

***Sygn. akt I ACa 297/17***

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 15 września 2017 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie I Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący: SSA Robert Obrębski (spr.)

Sędziowie: SA Dorota Markiewicz

SO del. Tomasz Szczurowski

Protokolant: protokolant sądowy Sylwia Andrasik

po rozpoznaniu w dniu 15 września 2017 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa J. G. (1) i A. G.

przeciwko (...) W.

o zapłatę

na skutek apelacji powódek

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 9 lipca 2015 r., sygn. akt I C 379/14

**I. oddala apelację;**

**II. zasądza od J. G. (1) i A. G. na rzecz (...) W. kwoty po 2700 (dwa tysiące siedemset) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.**

Dorota Markiewicz Robert Obrębski Tomasz Szczurowski

Sygn. akt IA Ca 297/17

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 4 kwietnia 2014 r., J. G. (2) wniósł o zasądzenie od (...) W. kwoty 369190 zł z tytułu wynagrodzenia za bezumowne korzystanie przez stronę pozwaną z lokali mieszkalnych nr (...) oraz z lokalu użytkowego w budynku przy ul. (...) w W. w związku z odzyskaniem przez powoda udziału w trzeciej części własności tych lokali wskutek stwierdzenia nieważności negatywnej decyzji dekretovej co do tej nieruchomości i ustanowienia na rzecz następców prawnych przedwojennych jej właścicieli użytkownika wieczystego gruntu położonego pod tym adresem, za okres od 1 września 2000 r. do 31 marca 2014 r. w odsetkami określonymi w pozwie, jak też kwoty 125070 zł tytułem zwrotu pożytków pobranych przez stronę pozwaną we wskazanym okresie w związku z pobieraniem czynszów od najemców tych lokali, stosownie do art. 225 w zw. z art. 224 § 2 k.c. Pismem z 11 maja 2015 r., powód rozszerzył żądanie dotyczące pierwszego roszczenia do kwoty 397778 zł w związku z ustaloną przez biegłego wartością wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania przez pozwaną ze wskazanych lokali przez okres podany w pozwie, z tym że odsetek od rozszerzonego żądania o kwotę 2858 zł żądał od daty złożenia wskazanego pisma.

Strona pozwana wniosła o oddalenie powództwa z powodu przedawnienia roszczenia za okres wcześniejszy niż dziesięć lat sprzed wniesienia pozwu, jak też z powodu jego przedwczesności wobec niewydania lokali powodowi, a przede wszystkim z powodu skierowania roszczenia o wynagrodzenie z tytułu bezumownego korzystania ze wskazanych lokali w stosunku do ich posiadacza samoistnego zamiast do najemców tych lokali jako zależnych ich posiadaczy, czyli osób biernie legitymowanych, korzystających faktycznie ze wskazanych z pozwie nieruchomości lokalowych, stosownie do art. 230 w zw. z art. 225 i art. 224 § 2 k.p.c.

Wyrokiem z dnia 9 lipca 2015 r. Sąd Okręgowy zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 118 195,50 zł z odsetkami ustawowymi od kwoty 5318,41 zł za okres od 31 lipca 2012 r. do dnia zapłaty oraz od kwoty 11287,09 zł za okres od 1 maja 2014 r. do dnia zapłaty z tytułu pożytków pobranych przez stronę pozwaną w związku z czynszem uiszczonym w czasie dziesięciu lat przed wytoczeniem powództwa przez najemców w wysokości odpowiadającej drugiej z tych kwot oraz z tytułu bezumownego korzystania przez pozwaną z lokalu o charakterze użytkowym w okresie, w którym nie był on wynajmowany, czyli gdy stanowił pustostan, w wysokości odpowiadającej pierwszej z podanych kwot. W pozostałym zakresie należności objętych pozwem, czyli w odniesieniu do przeważającej części wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z lokali wskazanych w pozwie, Sąd Okręgowy oddalił powództwo i zasądził od strony pozwanej na rzecz powoda kwotę 2770,45 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Na podstawie dokumentów złożonych przez strony i w oparciu o opinię biegłego, Sąd Okręgowy ustalił okoliczności, które nie były sporne pomiędzy stronami, związane z posiadaniem przez poprzednika prawnego powoda prawa własności do nieruchomości położonej przy ul. (...) w W. w okresie przedwojennym, która została objęta skutkami dekretu (...) z 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze (...) W., w oparciu o który poprzednik prawny powoda R. G. wystąpił z wnioskiem o ustanowienie własności czasowej do tej nieruchomości, załatwionym negatywnie decyzją Prezydium Rady Narodowej (...) W. z 27 kwietnia 1968 r., wydanej już po śmierci poprzedniego jej właściciela, jak też utrzymanej w mocy decyzją Ministerstwa (...) z 27 lipca 1968 r., której nieważność została po latach stwierdzona decyzją Prezesa Urzędu (...) i (...) Miast z 21 sierpnia 2000 r. Nieważność zaś decyzji z 27 kwietnia 1968 r., jak ustalił Sąd Okręgowy, została natomiast stwierdzona decyzją Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W. z 24 lipca 2006 r. Decyzjami Prezydenta (...) W. z 5 grudnia 2012 r. doszło też do ustanowienia na rzecz powoda udziału w 1/3 prawa użytkowania wieczystego nieruchomości przy ul. (...) w W.. Pozostałe udziały z kolei przypadły pozostałym spadkobiercom R. G..

