



Sygn. akt IV CSK 298/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 20 września 2018 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Grzegorz Misiurek (przewodniczący)
SSN Katarzyna Tyczka-Rote
SSN Karol Weitz (sprawozdawca)

w sprawie z powództwa M. B.
przeciwko E. K.
z udziałem interwenienta ubocznego po stronie pozwanej - Gminy L.
o zapłatę,
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej
w dniu 20 września 2018 r.,
skargi kasacyjnej powódki
od wyroku Sądu Apelacyjnego w (...)
z dnia 15 lutego 2017 r., sygn. akt I ACa (...),

- 1. oddala skargę kasacyjną;**
- 2. zasądza od powódki na rzecz pozwanej kwotę 2700 zł (dwa tysiące siedemset złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania kasacyjnego**
- 3. zasądza od powódki na rzecz interwenienta ubocznego kwotę 2700 zł (dwa tysiące siedemset złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

Powódka M. B. w pozwie z dnia 12 listopada 2014 r. wniosła o zasądzenie od pozwanej E. K. kwoty 108 000 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 10 października 2014 r. do dnia zapłaty tytułem czynszu najmu lokalu użytkowego za okres 3 lat poprzedzających wniesienie pozwu.

W toku sprawy do postępowania w charakterze interwenienta ubocznego po stronie pozwanej wstąpiła Gmina L.

Wyrokiem z dnia 27 kwietnia 2016 r. Sąd Okręgowy w L. oddalił powództwo.

Sąd ustalił, że w dniu 31 października 2003 r. w L. powódka, działająca przez pełnomocnika R. K., oraz pozwana zawarły umowę najmu lokalu użytkowego o powierzchni 57,5 m² (dalej jako: „umowa z dnia 31 października 2003 r.”), stanowiącego część składową zabudowanej nieruchomości położonej w L. przy ulicy P. 9 i ulicy K. 7, dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...). Przy zawarciu umowy powódka oświadczyła, że jest współwłaścicielką nieruchomości i włada nią samodzielnie. Strony postanowiły, że czynsz najmu ma wynosić 3 000 zł miesięcznie, płatne z góry do dziesiątego dnia miesiąca. Powódka miała wystawiać i przysyłać faktury VAT na 7 dni przed upływem terminu płatności. Umowa z dnia 31 października 2003 r. zawarta została na czas nieoznaczony. W § 8 umowy przewidziano, że miała ona ulegać rozwiązaniu bez konieczności złożenia oświadczeń woli przez wynajmującego w razie niewpłacenia przez najemcę całego czynszu za kolejne dwa miesiące.

Kwestia prawa własności nieruchomości położonej w L. przy ulicy P. 9 i ulicy K. 7 pozostawała przedmiotem sporu między powódką i innymi osobami roszczącymi sobie prawa do jej współwłasności z jednej strony oraz Gminą L. i Skarbem Państwa z drugiej strony.

Wyrokiem z dnia 30 grudnia 2005 r., sygn. akt I C (...), Sąd Okręgowy w L. stwierdził, że Skarb Państwa nabył przez przemilczenie z dniem 3 grudnia 1955 r. - na podstawie art. 34 dekretu z dnia 8 marca 1946 r. o majątkach opuszczonych i poniemieckich (Dz. U. Nr 13, poz. 87 ze zm.) - udział w 8/16 części w prawie

własności nieruchomości. Chodziło o udział należący wcześniej do C. vel H. S. P. z domu G. Postanowieniem z dnia 29 kwietnia 2014 r., sygn. akt II Ca (...), Sąd Okręgowy w Ł., zmieniając postanowienia Sądu Rejonowego w L. z dnia 28 czerwca 2013 r., sygn. akt I Ns (...), stwierdził, że wskazany udział we współwłasności nieruchomości, z dniem 2 października 2005 r. nabyli przez zasiedzenie: M. B., stając się współwłaścicielką nieruchomości w 1/4 części, A. B., stając się współwłaścicielką nieruchomości w 1/16 części, A.B., stając się współwłaścicielem nieruchomości w 1/16 części, A.K., stając się współwłaścicielką nieruchomości w 1/16 części, i A.K., stając się współwłaścicielką nieruchomości w 1/16 części.

