



Sygn. akt I CSK 615/18

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 26 czerwca 2020 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Monika Koba (przewodniczący)

SSN Krzysztof Pietrzykowski

SSN Marta Romańska (sprawozdawca)

Protokolant Ewa Krentzel

w sprawie z powództwa Gminy Miasto R.

przeciwko B. sp. z o.o. w R.

o zapłatę,

po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej w dniu 26 czerwca 2020 r.,

skargi kasacyjnej strony powodowej

od wyroku Sądu Apelacyjnego w (...)

z dnia 14 czerwca 2018 r., sygn. akt I ACa (...),

oddala skargę kasacyjną.

UZASADNIENIE

Powódka - Gmina Miasta R. wniosła o zasądzenie od B. spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w R. kwoty 96.652 zł, jako wynagrodzenia za korzystanie z lokali nr 7 i 9 w budynku na jej nieruchomości przy ul. R. w R. w okresie od 10 stycznia 2011 r. do 31 stycznia 2014 r.

Pozwana B. spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w R. wniosła o oddalenie powództwa.

Wyrokiem z 22 lutego 2017 r. Sąd Okręgowy w R. oddalił powództwo. Sąd ten ustalił, że nieruchomość stanowiąca działkę nr (...) obr. (...), zabudowaną kamienicą przy ul. R. w R. jest objęta dwiema księgami wieczystymi: nr (...) i nr (...). W księdze wieczystej nr (...) – na podstawie nieostatecznej decyzji Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z 3 czerwca 2009 r., która w toku instancji została uchylona, a postępowanie w sprawie umorzone – jako właściciel nieruchomości wpisana została M. B., natomiast w księdze wieczystej (...) – Gmina Miasta R.

Nieruchomość przy ul. R. w R. była własnością C. M., zmarłego 18 marca 1943 r., po którym spadek nabyła córka A. B., Córką A. B. i jej jedynym spadkobiercą jest M. B.

Postanowieniem z 5 listopada 1966 r. Sąd Powiatowy w R. stwierdził, że własność nieruchomości przy ul. R. w R. nabył Skarb Państwa przez przemilczenie. Po wznowieniu tego postępowania, Sąd Rejonowy w R. wyrokiem z 25 czerwca 2008 r. zmienił postanowienie z 5 listopada 1966 r. i oddalił wniosek Skarbu Państwa o stwierdzenie nabycia własności nieruchomości, której dotyczył wniosek w drodze przemilczenia.

Postanowieniem z 21 lutego 2014 r. Sąd Rejonowy w R. stwierdził, że Skarb Państwa nabył z dniem 1 stycznia 1977 r. przez zasiedzenie własność nieruchomości stanowiącej działkę nr (...) obr. (...) w R. Postanowieniem z 5 lutego 2015 r. Sąd Okręgowy w R. oddalił apelację uczestniczki M. B. od tego postanowienia.

Decyzją z 18 sierpnia 1993 r. Wojewoda (...) stwierdził, że własność nieruchomości stanowiącej działkę nr (...) obr. (...) w R. z dniem 27 maja 1990 r. z mocy prawa nabyła Gmina Miasta R.

Od 1987 r. K. R. dysponował kluczami do lokali na nieruchomości przy ul. R. w R.. W latach 1987-2005 był zarządcą tej nieruchomości, z kolei w latach 2005-2008 działał jako pełnomocnik A. B. 8 stycznia 2010 r. M. B. udzieliła K. R.

pełnomocnictwa do zarządzania i administrowania nieruchomością, w tym do zawierania umów najmu, dzierżawy i umów o dostawę mediów do niej.

8 października 2010 r. powódka zawarła z K. R. jako zarządcą nieruchomości umowę, na mocy której zgodził się on na umieszczenie na nieruchomości urządzeń teletechnicznych.

W budynku na nieruchomości znajdują się lokale nr 7 i 9 o pow. 31,20 m² i o pow. 35 m². 1 marca 2011 r. między Kancelarią Prawniczą R. spółka cywilna w R. reprezentowaną przez K. R. jako pełnomocnika M. B. oraz pozwaną została zawarta umowa najmu lokali nr 7 o pow. 23 m² i nr 9 o pow. 30 m², w budynku przy ul. R. w R. z przeznaczeniem na działalność biurową. Przed zawarciem umowy K. R. okazał osobom działającym w imieniu pozwanej odpis księgi wieczystej założonej dla nieruchomości z wpisem prawa na rzecz M. B. oraz pełnomocnictwo, którego mu udzieliła. Pozwana uiszczała K. R. czynsz oraz opłaty za media.

