



Sygn. akt II CSKP 627/22

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 6 kwietnia 2023 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Dariusz Dończyk (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Paweł Grzegorczyk

SSN Dariusz Zawistowski

w sprawie z powództwa B. P.

przeciwko T. C.

o zapłatę,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym

6 kwietnia 2023 r. w Izbie Cywilnej w Warszawie,

skargi kasacyjnej powódki

od wyroku Sądu Apelacyjnego w Warszawie

z 5 listopada 2019 r., sygn. akt I ACa 702/18,

uchyla zaskarżony wyrok w punkcie 1 (pierwszym) w części oddalającej powództwo w stosunku do T. C. co do kwoty 254 244 (dwieście pięćdziesiąt cztery tysiące dwieście czterdzieści cztery) zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 18 kwietnia 2016 r. i rozstrzygającej o kosztach wobec pozwanego T. C., w punkcie 3 (trzecim) w stosunku do pozwanego T. C. oraz w punkcie 4 (czwartym) i w tym zakresie przekazuje sprawę Sądowi Apelacyjnemu w Warszawie do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego.

UZASADNIENIE

Pozwem wniesionym 18 kwietnia 2016 r. B. P. wniosła o zasądzenie od pozwanych T. C. i J. P. kwoty 526 000 zł tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z dwóch nieruchomości lokalowych stanowiących jej własność, tj. nieruchomości położonej w W. przy ul. [...], dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie prowadzi księgę wieczystą nr [...] oraz nieruchomości położonej w W. przy ul. [...]1, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w Warszawie prowadzi księgę wieczystą nr [...]1 - w okresie od 26 maja 2004 r. do 26 maja 2014 r. wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi od powyższej kwoty od dnia wytoczenia powództwa do dnia zapłaty.

W uzasadnieniu wskazała, że jest właścicielką obu wymienionych nieruchomości od 1986 r. Na skutek bezprawnych działań pozwanych w trakcie ostatnich kilkunastu lat powódka pozbawiona została możliwości posiadania oraz korzystania z nieruchomości. Pozwani nigdy nie posiadali żadnego tytułu prawnego do nieruchomości. W szczególności tytułu prawnego uprawniającego pozwanych do korzystania z nieruchomości nie stanowiły: umowa podnajmu, upoważnienie udzielone pozwanemu T. C. przez J. W., ani umowa dotycząca dozoru jaki rzekomo mieliby sprawować pozwani nad nieruchomościami. Brak jest również podstaw do wywodzenia, że powódka kiedykolwiek wyraziła zgodę na przebywanie pozwanych w nieruchomościach i korzystanie z nich.

Pozwani wnieśli o oddalenie powództwa, kwestionując roszczenie powódki zarówno co do zasady, jak i co do wysokości. Według pozwanych doszło do przedawnienia roszczenia powódki najpóźniej w dniu 1 kwietnia 2015 r. Skoro pozwani wyprowadzili się na przełomie marca i kwietnia 2014 r. z lokali stanowiących własność powódki, a przy tym zaproponowali zwrot kluczy, do którego doszło niemal 2 miesiące później ze względu na trudności z podjęciem przez powódkę decyzji co do osoby mającej w jej imieniu odebrać nieruchomość, to uznać należy, że już na przełomie marca i kwietnia 2014 r. doszło do zwrotu nieruchomości. Pozwani podnieśli również, że do lipca 2009 r., a więc od czasu dowiedzenia się o wytoczeniu przeciwko T. C. powództwa o opróżnienie i wydanie

nieruchomości pozostawali posiadaczami nieruchomości w dobrej wierze. Pozwany T. C. wszedł w posiadanie nieruchomości na podstawie umowy zawartej z pełnomocnikiem ustanowionym przez powódkę. Dla oceny dobrej wiary pozwanego nie ma znaczenia czy pełnomocnik powódki przekroczył swoje upoważnienie czy też nie. Pozwany T. C. miał bowiem świadomość, że J. W. działał jako uprawniony pełnomocnik, legitymując się dokumentem wystawionym przez powódkę i zapewniając o działaniu w granicach upoważnienia. Skoro pozwany wszedł w posiadanie nieruchomości w dobrej wierze, to dobrą wiarę utrzymał aż do czasu, gdy dowiedział się o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa o wydanie nieruchomości. W takiej sytuacji nie można przypisać mu złej woli, skoro działał w usprawiedliwionym przekonaniu o posiadaniu tytułu prawnego do nieruchomości. Ponieważ pozwany dowiedział się o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa o wydanie nieruchomości dopiero w lipcu 2009 r., zatem dopiero od tej daty możliwe jest stosowanie reżimu wynikającego z art. 224 § 2 k.c. Dopiero od lipca 2009 r. powódka uprawniona jest do naliczania odszkodowania z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości. Pozwani zwrócili również uwagę, że pozwana J. P. nie zamieszkiwała i nie była posiadaczem nieruchomości powódki 26 maja 2004 r. Co więcej, z ustaleń Sądu Okręgowego dla Warszawy - Pragi w Warszawie dokonanych w wyroku z 26 lipca 2012 r. wynika, że posiadaczem nieruchomości w tym czasie nie był także T. C., lecz M. R., zamieszkująca na terenie tej nieruchomości. Powódka nie wykazała zatem, w jakim okresie nieruchomość znajdowała się w faktycznym posiadaniu pozwanego T. C., a tym bardziej nie wykazała od kiedy posiadaczem nieruchomości była J. P.. Pozwani zakwestionowali także wysokość roszczenia dochodzonego przez powódkę. Opinia rzeczoznawcy majątkowego, która jest podstawą wyliczenia wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości, jest błędna, gdyż przedmiotem wyceny jest jeden lokal mieszkalny o powierzchni ok. 118 m². Tymczasem lokale nr [...] i [...]1 w budynku przy ul. [...] w W. stanowią dwa odrębne lokale mieszkalne. Pozwani zakwestionowali również zastosowanie podejścia porównawczego z wykorzystaniem niektórych elementów analizy metodą regresji liniowej wieloczynnikowej. Pozwani zgłosili wreszcie, na wypadek uznania roszczenia powódki za uzasadnione w jakiegokolwiek części, zarzut potrącenia wierzytelności

powódki z wierzytelnością pozwanych z tytułu zwrotu nakładów poczynionych przez nich na nieruchomości.

W replice na odpowiedź na pozew powódka doprecyzowała żądanie pozwu w ten sposób, że wniosła o zasądzenie od pozwanych kwoty 526 000 zł na zasadzie odpowiedzialności *in solidum*.

Wyrokiem z 9 maja 2018 r. Sąd Okręgowy w Warszawie zasądził od T. C. na rzecz B. P. kwotę 526 000 zł wraz z ustawowymi odsetkami od 18 kwietnia 2016 r. do dnia zapłaty; oddalił powództwo w stosunku do J. P.; odstąpił od obciążania powódki kosztami procesu J. P. oraz ustalił, że koszty procesu ponosi w całości pozwany T. C. i pozostawia szczegółowe wyliczenie kosztów procesu referendarzowi sądowemu.

