



Sygn. akt IV CSKP 7/21

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 10 marca 2021 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Jacek Grela (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Tomasz Szanciło

SSN Kamil Zaradkiewicz

w sprawie z powództwa B. M.

przeciwko L. S. i M. F.

o zapłatę,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 10 marca 2021 r.,

skarg kasacyjnych pozwanych – L. S. i M. F.

od wyroku Sądu Apelacyjnego w [...]

z dnia 25 października 2018 r., sygn. akt I ACa [...],

1. oddała obie skargi kasacyjne;

2. zasądza od pozwanej na rzecz powódki kwotę 8100 (osiem tysięcy sto) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania kasacyjnego.

UZASADNIENIE

Wyrokiem z 11 maja 2017 r. Sąd Okręgowy w S. oddalił powództwo B. M. przeciwko L. S. i M. F. o zapłatę.

Wyrokiem z 25 października 2018 r. Sąd Apelacyjny w [...], na skutek apelacji powódki, zmienił częściowo wyrok Sądu Okręgowego w ten sposób, że zasądził solidarnie od pozwanych na rzecz powódki kwotę 405.944 zł z ustawowymi odsetkami od 4 grudnia 2014 r. do 31 grudnia 2015 r. i z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od 1 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty, a w pozostałej części powództwo oddalił (pkt I.1) oraz oddalił apelację powódki w pozostałym zakresie (pkt II).

Sąd drugiej instancji ustalił, że 14 listopada 2001 r. pozwani zawarli z W. O. umowę, nazwaną przez nich, umową dzierżawy nieruchomości, położonej w M. przy ul. C. [...], o numerze ewidencyjnym [...]. Właścicielem nieruchomości był W. O.. Umowa miała obowiązywać przez okres 5 lat, począwszy od 1 stycznia 2002 r. do 31 grudnia 2006 r. Wysokość rocznego czynszu została ustalona na kwotę 7.000 zł.

W dniu 6 września 2005 r. strony podpisały aneks do tej umowy, w którym przedłużyły termin jej wykonywania o kolejne 10 lat, tj. do 31 grudnia 2016 r., z możliwością „poddzierżawienia”.

W dniu 1 grudnia 2009 r. pozwana uzyskała notarialne poświadczenie zgodności z oryginałami odpisów umowy z 14 listopada 2001 r. i aneksu.

Na przedmiotowej nieruchomości pozwani wybudowali wiatę gastronomiczną, w której w okresie sezonu letniego prowadzili smażalnię ryb.

W dniu 30 czerwca 2006 r. pozwani zgłosili Staroście Powiatu [...] zmianę sposobu użytkowania pawilonu usługowego z tymczasowego na pawilon stały, użytkowany w okresie letnim, powołując się na łączącą ich z W. O. umowę oraz podpisany do niej aneks, składając jednocześnie oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane.

W dniu 7 sierpnia 2008 r. W.O. sprzedał powódce przedmiotową nieruchomość.

W dniu 14 grudnia 2008 r. pozwana uzyskała telefonicznie informację od W. O. o zbyciu nieruchomości, wobec czego pismem z 6 lutego 2009 r. powiadomiła powódkę o obowiązującej do 2016 r. umowie dzierżawy.

Pismem z 3 marca 2009 r. powódka, na podstawie art. 678 § 1 k.c., wypowiedziała pozwanym rzeczoną umowę na dzień 30 czerwca 2009 r. i wezwała ich do przywrócenia nieruchomości do stanu z dnia jej zawarcia. Pozwana otrzymała pismo 17 marca 2009 r., zaś pozwany 18 marca 2009 r.

W dniu 7 lipca 2009 r. wynajęci przez powódkę pracownicy firmy ochroniarskiej wraz z innymi osobami działającymi na jej zlecenie, wyposażeni w profesjonalny sprzęt, weszli na przedmiotową nieruchomość i dokonali rozbiórki wiaty gastronomicznej oraz podjęli działania mające na celu usunięcie rzeczy należących do pozwanych.

Wyrokiem z 2 czerwca 2010 r. Sąd Rejonowy w K., w sprawie o sygnaturze akt I C [...], nakazał powódce przywrócenie pozwanym utraconego posiadania działki nr [...], stwierdzając, że samowolnie naruszyła ona ich posiadanie.

