



Sygn. akt III CSK 124/18

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 10 grudnia 2020 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Małgorzata Manowska (przewodniczący)

SSN Jacek Grela (sprawozdawca)

SSN Beata Janiszewska

w sprawie z powództwa Gminy Miejskiej S.

przeciwko Polskiemu Towarzystwu [...]

Oddział im. (...) w S.

o zapłatę,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 10 grudnia 2020 r.,

skargi kasacyjnej strony powodowej

od wyroku Sądu Apelacyjnego w (...)

z dnia 1 grudnia 2017 r., sygn. akt I ACa (...),

**uchyła zaskarżony wyrok i przekazuje sprawę Sądowi
Apelacyjnemu w (...) do ponownego rozpoznania
i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

Gmina Miejska S. w czterech pozwach skierowanych przeciwko Polskiemu Towarzystwu [...] Oddział im. (...) w S. wniosła o zasądzenie na swoją rzecz ostatecznie kwoty 266.666,56 zł (po 66.666,64 zł) z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia wytoczenia powództw tytułem bezumownego korzystania z rzeczy.

Sprawy prowadzone pod sygn. akt: IC [...]02/(...), IC [...]07/(...), IC [...]06/(...), IC [...]14/(...) zostały połączone do wspólnego rozpoznania i rozstrzygnięcia pod sygn. I C [...]02/(...). Postanowieniem z 24 marca 2015 r. Sąd Rejonowy w S. stwierdził swoją niewłaściwość i sprawę przekazał do rozpoznania Sądowi Okręgowemu w K.

Wyrokiem z 9 lutego 2017 r. Sąd Okręgowy w K. zasądził od pozwanego na rzecz powódki kwotę 225.008 zł z ustawowymi odsetkami od 28 października 2014 r. do dnia zapłaty (pkt I), a w pozostałej części powództwo oddalił (pkt II).

Wyrokiem z 1 grudnia 2017 r. Sąd Apelacyjny w (...) zmienił wyrok Sądu Okręgowego w ten sposób, że oddalił powództwo w całości.

Sąd drugiej instancji ustalił, że powódka jest właścicielem nieruchomości gruntowej składającej się z działki ewidencyjnej o numerze [...] /2, położonej w S., objętej księgą wieczystą nr (...), prowadzoną przez Sąd Rejonowy w S., na której wzniesiony jest zabytkowy obiekt turystyczny „B.”. Obiekt B. i P. co najmniej od 1978 r. był i jest przedmiotem działań pozwanego, w zakresie obsługi turystyki na terenie S. i elementem całej, szerszej działalności gospodarczej na tym rynku, związanej z obsługą ruchu turystycznego. W latach 2011-2012 pozwany korzystał z nieruchomości na podstawie umowy najmu nr (...) /2011 z 3 stycznia 2011 r., która wygasła 31 grudnia 2012 r. Strony prowadziły jeszcze negocjacje co do przedłużenia stosunku najmu. Pozwany złożył ofertę czynszu najmu, łącznie za B. oraz P., w kwocie 35.000 zł miesięcznie brutto, tj. 420 000 zł brutto rocznie. Dla samej B. czynsz najmu kształtowałby się na poziomie 14.000 zł miesięcznie brutto. Następnie, w toku prowadzonych rozmów, pozwany w piśmie z 17 grudnia 2012 r.

wyraził gotowość uiszczania opłaty w kwocie 500.000 zł rocznie tytułem czynszu za użytkowanie B. i P., jednak do przedłużenia stosunku najmu ostatecznie nie doszło.

Pozwany nie zwrócił nieruchomości wynajmującemu (nie zwrócił kluczy do zabezpieczeń bram i drzwi wejściowych) i nadal z niej korzysta, w tym z wzniesionego na niej obiektu „B.”, poprzez zajmowanie jej, prowadzenie działalności gospodarczej, pobieranie pożytków i uzyskiwanie zysków z tytułu prowadzonej działalności turystycznej.

W dniu 2 stycznia 2013 r. powódka zawarła z (...) Centrum Kultury w S. umowę użyczenia obiektów P. i B.

