



Sygn. akt V CSK 584/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 8 czerwca 2017 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Maria Szulc (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Mirosław Bączyk

SSA Bogusław Dobrowolski

Protokolant Piotr Malczewski

w sprawie z powództwa Międzyzakładowej Górniczej Spółdzielni Mieszkaniowej
"P." w [...]

przeciwko Przedsiębiorstwu Remontowo-Budowlanemu "B." Spółce Akcyjnej w B.
o zapłatę,

po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej w dniu 8 czerwca 2017 r.,
skargi kasacyjnej strony powodowej od wyroku Sądu Apelacyjnego w [...]
z dnia 15 lipca 2016 r., sygn. akt V ACa .../15,

**uchyla zaskarżony wyrok i sprawę przekazuje Sądowi
Apelacyjnemu w [...] do ponownego rozpoznania i
rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Apelacyjny w [...] oddalił apelację powódki od wyroku Sądu Okręgowego w [...] oddalającego powództwo o zapłatę kwoty 83 160 zł z tytułu wynagrodzenia za bezumowne korzystanie przez pozwaną z nieruchomości stanowiącej własność powódki.

Ustalił, że właścicielem działki gruntu oznaczonej numerem 1494/116, położonej w [...] jest Skarb Państwa, zaś powódka od dnia 1 stycznia 1999 r. użytkownikiem wieczystym i właścicielem budynków. Na nieruchomości posadowione są dwa budynki - warsztat, garaż - magazyn oraz wiaty powstałe w wyniku przebudowy budynku przekazanego w dniu 16 grudnia 1967 r. przez KWK „W.” poprzednikowi prawnemu pozwanej. W dniu 31 stycznia 1997 r. pozwana zwróciła się do Urzędu Miasta w [...] z informacją, że nie posiada dokumentów potwierdzających prawo własności budynków, a nadto posiada nieruchomość od trzydziestu lat i wraz z budynkiem otrzymała ją nieodpłatnie i zamierza podjąć czynności zmierzające do przyznania spółce prawa własności. Pismem z dnia 15 listopada 2010 r. powódka zwróciła się do pozwanej o przesłanie dokumentów uprawniających do dysponowania budynkami położonymi na nieruchomości objętej prawem wieczystego użytkowania przysługującym powódce. W korespondencji dotyczącej własności budynków pozwana wskazywała jako właściciela Gminę [...], a po oględzinach nieruchomości i ustaleniu jej objęcia prawem użytkowania wieczystego powódki, złożyła ofertę kupna nieruchomości. Powódka zaproponowała zawarcie umowy dzierżawy lecz do jej zawarcia nie doszło, natomiast Walne Zgromadzenie Członków powodowej Spółdzielni podjęło uchwałę o wyrażeniu zgody na zbycie nieruchomości. Pismem z dnia 1 lipca 2011 r. powódka wezwała pozwaną do opuszczenia nieruchomości, zaś pozwana zaproponowała rozliczenie należności z tytułu bezumownego korzystania za okres od dnia 1 kwietnia 2011 r. do daty zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości w formie aktu notarialnego. Powódka powiadomiła pozwaną, że planuje z początkiem roku 2012 przenieść na nią prawo wieczystego użytkowania i wskazała na możliwość zapłaty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie w kwocie 83 160 zł za okres od dnia 1 września 2008 r. do sierpnia 2011 r., zaś pozwana wyraziła zgodę na zapłatę kwoty 20 000 zł. Do zawarcia umowy sprzedaży prawa wieczystego użytkowania i prawa własności budynków nie doszło mimo wezwania

przez powódkę pozwanej pismem z 13 maja 2014 r. do przyjęcia propozycji przeniesienia tych praw za zapłatą kwoty 39 178 zł. W piśmie z dnia 30 lipca 2015 r. pozwana złożyła oświadczenie o potrąceniu wierzytelności w kwocie 78 369 zł z tytułu nakładów na nieruchomość z wierzytelnością powódki z tytułu wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości.

