



Sygn. akt IV CSK 375/11

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 19 kwietnia 2012 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Grzegorz Misiurek (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Anna Kozłowska

SSN Zbigniew Kwaśniewski

w sprawie z powództwa M. M.

przeciwko A. K., G. K. i T. W.

o zapłatę,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 19 kwietnia 2012 r.,

skargi kasacyjnej pozwanych: A. K. i G. K. od wyroku Sądu Apelacyjnego

z dnia 14 kwietnia 2011 r.,

- I. uchyla zaskarżony wyrok w części podwyższającej zasądzoną od pozwanych G. K. i A. K. na rzecz powódki kwotę 590 (pięćset dziewięćdziesiąt) zł do kwoty 88.294 (osiemdziesiąt osiem tysięcy dwieście dziewięćdziesiąt cztery) zł (pkt I ppkt 1) oraz orzekającej o kosztach procesu wobec tych pozwanych (pkt I ppkt 3, pkt III i IV) i w tym zakresie przekazuje sprawę Sądowi Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego;**
 - II. odrzuca skargę kasacyjną w pozostałej części.**
- Uzasadnienie

Powódka M. M. domagała się zasądzenia na swoją rzecz od pozwanych G. i A. małżonków K. kwoty 88.294 zł oraz od pozwanych T. i K. małżonków W. kwoty 654 zł tytułem wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości.

Sąd Okręgowy wyrokiem z dnia 19 października 2010 r. zasądził na rzecz powódki od G. i A. małżonków K. 590 zł oraz od T. W. 73 zł – z ustawowymi odsetkami, oddalił dalej idące powództwo i orzekł o kosztach procesu, przyjmując za podstawę rozstrzygnięcia następujące ustalenia i wnioski.

Nieruchomość położona w S., składająca się z działki oznaczonej w ewidencji numerem 423 o powierzchni 0,33 ha, stanowiła własność J. M., który zmarł 12 października 1983 r. w domu pomocy społecznej, gdzie przebywał od 1975 r. W 1978 r. w posiadanie tej nieruchomości weszła – bez tytułu prawnego – Gminna Spółdzielnia „Samopomoc Chłopska” w H. Na części nieruchomości o powierzchni 1683 m² Spółdzielnia wybudowała sklep, zaś pozostała część działki o powierzchni 1717 m² była wykorzystywana rolniczo.

W dniu 20 września 1979 r. Naczelnik Gminy H. wydał decyzję o przejęciu opisanej nieruchomości na własność państwa. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Z. decyzją z dnia 13 marca 2008 r. stwierdziło nieważność decyzji naczelnika Gminy H. W dniu 7 grudnia 1995 r. Gminna Spółdzielnia „Samopomoc Chłopska” w H. sprzedała A. i G. małżonkom K. nakłady poczynione na przedmiotową nieruchomość w postaci sklepu murowanego o powierzchni 100 m² oraz roszczenia wynikające z posiadania gruntu zajętego pod ten obiekt. Po zawarciu tej umowy małżonkowie K. objęli w posiadanie całą nieruchomość.

W dniu 1 czerwca 1996 r. G. K. zawarł z T. W. umowę najmu sklepu. T. K. korzystała ze sklepu w ramach umowy najmu, a pozostałą część nieruchomości posiadała jako posiadacz samoistny.

Sąd Rejonowy prawomocnym wyrokiem z dnia 5 maja 1999 r. uwzględnił powództwo spadkobierców J. M. – M. M. i W. K. przeciwko pozwany w sprawie niniejszej o wydanie nieruchomości oraz oddalił powództwo wzajemne małżonków K. o zwrot nakładów. Pomimo wyroku eksmisyjnego pozwani pozostawali w posiadaniu nieruchomości do 21 kwietnia 2004 r. W dniu 31 grudnia 2000 r. G. K.

zawarł z T. K. umowę najmu sklepu na czas nieoznaczony, ustalając wysokość czynszu na kwotę 950 zł.

Powódka jest współwłaścicielką przedmiotowej nieruchomości w udziale $\frac{1}{2}$ części z tytułu spadkobrania. Niezależnie od tego nabyła od H. M. – następcy prawnego W. K. wierzytelność z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości w pozostałej części.

Oceniając tak ustalony stan faktyczny Sąd Okręgowy wskazał, że powództwo – w świetle art. 225 w związku z art. 224 § 1 k.c. – jest usprawiedliwione co do zasady. Uznał jednak, że wynagrodzenie należne powódce powinno zostać ustalone według stanu nieruchomości z okresu, kiedy znajdowała się ona w posiadaniu J. M. Uwzględnienie przy określeniu wysokości tego wynagrodzenia naniesienia w postaci budynku wzniesionego przez Gminna Spółdzielnię „Samopomoc Chłopska” prowadziłoby do bezpodstawnego wzbogacenia powódki i pozostawałoby w sprzeczności z zasadami współżycia społecznego. W konsekwencji, biorąc pod uwagę stawki czynszu dzierżawnego dla nieruchomości rolnych, zasądził na rzecz powódki od pozwanych małżonków K. kwotę 590 zł za bezumowne korzystanie z nieruchomości w okresie od 8 grudnia 1995 r. do kwietnia 2004 r.

