



Sygn. akt I CSK 312/09

WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 11 lutego 2010 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Zbigniew Kwaśniewski (przewodniczący)

SSN Bogumiła Ustjanicz (sprawozdawca)

SSN Marek Sychowicz

w sprawie z powództwa B. M. przeciwko A. I. i J. M.

o zapłatę,

po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej w dniu 11 lutego 2010 r.,

skargi kasacyjnej pozwanych od wyroku Sądu Okręgowego w W.

z dnia 28 lipca 2008 r., sygn. akt V Ca (...),

uchyla zaskarżony wyrok i przekazuje sprawę Sądowi Okręgowemu w W. do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego.

Uzasadnienie

Powód B. M. domagał się zasądzenia solidarnie od pozwanych A. I. i J. M. sumy 61 352,07 zł z ustawowymi odsetkami od 1 marca 2007 r. tytułem czynszu za najem lokalu użytkowego i opłat związanych z korzystaniem z niego za czerwiec 2005 r. oraz wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z tego lokalu za okres od lipca 2005 r. do grudnia 2006 r.

Sąd pierwszej instancji uwzględnił powództwo do kwoty 25 263,85 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 1 marca 2007 r., oddalając je w pozostałej części. Zaskarżonym wyrokiem Sąd Okręgowy w W. zmienił powyższe orzeczenie przez podwyższenie zasądzonej kwoty do 57 380,89 zł.

Rozstrzygnięcie to oparł na podzielonych i uznanych za własne ustaleniach Sądu pierwszej instancji, których istotne postanowienia przedstawiają się następująco:

Nieruchomość położona w A.. przy ul. M., zabudowana czterokondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym stanowiła współwłasność M. M. w $\frac{3}{4}$ części i M. G. w $\frac{1}{4}$ części do dnia wejścia w życie dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze (...) (Dz. U. Nr 45, poz. 279 ze zm.), 21 listopada 1945 r. Orzeczeniem administracyjnym z dnia 18 sierpnia 1951 r. Prezydium Rady Narodowej (...) odmówiło przyznania dotychczasowym właścicielkom prawa własności czasowej do gruntu oraz stwierdziło przejęcie na własność Skarbu Państwa znajdujących się na nim budynków, a Ministerstwo Gospodarki Komunalnej decyzją z dnia 6 listopada 1951 r. utrzymało je w mocy. W dniu 27 maja 1990 r. nieruchomość ta stała się własnością miasta A., co potwierdzone zostało decyzją Wojewody X. z dnia 25 lutego 1992 r. Obecnie właścicielem gruntu jest miasto A. Po rozpoznaniu wniosku E. M. Prezes Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast decyzją z dnia 28 grudnia 1998 r. stwierdził, że decyzja Ministerstwa Gospodarki Komunalnej z dnia 6 listopada 1951 r. w części dotyczącej sprzedanych lokali nr 5, 6, 7, 9, 10, 11, 12, 15, 19 i ustanowienia na rzecz nabywców tych lokali wieczystego użytkowania gruntu została wydana z naruszeniem prawa, a w pozostałej części jest nieważna. Samorządowe Kolegium Odwoławcze uchyliło w dniu 9 grudnia 1999 r. orzeczenie administracyjne Prezydium Rady Narodowej (...) z dnia 18 sierpnia 1951 r. i przekazało sprawę do rozpoznania Burmistrzowi A. Budynek stał się współwłasnością spadkobierców przedwojennych właścielek z wyłączeniem lokali nr 5, 6, 7, 9, 10, 11, 12, 15 i 19. Toczy się postępowanie administracyjne w sprawie ustanowienia wieczystego użytkowania gruntu na rzecz spadkobierców M. M. i M. G. Protokołem z dnia 25 maja 2004 r. Miasto A. przekazało w zarząd i administrację spadkobiercom byłego właściciela hipotecznego 11 lokali mieszkalnych i lokal użytkowy, będące dotychczasowym jej udziałem, zrzekła się prawa wynajmującego lokal użytkowy, zaprzestała obsługi administracyjnej oraz pobierania czynszu za najem lokali. Zarząd powierzony został spółce „P.(...)”, która wykonywała go do marca 2006 r. Z wniosku powoda prowadzone jest postępowanie administracyjne o stwierdzenie nieważności decyzji Prezesa Urzędu Mieszkalnictwa i

Rozwoju Miast z dnia 28 grudnia 1998 r. w części sprzedanych przez Skarb Państwa lokali mieszkalnych, co do których stwierdzono wydanie decyzji z naruszeniem prawa.

Spadek po M. M. nabył w całości B. M., a po nim S. M. w 4/16 częściach, M. T., E. M., L. M. i B. M. po 3/16 każde z nich. Spadkobiercami S. M. są M. T., E. M., B. M. po 5/20 każde z nich oraz B. M., R.M., L. M., J. M. i B. M. po 1/20 każde z nich.