Sąd ustalił, że B. P. jest właścicielką lokali mieszkalnych nr [...] i [...]1 przy ul. [...] w W.. Lokale są połączone nieformalnie w jeden lokal - łączą je schody. B. P. lokale nabyła w 1986 r. w czasie, gdy pozostawała w konkubinacie z A. D. - obywatelem amerykańskim prowadzącym w Polsce działalność gospodarczą. W dniu 27 lipca 1987 r. B. P. złożyła oświadczenie, iż zobowiązuje się wynająć A. D. przedmiotowe lokale na 20 lat, w zamian za co A. D. zobowiązał się do pokrycia kosztów generalnego remontu lokali. W 1989 r. B. P. i A. D. rozstali się. Powódka wyjechała na stałe za granicę, zaś lokale w dalszym ciągu były zajmowane przez A. D. i jego nową partnerkę - B. W.. Stan ten trwał do 1996 r., kiedy A. D. wyjechał do Stanów Zjednoczonych, gdzie zmarł 5 sierpnia 1997 r. Przed swoją śmiercią, tj. 7 maja 1997 r. A. D. wytoczył powódce sprawę o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli w przedmiocie przeniesienia na niego własności przedmiotowych lokali. Postępowanie to toczyło się przed Sądem Okręgowym w Warszawie pod sygn. akt XXIV C 1382/08. W toku postępowania żądanie to zostało cofnięte przez niektórych spadkobierców A. D., którzy wniesli o zasądzenie od powódki jedynie zwrotu nakładów poczynionych przez spadkodawcę. Wyrokiem z 13 kwietnia 2010 r. Sąd Okręgowy w Warszawie częściowo umorzył postępowanie, zaś w pozostałej części powództwo oddalił. Wyrok ten jest prawomocny. W toku procesu, tj. 8 kwietnia 1998 r. jedna ze spadkobierczyń A. D. - B. D., w imieniu której działał A.

C., zawarła z M. R. umowę podnajmu przedmiotowych lokali. M. R. w tym czasie pozostawała w związku z T. C.. Małżonkowie C. zamieszkali w tych lokalach wraz z dziećmi. W lipcu 1998 r. B. P. przyjechała do Polski. Gdy odwiedziła swoje nieruchomości spotkała M. R. i dowiedziała się o zawartej umowie podnajmu. Powódka, za radą swojego pełnomocnika adw. J. W., skontaktowała się z J. W. - prowadzącym wówczas działalność gospodarczą pod nazwą Kancelaria [...], który miał pomóc powódce wyprowadzić pozwanych z nieruchomości. W dniu 31 lipca 1998 r. powódka zleciła J. W. „obsługę prawną przy wyprowadzeniu się dzikich lokatorów z jej mieszkania przy ul. [...] w W.”. Zlecenie obejmowało asystę przy dobrowolnym wyprowadzaniu się lokatorów z nieruchomości, a w przypadku, gdyby lokatorzy nie chcieli się dobrowolnie wyprowadzić, zlecenie obejmowało również otworzenie zamków do drzwi przy pomocy ślusarza oraz wymianę tych zamków na nowe i dostarczenie powódce kluczy. W zleceniu powódka wskazała, że żadnych innych czynności nie zleca J. W.. Kolejne czynności miały być przedmiotem oddzielnych i płatnych oddzielenie zleceń. Za usługę powódka zobowiązała się zapłacić kwotę 5000 zł plus VAT. Dokument zlecenia został spisany przez J. W. na podstawie tego, co przekazała mu powódka. Ponadto, według kopii tego dokumentu przedstawionej przez powódkę, dokument zawierał puste, niewypełnione miejsca. Oprócz pisemnego dokumentu zlecenia powódka podpisała w tym samym dniu pełnomocnictwo, w których powołując jako podstawę art. 96 k.c. ustanowiła swoim pełnomocnikiem Kancelarię [...] do „pełnej reprezentacji we wszystkich sprawach związanych i dotyczących nieruchomości położonej w W. przy ul. [...] bez sprzedaży i wynajmu”. W wykonaniu zlecenia J. W. udał się do lokalu powódki, gdzie dowiedział się o zawarciu umowy podnajmu przez pełnomocnika B. D. z M. R.. Skontaktował się z A. C., pełnomocnikiem wynajmującej i dowiedział się o toczącym się procesie sądowym o zobowiązanie do przeniesienia własności lokalu. W wyniku podjętych przez J. W. pertraktacji T. C. 12 września 1998 r. podpisał oświadczenie zatytułowane „Dowód przekazania”, w którym przekazał lokal J. W. jako pełnomocnikowi B. P. i zobowiązał się opuścić ten lokal na każde jego żądanie, w szczególności do czasu sprzedaży tej nieruchomości lub zawarcia

z nim długotrwałej umowy najmu. Tego samego dnia J. W. podpisał dokument zatytułowany „upoważnienie”, którym upoważnił małżonków C. i ich dzieci do przebywania w lokalu nr [...] przy ul. [...] w W. - do czasu odwołania tego upoważnienia - „na zasadzie prawa substytucji”. Od tej daty T. C. ani jego żona nie płacili nikomu czynszu za zajmowany lokal. Pomimo sporządzenia tych dokumentów lokal nie został przekazany powódce. J. W. odmówił przekazania lokalu powołując się na prawo zatrzymania z tytułu zabezpieczenia roszczenia o zapłatę wynagrodzenia. W 2002 r. ówczesny pełnomocnik powódki - adw. M. W. złożył zawiadomienie o popełnieniu przestępstwa. Postępowanie to zostało w pierwszej kolejności zawieszone z uwagi na przebywanie przez powódkę poza granicami Polski, następnie zaś umorzone. W toku dochodzenia przesłuchano zarówno J. W., jak i T. C.. J. W. stwierdził, że wobec konieczności wyjaśnienia stanu prawnego nieruchomości w toczącym się postępowaniu sądowym o zobowiązanie powódki do złożenia oświadczenia woli w przedmiocie przeniesienia na spadkobierców A. D. własności nieruchomości, poprosił pozwanego T. C., aby przez kilka miesięcy zaopiekował się nieodpłatnie nieruchomościami na „zasadzie substytucji”. Pozwany T. C. wyjaśnił zaś, że A. C. na spotkaniu w 1998 r. przyznał, iż nie jest upoważniony do wynajmu nieruchomości, wobec czego doszedł do porozumienia z J. W., iż będzie przebywał w nieruchomościach na podstawie substytucji przez niego wydanej - w celu „dozorowania” nieruchomości - przez kilka miesięcy, co jednak przedłużyło się do dnia składania zeznań. W czasie składania zeznań T. C. nie mieszkał w przedmiotowym lokalu, bowiem rozstał się z żoną, nadal jednak zamieszkiwała w nim M. R. z dziećmi. T. C. dla wykazania swoich uprawnień do przebywania w lokalu przekazał Policji następujące dokumenty: umowę podnajmu z 8 kwietnia 1998 r., pełnomocnictwo udzielone A. C. przez B. D., upoważnienie do przebywania w lokalu z 12 września 1998 r., dowód przekazania lokalu z tej samej daty, jego pismo kierowane do J. W. z 29 sierpnia 2000 r., w którym informuje, iż wobec zamiaru zmiany miejsca stałego pobytu nie będzie mógł dalej wykonywać nad nim nadzoru. T. C. został ponownie przesłuchany w 2006 r. Zeznał wówczas, iż obecnie