Decyzją z dnia 14 grudnia 2005 r. Minister Finansów na podstawie art. 1, art. 2, art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 9 kwietnia 1968 r. o dokonywaniu wpisów w księgach wieczystych na rzecz Skarbu Państwa w oparciu o międzynarodowe umowy o uregulowaniu roszczeń finansowych (Dz. U. Nr 12, poz. 65) w związku z Układem zawartym między Rządem Stanów Zjednoczonych Ameryki Północnej a Rządem Polskiej Rzeczypospolitej Ludowej dotyczącym roszczeń obywateli Stanów Zjednoczonych dnia 16 lipca 1960 r. oraz na podstawie art. 104 k.p.a. stwierdził przejście na rzecz Skarbu Państwa udziału w 1/2 części w prawie własności nieruchomości, należącego pierwotnie do A. M. (primo voto G.), a obecnie do M. B. w 4/16 części, A. B. w 1/16 części, A. K. w 1/16 części, A. K. w 1/16 części i A. B. w 1/16 części. Decyzja z dnia 14 grudnia 2005 r. została utrzymana w mocy decyzją Ministra Finansów z dnia 11 kwietnia 2007 r.

Decyzjami z dnia 31 stycznia 2006 r. (co do udziału pierwotnie należącego do C. vel H. S. P. z domu G.) oraz z dnia 4 kwietnia 2012 r. (co do udziału pierwotnie należącego do A. G.) Wojewoda (...) na podstawie art. 5 ust. 1 pkt 1 i art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 10 maja 1990 r. - Przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych (Dz. U. Nr 32, poz. 191 ze zm.) stwierdził, że oba udziały we współwłasności nieruchomości z dniem 27 maja 1990 r. nabyła z mocy prawa Gmina Miasto L.

Wyrokiem z dnia 11 lutego 2016 r., sygn. akt II Ca (...), Sąd Okręgowy w L. zmienił wyrok Sądu Rejonowego w L. z dnia 23 lipca 2015 r., I C[...]/15, w ten

sposób, że nakazał wykreślić w dziale II księgi wieczystej nr (...) wpisy prawa własności: M. B. w 1/4 części, A. B., A. B., A. K. i A. K. po 1/16 części każde z nich oraz wpisać w to miejsce Skarb Państwa reprezentowany przez Prezydenta Miasta L. w udziale 1/2 części. Chodziło o udział we współwłasności nieruchomości, którego dotyczyły decyzje Ministra Finansów z dnia 14 grudnia 2005 r. i z dnia 11 kwietnia 2007 r., wcześniej należący do A. G.

Do marca 2009 r. nieruchomością w imieniu powódki zarządzał M. P., a pozwana uiszczała czynsz stosownie do umowy z dnia 31 października 2003 r. stosownie do wystawianych co miesiąc faktur.

Zarządzeniem z dnia 10 lutego 2009 r. Prezydent Miasta L. postanowił o przekazaniu, poczynwszy od dnia 1 marca 2009 r., zarządu nad nieruchomością Zarządowi Nieruchomości Komunalnych w L. (dalej jako: „ZNK”). W związku z tym między Gminą a powódką powstał spór o naruszenie posiadania nieruchomości. Pismem z dnia 13 marca 2009 r. ZNK poinformował pozwaną, że przejął prawa i obowiązki wynajmującego i że od marca 2009 r. należności za lokal należy regulować na podstawie faktur wystawianych przez ZNK oraz wezwał pozwaną do udzielenia informacji potrzebnych do zawarcia umowy najmu. Z dołączonej do pisma z dnia 17 lutego 2009 r. informacji wynikało, że Skarb Państwa nabył udział w 1/2 części prawa własności nieruchomości na podstawie wyroku z dnia 30 grudnia 2005 r. i udział w 1/2 części tego prawa na podstawie ostatecznej decyzji Ministra Finansów z dnia 14 grudnia 2005 r. oraz że udziały podlegały komunalizacji, wobec czego powódka miała pobierać czynsz od pozwanej bezprawnie. Kierując się tym pismem i załączoną do niego dokumentacją pozwana zaprzestała płacenia czynszu na rzecz powódki. Pierwotnie nie płaciła go także Gminie L.

ZNK zaczął sprawować faktyczny zarząd nad nieruchomością, co miało wyraz w tym, że m.in. pobierał opłaty za media, wymieniał wodomierze, wykonywał pomiary lokali, zapewniał wywóz śmieci i odśnieżał nieruchomość.

W połowie 2009 r. pozwana oświadczyła M. P., że uważa umowę z dnia 31 października 2003 r. za rozwiązaną ze względu na to, że według jej treści niepłacenie czynszu było równoznaczne z jej zakończeniem. M. P. oświadczył

pozwanej, że nie administruje już nieruchomością i że w sprawach z nią związanych należy zwracać się do ZNK. Od czerwca 2009 r. nie wystawiono faktur VAT dla pozwanej.

Ze względu na wezwania do zapłaty kierowane przez ZNK do pozwanej oraz przedstawione przez Gminę dokumenty, wysokość zaległości i presję ze strony ZNK pozwana zawarła umowę najmu z Gminą L. datowaną na dzień 24 marca 2009 r. i podpisała protokół zdawczo-odbiorczy. Wysokość czynszu ustalono na kwotę 2 926,67 zł brutto. Pozwana uregulowała czynsz najmu na rzecz Gminy L. za okres od marca 2009 r.