Sąd Okręgowy dokonał ponadto dokładnych ustaleń w zakresie okresów, w których wynajmowane były lokale mieszkalne nr (...), znajdujące się na tej nieruchomości, w okresie dziesięciu lat przed wniesieniem pozwu, jak również lokal użytkowy, który w okresie od 5 września 2008 r. do 7 grudnia 2008 r. nie był wynajmowany. Ustalono na podstawie opinii biegłego sądowego, że za wynajmowanie tego lokalu przez podany okres na wolnym rynku można było uzyskać wynagrodzenie w wysokości trzykrotności kwoty 5318,41 zł. Sąd Okręgowy ustalił także na podstawie opinii, że za wynajmowanie pozostałych lokali od 1 kwietnia 2014 r. do końca marca 2014 r. na tych samych zasadach można byłoby uzyskać wynagrodzenie w wysokości 1193334 zł, czyli że na powoda przypadłaby z tej kwoty trzecia jej część. Ponadto Sąd Okręgowy ustalił stawki czynszu, który strona pozwana pobierała od najemców wskazanych trzech lokali mieszkalnych w podanym okresie. Łączna wartość pożytków pobranych z tego tytułu przez stronę pozwaną została ustalona przez Sąd Okręgowy na kwotę 354586,49 zł, z czego na powoda przypadła trzecia część tej kwoty. Ustalono również zostało, że pismem z 18 lipca 2012 r., powód wzywał stronę pozwaną do zapłaty kwoty 232553,86 zł z tytułu wynagrodzenia za bezumowne korzystanie przez pozwaną ze wskazanych lokali od 1 września 2000 r. do 18 czerwca 2012 r., jak również że analogiczne roszczenie zgłoszone przez M. G., będącą innym następcą prawnym R. G., zostało uwzględnione w sprawie, prawomocnie zakończonej wyrokiem Sądu Apelacyjnego w Warszawie z 23 lutego 2012 r., IA Ca 619/11.

Oceniając znaczenie prawne ustalonych okoliczności, Sąd Okręgowy za uzasadnione uznał powództwo w części dotyczącej roszczenia opartego na art. 225 w zw. z art. 224 § 2 k.c. o zasądzenie wartości pożytków pobranych przez stronę pozwaną w okresie od 1 kwietnia 2000 r. do końca marca 2014 r., czyli za okres dziesięciu la sprzed wytoczenia powództwa, w łącznej kwocie 112877,09 zł należności głównej z odsetkami od 1 maja 2014 r. Sąd Okręgowy uznał z

