



WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

7 grudnia 2023 r.

Sąd Najwyższy w Izbie Cywilnej w składzie:

SSN Jacek Grela (przewodniczący)

SSN Jacek Widło (sprawozdawca)

SSN Dariusz Pawłyszcz

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym 7 grudnia 2023 r. w Warszawie
skargi kasacyjnej Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w Warszawie [...] Oddziału w
Łodzi

od wyroku Sądu Okręgowego w Sieradzu z 30 czerwca 2021 r., I Ca 134/19,
w sprawie z powództwa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w Warszawie [...] Oddziału w Łodzi

przeciwko Bankowi Spółce Akcyjnej w W.

o zapłatę,

1. oddala skargę kasacyjną;

2. zasądza od powoda Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w Warszawie [...] Oddziału w Łodzi na rzecz pozwanego Banku Spółki Akcyjnej w W. kwotę 2700 (dwa tysiące siedemset) złotych z odsetkami w wysokości odsetek ustawowych za opóźnienie w spełnieniu świadczenia pieniężnego za czas po upływie tygodnia od dnia doręczenia powodowi niniejszego orzeczenia, tytułem kosztów postępowania kasacyjnego.

(A.G.)

UZASADNIENIE

Wyrokiem z 30 czerwca 2021 r. Sąd Okręgowy w Sieradzu, w sprawie z powództwa Zakładu Ubezpieczeń Społecznych w Warszawie [...] Oddziału w Łodzi przeciwko Bankowi Spółce Akcyjnej w W. o zapłatę, oddalił apelacje obu stron od wyroku Sądu Rejonowego w Zduńskiej Woli, którym ten Sąd zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 816,24 zł z odsetkami ustawowymi za opóźnienie (pkt 1), oddalił powództwo w pozostałym zakresie (pkt 2) oraz zasądził od powoda na rzecz pozwanego kwotę 5.632,92 zł z tytułu zwrotu kosztów procesu (pkt 3).

Sąd pierwszej instancji ustalił, że pod adresem przy ul. [...] w Z. znajduje się obecnie budynek biurowy, posadowiony na kilku odrębnych nieruchomościach gruntowych, w tym: na działce ewidencyjnej nr [...]1objętej księgą wieczystą [...], na działce ewidencyjnej nr [...]objętej księgą wieczystą [...]1oraz na działce ewidencyjnej nr [...]2objętej księgą wieczystą [...]2. W księgach wieczystych prowadzonych dla dwóch pierwszych działek ewidencyjnych jako właściciel ujawniony jest Zakład Ubezpieczeń Społecznych w Warszawie, zaś dla trzeciej działki ewidencyjnej – Bank S.A. w W.. Granice poszczególnych nieruchomości nie pokrywają się ze ścianami działowymi budynku. Przedmiotowy biurowiec wzniesiony został w ramach inwestycji wspólnej realizowanej początkowo przez różne jednostki organizacyjne Skarbu Państwa. Na podstawie decyzji koordynacyjnej Naczelnika Urzędu Miasta Zduńskiej Woli z 4 października 1983 r., ustalono zasady realizacji tej inwestycji w postaci budowy obiektu dla potrzeb ZUS, PZU, Urzędu Poczty oraz NBP. Inwestorem zastępczym zadania ustalono ZUS Oddział w Zduńskiej Woli. Inwestycja realizowana była w oparciu o uchwałę nr 118 Rady Ministrów z 4 lipca 1969 r. w sprawie terenowej koordynacji inwestycji. Decyzją Urzędu Miejskiego w Zduńskiej Woli z 30 lipca 1985 r., przekazano w użytkowanie na rzecz ZUS Oddział w Zduńskiej Woli m.in. niezabudowaną działkę nr [...]3, a zgodnie z jej treścią – prawo własności tego gruntu miało przysługiwać w całości Skarbowi Państwa. Na podstawie tej decyzji nastąpiło

wejście Skarbu Państwa w posiadanie m.in. działek ewidencyjnych nr [...]1i [...]4, które wbrew treści decyzji z 30 lipca 1985 r. nie stanowiły własności Skarbu Państwa, lecz osób prywatnych – spadkobierców pierwotnego właściciela W. L., co zostało ujawnione dopiero po zakończeniu inwestycji. Na podstawie umowy z 8 września 1986 r. zawartej między ZUS Oddział w Zduńskiej Woli – jako inwestora wiodącego oraz PZU Oddział Wojewódzki w Sieradzu, NBP Oddział Wojewódzki w Sieradzu i UPT w Zduńskiej Woli - jako współinwestorów, strony podjęły budowę jako wspólną inwestycję, określając udziały każdej z nich w kosztach inwestycji, uzależniając ich końcowe rozliczenie proporcjonalnie do uzyskanej przez zainteresowanych powierzchni użytkowej. W trakcie realizacji inwestycji na podstawie Rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie utworzenia Banku w Ł. z 11 kwietnia 1988 r. (Dz.U. z 1988, Nr 21, poz. 144) oraz Zarządzenia Prezesa NBP z 14 lutego 1989 r. wydzielono w NBP nowy bank państwowy - [...] Bank w Ł.. Z dniem 1 lutego 1989 r. wydzielono z NBP m.in. Oddział w Zduńskiej Woli, który został przekazany do Bank w Ł.. Na podstawie rozporządzenia Rady Ministrów z 14 maja 1991 r. w sprawie wyrażenia zgody na przekształcenie niektórych banków państwowych w spółki akcyjne (Dz.U. z 1991 r., Nr 45, poz. 196), nastąpiło następnie przekształcenie Bank w Ł. w Bank S.A. w Ł. jako jednoosobową spółkę Skarbu Państwa. Bank S.A. następnie ostatecznie zmienił nazwę na Bank S.A. Budowa biurowca została ukończona w 1992 roku. Bank uruchomił działalność operacyjną w powstałym obiekcie najpóźniej 10 października 1992 r. Protokołem nr 9/92 z 31 grudnia 1992 r. nastąpiło przekazanie na rzecz banku środka trwałego w postaci części wybudowanego budynku biurowo - usługowego. Protokołem z 16 lipca 1993 r. nastąpiło całkowite rozliczenie przeprowadzonej inwestycji. Zgodnie z tym rozliczeniem ze strony banku przekazano łącznie kwotę 8.263.200.000 starych złotych, w tym: w okresie od 1987 do 1988 roku - łączną kwotę 99.700.000 starych złotych wpłaconą przez [...] Oddział w Z., w okresie od maja 1989 roku do września 1991 roku - łączną kwotę 3.563.500.000 starych złotych wpłaconą przez Bank w Ł., w okresie od kwietnia 1992 roku do grudnia 1992 roku - łączną kwotę 4.600.000.000 starych złotych wpłaconą