W dniu 16 maja 2013 r. Burmistrz Gminy S. wydał decyzję o nieodpłatności i niepobieraniu jakichkolwiek opłat od turystów chcących zwiedzać obiekty P. oraz B. Pismo powołujące się na powyższą decyzję, zostało wywieszone na szybie sklepu z pamiątkami przy wejściu do obiektów, gdzie dotychczas sprzedawane były bilety wstępu. Niezależnie od tego, pozwany w dalszym ciągu świadczył usługi turystyczne dla wycieczek, których uczestnicy byli oprowadzani przez jego przewodników.

Pismem z 14 października 2014 r. powódka wezwała pozwanego do zapłaty kwoty 350.000 zł za okres od stycznia 2013 r. do września 2014 r., z tytułu bezumownego korzystania z obiektu B. Żądanie to zostało zakwestionowane.

W sprawie prowadzonej przez Sąd Rejonowy w S. (sygn. akt I Ns (...)), pozwany wniósł o stwierdzenie zasiedzenia nieruchomości, na której znajduje się B. Postanowieniem z 1 grudnia 2015 r. wniosek ten został oddalony.

Prawomocnym wyrokiem z 3 czerwca 2015 r. Sąd Rejonowy w S. nakazał pozwanemu, aby opróżnił i opuścił budowlę „B.” i wydał ją powódce.

Minister Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej wszczął z urzędu postępowanie w sprawie stwierdzenia nieważności decyzji Wojewody (...) z 30 stycznia 2003 r., nr. (...), stwierdzającej nabycie w trybie art. 73 ustawy z 13 października 1998 r. - Przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną (Dz.U., Nr 133, poz. 872 ze zm.) przez powódkę, z mocy prawa z dniem

1 stycznia 1999 r., prawa własności nieruchomości zajętej pod ul. (...) w S., Obręb (...), oznaczonej, jako działki nr [...]1 o pow. 0, 0433 ha., nr [...]6/ 2 o pow. 0, 0082 ha. i nr 1[...] / 3 o pow. 0, 2112 ha. - w części dotyczącej działki nr [...]2. Jednakże decyzją z 24 września 2015 r. odmówiono stwierdzenia nieważności wspomnianej decyzji.

Postępowanie administracyjne ze skargi pozwanego o stwierdzenie niezgodności z prawem uchwały nr (...) /99 Rady Miasta S. z 2 grudnia 1999 r. w sprawie użytkowania przez pozwanego, toczące się przed Wojewódzkim Sądem Administracyjnym w [...], zostało prawomocnie zakończone. Postanowieniem WSA z 31 października 2014 r. (sygn. akt: II SAB/Ke (...)) skarga ta została odrzucona.

Sąd Apelacyjny wskazał, że powódka domagała się zasądzenia od pozwanego należności wynikającej z korzystania z nieruchomości, w sytuacji nieposiadania przez niego tytułu prawnego i pobierania pożytków, tudzież uzyskiwania znacznych zysków w związku z prowadzoną działalnością turystyczną. Powódka twierdziła, że przysługuje jej prawo do wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy, w zakresie tego, co uzyskałby właściciel, gdyby ją wynajął, wydzierżawił lub oddał do odpłatnego korzystania na podstawie innego zobowiązania. Jednakże sama wskazała, że 2 stycznia 2013 r. (zatem tuż po wygaśnięciu umowy najmu ze stroną pozwaną), zawarła z (...) Centrum Kultury w S. umowę użyczenia obiektów P. i B. Nadto Sąd Okręgowy, zgodnie z intencją powódki, ustalił, że 16 maja 2013 r., tj. w czasie obowiązywania umowy użyczenia, Burmistrz Gminy S. wydał decyzję o nieodpłatności i niepobieraniu jakichkolwiek opłat od turystów chcących zwiedzać obiekty P. oraz B., zaś pismo powołujące się na powyższą decyzję zostało wywieszone na szybie sklepu z pamiątkami przy wejściu do obiektów, gdzie dotychczas sprzedawane były bilety wstępu.

Sąd drugiej instancji podkreślił, że wspomniana umowa użyczenia, zawarta na okres jednego roku, przewidywała w szczególności zobowiązanie biorącego nieruchomość w użyczenie utrzymania przedmiotu użyczenia w pełnej sprawności technicznej i sanitarnej, utrzymywania porządku i czystości terenów przyległych oraz udostępnienia ich zwiedzającym w ciągu całego roku. Nadto umowa zawierała

jeszcze wiele szczegółowych postanowień dotyczących praw i obowiązków każdej strony.