Na podstawie tego wyroku pozwani wszczęli postępowanie egzekucyjne o wydanie nieruchomości, które zakończyło się wprowadzeniem ich przez komornika w posiadanie 17 listopada 2010 r.

Wyrokiem z 28 grudnia 2012 r., wydanym w sprawie o sygnaturze akt I C [X.], Sąd Okręgowy w K. zasądził od powódki solidarnie na rzecz pozwanych kwotę 205.455,24 zł wraz z ustawowymi odsetkami od 7 października 2009 r. do dnia zapłaty tytułem odszkodowania za poniesione przez nich straty na skutek zdarzenia z 7 lipca 2009 r.

Od daty wprowadzenia pozwanych w posiadanie nieruchomości, tj. od 17 listopada 2010 r., płacili oni powódce czynsz w wysokości wynikającej z aneksu do umowy z 6 września 2005 r.

Powódka, po nabyciu nieruchomości, miała oferty jej wynajęcia. W piśmie z 9 sierpnia 2010 r. B. W. zadeklarował chęć wydzierżawienia nieruchomości za kwotę 10.000 zł miesięcznie.

W listopadzie 2010 r. powódka wystąpiła do Sądu Rejonowego w K. przeciwko pozwanym o nakazanie opuszczenia i opróżnienia spornej nieruchomości (sygn. akt I C [Y.]). Wyrokiem z 6 czerwca 2012 r. powództwo zostało oddalone.

Pismami z 11 czerwca 2012 r. pełnomocnik powódki wezwał pozwanych do zapłaty solidarnie kwoty 210.000 zł wraz z ustawowymi odsetkami od 1 grudnia 2010 r. tytułem odszkodowania za bezumowne korzystanie z przedmiotowej nieruchomości.

Wyrokiem z 21 czerwca 2012 r., wydanym w sprawie o sygn. akt I C [Z.], Sąd Rejonowy w G. zasądził od pozwanych na rzecz powódki kwotę 193,01 zł wraz z odsetkami od 16 września 2009 r. do dnia zapłaty tytułem czynszu. W uzasadnieniu wyroku Sąd stwierdził, że pozwanych łączyła z W. O. umowa najmu, a powódka skutecznie wypowiedziała tę umowę, która nie była objęta ochroną przewidzianą w art. 678 § 2 k.c. Zgodnie bowiem z art. 661 § 1 k.c., umowa ta, jako przedłużona aneksem do końca 2016 r., musi być traktowana jako umowa zawarta na czas nieoznaczony, a ponadto nie była ona zawarta z zachowaniem formy pisemnej z datą pewną.

Wyrokiem z 7 lutego 2014 r., wydanym w sprawie o sygnaturze akt I C [Ż], Sąd Rejonowy w K. nakazał pozwanym, by opuścili i opróżnili przedmiotową nieruchomość i wydali ją powódce w stanie wolnym.

Nieruchomość została wydana powódce 5 czerwca 2014 r. Od 7 lipca 2009 r. pozwani nie prowadzili działalności gospodarczej na spornej nieruchomości. W dniu 20 lipca 2009 r. powódka zawarła z K. F. umowę najmu nieruchomości z rocznym czynszem w wysokości 50.000 zł netto oraz 22% stawką VAT.

Sąd Okręgowy uznał, że korzystanie przez pozwanych z nieruchomości miało oparcie w umowie najmu zawartej 14 listopada 2001 r. z poprzednim jej właścicielem. W ocenie Sądu pierwszej instancji była to umowa zawarta na czas

określony z datą pewną, co skutkowało niemożnością jej wypowiedzenia ze względu na treść art. 678 § 2 k.c. Sąd Okręgowy uznał ponadto, że nie jest związany ustaleniami Sądu Rejonowego w K., poczynionymi w sprawie I C [Ż], zakończonej prawomocnym wyrokiem, nakazującym pozwanym opuszczenie i wydanie spornej nieruchomości powódce.

W ocenie Sądu Apelacyjnego stanowisko Sądu pierwszej instancji nie było uzasadnione. Przywrócenie posiadania nieruchomości pozwanym nie legitymizowało ich posiadania. Nie stanowiło ono żadnego tytułu prawnego do korzystania przez nich z tej nieruchomości. Przywracało jedynie stan faktyczny, istniejący przed naruszeniem posiadania.