w lokalu nie przebywa już M. R., lecz on i jego partnerka J. P. i jego dzieci z innego związku. Wskazał, że J. W. zaproponował mu za dozór kwotę 2000 zł miesięcznie, ale nigdy nie doszło do jej zapłaty. Zeznał, że umowa dozoru nigdy nie została wypowiedziana przez J. W., ale w 2005 r. otrzymał pismo od pełnomocnika powódki adw. W. o wzywające go do opuszczenia lokalu. Lokalu jednak nie opuścił z uwagi na nierozliczone roszczenia o zwrot nakładów. Po umorzeniu postępowania przygotowawczego powódka w celu odzyskania nieruchomości wielokrotnie kontaktowała się zarówno z J. W., jak i pozwanym T. C.. Ostatecznie J. W. odmówił wydania nieruchomości, wskazując, że nie jest w jej posiadaniu, zaś pozwany T. C. wskazał, że wyda nieruchomości jedynie po zapłaceniu przez powódkę kwoty, która pokryje wartość nakładów rzekomo poniesionych przez pozwanego na nieruchomości oraz wynagrodzenie z tytułu sprawowania dozoru nad nieruchomościami.

W tej sytuacji 5 czerwca 2008 r. powódka wystąpiła przeciwko T. C., M. R., J. P. i małoletniej M. C. reprezentowanej przez przedstawicieli ustawowych T. C. i J. P. z powództwem eksmisyjnym. Sprawa zawisła przed Sądem Okręgowym Warszawa-Praga w Warszawie pod sygn. akt II C 413/10. Wyrokiem z 26 lipca 2012 r. wydanym w tej sprawie Sąd Okręgowy Warszawa-Praga w Warszawie nakazał pozwanym T. C., J. P. i małoletniej M. C., aby opuścili i opróżnili lokale mieszkalne nr [...] i [...]1 położone w budynku przy ul. [...] w W. i wydali je B. P., zaś powództwo wobec M. R. oddalił. Wyrok ten stał się prawomocny w dniu 20 września 2013 r. na skutek oddalenia przez Sąd Apelacyjny w Warszawie wszystkich apelacji.

Po prawomocnym zakończeniu sprawy o eksmisję 30 września 2013 r. pełnomocnik powódki skontaktował się z T. C., wzywając go do opróżnienia i wydania przedmiotowych nieruchomości. Niezwłocznie po odebraniu wezwania T. C. skontaktował się z pełnomocnikiem wskazując, iż potrzebuje kilku miesięcy na opróżnienie i wydanie nieruchomości oraz znalezienie sobie innego lokum, tym bardziej, że rozpoczął się już rok szkolny. W styczniu 2014 r. pozwani podpisali umowę najmu innego mieszkania, położonego w okolicy i rozpoczęli

przeprowadzkę. Do całkowitego opróżnienia nieruchomości i próby jej wydania powódce doszło na przełomie marca i kwietnia 2014 r. Wówczas J. P. skontaktowała się ze wskazanym w piśmie z 30 września 2013 r. pełnomocnikiem powódki informując ją, że lokale są gotowe do przekazania, zostały w całości opróżnione, a pozwani gotowi są wydać nieruchomość powódce. J. P. zaproponowała, że klucze prześle pocztą, jednakże pełnomocnik powódki nie wyraziła na powyższe zgody. Stwierdziła, że interesy obu stron wymagają sporządzenia protokołu zdawczo-odbiorczego, w którym opisany zostałby stan nieruchomości. Ostatecznie, po licznych telefonicznych rozmowach do sporządzenia i podpisania protokołu zdawczo-odbiorczego lokali nr [...] i [...]1 w budynku przy ul. [...] w W. doszło w dniu 26 maja 2014 r. Data ta wyznaczona została po ustanowieniu przez powódkę pełnomocnika do odbioru lokali mieszkalnych.

W dniu 26 maja 2015 r. powódka wniosła o zawezwanie pozwanych do próby ugodowej w sprawie o zapłatę na jej rzecz wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości lokalowych.

Powódka domagała się zasądzenia od pozwanych, na zasadzie odpowiedzialności *in solidum*, wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z dwóch należących do niej nieruchomości lokalowych w okresie od 26 maja 2004 r. do 26 maja 2014 r. Prawo właściciela do uzyskania wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy wynika z treści prawa własności uregulowanego w art. 140 k.c. W konsekwencji w stosunku do osoby posiadającej rzecz bez tytułu prawnego skutecznego względem właściciela, może on realizować przysługujące mu roszczenie o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy. Podstawę prawną roszczenia powódki stanowił art. 225 w zw. z art. 224 § 2 k.c. W myśl tego przepisu samoistny posiadacz w złej wierze obowiązany jest do zapłaty wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy.

Powódka jest właścicielką nieruchomości lokalowych, a pozwani nieruchomości te zajmowali do 26 maja 2014 r., kiedy to - w wykonaniu wyroku

eksmisyjnego Sądu Okręgowego Warszawa-Praga w Warszawie z 26 lipca 2012 r. (II C 413/10) - pozwani wydali nieruchomości powódce. Sąd pierwszej instancji uznał za nieuzasadniony zarzut przedawnienia roszczenia dochodzonego przez powódkę. Roczny termin przedawnienia roszczenia o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy, określony w art. 229 § 1 k.c., należy liczyć od dnia faktycznego przekazania władztwa na rzecz właścicielowi, a nie od dnia, w którym posiadacz jedynie wstępnie deklarował wolę przekazania władztwa na rzecz lub chęć podjęcia uzgodnień w tym zakresie. Bieg terminu przedawnienia roszczenia powódki przewidziany w art. 229 § 1 k.c. rozpoczął się w dniu faktycznego przekazania władztwa nad nieruchomościami, tj. 26 maja 2014 r. Zatem powódka winna wytoczyć roszczenie o wynagrodzenie za korzystanie z nieruchomości przez pozwanych najpóźniej 26 maja 2015 r. Powódka nie wytoczyła powództwa w tym terminie, ale bieg terminu przedawnienia został skutecznie przez nią przerwany przed jego upływem poprzez zawezwanie pozwanych do próby ugodowej, co nastąpiło 26 maja 2015 r. (art. 123 § 1 pkt 1 k.c.). Powódka wniosła więc powództwo w terminie.

Powódka nie wykazała, aby pozwana J. P. zamieszkiwała i była posiadaczem nieruchomości 26 maja 2004 r. oraz w latach 2004-2014, co skutkowało oddaleniem powództwa w stosunku do niej.