6 grudnia 2012 r. powódka wezwała pozwaną do wydania lokali w budynku przy ul. R. w R. Powołała się na swój tytuł do nieruchomości, ale nie oznaczyła numeru księgi wieczystej, w której ujawnione było jej prawo. 15 lutego 2013 r. powódka wystąpiła przeciwko pozwanej z pozwem o wydanie nieruchomości. 28 października 2013 r. powódka złożyła wniosek o wezwanie do próby ugodowej i zażądała od pozwanej zapłaty kwoty 148.797 zł za bezumowne korzystanie z nieruchomości.

Wobec niepewności, kto jest właścicielem nieruchomości pozwana korzystała z pomocy prawników, którzy ustalili, że akta spraw dotyczących sporów o to prawo wraz ze skargą kasacyjną przedstawione zostały Sądowi Najwyższemu. 15 listopada 2013 r. w rejestrze gruntów jako właściciel nieruchomości wpisana była M. B.

19 grudnia 2013 r. pozwana wypowiedziała umowę najmu lokali nr (...) i (...) na nieruchomości przy ul. R., a 31 stycznia 2014 r. zostały one zwrócone powódce.

Sąd Okręgowy wskazał, że powódka wywodziła roszczenie z art. 224 § 1 k.c. oraz art. 224 § 2 k.c. w związku z art. 5 k.c. W ocenie Sądu Okręgowego pozwana

była posiadaczką zależną lokali i jako ich najemca na podstawie umowy zawartej z K. R. korzystała z nieruchomości w okresie od 1 marca 2011 r. do 31 stycznia 2014 r. Zawierając umowę najmu z K. R. działała w przekonaniu, że jest on upoważniony do reprezentowania właściciela nieruchomości. Było to odczucie usprawiedliwione okolicznościami i pozwanej nie można przypisać złej wiary, gdyż dokonała typowych dla najemców aktów staranności w celu ustalenia, czy zawiera umowę z uprawnionym do dysponowania nieruchomością. Dobrej wiary pozwanej nie wyłączało to, że na budynku przy ul. R. w R. znajdowały się tablice informacyjne wskazujące, iż ma w nim siedzibę Wydział Urzędu Miasta. Nie wyłączało jej również to, że w dniu zawierania umowy najmu w księdze wieczystej założonej dla nieruchomości z wpisem prawa na rzecz M. B. ujawniona była wzmianka o skardze kasacyjnej złożonej przez Gminę Miasta R. na postanowienie Sądu Okręgowego w R. z 16 marca 2010 r. W rejestrze gruntów jako właściciel działki nr (...) obr. (...) w R. wpisana była wówczas M. B., ze wskazaniem na ujawnienie tego prawa w księdze wieczystej nr (...). Te dane utwierdzały pozwaną w przekonaniu, że zawiera umowę z uprawnioną osobą. Wzywając pozwaną do wydania lokali, powódka nie wykazała należycie swojego prawa do nieruchomości. Po powzięciu wiadomości o dwóch księgach wieczystych z wpisem własności na rzecz powódki w jednej z nich, pozwana skorzystała z pomocy prawników, którzy kwestię tytułu prawnego do nieruchomości ocenili jako sporną.

Zdaniem Sądu Okręgowego powódka bezzasadnie dochodziła roszczeń także za czas po wytoczeniu powództwa windykacyjnego, o czym pozwana dowiedziała się 1 marca 2013 r., jednakże nie była w stanie wówczas ocenić, kto jest właścicielem nieruchomości. Postępowanie w sprawie o wydanie nieruchomości zostało zawieszone na wniosek powódki, co wskazywało, że i ona nie była pewna swego prawa własności. Postanowienie Sądu Rejonowego w R. z 21 lutego 2014 r. w sprawie z wniosku Skarbu Państwa o stwierdzenie zasiedzenia nieruchomości uprawomocniło się 5 lutego 2015 r., tj. już po opuszczeniu lokali przez pozwaną.

Wyrokiem z 14 czerwca 2018 r. Sąd Apelacyjny w (...) oddalił apelację powódki od wyroku Sądu Okręgowego z 22 lutego 2017 r. Sąd Apelacyjny zaakceptował ustalenia faktyczne Sądu Okręgowego oraz ocenę prawną sprawy.