tym zakresie, że roszczenia za okres wcześniejszy uległy przedawnieniu, na które w tej sprawie powoływała się strona pozwana. Oddalając powództwo o zapłatę wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania przez stronę pozwaną, jako samoistnego posiadacza spornych lokali, który ich używanie udostępniał na rzecz najemców jako posiadaczy zależnych, z wyjątkiem lokalu użytkowego za okres, w którym nie był on wynajmowany, Sąd Okręgowy zaś przede wszystkim uznał, po przeanalizowaniu różnych poglądów spotykanych w doktrynie i w orzecznictwie, że biernie legitymowani w zakresie tego roszczenia są wyłącznie najemcy jako zależni posiadacze lokali wynajmowanych od strony pozwanej, czyli osoby, które faktycznie nimi władały w zamian za czynsz uiszczany na rzecz pozwanego jako wynajmującego, również po odzyskaniu przez powoda praw współwłaścicielskich do tych lokali, wskutek wydania decyzji nadzorczej z 21 sierpnia 2000 r., którą stwierdzona została nieważność decyzji z 27 lipca 1968 r., utrzymującej w mocy negatywną decyzję dekretową z 27 kwietnia 1968 r. Wyłącznie za okres, w którym lokal użytkowy nie był najmowany, pozostawał natomiast w samoistnym posiadaniu strony pozwanej, Sąd Okręgowy uznał za uzasadnione roszczenie o zapłatę na rzecz powoda wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania przez pozwaną ze tego lokalu użytkowego, czyli w wysokości 5318,41 zł, oraz w zakresie odsetek od tej kwoty za okres od 31 lipca 2012 r. w związku ze skierowaniem ze strony powoda wezwania pozwanej do jego zapłaty przed wniesieniem pozwu. Przy ustaleniu pożytków pobranych przez stronę pozwaną z tytułu czynszów najmu lokali mieszkalnych, płaconych przez najemców, na łączną kwotę 354586,49 zł, Sąd Okręgowy uznał, że zasądzeniu z tego tytułu na rzecz powoda podlega też trzecia część tej kwoty, czyli pożytki w wysokości 112877,09 zł. O kosztach procesu Sąd Okręgowy orzekł zaś zgodnie z zasadą stosunkowego ich rozdzielenia oraz przy obliczeniu, że powód wygrał sprawę w 22,60 % łącznej wartości roszczeń dochodzonych pozwem i zgłoszonych w toku postępowania.

Apelację od wyroku Sądu Okręgowego wniósł powód, który zmarł po jej wniesieniu, w związku z czym postępowanie zostało zawieszona, a następnie podjęte z udziałem następców prawnych zmarłego J. G. (2) w osobach J. G. (1) i A. G.. Zaskarżając ten wyrok w części oddalającej powództwo i orzekającej o kosztach procesu, powód zarzucił Sądowi Okręgowemu naruszenie art. 365 § 1 k.p.c. poprzez pomicie prawomocnego wyroku wydanego w sprawie z powództwa M. G., zakonnej wyrokiem Sądu Apelacyjnego w Warszawie z 23 lutego 2012 r., IA Ca 619/11, poprzez uwzględnienie roszczenia o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie przez pozwaną z tych samych lokali, tyle że na korzyść innej osoby będącej następcą prawnym R. G., jak też sprzeczne z art. 328 § 2 k.p.c. pomicie tej okoliczności wśród argumentów podanych w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku. W apelacji został także poniesiony zarzut naruszenia przez Sąd Okręgowy art. 224 § 2 w zw. z art. 225 oraz art. 230 k.c. poprzez nieuzasadnione uznanie przez Sąd Okręgowy, że bierna legitymacja w zakresie roszczenia o zasądzenie wynagrodzenia przysługuje tylko posiadaczom zależnym, czyli najemcom lokali, czyli że nie przysługuje stronie pozwanej jako posiadaczowi samoistnemu, a zarazem wynajmującemu lokale i pobierającemu czynsz stanowiący pożytki. Apelacja została też oparta na zarzucie wadliwego zastosowania art. 118 i art. 120 § 1 w zw. z art. 229 i art. 455 k.c. poprzez bezpodstawne uznanie, że roszczenie za okres od 1 września 2000 r. do 3 kwietnia 2004 r. uległo przedawnieniu. Na uzasadnienie apelacji została ponadto powołana nowa okoliczność, ustalona na etapie jej przygotowania, wydania wobec najemcy lokalu nr 9 wyroku, w którym nakazano byłemu najemcy eksmisję z lokalu w związku z wygaśnięciem umowy jego najmu wskutek jej wypowiedzenia, na dowód czego zostały przez powoda powołane stosowne dowody. Na podstawie wskazanych zarzutów oraz nowej okoliczności, skarżący wnosił o zmianę zaskarżonej części wyroku przez zasądzenie na swoją rzecz od pozwanej oddalanej części roszczenia o zapłatę wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z lokali wskazanych w pozwie za okres od 1 września 2000 r. do 31 marca 2014 r., jak również pożytków, czyli czynszu pobranego przez pozwaną za okres od 1 września 2000 r. do 3 kwietnia 2004 r. w kwocie 12192,91 zł, ewentualnie o zasądzenie kwoty 17691,42 zł z tytułu bezumownego korzystania przez pozwaną z lokalu nr (...) w okresie od 22 stycznia 2013 r. do 31 marca 2014 r., czyli za okres, gdy był on zajmowany przez byłego najemcę, w stosunku do którego został wydany wyrok eksmisyjny, ewentualnie o uchylenie zaskarżonej części wyroku Sądu Okręgowego w celu przekazania sprawy w tej części do ponownego jej rozpoznania, jak też rozstrzygnięcia o kosztach postępowania apelacyjnego.