Oceniając zasadność roszczenia powódki skierowanego wobec pozwanego T. C., Sąd zauważył, że kwestiami przesądzonymi był brak tytułu prawnego pozwanego do zajmowania nieruchomości oraz jego zła wiara. Sprawa o opróżnienie i wydanie powódce nieruchomości rozstrzygnięta wyrokiem eksmisyjnym (wyrok Sądu Okręgowego Warszawa-Praga w Warszawie wydany w sprawie II C 413/10) dotyczyła tych samych okoliczności stanu faktycznego oraz tych samych kwestii prawnych, co niniejsza sprawa. Różnica sprowadzała się do odmienności w zakresie żądania pozwu. W związku z tym wyrok eksmisyjny ma znaczenie dla postępowania w obecnie rozstrzyganej sprawie jako swoisty prejudykat, w którym rozstrzygnięto okoliczności sporne pomiędzy stronami istotne

dla oceny zasadności roszczenia powódki w niniejszej sprawie. Wyrok eksmisyjny ma charakter wiążący dla Sądu rozpoznającego niniejszą sprawę nie tylko w zakresie sentencji tego wyroku, lecz także w zakresie ustaleń faktycznych oraz ocen prawnych zawartych w jego uzasadnieniu. Oceny prawne zawarte w uzasadnieniu wyroku eksmisyjnego, w tym w szczególności ustalenia i oceny dotyczące ważności i skuteczności umowy podnajmu, zakresu umocowania J. W. do dokonywania czynności prawnych związanych z nieruchomościami, oraz ważności i skuteczności tzw. umowy dozoru, były wiążące dla Sądu rozpoznającego niniejszą sprawę. Podzielając zatem zapatrywania wyrażone w wyroku eksmisyjnym przez Sąd Okręgowy Warszawa-Praga w Warszawie, Sąd pierwszej instancji stwierdził, że pozwany T. C. nie przedstawił w toku procesu żadnych skutecznych uprawnień wobec powódki (jako właściciela) do władania nieruchomościami lokalowymi powódki. Umowa podnajmu, na którą się powoływał, została zawarta bez wymaganej w art. 14 ustawy z 2 lipca 1994 r. o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych (Dz.U. z 1998 r. Nr 120, poz. 787 ze zm.) zgody właściciela i w tej sytuacji była bezskuteczna wobec powódki. Upoważnienie udzielone pozwanemu do dalszego przebywania w lokalu przez J. W. wykraczało natomiast poza zakres udzielonego mu pełnomocnictwa, bowiem powódka nie zgadzała się na dysponowanie lokalem przez pełnomocnika. Zlecenie obejmowało eksmisję pozwanych i wydanie kluczy powódce, a nie udzielanie im zgody na dalsze przebywanie w lokalu. Zlecenie nie obejmowało w ogóle wykonywania przez J. W. dozoru ani nie upoważniało go do zamieszkiwania w lokalu, a zatem nie mógł on udzielić w tej kwestii na podstawie art. 106 k.c. dalszego pełnomocnictwa pozwanemu T. C.. Ponadto, zgodnie z art. 103 § 1 i 2 k.c. zezwolenie na dalsze przebywanie pozwanych w lokalu wymagało potwierdzenia przez powódkę, co nie miało miejsca. Także umowa dozoru nie stanowiła tytułu prawnego do zajmowania lokalu, a to z tego względu, że z uwagi na przekroczenie zakresu umocowania przez J. W. pozostawała bezskuteczna wobec powódki.

Powódka wykazała też drugą z przesłanek warunkujących przyznanie jej wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości za wskazany przez nią okres (lata 2004-2014), bowiem udowodniła, że przez cały okres korzystania z nieruchomości pozwany pozostawał w złej wierze. Posiadaczem w złej wierze jest ten, kto na podstawie towarzyszących okoliczności powinien przypuszczać, że posiadana przez niego rzecz stanowi własność innej osoby. Pozwany T. C. powziął wiarygodną informację o nieposiadaniu przez niego tytułu prawnego do korzystania z nieruchomości oraz o jednoznacznej woli powódki wydalenia go z nieruchomości najpóźniej w lipcu 1998 r., tj. w chwili, w której powódka przyjechała do Polski i odwiedziła należące do niej nieruchomości, a następnie podjęła kroki zmierzające do wydalenia pozwanego T. C. z nieruchomości, udzielając w tym zakresie umocowania J. W.. T. C. powziął wówczas wiedzę o konkretnych okolicznościach dotyczących nieposiadania przez niego tytułu prawnego do korzystania z nieruchomości, lub co najmniej - oceniając z punktu widzenia wzorca racjonalnie działającej osoby trzeciej - powinien był przypuszczać, że żaden tytuł prawny do korzystania z nieruchomości mu nie przysługuje. Zła wiara pozwanego T. C. ugruntowała się wskutek podjęcia przez ówczesnego pełnomocnika powódki - J. W. rozmów z pozwanym T. C. dotyczących opuszczenia nieruchomości przez T. C.. W odpowiedzi na pozew pozwani przyznali w sposób jednoznaczny i wyraźny, że T. C. znany był zakres zlecenia udzielonego przez powódkę J. W.. Zlecenie to obejmowało obsługę prawną przy wyprowadzeniu się dzikich lokatorów z nieruchomości. Nie sposób zatem zgodzić się z twierdzeniami pozwanych jakoby do lipca 2009 r. - do czasu, gdy dowiedzieli się o wytoczeniu przeciwko T. C. powództwa o opróżnienie i wydanie nieruchomości - pozwany pozostawał posiadaczem nieruchomości w dobrej wierze. Z protokołu przesłuchania T. C. wynika, że pozwany w 1998 r. spotkał się z A. C., który przyznał wówczas, iż nie jest upoważniony do wynajmu nieruchomości. Już od 1998 r. pozwany T. C. wiedział, że nie posiada jakiegokolwiek tytułu prawnego do korzystania z nieruchomości i zobligowany jest to niezwłocznego przekazania władztwa nad

nieruchomościami powódce. W tej sytuacji roszczenie o wynagrodzenie za korzystanie z nieruchomości powódki przez pozwanego w okresie od 26 maja 2004 r. do 26 maja 2014 r. Sąd pierwszej instancji uznał za udowodnione co do zasady.

Odwołując się do poglądów orzecznictwa Sąd Okręgowy przyjął, że właściwym kryterium ustalenia wysokości wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości, o którym mowa w art. 225 k.c., powinna być kwota, jaką posiadacz w normalnym toku rzeczy musiałby zapłacić właścicielowi, gdyby jego posiadanie opierało się na prawie. Podstawą obliczenia wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z cudzej nieruchomości są pożytki cywilne, jakie z tej nieruchomości mógł uzyskać właściciel zawierając umowę najmu nieruchomości będącej w takim stanie, w jakim była w okresie, za jaki żąda wynagrodzenia. Wysokość tej kwoty Sąd ustalił na podstawie dowodu z opinii biegłego sądowego rzeczoznawcy majątkowego, według której wynagrodzenie należne powódce wynosi kwotę 537 196 zł (kwota 336 944 zł tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości lokalowej położonej w W. przy ul. [...] w okresie od 26 maja 2004 r. do 25 maja 2014 r. oraz kwota 200 252 zł tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości lokalowej położonej w W. przy ul. [...]1 w okresie od 26 maja 2004 r. do 25 maja 2014 r.). Ponieważ zgodnie z art. 321 k.p.c. Sąd nie może wyrokować co do przedmiotu, który nie był objęty żądaniem, ani zasądzać ponad żądanie Sąd zasądził od pozwanego na rzecz powódki żadaną przez nią kwotę 526 000 zł.

