

**Sygn. akt I ACa 484/16**

## WYROK

**W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 15 lutego 2017 roku

Sąd Apelacyjny w L. I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący Sędzia Sądu Apelacyjnego Magdalena Kuczyńska

Sędziowie: Sądu Apelacyjnego Zbigniew Grzywaczewski

Sądu Okręgowego Andrzej Mikołajewski (del. do SA, spr.)

Protokolant st. sekretarz sądowy Dorota Kabala

po rozpoznaniu w dniu 15 lutego 2017 roku w L. na rozprawie

sprawy z powództwa M. P. (1)

przeciwko E. K.

o zapłatę

z udziałem interwenienta ubocznego po stronie pozwanej Gminy L.

na skutek apelacji powódki od wyroku Sądu Okręgowego w L. z dnia 27 kwietnia 2016 roku, sygn. akt I C 1159/14

I. oddala apelację;

II. zasądza od M. P. (1) na rzecz E. K. kwotę 5400 (pięć tysięcy czterysta) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego;

III. oddala wniosek Gminy L. o zasądzenie zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Andrzej Mikołajewski Magdalena Kuczyńska Zbigniew Grzywaczewski

Sygn. akt I ACa 484/16

## UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 12 listopada 2014 roku powódka M. P. (2) wniosła o zasądzenie na jej rzecz od pozwanej E. K. kwoty 108 000 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 10 października 2014 roku do dnia zapłaty, tytułem czynszu najmu lokalu użytkowego za okres 3 lat poprzedzający wniesienie pozwu.

\*

Wyrokiem z dnia 27 kwietnia 2016 roku Sąd Okręgowy w L.:

I. oddalił powództwo;

II. zasądził od powódki M. P. (1) na rzecz pozwanej E. K. kwotę 3 617 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania;

III. zasądził od powódki M. P. (1) na rzecz interwenienta ubocznego Gminy L. kwotę 4 680 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania.

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 31 października 2003 roku w L. powódka reprezentowana przez pełnomocnika R. K. oraz pozwana zawarły umowę najmu lokalu użytkowego o powierzchni 57,5 m<sup>2</sup>, stanowiącego część składową zabudowanej nieruchomości znajdującej przy ul. (...), dla której jest prowadzona księga wieczysta nr (...). Powódka złożyła wówczas oświadczenie, iż jest współwłaścicielką tej nieruchomości, którą włada samodzielnie (§ 1 umowy). Czynsz najmu ustalono na kwotę 3 000 zł, płatną za miesiąc z góry w terminie do dziesiątego dnia miesiąca na wskazane przez wynajmującego konto bankowe. Wynajmujący zobowiązał się do wystawiania i przesyłania najemcy faktury VAT na 7 dni przed upływem terminu płatności (§ 5 umowy). Umowę zawarto na czas nieokreślony (§ 7 umowy). Przewidziano, że umowa podlega rozwiązaniu bez konieczności złożenia oświadczeń woli przez wynajmującego w przypadku niewpłacenia przez najemcę całego czynszu za kolejne dwa miesiące (§ 8 umowy).

Kwestia przysługiwania prawa własności do nieruchomości stanowiła między Gminą L. a m. in. powódką przedmiot wieloletniego sporu.

Wyrokiem Sądu Okręgowego w L. z dnia 30 grudnia 2005 roku, (...), stwierdzono nabycie przez Skarb Państwa przez przemilczenie z dniem 3 grudnia 1955 roku w oparciu o art. 34 dekretu z dnia 8 marca 1946 roku o majątkach opuszczonych poniemieckich udziału 8/16 części w prawie własności przedmiotowej nieruchomości.

Postanowieniem z dnia 29 kwietnia 2014 roku, (...), Sąd Okręgowy w L. zmienił postanowienie Sądu Rejonowego (...) w L. z dnia 28 czerwca 2013 roku, (...) w ten sposób, że stwierdził, iż wskazany wyżej udział we własności nieruchomości nabyty przez Skarb Państwa przez przemilczenie, w dniu 2 października 2005 roku nabyli przez zasiedzenie: M. P. (1), stając się z tego tytułu współwłaścicielką nieruchomości w 1/4 części, A. P., stając się z tego tytułu współwłaścicielką nieruchomości w 1/16 części, A. B., stając się z tego tytułu współwłaścicielem nieruchomości w 1/16 części, A. K. (1), stając się z tego tytułu współwłaścicielką nieruchomości w 1/16 części oraz A. K. (2), stając się z tego tytułu współwłaścicielką nieruchomości 1/16 części.