Wyrokiem z dnia 25 lutego 2010 r., sygn. akt II Ca (...), Sąd Okręgowy zmienił wyrok Sądu Rejonowego w L. z dnia 30 lipca 2009 r., I C (...), w ten sposób, że orzekł o przywróceniu powódce posiadania nieruchomości przez nakazanie Gminie L. m.in. zaniechania kierowania wezwań do najemców lokali użytkowych z powołaniem się na przejęcie nieruchomości, w tym wezwań do zawarcia umów najmu z Gminą L., oraz wydanie trzech lokali użytkowych. Wyrok ten nie obejmował lokalu zajmowanego przez pozwaną.

Pismem z dnia 23 lipca 2009 r. powódka wezwała pozwaną do zapłaty kwoty 9 150 zł tytułem zaległego czynszu. Kolejne wezwanie skierowano do pozwanej w piśmie z dnia 2012 r., wskazując, że należność dotyczy wierzytelności wynikających z czterech wystawionych faktur VAT. W piśmie z dnia 31 maja 2014 r. powódka wezwała pozwaną do zapłaty kwoty 108 000 zł.

Na mocy porozumienia Gminy L. i pozwanej zawarłą między nimi umowę najmu rozwiązano z dniem 30 września 2014 r.

Pismem z dnia 11 października 2014 r. powódka złożyła pozwanej oświadczenie o wypowiedzeniu umowy z dnia 31 października 2003 r. ze skutkiem natychmiastowym z powodu opuszczenia lokalu bez uprzedzenia wynajmującego i przekazania kluczy do niego osobie trzeciej.

Sąd Okręgowy uznał, że - w świetle art. 687 k.c. - postanowienie § 8 umowy z dnia 31 października 2003 r. o rozwiązaniu umowy bez konieczności złożenia oświadczeń woli w razie niewpłacenia przez najemcę całego czynszu za kolejne dwa miesiące należałoby ocenić jako nieważne. Stwierdził jednak,

że w okolicznościach sprawy powołanie się przez powódkę na tę nieważność było sprzeczne z zasadami współżycie społecznego (art. 5 k.c.), w związku z czym przyjął, że umowa z dnia 31 października 2003 r. uległa rozwiązaniu - zgodnie § 8 - w dniu 11 kwietnia 2009 r. Na tej podstawie ocenił, że roszczenie powódki o zapłatę czynszu oparte na umowie z dnia 31 października 2003 r. jest bezzasadne.

Rozpatrując roszczenie powódki o zapłatę w zakresie, w którym zostało ono oparte na twierdzeniu o bezumownym korzystaniu przez pozwaną z rzeczy, Sąd Okręgowy stwierdził, że w okolicznościach sprawy pozwaną należało uznać - w odniesieniu do okresu objętego żądaniem pozwu - za posiadacza zależnego w dobrej wierze, co wykluczało dochodzenie od niej przez powódkę wynagrodzenia za korzystanie z lokalu (art. 224 § 1 w związku z art. 230 k.c.). Przyjął, że nie doszło do obalenia domniemania dobrej wiary (art. 7 k.c.), które jest w związku z tym wiążące (art. 234 k.p.c.). Powódka nie wykazała złej wiary pozwanej, tj. nie sprostowała w tym zakresie spoczywającemu na niej ciężarowi dowodu (art. 6 k.c.).

Sąd Okręgowy podniósł, że pozwana działała na podstawie umowy najmu zawartej z Gminą L. dysponującą tytułami prawnymi stwierdzającymi nabycie przez nią własności nieruchomości. Postanowienie stwierdzające nabycie udziału we współwłasności przez powódkę zapadło dopiero w dniu 29 kwietnia 2014 r. Pozwana nie miała obowiązku dociekania, czy Gmina L. w okresie zawierania z nią umowy najmu rzeczywiście była wyłącznym właścicielem nieruchomości. Od marca 2009 r. ZNK - działający w imieniu Gminy L. - faktycznie zarządzał nieruchomością. Uzasadniało to przekonanie pozwanej, że to Gmina L. jest uprawniona do dysponowania nieruchomością i zawarcia umowy najmu, co potwierdza dobrą wiarę pozwanej. Dla oceny dobrej wiary pozwanej nie ma znaczenia treść wpisu w księdze wieczystej nieruchomości, w której - w rozpatrywanym okresie - powódka była ujawniona jako współwłaścicielka. Ponadto, przed zawarciem umowy najmu z Gminą L. pozwana starała się uzyskać stanowisko stron sporu w kwestii własności nieruchomości. Rozmowy z byłym zarządcą nieruchomości mogły uzasadniać jej przekonanie, że Gminie L. przysługuje prawo własności. Mogła zakładać, że przedstawione jej przez Gminę L. dokumenty potwierdzają jej tytuł prawny.