Sąd Apelacyjny podzielił pogląd Sądu pierwszej instancji co do tego, że zgodnie z art. 224 § 2 k.c. roszczenie właściciela nieruchomości (wieczystego użytkownika) o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie przez posiadacza w dobrej wierze z nieruchomości staje się wymagalne dopiero po wytoczeniu przez niego powództwa o wydanie rzeczy. Zaaprobował również wywody tego Sądu prowadzące do wniosku, że pozwana od momentu wejścia w posiadanie nieruchomości była w dobrej wierze, zwłaszcza że powódka nie obaliła domniemania dobrej wiary pozwanej wynikającego z art. 7 k.c. Powzięcie przez pozwaną w 2008 r. wiedzy o przysługiwaniu powódce prawa wieczystego użytkowania gruntu nie przesądza o tym, że od tego czasu była w złej wierze, bo o dobrej lub złej wierze przesądza moment objęcia nieruchomości w posiadanie. Wskazał, że art. 224 § 2 k.c. nie przesądza, iż samoistny posiadacz w dobrej wierze staje się posiadaczem w złej wierze z momentem wytoczenia przeciwko niemu powództwa o wydanie rzeczy, lecz wystąpienie przez właściciela (wieczystego użytkownika) z powództwem powoduje obowiązek zapłaty wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy i zwrot pożytków. Skoro powódka nie wystąpiła z powództwem windykacyjnym, pozwana nie ma obowiązku zapłaty takiego wynagrodzenia, mimo że powzięła wiadomość o prawie przysługującym powódce. Roszczenia wynikające z art. 224 i 225 k.c. mają charakter uzupełniający w stosunku do roszczenia windykacyjnego i służą naprawieniu uszczerbków wynikających z faktu niemożności korzystania przez właściciela z nieruchomości. Uznał również, że nie ma podstaw do przyjęcia, iż postawa procesowa pozwanej stanowi nadużycie prawa w rozumieniu art. 5 k.c.

W skardze kasacyjnej powódka zaskarżyła powyższy wyrok w całości i zarzuciła naruszenie art. 224 i 225 k.c., art. 5 k.c., art. 6 k.c. i art. 7 k.c. Wniosła o jego uchylenie i przekazanie sprawy Sądowi Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania lub Sądowi pierwszej instancji w razie jego uchylenia oraz

o nakazanie pozwanej zwrotu zasądzonych i zapłaconych kwot z tytułu zastępstwa procesowego.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Wyrażony przez Sąd Apelacyjny pogląd, że zgodnie z art. 224 § 2 k.c. roszczenie właściciela nieruchomości (wieczystego użytkownika) o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie przez posiadacza w dobrej wierze z nieruchomości staje się wymagalne dopiero po wytoczeniu przez niego powództwa o wydanie rzeczy i skoro powódka nie wystąpiła z powództwem windykacyjnym, pozwana nie ma obowiązku zapłaty takiego wynagrodzenia, mimo że powzięła wiadomość o prawie przysługującym powódce, jest sprzeczny z dominującą linią orzecznictwa.

Jak wskazał Sąd Najwyższy w uchwałach z dnia 17 czerwca 2005 r., III CZP 29/05 (OSNC 2006 r. Nr 4, poz. 64) i z dnia 24 lipca 2013 r., III CZP 36/13 (OSNC 2014 r., nr 3, poz. 24) przepisy o roszczeniach uzupełniających określają granice roszczenia o wynagrodzenie należne właścicielowi od posiadacza ale nie konstytuują takiego roszczenia, wynikającego już z prawa własności, a jedynie potwierdzają jego istnienie. Przepis art. 140 k.c. normujący prawo właściciela do korzystania z rzeczy nie daje podstaw do formułowania wniosku o jakiegokolwiek kolejności korzystania z uprawnień właścicielskich, stąd wymaganie zgłoszenia wraz z roszczeniem o wynagrodzenie, co najmniej jednocześnie, roszczenia z 222 k.c., nie znajduje usprawiedliwienia. Roszczenie to ma charakter obligacyjny i gdy powstanie ma być samodzielny, niezależny od roszczeń chroniących własność, może być zatem dochodzone niezależnie od roszczenia windykacyjnego albo negatoryjnego i być przedmiotem obrotu. Potwierdza to art. 229 k.c., który przewiduje możliwość żądania wynagrodzenia, o którym mowa w art. 224 § 2 k.c. po zwrocie rzeczy, a więc gdy roszczenie windykacyjne nie jest już możliwe. Art. 224 § 2 k.c. określa jedynie przesłanki dochodzenia roszczenia i określa moment zmiany dobrej wiary posiadacza w złą, a nie zawiera przesłanki koniecznej do dochodzenia roszczenia w postaci wytoczenia powództwa. Również utrata rzeczy nie powoduje utraty możliwości żądania wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy w okresie, w którym właścicielowi to prawo przysługiwało.

Tożsamy pogląd wyrażony został wyrażony również w uchwałach składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 26 maja 2006 r., III CZP 19/06 (OSNC 2006 r., nr 12, poz. 195) i z dnia 19 marca 2013 r., III CZP 88/12 (OSNC 2013 r., nr 9, poz. 103) oraz w uchwale Sądu Najwyższego z dnia 22 kwietnia 2002 r., III CZP 21/02 (OSNC 2002 r., nr 12, poz. 149).

Usprawiedliwiony jest zatem pogląd, że roszczenie określone w art. 224 § 2 k.c. przysługuje właścicielowi niezależnie od zgłoszenia roszczenia o wydanie rzeczy.

