 7 kwietnia 2015 r., z zastrzeżeniem, że spełnienie świadczenia przez jednego z pozwanych zwalnia z tego obowiązku drugiego, zasądził od pozwanego Kółka Rolniczego na rzecz powódki kwotę 27.095,22 zł z odsetkami ustawowymi od dnia 7 kwietnia 2015 r., oddalił powództwo w pozostałym zakresie oraz orzekł o kosztach postępowania, przyjmując za podstawę rozstrzygnięcia następujące ustalenia i wnioski.

Prezydium Powiatowej Rady Narodowej w J. decyzją z dnia 17 sierpnia 1970 r. przekazało działkę objętą sporem (oznaczoną w tym czasie numerem 1413/2) do odpłatnego korzystania Kółku Rolniczemu w S., zarejestrowanemu w Wydziale Spraw Wewnętrznych wymienionej Rady w dniu 1 marca 1961 r., które na nieruchomości tej wybudowało budynek administracyjno - garażowy i stację paliw. Z dniem 1 stycznia 1976 r. Kółko stało się członkiem Spółdzielni Kółek Rolniczych w N., rozwiązanej w 1982 r. W dniu 30 marca 1982 r. ponownie założono Kółko Rolnicze w S. a w dniu 4 czerwca 1982 r. wpisano je do rejestru sądowego.

W dniu 23 maja 2004 r. pozwane Kółko zawarło z pozwaną H.W. umowę najmu na okres od 1 czerwca 2004 r. do dnia 31 maja 2014 r., której przedmiotem była stacja paliw usytuowana na działce nr 652. Wysokość czynszu strony ustaliły

na kwotę 300 zł miesięcznie za korzystanie z urządzeń stacji i zajętego pod nią gruntu.

Wojewoda Podkarpacki, na skutek wniosku Gminy O., decyzją z dnia 26 czerwca 2009 r. stwierdził nabycie przez nią z mocy prawa nieruchomości oznaczonych jako działka nr 852 i 653/2 położonych w S.. Od decyzji tej odwołanie wniosło pozwane Kółko Rolnicze, jednakże Krajowa Komisja Uwłaszczeniowa decyzją z dnia 14 września 2009 r. utrzymała w mocy decyzję wojewody. Decyzja ta uprawomocniła się; wynika z niej, że w dniu 27 maja 1990 r., Kółko Rolnicze w S. nie było właścicielem wymienionych w działek a ich własność przeszła na rzecz gminy.

Pozwane Kółko Rolnicze zainicjowało postępowanie o zasiedzenie tej nieruchomości, jednak Sąd Rejonowy oddalił wniosek zgłoszony w tym przedmiocie, a Sąd Okręgowy w [...] oddalił apelację od tego orzeczenia postanowieniem z dnia 24 czerwca 2014 r. Pozwani wydali powódce nieruchomość w dniu 16 stycznia 2013 r. Nie wykazali oni, aby posiadali jakikolwiek tytuł prawny do korzystania z gruntu powódki.

Do czasu wydania decyzji komunalizacyjnej Kółko Rolnicze w S. było posiadaczem nieruchomości powódki w dobrej wierze, gdyż władało nią na podstawie decyzji Prezydium powiatowej Rady Narodowej w J. z dnia 17 sierpnia 1970 r. W dobrej wierze pozostawała w tym czasie również H. W. Po wydaniu decyzji komunalizacyjnej dobra wiara pozwanych ustała; od tej chwili nie ulegało wątpliwości, że Kółko Rolnicze nie miało prawa do dysponowania przedmiotową nieruchomością.

Pozwani są zobowiązani zapłacić powódce wynagrodzenie za korzystanie z jej nieruchomości tylko za okres od dnia 26 czerwca 2009 r. do dnia 16 stycznia 2013 r. w wysokości odpowiadającej korzyściom, jakie mogła osiągnąć, gdyby ich posiadanie było oparte na prawie; za korzystanie ze stacji paliw powinni zapłacić kwotę 32.689,70 zł na zasadzie solidarności nieprawidłowej, natomiast wynagrodzenie za korzystanie z pozostałej części nieruchomości w kwocie 27.095,22 zł obciąża wyłącznie pozwane Kółko Rolnicze.