W odpowiedzi na apelację strona pozwana wniosła o jej oddalenie oraz obciążenie powodów poniesionymi kosztami postępowania apelacyjnego.

### **Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:**

Apelacja nie zasługiwała na uwzględnienie. Ustalenia faktyczne Sądu Okręgowego były prawidłowe. Oparte bowiem zostały na dowodach, które nie były kwestionowane przez żadną ze stron. Chodziło bowiem o dokumenty, w tym urzędowe, jak też o opinię biegłego, która zresztą w niewielkiej tylko części została wykorzystana przez Sąd Okręgowy z przyczyn, które okazały się trafne, zwłaszcza w toku postępowania apelacyjnego, podczas którego została wydana kluczowa dla sprawy uchwała składu siedmiu sędziów SN z 19 kwietnia 2017 r., III CZP 84/16. Został w niej bowiem wypowiedziany pogląd, zgodnie z którym korzystanie z nieruchomości przez posiadacza samoistnego, który oddał rzecz do używania najemcy, polega wyłącznie na pobieraniu pożytków cywilnych (art. 224 i art. 225 k.c.). Wszystkie ustalenia Sądu Okręgowego zostały więc przyjęte za podstawę rozstrzygnięcia o zasadności apelacji, której nie można było uwzględnić bez narażenia się na przyjęcie stanowiska sprzecznego z tezą zawartą w powołanej uchwale Sądu Najwyższego. Tym bardziej znaczenia dla wyniku sprawy nie mogła mieć okoliczność zajmowania lokalu nr (...) w budynku przy ul. (...) w W. przez byłego najemcę, w stosunku do którego został wydany wyrok eksmisyjny, za okres od 22 stycznia 2013 r. do 31 marca 2014 r.

Bezzasadne były przede wszystkim zarzuty dotyczące uwzględniania ze strony Sądu Okręgowego zarzutu przedawnienia roszczenia, podniesionego w tej sprawie przez stronę pozwaną, za okres od 1 września 2000 r. do 31 marca 2004 r. Niewątpliwie przedmiotem obu żądań dochodzonych na podstawie art. 225 w zw. z art. 224 § 2 k.c. były roszczenia majątkowe, które ulegają zawsze przedawnieniu po upływie właściwego terminu. W sytuacji, gdy Sąd Okręgowy uwzględnił najdłuższy, bo dziesięcioletni, czyli ogólny termin przedawnienia roszczeń niezwiązanych z prowadzeniem działalności gospodarczej, zasądzona bowiem została uzasadniona część należności głównej za okres dziesięciu lat sprzed wytoczenia powództwa, zarzut naruszenia powołanych przepisów nie zasługiwał na uwzględnienie. Nie doszło bowiem na tle okoliczności tej sprawy do wcześniejszego przerwania terminu przedawnienia roszczeń zgłoszonych w tej sprawie. Czynnością, która ten skutek wywołała, było bowiem dopiero wniesienie pozwu z 4 kwietnia 2014 r. Nie było więc uzasadnione zasądzenie na rzecz powoda nawet pożytków uzyskanych przez stronę pozwaną z wynajmu trzech lokali mieszkalnych i jednego użytkowego, położonych na wskazanej nieruchomości, w okresie wcześniejszym niż koniec marca 2004 r.

