



**WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

18 marca 2025 r.

Sąd Najwyższy w Izbie Cywilnej w składzie:

SSN Karol Weitz (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Dariusz Dończyk

SSN Grzegorz Misiurek

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym 18 marca 2025 r. w Warszawie
skargi kasacyjnej M.K.

od wyroku Sądu Apelacyjnego w Białymstoku
z 20 sierpnia 2021 r., I ACa 129/20,

w sprawie z powództwa J.M.

przeciwko A.K., M.K. i Z.K.

o zapłatę,

oddala skargę kasacyjną

Dariusz Dończyk

Karol Weitz

Grzegorz Misiurek

UZASADNIENIE

Powód J.M. po ostatecznym sprecyzowaniu żądania wniósł o zasądzenie od pozwanych M.K. oraz A.K. i Z.K., reprezentowanych przez matkę M.K. kwoty 128 150 zł tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości lokalowej z ustawowymi odsetkami od 1 lutego do dnia zapłaty za okres od 1 lutego 2007 r. do 30 listopada 2017 r. z zastrzeżeniem, że spełnienie świadczenia przez jednego z pozwanych zwalnia pozostałych. Wyrokiem z 30 lipca 2019 r. Sąd Okręgowy w Olsztynie zasądził od pozwanych na rzecz powoda kwotę 128 150 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od 1 lutego 2017 r. do dnia zapłaty z zastrzeżeniem, że spełnienie świadczenia przez jednego z pozwanych zwalnia pozostałych i orzekł o kosztach procesu.

Sąd ustalił, że lokal mieszkalny położony przy ul. [...] o powierzchni użytkowej 72,50m² usytuowany jest w budynku mieszkalnym wielorodzinnym. 13 kwietnia 2006 r. pozwana M.K. zawarła z powodem umowę zamiany spółdzielczego własnościowego prawa do przedmiotowego lokalu mieszkalnego na prawo udziału wynoszące ½ spadku po J.M.1, ojcu powoda, w którego skład wchodził udział wynoszący 1/2 części we współwłasności nieruchomości mieszkalnej położonej w O. przy ul. [...]. Strony uzgodniły, że wydanie lokalu mieszkalnego nastąpi do 31 maja 2006 r., natomiast przejście prawa do spadku następowało w chwili zawarcia umowy. Wartość praw podlegających zamianie strony ustaliły na kwotę 170 000 zł. M.K. w obliczu trudności z wprowadzeniem jej w posiadanie nabytej części spadku pismem z 31 maja 2006 r. oraz przed notariuszem 26 października 2006 r. złożyła oświadczenie o uchyleniu się od skutków prawnych oświadczenia woli złożonego 13 kwietnia 2006 r. jako złożonego pod wpływem błędu.

25 października 2006 r. wszczęta została egzekucja przez Komornika przy Sądzie Rejonowym w Olsztynie R.K. na wniosek powoda w celu wydania mu spornej nieruchomości. Egzekucja była prowadzona na podstawie tytułu wykonawczego, którym było postanowienie Sądu Rejonowego w Olsztynie z 13 kwietnia 2006 r., zaopatrzone w klauzulę wykonalności 21 lipca 2006 r. Komornik postanowieniem z 26 listopada 2010 r. zakończył postępowanie egzekucyjne w związku z wydaniem powodowi kluczy do mieszkania, które następnie powód zwrócił komornikowi.

Pozwana wniosła przed Sąd Okręgowy w Olsztynie powództwo o ustalenie nieważności umowy zamiany z 13 kwietnia 2006 r. Wyrokiem z 27 września 2007 r. Sąd ten oddalił to powództwo, wskazując, że oświadczenie woli pozwanej nie było obarczone błędem, o którym mowa w art. 84 k.c., lecz było konsekwencją jej nietrafnego przewidywania co do niedoprecyzowanych przez strony warunków umowy zamiany. Wyrokiem z 24 kwietnia 2008 r. Sąd Apelacyjny Białymstoku oddalił apelację pozwanej od tego wyroku. 21 marca 2016 r. powód skierował do Komornika przy Sądzie Rejonowym w Olsztynie N.W. wniosek o wszczęcie postępowania egzekucyjnego przeciwko pozwanej przez wezwanie jej do opróżnienia spornego lokalu. Postępowanie egzekucyjne wszczęto 25 kwietnia 2016 r. Z kolei postanowieniem z 29 września 2016 r. Sąd Rejonowy w Olsztynie nakazał komornikowi umorzenie postępowania egzekucyjnego w przedmiocie opróżnienia i opuszczenia przez dłużnika przedmiotowego lokalu z uwagi na prowadzenie postępowania w zakresie nieobjętym tytułem wykonawczym, ograniczonym do wydania lokalu powodowi. Postanowieniem z 3 lutego 2017 r. komornik zakończył postępowanie egzekucyjne.