Dopiero stwierdzenie nieważności umowy najmu przez sąd powoduje, że dalsze władanie przedmiotem najmu nie ma tytułu prawnego, a posiadacz staje się posiadaczem samoistnym w złej wierze. Dla oceny roszczenia powódki nie miało więc znaczenia to, że doszło do zasiedzenia udziału we współwłasności i że umowa najmu została zawarta tylko przez jednego ze współwłaścicieli dysponującego udziałem w 1/2 części.

Według Sądu Okręgowego niezasadne były twierdzenia powódki, że jest ona wyłączną właścicielką nieruchomości. Wiążący dla Sądu był wyrok z dnia 11 lutego 2016 r. uzgadniający treść księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, w którego świetle miała ona jedynie udział w prawie własności nieruchomości w 1/4 części.

Powódka nie opierała żądania zapłaty czynszu na umowie najmu zawartej przez pozwaną z Gminą L., w związku z czym ta podstawa faktyczna nie była objęta żądaniem (art. 321 § 1 k.p.c.).

Wreszcie Gmina L. jako interwenient uboczny podniosła, że sprzeciwia się dochodzeniu zapłaty od pozwanej jako czynności zachowawczej, i stwierdziła, iż pozwana uregulowała należności z tytułu czynszu. Ewentualne roszczenia między współwłaścicielami nieruchomości nie stanowią przedmiotu niniejszej sprawy.

Od wyroku z dnia 27 kwietnia 2016 r. apelację wniosła powódka. Wyrokiem z dnia 15 lutego 2017 r. Sąd Apelacyjny w (...) oddalił tę apelację.

Sąd Apelacyjny nie podzielił poglądu Sądu Okręgowego, że powołanie się powódki na sprzeczność § 8 umowy z dnia 31 października 2003 r. z art. 687 k.c. naruszało - w okolicznościach sprawy - zasady współżycia społecznego (art. 5 k.c.). Powołując się na judykaturę Sądu Najwyższego stwierdził, że art. 5 k.c. nie ma zastosowania do ustalania ważności bądź nieważności stosunku prawnego lub jego części (np. w zakresie konkretnego postanowienia umownego). Niemniej uznał, że w sprawie doszło do rozwiązania umowy z dnia 31 października 2003 r. wskutek tego, że pozwana - nie płacąc czynszu i wypowiadając się co do ustania stosunku najmu wobec zarządcy nieruchomości i pełnomocnika powódki - wyraziła wolę jego zakończenia przez wypowiedzenie. Skutkowało to ustaniem stosunku najmu z upływem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia. W ocenie Sądu nie

kwestionowała tego przez długi czas powódka, skoro - po kilku wezwaniach - w pewnym momencie nie wystawiała już faktur i nie żądała czynszu za dalsze okresy. Ostatecznie też powódka nie objęła lokalu zajmowanego przez pozwaną powództwem o ochronę posiadania, skierowanym przeciwko Gminie L.

W efekcie Sąd Apelacyjny przyjął, że objęte pozwem żądanie zapłaty czynszu najmu za okres od 12 listopada 2011 r. do 11 listopada 2014 r. było bezzasadne, gdyż w tym okresie powódki i pozwanej nie łączyła (już) umowa najmu.

Sąd Apelacyjny uznał ponadto, że - gdyby bronić innego poglądu, iż pozwana nie wypowiedziała umowy z dnia 31 października 2003 r. i umowa ta wiązała strony do chwili wniesienia pozwu - należałoby wtedy stwierdzić, że żądanie przez powódkę zapłaty czynszu najmu za objęty pozwem okres byłoby sprzeczne zasadami współżycia społecznego (art. 5 k.c.), tj. z obowiązkiem lojalności kontraktowej i z zasadą uczciwości. Profesjonalny pełnomocnik powódki wprowadził świadomie do umowy z dnia 31 października 2003 r. nieważne postanowienie w § 8, nie informując o tym pozwanej, a ponadto on i zarządca nieruchomości z ramienia powódki w 2009 r. zapewniali pozwaną, że do rozwiązania umowy doszło na skutek zastosowania tego postanowienia umownego. Dopiero po 5 latach powódka zażądała od pozwanej zapłaty czynszu za okres nieobjęty trzyletnim przedawnieniem. Działanie takie nie da się pogodzić z zasadami współżycia społecznego.

Według Sądu Apelacyjnego założenie o sprzeczności dochodzenia przez powódkę roszczenia o zapłatę z zasadami współżycia społecznego (art. 5 k.c.) trzeba by odnieść do obu wskazanych przez nią podstaw faktycznych roszczenia, tj. zarówno umowy najmu, jak i bezumownego korzystania z nieruchomości.