Na uwzględnienie nie zasługiwały również zarzuty naruszenia przez Sąd Okręgowy art. 224 § 2 w zw. z art. 225 i art. 230 k.c. przez przyjęcie, że strona pozwana jako samoistny posiadacz lokali, który oddał ich używanie najemcom w istotnym dla sprawy okresie, nie jest zobowiązana do zapłacenia na rzecz właściciela, w tym jednego z nich, wynagrodzenia z tytułu bezumownego z nich korzystania w tym okresie. Sąd Okręgowy zajął bowiem stanowisko, które w istotnych dla tej sprawy jego elementach i podstawach okazało się zgodne z tym poglądem, którym w okresie toczenia się postępowania apelacyjnego zostało wyrażony przez Sąd Najwyższy w powołanej uchwale z 19 kwietnia 2017 r., III CZP 84/16, mimo tego, że w przytoczonej jej tezie Sąd Najwyższy nie wyraził stanowisko dotyczącego legitymacji biernej w sprawach o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z cudzej nieruchomości, lecz nie dopatrzył się w tym zakresie przesłanki przedmiotowej takiego roszczenia, związanej z korzystaniem z nieruchomości należącej do osoby dochodzącej takiego roszczenia od innego jej posiadacza samoistnego, który oddał rzecz, w tym lokale, do używania na rzecz najemcy będącego, jak uznał Sąd Najwyższy, jej posiadaczem zależnym.

Stanowisko przyjęte przez Sąd Najwyższy w powołanej uchwale może i powinno rodzić liczne pytania o zagadnienia, których Sąd Najwyższy w ogóle nie poruszył w uzasadnieniu powołanej uchwały. Nie zostało bowiem w nim w ogóle wyjaśnione znaczenie przepisów, które jednoznacznie wskazują nie tylko na czynną legitymację właściciela dochodzącego roszczenia o wynagrodzenie z tytułu bezumownego korzystania z rzeczy przez innego posiadacza samoistnego w rozumieniu przyjętym w art. 224 k.c., lecz również na legitymacja bierną posiadacza samoistnego, której zakres nie został ograniczony do sytuacji, gdy rzecz, w tym lokale, nie została oddana najemcom w posiadanie zależne. Nie zostało też wskazane, o jakim zakresie posiadania zależnego najemcy można mówić. Nie zostało w szczególności dostrzeżone, że istota posiadania zależnego związana jest z jego nabyciem na podstawie umowy zawartej z posiadaczem samoistnym, do relacji z którym charakter posiadania tego rodzaju powinien zostać ograniczony. Nie powinien natomiast być w ogóle rozciągany na relację między najemcą a właścicielem rzeczy niebędącym jednocześnie

z tej przyczyny jej posiadaczem samoistnym, z powodu nieoddania przez właściciela rzeczy w posiadanie zależne. Pomimo dostrzeżenia przez Sąd Najwyższy w uzasadnieniu powołanej uchwały, że inny niż właściciel posiadacz samoistny, który oddał lokal w posiadanie zależne najemcy, nie traci z tej tylko przyczyny posiadania samoistnego, które obejmuje właścicielskie władanie rzeczą, które nie musi polegać na zachowaniu wyłącznego władania nią oraz osobistego korzystania z niej, jako podstawa powołanej uchwały został przyjęty przez Sąd Najwyższy pogląd zakładający, że taki posiadacz samoistny nie korzysta jednak z rzeczy w zakresie, w jakim używa jej najemca jako jej posiadacza zależny. Nie zostało na tym tle jednak wyjaśnione znaczenie okoliczności korzystania przez posiadacza zależnego wyłącznie z lokalu objętego umową najmu, czyli z części składowej nieruchomości, która obejmuje również części wspólne budynku, czyli w ogóle nie przeznaczone do wyłącznego korzystania przez poszczególnych najemców, a zazwyczaj również grunt, na którym został wzniesiony budynek, w którym są też położone wynajmowane lokale. Nie zostało więc przez Sąd Najwyższy w ogóle wskazane, że korzystanie przez posiadacza samoistnego z nieruchomości zabudowanej, niebędącego jej właścicielem, obejmuje całą nieruchomość wraz z budynkiem, w skład którego wchodzi nie tylko lokale, ani też dostrzeżone, że z racji podobieństwa do władania właścicielskiego, posiadanie samoistne może również polegać na oddaniu rzeczy w zależne posiadanie najemców. Nie musi więc obejmować bezpośredniego korzystania z poszczególnych lokali, używania ich bezpośrednio przez właściciela, któremu trudno jest zresztą korzystać jednocześnie z kilku lokali mieszkalnych przez mieszkanie w nich wszystkich.