przez Bank S.A. w Ł.. Decyzją Wojewody [...] z 16 listopada 1999 r. ustalono, że m.in. działka ewidencyjna nr [...]3/2, jako zabudowany grunt, z dniem 1 stycznia 1999 r. stała się nieodpłatnie własnością ZUS-u, jako nowoutworzonej osoby prawnej. Stwierdzono w niej jednocześnie, że ZUS nie nabył prawa własności działek ewidencyjnych nr [...]1i [...]4. Skarga pozwanego Banku od tej decyzji w trybie sądownoadministracyjnym została oddalona. Aktem notarialnym z 26 czerwca 2007 r. pozwany Bank nabył od syna W. L. własność nieruchomości oznaczonej jako działka ewidencyjna nr [...]4. Aktem notarialnym z 9 czerwca 2008 r. powód nabył od spadkobierczyni W. L. udział 3/216 części nieruchomości obejmującej działkę ewidencyjną nr [...]3/1. Następnie, w wyniku sądowego zniesienia współwłasności tej nieruchomości, powód uzyskał łączny udział w tej nieruchomości w wysokości 107/108 części, zgodnie z postanowieniem Sądu Rejonowego w Zduńskiej Woli Ns 598/08 oraz postanowieniem Sądu Okręgowego w Sieradzu I Ca 29/09. Z dniem 1 października 2005 r. powód nabył przez zasiedzenie brakujący udział 1/108 części, co stwierdzono postanowieniem Sądu Rejonowego w Zduńskiej Woli I Ns 672/09. Pozwany Bank nie był uczestnikiem żadnego z wymienionych postępowań sądowych. 1 sierpnia 1999 r. pozwany zawarł z powodem umowę o administrowanie, na podstawie której zlecił mu zarządzanie zajmowaną przez siebie częścią biurowca. Umowa regulowała również sposób wzajemnych rozliczeń należności związanych z eksploatacją nieruchomości. Pozwany opłacał również podatek od nieruchomości wyliczony w stosunku do zajmowanej przez niego części nieruchomości. W 2003 roku strony ustaliły włączenie tego podatku do systemu ich rozliczeń w ramach umowy o administrowanie, poprzez refinansowanie go przez pozwanego na rzecz powoda, od czego odstąpiły w 2007 roku, powracając do samodzielnych rozliczeń z tego tytułu. Pozwany od 2002 roku samodzielnie zlecał również podmiotom trzecim wykonywanie usług o charakterze porządkowym w odniesieniu do terenu wokół biurowca. Umowa o administrowanie została wypowiedziana przez powoda ze skutkiem na dzień 1 maja 2015 r. W maju 2015 roku powód poinformował pozwanego, że ten zajmuje sporne lokale bez tytułu prawnego, za co będzie on

naliczał odszkodowanie za bezumowne korzystanie. W oparciu o prywatny operat szacunkowy powód ustalił wysokość odszkodowania za bezumowne korzystanie na kwotę 8460,48 zł miesięcznie, wystawiając pozwanemu faktury na kwotę 10406,39 zł brutto. Pozwany odmówił regulowania tych należności. Rozmowy toczące się między stronami od 2003 roku do 2015 roku, dotyczące wykupu przez pozwanego Bank części działek ewidencyjnych nr [...]1i [...]3/2, ostatecznie nie zakończyły się porozumieniem - główny punkt sporny sprowadzał się do tego, że pozwany bank godził się na odpłatne nabycie jedynie gruntu, bez uwzględniania w cenie wartości naniesień. W trakcie postępowania sądowego, pozwany bank, żądał wznowienia postępowania o zasiedzenie w sprawie I Ns 672/09 Sądu Rejonowego w Zduńskiej Woli oraz o zniesienie współwłasności Sądu Okręgowego w Sieradzu w sprawie I Ca 29/09. Powierzchnia pomieszczeń biurowych znajdujących się na w/w nieruchomościach gruntowych powoda wynosi 427,42 m². Odszkodowanie za bezumowne korzystanie z powierzchni pomieszczeń zajmowanych przez pozwanego wynosi [...]311,09 zł miesięcznie.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd pierwszej instancji uznał, że powództwo co do zasady zasługiwało na uwzględnienie, oddalając je częściowo w zakresie wysokości odszkodowania.

Bezsporne w sprawie było, że pozwany bank użytkuje powierzchnie biurowe w budynku posadowionym na nieruchomościach powoda. W ocenie Sądu wykazane zostało następstwo prawne pozwanego po NBP, który jako jednostka organizacyjna Skarbu Państwa był stroną ustaleń w zakresie wspólnej inwestycji.

W ocenie Sądu *meriti* chybiony był zarzut pozwanego zasiedzenia udziału w nieruchomości objętej księgą wieczystą [...]4 oznaczonej jako działka ewidencyjna nr [...]3/1, gdyż w innej sprawie prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Zduńskiej Woli, sygn. akt I Ns 672/09, wydane zostało postanowienie uwzględniające wcześniejszy wniosek powoda o zasiedzenie tożsamej nieruchomości. Sąd wskazał, że w niniejszym postępowaniu był więc związany wydanym wcześniej postanowieniem, na mocy art. 365 k.p.c. Wskazano, że pozwany podjął działanie w kierunku

wzruszenia postanowienia wydanego w sprawie I Ns 672/09, wywodząc skargę o wznowienie tamtego postępowania, jednak z tego zrezygnował. Podnosił on również zarzut zasiedzenia działki ewidencyjnej nr [...]3/2, ostatecznie wycofał się z niego. Ocenie Sądu podlegało zbadanie przesłanek zasiedzenia 107/108 udziałów spornej działki, co już uczynił Sąd Okręgowy w sprawie I Ca 211/18.