Odnosząc się do wniosku powódki o zawieszenie postępowania apelacyjnego do chwili rozstrzygnięcia przez Sąd Najwyższy skargi kasacyjnej powódki złożonej od wyroku z dnia 11 lutego 2016 r. w przedmiocie uzgodnienia treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym, Sąd Apelacyjny wskazał, że brak do tego podstaw. Po pierwsze, wyrok z dnia 11 lutego 2016 r. jako prawomocny miał moc wiążącą do czasu jego uchylenia (art. 365 § 1 k.p.c.). Po drugie, stan własnościowy dotyczący nieruchomości nie miał znaczenia

dla roszczenia powódki w zakresie, w którym było ono oparte na umowie najmu, w tym w zakresie oceny sprzeczności tego roszczenia z zasadami współżycia społecznego. Po trzecie, nawet przyjęcie, że w następstwie uwzględnienia skargi kasacyjnej i dalszego postępowania doszłoby do ustalenia, że ani Skarb Państwa, ani Gmina L. nie są współwłaścicielami nieruchomości, nie przemawiałoby za zasadnością roszczenia powódki z tytułu wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości, choćby uznało się zarazem, że roszczenie to nie jest sprzeczne z zasadami współżycia społecznego (art. 5 k.c.). W spornym okresie pozwana zawarła umowę najmu z Gminą L. i ustalone było, że Skarb Państwa nabył udział w 1/2 części we współwłasności nieruchomości z dniem 3 grudnia 1955 r. zgodnie z wyrokiem z dnia 30 grudnia 2005 r., a decyzją Wojewody z dnia 31 stycznia 2006 r. stwierdzono, że udział ten z dniem 27 maja 1990 r. nabyła Gmina L. Dopiero postanowieniem z dnia 29 kwietnia 2014 r. Sąd Okręgowy w L. stwierdził, że przedmiotowy udział z dniem 2 października 2005 r. nabyli przez zasiedzenie powódka i inni spadkobiercy A. G. Decyzje Ministra Finansów z dnia 14 grudnia 2005 r. i z dnia 11 kwietnia 2007 r. wskazywały na to, że drugi udział we współwłasności nieruchomości wynoszący 1/2 także przeszedł na Skarb Państwa. Pozwana zawarła wobec tego umowę najmu w 2009 r. z Gminą L., wykazującą się dokumentami wskazującymi na to, że jest ona przynajmniej współwłaścicielem nieruchomości. Wobec faktu, że Gmina L. zarządzając częścią nieruchomości (jako jej współwłaściciel względnie podmiot reprezentujący Skarb Państwa jako jej współwłaściciela) zawarła umowę najmu lokalu użytkowego z pozwaną, nie można przyjąć, że pozwana posiadała ten lokal bez tytułu prawnego. Poza przedmiotem procesu pozostają zaś roszczenia pomiędzy współwłaścicielami nieruchomości.

Ponadto Sąd Apelacyjny stwierdził, że nawet późniejsze ostateczne ustalenie, iż ani Skarb Państwa, ani Gmina L. nie byli współwłaścicielami nieruchomości w okresie objętym żądaniem pozwu, nie zmieni faktu, iż pozwaną należało uznać za posiadacza zależnego części nieruchomości w dobrej wierze w rozumieniu art. 224 § 1 w związku z art. 230 i art. 7 k.c. Gmina L. powoływała się wobec pozwanej na prawo własności w odniesieniu do obu udziałów w nieruchomości, mających różny los prawny, wykazując to prawomocnymi orzeczeniami i decyzjami, oraz zawarła z nią umowę najmu. Nie jest

zaś przedmiotem niniejszej sprawy kwestia roszczeń właścicieli nieruchomości w stosunku do samoistnego posiadacza nieruchomości, tj. Gminy L., których zasadność można by w tym przypadku rozważać.

Skargę kasacyjną od wyroku z dnia 15 lutego 2017 r. złożyła powódka. Zarzuciła naruszenie art. 177 § 1 pkt 1, art. 382 w związku z art. 386 § 1 oraz art. 321 § 1w związku z art. 391 § 1 k.p.c., jak również art. 5 k.c. Wniosła o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi Apelacyjnemu w (...) do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Naruszenie art. 177 § 1 pkt 1 k.p.c. zdaniem skarżącej miało polegać na tym, że Sąd Apelacyjny odmówił zawieszenia postępowania do czasu rozstrzygnięcia skargi kasacyjnej od wyroku Sądu Okręgowego w L. z dnia 11 lutego 2016 r. w przedmiocie uzgodnienia treści księgi wieczystej nieruchomości z rzeczywistym jej stanem prawnym. W ocenie skarżącej kwestia ustalenia własności nieruchomości miała bowiem oczywisty wpływ na rozstrzygnięcie niniejszej sprawy, a jej skarga kasacyjna od wyroku z dnia 11 lutego 2016 r. była - w chwili wydania zaskarżonego w niniejszej sprawie wyroku - przyjęta do rozpoznania.