Sąd uznał za bezpodstawny podniesiony przez pozwanych zarzut potrącenia wierzytelności powódki z wierzytelnością pozwanych z tytułu zwrotu nakładów poczynionych na nieruchomości. O odsetkach od zasądzonej na rzecz powódki kwoty Sąd orzekł na podstawie art. 481 § 1 k.c., uwzględniając, że powódka 26 maja 2015 r. zawezwała pozwanych do próby ugodowej. O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 k.p.c. pomiędzy powódką i pozwanym oraz na podstawie art. 102 k.p.c. pomiędzy powódką i pozwaną.

Na skutek rozpoznania apelacji wniesionej od wyroku Sądu pierwszej instancji przez powódkę oraz pozwanego Sąd Apelacyjny w Warszawie, wyrokiem z 5 listopada 2019 r., zmienił zaskarżony wyrok: - w punkcie pierwszym i drugim w części w ten sposób, że oddalił powództwo w stosunku do T. C. co do kwoty 254 244 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 18 kwietnia 2016 r., a pozostałą kwotę 271 756 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 18 kwietnia 2016 r. do dnia zapłaty zasądził od T. C. i J. C. *in solidum* na rzecz B. P.; - w punkcie trzecim i czwartym w ten sposób, że ustalił, iż pozwani ponoszą koszty w 52%, a powódka w 48%, pozostawiając ich szczegółowe wyliczenie referendarzowi sądowemu w Sądzie pierwszej instancji (pkt 1); oddalił apelację T. C. w pozostałym zakresie (pkt 2); zasądził od T. C. i J. C. solidarnie na rzecz B. P. kwotę 7940,61 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania odwoławczego (pkt 3) oraz nakazał pobrać od B. P. na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Okręgowego w Warszawie kwotę 6708,63 zł tytułem części nieuiszczonych kosztów sądowych, a w pozostałym zakresie przejął je na rachunek Skarbu Państwa - Sądu Okręgowego w Warszawie (pkt 4).

Sąd Apelacyjny uznał za uzasadnioną apelację powódki, w której zakwestionowała ona wadliwe ustalenie, iż nie wykazała ona zamieszkiwania pozwanej w lokalach powódki w okresie, gdy zawisła sprawa o eksmisję. Przyjęcie, że powódka nie sprostowała wykazaniu, iż pozwana zamieszkiwała w lokalach powódki od 6 sierpnia 2009 r. do 26 maja 2014 r. było ustaleniem dowolnym.

Sąd drugiej instancji podzielił także stanowisko pozwanego - wyrażone w jego apelacji - że zebrany w sprawie materiał dowodowy nie dawał podstaw do uznania, iż pozostawał on w złej wierze do czasu, gdy dowiedział się o wytoczeniu powództwa o eksmisję. W tym zakresie Sąd Okręgowy oparł się w swych ustaleniach w istocie na prawomocnym orzeczeniu eksmisyjnym pozwanych z lokali powódki. Tymczasem wyrok eksmisyjny jest prejudykatem w sprawie jedynie co do tego, że pozwani nie obronili swego tytułu do władania nieruchomością (lokalami) i nie byli lokatorami w rozumieniu ustawy o ochronie lokatorów (nie orzekano o ich

prawie do lokalu socjalnego uznając, że nie byli lokatorami). To i tylko to było prejudycjalnie przesądzone wyrokiem eksmisyjnym i związaniem sądu *meriti* w niniejszej sprawie (art. 365 i art. 366 k.p.c.). Nie było natomiast istotne dla sprawy eksmisyjnej, czy pozwani byli posiadaczami w dobrej lub złej wierze. Pozwany twierdził konsekwentnie, że do czasu, gdy zawisła przeciwko niemu sprawa o eksmisję, był posiadaczem w dobrej wierze. Wskazywał m.in., że korzystał z lokali na mocy porozumienia z reprezentantem powódki - J. W.. Sąd Okręgowy nie zauważył, że pozwany korzystał z domniemania dobrej wiary (art. 7 k.c.), a skoro w sprawie złej wiary nie przesądzał prejudykat w postaci wyroku eksmisyjnego, należało obalić domniemanie dobrej wiary poprzez stosowne dowodzenie przez powódkę w obecnie toczącym się postępowaniu. Temu powódka nie sprostала. Tymczasem pozwany wskazywał, że z porozumienia z J. W. wywodził swoją dobrą wiarę, a wobec tego powinien mieć do niego zastosowanie art. 224 § 1 k.c., a od lipca 2009 r. mógłby mieć zastosowanie art. 224 § 2 k.p.c. Przeprowadzony dowód z przesłuchania w sprawie świadka J. W. nie obalił domniemania dobrej wiary pozwanego w okresie spornym, tj. do czasu zawiśnięcia sprawy o eksmisję. Pozwany w porozumieniu z pełnomocnikiem powódki i działając w przekonaniu, że ten ostatni jest umocowany do działania w jej imieniu, będzie mógł dalej korzystać z tej nieruchomości, jako posiadacz zależny, wywodząc swe prawa od niej, a nie z tytułu wcześniejszej umowy podnajmu. Co prawda świadek rozumiał prawo pozwanego do korzystania z nieruchomości w kategoriach dozoru, zasadniczo krótkotrwałego, ale jednocześnie przyznał, że nie wiązał się on z opuszczeniem lokali przez pozwanego, a nadto wskazywał, że sytuacja zmieniła się, gdyż powódka wyjechała za granicę i zerwała kontakt na wiele lat. Brak obowiązku opuszczenia lokali wynikał także z upoważnienia z 12 września 1998 r. W tej sytuacji Sąd Apelacyjny uznał, że należy dać wiarę pozwanemu, że po kilku latach braku kontaktu powódki, owa umowa przekształciła się - przybrała postać - opieki nad nieruchomością. W każdym razie pozwany miał prawo wywodzić, że owa opieka uprawnia go nie tylko do korzystania, ale także do pewnej kompensaty

z tego tytułu i do zwrotu nakładów koniecznych. Takie stanowisko reprezentował konsekwentnie od roku 2005 r., gdy powódka podjęła z nim korespondencję. Twierdził tak także w sprawie karnej zakończonej umorzeniem postępowania. Z umowy dozoru wynikała konieczność dbałości o substancję budynku, co oznacza dokonywanie nakładów koniecznych. Powódka nie wykazała, aby pozwany zawierając tę ostatnią umowę działał w złej wierze co do zakresu umocowania J. W. Z umowy tej wynika status pozwanego jako posiadacza zależnego, a nie tylko dzierżyciela sensu *stricto*. Postanowienie § 3 umowy uprawniało go do korzystania bez wynagrodzenia z tych lokali oraz przyznawało mu prawo do wynagrodzenia z tytułu sprawowanego dozoru. Pozwalało to na ocenę, że zachodziły przesłanki do uznania pozwanego za posiadacza zależnego w dobrej wierze dla oceny zasadności roszczeń z perspektywy art. 224 § 1 i 2 k.c.