W ocenie Sądu Rejonowego nie zasługiwał na uwzględnienie zarzut pozwanego, dotyczący umorzenia należności powoda na skutek ich potrącenia z wierzytelnością pozwanego z tytułu nakładów poczynionych na nieruchomości powoda.

Co do kwestii rozliczenia nakładów, zdaniem Sądu Rejonowego, ustalenia stron, nie przewidywały umownych rozwiązań. Sąd nie zgodził się z argumentacją powoda, oponującą obecnemu żądaniu rozliczenia nakładów, że jest ono przedawnione oraz nie on jest podmiotem, od którego pozwany może dochodzić rozliczenia z tytułu poczynionych nakładów (lecz Skarb Państwa, na rzecz którego były czynione nakłady, pozwany jednak powództwa takiego nigdy nie złożył) w sytuacji, gdy powód przejmując nieruchomość z naniesieniami wstąpił w prawa i obowiązki poprzednika prawnego. Stwierdził, że on zatem powinien być adresatem roszczeń, ale wbrew twierdzeniu pełnomocnika pozwanego, który wskazał, że wymagalność datuje się na chwilę skutecznego rozwiązania wcześniejszego porozumienia stron, tj. na dzień 1 maja 2015 r., są one jeszcze niewymagalne. Charakter i cel tych nakładów dokonywanych przez poprzedników prawnych pozwanego ustalono w sprawie C 28/16 Sądu Rejonowego w Zduńskiej Woli. Nakłady te czynione były i ściśle dopasowane do potrzeb korzystającego z nich banku, nie miały one zatem charakteru nakładów koniecznych.

Zdaniem Sądu Rejonowego, o ich ewentualnym rozliczaniu w tej sytuacji można mówić dopiero z chwilą ich wydania właścicielowi. Przy braku umownych ustaleń stron w tym zakresie, podstawę prawną będzie stanowił art. 230 w zw. z art. 226 k.c. Świadczenie, na które powołuje się pozwany nie jest zatem jeszcze wymagalne, nie spełnia tym samym warunku jego potrącalności w rozumieniu art. 498 k.c.

Gdy chodzi o żądanie odszkodowawcze Sąd pierwszej instancji uznał, iż pozostaje ono w rażącej sprzeczności z zasadami współzycia społecznego, stanowiąc nadużycie prawa podmiotowego przysługującego powodowi, przytaczając w tym zakresie orzecznictwo Sądu Najwyższego. Wskazano, że na gruncie niniejszej sprawy, podobnie jak i sprawy C 128/16 Sądu Rejonowego w Zduńskiej Woli, doszło do nadużycia przez stronę powodową przysługujących jej praw podmiotowych z uwagi na genezę sporu pomiędzy stronami. Jak podkreślił Sąd Rejonowy, wytoczenie powództwa w niniejszej sprawie było poprzedzone powództwem w sprawie C 128/16 Sądu Rejonowego w Zduńskiej Woli. Bezsprzecznie funkcjonowanie w obrocie prawnym budynku, którego sytuacja prawna jest niepewna nie jest okolicznością pożądaną i wszelkie podejmowane przez strony próby uregulowania powyższego były uzasadnione. Wskazano, że korzystanie z prawa podmiotowego polega na możliwości: podejmowania przez uprawnionego wszelkich działań dopuszczalnych w świetle obowiązujących klauzul generalnych w odniesieniu do oznaczonego dobra, żądania od konkretnej osoby konkretnego zachowania, jednostronnego kształtowania określonych stosunków prawnych – z pozoru więc postępowanie ZUS-u mieści się w granicach przewidzianych prawem, jednakże w odniesieniu do wszystkich tych praw, zwłaszcza gdy dotyczą stosunków majątkowych może wchodzić w grę ich nadużycie, a w związku z tym i stosowanie – wyrażonych w art. 5 k.c. – zasad społeczno-gospodarczego przeznaczenia prawa oraz zasad współzycia społecznego.

W ocenie Sądu, skorzystanie na gruncie niniejszej sprawy z przysługujących mu uprawnień właścicielskich, a więc do pobrania wynagrodzenia za bezumowne korzystanie ze spornych lokali użytkowych, doprowadziłoby do bezpodstawnego wzbogacenia powoda. Jednocześnie Sąd zaznaczył, że nie można tracić z pola widzenia, iż poprzednik prawny pozwanego sfinansował budowę (a następnie remont i prace wykończeniowe) użytkowanej przez siebie części budynku. Sąd Rejonowy, podobnie jak Sąd Okręgowy w Sieradzu w sprawie I Ca 211/18, przyjął, iż podmioty prawa cywilnego winny ponosić konsekwencje zawieranych przez siebie umów (na gruncie niniejszej sprawy konsekwencją tą był fakt, że czynione przez pozwanego nakłady na budowę biurowca zwiększały majątek administratora, tj. ZUS-u), jednakże każdą sprawę należy rozpatrywać odrębnie. Sąd dokonując

oceny, iż powód dopuścił się nadużycia prawa podmiotowego uwzględnił przede wszystkim realia (ustrój i system państwa) w jakich zawarto umowę o wspólną inwestycję i realne możliwości działania i wpływania na treść tej umowy przez jej strony oraz fakt, że uwłaszczenie powoda nastąpiło z mocy prawa, tylko z tego powodu, że został wskazany jako główny inwestor, a pozwany nie miał żadnych możliwości prawnych, aby uzyskać na swoją rzecz uwłaszczenie na nieruchomości, na której faktycznie sfinansował budowę części zajmowanego przez niego budynku. Zdaniem Sądu nie sposób było wyciągać w tym względzie daleko idących negatywnych skutków w stosunku do pozwanego, tym bardziej, że jednocześnie doprowadziłyby do bezpodstawnego wzbogacenia innego podmiotu – ZUS-u. Żądanie powoda w zakresie wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z lokali użytkowych, które zostały wybudowane ze środków finansowych poprzednika prawnego Banku zdaniem Sądu, godziło w zasadę lojalności między stronami, tym bardziej, że poprzedzone było jednostronnym odstąpieniem od zawartej w 1999 roku umowy o administrowanie nieruchomością przez powoda. W ocenie Sądu *meriti*, nie można przejść obojętnie obok faktu, że pozwany sfinansował niemalże 1/3 nieruchomości (tyle też aktualnie zajmuje powierzchnii- 30,5%), a powód domagał się opłacenia czynszu najmu od zajmowanego metrażu nieruchomości, który powstał z wyłącznych środków poprzednika prawnego pozwanego. Godziło to, w ocenie Sądu, w zasady współżycia społecznego, nieetycznym jest bowiem domaganie się zapłaty czynszu najmu od podmiotu, który samodzielnie wybudował użytkowane lokale nie naruszając przy tym praw powoda. Nadużyciem prawa było wykorzystywanie w tym wypadku sytuacji, w której powód w związku z przemianami ustrojowymi, a więc niejako niezależnie od własnej działalności, został właścicielem nieruchomości - zaś tych samych możliwości pozbawiony został następca prawny NBP, w zasadzie jedynie w związku z dość losowym wyborem inwestora zastępczego, co miało miejsce jeszcze w latach osiemdziesiątych i na co ani pozwany ani też jego poprzednicy prawni nie mieli wpływu.