W skardze kasacyjnej od wyroku Sąd Apelacyjny z 14 czerwca 2018 r. powódka zarzuciła, że orzeczenie to zostało wydane z naruszeniem prawa procesowego (art. 398³ § 1 pkt 2 k.p.c.), to jest: - art. 378 § 1 k.p.c. przez nierozpoznanie sprawy w granicach apelacji i nieustosunkowanie się do zarzutu naruszenia art. 5 k.c. w zw. z art. 224 § 2 k.c.; - art. 328 § 2 w związku z art. 391 § 1 k.p.c. przez sporządzenie uzasadnienia wyroku w sposób uniemożliwiający kontrolę kasacyjną orzeczenia; - art. 217 § 1 i 2, art. 227 w związku z art. 391 § 1 k.p.c. przez oddalenie wniosku o przesłuchanie świadka L. B. i z opinii organizacji rzeczoznawców majątkowych, którzy by ocenili opinię biegłego A. L.

Powódka zarzuciła także, że zaskarżony wyrok został wydany z naruszeniem prawa materialnego (art. 398³ § 1 pkt 1 k.p.c.), to jest: - art. 1 ust. 1, art. 2, art. 3 ust. 1 i 2 ustawy z 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (tekst jedn. Dz.U. z 2019 r. poz. 2204, dalej - u.k.w.h.) w związku z art. 20 ust. 2 pkt 1 ustawy z 17 maja 1989 r. - Prawo geodezyjne i kartograficzne (tekst jedn. Dz.U. z 2020 r. poz. 276, dalej - pr. geod. kart.) przez błędną wykładnię i przyjęcie, iż stan prawny nieruchomości z ewidencji gruntów i budynków ma pierwszeństwo przed stanem prawnym nieruchomości wynikającym z księgi wieczystej; - art. 7 k.c. w związku z art. 224 § 1 i art. 225 k.c. przez ich niezastosowanie w okolicznościach faktycznych sprawy; - art. 7, art. 224 § 1 k.c. w związku z art. 3 ust. 1 i 2 u.k.w.h. przez ich niezastosowanie.

Powódka wniosła o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Co do zasady, ocenę zasadności skargi kasacyjnej trzeba zacząć od zarzutów skarżącego zgłoszonych w ramach drugiej podstawy kasacyjnej (art. 398³ § 1 pkt 2 k.p.c.), bowiem badanie, czy w konkretnej sprawie prawo materialne zostało właściwie zastosowane jest możliwe po wykluczeniu takich

uchybień procesowych, które by mogły istotnie wpłynąć na ustaloną podstawę faktyczną rozstrzygnięcia. Skoro jednak Sąd Najwyższy rozpoznaje skargę kasacyjną w granicach zaskarżenia oraz w granicach podstaw (art. 398¹³ § 1 k.p.c.), to zarzuty naruszenia prawa procesowego mogą zostać uznane za mające znaczenie dla rozstrzygnięcia, jeżeli są istotne z punktu widzenia niewątpliwej podstawy materialnoprawnej roszczenia albo podniesionych w skardze kasacyjnej zarzutów naruszenia prawa materialnego.

Stosownie do art. 328 § 2 k.p.c. uzasadnienie wyroku powinno zawierać wskazanie podstawy faktycznej rozstrzygnięcia, a mianowicie: ustalenie faktów, które sąd uznał za udowodnione, dowodów, na których się oparł i przyczyn, dla których innym dowodom odmówił wiarygodności i mocy dowodowej, oraz wyjaśnienie podstawy prawnej wyroku z przytoczeniem przepisów prawa. W związku z art. 391 § 1 k.p.c. przepis ten ma odpowiednie zastosowanie w postępowaniu apelacyjnym. Odpowiednie stosowanie art. 328 § 2 k.p.c. do uzasadnienia orzeczenia sądu drugiej instancji oznacza, że uzasadnienie to nie musi zawierać wszystkich elementów uzasadnienia wyroku sądu pierwszej instancji; sąd odwoławczy obowiązany jest zamieścić w uzasadnieniu tylko takie elementy, które ze względu na treść apelacji i zakres rozpoznania, są potrzebne do rozstrzygnięcia sprawy (por. np. wyroki Sądu Najwyższego z 18 sierpnia 2010 r., II PK 46/10, nie publ. i z 9 września 2010 r., I CSK 679/09, nie publ.). Uzasadnienie sądu drugiej instancji musi pozwalać na przeprowadzenie kontroli kasacyjnej rozstrzygnięcia wydanego w sprawie. Uzasadnienie, które w niniejszej sprawie sporządził Sąd Apelacyjny jest do tego celu wystarczające.