W myśl art. 224 § 1 k.c., samoistny posiadacz w dobrej wierze nie jest obowiązany do wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy i nie jest odpowiedzialny ani za jej zużycie, ani za jej pogorszenie lub utratę. Nabywa własność pożytków naturalnych, które zostały od rzeczy odłączone w czasie jego posiadania, oraz zachowuje pobrane pożytki cywilne, jeżeli stały się w tym czasie wymagalne (§ 1). Jednakże od chwili, w której samoistny posiadacz w dobrej wierze dowiedział się o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa o wydanie rzeczy, jest on obowiązany do wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy i jest odpowiedzialny za jej zużycie, pogorszenie lub utratę, chyba że pogorszenie lub utrata nastąpiła bez jego winy. Obowiązany jest zwrócić pobrane od powyższej chwili pożytki, których nie zużył, jak również uiścić wartość tych, które zużył (§ 2). Powyższe unormowanie stosuje się także do posiadacza zależnego (art. 230 k.p.c.). Pozwany mógł skutecznie powołać się na dyspozycję art. 224 § 2 zd. 1 k.c. Skoro zaś dowiedział się o sprawie eksmisyjnej w lipcu 2009 r., ale bez wskazania daty pewnej, Sąd drugiej instancji uznał, że 6 sierpnia 2009 r., gdy sporządził odpowiedź do sądu w sprawie eksmisyjnej, niewątpliwie miał pewność zawiśnięcia sprawy o eksmisję ze spornych lokali. Był więc obowiązany do zapłaty z tytułu bezumownego korzystania po myśli

art. 224 § 2 zd. 1 k.c. Przewidziane w art. 224 § 2 i art. 225 k.c. roszczenie o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy jest roszczeniem uzupełniającym w stosunku do roszczenia windykacyjnego; może ono przysługiwać właścicielowi tylko wobec posiadacza, który w danym okresie bez podstawy prawnej faktycznie władał rzeczą, tj. był w tym okresie biernie legitymowany w świetle art. 222 § 1 k.c.

Sąd Apelacyjny nie podzielił zarzutów apelacji pozwanego, według których dochodzone roszczenie jest przedawnione oraz że w sprawie powinien mieć zastosowanie art. 18 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów. Za nieusprawiedliwiony uznał także zarzut nieuwzględnienia roszczeń z tytułu nakładów koniecznych, powiązany z zarzutami naruszenia prawa procesowego w związku z oddaleniem wniosków dowodów. Pozwani nie wskazali dowodów potwierdzających dokonanie nakładów koniecznych. Co jednak ma zasadnicze znaczenie w sprawie, pozwani zgłosili zarzuty z tytułu nakładów z uchybieniem terminu z art. 229 k.p.c. (dopiero w odpowiedzi na pozew) i nie wykazali przesłanek z art. 502 k.c. Każda z wymienionych przyczyn była dostateczna, aby zarzuty w tym zakresie związane z podniesionym zarzutem potrącenia, ocenić za bezskuteczne. Z tych względów Sąd Apelacyjny, dzieląc w pozostałym zakresie ustalenia Sądu Okręgowego, w tym co do wyliczeń należnego wynagrodzenia w wykonaniu biegłego sądowego i uznając, że w apelacji nie przedstawiono przekonujących argumentów, że opinia jest nierzetelna lub wadliwa, na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. i art. 385 k.p.c. zmienił zaskarżony wyrok Sądu Okręgowego oraz oddalił w pozostałym, nieuwzględnionym zakresie, apelację pozwanego. O kosztach postępowania Sąd orzekł na podstawie art. 100 i art. 105 k.p.c.

Wyrok Sądu Apelacyjnego z 5 listopada 2019 r. został zaskarżony przez powódkę w części, tj. w punkcie pierwszym w zakresie, w jakim Sąd Apelacyjny oddalił powództwo w stosunku do T. C. co do kwoty 254 244 zł wraz z ustawowymi odsetkami od 18 kwietnia 2016 r. oraz punktach trzecim i czwartym. W ramach podstawy kasacyjnej z art. 398³ § 1 pkt 1 k.p.c. zarzucono w niej naruszenie:

- 1) art. 339 k.c. w zw. z art. 7 k.c. przez pominięcie domniemania prawnego,

iż pozwany T. C., po ustaniu umowy zlecenia dozoru nieruchomości, na skutek jej wypowiedzenia przez pozwanego 29 sierpnia 2000 r., a z której wywodził swe posiadanie zależne, objął nieruchomość w posiadanie samoistne;

2) art. 340 k.c. w zw. z art. 7 k.c. poprzez niewłaściwe zastosowanie tych przepisów i błędne uznanie, iż posiadanie nieruchomości przez pozwanego miało charakter nieprzerwany, w sytuacji gdy pozwany wypowiedział umowę zlecenia dozoru nieruchomości, oraz opuścił nieruchomość, a następnie na nowo objął nieruchomość w posiadanie, które na mocy domniemania z art. 339 k.c. było posiadaniem samoistnym;

3) art. 341 k.c. w zw. z art. 7 k.c. poprzez niewłaściwe zastosowanie tych przepisów i błędne uznanie, iż posiadanie nieruchomości przez pozwanego było zgodne ze stanem prawnym, w sytuacji gdy pozwany wypowiedział umowę zlecenia dozoru nieruchomości, z której uprzednio wywodził swe posiadanie zależne, oraz opuścił nieruchomość, a następnie na nowo objął nieruchomość w posiadanie, które na mocy domniemania z art. 339 k.c. było posiadaniem samoistnym, i wobec ustania podstawy dla posiadania zależnego, pozwany miał wiedzę, że jego posiadanie jest niezgodne ze stanem prawnym, tym samym objął nieruchomość w posiadanie w złej wierze;

4) art. 7 k.c. poprzez niewłaściwe zastosowanie tego przepisu i błędne uznanie, iż domniemanie dobrej wiary pozwanego nie zostało przez powódkę obalone, choć w ustalonym w sprawie stanie faktycznym nie było podstaw do uznania, że powódka nie przeprowadziła dowodu przeciwności, jak również gdy dowody przeprowadzone w sprawie wykazują, że stan faktyczny jest przeciwny do stanu jaki domniemanie nakazuje uznawać;

5) art. 224 § 1 i 2 k.c. w zw. z art. 225 k.c. oraz w zw. z art. 230 k.c. poprzez niewłaściwe zastosowanie tych przepisów i błędne uznanie, iż pozwany T. C. nie ponosi odpowiedzialności wobec powódki jako właścicielki nieruchomości jak posiadacz samoistny w złej wierze, obowiązany do wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości za okres od 26 maja 2004 r. do dnia dowiedzenia się o wytoczenia

przeciwko niemu powództwa o wydanie rzeczy.

Powołując się na te zarzuty wypełniające podstawę skargi kasacyjnej powódka wniosła o uchylenie zaskarżonego wyroku w zaskarżonej części i orzeczenie co do istoty sprawy poprzez zmianę wyroku Sądu Apelacyjnego w Warszawie z 5 listopada 2019 r. w tym zakresie i zasądzenie od T. C. na rzecz B. P. kwoty 254 244 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od 18 kwietnia 2016 r. do dnia zapłaty oraz zasądzenie od pozwanych T. C. i J. C. (poprzednio P.) na rzecz powódki B. P. kosztów procesu, za postępowanie przez Sądem Okręgowym, za postępowanie apelacyjne przed Sądem Apelacyjnym oraz postępowanie wywołane skargą kasacyjną, w tym kosztów zastępstwa procesowego, w potrójnej wysokości z uwagi na stopień złożoności sprawy oraz znaczny nakład pracy nad sprawą ze strony pełnomocnika powódki - wedle norm przepisanych; ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku w zaskarżonej części i przekazanie do ponownego rozpoznania Sądowi drugiej instancji, z pozostawieniem temu sądowi rozstrzygnięcia o kosztach postępowania, wywołanych skargą kasacyjną.