Z uwagi na powyższą argumentację Sąd za zasadne uznał przyjęcie naruszenia art. 5 k.c. przez powoda i na tej podstawie uznał, że zasądzone wynagrodzenie za bezumowne korzystanie powinno zostać zredukowane do wynagrodzenia za korzystanie z części gruntu, z uwzględnieniem udziału w gruncie

przyporządkowanym do powierzchni użytkowej budynku zajmowanego przez pozwany Bank, ustalając wysokość wynagrodzenia na kwotę 102,03 zł miesięcznie.

Od wyroku Sądu pierwszej instancji apelacje złożyły obie strony – powód w części obniżającej dochodzone odszkodowanie z kwoty 58 488,72 zł do kwoty 816,24 zł oraz orzekającej o kosztach postępowania, pozwany – w części uwzględniającej powództwo.

W wyniku rozpoznanych apelacji, Sąd Okręgowy uznał obie apelacje za bezzasadne. Sąd drugiej instancji zaaprobował i przyjął za własne ustalenia i wnioski Sądu pierwszej instancji, które legły u podstaw wydania zaskarżonego orzeczenia.

Według Sądu Okręgowego uprawnienia powoda do dochodzenia tylko części roszczenia nie można negować, w związku z rozdrobnieniem roszczeń, powstaje jednak kwestia mocy wiążącej wyroku wydanego co do części dochodzonego świadczenia w sprawie między tymi samymi stronami o dalszą część świadczenia wynikającego z tego samego stosunku prawnego. Sąd wskazał, że w sprawie o dalszą - ponad prawomocnie uwzględnioną - część świadczenia z tego samego stosunku prawnego sąd nie może w niezmienionych okolicznościach orzec odmiennie o zasadzie odpowiedzialności pozwanego.

Sąd drugiej instancji wskazał, że z uwagi na powagę rzeczy osądzonej zachodziła konieczność uwzględnienia przez Sąd pierwszej instancji mocy wiążącej wydanych między stronami orzeczeń w sprawach I C 128/16 Sądu Rejonowego w Zduńskiej Woli, a przede wszystkim I Ca 211/18 Sądu Okręgowego w Sieradzu.

Sąd ten wskazał, że ocena dochodzonego roszczenia w kontekście nadużycia przysługującego powodowi prawa podmiotowego stanowiła kwestę prejudycjalną, zatem brak było podstaw do ponownego badania kwestii stanowiących już przedmiot rozstrzygnięcia w zakresie, który nie uległ zmianie. Przyjęte przesłanki oceny roszczenia powoda dotyczyły okoliczności mających miejsce w przeszłości i były oceniane jednolicie na gruncie każdej ze spraw połączonych do wspólnego rozpoznania i rozstrzygnięcia. Prawomocne rozstrzygnięcie kwestii, w ramach sprawy zakończonej wyrokiem Sądu Okręgowego w Sieradzu z 7 listopada 2018 r., I Ca 211/18, wyklucza możliwość ponownego badania ich w odniesieniu do roszczeń dochodzonych w ramach przedmiotowej sprawy.

Odnosnie zarzutu naruszenia art. 321 k.p.c. poprzez wyrokowanie co do przedmiotu, niebędącego objętym żądaniem pozwu i zasądzenie odszkodowania za bezumowne korzystanie z gruntu zamiast lokali Sąd Okręgowy podkreślił, że Sąd Rejonowy w toku rozważań dotyczących nadużycia prawa podmiotowego przysługującego powodowi wskazał i wyjaśnił, iż pozwany sfinansował niemal 1/3 przedmiotowej nieruchomości. Nieetycznym, godzącym w zasady współżycia społecznego było domaganie się zapłaty czynszu najmu od podmiotu, który samodzielnie wybudował lokale nie naruszając przy tym praw powoda. W tych okolicznościach, według Sądu, zasadne było zredukowanie zasądzzonego wynagrodzenia do wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z części gruntu, uwzględniając udział w gruncie przyporządkowanym do powierzchni użytkowej budynku zajmowanego przez pozwanego. W rezultacie roszczenie powoda mogło być uzasadnione jedynie w zakresie wynagrodzenia za korzystanie przez pozwanego z zabudowanej nieruchomości gruntowej, na której znajdują się zajmowane przez pozwanego lokale.

Za niezasadny Sąd Okręgowy uznał zarzut powoda naruszenia art. 5 k.c., dzielając zapatrywanie wyrażone w uzasadnieniu zaskarżonego rozstrzygnięcia, sprowadzające się do konkluzji, iż w okolicznościach sprawy domaganie się przez powoda wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości w wymiarze i na zasadach określonych w pozwie stanowi nadużycie prawa podmiotowego, pozostając w sprzeczności z zasadami współżycia społecznego. Sąd drugiej instancji wskazał, że Sąd Rejonowy dokonał w tym kontekście prawidłowej oceny całokształtu okoliczności faktycznych zasadnie przyjmując, iż z uwagi na uwarunkowania historyczne wyznaczono powoda do pełnienia funkcji inwestora zastępczego, a następnie z uwagi przede wszystkim na przemiany ustrojowe został on właścicielem spornej części nieruchomości. Poprzednicy prawni pozwanego sfinansowali natomiast w pełni koszty budowy, a następnie remontu i prac wykończeniowych, użytkowanej przez pozwanego części budynku. W tym zakresie niezasadny, zdaniem sądu odwoławczego, jest też zarzut naruszenia art. 48 k.c.,

gdyż jego treść określa części składowe gruntu, nie kreując roszczeń odszkodowawczych.