Nie zostało ponadto rozważone przez Sąd Najwyższy w powołanej wyżej uchwale z 19 kwietnia 2017 r., III CZP 84/16, o jakiego rodzaju korzyści chodzi w art. 224 § 2 in fine k.c. Użyte w tym przepisie sformułowania, w tym zwrot „wartość, tych które zużył” czy też „pobrane (...) korzyści, które zużył”, może bowiem uzasadniać przyjęcie, że w przepisie tym chodzi o korzyści naturalne, a nie cywilne, zwłaszcza że chodzi o roszczenie dochodzone obok należności z tytułu wykorzystania z nieruchomości przez samoistnego posiadacza bez tytułu prawnego, w tym poprzez oddanie rzeczy w najem i pobieranie czynszu, czyli korzyści cywilnych, nie zaś z tytułu osobiste używanie cudzej rzeczy w złej wierze przez posiadacza samoistnego.

Przyjmując, że zobowiązani do zapłaty wynagrodzenia za korzystanie z wynajmowanych lokali na rzecz właściciela niebędącego wynajmującym mogą być tylko najemcy jako ich posiadacze zależni, Sąd Najwyższy pośrednio też dopuścił ponadto możliwość powstania sytuacji podwójnego obciążenia takich najemców, nie tylko z tytułu czynszu opłacanego wynajmującemu posiadaczowi samoistnemu, niebędącemu jednak ich właścicielem, jak też wynagrodzenia za bezumowne jakoby korzystanie z tych lokali, pomimo skuteczności umów ich najmu, zawartych przez osoby faktycznie dysponujące nimi, które wywiązały się wobec najemców z umownego obowiązku ich wydania w sposób dający najemcom możliwość wieloletniego korzystania z nich zgodnie z umowami ich najmu, albo też przyjął pogląd, w konsekwencji którego, wynikającej z dużych trudności w przypisaniu najemcom złej wiary w zakresie korzystania z lokali na podstawie ważnych, skutecznych i wykonywanych przez obie strony umów ich najmu, właściciel, który nie wykonywał samoistnego posiadania nieruchomości z przyczyn związanych z problemami, które przez lata były wywołane przez niewłaściwe stosowanie przepisów dekretu (...) przez organy, które były kompetentne w zakresie rozpoznawania wniosków przewidzianych art. 7 powołanego dekretu, zostałby faktycznie pozbawiony możliwości uzyskania wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości polegających temu dekretowi ponad wartość korzyści stanowiących czynsz pobierany przez lata na zasadach określonych stawką regulowaną, czyli również w sytuacjach, które mogłyby dawać podstawę do określenia takiego wynagrodzenia według czynszu rynkowego, zwłaszcza za okresy, w których właściciel byłby uprawniony do skutecznego wypowiedzenia umowy najmu, a następnie wynajęcia mieszkania na warunkach wolnorynkowych. Pogląd przyjęty przez Sąd Najwyższy w treści powołanej uchwały z 19 kwietnia 2017 r., III CZP 84/16, może więc prowadzić do sytuacji, w której niebędący właścicielem posiadacz samoistny lokali, które są położone w budynkach wzniesionych przed wojną na gruntach objętych skutkami powołanego dekretu, nie zostanie realnie objęty żadną sankcją za to, że przez lata korzystał w ten sposób z cudzego budynku ponad wartość czynszu, który faktycznie pobrał od najemców, mimo tego, że oddając lokale najemcom do używania, podejmował w ten sposób działania dokładnie pozostające w zakresie właścicielskiego korzystania z całego budynku, w tym z położonych w nim lokali. Wydając wartość pobranych korzyści, taki posiadacz samoistny w złej wierze w całości bowiem uwolni się od finansowej odpowiedzialności w stosunku do właściciela z tytułu korzystania z jego nieruchomości, również poprzez wynajmowanie lokali stanowiących tylko ich część składową.

W istocie nie poniesie więc żadnych sankcji cywilnych za sprzeczne z prawem korzystanie w złej wierze z całego budynku należącego do uprawnionych właścicieli.