Kwestia, czy art. 177 § 1 pkt 1 k.p.c. ma zastosowanie w sytuacji, w której inne toczące się postępowanie cywilne o znaczeniu prejudycjalnym dla sprawy, w której postępowanie miałoby być zawieszone, zostało prawomocnie zakończone i została tylko wniesiona od wydanego w nim orzeczenia skarga kasacyjna, budzi wątpliwości. Z jednej strony w świetle art. 177 § 1 pkt 1 oraz art. 180 § 1 pkt 4 k.p.c. postępowanie o znaczeniu prejudycjalnym musi się toczyć w chwili orzekania o zawieszeniu. Jeśli postępowanie to zostało już formalnie prawomocnie zakończone (art. 363 § 1 k.p.c.), wtedy w grę wchodzi uwzględnienie w innym postępowaniu mocy wiążącej orzeczenia wydanego w kwestii wstępnej (art. 365 § 1 k.p.c.). Powoduje to, że zawieszenie postępowania traci rację bytu. Dodatkowo przemawia za tym konstrukcja wstrzymania skuteczności prawomocnego formalnie orzeczenia w razie wniesienia od niego skargi kasacyjnej (art. 388 § 4 k.p.c.). Z drugiej strony w świetle orzecznictwa postępowanie ze skargi kasacyjnej jest uważane za sprawę w znaczeniu technicznoprocesowym (por. uzasadnienie uchwały składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 5 czerwca 2008 r.,

III CZP 142/07, OSNC 2008, nr 11, poz. 122), co może przemawiać - w ramach stosowania art. 177 § 1 pkt 1 k.p.c. - za jego odrębnym traktowaniem w stosunku do postępowania, w którym zostało wydane orzeczenie zaskarżone skargą kasacyjną.

W okolicznościach sprawy wątpliwości tych nie trzeba rozstrzygać. Istotne jest to, że Sąd Apelacyjny wydając zaskarżony wyrok rozważył zarówno sytuację, w której istniał prawomocny wyrok z dnia 11 lutego 2016 r. przesądzający o tym, iż Skarb Państwa był współwłaścicielem nieruchomości, jak również sytuację, w której - wskutek ewentualnego uwzględnienia skargi kasacyjnej od tego wyroku i ponownego rozpoznania sprawy - okazałoby się, że Skarb Państwa i w rezultacie także Gmina L. nie mieli statusu współwłaścicieli nieruchomości. W odniesieniu do obu tych sytuacji Sąd Apelacyjny ocenił, że powództwo skarżące było bezzasadne. W pierwszej sytuacji dlatego, że oznaczała ona, iż pozwana zawierając umowę najmu z Gminą L. miała tytuł prawny do zajmowania lokalu, a rozliczenia między Gminą L. i powódką jako współwłaścicielami nieruchomości pozostawały w oczywisty sposób poza przedmiotem procesu. W drugiej natomiast sytuacji z tego powodu, że ocenił, iż należałoby wtedy pozwaną traktować - w okresie objętym żądaniem pozwu - jako posiadacza zależnego w dobrej wierze, tj. takiego, który nie jest zobowiązany do zapłaty za bezumowne korzystanie z rzeczy (art. 224 § 1 w związku z art. 230 k.c.), a rozliczenia między powódką i innymi współwłaścicielami nieruchomości a Gminą L. jako samoistnym posiadaczem także nie stanowiły przedmiotu procesu.

W tych okolicznościach należy stwierdzić, że zarzut naruszenia art. 177 § 1 pkt 1 k.p.c. nie mógł być skuteczny. Przy założeniu, że toczącym się postępowaniem o znaczeniu prejudycjalnym, o którym mowa w art. 177 § 1 pkt 1 k.p.c., nie może być postępowanie kasacyjne jako prowadzone po uprawomocnieniu się orzeczenia w kwestii wstępnej, trzeba przyjąć, że przepis ten nie miał zastosowania i w rezultacie odmowa zawieszenia postępowania przez Sąd Apelacyjny nie mogła stanowić jego naruszenia. Przy założeniu natomiast, że toczącym się postępowaniem o znaczeniu prejudycjalnym, o którym mowa w art. 177 § 1 pkt 1 k.p.c., może być postępowanie kasacyjne, trzeba przyjąć, że nie można wykluczyć, iż mogło dojść do naruszenia tego przepisu, ale naruszenie to -

jeśli w ogóle przyjąć, iż wystąpiło - nie mogło mieć wpływu na wynik sprawy, skoro Sąd Apelacyjny uzasadnił orzeczenie uwzględniając dwie przedstawione wariantowe sytuacje.