Analizując zasadność zaskarżonego rozstrzygnięcia w kontekście zastosowania w sprawie art. 5 k.c., Sąd Okręgowy zgodził się ze stanowiskiem Sądu Rejonowego, iż przyznanie powodowi odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokali zmierzałoby do jego bezpodstawnego wzbogacenia w rozumieniu art. 405 k.c.

Za bezpodstawny Sąd Okręgowy ocenił również zarzut pominięcia przez Sąd Rejonowy korzyści, które pozwany miał osiągnąć w okresie korzystania z nieruchomości do chwili wypowiedzenia umowy o administrowanie wskazując, że korzystanie przez pozwanego ze spornej nieruchomości w okresie od października 1992 roku do 2015 roku odbywało się za zgodą powoda i na podstawie uzgodnień poczynionych przez poprzedników prawnych stron w okresie rozpoczęcia inwestycji. Strony nie przewidywały w założeniach, że okres nieodpłatnego korzystania przez pozwanego z nieruchomości będzie powiązany z wysokością poniesionych przez niego nakładów. Pozwany przez wspomniany okres pozostawał w dobrej wierze, zatem brak podstaw do przyjęcia, że dla określenia charakteru roszczenia powoda konieczne było uwzględnienie wskazanych potencjalnych roszczeń w stosunku do pozwanego, które mu nigdy nie przysługiwały.

Według Sądu Okręgowego wobec nieuwzględnienia zgłoszonego przez pozwanego zarzutu potrącenia z roszczeniem powoda, wzajemnego roszczenia o zwrot nakładów na budowę biurowca, całkowicie bezprzedmiotowy pozostał zarzut naruszenia art. 118 k.c. poprzez całkowite pominięcie przez Sąd pierwszej instancji kwestii przedawnienia roszczeń pozwanego zgłaszającego do rozliczeń nakłady z lat 1989 - 1992 czynionych przez jego poprzedników prawnych na majątek Skarbu Państwa. Sąd podkreślił, że podstawą nieuwzględnienia zarzutu był brak wymagalności roszczeń.

Za niezasadny Sąd drugiej instancji uznał zarzut naruszenia art. 116 ust. 2 ustawy z 13 października 1998 r. o systemie ubezpieczeń społecznych

Wbrew twierdzeniom powoda, zdaniem Sądu Okręgowego, Sąd Rejonowy prawidłowo zasądził na jego rzecz wynagrodzenie za bezumowne korzystanie wyrażając je w kwocie netto, nie naruszając art. 5 ust. 1 pkt. 1 w zw. z art. 8 ustawy z 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług, wskazując, że kwestia ta pozostawała przedmiotem rozstrzygnięcia prawomocnego wyroku Sądu Rejonowego w Zduńskiej Woli z 30 stycznia 2018 r. w sprawie I C 128/16, którym oddalono wytoczone powództwo w zakresie dochodzonego przez powoda podatku VAT, zatem została przesądzona i pozostaje aktualna na gruncie przedmiotowej sprawy, dodając, że powód dochodził wynagrodzenia w kwocie netto.

Za bezzasadne Sąd Okręgowy uznał również zarzuty podnoszone przez stronę pozwaną.

Od wyroku Sądu Okręgowego skargę kasacyjną wniósł powód, zaskarżając go w całości, wnosząc o jego uchylenie i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania, ewentualnie o jego uchylenie i rozstrzygnięcie sprawy co do istoty oraz o zasądzenie kosztów postępowania.

Zaskarżonemu wyrokowi powód zarzucił:

I. naruszenie prawa materialnego polegające na błędnej jego wykładni oraz niewłaściwym zastosowaniu przez nie uwzględnienie wszystkich istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy okoliczności oraz ocenę materiału dowodowego bez jego wszechstronnego rozważenia, a mianowicie:

- 1) art. 5 k.c. przez błędne jego przyjęcie i zastosowanie przyjmując, że zachodzą wyjątkowe okoliczności pozwalające na pozbawienie powoda (właściciela lokali) odszkodowania za bezumowne korzystanie przez pozwanego z tych lokali biurowych;
- 2) art. 5 k.c. przez błędne przyjęcie, że o ile zasadne jest przy wyrokowaniu uwzględnienie nakładów poczynionych przez poprzedników pozwanego na budowę biurowca, o tyle niezasadne jest przyjęcie przy wyrokowaniu korzyści, które uzyskał on z rzeczy poprzez nieodpłatne korzystanie z lokali przez okres 271 miesięcy (art. 226 k.c.);
- 3) art. 40 § 1 k.c. przez błędne przyjęcie, że powód (państwowa osoba prawna) ponosi odpowiedzialność za zobowiązania Skarbu Państwa;

- 4) art. 48 k.c. przez niezasadne (sztuczne) rozdzielanie odszkodowania za działkę zabudowaną, a nie zasądzenie odszkodowania za użytkowane lokale;
- 5) art. 118 k.c. przez pominięcie przy wyrokowaniu kwestii przedawnienia roszczeń pozwanego, zgłaszającego do rozliczenia nakłady z lat 1989 - 1992 czynionych przez jego poprzedników prawnych na majątek Skarbu Państwa;
- 6) art. 225 k.c. przez błędne przyjęcie, że powodowi (właścicielowi lokali) nie należy się od pozwanego odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokali powoda za okres maj 2015 roku - grudzień 2017 roku;
- 7) art. 405 k.c. przez błędne przyjęcie, że powód otrzymując od pozwanego odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokali zostałby bezpodstawnie wzbogacony tą kwotą;
- 8) art. 116 ust. 2 ustawy z 13 października 1998 r. o systemie ubezpieczeń społecznych (Dz.U.2017.1778) przez błędne przyjęcie, że powód przejął pasywa w zakresie działalności inwestycyjnej dawnego „ZUS”;;
- 9) art. 5 ust. 1 pkt 1 w zw. z art. 8 ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (Dz.U. 2018.2174) przez błędne przyjęcie, że wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z lokali przez pozwanego należy zasądzić w kwocie netto, bez podatku VAT;