Artykuł 378 § 1 k.p.c. wyznacza granice rozpoznania sprawy w postępowaniu apelacyjnym. Sąd drugiej instancji rozpoznający sprawę na skutek apelacji nie jest związany przedstawionymi w niej zarzutami dotyczącymi naruszenia prawa materialnego, wiążą go natomiast zarzuty dotyczące naruszenia prawa procesowego; w granicach zaskarżenia bierze jednak z urzędu pod uwagę nieważność postępowania (uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z 31 stycznia 2008 r., III CZP 49/07, OSNC 2008, nr 6, poz. 55). W takich też granicach rozpoznana została apelacja powoda, co czyni bezzasadnym

podniesiony w skardze kasacyjnej zarzut naruszenia 378 § 1 k.p.c. Sąd Apelacyjny przytoczył pogląd Sądu Okręgowego na temat kwalifikacji prawnej roszczenia powoda za okres od wytoczenia przeciwko pozwanej powództwa o wydanie lokali, a mianowicie stwierdzenie tego Sądu, że orzekł o tym żądaniu w oparciu o art. 224 § 1 i 2 k.c. w zw. z art. 5 k.c. Po przytoczeniu uzasadniających tę tezę okoliczności, Sąd Apelacyjny stwierdził, że pozwana pozostawała w dobrej wierze nie tylko przy zawieraniu umowy najmu, lecz również przez cały okres trwania tej umowy, to jest do 31 stycznia 2014 r. i ten pogląd, nie zaś zastosowanie w sprawie art. 5 k.c., zadecydowały o wyniku postępowania w sprawie.

Sąd drugiej instancji orzeka na podstawie materiału zebranego w postępowaniu w pierwszej instancji oraz w postępowaniu apelacyjnym (art. 382 k.p.c.). Art. 217 § 1 i 2 k.p.c., którego naruszenie skarżąca zarzuca Sądowi Apelacyjnemu, stanowi o uprawnieniu stron do przytaczania aż do zamknięcia rozprawy twierdzeń i zgłaszania wniosków dowodowych w celu ich wykazania. W postępowaniu apelacyjnym przepis ten ma jednak ograniczone zastosowanie, co wynika z założeń systemowych wykluczających zmianę żądania i wystąpienie z nowymi twierdzeniami przed sądem drugiej instancji, ale także z ograniczeń ustalonych wprost w art. 381 k.p.c.

Z art. 227 k.p.c. – także w związku z art. 391 § 1 k.p.c., gdy jest stosowany w postępowaniu apelacyjnym – wynika, że przedmiotem dowodów mają być nie jakiegokolwiek fakty, na które powołuje się strona, lecz fakty mające dla rozstrzygnięcia sprawy istotne znaczenie. Sąd Apelacyjny wyjaśnił, w jaki sposób ocenia oddalenie wniosku powódki o dopuszczenie dowodu z zeznań świadka L. B., który to dowód miał prowadzić do objaśnienia przyczyn zawarcia przez powódkę umowy z K. R. w przedmiocie zezwolenia na założenie urządzeń teletechnicznych na budynku nr (...) przy ul. R. w R. oraz z opinii organizacji rzeczoznawców majątkowych zmierzającej do weryfikacji opinii biegłego A. L. Okoliczności te uznał za niemające znaczenia dla rozstrzygnięcia w sprawie, dla wyniku której istotne było to, w jaki sposób powódka manifestuje korzystanie ze statusu właściciela nieruchomości na zewnątrz, nie zaś to, jaka motywacja przyświeca poszczególnym jej zachowaniom.

W art. 224 i 225 k.c., których naruszenie przez Sąd Apelacyjny skarżąca zarzuca, ustawodawca uregulował roszczenia, które przysługują właścicielowi nieruchomości w stosunku do jej posiadacza samoistnego, zarówno wykonującego posiadanie w dobrej (art. 224 § 1 k.c.), jak i w złej wierze (art. 225 k.c.) oraz w stosunku do posiadacza będącego w dobrej wierze po wytoczeniu przeciwko niemu powództwa o wydanie rzeczy (art. 224 § 2 k.c.). W niniejszej sprawie przepisy te nie mają zastosowania wprost, gdyż pozwana nie była posiadaczem samoistnym nieruchomości, w związku z którą pozostaje żądanie pozwu. Z art. 230 k.c. wynika, że przepisy art. 224 i 225 k.c. będące podstawą roszczeń właściciela o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy, o zwrot pożytków lub o zapłatę ich wartości oraz o naprawienie szkody z powodu pogorszenia lub utraty rzeczy stosuje się odpowiednio do stosunku prawnego między właścicielem a posiadaczem zależnym rzeczy, i to tylko o tyle, o ile z przepisów regulujących ten stosunek nie wynika nic innego.

