



Sygn. akt II CSK 188/12

**WYROK  
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 14 listopada 2012 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Henryk Pietrkowski (przewodniczący)

SSN Wojciech Katner (sprawozdawca)

SSA Władysław Pawlak

w sprawie z powództwa W. Ś. i K. Ś.  
przeciwko E. H.  
o zapłatę,  
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym  
w Izbie Cywilnej w dniu 14 listopada 2012 r.,  
skargi kasacyjnej powodów  
od wyroku Sądu Apelacyjnego  
z dnia 8 grudnia 2011 r.,

**uchyla zaskarżony wyrok w części oddalającej apelację  
powodów i w tej części przekazuje sprawę do ponownego  
rozpoznania Sądowi Apelacyjnemu, wraz z rozstrzygnięciem o  
kosztach postępowania kasacyjnego.**

## Uzasadnienie

Wyrokiem z dnia 27 maja 2010 r. Sąd Okręgowy w P. oddalił powództwo W. i K. małżonków Ś. o zasądzenie od pozwanej E. H. wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości. Nieruchomość ta miała zostać sprzedana przez powodów pozwanej, która objęła ją w posiadanie i mimo uznania umowy sprzedaży za nieważną nie zwróciła powodom do dnia rozpoznania niniejszej sprawy. Oddalając powództwo Sąd pierwszej instancji uznał, że od 1998 r. powodowie nie są właścicielami przedmiotowej nieruchomości, dlatego nie przysługuje im roszczenie o wynagrodzenie za korzystanie z tej nieruchomości. W wyniku wniesionej przez powodów apelacji Sąd Apelacyjny wyrokiem z dnia 8 grudnia 2011 r. zmienił zaskarżony wyrok i w pkt 1 zasądził na rzecz powodów od pozwanej kwotę 18 060,76 złotych z ustawowymi odsetkami za okres bezumownego korzystania w złej wierze z nieruchomości gruntowej powodów od 1998 r. do 31 marca 2005 r., a w pozostałej części co do żądania wynagrodzenia za korzystanie z budynków oddalił apelację; w części żądania powodów za okres po 31 marca 2005 r. zaskarżony wyrok został uchylony i sprawa przekazana w tym zakresie do ponownego rozpoznania wraz z rozstrzygnięciem o kosztach postępowania (pkt 2).

W skardze kasacyjnej powodów, odnoszącej się tylko do tej części wyroku Sądu drugiej instancji, w którym w pkt 1 została oddalona apelacja w zakresie roszczenia powodów o zapłatę 169 020 złotych, tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości za okres od 1 kwietnia 1998 r. do 31 marca 2001 r. oraz od 1 kwietnia 2002 r. do 31 marca 2005 r., zarzucono zaskarżonemu wyrokowi naruszenie prawa materialnego przez niewłaściwe zastosowanie art. 224 § 2 i art. 225 k.c., w szczególności przez przyjęcie, że należne wynagrodzenie od posiadacza w złej wierze za korzystanie z nieruchomości zabudowanej może być wyłącznie ograniczone do wynagrodzenia za grunt, z pominięciem wynagrodzenia za budynki i infrastrukturę na tej nieruchomości, posadowione przez powodów przed dniem wejścia pozwanej w jej posiadanie. Skarżący wnieśli o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania oraz rozstrzygnięcia o kosztach postępowania,

ewentualnie o uchylenie tego wyroku i zasądzenie na rzecz powodów kwoty 187 080,76 złotych wraz z odsetkami i kosztami postępowania.

W odpowiedzi na skargę kasacyjną pozwana wniosła o oddalenie skargi kasacyjnej i zasądzenie kosztów postępowania kasacyjnego.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Z uzasadnienia zaskarżonego wyroku wynika, że została przyznana racja powodom co do bezumownego korzystania w złej wierze z ich nieruchomości przez pozwaną przez czas określony w wyroku, za co należy się powodom wynagrodzenie. Podstawa prawna zasądzonego wynagrodzenia nie została wskazana przez Sąd Apelacyjny, jednak z uzasadnienia wyroku wynika, zwłaszcza przez odwołanie się do braku roszczenia o wynagrodzenie w razie posiadania nieruchomości w dobrej wierze (art. 224 § 1 k.c.), że jako jego podstawę należy uznać art. 224 § 2 i art. 225 k.c. Przepisy te stanowią w szczególności o obowiązku wynagrodzenia właścicielowi nieruchomości za korzystanie z jego rzeczy przez posiadacza w złej wierze i przez posiadacza w dobrej wierze od chwili, w której dowiedział się o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa windykacyjnego (art. 222 § 1 k.c.). W oszczędnej w swej treści odpowiedzi na skargę kasacyjną pełnomocnik pozwanej przyznał zasadność jej odpowiedzialności, z odwołaniem się do art. 224 § 2 i art. 225 k.c. Zakwestionował jedynie zaskarżenie przez powodów wysokości przyznanego wynagrodzenia.