II. naruszenie prawa procesowego, które to uchybienie miało istotny wpływ na wynik sprawy, a mianowicie:

- art. 224 § 1 k.p.c. poprzez nieprzeprowadzenie w tej sprawie postępowania dowodowego, a oparcie wyroku wyłącznie o rozstrzygnięcie w innej sprawie, tj. wyrok Sądu Okręgowego w Sieradzu, sygn. akt I Ca 211/18;
- art. 227 k.p.c. w zw. z art. 232 k.p.c. i art. 278 § 1 k.p.c. polegające na oddaleniu wniosków powoda o wyliczenie przez biegłego sądowego finansowych korzyści, jakie pozwany uzyskał w związku z wniesieniem przez jego poprzedników na rzecz Skarbu Państwa nakładów na inwestycję wspólną; korzyść ta to nieodpłatne korzystanie z zajmowanych lokali w okresie październik 1992 roku - kwiecień 2015 roku.

Pozwany w odpowiedzi na skargę wniósł o jej oddalenie i zasądzenie kosztów postępowania kasacyjnego.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Skarga kasacyjna nie ma uzasadnionych podstaw.

Nie są zasadne zarzuty naruszenia przepisów prawa procesowego: art. 224 § 1 k.p.c. poprzez nieprzeprowadzenie w tej sprawie postępowania dowodowego, a oparcie wyroku o rozstrzygnięcie w innej sprawie, tj. wyrok Sądu Okręgowego w Sieradzu, sygn. akt I Ca 211/18 oraz zarzut naruszenia art. 227 k.p.c. w związku z art. 232 k.p.c. i art. 278 § 1 k.p.c. polegające na oddaleniu wniosków powoda o wyliczenie przez biegłego sądowego finansowych korzyści, jakie pozwany uzyskał w związku z wniesieniem przez jego poprzedników na rzecz Skarbu Państwa nakładów na inwestycję wspólną, w postaci korzystania nieodpłatnie z lokali za okres od 1992 roku do kwietnia 2015 roku.

Po pierwsze, zarzuty te dotyczą postępowania dowodowego i dokonywanych na jego podstawie ustaleń faktycznych. Spór o ocenę poszczególnych dowodów i ustalenie stanu faktycznego nie może być przenoszony do postępowania przed Sądem Najwyższym, który jest związany – zgodnie z art. 398¹³ § 2 k.p.c. – ustaleniami faktycznymi stanowiącymi podstawę zaskarżonego orzeczenia. W ramach kontroli kasacyjnej Sąd Najwyższy nie kontroluje samej oceny dowodów, a jedynie jej legalność (wyrok SN z 8 listopada 2005 r., I CK 178/05; wyrok SN z 8 września 2020 r., V CSK 585/18).

Po drugie, wstępnie należy zauważyć, że w przedmiotowej sprawie mamy do czynienia z kwestią rozdrobnienia roszczeń polegającą na tym, że strona powodowa dokonała fragmentacji jednego materialnoprawnego roszczenia o bezumowne korzystanie z nieruchomości, dochodząc go częściami za określony pozwem okres.

Sąd Najwyższy wielokrotnie wskazywał na charakter roszczenia o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z rzeczy jako roszczenia uzupełniającego należnego właścicielowi za cały okres, przez który posiadacz posiadał nieruchomość. Wynagrodzenie to, nieoparte na tytule prawnym, nie dzieli się na świadczenia okresowe, lecz jest należnością jednorazową za cały okres korzystania. Nie wyklucza to dochodzenia fragmentu tego samego roszczenia.

W orzecznictwie Sądu Najwyższego nie budzi wątpliwości pogląd, wedle którego, jeżeli sąd rozstrzygnął już w prawomocnie osądzonej sprawie o zasadzie odpowiedzialności pozwanego, to w sprawie o pozostałe świadczenia wynikające z tego samego stosunku prawnego jest związany rozstrzygnięciem zawartym w pierwszym wyroku. Prawomocny wyrok swoją mocą powoduje, że nie jest możliwe

dokonanie odmiennej oceny i odmiennego osądzenia tego samego stosunku prawnego w tych samych okolicznościach faktycznych i prawnych, między tymi samymi stronami (zob. uchwałę SN z 29 marca 1994 r., III CZP 29/94). Wyjątkowo jak wskazuje pogląd prawny Sądu Najwyższego zaprezentowany w uchwale z 27 października 2021 r., III CZP 109/20, wykładnia prawa, która legła u podstaw rozstrzygnięcia w zakończonej prawomocnie sprawie, w której powód dochodził części świadczenia, nie jest objęta mocą wiążącą wyroku - w rozumieniu art. art. 365 § 1 k.p.c. - w innej sprawie o dalszą część tego świadczenia, pomiędzy tymi samymi stronami, w tym samym stanie faktycznym i prawnym, jeśli jest rażąco sprzeczna z prawem.

Z uwagi więc na powagę rzeczy osądzonej Sądy *meritii* uwzględniły moc wiążącą wydanych między stronami orzeczeń w sprawach I C 128/16 Sądu Rejonowego w Zduńskiej Woli oraz wyroku z 7 listopada 2018 r. I Ca 211/18 Sądu Okręgowego w Sieradzu, uznając słusznie, że moc wiążąca prawomocnego orzeczenia zapadłego między tymi samymi stronami w innej sprawie o innym przedmiocie polega na zakazie dokonywania ustaleń i ocen prawnych sprzecznych z ustaleniami i ocenami dokonywanymi w sprawie już osądzonej (znaczenie prejudycjalne pierwotnego rozstrzygnięcia). Po trzecie, w sprawie sądy nie rozliczały nakładów na nieruchomości uznając, że w przypadku pozwanego, roszczenie o ich zwrot nie stało się jeszcze wymagalne, wobec zajmowania lokali w spornej nieruchomości.

Przechodząc do naruszeń prawa materialnego należy zauważyć, że powyższa kwestia związania prawomocnym rozstrzygnięciem dotyczy między innymi zastosowania w sprawie klauzuli nadużycia prawa podmiotowego z art. 5 k.c. Ocena dokonana przez sąd nie może być uznana za niewłaściwą.