Wcześniejsze orzeczenie eksmisji, w sprawie pomiędzy tymi samymi stronami, które jednocześnie są stronami procesu o bezumowne korzystanie z nieruchomości, wyklucza, zdaniem Sądu drugiej instancji, możliwość dokonania innych ustaleń, co do tytułu własności i posiadania nieruchomości, aniżeli wynika to na dzień wyroku eksmisyjnego. Związanie sądu w zakresie możliwości dokonania ustaleń jest konsekwencją mocy wiążącej prawomocnego wyroku, który zgodnie z art. 365 § 1 k.p.c., wiąże nie tylko strony i sąd, który je wydał, lecz również inne sądy.

Sąd Apelacyjny wskazał, że zarówno w sprawie o eksmisję (sygn. akt I C [Ż]), jak i w niniejszej sprawie, pozwani uzasadniali swoje prawo do korzystania z nieruchomości powódki uprawnieniami wynikającymi z umowy najmu. Spór pomiędzy stronami dotyczył skuteczności wypowiedzenia tej umowy przez powódkę 3 marca 2009 r., ze skutkiem na 30 czerwca 2009 r. Sąd Rejonowy w K. przesądził, że powódka skutecznie wypowiedziała tę umowę, co w konsekwencji skutkowało wydaniem wyroku, w którym Sąd nakazał pozwanym wydanie powódce całej działki o nr [...]. Powyższe ustalenie przesądzało zatem, że od momentu wypowiedzenia przez powódkę umowy najmu na 30 czerwca 2009 r., pozwani byli posiadaczami nieruchomości w złej wierze, gdyż nie dysponowali tytułem prawnym do jej posiadania. Z uwagi na treść art. 365 § 1 k.p.c., Sąd Okręgowy był związany tymi ustaleniami. Tej oceny nie zmienia również wyrok Sądu Rejonowego w K. z 6 czerwca 2012 r., wydany w sprawie I

C [Y.], w którym Sąd oddalił powództwo o eksmisję, wniesione przez powódkę wcześniej. Powódka, uzasadniając wówczas swoje żądanie, wywodziła, że umowa najmu, na którą powoływali się pozwani, została sfałszowana i jako taka jej nie wiąże. Z tego względu, w sprawie przeprowadzony był dowód z opinii biegłych na okoliczność prawdziwości podpisu W. O.. Przesądzenie autentyczności jego podpisu skutkowało oddaleniem powództwa. Sąd Rejonowy wskazał w uzasadnieniu, że nie badał prawnych konsekwencji istnienia umowy najmu. Ograniczył się wyłącznie do stwierdzenia ważnego jej zawarcia. Natomiast ocena skutków prawnych istnienia tej umowy, była przedmiotem rozpoznania przez Sąd w późniejszych postępowaniach (w sprawach o sygn.: I C [Z.] i I C [Ż]). Z tego względu, oddalenie powództwa o eksmisję w wyroku z 6 czerwca 2012 r., pozostaje bez znaczenia dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy. Kwestia braku tytułu prawnego pozwanych do spornej nieruchomości została prawomocnie rozstrzygnięta. Z tych względów, Sąd pierwszej instancji nie był uprawniony do dokonywania odmiennych ustaleń, jak również prowadzenia postępowania dowodowego w tym zakresie.

Sąd Apelacyjny podkreślił, że pomijając aspekt sprawy dotyczący stosowania art. 365 § 1 k.p.c., w jego ocenie nie jest uzasadnione stanowisko Sądu pierwszej instancji, że nie zachodzą okoliczności uzasadniające przyjęcie, że umowa najmu posiada datę pewną, którą Sąd Okręgowy ustalił na 17 lipca 2006 r. Data ta odpowiada dacie przyjęcia przez Starostwo Powiatowe w K. zgłoszenia wniosku pozwanych z 30 czerwca 2006 r. o zmianę sposobu użytkowania pawilonu usługowego z tymczasowego na stały. W ocenie Sądu Okręgowego zawiadomienie o przyjęciu zgłoszenia nie mogłoby być wystawione, gdyby nie został przedłożony tytuł prawny do dysponowania nieruchomością, którym miała być rzeczona umowa najmu. Zawiadomienie o przyjęciu zgłoszenia potwierdza (niejako wskutek domniemania), że umowa ta została przedstawiona przez pozwanych w tej dacie.