Podstawę materialnoprawną odpowiedzialności pozwanych stanowi art. 224

§ 2 w związku z art. 225 k.c. Zasądzenie odsetek od dnia wydania orzeczenia usprawiedliwia okoliczność, że wysokość należnego powódce wynagrodzenia została ustalona – na podstawie opinii biegłego - na chwilę wyrokowania.

Sąd Apelacyjny w [...], po rozpoznaniu apelacji powódki i pozwanych, wyrokiem zaskarżonym skargą kasacyjną zmienił wyrok Sądu Okręgowego w ten sposób, że zasądził od pozwanego Kółka Rolniczego na rzecz powódki kwotę 63.690 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 7 kwietnia 2015 r. do dnia 31 grudnia 2015 r. oraz ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty, oddalił powództwo wobec tego pozwanego w pozostałej części i w całości wobec pozwanej H.W., oddalił dalej idącą apelację powódki oraz apelację pozwanego Kółka Rolniczego w całości i orzekł o kosztach procesu.

Sąd Apelacyjny przyjął, że skoro – w świetle niekwestionowanych ustaleń faktycznych - pozwanych łączyła umowa najmu stacji paliw zawarta na czas od dnia 1 czerwca 2004 r. do dnia 31 maja 2014 r., nakładająca na H.W. obowiązek zapłaty Kółku Rolniczemu czynsz w kwocie 300 zł miesięcznie, to w okresie tym nie była ona obciążona obowiązkiem zapłaty na rzecz powódki wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy. Żądanie zapłaty tego wynagrodzenia od wymienionej pozwanej nie znajduje oparcia ani w art. 224 k.c. w związku z art. 230 k.c. i art. 336 k.c., ani w art. 405 k.c., co skutkowało zmianą zaskarżonego orzeczenia i oddaleniem wobec niej powództwa.

Odnosząc się zaś do żądania skierowanego wobec pozwanego Kółka Rolniczego Sąd Apelacyjny wskazał, że znajduje ono usprawiedliwienie jedynie w odniesieniu do okresu władania nieruchomością powódki przez tego pozwanego od chwili powzięcia przez niego wiadomości o decyzji komunalizacyjnej dotyczącej działki oznaczonej obecnie numerem 652 do chwili wydania tej nieruchomości powódce (art. 225 k.c. w zw. z art. 224 § 2 k.c.); we wcześniejszym okresie pozwany posiadał nieruchomość powódki w dobrej wierze, co - niezależnie od tego, czy było to posiadanie samoistne, czy też zależne – wyłącza jego odpowiedzialność za korzystanie z tej rzeczy (art. 224 § 1, art. 230 k.c.). Mając to na uwadze, Sąd Apelacyjny uznał, że zasadne jest zasądzenie od pozwanego Kółka Rolniczego na rzecz powódki wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości

(z wyłączeniem stacji paliw) za okres od 1 lipca 2009 r. do dnia wydania tej nieruchomości tj. 16 stycznia 2013 r. – łącznie 63.690 zł oraz oddalenie powództwa w pozostałym zakresie.

W skardze kasacyjnej skierowanej przeciwko rozstrzygnięciom oddalającym powództwo wobec pozwanego Kółka Rolniczego ponad kwotę 63.690 zł oraz w stosunku do pozwanej H.W. w całości, opartej na obu podstawach określonych w art. 398³ § 1 k.p.c., powódka zarzuciła naruszenie:

- art. 225, 224 § 2 k.c. w z związku z art. 230 k.c. przez przyjęcie, że przepisy te nie mają zastosowania do dochodzenia roszczeń przeciwko H.W. z tytułu wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości, gdyż była ona posiadaczem zależnym działki nr 652 położonej w S. na podstawie umowy najmu zawartej w dniu 23 maja 2004 r. z pozwanym Kółkiem Rolniczym, w której określono zasady odpłatności za korzystanie z nieruchomości w postaci czynszu w kwocie 300 zł miesięcznie (rażąco zaniżonego), co wyklucza możliwość dochodzenia wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z przedmiotowej nieruchomości na podstawie art. 225 i 230 a także 405 k.c., podczas gdy w rzeczywistości właściciela (Gminę O.) i pozwaną nie łączył żaden stosunek obligacyjny (umowa najmu) a podstawą rozliczeń między nimi mogą być jedynie przepisy art. 225 i 224 § 2 w związku z art. 230 k.c. wymagające dokonania oceny, czy pozwana była posiadaczem w dobrej, czy też w złej wierze,