30 marca 2017 r. powód skierował do Sądu Rejonowego w Olsztynie zawezwanie pozwanych do próby ugodowej w sprawie zapłaty na jego rzecz kwoty 228 800 zł z tytułu bezumownego korzystania przez pozwanych ze spornego lokalu. Do zawarcia ugody nie doszło. Powód wniósł do Sądu Rejonowego w Olsztynie powództwo o nakazanie pozwanym opróżnienia, opuszczenia i wydania lokalu. Wyrokiem z 14 czerwca 2017 r. Sąd nakazał pozwanym, aby opuścili, opróżnili i wydali lokal powodowi, wskazując, że pozwani nie wykazali żadnego – skutecznego względem powoda tytułu do zajmowania lokalu. Wyrokiem z 15 marca 2018 r. Sąd Okręgowy w Olsztynie oddalił apelację pozwanych od tego wyroku. Wraz z pozwaną M.K. w spornym lokalu mieszkalnym zamieszkują Z.K. i A.K. Po zawarciu umowy zamiany powód nie ponosił kosztów utrzymania nieruchomości. Koszty te ponosili pozwani, którzy nadal zamieszkują w przedmiotowym lokalu mimo sprzeciwu powoda. Pozwani. Mimo kierowanych do nich przez powoda i komornika wezwań do dobrowolnego opróżnienia lokalu mieszkalnego i jego wydania oraz do zapłaty za korzystanie z niego pozwani nie zamierzają wydać lokalu powodowi lub uiszczać

należności powodowi za korzystanie z niego, kwestionując przy tym prawo powoda do lokalu i ważność umowy zamiany.

Pozwani M.K. i A.K. otrzymują świadczenia z ubezpieczenia społecznego w postaci renty – M.K. w wysokości 1900,51 zł netto, a A.K. w wysokości 724,40 zł netto. Ponadto A.K. jest zatrudniony w Stowarzyszeniu K. w O. na podstawie umowy o pracę na czas określony od 1 czerwca 2015 r. do 31 października 2018 r. uzyskując z tego tytułu dochód w wysokości 751,50 zł. A.K. jest niepełnosprawny i ma II grupę inwalidzką. Pozwany Z.K. otrzymuje stypendium socjalne. Na podstawie opinii biegłego ustalono, że wartość rynkowa przedmiotowego lokalu mieszkalnego w 2007 r. poczynając od 1 lutego 2007 r. wynosiła 290 220 zł, a w 2017 r. kończąc na 30 listopada 2017 r. – 255 170 zł. Wartość czynszu netto w okresie od 1 lutego 2007 r. do 30 listopada 2017 r. wyniosła łącznie 128 150 zł. Pozwani zajmując w tym okresie lokal, wiedzieli, że nie mają do niego praw. Sąd ocenił, że w świetle ustalonych okoliczności roszczenie powoda jest zasadne. Przyjął, że nie może rozważać kwestii ważności umowy zamiany z powodu wiążącego przesądzenia tej kwestii w wyrokach Sądu Okręgowego w Olsztynie z 27 września 2007 r. i Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z 24 kwietnia 2008 r. za podstawę prawną roszczenia powoda Sąd uznał art. 224 i 225 w związku z art. 230 k.c.. Sąd przyjął, że wykluczone jest stosowanie przepisów ustawy z 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, gdyż pozwani nigdy nie mieli zawartej z powodem umowy dającej im status lokatorów. Orzekając o odsetkach Sąd działał na podstawie art. 481 §1 k.c. W ocenie Sądu brak było podstaw do orzekania o zwrocie przez powoda nakładów pozwanych na lokal. Według Sądu dochodzenie przez powoda jego roszczenia od pozwanych nie stanowiło nadużycia prawa podmiotowego (art. 5 k.c.)