W dniu 24 lutego 2005 r. E. M., B.M. i D. G. zawarli z pozwanymi umowę najmu na oznaczony czas od 1 marca do 30 czerwca 2005 r. lokalu użytkowego o powierzchni 226,39 m², który jest usytuowany w budynku położonym przy ul. M. i wykorzystywany na prowadzenie baru gastronomicznego. Czynsz najmu ustalony został na 4 980,58 zł miesięcznie, a ponadto najemczynie zobowiązały się do ponoszenia opłat związanych z ogrzewaniem lokalu, dostarczaniem ciepłej i zimnej wody, odprowadzaniem ścieków oraz wywozem nieczystości, na poczet których wносиć miały miesięcznie zaliczkę w wysokości 1 748,28 zł. W maju 2005 r. odmówiły zawarcia umowy na dalszy okres i od czerwca 2005 r. płaciły kwoty w ustalonej przez siebie wysokości, niższej od umówionych należności. Łącznie za okres od 1 czerwca 2005 r. do 31 grudnia 2006 r. zapłaciły 71 151,45 zł. W dalszym ciągu zajmują lokal, prowadząc w nim dotychczasową działalność. Sąd Okręgowy stwierdził, że roszczenie powoda spełnia przesłanki przewidziane art. 224 § 2 w związku z art. 230 k.c. i art. 209 k.c., skoro pozwane zajmują lokal bez tytułu prawnego, odmawiając zawarcia umowy, a powód jako współwłaściciel i administrator jest uprawniony do dochodzenia go w oparciu o art. 209 k.c. Świadczenie to obejmować powinno czynsz jaki powód mógłby uzyskać, zawierając umowę najmu, którego wysokość nie była kwestionowana przez pozwane oraz zwrot wydatków ponoszonych w związku z korzystaniem z lokalu. Z uwagi na to, że stanowisko Sądu pierwszej instancji, przyjmujące że powód nie udowodnił roszczenia w pozostałej części było błędne zachodziła konieczność podwyższenia zasądzonej kwoty do różnicy pomiędzy świadczeniami jakie pozwane powinny płacić a faktycznie wniesionymi kwotami. Wynik zainicjowanego przez powoda postępowania administracyjnego o stwierdzenie nieważności decyzji Prezesa Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast z dnia 28 grudnia 1998 r. nie ma znaczenia dla rozstrzygnięcia sporu, skoro nie dotyczy lokalu użytkowego.

W skardze kasacyjnej opartej na obu podstawach określonych art. 398³ § 1 k.p.c. pozwane zarzuciły, w ramach pierwszej podstawy, niewłaściwe zastosowanie art. 209 k.c. przez przyjęcie, że powód jest współwłaścicielem części nieruchomości budynkowej i działał w celu zachowania wspólnego prawa, błędnej wykładni art. 5 ust. 1 ustawy z

dnia 10 maja 1990 r. przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i pracownikach samorządowych (Dz. U. Nr 32, poz. 191 ze zm., zwana dalej p.w.u.s.t.) przez uznanie, że na własność gminy przeszła jedynie własność gruntu z wyłączeniem znajdującego się na niej budynku oraz dokonanie błędnej wykładni art. 224 § 2 k.c. przez uznanie, że koszty eksploatacji lokalu objęte są wynagrodzeniem za korzystanie z niego. W ramach drugiej podstawy zarzuciły naruszenie art. 2 § 3 k.p.c. polegające na nieuwzględnieniu decyzji administracyjnej i przyjęciu, że powód ma czynną legitymację do dochodzenia roszczenia, art. 233 § 1 w związku z art. 328 § 2 k.p.c. i art. 234 w związku z art. 244 § 1 k.p.c. przez niedokonanie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału dowodowego, co uniemożliwia weryfikację ustaleń i stwierdzenie przyczyn nieuwzględnienia nieobalonego domniemania wynikającego z decyzji Wojewody X. z dnia 25 lutego 1992 r. Z naruszeniem art. 177 § 1 pkt 3 k.p.c. doszło do odmowy zwieszenia postępowania w wyniku błędnego założenia, że żądanie unieważnienia decyzji administracyjnej z dnia 28 grudnia 1998 r. dotyczy jedynie jej części, a przecież rozstrzygnięcie sporu uzależnione jest od uprzedniej decyzji administracyjnej wydanej w następstwie rozpoznania złożonego wniosku. Pozwane wniosły o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazane sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu w W., a w przypadku stwierdzenia, że doszło jedynie do naruszenia prawa materialnego, uchylenie wyroku i oddalenie powództwa z przyznaniem im kosztów procesu.