Jednakże w tym właśnie zakresie skarga jest uzasadniona. Jak stwierdza Sąd Apelacyjny w zaskarżonym wyroku przepisy nie określają wysokości wynagrodzenia, więc z powołaniem się na stanowisko piśmiennictwa i powołanego orzecznictwa oraz na przeprowadzony dowód z opinii biegłego przyznane zostało wynagrodzenie za niezgodne z prawem korzystanie przez pozwaną z nieruchomości gruntowej powodów. Za zasadny Sąd uznał zarzut pozwanej, że w wynagrodzeniu nie można uwzględnić korzystania z budynków powodów, ponieważ pozwana poniosła własne nakłady na gruncie, polegające na wybudowaniu ogrodzenia oraz, jak to nazwano - obiektów kubaturowych, ciągów komunikacyjnych i oświetlenia zewnętrznego. W uzasadnieniu wyroku zostało ponadto stwierdzone, że działka jest uzbrojona w drogę o nawierzchni gruntowej,

linię energetyczną, sieć wodociągową, sieć kanalizacji sanitarek, linię telefoniczną. Z tych względów nie było podstaw do uwzględnienia w wynagrodzeniu należnym powodom - budynków, które nie zostały wniesione ich wysiłkiem finansowym (s. 7 uzasadnienia wyroku Sądu drugiej instancji).

Ustalenia poczynione przez Sąd Apelacyjny nie wskazują na należyte rozpoznanie sprawy. Z ustaleń tych wynika, poza wskazanymi powyżej okolicznościami, że w chwili objęcia nieruchomości w posiadanie przez pozwaną, nieruchomość była zabudowana garażem, zbiornikiem na gnojówkę, wybiegami betonowymi, studnią, przyłączem energetycznym i ogrodzona. W skardze kasacyjnej, z powołaniem się na uznaną przez Sąd opinię biegłego, powodowie wskazali dodatkowo na infrastrukturę znajdującą się w chwili przeniesienia posiadania na pozwaną, tj. na instalację oświetleniową, wodną, odprowadzającą ścieki, a także, z powołaniem się na opinię innego biegłego (w sprawie I C ... Sądu Wojewódzkiego w G.) na wskazany już budynek chlewni wraz z paszarnią, zaadaptowany przez pozwaną na budynek produkcyjny branży spożywczej wraz z częścią socjalną i rozbudowany z kubatury 3.928 m<sup>3</sup> do 5.512,50 m<sup>3</sup>. Ponadto na nieruchomości znajdował się, według powodów połączony z budynkiem chlewni garaż kombajnu, zaadaptowany przez pozwaną na magazyn wyrobów gotowych; inne adaptowane przez pozwaną na cele gospodarcze obiekty znajdujące się na nieruchomości powodów zostały wymienione w uzasadnieniu Sądu drugiej instancji. Z dokonanego wyliczenia naniesień na grunt powodów wynika, że w chwili objęcia go w posiadanie przez pozwaną znajdowały się tam liczne budynki i budowle, które służyły następnie pozwanej, czego nie zmienia potrzeba ich adaptacji, rozbudowania i poniesienia nakładów finansowych przez pozwaną. Na podstawie art. 224 § 2 i art. 225 k.c. wynagrodzenie za korzystanie w złej wierze z nieruchomości obejmuje zarówno grunt, jak 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.

Nie jest jasne na podstawie uzasadnienia Sądu Apelacyjnego, które z budynków i budowli, jakiej wielkości i w jakim stanie znajdowały się na gruncie

powodów i zostały objęte w posiadanie przez pozwaną, a następnie wykorzystywane przez nią do prowadzonej działalności, gdyż w uzasadnieniu nie jest to wystarczająco wyjaśnione. Z uzasadnienia tego wynika jednak, że niezasadne było odmówienie w ogóle wynagrodzenia za korzystanie z naniesień znajdujących się na nieruchomości powodów, zresztą Sąd Apelacyjny nie kwestionował takich roszczeń powodów. Podważył je tylko, ze względu na nie mające jednak dostatecznych podstaw, stwierdzenie braku - poza gruntem - przedmiotu roszczenia o wynagrodzenie za korzystanie z takich nieruchomości. Należy zatem, ponownie rozpoznając sprawę w zakresie w jakim wyrok został uchylony, rozważyć stan faktyczny, uwzględniając znajdujące się na gruncie w dniu objęcia go w posiadanie przez pozwaną budynki, budowle i urządzenia, a także czas korzystania z nich, mając na uwadze ich wartość i wartość po dokonanej przez pozwaną przebudowie, rozbudowie, zasadnej rozbiórce itp. oraz powtórnie dokonać oceny z punktu widzenia prawidłowego zastosowania art. 224 § 2 i art. 225 k.c.

Z tych względów należało na podstawie art. 398<sup>15</sup> § 1 k.p.c. uchylić zaskarżony wyrok w części i w tym zakresie przekazać sprawę do ponownego rozpoznania, przekazując także rozstrzygnięcie o kosztach postępowania kasacyjnego na podstawie art. 108 § 2 w związku z art. 391 § 1 i art. 398<sup>21</sup> k.p.c.