Decyzją z dnia 14 grudnia 2005 roku, znak: (...), Minister Finansów – na podstawie art. 1, 2 i 5 ust 2 ustawy z dnia 9 kwietnia 1968 roku o dokonywaniu w księgach wieczystych wpisów na rzecz Skarbu Państwa w oparciu o międzynarodowe umowy o uregulowaniu roszczeń finansowych (Dz. U. z 1968 roku, Nr 12, poz. 65) w związku z Układem zawartym między Rządem Stanów Zjednoczonych Ameryki Północnej a rządem Polskiej Rzeczypospolitej Ludowej dotyczącym roszczeń obywateli Stanów Zjednoczonych podpisanym dnia 16 lipca 1960 roku oraz na podstawie art. 104 ustawy z dnia 14 czerwca 1960 roku – Kodeks postępowania administracyjnego (Dz. U. z 2000 roku, Nr 98, poz. 1071, ze zm.) stwierdził przejście na rzecz Skarbu Państwa 1/2 części w prawie własności tej nieruchomości, należącej pierwotnie do A. G., a obecnie do M. P. (1) w 4/16 części, A. B. w 1/16 części, A. K. (1) w 1/16 części, A. K. (2) w 1/16 części i A. P. w 1/16 części. Przedmiotowa decyzja została utrzymana w mocy decyzją Ministra Finansów z dnia 11 kwietnia 2007 roku, znak: (...).

Wskazany udział na podstawie art. 5 ust 1 pkt 1 i art. 18 ust. 1 ustawy z dnia 10 maja 1990 roku – Przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych nabyła z dniem 27 maja 1990 roku Gmina M. L..

Wyrokiem z dnia 11 lutego 2016 roku Sąd Okręgowy w L., (...), zmienił wyrok Sądu Rejonowego Lublin-Zachód w L. z dnia 23 lipca 2015 roku, (...), w ten sposób, że nakazał wykreślić w dziale II księgi wieczystej nr (...) wpisy prawa własności: M. P. (1) w 1/4 części, A. P., A. B., A. K. (1) i A. K. (2) po 1/16 części każde z nich oraz wpisać w to miejsce Skarb Państwa reprezentowany przez Prezydenta Miasta L. w udziale 1/2 części. Sąd Okręgowy uznał, że Skarb Państwa nabył w dniu 17 kwietnia 1968 roku udział 1/2 we własności przedmiotowej nieruchomości przysługujący uprzednio A. M. (2) (primo voto G.) i jest to aktualny stan prawny.

Do marca 2009 roku zarząd nad nieruchomością w imieniu powódki sprawował M. P. (3), pozwana zaś uiszczała czynsz najmu na rzecz powódki, stosownie do wystawianych co miesiąc faktur.

Zarządzeniem z dnia 10 lutego 2009 roku, nr (...), Prezydent Miasta L. postanowił o przekazaniu, począwszy od dnia 1 marca 2009 roku, zarządu nad przedmiotową nieruchomością Zarządowi (...) w L.. W związku z tym pomiędzy Gminą oraz powódką powstał spór co do naruszenia posiadania nieruchomości.

W piśmie z dnia 13 marca 2009 roku Zarząd (...) poinformował pozwaną, że przejął prawa i obowiązki wynajmującego. Wskazał, że z tego względu od miesiąca marca 2009 roku należności za lokal winny być regulowane na podstawie faktur wystawianych przez (...). Wezwano jednocześnie pozwaną do udzielenia informacji potrzebnych do zawarcia umowy najmu zajmowanego lokalu.