Sąd Apelacyjny stwierdził, że art. 81 § 2 pkt 1 k.c. nie znajdował zastosowania w okolicznościach sprawy. W treści dokumentów, na które powołał się Sąd Okręgowy, przyjmując datę pewną umowy najmu, nie ma żadnej wzmianki o tej umowie, ani o aneksie do niej. Nie ma zatem żadnych podstaw do

przyjęcia, że dokumenty te mogą stanowić podstawę do ustalenia daty pewnej zawarcia umowy najmu bądź aneksu. Wątpliwości budzić może także fakt, czy „zgłoszenie zmiany sposobu korzystania” dokonane przez pozwanych, a także „zawiadomienie o przyjęciu zgłoszenia zmiany użytkowania” przez Starostwo, mogą być uznane za dokument urzędowy w rozumieniu art. 244 § 1 k.p.c.

Zdaniem Sądu drugiej instancji, nawet gdyby nie istniał prawomocny wyrok nakazujący pozwany wydanie powódce nieruchomości, nie było podstaw do kwestionowania skuteczności wypowiedzenia przez powódkę umowy najmu w marcu 2009 r., ze skutkiem na 30 czerwca 2009 r. Umowa ta, jak również aneks do niej, nie były zawarte z datą pewną (art. 678 § 2 k.c.). Nawet zatem, gdyby tę umowę uznać za zawartą na czas określony, to zgodnie z art. 678 § 2 k.c., powódka po nabyciu nieruchomości od W. O., miała prawo ją wypowiedzieć.

Sąd Apelacyjny uznał, że roszczenie powódki o zasądzenie od pozwanych wynagrodzenia za bezumowne korzystanie jest uzasadnione za okres od daty wprowadzenia pozwanych w posiadanie nieruchomości, co miało miejsce 17 listopada 2010 r., do daty wydania nieruchomości powódce wskutek wykonania wyroku eksmisyjnego z 5 czerwca 2014 r. Pozwani byli posiadaczami nieruchomości w złej wierze. Rozstrzygnięcie to znajduje uzasadnienie w treści art. 224 § 2 k.c.

W ocenie Sądu drugiej instancji roszczenie uzasadnione było co do kwoty 405.944 zł, ponieważ należało przyjąć stawkę wynagrodzenia za cały okres korzystania przez pozwanych z nieruchomości, w wysokości 10.000 zł za miesiąc. Wówczas kwota wynagrodzenia za cały ten okres wyniosła 425.000 zł. Kwota ta została pomniejszona o kwotę, którą pozwani zapłacili powódce w okresie od daty przywrócenia im posiadania do czasu wydania nieruchomości, tj. o 19.056 zł.

Sąd Apelacyjny uznał, że pozwani byli w posiadaniu całej nieruchomości. Umowa najmu obejmowała całą nieruchomość o pow. 934 m². Fakt, że pozwany zostało przywrócone posiadanie części działki oznacza jedynie, że powódka w tej części naruszyła bezprawnie posiadanie pozwanych, a w

pozostałym zakresie nie. Natomiast wyrok Sądu Rejonowego w K. z 7 lutego 2014 r., nakazujący pozwanym wydanie nieruchomości, dotyczy całej działki oznaczonej nr [...].

Powyższe orzeczenie zaskarżył skargą kasacyjną pozwany, zarzucając:

1. naruszenie prawa materialnego, tj. art. 224 § 2 k.c. polegające na błędnym wyłożeniu treści tej normy prawnej, która uprawnia powódkę do wynagrodzenia za korzystanie z jej nieruchomości od daty dowiedzenia się przez pozwanych o wytoczeniu przeciwko nim powództwa o wydanie nieruchomości, które nastąpiło 3 czerwca 2014 r., zaś Sąd Apelacyjny nie poczynił żadnych ustaleń co do daty dowiedzenia się przez pozwanych o tym powództwie i orzekł o wynagrodzeniu za okres od 17 listopada 2010 r.;

2. naruszenie przepisów postępowania, tj. art. 366 k.p.c. w zw. z art. 365 § 1 k.p.c. przez przyjęcie, że Sąd Apelacyjny jest związany ustaleniem poczynionym w prawomocnym wyroku Sądu Rejonowego w K. z 7 lutego 2014 r., sygn. akt I C [Ż], oraz że nie jest związany prawomocnym wyrokiem Sądu Rejonowego w K. z 2 czerwca 2010 r., sygn. akt I C [...], co skutkowało ustaleniem, że od 17 listopada 2010 r. jako daty wprowadzenia pozwanych w posiadanie, powódce należy się wynagrodzenie oparte na art. 224 § 2 k.c.