W odpowiedzi na skargę kasacyjną ustanowiony przez obu pozwanych pełnomocnik wniósł o oddalenie skargi kasacyjnej oraz zasądzenie od powódki na rzecz pozwanych zwrotu kosztów postępowania kasacyjnego.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Odniesienie się do zarzutów skargi kasacyjnej należy poprzedzić uwagą ogólną dotyczącą postępowania kasacyjnego, w którym niedopuszczalne jest oparcie podstawy skargi kasacyjnej na zarzutach dotyczących ustalenia faktów lub oceny dowodów (art. 398³ § 3 k.p.c.). W postępowaniu kasacyjnym niedopuszczalne jest powołanie nowych faktów i dowodów, a Sąd Najwyższy jest związany ustaleniami faktycznymi stanowiącymi podstawę zaskarżonego orzeczenia. W postępowaniu kasacyjnym Sąd Najwyższy nie może więc ustalić inaczej faktów niż zostały one ustalone przez Sąd drugiej instancji, chociażby inaczej oceniał dowody przeprowadzone w sprawie. Nie może także uzupełniać ustaleń faktycznych dokonanych w sprawie przez Sąd drugiej instancji, czy też Sąd

pierwszej instancji i zaakceptowanych przez Sąd drugiej instancji, nawet wówczas, gdy brakujące ustalenia faktyczne wynikają jednoznacznie z przeprowadzonych w sprawie dowodów czy też można je przyjąć na podstawie tzw. bezdowodowych metod przyjmowania ustaleń faktycznych np. poprzez zastosowanie domniemania faktycznego. Kompetencja w tym zakresie należy wyłącznie do sądów powszechnych. Kognicja Sądu Najwyższego określona przepisem art. 398¹³ § 1 k.p.c. obejmuje jedynie kontrolę zarzutów wypełniających podstawy skargi kasacyjnej, a określone bliżej w art. 398³ § 1 k.p.c. Oznacza to w szczególności, że oceniając zasadność zarzutów naruszenia prawa materialnego – które zostały podniesione w skardze kasacyjnej – Sąd Najwyższy uwzględnia jedynie stan faktyczny, jaki został w sprawie ustalony przez sąd drugiej instancji, a nie stan faktyczny, jaki zdaniem strony skarżącej albo jej przeciwnika procesowego powinien być w sprawie ustalony. Uwagi te są konieczne, gdyż po wniesieniu skargi kasacyjnej zarówno powódka, jak i pozwany T. C. w pismach przygotowawczych starali się wykazać dodatkowe okoliczności, które ich zdaniem wynikały z dowodów przeprowadzonych w sprawie, a które w rzeczywistości – nie przesądzając czy było tak w istocie – nie wynikały z ustaleń stanowiących podstawę wydania zaskarżonego wyroku, a które znalazły wyraz w pisemnym uzasadnieniu tego orzeczenia.

W skardze kasacyjnej trafnie podnosi się brak odniesienia się Sądu drugiej instancji do istotnych dla oceny zasadności roszczenia powódki okoliczności wynikających z przyjętych przez ten Sąd ustaleń. Zgodnie z nimi, podczas prowadzonego postępowania przygotowawczego (wszczętego na skutek zawiadomienia dokonanego przez adw. M. W.) zeznania złożył pozwany T. C., który w tym czasie „nie mieszkał w przedmiotowym lokalu, bowiem rozstał się z żoną”. W lokalu nadal zamieszkiwała M. R. z dziećmi. W czasie tych zeznań T. C. dla wykazania swoich uprawnień do przebywania w lokalu przekazał Policji m.in. jego pismo kierowane do J. W. z 29 sierpnia 2000 r., w którym informuje, iż wobec zamiaru zmiany miejsca stałego pobytu nie będzie mógł dalej wykonywać nad nim nadzoru. Z ustaleń Sądu drugiej instancji wynika także, iż T. C. został ponownie przesłuchany w 2006 r. i wówczas zeznał, że w lokalu nie przebywa już M. R., lecz on i jego partnerka J. P. i jego dzieci z innego związku. Wskazał, że J. W.

zapropował mu za dozór kwotę 2000 zł miesięcznie, ale nigdy nie doszło do jej zapłaty. Zeznał, że umowa dozoru nigdy nie została wypowiedziana przez J. W., ale w 2005 r. otrzymał pismo od pełnomocnika powódki adw. W. wzywające go do opuszczenia lokalu. Lokalu jednak nie opuścił z uwagi na nierozliczone roszczenia o zwrot nakładów. Z powołanych wyżej ustaleń Sądu pierwszej instancji, a zaaprobowanych przez Sąd drugiej instancji nie wynika jednoznacznie, czy Sąd w zakresie, w jakim te ustalenia zostały wyżej przytoczone, ustalił jedynie treść zeznań złożonych przez pozwanego T. C. w postępowaniu przygotowawczym, czy też uznał równocześnie, że treść tych zeznań odpowiadała stanowi rzeczywiście, tj. miały miejsce fakty przedstawione przez pozwanego T. C. w zeznaniach złożonych przez niego w postępowaniu przygotowawczym. Z przytoczonego stanu faktycznego nie wynikają także bliższe szczegóły, a mianowicie data złożenia zeznań przez pozwanego T. C. w postępowaniu przygotowawczym, data (czy przybliżony czas) jego wyprowadzenia się z lokali powódki i data jego powrotu do tych lokali. Brak jest też bliższych ustaleń co do dokonanego przez pozwanego wypowiedzenia umowy dozoru (jego doręczenia J. W., jego ewentualnej reakcji na to wypowiedzenie itp.). Niezależnie od wyżej wskazanych braków w podstawie faktycznej zaskarżonego wyroku już tylko na przyjętej podstawie uzasadniony jest wniosek, że Sąd Apelacyjny zaniechał oceny prawnej konsekwencji wyprowadzenia się po 2002 r. pozwanego T. C. z lokali powódki oraz dokonania przez niego wypowiedzenia umowy zawartej z J. W. celem ustalenia, czy pozwany w okresie poprzedzającym doręczenie mu pozwu o wydanie lokali powódki mógł być uznany za posiadacza zależnego w dobrej wierze z powołaniem się na umowę zawartą z J. W. oraz wystawione przez niego upoważnienie z 12 września 1998 r., co po kilku latach braku kontaktu strony powodowej, przekształciło się – według Sądu Apelacyjnego - w „postać opieki nad przedmiotową nieruchomością”. W sytuacji dobrowolnej utraty przez pozwanego posiadania lokali powódki - mającego swoje oparcie w umowie zawartej przez pozwanego z J. W. i otrzymanym od niego upoważnieniu - z wolą zakończenia stosunku prawnego, na podstawie którego pozwany uzyskał tytuł do posiadania lokali powódki, nie mógłby on powoływać się skutecznie wobec powódki na fakt nieprzerwanego posiadania zależnego mającego swoje prawne uzasadnienie w wyżej wskazanych podstawach, w razie ponownego

zajęcia przez pozwanego lokali powódki. Zgodnie bowiem z art. 340 k.c., domniemywa się ciągłość posiadania. Nie przerywa posiadania niemożność posiadania wywołana przez przeszkodę przemijającą. Nie obejmuje to sytuacji, w której dochodzi do dobrowolnej utraty posiadania przez dotychczasowego posiadacza nie wywołanego jedynie przemijającą przeszkodą w możliwości wykonywania tego posiadania, lecz na podstawie woli samego posiadacza zakończenia posiadania rzeczy na podstawie tytułu prawnego uprawniającego go do posiadania rzeczy. Dotyczy to odpowiednio także wypadku, w którym posiadacz obiektywnie rzecz oceniając nie ma tytułu prawnego uprawniającego go do posiadania rzeczy, lecz pozostaje w mylnym, ale usprawiedliwionym przekonaniu o posiadaniu tego tytułu, a więc jest posiadaczem w dobrej wierze. Z tych przyczyn za uzasadnione należy uznać zarzuty ujęte w punktach 1-3 skargi kasacyjnej.