Powód domagał się oddalenia skargi kasacyjnej.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

W pierwszej kolejności rozważyć należało zarzuty podnoszone w ramach drugiej podstawy kasacyjnej objętej art. 398³ § 1 pkt 2 k.p.c. Nietrafne jest stanowisko skarżących dotyczące naruszenia art. 233 § 1 w związku z art. 328 § 2 k.p.c. Stosownie do treści art. 398³ § 3 k.p.c. nie mogą być podstawą skargi kasacyjnej zarzuty dotyczące ustalenia faktów lub oceny dowodów, a zatem nie podlega rozpoznaniu w postępowaniu kasacyjnym zarzut naruszenia art. 233 k.p.c., na co wskazywał Sąd Najwyższy w wielu orzeczeniach (por. postanowienie z dnia 15 maja 2009 r. III CSK 338/08, niepubl., wyrok z dnia 20 marca 2009 r. II CSK 611/08, niepubl., wyrok z 24 lutego 2006 r. II CSK 136/05, niepubl.). W odniesieniu do drugiego z wymienionych przepisów zarzut został nieprawidłowo sformułowany poprzez niepowołanie związku z art. 391 § 1 k.p.c., skoro dotyczy uzasadnienia orzeczenia Sądu drugiej instancji, a niezależnie od tego nie zasługiwał na uwzględnienie. Przyjęty został w orzecznictwie Sądu Najwyższego

pogląd, że zarzut wadliwego sporządzenia uzasadnienia może okazać się zasadny, jeżeli nie daje się z niego odczytać jaki stan faktyczny lub prawny stanowił podstawę rozstrzygnięcia, co uniemożliwia kontrolę kasacyjną (wyrok z 4 marca 2009 r. II PK 210/08, niepubl., wyrok z dnia 19 września 2008 r. II CSK 175/07, niepubl., wyrok z dnia 4 stycznia 2007 r. V CSK 364/06, niepubl. wyrok z 28 lutego 2006 r. III CSK 149/05, niepubl.); znajduje on zastosowanie również w rozpoznawanej sprawie. Wadliwości tego rodzaju nie można odnieść do zaskarżonego wyroku. Wbrew stanowisku skarżących uzasadnienie wyroku Sądu Okręgowego zawiera elementy oznaczone w art. 328 § 2 k.p.c. W ramach dokonanych ustaleń Sąd ten powołał decyzję Wojewody X z dnia 25 lutego 1992 r., której treść stała się elementem tych ustaleń. Nieprawidłowo natomiast określił skutki prawne, będące następstwem relacji decyzji Prezesa Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast oraz orzeczenia Samorządowego Kolegium Odwoławczego i decyzji Wojewody X, co jednak należy do sfery prawa materialnego. Wyłączona jest także ocena w postępowaniu kasacyjnym naruszenia art. 244 § 1 k.p.c., w odniesieniu do którego także nie przywołano związku z art. 391 § 1 k.p.c., ponieważ związana jest z oceną dowodów, przewidzianą art. 233 k.p.c. Nie miał zastosowania w rozpoznawanej sprawie art. 234 k.p.c., przewidujący zwiążanie sądu domniemaniem ustanowionym przez prawo, skoro skarżące nie powołują uregulowania, które na takie domniemanie miałyby wskazywać.

Nie można jednak odmówić słuszności zarzutowi naruszenia art. 2 § 3 k.p.c. w odniesieniu do nieuwzględnienia przez Sąd Okręgowy rozgraniczenia pomiędzy drogą sądową i drogą postępowania administracyjnego, wskazującego na to, że jeśli rozpoznanie sprawy cywilnej poddane zostało postępowaniu administracyjnemu, to wydana w następstwie tego rozpoznania decyzja administracyjna jest wiążąca w postępowaniu cywilnym, a uchylenie jej, zmiana, stwierdzenie nieważności oraz wznowienie postępowania może nastąpić, stosownie do art. 16 k.p.a., tylko w przypadkach przewidzianych w kodeksie postępowania administracyjnego lub innych ustawach, do których nie należy kodeks postępowania cywilnego. Takie stanowisko wyrażone zostało w wyroku Sądu Najwyższego z dnia 19 listopada 2004 r. V CK 251/04, niepubl. oraz uchwale składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 9 października 2007 r. III CZP 46/07, OSNC 2008/3/30, które Sąd Najwyższy podziela w rozpoznawanej sprawie. Istnienie legitymacji procesowej do żądania przed sądem ochrony prawnej, związane jest z przyznaniem jej przez prawo materialne, poza wyjątkami regulowanymi prawem procesowym, które nie mają tu zastosowania. Za