We wnioskach pozwany domagał się uchylenia zaskarżonego wyroku w całości i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego.

Powyższe orzeczenie zaskarżyła także skargą kasacyjną pozwana, zarzucając:

1. naruszenie prawa materialnego, tj. art. 5 k.c. w zw. z art. 225 k.c. w zw. z art. 224 k.c. przez ich błędną wykładnię polegającą na przyjęciu, że pozwani korzystali z całej nieruchomości, podczas gdy prawomocnym wyrokiem Sądu przywracającym pozwanym utracone posiadanie, stwierdzony został zakres posiadania części nieruchomości, czego ponadto powódka nie kwestionowała nie decydując się na apelację, co w konsekwencji doprowadziło do ustalenia wysokości wynagrodzenia za bezumowne korzystanie w kwocie odpowiadającej całej powierzchni działki;

2. naruszenie prawa materialnego, tj. art. 678 § 2 k.c. w zw. z art. 81 § 2 k.c. w zw. z art. 244 § 1 k.p.c. przez ich błędną wykładnię polegającą na przyjęciu, że pozwani nie dysponowali dokumentem z datą pewną ad eventum (pomimo, iż w odpowiedzi na pozew pełnomocnik pozwanej wskazywał na istnienie umowy przedwstępnej z 14 listopada 2001 r., opatrzonej datą pewną z 10 grudnia 2001 r. - data poświadczenia podpisów na dokumencie przez notariusza wraz z nadanym numerem repetytorium) oraz odmówienie mocy dokumentu urzędowego dokumentowi pochodzącemu ze Starostwa Powiatowego, podczas gdy z punktu widzenia treści art. 81 § 2 k.c. datą pewną jest data dokumentu urzędowego w razie stwierdzenia dokonania czynności w jakimkolwiek dokumencie urzędowym, co w konsekwencji doprowadziło do ustalenia, że pozwani nie dysponowali dokumentem umowy przedwstępnej dzierżawy z datą pewną;

3. naruszenie przepisów postępowania, tj. art. 322 k.p.c. w związku z art. 366 k.p.c. przez wybiórcze przyznanie waloru prawomocności zapadłego wyroku wyłącznie na korzyść powódki;

4. naruszenie przepisów postępowania, tj. art. 382 k.p.c. w zw. z art. 130 § 2 k.p.c. przez ich niezastosowanie w sytuacji, gdy Sąd ten winien był dostrzec istotny brak w materiale dowodowym w postaci braku dokumentów wśród załączników do odpowiedzi na pozew pełnomocnika pozwanej, tj. m.in. umowy przedwstępnej z 14 listopada 2001 r., co miało istotny wpływ na wynik sprawy;

5. naruszenie przepisów postępowania, tj. art. 390 k.p.c. przez jego niezastosowanie przy rozpoznawaniu apelacji w sytuacji, gdy przedmiot zagadnienia prawnego możliwego do przedstawienia Sądowi Najwyższemu: „czy data pewna na umowie przedwstępnej rodzi skutki prawne dla umowy przyrzeczonej, mając na uwadze tożsamość essentialia negotii w umowie przedwstępnej i umowie przyrzeczonej”, stanowi problem prawny, od którego zależy rozwiązanie sprawy, które to nieprzedstawienie miało w konsekwencji istotny wpływ na wynik sprawy.

We wnioskach pozwana domagała się uchylenia zaskarżonego wyroku w całości oraz przekazania sprawy do ponownego rozpoznania, przy

uwzględnieniu kosztów postępowania kasacyjnego; ewentualnie uchylenia wyroku w części odpowiadającej wartości wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości ponad wartość odpowiadającą wynagrodzeniu za powierzchnię 400 m² i uwzględnienia skargi w całości oraz zasądzenia na rzecz skarżącej kosztów procesu za wszystkie instancje według norm przepisanych.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Skargi kasacyjne pozwanych nie zasługiwały na uwzględnienie.