- art 224 § 1 k.c. przez jego zastosowanie i art. 224 § 2, 225 i 230 k.c. przez ich niezastosowanie, w następstwie przyjęcia, że Kółko Rolnicze w S. w okresie od dnia 10 maja 1990 r. do dnia 26 czerwca 2009 r. było posiadaczem działki nr 652 w dobrej wierze, gdyż dopiero z decyzji Wojewody dowiedziało się, że do działki tej nie przysługują mu uprawnienia właścicielskie, podczas gdy w istocie Kółko to wiedziało, że nie jest właścicielem nieruchomości przez cały czas jej posiadania, wiedziało także że nie przysługują mu żadne uprawnienia do władania tą działką, a w każdym razie mogło się o tym z łatwością dowiedzieć;

- art 378 § 1, 382 k.p.c. przez nierozpoznanie apelacji powódki od wyroku w zakresie zarzutów dotyczących posiadania (korzystania) przez pozwanych z działki nr 652 w złej wierze, oceny materiału dowodowego w tym skutków decyzji

Prezydium Powiatowej Rady Narodowej w J. z dnia z 17 września 1970 r., umowy najmu stacji benzynowej, oceny dowodów zebranych w aktach Sądu Rejonowego w J. I.Ns .../13, w szczególności ustaleń zawartych w uzasadnieniu postanowienia z dnia 4.02.2014 r. odmowy dopuszczenia przez Sąd I instancji dowodów z wyroku Sądu Rejonowego wydział I Cywilny z dnia 27 lutego 2012 r. (sygn. akt: I.C. .../11) wraz z uzasadnieniem oraz wyroku Sądu Okręgowego w [...] z dnia 28 grudnia 2012 r. (sygn. I. Ca .../12), odmowy przeprowadzenia dowodu z zeznań świadków M. W. i F. M. oraz przesłuchania stron, mimo iż zostały zgłoszone na istotne dla sprawy okoliczności, w tym wykazania posiadania działki Gminy nr 652 przez pozwanych w złej wierze (obalenia domniemania dobrej wiary) z naruszeniem art 217, 227, 231 i 233 k.p.c. Sąd uznał bezpodstawnie, że przeprowadzenie tych dowodów w sprawie jest zbędne.

Powołując się na tak ujęte podstawy kasacyjne, skarżąca wniosła o uchylenie wyroku Sądu Apelacyjnego w zaskarżonej części i przekazanie sprawy temu Sądowi do ponownego rozpoznania oraz zasądzenie od pozwanych na rzecz powódki kosztów postępowania kasacyjnego według norm przepisanych w tym kosztów zastępstwa procesowego.

W odpowiedzi na skargę kasacyjną pozwana H.W. wniosła o jej oddalenie.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Ocena zasadności skargi kasacyjnej wiąże się ściśle z kwestią, przeciwko komu powinno być skierowane roszczenie o wynagrodzenie za korzystanie z nieruchomości w razie oddania jej przez posiadacza samoistnego w posiadanie zależne. W orzecznictwie na tym tle zarysowały się rozbieżne stanowiska.

Według jednego, roszczenie to przysługuje wyłącznie wobec posiadacza, który w danym okresie bez podstawy prawnej faktycznie władał rzeczą; w okolicznościach konkretnego przypadku może nim być posiadacz samoistny lub posiadacz zależny. W uzasadnieniu tego stanowiska akcentuje się ścisły związek roszczeń uzupełniających przewidzianych w art. 224 - 225 k.c. z roszczeniem windykacyjnym; roszczenia te „uzupełniają” roszczenie windykacyjne; mają na celu przywrócenie właścicielowi równowagi ekonomicznej naruszonej bezprawną ingerencją w sferę jego własności, której nie zapewnia samo roszczenie