usprawiedliwioną uznać należało podstawę objętą art. 398³ § 1 pkt 1 k.p.c. w odniesieniu do zarzutu niewłaściwej wykładni art. 5 ust. 1 u.p.w.u.s.t., który przewiduje przejście z mocy tej ustawy na rzecz gmin mienia ogólnonarodowego (państwowego), należącego do rad narodowych i terenowych organów administracji państwowej, co stwierdzane było decyzją wojewody w oparciu o art. 18 ust. 1 u.p.w.u.s.t. Rację mają skarżące, że użycie w tym przepisie zwrotu „mienia” daje podstawę do przyjęcia, że obejmuje ono zarówno grunt, jak i znajdujące się na nim zabudowania, co w odniesieniu do nieruchomości położonej przy ul. M. wynika z decyzji Wojewody X z dnia 25 lutego 1992 r. Uznanie przez Sąd Okręgowy, za Sądem Rejonowym, że stwierdzenie decyzją Prezesa Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast z dnia 29 grudnia 1998 r. nieważności decyzji Ministerstwa Gospodarki Komunalnej z dnia 6 listopada 1951 r. w opisanym zakresie i uchylenie przez Samorządowe Kolegium Odwoławcze orzeczeniem z dnia 9 grudnia 1999 r. orzeczenia administracyjnego z dnia 18 sierpnia 1951 r. spowodowało, że nie istnieje żadna decyzja odmawiająca następcom prawnym właścicieli gruntu prawa wieczystej dzierżawy, a zatem budynki stanowią ich własność, jest nieprawidłowe z uwagi na pominięcie skutków, potwierdzonych decyzją z dnia 25 lutego 1992 r., skoro nie została ona wzruszona i jest wiążąca. Nie ma podstaw do przyjęcia, że powołana decyzja i orzeczenie doprowadziły do jej uchylenia. Wbrew stanowisku Sądu Okręgowego powód skutecznie powołujący się na następstwo prawne po M. M. nie dysponuje tytułem wskazującym na własność (współwłasność) nieruchomości i budynku, a zgłoszone powództwo w odniesieniu do wynagrodzenia za bezumowne korzystanie przez pozwane z lokalu użytkowego, objęte art. 224 § 2 w związku z art. 230 k.c. nakładało na niego obowiązek wykazania, że takie prawo mu służy. Przyjęte zostało w orzecznictwie, że wysokość wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z rzeczy powinna być ustalona w oparciu o stawki rynkowe za korzystanie z danego rodzaju rzeczy (pożytki cywilne), jakie właściciel mógł uzyskać, zawierając umowę najmu lub dzierżawy (por. wyroki Sądu Najwyższego z 6 października 2006 r. V CSK 192/06, niepubl., z 15 września 2005 r. II CK 61/05, niepubl., z 29 czerwca 2005 r. III CK 669/04, niepubl., z 11 maja 2005 r. III CK 556/2004, niepubl. z 15 kwietnia 2004r. IV CK 273/03, niepubl., uchwałę siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 10 lipca 1984 r. III CZP 20/84, OSNC 1984/12/209). Takie określenie rozmiaru wynagrodzenia wskazuje, że właściciel może uzyskać świadczenie, które zrekompensuje mu niemożność korzystania z rzeczy, nie wyłączając opłat, jakie trzeba ponosić w związku z tym korzystaniem. Nie ma podstaw do przyjęcia, że opłaty wynikające ze zużycia przez bezprawnie

władającego rzeczą wody, energii elektrycznej, czy też odprowadzania nieczystości miałyby obciążać właściciela.

Przewidziane art. 209 k.c. czynności oraz dochodzenie roszczeń przez każdego ze współwłaścicieli, zmierzające do zachowania wspólnego prawa dotyczą takich, podejmowanych przez jednego współwłaściciela w imieniu własnym, które stanowią ochronę przed niebezpieczeństwem utraty lub zniszczenia rzeczy i chronią interes wszystkich współwłaścicieli. Powód nie powołał się na prawo własności (współwłasności) ani na powierzenie mu zarządu, jako współwłaścicielowi, krąg następców prawnych byłych właścicielek nie został nawet jeszcze ustalony, a zatem nie ma podstaw, w ustalonym stanie faktycznym, do oceny że działał w celu zachowania wspólnego prawa, a tym samym, ma uprawnienie do domagania się tego roszczenia na swoją rzecz. Zarzut naruszenia art. 177 § 1 pkt 3 k.p.c. jest bezprzedmiotowy wobec zakończenia postępowania administracyjnego i wydania ostatecznej decyzji administracyjnej.

Z powyższych względów, wskazujących na częściową zasadność zarzutów skargi kasacyjnej, zaskarżony wyrok należało uchylić i przekazać sprawę do ponownego rozpoznania Sądowi drugiej instancji w oparciu o art. 398¹⁵ k.p.c. Orzeczenie o kosztach postępowania kasacyjnego pozostawione zostało końcowemu orzeczeniu na podstawie art. 398²¹ w związku z art. 391 § 1 i art. 108 § 2 k.p.c.