Większość zarzutów obu pozwanych pokrywała się, dlatego też zostały one omówione łącznie. W pierwszej kolejności jednakże rozważenia wymagały zarzuty naruszenia prawa procesowego. W istocie bowiem, brak wadliwości w sferze prawa formalnego, pozwala dopiero na dokonanie kompleksowej oceny ewentualnych naruszeń prawa materialnego.

Apriorycznie nieuzasadniony okazał się zarzut pozwanej zawarty w punkcie 4 petitum skargi kasacyjnej, a mianowicie dotyczący naruszenia art. 382 k.p.c. w zw. z art. 130 § 2 k.p.c. Otóż, nie jest rzeczą Sądów orzekających weryfikowanie przyczyn, dla których strona nie przedłożyła do akt dokumentu, na który powołała się w piśmie procesowym. Na stronie bowiem spoczywa obowiązek procesowy przedstawienia dowodów na poparcie podnoszonych twierdzeń (art. 6 § 2 k.p.c., art. 232 zd. 1 k.p.c.).

Na marginesie podkreślenia wymaga, że wymogiem formalnym pisma procesowego, zgodnie z art. 126 § 1 pkt 5 k.p.c., jest wymienienie załączników, a nie ich faktyczne dołączenie.

Powyższe rozważania łączą się z treścią zarzutu zamieszczonego w punkcie 2 skargi kasacyjnej pozwanej. Otóż, nie wymaga on głębszej analizy. Zgodnie bowiem z art. 678 § 2 k.c. powyższe uprawnienie do wypowiedzenia umowy najmu nie przysługuje nabywcy, jeżeli umowa najmu była zawarta na czas oznaczony z zachowaniem formy pisemnej i z datą pewną, a rzecz została najemcy wydana. Nie powinno budzić wątpliwości, że forma pisemna z datą pewną - pozostawiając w tym miejscu na uboczu kwestie związane z interpretacją pojęcia „daty pewnej” - dotyczy tej, konkretnej umowy najmu. Nie

ma w tym wypadku znaczenia okoliczność, że poprzedzająca jej zawarcie umowa przedwstępna, mogła być opatrzona datą pewną. Oczywiście, umowa przedwstępna i umowa przyrzeczona pozostają w określonym związku, ale są to odrębne umowy, wywierające zgoła odmienne skutki prawne.

Ponadto wyjaśnienia wymagała kwestia ewentualnego opatrzenia rzeczony umowy datą pewną według twierdzeń pozwanych.

Otóż, powódka nabyła nieruchomości 7 sierpnia 2008 r. Niewątpliwie, zgodnie z art. 678 § 2 k.c. przedmiotowa umowa musiałaby być opatrzona datą pewną przed powyższą datą. Już z tych przyczyn adnotacje notariusza poczynione 1 grudnia 2009 r. nie miały znaczenia. Z kolei, aby skorzystać z uregulowania zawartego w art. 81 § 2 pkt 1 k.c., zgodnie z którym czynność prawna ma datę pewną także w razie stwierdzenia dokonania czynności w jakimkolwiek dokumencie urzędowym - od daty dokumentu urzędowego, w dokumencie pochodzącym ze Starostwa Powiatowego w K., musiałaby być wymieniona rzeczona umowa. Nie wystarczy tu oświadczenie pozwanych o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością. Cytowany przepis ma charakter wyjątkowy w stosunku do § 1 art. 81 k.c. i nie może być wykładany rozszerzająco. W szczególności brak podstaw, aby z treści ewentualnych oświadczeń zawartych w dokumencie urzędowym, wywodzić (domniemywać) istnienia określonych dokumentów. W tych okolicznościach, wykładnia zastosowana przez Sąd Apelacyjny zasługiwała na uwzględnienie.

Chybiony okazał się również zarzut zawarty w punkcie 5 petitum skargi kasacyjnej pozwanej. Ponad wszelką wątpliwość art. 390 k.p.c. pozostawia Sądowi rozpoznającemu apelację możliwość przedstawienia zagadnienia prawnego do rozstrzygnięcia Sądowi Najwyższemu. Sąd *ad quem* dokonuje oceny *in casu* czy powstało zagadnienie prawne budzące poważne wątpliwości. Z całokształtu wypowiedzi Sądu Apelacyjnego, udokumentowanej sporządzonym uzasadnieniem, wynika, że nie dostrzegł on potrzeby skierowania pytania do Sądu Najwyższego.