Błędnie również Sąd Apelacyjny wskazał, że objęcie w posiadanie w dobrej wierze wyklucza zmianę jego charakteru na posiadanie w złej wierze przyjmując, że chwila objęcia nieruchomości w posiadanie jest decydująca dla ustalenia dobrej lub złej wiary posiadacza i późniejsza zmiana okoliczności mających wpływ na tę ocenę nie ma znaczenia. Tymczasem powołana przez sąd zasada *mala fides superveniens non nocet* ma zastosowanie do posiadania stanowiącego przesłankę zasiedzenia, gdyż następcza zła wiara nie wydłuża terminu tego pierwotnego sposobu nabycia prawa własności, natomiast na gruncie roszczeń uzupełniających z chwilą, od kiedy posiadacz rzeczy staje się władającym w złej wierze, powstaje obowiązek płacenia właścicielowi wynagrodzenia za korzystanie. (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 23 lipca 2015 r., I CSK 360/14, nie publ.) Stanowisko to potwierdza również treść art. 224 k.c., który różnicuje w § 1 i 2 sytuację prawną posiadacza samoistnego w zależności czy pozostaje on w złej, czy w dobrej wierze i uzależnia to od zmiany dobrej na złą wiarę. Dobra wiara wykluczająca roszczenie musi istnieć przez cały czas posiadania aż do wydania rzeczy. Powódka była więc uprawniona do wykazywania, że dobra wiara pozwanej w chwili objęcia nieruchomości przekształciła się w określonym momencie w złą wiarę.

Art. 7 k.c. zawiera wzruszalne domniemanie dobrej wiary, a ciężar dowodu okoliczności przeciwnej spoczywa na tej stronie, która z tego wywodzi skutki prawne, a zatem w przypadku roszczenia określonego w 224 § 2 k.c., na właścicielu nieruchomości. Domniemanie to może być obalone przez wykazanie, że stan faktyczny jest inny, niż domniemanie nakazuje go uznawać.

Dobłą wiarę samoistnego posiadania cechuje błędne, chociaż w danych okolicznościach usprawiedliwione przekonanie, że przysługuje mu prawo własności rzeczy. Wyłącza ją niedbalstwo, czyli wiedza o okolicznościach, które u każdego przeciętnego człowieka powinny budzić poważne wątpliwości i uzasadnione podejrzenia, że prawo własności mu nie przysługuje. Jak wskazuje się w doktrynie i orzecznictwie samoistny posiadacz w dobrej wierze może stać się posiadaczem w złej wierze z chwilą, gdy poziom wątpliwości przekroczy możliwość usprawiedliwienia błędu. W każdym przypadku o takiej zmianie muszą decydować konkretne okoliczności. Pamiętać przy tym trzeba, że o ile ustalenie faktu posiadania wchodzi w zakres ustaleń faktycznych, o tyle kwalifikacja wiary posiadacza należy do oceny prawnej.

Do obalenia domniemania nie jest wystarczające wykazanie, że dobra wiara budzi wątpliwości, ale konieczne jest udowodnienie istnienia złej wiary. Na domniemanie wynikające z posiadania nie można powołać się przeciwko domniemaniu wynikającemu z księgi wieczystej (art. 4 u.k.w.h.). Jeżeli posiadacz samoistny wiedział, że nie ma tytułu prawnego do rzeczy i mógł się dowiedzieć o niezgodności władania z rzeczywistym stanem prawnym, to dowód przeprowadzony na taką okoliczność, obala domniemanie wynikające z art. 7 k.c. (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 21 czerwca 2011 r., I CSK 555/10, OSNC - ZD 2012 r., nr 2, poz. 43).

Sąd drugiej instancji przyjął samoistne posiadanie w dobrej wierze przez pozwaną od 1969 r. ale pominął, że wówczas prawo własności przysługiwało Skarbowi Państwa a zatem posiadanie poprzednika prawnego pozwanej - przedsiębiorstwa państwowego - mogło być wykonywane wyłącznie w imieniu i na rzecz Skarbu Państwa, zaś sposób wejścia pozwanej w posiadanie w istocie nie został ustalony. Jeżeli istotnie pozwana posiadała nieruchomość w dobrej wierze, to wobec jej zakwestionowania w okresie objętym pozwem ocenie powinny podlegać te okoliczności wskazane przez powódkę, które wskazują na wiedzę o braku uprawnień do władania nieruchomością.

Brak natomiast podstaw do przyznania zasadności zarzutowi naruszenia art. 5 k.c., prawidłowo uznał bowiem Sąd Apelacyjny, że podniesienie przez pozwaną

okoliczności pozostawania w dobrej wierze nie stanowi nadużycia prawa podmiotowego. Wskazane przez skarżącą okoliczności uzgodnienia pomiędzy stronami sprzedaży nieruchomości i zaoferowania przez nią zapłaty wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości podlega ocenie w kategoriach kwalifikacji charakteru posiadania a nie nadużycia prawa podmiotowego.

Z tych względów orzeczono jak w sentencji na podstawie art. 398¹⁵ § 1 k.p.c., o kosztach rozstrzygając zgodnie z art. 108 § 1 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 i 398²¹ k.p.c.

kc

jw