Z dołączonej do pisma informacji z dnia 17 lutego 2009 roku wynikało, że Skarb Państwa nabył stosownie do prawomocnego wyroku Sądu Okręgowego w L. z dnia 30 grudnia 2005 roku udział 1/2 we własności, zaś drugi udział 1/2 we własności na podstawie ostatecznej Ministra Finansów z dnia 14 grudnia 2005 roku. Wskazano, że udziały te podlegały komunalizacji, zaś powódka bezprawnie pobiera należności czynszowe. Z uwagi na to pismo i dołączoną dokumentację pozwana zaprzestała uiszczania czynszu na rzecz powódki, pierwotnie nie uiszczała także czynszu na rzecz Gminy L..

Faktyczny zarząd nad nieruchomością rozpoczął sprawować (...), który m. in. rozpoczął pobieranie opłat za media, wymieniał wodomierze, wykonywał pomiary lokali, zapewniał wywóz śmieci, odśnieżanie nieruchomości.

W połowie 2009 roku pozwana oświadczyła M. P. (3), że umowę najmu zawartą z powódką uważa za rozwiązaną z uwagi na postanowienia umowne, ze względu na brak zapłaty czynszu. M. P. (3) przekazał pozwanej, że nie administruje już nieruchomością i aby w sprawach z nią związanych zgłaszać się do (...). W czerwcu 2009 roku zaprzestano wystawiania na rzecz pozwanej faktur VAT.

Z uwagi na otrzymywane wezwania do zapłaty od (...), przedstawione dokumenty, znaczną kwotę zaległości oraz presję ze strony (...), pozwana zawarła umowę najmu z Gminą L. datowaną na dzień 24 marca 2009 roku oraz podpisała protokół zdawczo-odbiorczy lokalu. Wysokość czynszu oraz opłat ustalono na kwotę 2 926,67 zł brutto. Pozwana uregulowała należności z tytułu najmu wobec Gminy za okres od marca 2009 roku.

Wyrokiem Sądu Okręgowego w L. z dnia 25 lutego 2010 roku, (...), zmieniono wyrok Sądu Rejonowego (...)w L. z dnia 30 lipca 2009 roku, (...), w ten sposób, że orzeczono o przywróceniu powódce posiadania nieruchomości poprzez nakazanie Gminie L. m. in. aby zaniechała kierowania wszelkich wezwań do najemców lokali użytkowych z powołaniem się na przejęcie nieruchomości w zarząd, w szczególności wezwań do zawarcia umów najmu z Gminą oraz wydanie trzech lokali użytkowych. Wyrok dotyczący wydania lokali użytkowych nie dotyczył lokalu pozwanej.

Pismem z dnia 23 lipca 2009 roku powódka wezwała pozwaną do zapłaty kwoty 9 150 zł z tytułu zaległego czynszu najmu, stosowne wezwanie wystosowano także w piśmie z dnia 19 marca 2012 roku, wskazano przy tym, że należność dotyczy wierzytelności wynikających z czterech wystawionych faktur VAT. W piśmie z dnia 31 maja 2014 roku powódka wezwała pozwaną do zapłaty kwoty 108 000 zł.

Stosownie do porozumienia Gminy oraz pozwanej umowę najmu rozwiązano z dniem 30 września 2014 roku.

W piśmie z dnia 11 października 2014 roku powódka złożyła pozwanej oświadczenie o wypowiedzeniu umowy najmu ze skutkiem natychmiastowym z uwagi na opuszczenie lokalu bez uprzedzenia wynajmującego i przekazanie kluczy do lokalu osobie trzeciej.

Sąd Okręgowy wskazał, na podstawie jakich dowodów ustalił powyższy stan faktyczny, podkreślając, że żadna ze stron nie kwestionowała wiarygodności dokumentów, wiarygodne są również zeznania wszystkich świadków oraz pozwanej, które były ze sobą zbieżne i spójne.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Okręgowy uznał powództwo za niezasadne.

Zgodnie z art. 659 § 1 k.c. przez umowę najmu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania przez czas oznaczony lub nie oznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz. W myśl art. 669 § 1 i § 2 k.c. najemca obowiązany jest uiszczać czynsz w terminie umówionym. Jeżeli termin płatności czynszu nie jest w umowie określony, czynsz powinien być płacony z góry, a mianowicie: gdy najem ma trwać nie dłużej niż miesiąc – za cały czas najmu, a gdy najem ma trwać dłużej niż miesiąc albo gdy umowa była zawarta na czas nie oznaczony – miesięcznie, do dziesiątego dnia miesiąca.