Dochodzenie od pozwanej roszczeń przewidzianych w art. 224 i 225 k.c. z powołaniem się wprost na te przepisy było zatem oczywiście niezasadne. Pozwana nigdy nie aspirowała bowiem do statusu posiadacza samoistnego lokali na nieruchomości powódki, gdyż jako najemca była jedynie ich posiadaczem zależnym, a to na podstawie umowy, którą zawarła na czas do 31 stycznia 2014 r. z osobami powołującymi się na przysługujący im tytuł prawny do nieruchomości.

W orzecznictwie Sądu Najwyższego i doktrynie istnieje rozbieżność dotycząca wykładni art. 230 k.c. w związku z art. 224 i art. 225 k.c. co do tego, czy przewidziane w tych przepisach roszczenia przysługują właścicielowi rzeczy, gdy ta została oddana w posiadanie zależne przez niebędącego właścicielem posiadacza samoistnego. Według jednego kierunku wykładni właściciel może wówczas kierować roszczenie o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy wyłącznie przeciwko posiadaczowi samoistnemu, który oddał rzecz w posiadanie zależne i stosowanie do zawartej umowy może pobierać z tego tytułu wynagrodzenie (por. wyroki Sądu Najwyższego z 23 października 2014 r., I CSK 728/13, niepubl., z 9 lipca 2015 r., I CSK 505/14, niepubl., z 4 grudnia 2015 r., I CSK 1070/14, niepubl., z 11 sierpnia 2016 r., I CSK 603/15 niepubl.).

Według innego stanowiska, w zależności od okoliczności sprawy biernie legitymowany wobec właściciela dochodzące roszczenie o zapłatę wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy może być – na podstawie art. 224 i 225 k.c. – posiadacz samoistny albo – na podstawie art. 230 w związku z art. 224 i 225 k.c. – posiadacz zależny (por. wyroki Sądu Najwyższego z 31 marca 2004 r., II CK 102/03, niepubl., z 3 marca 2006 r., II CK 409/05, niepubl., z 22 kwietnia 2015 r., III CSK 266/14, niepubl., z 18 czerwca 2015 r., III CSK 357/14, niepubl. oraz postanowienie Sądu Najwyższego z 15 kwietnia 2011 r., III CZP 7/11, OSP 2012, nr 10, poz. 93).

W orzecznictwie Sądu Najwyższego przedstawiono także pogląd, że w analizowanej sytuacji odpowiedzialność wobec właściciela za korzystanie z jego rzeczy obejmującą obowiązek zapłaty wynagrodzenia ponoszą na zasadzie *in solidum* posiadacz samoistny oraz posiadacz zależny (por. wyrok z 27 stycznia 2016 r., II CSK 95/15 niepubl.).

W uchwale składu siedmiu sędziów z 19 kwietnia 2017 r., III CZP 84/16 (OSNC 2017, nr 11, poz. 122), Sąd Najwyższy ostatecznie przyjął, że korzystanie z nieruchomości przez posiadacza samoistnego, który oddał rzecz do używania najemcy, polega wyłącznie na pobieraniu pożytków cywilnych (art. 224 i 225 k.c.). Posiadacz samoistny nie ma wówczas możliwości wykorzystania w inny sposób wartości użytkowej rzeczy. Nie jest on odpowiedzialny wobec właściciela do zapłaty wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy, lecz jedynie do zwrotu pożytków lub ich wartości, które pobrał jako czynsz. Roszczenie o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy pozostaje w łączności z roszczeniem windykacyjnym i może przysługiwać właścicielowi tylko wobec tego posiadacza, który w danym okresie bezprawnie władał jego rzeczą. To, że co do zasady właściciel może wystąpić z roszczeniem o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy w stosunku do posiadacza zależnego nie oznacza, że taka odpowiedzialność może być realizowana automatycznie. Zachodzi bowiem konieczność uwzględnienia wzajemnej relacji między roszczeniem o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy i roszczeniem o zwrot pożytków lub ich wartości oraz dokonania oceny, czy ewentualna próba realizacji obu roszczeń nie wykraczałaby poza ramy celu przypisanego im przez

ustawodawcę. Przepisy art. 224 i art. 225 k.c. ustalające podstawę roszczenia o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy w relacji między jej właścicielem a posiadaczem zależnym mają bowiem zastosowanie nie wprost, lecz jedynie odpowiednio, na podstawie art. 230 k.c.