windykacyjne. Skoro - stosownie do art. 221 § 1 k.c. - roszczenie windykacyjne przysługuje tylko przeciwko posiadaczowi, który bezprawnie włada faktycznie cudzą rzeczą, to jedynie ten podmiot może być adresatem roszczenia o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z rzeczy. Jeżeli w danym okresie rzeczą faktycznie władał dzierżyciel, zobowiązany do wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy pozostaje posiadacz, za którego dzierżyciel władał rzeczą. W sytuacji natomiast, w której w okresie pozbawienia właściciela władztwa nad rzeczą zmieniali się jej posiadacze, właściciel może dochodzić od ostatniego posiadacza - legitymowanego w zakresie roszczenia windykacyjnego - roszczenia o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy tylko za okres posiadania przez niego rzeczy; nie wyłącza to dochodzenia przez właściciela tego roszczenia za wcześniejsze okresy od poprzednich posiadaczy, którzy utracili legitymację bierną w zakresie windykacji, mających jednak taką legitymację wcześniej. Ten nurt orzecznictwa znalazł odzwierciedlenie w wyrokach Sądu Najwyższego: z dnia 31 marca 2004 r., II CK 102/03, „Wokanda” 2004, nr 11, s. 10, z dnia 15 kwietnia 2004 r., IV CK 273/03, z dnia 18 marca 2005 r., II CK 526/04, OSNC 2006, nr 2, poz. 37, z dnia 29 czerwca 2005 r., III CK 669/04, z dnia 3 marca 2006 r., II CK 409/05, z dnia 11 kwietnia 2008 r., II CSK 650/07, z dnia 19 marca 2009 r., IV CSK 437/08, z dnia 22 kwietnia 2015 r., III CSK 266/14, z dnia 18 czerwca 2015 r., III CSK 357/14, OSNC - ZD nr D, poz. 69, oraz postanowieniu Sądu Najwyższego z dnia 15 kwietnia 2011 r., III CZP 7/11, OSP 2012, nr 10, poz. 93.

Według stanowiska odmiennego, roszczenie o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy może być skutecznie zgłoszone wobec posiadacza samoistnego, który oddał rzecz w posiadanie zależne, a przemawiają za tym następujące argumenty. W art. 224 i 225 KC przewidziano wyraźnie legitymację bierną posiadacza samoistnego; status ten posiadacz samoistny zachowuje w razie oddania rzeczy w posiadanie zależne (art. 337 k.c.). Posiadacz zależny rzeczy byłby legitymowany biernie w zakresie roszczenia o wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy wtedy, gdyby takiego wynagrodzenia dochodził wobec niego właściciel rzeczy jako jej posiadacz samoistny. Nie można obciążać najemców (posiadaczy zależnych), którzy zapłacili wynajmującemu czynsz najmu, obowiązkiem zapłaty wynagrodzenia za korzystanie z zajmowanych przez nich lokali; musieliby oni

zapłacić po raz wtóry za to samo, tym razem właścicielowi, mając - co najwyżej - wobec niego roszczenie z tytułu bezpodstawnego wzbogacenia (zob. wyroki Sądu Najwyższego: z dnia 9 lipca 2015 r., I CSK 505/14, z dnia 4 grudnia 2015 r., I CSK 1070/14, z dnia 23 października 2014 r., I CSK 728/13, oraz z dnia 11 sierpnia 2016 r., I CSK 603/15).

Kompromisowe stanowisko zostało zajęte w wyroku Sądu Najwyższego z dnia 27 stycznia 2016 r., II CSK 95/15, którym przyjęto, że jeżeli posiadacz samoistny oddał rzecz w posiadanie zależne, właściciel rzeczy może skierować roszczenie o wynagrodzenie za korzystanie z niej zarówno przeciwko posiadaczowi samoistnemu, jak i posiadaczowi zależnemu, ponoszącym w tym zakresie odpowiedzialność na zasadzie solidarności nieprawidłowej (in solidum).

W uchwale składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 19 kwietnia 2017 r., III CZP 84/16 (Biul. SN 2017, nr 4), odnoszącej się do tego zagadnienia przyjęto, że korzystanie z nieruchomości przez posiadacza samoistnego, który oddał rzecz do używania najemcy, polega wyłącznie na pobieraniu pożytków cywilnych (art. 224 i 225 k.c.). W uzasadnieniu tego stanowiska wskazano, że roszczenie o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy ma na celu - podobnie jak pozostałe roszczenia uzupełniające - przywrócenie właścicielowi równowagi ekonomicznej naruszonej bezprawną ingerencją w sferę jego własności, której nie gwarantuje roszczenie windykacyjne, przywracające jedynie władztwo nad rzeczą. Roszczenie to łączy w sobie pierwiastki roszczenia odszkodowawczego oraz roszczenia o zwrot bezpodstawnego wzbogacenia; może zapewnić zwrot kosztów, które właściciel poniósł w związku z koniecznością korzystania z cudzej rzeczy zamiast własnej, kompensatę utraconych korzyści, możliwych do uzyskania w razie np. oddania rzecz w najem lub dzierżawę, a także wydanie korzyści uzyskanych przez posiadacza w następstwie korzystania z cudzej rzeczy. Wynagrodzenie jest świadczeniem pieniężnym, które posiadacz rzeczy powinien spełnić z tytułu bezprawnego pozbawienia właściciela uprawnienia do korzystania z rzeczy w granicach określonych w art. 140 k.c. Dochodzenie oraz wysokość tego wynagrodzenia nie zależą od tego, czy właściciel w rzeczywistości poniósł jakiś uszczerbek, a posiadacz uzyskał jakąś korzyść; o jego rozmiarze decydują