Zarzuty zawarte w punktach: 3 petitum skargi kasacyjnej pozwanej i 2 (b) petitum skargi kasacyjnej pozwanego, dotyczące naruszenia art. 366 k.p.c. w

zw. z art. 365 § 1 k.p.c. i art. 322 k.p.c. w zw. z art. 366 k.p.c., w zasadzie obejmują tożsame zagadnienie.

Punktem wyjścia do dalszych rozważań powinno być stwierdzenie, że w istocie w ustaleniach poczynionych przez Sąd *ad quem* wkradła się pewna wątpliwość. Otóż, Sąd ten ustalił m.in., że wyrokiem z 2 czerwca 2010 r. Sąd Rejonowy w K., w sprawie o sygnaturze akt I C [...], nakazał powódce przywrócenie pozwanym utraconego posiadania działki nr [...], stwierdzając, że samowolnie naruszyła ona ich posiadanie. Ustalenie takie wskazywałoby na przywrócenie posiadania w całości przedmiotowej nieruchomości. Tymczasem, wyrok Sądu Rejonowego, co powinno być zatem bezsporne, dotyczył części rzeczonyj nieruchomości. Jednakże nie można pomijać, że Sąd Apelacyjny wyjaśnił powyższą kwestię. Stwierdził bowiem, że „pozwani byli w posiadaniu całej nieruchomości. Umowa najmu obejmowała całą nieruchomość o pow. 934 m². Fakt, że pozwanym zostało przywrócone posiadanie części działki oznacza jedynie, że powódka w tej części naruszyła bezprawnie ich posiadanie, a w pozostałym zakresie nie. Natomiast wyrok Sądu Rejonowego w K. z 7 lutego 2014 r., nakazujący pozwanym wydanie nieruchomości, dotyczy całej działki oznaczonej nr [...]”.

Przytoczona konkluzja Sądu drugiej instancji jest w pełni przekonująca. Nie można bowiem w okolicznościach niniejszej sprawy abstrahować od swoistej sekwencji wydarzeń. Otóż bezspornie, przedmiotem umowy łączącej pozwanych z poprzednikiem prawnym powódki, była cała nieruchomość, oznaczona jako działka nr [...]. Zawarty aneks nie zmieniał tego faktu. Po skutecznym wypowiedzeniu umowy przez powódkę - wskazano już powyżej, że pozwani nie sprostali wykazaniu odmiennego wniosku - rzeczona nieruchomość pozostawała w ich władaniu w takich granicach, jak podczas trwania umowy. Z ustaleń faktycznych Sądu Okręgowego, zaakceptowanych przez Sąd Apelacyjny wynika, że bezspornym jest, że pozwani przez cały okres posiadania nieruchomości płacili, ustalone przez poprzednika prawnego powódki, wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy (str. 7 uzasadnienia Sądu *ad quem*). Wreszcie, kluczowe znaczenie ma treść prawomocnego wyroku Sądu Rejonowego w K. z 7 lutego 2014 r., w sprawie o sygn. akt I C [Ż], który nakazał opuszczenie

pozwany i wydanie powódce całej nieruchomości, oznaczonej jako działka nr [...]. Niewątpliwie sentencja tego orzeczenia jest wiążąca na podstawie art. 365 § 1 k.p.c. Wskazana sekwencja wydarzeń, której granice wyznaczają: treść umowy najmu, następnie aneksowanej i skutecznie wypowiedzianej oraz wyrok z 7 lutego 2014 r., dowodzi, że we władaniu pozwanych pozostawała cała nieruchomość. Wniosku tego nie zmienia treść wyroku posesoryjnego, zapadłego 2 czerwca 2010 r., w sprawie o sygn. akt I C [...], który przywrócił pozwanym posiadanie części nieruchomości. Należy podkreślić bowiem, że po pierwsze, Sąd Rejonowy związany był żądaniem pozwu, a po drugie - jak trafnie zauważył to Sąd drugiej instancji - fakt, że pozwanym zostało przywrócone posiadanie części działki oznacza jedynie, że powódka w tej części naruszyła bezprawnie ich posiadanie, a w pozostałym zakresie nie. Wyrok petytoryjny, zapadły 7 lutego 2014 r., potwierdził tylko tę konkluzję. W zebranych materiałach brak dowodu na to, że pozwani, po zakończonym stosunku najmu, starali się oddać powódce jakąkolwiek część nieruchomości. Na marginesie dodać trzeba, że trudno w ogóle wyobrazić sobie taką sytuację, aby pozwani decydowali o tym, z jakiej części nieruchomości mogłby korzystać jej właściciel. Pomijając tu kwestię rozważań na temat ewentualnego znaczenia gospodarczego dla powódki części nieruchomości, należy jeszcze raz podkreślić, że o zakresie korzystania z przedmiotowej nieruchomości decyduje przysługujące prawo podmiotowe powódce, a nie pozwanym, którzy nie byli w stanie przeciwstawić jej innego, skutecznego prawa.