Niezależnie od tego, że pogląd przyjęty przez Sąd Najwyższy może oraz powinien budzić zastrzeżenia, nie sposób pominąć okoliczności podjęcia takiej uchwały przez Sąd Najwyższy w składzie powiększonym, na potrzeby oceny apelacji wniesionej od wyroku zawierającego rozstrzygnięcie dokładnie wręcz odpowiadające stanowisku przyjętemu przez Sąd Najwyższy w powołanej uchwale. Nie sposób także uznać, że przy rozpatrywaniu ewentualnej skargi kasacyjnej, Sąd Najwyższy odstąpi od stanowiska, które zaprezentował w uchwale z 19 kwietnia 2017 r., III CZP 84/16. Nie dostrzegając takiej szansy, niezależnie od wskazanych wątpliwości, Sąd Apelacyjny zdecydował się wydać wyrok rozstrzygający o zasadności apelacji w sposób uwzględniający aktualne stanowisko Sądu Najwyższego, które zostało wyrażone w powołanej uchwale. Na uwzględnienie nie zasługiwał też zarzut naruszenia przez Sąd Okręgowy art. 365 § 1 k.p.c. Powód nie był bowiem objęty prawomocnym wyrokiem, który został wydany w sprawie z powództwa M. G., zakończonej korzystnie wyrokiem Sądu Apelacyjnego z 23 lutego 2012 r., IA Ca 619/11. Tożsamość stanu faktycznego nie jest w tym zakresie wystarczająca, zwłaszcza w sytuacji, gdy został on zupełnie inaczej oceniony prawnie w powołanej uchwale Sądu Najwyższego z 19 kwietnia 2017 r., III CZP 84/16.

Z podanych powodów apelacja nie mogła zostać uwzględniona, również w zakresie wskazanej we wniosku ewentualnym kwoty 17691,42 zł, czyli w tej części, która dotyczyła wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania przez stronę pozwaną z lokalu nr (...) w okresie od 22 stycznia 2013 r. do 31 marca 2014 r. przez byłego najemcę, w stosunku do którego mógł zostać wydany wyrok orzekający jego eksmisję. Jeśli bowiem na rzecz tej osoby strona pozwana nie wynajmowała tego lokalu, były najemca utracił zaś status posiadacza zależnego w oparciu o rozwiązany stosunek najmu, bym bardziej nie sposób było uznać, aby za korzystanie przez byłego najemcę z lokalu należącego do spadkobierców R. G., odpowiedzialność cywilną z art. 225 w zw. z art. § 225 k.c. miała ponosić strona pozwana. Przeciwnie, właśnie dlatego, że były najemca nie władał lokalem nr (...) na podstawie umowy najmu, mógłby zostać określony nie tylko jako podmiot biernie legitymowany we wskazanym zakresie, lecz również jako ten, kto bez umowy najmu korzystał z tego lokalu we wskazanym przez powoda zakresie. Właśnie w tym zakresie uprawnione jest przyjęcie, że strona pozwana nie korzystała z tego lokalu w sposób właściwy dla właściciela. W tym tylko zakresie nie korzystała z niego bowiem poprzez jego wynajmowanie oraz pobieranie czynszu. Tym bardziej nie mogła więc zostać objęta obowiązkiem zapłacenia powodowi wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z tego lokalu w tym okresie. W tym zakresie apelacja była oczywiście bezzasadna. Nie było więc w ogóle potrzebne ustalenie nowej okoliczności, która została w niej podniesiona po raz pierwszy. W całości bowiem zasługiwała na oddalenie bez dokonywania takich ustaleń.

Bezzasadność apelacji uzasadniała natomiast obciążenie powodów równą częścią kosztów postępowania poniesionych przez stronę pozwaną z tytułu minimalnej stawki wynagrodzenia za udział w postępowaniu apelacyjnym po stronie biernej zawodowego pełnomocnika, czyli w łącznej kwocie 5400 zł, o czym Sąd Apelacyjny orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 3 w zw. z § 12 ust. 1 pkt 2 w zw. z § 6 pkt 7 rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu.

Mając powyższe na uwadze, na podstawie powołanych przepisów i art. 385 k.p.c., Sąd Apelacyjny orzekł jak w sentencji.

Dorota Markiewicz Robert Obrębski Tomasz Szczurowski