Wynajmujący nie musi być właścicielem przedmiotu najmu. Dla spełnienia jego świadczenia istotna jest faktyczna możliwość zapewnienia najemcy korzystania z rzeczy przez czas trwania najmu.

Spór w niniejszej sprawie dotyczył okresu, w którym strony pozostawały związane umową najmu. Pozwana zajmowała stanowisko, że do jej rozwiązania doszło wobec jasnego brzmienia postanowień § 8 umowy, stosownie do którego „umowa rozwiązuje się (warunek rozwiązujący), bez konieczności złożenia oświadczeń woli przez Wynajmującego, w przypadku niewpłacenia przez Najemcę całego czynszu w dwóch kolejnych terminach określonych w § 5 ust. 2 umowy”. Powódka powoływała się na bezskuteczność wskazanego zapisu z uwagi na brzmienie art. 687 k.c.

Zastosowanie normy z art. 687 k.c. o charakterze *ius cogens* nie może zostać wyłączone ani ograniczone poprzez wolę stron. Przepis ten ma celu ochronę najemcy wprowadzając ograniczenie dotyczące rozwiązania umowy najmu ze skutkiem natychmiastowym.

W orzecznictwie Sądu Najwyższego ukształtował się również pogląd, zgodnie z którym stosowanie art. 5 k.c. jest wyłączone w wypadku praw podmiotowych wynikających z nieważności czynności prawnej (por. wyroki Sądu Najwyższego: z dnia 10 października 2002 roku, V CK 370/02, OSNC 2004/2/21 oraz z dnia 5 czerwca 2014 roku, IV CSK 576/13). Stanowisko to nie jest jednak przyjmowane bez wyjątków – w części bowiem orzeczeń konstrukcja nadużycia prawa stosowana była także w celu wykluczenia możliwości powołania się na uprawnienia stanowiące rezultat nieważności, gdy byłoby to ewidentnie niesłuszne lub sprzeczne z żywionym przez stronę zaufaniem (por. wyroki Sądu Najwyższego: z dnia 6 marca 2003 roku, I PK 40/02, OSNAPiUS 2001/18/553 oraz z dnia 27 marca 2007 roku, II PK 231/06, OSNP 2008/9-10/124). Jako jedną z podstaw stosowania tej konstrukcji wskazywano podjęcie przez podmiot prawa działań wewnętrznie sprzecznych, godzących w zaufanie wywołane u innych uczestników obrotu – naruszające tym samym ogólnosystemową regułę *venire contra factum proprium nemini licet* (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 24 czerwca 2014 roku, I CSK 392/13, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 18 października 2006 roku, II CSK 121/06, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 14 stycznia 2015 roku, I CSK 19/14).

Sąd Okręgowy przyjął, że w okolicznościach niniejszej sprawy powołanie się przez powódkę na nieważność zapisu umownego z § 8 umowy było sprzeczne z zasadami współżycia społecznego. Zamieszczenie przez stronę powodową w umowie wskazanego postanowienia nie może obciążać pozwanej, która działała w zaufaniu do umowy sporządzonej przez profesjonalnego pełnomocnika strony, umocowanego do jej zawarcia w imieniu powódki. Również po zawarciu umowy pozwana działała w przeświadczeniu, że brak zapłaty stanowić będzie wyłączną przesłankę rozwiązania umowy. Podkreślić należy, że potwierdzenie tego stanowiska uzyskała od zarządcy nieruchomości M. P. (3), który jej przekazał, że w związku z brakiem zapłaty umowa ulegnie rozwiązaniu stosownie do jej postanowień (k. 274v). Odnosnie takiego przeświadczenia strony zeznał także D. K. (k.276v). Jakkolwiek więc pozwana nie wystosowała do powódki, stosownie do sugestii zarządcy, pisma stwierdzającego, że uważa, iż z uwagi na zaprzestanie zapłaty czynszu umowa ulega rozwiązaniu (k. 275v), to jednak również zeznania tego świadka przemawiają za przyjęciem, że działała ona w oparciu o jasne brzmienie umowy. Sąd Okręgowy obdarzył przy tym wiarą zeznania pozwanej, że nie została ona poinformowana przez pełnomocnika o wadliwości umowy nie tylko przy jej zawieraniu ale i w okresie późniejszym. Zeznania te są zgodne z oświadczeniem pełnomocnika, który stwierdził, iż nie informował najemców przy zawieraniu umowy o bezskuteczności tego zapisu. W późniejszym okresie poinformował zaś o tym jedynie pozostałych najemców (k. 274). Pobocznie wskazać należy, że pełnomocnik oświadczył przy tym, iż zdawał sobie sprawę z bezskuteczności postanowienia, wprowadził je zaś na polecenie powódki.