Nie jest zasadny zarzut naruszenia art. 5 k.c. przez błędne jego zastosowanie poprzez przyjęcie, że zachodzą wyjątkowe okoliczności pozwalające na pozbawienie powoda (właściciela lokali) odszkodowania za bezumowne korzystanie przez pozwanego z tych lokali biurowych oraz przez błędne przyjęcie, że o ile zasadne jest przy wyrokowaniu uwzględnienie nakładów poczynionych przez poprzedników pozwanego na budowę biurowca, o tyle niezasadne jest przyjęcie przy wyrokowaniu korzyści, które uzyskał on z rzeczy poprzez nieodpłatne korzystanie z lokali przez

okres 27 miesięcy (art. 226 k.c.). Art. 5 k.c., jako podstawa naruszenia prawa materialnego znajduje zastosowanie, także w wypadku sformułowania zarzutu jego naruszenia w ramach skargi kasacyjnej. Artykuł 5 k.c. znajduje zastosowanie w sytuacji, gdy osobie uprawnionej przysługuje określone prawo podmiotowe, lecz w świetle oceny danego stanu faktycznego i przy uwzględnieniu treści konkretnej normy prawnej, korzystanie przez nią z tego prawa pozostaje w sprzeczności z zasadami wskazanymi w tym przepisie. Nie wymaga dowodzenia teza, że omawiany przepis może znaleźć zastosowanie jedynie wyjątkowo, gdy uzasadniają to szczególne okoliczności sprawy. Wypada przypomnieć, że uznanie, czy doszło do nadużycia prawa podmiotowego ma charakter immanentnie ocenny, a przepis ten pozostawia sądowi orzekającemu pewien margines swobody (zob. postanowienie SN z 16 kwietnia 2021 r., IV CNP 28/20). W celu wykazania, że skarga kasacyjna jest uzasadniona z powodu naruszenia art. 5 k.c., konieczne byłoby zatem wyjaśnienie przyczyn, dla których Sąd drugiej instancji wykroczył poza przyznane mu granice uznania. W sprawie zastosowanie art. 5 k.c. spowodowało znaczne obniżenie zasądanego roszczenia ale nie pozbawienie prawa podmiotowego w postaci wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości, czy też pozbawienie lub ograniczenie prawa własności powoda. Zgodnie z wyrokiem Sądu Najwyższego z 11 kwietnia 2013 r., II CSK 438/12, przepis art. 5 k.c. może być stosowany również w sprawie o zapłatę wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości, w zakresie zarówno oceny żądania powoda w aspekcie nadużycia prawa, tak co do dochodzenia roszczenia, jak i jego rozmiaru.

Sąd miał podstawy do zastosowania art. 5 k.c. i redukcji dochodzonego roszczenia o bezumowne korzystanie, do równowartości kosztów korzystania z części gruntu na której wzniesiono nieruchomość w ustalonych okolicznościach faktycznych sprawy. W istocie bowiem powód jako następca prawny Skarbu Państwa został uwłaszczony i nabył nieodpłatnie własność nieruchomości na której wybudowano budynek biurowy z lokalami, które sfinansował pozwany w zakresie w którym lokale te zajmował z własnych środków i za które powód nie rozliczył się z pozwanym. Powództwo o zasądzenie wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości poprzedzało wypowiedzenie umowy przez powoda o administrowanie nieruchomości, która wcześniej stanowiła podstawę prawną

korzystania z lokali przez pozwanego na takich zasadach, że pozwany korzystał z nich nieodpłatnie, pokrywając koszty administrowania i eksploatacyjne. Powód zaś odmówił rozliczenia ze wspólnej inwestycji, zgodnie z poniesionymi kosztami i jednocześnie doprowadził do wygaśnięcia umowy, która stanowiła podstawę prawną do korzystania przez pozwanego nieodpłatnie z lokali, a następnie wystąpił z roszczeniem o wynagrodzenie z tytułu bezumownego korzystania z lokali. Sam powód doprowadził do unicestwienia stosunku obligacyjnego i podstawy prawnej korzystania z lokali pomiędzy stronami. W tych okolicznościach sąd miał podstawy do redukcji dochodzonego roszczenia na podstawie art. 5 k.c., uznając, że zasądzenie roszczenia w pełnej wysokości stanowiłoby nadużycie prawa podmiotowego.

Nie można uznać za zasadny zarzut naruszenia art. 40 § 1 k.c. poprzez błędne przyjęcie, że powód (państwowa osoba prawna) ponosi odpowiedzialność za zobowiązania Skarbu Państwa. Sąd odwoławczy nie stosował tego przepisu, nie mógł więc go naruszyć, jedynie zauważając, że art. 116 ust. 2 ustawy z 13 października 1998 r. o systemie ubezpieczeń społecznych (Dz.U.2017.1778), stanowi *lex specialis* w stosunku do art. 40 § 1 k.c.

Nie można uznać za zasadny zarzutu naruszenia art. 48 k.c. przez niezasadne (sztuczne) rozdzielenie odszkodowania za działkę zabudowaną, a nie zasądzenie odszkodowania za użytkowane lokale na tej działce posadowione. Przepis ten definiuje części składowe gruntu, nie ma więc żadnego znaczenia dla określenia zakresu odszkodowania za bezumowne korzystanie z rzeczy. Na marginesie należy zauważyć, że przedmiotem najmu czy też przedmiotem korzystania mogą być nie tylko całe nieruchomości ale na podstawie umów o charakterze obligacyjnym, także same części składowe.

Nie jest zasadny zarzut naruszenia art. 118 k.c. przez pominięcie przy wyrokowaniu kwestii przedawnienia roszczeń pozwanego, zgłaszającego do rozliczenia nakłady z lat 1989 – 1992. Kwestia terminu przedawnienia roszczenia o zwrot nakładów, ma znaczenie uboczne. Sąd nie uwzględnił zarzutu potrącenia z tytułu poniesionych przez pozwanego nakładów uznając, że roszczenie to nie jest jeszcze wymagalne.