Stosunek najmu ma charakter obligacyjny, a jako wynajmujący w takim stosunku nie musi występować właściciel rzeczy, co w odniesieniu do najmu lokali mieszkalnych potwierdza definicja ustalona w art. 2 ust. 1 pkt 2 ustawy z 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jedn. Dz.U. z 2020 r. poz. 611). Ze statusu wynajmującego może korzystać osoba zdolna do wywiązania się z obowiązków, które stosownie do przepisów kodeksu cywilnego o najmie spoczywają na wynajmującym, a najistotniejszym spośród nich jest obowiązek oddania najemcy rzeczy do używania przez czas oznaczony lub nieoznaczony (art. 659 § 1 k.c.). K. R., z którym pozwana zawarła umowę najmu lokali nr (...) i (...) w budynku przy ul. R. w R. – obojętne, czy działając w imieniu osoby roszczącej sobie tytuł do nieruchomości na zasadzie spadkobrania po przedwojennym właścicielu, czy działając w swoim własnym imieniu, ze względu na wejście w posiadanie samoistne przynajmniej jakiejś części tej nieruchomości – wywiązał się wobec pozwanej z obowiązków wynajmującego te lokale, gdyż dysponując kluczami do nich, był w stanie wydać je najemcy i umożliwić mu korzystanie z lokali przez czas do zakończenia umowy. Umowa najmu zawarta przez posiadacza samoistnego rzeczy, który nie posiada do niej tytułu własności z posiadaczem zależnym jest jednak skuteczna tylko względnie, tj. między stronami umowy; nie jest natomiast skuteczna względem właściciela rzeczy, który nie jest stroną tej umowy. Oznacza to, że właściciel może zażądać od posiadacza samoistnego, który władał jego nieruchomością, zwrotu pożytków przynoszonych przez nieruchomość, a zatem pobranego z niej czynszu najmu, stosownie do art. 224 § 1 i 2 k.c., zaś od posiadacza zależnego, który przekazał czynsz posiadaczowi samoistnemu może zażądać – na podstawie art. 224 i 225 w związku z art. 230 k.c. – uzupełniającego wynagrodzenia, tak by łącznie to, co będzie mu świadczone tytułem zwrotu pożytków i uzupełniającego wynagrodzenia nie przekroczyło poziomu dochodu możliwego do uzyskania z przedmiotu jego prawa własności.

Dobra wiara posiadacza zależnego chroni go przed możliwością ponoszenia podwójnej odpowiedzialności w związku z korzystaniem z rzeczy, a mianowicie wobec posiadacza samoistnego na podstawie łączącego go z nim stosunku prawnego, a wobec właściciela rzeczy na podstawie art. 224 § 2 k.c. w zw. z art. 225 i art. 230 k.c. Posiadacz zależny jest w dobrej wierze, gdy jest przekonany, i jest to usprawiedliwione okolicznościami, że jego posiadanie jest zgodne z prawem, w zakresie którego włada rzeczą. W dobrej wierze jest ten, kto władając rzeczą pozostaje w błędnym, ale usprawiedliwionym okolicznościami przeświadczeniu, że przysługuje mu określone prawo, np. wynikające z umowy najmu, z którym łączy się określone władztwo nad rzeczą. Nie jest posiadaczem zależnym w dobrej wierze taki posiadacz, który wie lub wiedzieć powinien, że przysługujące mu na podstawie określonego stosunku prawnego prawo do władania rzeczą, nie jest skuteczne względem właściciela (por. wyrok Sądu Najwyższego z 11 czerwca 1974 r., II CR 246/74, niepubl.). Trzeba przy tym podkreślić, że w systemie prawnym obowiązuje domniemanie dobrej wiary posiadacza (art. 7 k.c.), co oznacza, iż okoliczności wskazujące na brak jego dobrej wiary ma obowiązek wykazać ten, kto domniemanie chce obalić, a zatem dochodzący roszczenia właściciel.

Ocenę dobrej wiary pozwanej w związku z korzystaniem przez nią z nieruchomości powódki Sądy *meriti* odniosły do okoliczności, w jakich pozwana zawarła umowę najmu. Jako okoliczności usprawiedliwiające stanowisko pozwanej o przystąpieniu do umowy z uprawnionym do dysponowania nieruchomością Sądy wskazały na posługiwanie się przez K. R. pełnomocnictwem od osoby, której prawo było ujawnione w rejestrze publicznym, ale także dysponowanie kluczami do lokali będących przedmiotem umowy.