Sąd Apelacyjny wskazał, że wcześniej, bo w piśmie z 17 grudnia 2012 r., powódka zrezygnowała z możliwości kontynuowania najmu pozwanemu B. i P. na nowych warunkach finansowych. Okolicznością niesporną było to, że pozwany proponował wynajem w/w obiektów za kwotę 500.000 zł rocznie, co nie uzyskało akceptacji powódki.

Sąd drugiej instancji stwierdził, że dochodzone przez powódkę roszczenie nie ma charakteru abstrakcyjnego i powinno znaleźć uzasadnienie w konkretnych, udowodnionych okolicznościach sprawy. Pretensja może znaleźć uzasadnienie, jeżeli zostanie wykazana szkoda w rozumieniu art. 361 k.c. i podstawy jej ustalania. Tymczasem powódka, choć roszczenia bynajmniej nie wywodzi z faktu braku możliwości wynajęcia przedmiotu sporu, przyznając zamiar nieprzedłużenia z pozwanym umowy najmu i w gruncie rzeczy oddanie przedmiotowej nieruchomości w użyczenie, twierdzi, że podstawą do ustalenia wartości kwoty dochodzonej w sprawie jest oferta złożona przez pozwanego, opiewająca na roczny czynsz najmu w wysokości 500.000 zł.

W ocenie Sądu Apelacyjnego zgłoszone w sprawie roszczenie, w każdym wariancie, musiało zostać ocenione jako bezzasadne, ponieważ nie zostało oparte na możliwej do zaakceptowania podstawie faktycznej. Z pewnością wysokość dochodzonego roszczenia nie mogła zostać określona na podstawie oferty pozwanego, dotyczącej zamiaru wynajmu nieruchomości.

Sąd drugiej instancji zwrócił uwagę, że Burmistrz S. wydał decyzję o nieodpłatności i niepobieraniu jakichkolwiek opłat od turystów, chcących zwiedzać obiekty P. oraz B.

Powyższe orzeczenie zaskarżyła skargą kasacyjną powódka, zarzucając:

1. naruszenie prawa materialnego, tj.: art. 224 k.c. i nast. w związku z art. 361 k.c., przez uznanie, że pretensja powódki może znaleźć uzasadnienie, jeżeli zostanie wykazana szkoda w rozumieniu art. 361 k.c.;

2. naruszenie prawa materialnego, tj.: art. 471 k.c. w związku z art. 361 k.c., przez uznanie, że nieprzyjęta przez powódkę oferta czynszu najmu (500 000 zł rocznie), złożona przez pozwanego w grudniu 2012 r., nie może być podstawą ustalenia wartości kwoty dochodzonej w sprawie;

3. naruszenie prawa materialnego, tj. art. 6 k.c. przez przyjęcie, że zawarcie rocznej umowy użyczenia, która w istocie nie została zrealizowana, powinno skutkować dochodzeniem pretensji z 2013 i 2014 r., w oparciu o uprzedni zamiar powódki - "zaniechanie wynajmowania nieruchomości i przeznaczenia jej w oddanie do użyczenia";

4. naruszenie przepisów postępowania, tj. art. 232 k.p.c. przez uznanie, że Sąd pierwszej instancji nie mógł z urzędu dopuścić dowodu z opinii biegłego;

5. naruszenie przepisów postępowania, tj. art. 233 § 1 k.p.c. przez niedokonanie, przez Sąd drugiej instancji, wszechstronnej analizy całego materiału dowodowego, zgromadzonego w przedmiotowej sprawie, w szczególności przez pominięcie przy wydawaniu wyroku faktu, że umowa użyczenia z 2 stycznia 2013 r. nie została zrealizowana ze względu na odmowę zwrotu przez pozwanego przedmiotu najmu, co odzwierciedla postępowanie dowodowe, przeprowadzone przez Sąd pierwszej instancji oraz pominięcie ustalonych faktów - umowa była zawarta na rok, a żądanie pozwu obejmowało okres przekraczający jeden rok;