Pozwana oraz jej mąż skontaktowali się także z pełnomocnikiem powódki i uzyskali informację, że w razie braku zapłaty umowa ulegnie rozwiązaniu (k. 276v). Również zatem późniejsze zachowania powódki świadczą o tym, że pozwana nie miała podstawy do przyjmowania, że powódka nadal uważa umowę za wiążącą, skoro pierwotnie domagała się zapłaty jedynie kwot czynszu z tytułu już wystawionych faktur. Dopiero w 2014 roku wystąpiła o zapłatę kolejnych rat czynszu (k. 26, 28). W czerwcu 2006 roku strona powodowa zaprzestała przy tym wystawiania faktur VAT z tytułu czynszu najmu.

Zdaniem Sądu Okręgowego powoływanie się na nieważność postanowienia umownego, pomimo iż z zachowania powódki wynikało, że akceptuje rozwiązanie umowy, stanowi naruszenie zaufania pozwanej. Zachowanie polegające na powoływaniu się na związanie umową, pomimo kilkuletniego okresu braku żądania jej wykonania, należy zatem określić jako sprzeczne z zasadami uczciwości i lojalności, tym bardziej, że wskazane postanowienie zostało wprowadzone przez powódkę i było niekorzystne dla pozwanej.

W konsekwencji stwierdzić należało, że umowa uległa rozwiązaniu stosownie do jej zapisów w dniu 11 kwietnia 2009 roku.

Nieuzasadnione było także roszczenie powódki oparte na twierdzeniu o bezumownym korzystaniu z rzeczy.

Podstawę prawną wskazanego roszczenia stanowią art. 224 § 2 k.c. i art. 225 k.c. w zw. z art. 230 k.c.

Nabycie przez powódkę udziału 1/4 części w nieruchomości nastąpiło przez zasiedzenie w dniu 2 października 2005 roku, stosownie do postanowienia Sądu Okręgowego w L. z dnia 29 kwietnia 2014 roku, (...).

Stosownie do art. 224 § 1 k.c. samoistny posiadacz w dobrej wierze nie jest obowiązany do wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy i nie jest odpowiedzialny ani za jej zużycie, ani za jej pogorszenie lub utratę. Nabywa własność pożytków naturalnych, które zostały od rzeczy odłączone w czasie jego posiadania, oraz zachowuje pobrane pożytki cywilne, jeżeli stały się w tym czasie wymagalne. Według art. 224 § 2 k.c. od chwili, w której samoistny posiadacz w dobrej wierze dowiedział się o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa o wydanie rzeczy, jest on obowiązany do wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy i jest odpowiedzialny za jej zużycie, pogorszenie lub utratę, chyba że pogorszenie lub utrata nastąpiła bez jego winy. Obowiązany jest zwrócić pobrane od powyższej chwili pożytki, których nie zużył, jak również uiszczyć wartość tych, które zużył. Zgodnie z art. 225 k.c. obowiązki samoistnego posiadacza w złej wierze względem właściciela są takie same, jak obowiązki samoistnego posiadacza w dobrej wierze od chwili, w której ten dowiedział się o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa o wydanie rzeczy. Jednakże samoistny posiadacz w złej wierze obowiązany jest nadto zwrócić wartość pożytków, których z powodu złej gospodarki nie uzyskał, oraz jest odpowiedzialny za pogorszenie i utratę rzeczy, chyba że rzecz uległaby pogorszeniu lub utracie także wtedy, gdyby znajdowała się w posiadaniu uprawnionego.