Odrębnie należy wskazać, że skarżąca sformułowała zarzut naruszenia art. 177 § 1 pkt 1 k.p.c. wadliwie, nie wiążąc zarzucanego naruszenia art. 177 § 1 pkt 1 k.p.c. jako przepisu regulującego postępowanie przed sądem pierwszej instancji z właściwym przepisem o postępowaniu apelacyjnym, tj. art. 391 § 1 k.p.c. (por. w związku z tym wyroki Sądu Najwyższego z dnia 22 stycznia 2015 r., III CSK 153/14, OSNC 2016, nr 1, poz. 14, i z dnia 11 lutego 2016 r., V CSK 344/15, OSNC-ZD 2017, nr A, poz. 12).

Skarżąca zarzuciła, że Sąd Apelacyjny naruszył art. 382 w związku z art. 386 § 1 oraz art. 321 § 1 w związku z art. 391 § 1 k.p.c. przez oddalenie powództwa w całości i niezasądzenie należnych jej kwot na podstawie przepisów o wynagrodzeniu za bezumowne korzystanie z rzeczy za okres zajmowania lokalu przez pozwaną.

Wbrew sugestiom skarżącej Sąd Apelacyjny, podobnie jak Sąd Okręgowy, rozważał - przyjmując, że umowa z dnia 31 października 2003 r. nie wiązała stron od około połowy 2009 r. - bezumowne korzystanie z lokalu jako podstawę roszczenia skarżącej. Przyjął jednak, że powództwo również na tej podstawie prawnej jest bezzasadne, gdyż pozwana jako posiadacz zależny pozostawała w dobrej wierze w okresie, który był objęty żądaniem pozwu (art. 224 § 1 w związku z art. 230 k.c.). W tej sytuacji nie może być mowy o jakimkolwiek naruszeniu art. 382 w związku z art. 386 § 1 oraz art. 321 § 1 w związku z art. 391 § 1 k.p.c. Powołane przepisy - jako przepisy prawa procesowego - nie mogły zresztą stanowić podstawy oddalenia powództwa w zakresie jego podstawy prawnej w postaci bezumownego korzystania z rzeczy (lokalu), ponieważ nie regulują skutków prawnych takiego korzystania, w tym kwestii, czy daje ono właścicielowi tytuł do żądania wynagrodzenia za to korzystanie. Zarzut naruszenia art. 382 w związku z art. 386 § 1 oraz art. 321 § 1 w związku z art. 391 § 1 k.p.c. jest wobec tego bezzasadny.

W kontekście oceny zasadności żądania skarżącej w zakresie podstawy w postaci bezumownego korzystania z rzeczy (lokalu) należy podkreślić,

że skarżąca nie sformułowała zarzutu naruszenia art. 224 § 1 w związku z art. 230 i art. 7 k.c., choć w skardze kasacyjnej próbowała uzasadnić, dlaczego w jej ocenie Sądy obu instancji błędnie oceniły, że pozwana była posiadaczem zależnym w dobrej wierze (art. 224 § 1 w związku z art. 230 k.c.), jak również wskazała, że według niej - z powodu błędnej oceny tej kwestii - jej skarga kasacyjna była oczywiście uzasadniona (art. 398⁹ § 1 pkt 4 k.p.c.).

W świetle art. 398⁴ § 1 pkt 2 k.p.c. konieczne jest przytoczenie podstawy kasacyjnej i jej uzasadnienie. Wymaganie to oznacza konieczność wskazania w skardze kasacyjnego konkretnego naruszonego przepisu prawa lub konkretnych naruszonych przepisów prawa i uzasadnienia, w czym przejawia się jego lub ich naruszenie. W braku powołania naruszenia konkretnego przepisu prawa jako podstawy kasacyjnej Sąd Najwyższy - będąc związany podstawami kasacyjnymi powołanymi w skardze kasacyjnej (art. 398¹³ § 1 zdanie pierwsze k.p.c.) - nie może wziąć go pod rozwagę z urzędu, z wyjątkiem naruszenia, które skutkowało nieważnością postępowania (art. 398¹³ § 1 zdanie drugie k.p.c.). Dotyczy to także takiej sytuacji, w której w uzasadnieniu skargi kasacyjnej skarżący wskazywał na błędność oceny prawnej, ale nie powołał w ramach zarzutów danego konkretnego naruszonego przepisu prawa (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 7 sierpnia 1997 r., I CKN 249/97, OSNC 1998, nr 1, poz. 13, z dnia 4 lutego 2004 r., I CK 161/03, nie publ., z dnia 9 sierpnia 2016 r., II CSK 743/15, nie publ.).