W zakresie żądania wynagrodzenia z części nieruchomości, która nie została zajęta pod sklep, Sąd Okręgowy uznał powództwo za usprawiedliwione tylko w stosunku do pozwanej T. W. i to jedynie w odniesieniu do 1997 r., gdyż powódka zdołała wykazać, że pozwana wyłącznie w tym okresie korzystała z nieruchomości.

Sąd Apelacyjny, na skutek apelacji powódki, wyrokiem z dnia 14 kwietnia 2011 r. zmienił wyrok Sądu Okręgowego w ten sposób, że kwotę zasądzoną od pozwanych G. K. i A. K. podwyższył do 88.294 zł – płatnych z ustawowymi odsetkami od kwoty 30.000 zł od dnia 30 grudnia 1999 r. a od kwoty 58.294 zł od dnia 15 marca 2010 r., zaś kwotę zasądzoną od pozwanej T. W. podwyższył do 654 zł – z ustawowymi odsetkami od kwoty 372 zł od dnia 30 grudnia 1999 r., oraz od kwoty 282 zł od dnia 15 marca 2010 r. i orzekł o kosztach procesu.

Sąd Apelacyjny wskazał, że Gminna Spółdzielnia „Samopomoc Chłopska” była posiadaczem przedmiotowej nieruchomości w złej wierze. Wybudowany przez nią na tej nieruchomości sklep nie był nakładem koniecznym, stąd też nie przysługiwała jej wobec właściciela wierzytelność z tytułu rozliczenia tych nakładów; w konsekwencji, Spółdzielnia nie mogła skutecznie przenieść tej wierzytelności na małżonków K.

Wynagrodzenie za korzystanie z nieruchomości powinno uwzględniać możliwość korzystania z niej w sposób wynikający z faktu zbudowania sklepem i prowadzenia działalności gospodarczej. Skoro w ten sposób z nieruchomości korzystał nieuprawniony posiadacz, to tym bardziej mógłby czynić to właściciel.

Roszczenia powódki wobec pozwanych małżonków K. oraz T. W. nie są wygórowane. Wniosek taki wynika z przedstawionych w sprawie dowodów i do jego wyprowadzenia nie potrzeba zasięgnięcia opinii biegłego sądowego. T. W. była posiadaczem samoistnym części nieruchomości, która nie została zabudowana sklepem, przez prawie osiem lat. Dochodzone za ten okres wynagrodzenie, odpowiadające stawce czynszu w wysokości około 70 zł rocznie, należy uznać za umiarkowane. Jako niewygórowane Sąd Apelacyjny ocenił również roszczenie kierowane wobec pozwanych małżonków K., którzy osiągnęli dochód z tytułu czynszu najmu nieruchomości, posiadanej bez tytułu prawnego, w wysokości około 100.000 zł.

Wyrok Sądu Apelacyjnego zaskarżyli w całości skargą kasacyjną pozwani A. K. i G. K.

W ramach pierwszej podstawy kasacyjnej podnieśli zarzut naruszenia art. 225 w związku z art. 224 § 2 k.c. przez błędną wykładnię i określenie wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości w oderwaniu od wysokości średniej stawki czynszu dzierżawnego w danej okolicy.

Drugą podstawę kasacyjną skarżący wypełnili zarzutami naruszenia:

- art. 227, art. 278 § 1, art. 316 § 1 w związku z art. 378 § 1 oraz art. 382 k.p.c. – przez nieuwzględnienie znajdujących się w aktach sprawy opinii biegłych z zakresu szacowania nieruchomości określających wysokość należnego powódce wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości;

- art. 385 k.p.c. przez brak zastosowania tego przepisu i nieoddalenie apelacji;
- art. 328 § 2 w związku z art. 391 k.p.c. przez nieustosunkowanie się w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku do całego materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie, w szczególności przez niewskazanie przyczyn odmowy waloru wiarygodności sporządzonym w sprawie opiniom biegłych z zakresu szacowania nieruchomości.

Powołując się na tak ujęte podstawy kasacyjne skarżący wnieśli o zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie apelacji, ewentualnie o uchylenie tego orzeczenia i przekazanie sprawy Sądowi Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania.