6. naruszenie przepisów postępowania, tj. art. 386 § 1 k.p.c. przez uwzględnienie przez Sąd odwoławczy apelacji pozwanego i orzeczenie co do istoty sprawy, mimo iż całokształt materiału dowodowego, zgromadzonego w sprawie przez Sąd Okręgowy, nie pozwalał na oddalenie powództwa ze względu na udowodnioną pretensję powódki;

7. naruszenie przepisów postępowania, tj. art. 321 § 1 k.p.c. przez orzeczenie poza granicami żądania, sformułowanymi przez powódkę w pozwie;

8. naruszenie przepisów postępowania, tj. art. 328 § 2 k.p.c. przez sporządzenie przez Sąd Apelacyjny uzasadnienia zaskarżonego wyroku w sposób uniemożliwiający skuteczną kontrolę kasacyjną zawartych w nim tez, jak również skutkujący przyjęciem błędnej, subiektywnej i jednostronnej oceny materiału dowodowego, zgromadzonego w przedmiotowej sprawie, a sprowadzającej się

w konsekwencji do uwzględnienia apelacji pozwanego i zmiany wyroku Sądu pierwszej instancji, przez oddalenie powództwa.

We wnioskach skargi kasacyjnej powódka domagała się uchylenia zaskarżonego wyroku w całości i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania, ewentualnie uchylenia zaskarżonego wyroku i rozstrzygnięcia sprawy co do istoty, a w każdym przypadku, zasądzenia od pozwanego na jej rzecz kosztów postępowania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Skarga kasacyjna okazała się uzasadniona.

Powódka jednoznacznie domagała się, w połączonych sprawach, zasądzenia od pozwanego odpowiednich kwot tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z rzeczy. Z końcem roku 2012 ustał łączący strony stosunek najmu. Przedmiot umowy, tj. nieruchomość zabudowana B., nie został zwrócony powódce po wygaśnięciu umowy. Pozwany, zarówno w trakcie trwania umowy najmu, jak i po jej zakończeniu, był posiadaczem zależnym w rozumieniu art. 336 k.c. Różnica polegała na tym, że po ustaniu stosunku najmu jego władztwo nad rzeczą, uzyskało status bezprawnego posiadania zależnego. Z kolei powódka - co zostało w sprawie bezspornie wykazane – jest właścicielem przedmiotowej nieruchomości. W rezultacie w zakresie wzajemnych rozliczeń pomiędzy stronami zastosowanie znajdą przepisy dotyczące tzw. roszczeń uzupełniających i roszczeń o zwrot nakładów, zawarte w art. 224-230 k.c.

Powódka wywodziła swoje żądanie z faktu korzystania przez pozwanego z jej własności bez podstawy prawnej i domagała się wynagrodzenia z tego tytułu. Podstawę prawną dochodzonych roszczeń stanowiły zatem art. 225 w zw. z art. 224 § 2 w zw. z art. 230 k.c.

W okolicznościach sprawy powinno być bezsporne, że po wygaśnięciu stosunku najmu pozwany stał się posiadaczem zależnym w złej wierze. Zakończenie tego stosunku oraz prowadzone przez strony negocjacje w kwestii zawarcia kolejnej umowy, jednoznacznie świadczą o wiedzy pozwanego o tym, że do przedmiotowej nieruchomości nie przysługiwał mu jakiegokolwiek tytuł prawny. W rezultacie powódka, co do zasady, miała podstawę do domagania się od niego

wynagrodzenia za bezumowne korzystanie, o czym stanowią art. 225 w zw. z art. 224 § 2 k.c.

Od razu należy mocno zaakcentować, że wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z rzeczy, pomimo niekiedy mylnej kwalifikacji, nie jest odszkodowaniem. W nauce prawa podkreśla się, że nie jest ono odszkodowaniem, lecz zapłatą za korzystanie z rzeczy, którą posiadacz musiałby uiścić właścicielowi, gdyby jego posiadanie oparte było na istniejącej podstawie prawnej. Inaczej ujmując, przedmiotowe wynagrodzenie jest odpowiednikiem tego, co uzyskałby właściciel, gdyby oddał rzecz w odpłatne korzystanie na podstawie ważnego stosunku prawnego.