Dodatkowo należy zauważyć, że w sytuacji w której istnieje porozumienie umowne o rozliczenie nakładów, wyłączone są przepisy o rozliczeniach pomiędzy właścicielem a posiadaczem rzeczy (art. 226-230 k.c.). Jednakże jeżeli takiego porozumienia nie ma, w rachubę wchodzi przepisy art. 226 - 230 k.c., o rozliczeniach nakładów pomiędzy właścicielem a posiadaczem rzeczy. W takiej sytuacji roszczenie posiadacza przeciwko właścicielowi o zwrot nakładów na rzecz, innych niż nakłady konieczne, nie podlega unormowaniu art. 118 k.c., staje się wymagalne z chwilą zwrotu rzeczy właścicielowi (art. 229 § 1 zdanie drugie k.c. w związku z art. 230 i art. 226 § 1 k.c.), podlega regułom przedawnienia z art. 229 § 1 k.c. W przypadku posiadacza, który dokonał nakładów koniecznych na rzecz w dobrej wierze roszczenie o ich zwrot w zakresie, w jakim nie znalazły pokrycia w uzyskiwanych przez niego korzyściach z rzeczy, staje się wymagalne z chwilą utraty statusu posiadacza w dobrej wierze (wyrok Sądu Najwyższego z 25 marca 2022 r., II CSKP 703/22). Art. 229 k.c. nie jest przepisem szczególnym w stosunku do art. 118 k.c., lecz przepisem komplementarnym (wyrok Sądu Najwyższego z 30 września 2021 r., V CSKP 138/21).

W zakresie ustaleń faktycznych sprawy, która dotyczy roszczeń z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości powoda przez pozwanego, przyjęto, że strony łączyło porozumienie (zrealizowane) co do wspólnej inwestycji i jej sfinansowania. Strony zrealizowały je i dokonały rozliczeń z tytułu wspólnego finansowania. Natomiast nie dokonywano ustaleń by strony wiązała mechanizm zwrotu wzajemnego nakładów bowiem współinwestorzy, w tym pozwany, zamierzali uzyskać prawo do wybudowanych i sfinansowanych przez siebie lokali i z nich korzystać.

Nie jest zasadny zarzut naruszenia art. 225 k.c. przez błędne przyjęcie, że powodowi (właścicielowi lokali) nie należy się od pozwanego odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokali powoda za okres maj 2015 roku - grudzień 2017 roku. Sądy *meriti* uznały, że powodowi jako właścicielowi przysługuje roszczenie o bezumowne korzystanie z lokali zajmowanych przez pozwanego. Natomiast żądanie przez niego tak wysokiego wynagrodzenia w okolicznościach rozważonych w sprawie, biorąc pod uwagę uwzględnienie zarzutu z art. 5 k.c.

stanowiło nadużycie prawa podmiotowego, sąd meriti przyznał to wynagrodzenie ale w znacznie zredukowanej wysokości wyjaśniając sposób jego kalkulacji.

Częściowo zasadny jest zarzut naruszenia art. 405 k.c. przez błędne przyjęcie, że powód otrzymując od pozwanego odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokali zostałby bezpodstawnie wzbogacony tą kwotą, jeżeli, jak wskazuje pozwany w odpowiedzi na skargę, nie traktować stwierdzenia sądu jako figury retorycznej a nie wskazanie alternatywnej materialnoprawnej podstawy rozstrzygnięcia, opartej o przepisy o bezpodstawnym wzbogaceniu. Powód jako właściciel ma prawo, do żądania wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania. I nie można traktować co do zasady możliwości uzyskania przez niego takiego wynagrodzenia jako przypadku bezpodstawnego wzbogacenia. W realiach sprawy, biorąc pod uwagę okoliczność nieodpłatnego nabycia własności nieruchomości przez powoda, którą w zakresie nakładów na budowę lokali, w znacznej mierze sfinansował pozwany sąd zastosował art. 5 k.c. Uzyskanie wynagrodzenia za bezumowne korzystanie formalnie nie mogło być traktowane jako należne bez podstawy prawnej. Natomiast sąd nie dokonywał rozliczenia nakładów. Reasumując, taka ocena zarzutu nie prowadzi do uwzględnienia skargi.

Nie jest zasadny zarzut naruszenia art. 116 ust. 2 ustawy z 13 października 1998 r. o systemie ubezpieczeń społecznych (Dz.U.2017.1778) przez błędne przyjęcie że powód przejął pasywa w zakresie działalności inwestycyjnej dawnego „ZUS”. Stosowanie tego przepisu nie ma znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie w sytuacji gdy sąd nie rozstrzygał kwestii poniesienia nakładów, zgłoszonych do potrącenia przez pozwanego na nieruchomość, uznając, że roszczenie to nie jest jeszcze wymagalne. Przepis przewiduje odpowiedzialność za zobowiązania, które były uprzednio zaciągnięte przez jego poprzednika prawnego w stosunku do osób trzecich. Przejęcie pasywów związanych z działalnością inwestycyjną jego poprzednika prawnego zostało przy tym przewidziane przez art. 116 ust. 2 u.s.u.s. Z mocy prawa z dniem 1 stycznia 1999 r. aktywa i pasywa w zakresie działalności bieżącej i inwestycyjnej ZUS, działającego na podstawie ustawy, o której mowa w pkt 1, zostały przejęte przez ZUS – państwową osobę prawną.

Kwestia rozliczeń nakładów znajduje zaś swoją podstawę przede wszystkim w regulacji art. 226-230 k.c.

Nie jest zasadny zarzut naruszenia art. 5 ust. 1 pkt 1 w zw. z art. 8 ustawy z dnia 11 marca 2004 r. o podatku od towarów i usług (Dz. U. 2018.2174) przez błędne przyjęcie, że wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z lokali przez pozwanego należy zasądzić w kwocie netto, bez podatku VAT. Po pierwsze, w sprawie wyrokiem z 30 stycznia 2018 r., sygn. akt I C 128/16, oddalono powództwo w zakresie dochodzonego przez powoda podatku VAT. Po drugie – z żądania pozwu wynika, że powód dochodził kwoty netto tego wynagrodzenia, które słusznie co do zasady nie można traktować jak usługę. Po trzecie – co do zasady nie jest możliwe uznanie wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości za odpłatną dostawę towarów lub usług, ze względu na brak pomiędzy stronami jakiegokolwiek umownego stosunku prawnego, chyba, że wyjątkowo jak niekiedy wskazuje się w orzecznictwie właściciel aprobował i godził się na korzystanie z nieruchomości przez posiadacza.

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

[SOP]

[ms]