W uzasadnieniu skargi kasacyjnej powódka w znacznie szerszym zakresie zakwestionowała stanowisko prawne Sądu Apelacyjnego o możliwości powoływania się przez pozwanego T. C. jako posiadacza zależnego na domniemanie dobrej wiary z powołaniem się na umowę zawartą przez niego z J. W. oraz wystawione przez niego upoważnienie. W uzasadnieniu skargi kasacyjnej zawarto szeroką polemikę z oceną prawną Sądu drugiej instancji wielu okoliczności faktycznych sprawy, która według powódki powinna prowadzić do uznania, że w sprawie zostało wzruszone domniemanie dobrej wiary pozwanego T. C. także w całym okresie, za jaki powódka dochodzi swoich roszczeń. Zgodnie z art. 398¹³ § 1 k.p.c., Sąd Najwyższy rozpoznaje sprawę w granicach zaskarżenia oraz w granicach podstaw; w granicach zaskarżenia bierze jednak z urzędu pod rozwagę nieważność postępowania. Podstawy kasacyjnej wypełnia treść zarzutów. W postępowaniu kasacyjnym Sąd Najwyższy uwzględnia tylko te zarzuty, które zostały sformułowane w zarzutach wypełniających jej podstawy, co nie obejmuje zarzutów zawartych tylko w uzasadnieniu skargi. W przeciwnym wypadku zakres kontroli Sądu Najwyższego w postępowaniu kasacyjnym wykraczałby poza ramy określone w art. 398¹³ § 1 k.p.c. Jeżeli więc powódka nie zgadzała się z oceną prawną Sądu Apelacyjnego, który uznał, że T. C. mógł korzystać jako posiadacz zależny lokali powódki z domniemanie dobrej wiary, ponieważ zawarł umowę z J. W. oraz posiadał wystawione przez niego upoważnienie, to miała obowiązek

sformułowania również w tym zakresie odpowiedniego zarzutu. Nieskuteczna jest więc polemika powódki z oceną prawną Sądu drugiej instancji zawarta jedynie w uzasadnieniu skargi kasacyjnej, czy też ogólne sformułowane zarzuty naruszenia prawa materialnego: art. 7 k.c. przez błędne uznanie, że domniemanie dobrej wiary nie zostało obalone w stanie faktycznym, a powódka nie przeprowadziła dowodu z przeciwności (pkt 4 skargi) oraz art. 224 § 1 i 2 k.c. w zw. z art. 225 k.c. oraz w zw. z art. 230 k.c. przez błędne uznanie, że pozwany T. C. nie ponosi odpowiedzialności wobec powódki jako posiadacz samoistny w złej wierze za okres od dnia 26 maja 2004 r. do dnia dowiedzenia się o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa o wydanie rzeczy (pkt 5 skargi). Tak ogólnie sformułowane zarzuty zmierzały w istocie do dokonania przez Sąd Najwyższy ponownej, pełnej i nieograniczonej oceny prawnej zasadności roszczenia dochodzonego przez powódkę przez pryzmat wszystkich ustaleń faktycznych dokonanych w sprawie. Zakres kontroli Sądu Najwyższego odpowiadałby w takim przypadku zakresowi rozpoznania sprawy przez sąd drugiej instancji przy rozpoznawaniu apelacji (art. 378 § 1 k.p.c.). Z tych przyczyn zarzuty ujęte w punktach 4 i 5 skargi ze względu na ich ogólnikowość nie były skuteczne. Niezależnie jednak od tej oceny należy stwierdzić, że Sąd Apelacyjny, uznając pozwanego T. C. za posiadacza zależnego w dobrej wierze z tej przyczyny, że uprawnienie do posiadania lokali powódki wywodził z porozumienia (umowy) zawartego z J. W. jako pełnomocnikiem powódki oraz z wystawionego przez niego upoważnienia stwierdził, że jest to konsekwencją niewykazania przez powódkę, aby pozwany zawierając tę umowę działał w złej wierze co do zakresu umocowania J. W.. Ocena ta – którą kwestionuje powódka – jest jednak konsekwencją oceny dowodów przeprowadzonych w sprawie i dokonanych na ich podstawie ustaleń faktycznych. W postępowaniu kasacyjnym Sąd Najwyższy – jak to już wcześniej wyjaśniono – jest związany ustaleniami faktycznymi stanowiącymi podstawę zaskarżonego wyrok (art. 398¹³ § 2 k.p.c.), a w skardze kasacyjnej niedopuszczalne jest podnoszenie zarzutów dotyczących ustaleń faktycznych i oceny dowodów (art. 398³ § 3 k.p.c.). Dotyczy to także takich zarzutów, które pod postacią dopuszczalnych zarzutów naruszenia prawa procesowego albo materialnego w istocie zmierzają do zakwestionowania ustaleń faktycznych i oceny dowodów (zob. np. wyroki Sądu Najwyższego z 17 kwietnia

2008 r., I CSK 500/07, nie publ., z 6 lutego 2014 r., I CSK 252/13, nie publ. oraz z 19 czerwca 2019 r., II CSK 278/18, nie publ.).

Uznanie za trafne części zarzutów skargi kasacyjnej uzasadniało na podstawie art. 398¹⁵ § 1 k.p.c. uchylenie zaskarżonego wyroku w punkcie pierwszym - w zakresie oddalającym powództwo w stosunku do pozwanego T. C. co do kwoty 254 244 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 18 kwietnia 2016 r. i rozstrzygającej o kosztach wobec pozwanego T. C. – oraz w punkcie trzecim (o kosztach postępowania odwoławczego) w stosunku do tego pozwanego, nadto w punkcie czwartym (o nieuiszczonych kosztach sądowych) i przekazanie sprawy w tym zakresie Sądowi Apelacyjnemu w Warszawie do ponownego rozpoznania. O kosztach postępowania kasacyjnego orzeczono na podstawie art. 108 § 2 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 i art. 398²¹ k.p.c. Dodać należy, że z uwagi na zakres zaskarżenia skargą kasacyjną stroną postępowania kasacyjnego oprócz powódki był tylko pozwany T. C. Z tej przyczyny tylko tego pozwanego dotyczą rozstrzygnięcia o kosztach postępowania (apelacyjnego i kasacyjnego).

ał