W odpowiedzi na skargę kasacyjną powódka wniosła o jej oddalenie.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

W związku ze wskazaniem skarżących, że zaskarżają wyrok Sądu Apelacyjnego w całości, wypada przypomnieć, iż w sprawach majątkowych skarga kasacyjna jest dopuszczalna wtedy, gdy wartość przedmiotu zaskarżenia jest nie niższa niż pięćdziesiąt tysięcy złotych (art. 398² § 1 k.p.c.). Wymaganie to zostało spełnione jedynie w odniesieniu do rozstrzygnięcia uwzględniającego apelację powódki wobec pozwanych A. i G. małżonków K. Z tego też względu skarga kasacyjna wykraczająca poza ten zakres rozstrzygnięcia podlegała odrzuceniu jako niedopuszczalna (art. 398⁶ § 3 k.p.c.).

Przechodząc do oceny zasadności skargi kasacyjnej należy stwierdzić, że zasługiwała ona na uwzględnienie, choć nie wszystkie podniesione w niej zarzuty okazały się usprawiedliwione.

Skarżący nietrafnie zarzucili Sądowi Apelacyjnemu naruszenia art. 385 k.p.c. Sąd drugiej instancji nie narusza tego przepisu, jeżeli uwzględnia apelację na podstawie oceny, że jest ona zasadna (zob. wyroki Sadu Najwyższego: z dnia 12 czerwca 2003 r., IV CKN 355/01, niepubl., z dnia 17 marca 2010 r., II CSK 393/09, niepubl., z dnia 15 kwietnia 2010 r., II CSK 515/09, niepubl. oraz postanowienie z dnia 29 kwietnia 2010 r., IV CSK 524/09, niepubl.). Skoro zatem w rozpoznawanej sprawie Sąd Apelacyjny uznał apelację powódki za zasadną, to uwzględniając ją nie naruszył wymienionego przepisu.

W orzecznictwie Sądu Najwyższego ugruntowany jest pogląd, zgodnie z którym zarówno powstanie roszczenia o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy, jak i wysokość tego wynagrodzenia nie zależą od tego, czy właściciel w rzeczywistości poniósł jakiś uszczerbek, a posiadacz uzyskał jakąś korzyść. O wysokości należnego właścicielowi wynagrodzenia decydują stawki rynkowe za korzystanie z danego rodzaju rzeczy i czas posiadania rzeczy przez adresata roszczenia (zob. m. in. uchwały: z dnia 10 lipca 1984 r., III CZP 20/84, zasada prawna – OSNCP 1984, nr 12, poz. 209 i z dnia 7 stycznia 1998 r., III CZP 62/97, OSNC 1998 nr 6, poz. 91 oraz wyroki: z dnia 7 kwietnia 2000 r., IV CKN 5/00, niepubl. oraz z dnia 15 kwietnia 2004 r., IV CSK 273/03, niepubl.). Może się jednak zdarzyć, że ustalenie rynkowych stawek czynszu najmu lub dzierżawy nie jest możliwe (np. z uwagi na szczególną właściwość rzeczy). W takim wypadku sąd powinien dążyć do ustalenia odpowiedniego wynagrodzenia, biorąc pod uwagę całokształt okoliczności towarzyszących korzystaniu przez samoistnego posiadacza z rzeczy należącej do właściciela (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 6 października 2006 r., V CSK 192/06, niepubl.).

Sąd Apelacyjny uwzględniając apelację powódki uznał, że żądana przez nią kwota wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości przez pozwanych małżonków K. nie jest wygórowana. Zapatrywanie to – co trafnie zarzucili skarżący – budzi istotne zastrzeżenia. Przed wszystkim należy zauważyć, że zostało ono wyrażone bez wskazania właściwego punktu odniesienia. Oczywiście jest wszakże, że ocena dochodzonego wynagrodzenia jako wygórowanego (niewygórowanego) możliwa jest jedynie przez pryzmat wynagrodzenia odpowiedniego, ustalonego z uwzględnieniem kryteriów wskazanych w przytoczonych judykatach. Dopiero porównanie tak ustalonego wynagrodzenia z wynagrodzeniem dochodzonym w pozwie pozwala stwierdzić, czy to ostatecznie nie zostało zawyżone. Tymczasem z motywów zaskarżonego wyroku nie wynika, jakie wynagrodzenie z korzystanie z przedmiotowej nieruchomości uznane zostało za odpowiednie. Nie przeszkodziło to Sądowi Apelacyjnemu wyprowadzić – przedwczesny – wniosek, że roszczenie powódki wobec pozwanych małżonków K. nie jest wygórowane oraz wadliwie uznać, że z tej przyczyny zbędne jest przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego.

Brak stanowczych ustaleń, niezbędnych do przeprowadzenia oceny, czy dochodzone przez powódkę roszczenie może być uznane za usprawiedliwione, uniemożliwia skuteczne odparcie pozostałych podniesionych w skardze kasacyjnej zarzutów.

Z tych względów Sąd Najwyższy na podstawie art. 398⁶ § 3 i art. 398¹⁵ § 1 k.p.c. orzekł, jak w sentencji.