wyłącznie kryteria obiektywne w postaci cen rynkowych za korzystanie z danego rodzaju rzeczy oraz czas jej posiadania.

Sąd Najwyższy podkreślił, że - w świetle art. 224 § 2 i art. 225 k.c. - zobowiązany do zapłaty wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy jest posiadacz samoistny; włada on rzeczą faktycznie jak właściciel (art. 336 k.c. *in principio*), a więc może z niej korzystać - w szczególności pobierając pożytki i inne dochody - oraz rozporządzać nią. Z art. 230 k.c. wynika z kolei, że adresatem roszczenia o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy może być również posiadacz zależny. Przepisy te nie rozstrzygają wprost, jak kształtuje się odpowiedzialność posiadacza samoistnego z tytułu pozbawienia właściciela uprawnienia do korzystania z rzeczy w sytuacji, w której oddał rzecz w posiadanie zależne. W takim przypadku posiadacz samoistny nie traci przymiotu posiadacza (art. 337 k.c.); władztwo faktyczne nad rzeczą sprawuje bezpośrednio posiadacz zależny, pośrednio zaś - posiadacz samoistny. Niewątpliwie jednak w tej sytuacji zakres możliwości korzystania przez posiadacza samoistnego z rzeczy ulega ograniczeniu.

Korzystanie z rzeczy obejmuje wiele uprawnień trudnych, a nawet niemożliwych do określenia w sposób wyczerpujący. W nauce prawa tradycyjnie podkreśla się jednak znaczenie uprawnień polegających na: używaniu rzeczy na własne potrzeby, a więc w sposób nie łączący się z pobieraniem pożytków i innych dochodów z rzeczy (*ius utendi*), a także na pobieraniu pożytków i innych dochodów z rzeczy (*ius fruendi*) oraz dokonywaniu czynności faktycznych prowadzących do przetworzenia rzeczy, jej zużycia, a nawet zniszczenia (*ius abutendi*). Jest oczywiste, że korzystanie przez posiadacza z nieruchomości oddanej przez niego w posiadanie zależne najemcy zostaje zredukowane do pobierania pożytków cywilnych; w takim przypadku posiadacz samoistny w zasadzie nie ma możliwości wykorzystywania w inny sposób wartości użytkowej rzeczy, chociaż pozostaje ona w jego pośrednim władaniu.

W razie uznania, że posiadacz samoistny, który oddał rzecz w najem, pozostaje zobowiązany do zapłaty wynagrodzenia za korzystanie z tej rzeczy, byłoby trudno zrozumieć przyczyny, dla których ustawodawca w art. 224 k.c. wyróżnił - obok tego roszczenia - roszczenie o zwrot pożytków lub ich wartości.

Obowiązek zwrotu pożytków lub ich wartości może powstać po stronie posiadacza samoistnego jedynie wtedy, gdy oddał on rzecz w posiadanie zależne w ramach stosunku prawnego przynoszącego takie korzyści. W tej sytuacji korzystanie przez posiadacza samoistnego z rzeczy polega wyłącznie na pobieraniu pożytków cywilnych, co wyłącza możliwość dochodzenia od niego wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy.