W judykaturze dodaje się, że wysokość wynagrodzenia, o którym mowa w art. 224 § 2 k.c., powinna odpowiadać stawkom za korzystanie z rzeczy określonego rodzaju, biorąc pod uwagę ceny występujące na rynku (por. wyrok Sądu Najwyższego z 4 lipca 2012 r., I CSK 641/11, niepubl.). W doktrynie trafnie wskazuje się, że wysokość wynagrodzenia nie zależy od tego, czy właściciel w rzeczywistości poniósł jakąkolwiek szkodę, a posiadacz uzyskał jakąś korzyść, a także od tego, czy posiadacz efektywnie korzystał z rzeczy. Sąd Najwyższy podkreślił, że na podstawie art. 224 § 2 i art. 225 k.c. wynagrodzenie za korzystanie w złej wierze z nieruchomości obejmuje zarówno grunt, jak i budynki, budowle i inne urządzenia, które znajdowały się na gruncie w chwili objęcia ich w posiadanie przez zobowiązanego, niezależnie od tego, czy zobowiązany z nich korzystał, jeżeli obiektywnie oceniając, nadawały się do wykorzystania i przedstawiały określoną wartość (por. wyrok Sądu Najwyższego z 14 listopada 2012 r., II CSK 188/12, niepubl.).

W orzecznictwie przyjmuje się, że wynagrodzenie takie powinno swą wysokością odpowiadać dochodowi, jaki właściciel mógłby uzyskać na podstawie ważnego stosunku prawnego, np. umowy najmu czy dzierżawy. Czynsz taki jest ustalany wtedy co do zasady według cen panujących w danym okresie na danym terenie (por. wyrok Sądu Najwyższego z 4 lipca 2012 r., I CSK 641/11, niepubl.).

W sprawach o roszczenia przewidziane w art. 224 i 225 k.c. może mieć zastosowanie art. 322 k.p.c. (por. wyrok Sądu Najwyższego z 4 lipca 2012 r., I CSK 669/11, OSNC 2013, nr 3, poz. 38).

W literaturze i orzecznictwie wyrażany jest pogląd, że wynagrodzenie za korzystanie obejmuje cały okres, przez który posiadacz korzystał z rzeczy od powstania roszczenia i nie stanowi ono świadczenia okresowego, ale narasta w okresie dalszego posiadania. Nie może być ono dochodzone na przyszłość (por. uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z 7 sierpnia 2014 r., II CSK 573/13, OSNC 2015, nr 7–8, poz. 90).

Powyższa, powszechna charakterystyka była niezbędna, aby unaocznić, że błędny był pogląd Sądu drugiej instancji, odwołujący się do art. 361 k.c. Niezasadnie również wykorzystano fakt zawarcia umowy użyczenia przez powódkę z innym podmiotem prawa. Okoliczność ta nie ma znaczenia dla możliwości dochodzenia wynagrodzenia za bezumowne korzystanie. Nadto Sąd ad quem pominął istotny fakt, a mianowicie, że umowa użyczenia zaliczana jest do zobowiązań realnych, czyli do powstania stosunku użyczenia konieczne jest nie tylko złożenie oświadczeń woli, ale także wydanie rzeczy biorącemu. Tymczasem przedmiotowa nieruchomości, mimo wygaśnięcia stosunku najmu, pozostawała w dalszej dyspozycji pozwanego.

W rezultacie trafne okazały się zarzuty naruszenia prawa materialnego i ich uwzględnienie dawało już wystarczającą podstawę do uchylenia zaskarżonego wyroku i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania. Błędna wykładnia art. 225 w zw. z art. 224 § 2 k.c. w zakresie roszczenia uzupełniającego w postaci wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z rzeczy, pociągnęła za sobą powstanie określonych wadliwości postępowania dowodowego, czego efektem było poczynienie ustaleń faktycznych, które nie dawały możliwości dokonania prawidłowej subsumpcji. Jednakże ocena ewentualnych uchybień prawa procesowego z uwzględnieniem warunku ich wpływu na treść wydanego orzeczenia, byłaby przedwczesna, ponieważ wynikały one z błędnie zrekonstruowanej normy prawnej, stanowiącej, najpierw abstrakcyjny, a następnie skonkretyzowany, punkt odniesienia dla rozstrzygnięcia przedmiotowej sprawy.

W tym stanie rzeczy orzeczono jak w sentencji na podstawie art. 398¹⁵ § 1 k.p.c. i art. 108 § 2 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. i art. 398²¹ k.p.c.

jw