Apelacje od wyroku z 30 lipca 2019 r. złożyli pozwani. W wyniku ich rozpoznania Sąd Apelacyjny w Białymstoku wyrokiem z 20 sierpnia 2021 r. zmienił zaskarżony wyrok w ten sposób, że zasądził od pozwanej M.K. na rzecz powoda kwotę 128 150 zł z ustawowymi odsetkami a opóźnienie od kwoty 54 000,00 zł od 1 lutego 2017 r. do dnia zapłaty i od kwoty 74150 00 zł od 4 października 2018 r. do dnia zapłaty, oraz od pozwanego Z.K. kwotę 15 743,53 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od 19 października 2018 r. do dnia zapłaty, z tym zastrzeżeniem, że spełnienie świadczenia przez jednego z pozwanych zwalnia drugiego w zakresie

uiszczonej kwoty, oddalił powództwo w stosunku do pozwanego A.K. w całości i w stosunku do pozwanego Z.K. i pozwanej M.K. w pozostałej części (pkt Ia), oddalił apelację pozwanej M.K. w pozostałej części i apelację pozwanego Z.K. w pozostałej części (pkt II) oraz orzekł o kosztach postępowania odwoławczego (pkt III-V). Sąd Apelacyjny ocenił, że wbrew twierdzeniom apelantów roszczenie powoda w świetle art. 229 k.c. nie było przedawnione, gdyż za zwrot rzeczy w rozumieniu tego przepisu nie można uznać tego, że komornik wydał powodowi klucze do lokalu. Sąd Apelacyjny przyjął jednak, że odpowiedzialność Z.K. za bezumowne korzystanie z lokalu była ograniczona do okresu od 15 lipca 2008 r. do 5 października 2009 r., gdyż chodzi tu o okres od uzyskania przezeń pełnoletniości do chwili zmiany miejsca pobytu. W związku z tym kwotę zasądzoną od tego pozwanego Sąd obniżył do wysokości 15 743,53 zł. W stosunku do pozwanego niepełnosprawnego A.K. uznał żądanie zapłaty za bezumowne korzystanie z lokalu za nadużycie prawa podmiotowego (art. 5 k.c.) i z tego powodu w stosunku do niego powództwo oddalił, przyjmując, że w stosunku do pozostałych pozwanych o takim nadużyciu ze strony powoda nie może być mowy. Rozstrzygnięcie co do odsetek Sąd zmienił, uwzględniając chwilę rozszerzenia powództwa przez powoda.

Skargę kasacyjną od wyroku z 20 sierpnia 2021 r. złożyła pozwana M.K., zaskarżając go w części utrzymującej zasądzenie od niej na rzecz powoda kwoty 128 150 zł i w części oddalającej jej apelację od wyroku sądu pierwszej instancji. Zarzuciła naruszenie art. 229, art. 225 i 228 k.c. Na tej podstawie wniosła o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi Apelacyjnemu w Białymstoku do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Zarzuty kasacyjne pozwanej zmierzały do wykazania, że wydanie powodowi kluczy do spornego lokalu stanowiło jego zwrot w rozumieniu art. 229 k.c., wobec czego roszczenie powoda jest przedawnione, gdyż fakt ten miał miejsce na wcześniej niż rok przed wytoczeniem powództwa. Pozwana utrzymywała ponadto, że skoro w związku z wydaniem kluczy powodowi nastąpił zwrot lokalu na jego rzecz, to przestała być już zobowiązana do zapłaty na rzecz powoda wynagrodzenia za korzystanie z lokalu.

Tak sformułowane zarzuty kasacyjne są bezzasadne, gdyż wydania powodowi kluczy do lokalu nie sposób utożsamiać z jego zwrotem powodowi w rozumieniu art. 229 k.c. Aby doszło do takiego zwrotu nastąpić musiałoby jednocześnie opróżnienie lokalu przez pozwanych i umożliwienie powodowi objęcie lokalu w posiadanie. Taka sytuacja nie miała miejsca, wobec czego zwrot lokalu nie nastąpił. Przesądza to, że skarga kasacyjna pozwanej jako bezzasadna podlegała oddaleniu.

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

Dariusz Dończyk

Karol Weitz

Grzegorz Misiurek

[SOP]

[r.g.]