Niewątpliwie niemający tytułu prawnego samoistny posiadacz nieruchomości, oddając ją we władanie faktyczne najemcy, zachowuje status posiadacza samoistnego (art. 337 k.c.); zmienia się jednak sposób korzystania przez posiadacza samoistnego z nieruchomości, a co za tym idzie - zakres jego odpowiedzialności. Możliwość rozejścia się w określonych sytuacjach legitymacji bierniej związanej z dochodzeniem roszczenia windykacyjnego i roszczeń uzupełniających nie przekreśla więzi między przesłankami warunkujących ich powstanie; roszczenie o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy powstaje w razie ziszczenia się przesłanek powstania roszczenia windykacyjnego i - w konsekwencji - może przysługiwać właścicielowi tylko wobec posiadacza, który w danym okresie bezprawnie faktycznie władał rzeczą, a zatem mógł być w tym czasie biernie legitymowany w świetle art. 222 § 1 k.c. Dystynkcja między przesłankami powstania roszczeń uzupełniających a przesłankami ich dochodzenia nie przemawia zatem na rzecz zapatrywania, że posiadacz samoistny nieruchomości, który oddał ją w posiadanie zależne najemcy, ponosi odpowiedzialności w zakresie roszczenia o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy. Dostrzeżenie tego istotnego rozróżnienia skłania do wniosku przeciwnego, zgodnie z którym samoistny posiadacz nieruchomości nie ma, w rozważanej sytuacji, obowiązku zaspokojenia roszczenia o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy.

Sąd Najwyższy nie wykluczył jednak generalnie możliwości dochodzenia w rozważanym przypadku zapłaty wynagrodzenia od posiadacza zależnego. Wskazał, że ustalenie obowiązku zapłaty tego wynagrodzenia wymagałoby rozważenia wszystkich przewidzianych w art. 224 § 2 i art. 225 k.c. w związku z art. 230 k.c. przesłanek tego obowiązku oraz uwzględnienia wzajemnych relacji między roszczeniem o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy a roszczeniem o zwrot pożytków lub ich wartości i dokonania oceny, czy ewentualnie próba

realizacji obu tych roszczeń nie wykraczałaby poza ramy celu przypisanego im przez ustawodawcę.

Sąd Apelacyjny podejmując zaskarżone rozstrzygnięcie wyszedł z odmiennych założeń. Wykluczył możliwość dochodzenia wobec pozwanej H.W. roszczenia o wynagrodzenie za korzystanie z nieruchomości powódki z uwagi na to, że regulowała ona czynsz najmu pozwanemu Kółku Rolniczemu. Uznał, że zbędne jest w tej sytuacji rozważanie kwestii istnienia po jej stronie dobrej lub złej wiary. Nie dostrzegł przy tym, że czynsz najmu obciążający pozwaną w sposób istotny odbiegał od czynszu, jaki – uwzględniając stawki rynkowe – należałoby uiszczać za najem części nieruchomości powódki, obejmującej stacje paliw. Pominiecie tych istotnych kwestii usprawiedliwia zarzut naruszenia art. 224 § 2 w związku z art. 225 i art. 230 k.c.

Oceniając roszczenie zgłoszone wobec pozwanego Kółka Rolniczego, Sąd Apelacyjny uznał, że jest ono bezzasadne w odniesieniu do okresu poprzedzającego korzystanie z nieruchomości powódki przed wydaniem decyzji komunalizacyjnej, gdyż do tego czasu Kółko to pozostawało w dobrej wierze, a to w związku z objęciem działki oznaczonej obecnie numerem 652 we władanie na podstawie decyzji Prezydium Powiatowej Rady Narodowej z dnia 17 sierpnia 1970 r. Rzecz jednak w tym, że – jak wynika z ustaleń przyjętych za podstawę zaskarżonego wyroku – działkę tę na podstawie wymienionej decyzji przekazano we władanie Kółku Rolniczemu w S. utworzonemu w latach sześćdziesiątych ubiegłego stulecia, które przystąpiło do Spółdzielni Kółek Rolniczych w N., zlikwidowanej w późniejszym czasie, a pozwane Kółko zostało założone w 1982 r. Sąd Apelacyjny przeszedł nad tymi ustaleniami do porządku dziennego i – mimo podniesienia w tym zakresie w apelacji zarzutów - nie wskazał przesłanek usprawiedliwiających przyjęcie, że okoliczności wejścia w posiadanie nieruchomości przez Kółko Rolnicze w S. powstałe wcześniej są miarodajne dla oceny dobrej lub złej wiary pozwanego w sprawie niniejszej. Uchybienia te nie pozwalają skutecznie odeprzeć zarzutów naruszenia art. 378 § 1 k.p.c. oraz art. 224 § 2 w związku z art. 225 k.c. w odniesieniu do rozstrzygnięcia o roszczeniu skierowanemu przeciwko temu pozwanemu.

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

kc

aj