Ma rację powódka, że w celu ustalenia stanu prawnego nieruchomości prowadzi się księgi wieczyste (art. 1 ust. 1 u.k.w.h.), są to rejestry jawne i w związku z tym nie można zasłaniać się nieznajomością dokonanych w nich wpisów ani wniosków, o których uczyniono w nich wzmianki (art. 2 u.k.w.h.). Domniemywa się też, że prawo jawne z księgi wieczystej jest wpisane zgodnie z rzeczywistym stanem prawnym, a prawo wykreślone nie istnieje (art. 3 u.k.w.h.).

Rejestrem publicznym gromadzącym informacje określone w art. 20 pr. geod. i kart., w tym także dane o właścicielu nieruchomości (ust. 2 pkt 1), jest ewidencja gruntów i budynków. Wpisy w ewidencji gruntów i budynków oczywiście nie korzystają z domniemań takich, jakie ustanowione zostały w odniesieniu do wpisów w księgach wieczystych, ale stanowią pewien punkt odniesienia przy ocenie stanu nieruchomości, a w szczególności stosunków prawnych i faktycznych dotyczących tej nieruchomości.

Powódka akcentuje, że Sąd Apelacyjny nie wyciągnął właściwych wniosków z zaaprobowanych ustaleń Sądu Okręgowego na temat stanu wpisów praw do nieruchomości w prowadzonych dla niej księgach wieczystych. Ustalenia te Sąd Apelacyjny rozważył w kontekście wyników różnych i licznych postępowań dotyczących nieruchomości, które toczyły się z udziałem powódki i Skarbu Państwa oraz spadkobierców przedwojennego właściciela w okresie poprzedzającym zawarcie umowy najmu, w czasie jej trwania i po zakończeniu.

Działka nr (...) obr. (...) w R., po wydaniu co do niej decyzji komunalizacyjnej, została przyłączona do księgi wieczystej nr 34043 z wpisem prawa własności na rzecz powódki. Decyzją Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z 3 czerwca 2009 r., wydaną z inicjatywy A. B. po wzruszeniu postanowienia stwierdzającego nabycie tej nieruchomości w drodze przemilczenia przez Skarb Państwa, doszło do stwierdzenia nieważności decyzji komunalizacyjnej, na podstawie której w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości ujawnione było prawo powódki. Powódka złożyła wniosek o ponowne rozpatrzenie sprawy zakończonej tą decyzją, a postępowanie wszczęte na podstawie tego wniosku zostało na pewien czas zawieszone z uwagi na toczące się na wniosek Skarbu Państwa postępowanie w sprawie o zasiedzenie. Księga wieczysta nr (...), z wpisem prawa własności nieruchomości na rzecz A. B. została zamknięta 8 kwietnia 2011 r., a w chwili, kiedy pozwana zawierała umowę najmu widniała w niej wzmianka o skardze kasacyjnej Gminy Miasto R. od wpisu A. B. jako właściciela. W okresie od 8 kwietnia 2011 r. do 22 lutego 2013 r., w księdze wieczystej nr (...) jako właściciel nieruchomości wpisana była powódka. Księga wieczysta nr (...) dla nieruchomości przy ul. R. w R. została założona 22 lutego 2013 r. Wpisano w niej prawo własności nieruchomości

na rzecz M. B., lecz wpis ten został uchylony przez Sąd Rejonowy, a wniosek o jego dokonanie oddalony. Stało się to już po doręczeniu pozwanej pozwu o wydanie nieruchomości, co miało miejsce 1 marca 2013 r.

Wpisy prawa własności, nawet objęte domniemaniami, mają w większości charakter deklaracyjny, a informacje o postępowaniach spornych odnośnie do praw ujawnionych w księgach wieczystych osłabiają pewność co do ich zgodności ze stanem rzeczywistym. W takich przypadkach ocena stanu prawnego nieruchomości może być dokonywana w szerszym kontekście, uwzględniającym przy tym plany badającego stan prawny nieruchomości co do niej. Z pewnością wyższego standardu staranności, gdy chodzi o przebieg takich badań należy wymagać od osoby, która zamierza nabyć nieruchomość czy uzyskać na niej prawo rzeczowe, a innego od osoby, która chce skorzystać z nieruchomości czasowo i w ograniczonym zakresie, jako najemca. Sądy *meriti* w ramach oceny zachowania pozwanej poprzedzającego zawarcie umowy, jak i późniejszą reakcję na pozew o wydanie nieruchomości odwołały się do tego, czego w związku z badaniem uprawnień do nieruchomości można oczekiwać od osoby zamierzającej wynająć lokal. Ocenily zatem zachowania pozwanej w związku z zawarciem i wykonywaniem przez nią umowy najmu lokali nr 7 i 8 w budynku przy ul. R. w R.. w kontekście aktów staranności, jakie zwykle podejmują osoby poszukujące lokalu do wynajęcia.