W rezultacie, trafnie ustalił Sąd Apelacyjny okres, za który przysługuje powódce wynagrodzenie za bezumowne korzystanie przez pozwanych z nieruchomości. Sąd *ad quem* przekonująco również wyjaśnił sposób obliczenia tego wynagrodzenia, odwołując się do stawek wolnorynkowych. W tym stanie rzeczy, zarzuty zawarte w punktach: 3 petitum skargi kasacyjnej pozwanej i 2 (b) petitum skargi kasacyjnej pozwanego, również okazały się nieuzasadnione.

Z tożsamyh względów chybiony był również zarzut zawarty w punkcie 1 petitum skargi kasacyjnej pozwanej. Dodać trzeba, że w okolicznościach sprawy brak było podstaw do sięgania do normy zawartej w art. 5 k.c. Tym bardziej, że argumentacja skarżącej - która zmierzała *de facto* do przyjęcia nadużycia

prawa przez powódkę w postaci domagania się przez nią wynagrodzenia naliczanego od całej powierzchni rzeczonyj nieruchomości, a nie od jej części, jak wskazują pozwani - została powyżej uznana jako nieuzasadniona.

W pierwszym ze swoich zarzutów (a), pozwany wskazał na naruszenie prawa materialnego w postaci art. 224 § 2 k.c.

Oczywiście, nie można odmówić racji skarżącemu, że gdyby wziąć pod uwagę chwilę wytoczenia powództwa, w oparciu o które zapadł wyrok z 7 lutego 2014 r., to niemożliwe byłoby przyjęcie daty początkowej płatności wynagrodzenia za bezumowne korzystanie na dzień 17 listopada 2010 r. Nie można jednak pomijać dwóch okoliczności. Po pierwsze, powództwo o wydanie rzeczonyj nieruchomości powódka wytoczyła pierwotnie już w listopadzie 2010 r. Nie ma tu znaczenia okoliczność, że zostało ono oddalone. Po drugie, jak słusznie zauważył Sąd Apelacyjny, umowa najmu została pozwanym skutecznie wypowiedziana, o czym pozwana została zawiadomiona 17 marca 2009 r., zaś pozwany 18 marca 2009 r. W rezultacie, od 1 lipca 2009 r., pozwani nie mieli tytułu do posiadania nieruchomości, więc byli posiadaczami w złej wierze. Sytuacja taka wyczerpuje zatem normę zawartą w art. 225 k.c.

Wobec tego, przyjmując w pewnym zakresie trafność argumentacji skarżącego w zakresie naruszenia art. 224 § 2 k.c., przyjąć jednak trzeba, że zachodzą podstawy do zastosowania art. 225 k.c., a zgodnie z art. 398¹⁴ k.p.c., skarga kasacyjna podlega również oddaleniu, gdy zaskarżone orzeczenie mimo błędnego uzasadnienia odpowiada prawu.

W tym stanie rzeczy Sąd Najwyższy, na podstawie art. 398¹⁴ k.p.c., oddalił obie skargi kasacyjne oraz na podstawie art. 98 k.p.c. i art. 108 § 1 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. i art. 398²¹ k.p.c. rozstrzygnął o kosztach postępowania kasacyjnego. Podkreślenia wymaga, że powódka wniosła odpowiedź tylko na skargę kasacyjną pozwanej, co znalazło odzwierciedlenie w rozliczeniu kosztów postępowania kasacyjnego.