Z kolei powołanie we wniosku o przyjęcie skargi kasacyjnej do rozpoznania twierdzeń o błędnej ocenie prawnej kwestii dobrej wiary pozwanej dla wykazania oczywistej zasadności skargi kasacyjnej nie mogło zastąpić braku wskazania zarzutu naruszenia art. 224 § 1 w związku z art. 230 k.p.c. jako podstawy kasacyjnej. Po pierwsze, w świetle art. 398⁴ § 1 pkt 2 i art. 398⁴ § 2 k.p.c. przytoczenie podstaw kasacyjnych i ich uzasadnienie oraz wnioski o przyjęcie skargi kasacyjnej do rozpoznania i jego uzasadnienie stanowią odrębne i samodzielne elementy skargi. Powołanie naruszenia określonego przepisu jako przyczyny kasacyjnej, tj. w ramach wniosku o przyjęcie skargi kasacyjnej i jego uzasadnienia, nie zastępuje więc braku powołania naruszenia tego przepisu jako podstawy skargi kasacyjnej lub jej uzasadnienia (por. np. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 26 kwietnia 2018 r., IV CSK 589/17, nie publ. i powołaną tam

judykaturę). Po drugie, w postępowaniu zmierzającym do zbadania zasadności podstaw kasacyjnych (art. 398¹³ k.p.c.) nie mogą być ponownie rozważane argumenty powołane dla uzasadnienia przyczyn kasacyjnych (art. 398⁹ § 1 k.p.c.), gdyż zostały one „skonsumowane” orzeczeniem o przyjęciu skargi kasacyjnej do rozpoznania (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 25 kwietnia 2017 r., V CSK 503/16, nie publ.).

W rezultacie - wobec braku podniesienia przez skarżącą zarzutu naruszenia art. 224 § 1 w związku z art. 230 i art. 7 k.c. - Sąd Najwyższy w niniejszej sprawie nie mógł tej kwestii rozważać, w tym zbadać prawidłowości dokonanej przez Sąd Apelacyjny i Sąd Okręgowy oceny dobrej wiary pozwanej jako posiadacza zależnego rzeczy (lokalu).

Ostatni powołany przez skarżącą zarzut dotyczy art. 5 k.c. Skarżąca twierdzi, że Sąd Apelacyjny naruszył art. 5 k.c., gdyż przyjął oczywiście błędnie, bliżej tego nie wskazując, iż skarżąca miała wykazać się nielojalnością kontraktową, podczas gdy tylko i wyłącznie działanie pozwanej było wyjątkowo nielojalne wobec skarżącej i całkowicie sprzeczne z uczciwym obrotem.

Argumentacja Sądu Apelacyjnego dotycząca zastosowania art. 5 k.c. do oceny roszczenia powódki miała charakter ewentualny na wypadek uznania, że umowa z dnia 31 października 2003 r. nie została zakończona (w odniesieniu do podstawy roszczenia związanej z umową najmu), jak również dotyczyła oceny tego roszczenia w świetle art. 224 § 1 w związku z art. 230 k.c., stanowiąc tu dodatkowe - obok argumentu o dobrej wierze pozwanej - uzasadnienie dla stwierdzenia jego bezzasadności (w odniesieniu do podstawy roszczenia związanej z bezumownym korzystaniem z rzeczy). W pierwszym wypadku, w odniesieniu do którego skarżąca podjęła próbę uzasadnienia zarzutu naruszenia art. 5 k.c., rozważanie kwestii, czy doszło do naruszenia art. 5 k.c., jest bezprzedmiotowe, gdyż skarżąca w skardze kasacyjnej nie podniosła zarzutów naruszenia prawa dotyczących oceny wygaśnięcia stosunku najmu wynikającego z umowy z dnia 31 października 2003 r. Uznanie, że doszło do zakończenia umowy z dnia 31 października 2003 r. było przecież tym powodem, dla którego Sąd Apelacyjny w pierwszej kolejności ocenił roszczenie skarżącej - w zakresie jego podstawy związanej właśnie ze stosunkiem najmu - jako bezzasadne. W drugim wypadku zarzut naruszenia art. 5 k.c.

nie mógłby z kolei odnieść skutku, skoro głównym powodem uznania bezzasadności roszczenia skarżącej - w zakresie jego podstawy związanej z bezumownym korzystaniem z rzeczy - było ustalenie, że pozwana w okresie objętym żądaniem pozwu pozostawała w dobrej wierze, a w skardze kasacyjnej - jak wskazano - w tej kwestii skarżąca nie sformułowała zarzutu naruszenia właściwych przepisów jako podstawy kasacyjnej.

Z tych względów, na podstawie art. 398¹⁴ oraz art. 98 § 1 i 3, art. 107 i art. 108 § 1 w związku z art. 391 § 1 i art. 398²¹, Sąd Najwyższy orzekł, jak w sentencji.

jw