Trafnie powódka akcentuje, że sąd badając kwestię dobrej lub złej wiary na gruncie przepisów z art. 224 k.c. i 225 k.c. nie może ograniczyć się wyłącznie do czasu objęcia nieruchomości w posiadanie. Stan dobrej wiary powinien bowiem istnieć przez cały czas korzystania z nieruchomości. Z brzmienia art. 224 k.c. 225 k.c. wynika bowiem, że dobra wiara posiadacza może przekształcić się w złą wiarę (wyrok Sądu Najwyższego z 12 maja 2016 r., IV CSK 481/15, niepubl.).

Pozwana stała się najemcą lokali w budynku na nieruchomości przy ul. R. w R. w okresie, gdy o swoje prawa do wielu nieruchomości upominali się spadkobiercy przedwojennych właścicieli, często z powodzeniem. O sporze odnośnie do praw do nieruchomości przy ul. R. w R. i toczących się w związku z tym postępowaniach sądowych i administracyjnych pozwana mogła wnioskować na

podstawie wpisów i wzmianek w księgach wieczystych. Czynności, które pozwana zleciła prawnikom nie wskazywały jednoznacznie na to, w którym kierunku rozstrzygnięty zostanie spór między osobami roszczącymi sobie prawa do nieruchomości. Powódka swoje prawo do niej wywodziła od Skarbu Państwa, którego tytuł do nieruchomości wynikający z przemilczenia stwierdzonego postanowieniem z 5 listopada 1966 r. został podważony w wyroku z 25 czerwca 2008 r. Dopiero 5 lutego 2015 r., a zatem rok po wyprowadzeniu się pozwanej z najmowanych lokali, Skarb Państwa uzyskał prawomocne postanowienie, że nabył własność nieruchomości, której dotyczy żądanie pozwu z dniem 1 stycznia 1977 r. przez zasiedzenie.

K. R., z którym pozwana zawarła umowę najmu był obecny na nieruchomości, której ta umowa dotyczyła, dysponował pełnomocnictwem od osoby, która powoływała się na swój tytuł do nieruchomości, wydał pozwanej klucze od lokali i same lokale oraz umożliwił jej korzystanie z nich przez czas umowy. Wywiązał się zatem wobec pozwanej ze wszystkich obowiązków wynajmującego i to w warunkach, gdy powódka była współkorzystającym z nieruchomości na potrzeby własnego urzędu. Powódka sygnalizowała pozwanej, że to jej przysługuje tytuł prawny do nieruchomości i nie godzi się na korzystanie z niego przez pozwaną w pismach z 6 grudnia 2012 r. i następnie przez wniesienie 15 lutego 2013 r. pozwu o wydanie nieruchomości. Pozwana, jako najemca lokali nr (...) i (...) miała obowiązek wydania tych lokali, jednak obowiązek ten w relacji obligacyjnej spoczywał na niej nie w stosunku do kogokolwiek, lecz do tej osoby, która wynajęła jej lokale. Tej też osobie pozwana miała płacić ustalony czynsz najmu. Obowiązek pozwanej wydania lokali, jako części nieruchomości, w stosunku do powódki miał podstawę w art. 222 § 1 k.c. i wymagał wykazania przez nią, że jest właścicielem nieruchomości, z pominięciem którego, a zatem nieskutecznie wobec niego, posiadacz samoistny zadysponował nią na rzecz najemcy. Ze względu na wątpliwości co do tytułu poprzednika powódki do nieruchomości, postępowanie w sprawie o wydanie lokalu zostało zawieszone z inicjatywy powódki i zakończyło się umorzeniem już po opuszczeniu przez pozwaną nieruchomości.

Jak powiedziano wyżej, za czas od wytoczenia przeciwko pozwanej powództwa o wydanie nieruchomości, powódka mogła domagać się –

uzupełniającą wobec żądania zwrotu pożytków, które zgłosiła przeciwko posiadaczowi samoistnemu – wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości, lecz podstawą tego żądania nie był art. 224 § 2 k.c., a art. 224 § 2 w związku z art. 230 k.c.

Mając powyższe na uwadze, na podstawie art. 398¹⁴ k.p.c., Sąd Najwyższy orzekł, jak w sentencji.

aj