Roszczenie właściciela o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy nie przysługuje zatem wobec posiadacza w dobrej wierze. Istnienie dobrej wiary uzasadniałoby domaganie się od posiadacza wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z rzeczy dopiero za czas od wytoczenia przeciw niemu powództwa. Wystarcza przy tym samo powzięcie przez posiadacza samoistnego wiadomości o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa. Najczęściej następuje to z chwilą doręczenia odpisu pozwu. Jednak ciężar udowodnienia okoliczności tej spoczywa na właścicielu występującym z roszczeniami uzupełniającymi. Ograniczenia tego nie ma wobec posiadacza będącego w złej wierze (art. 225 k.c. w zw. z art. 224 § 2 k.c.).

W tym zakresie wskazać należy na domniemanie dobrej wiary posiadacza. Zgodnie z art. 234 k.p.c. domniemania ustanowione przez prawo (domniemania prawne) wiążą sąd, ale mogą być obalone, ilekroć ustawa tego nie wyłącza. Takim wzruszalnym domniemaniem jest przewidziane w art. 7 k.c. domniemanie dobrej wiary. Domniemanie to wiąże zatem sąd do czasu, gdy strona, która jest związana ciężarem dowodu (art. 6 k.c.), udowodni złą wiarę.

Dobra wiara oznacza stan psychiczny określonej osoby polegający na błędnym, ale usprawiedliwionym w danych okolicznościach przeświadczeniu o istnieniu jakiegoś prawa podmiotowego lub stosunku prawnego. W dobrej wierze

jest ten, kto powołując się na pewne prawo podmiotowe lub stosunek prawny ma przeświadczenie, że to prawo lub stosunek prawny istnieje, chociażby nawet to przeświadczenie było błędne, o ile tylko błędność tego przeświadczenia należy w danych okolicznościach uznać za usprawiedliwioną. Natomiast zła wiara zachodzi wówczas, gdy określona osoba wie (ma świadomość) nieistnienia określonego prawa podmiotowego lub stosunku prawnego, albo też nie wie, ale ta niewiedza jest nieusprawiedliwiona. Dobrą wiarę posiadacza wyłącza już zwykle niedbalstwo, czyli brak należytej staranności.

Dobra lub zła wiara jest zatem uzależniona od stanu świadomości posiadacza. Zła wiara wiąże się z powzięciem przez posiadacza informacji, które racjonalnie ocenione powinny skłonić go do refleksji, że jego posiadanie nie jest zgodne ze stanem prawnym. Okoliczności, które uzasadniałyby takie przypuszczenie, podlegają indywidualnej ocenie, uzależnionej od ogólnego stanu wiedzy i doświadczenia posiadacza.

W ocenie Sądu Okręgowego w sprawie nie obalono domniemania dobrej wiary pozwanej. Działała ona w oparciu o umowę najmu lokalu użytkowego zawartą z podmiotem, który dysponował tytułami prawnymi stwierdzającymi przejście własności nieruchomości na rzecz Gminy. Okoliczność zaś uzyskania własności udziałów w nieruchomości wynikała z wydania postanowienia o stwierdzeniu zasiedzenia, co nastąpiło w dniu 29 kwietnia 2014 roku. Nie sposób przy tym wymagać aby pozwana miała obowiązek dociekania, czy Gmina rzeczywiście w okresie zawierania umowy była wyłącznym właścicielem nieruchomości. Nie może zaś budzić wątpliwości, że od marca 2013 roku (o czym zeznał m. in. zarządca M. P. (3)) faktyczne czynności zarządu nieruchomością sprawował (...). Zatem faktyczne władanie nieruchomością, potwierdzone dokumentami przedstawionymi przez Gminę, uzasadniało przekonanie, że Gmina jest uprawniona do dysponowania nieruchomością i do zawarcia umowy, co potwierdza dobrą wiarę pozwanej. Wskazać przy tym należy, że sam wpis w księdze wieczystej nie ma dla oceny dobrej wiary pozwanej przesądzającego znaczenia. Podkreślić również należy, że w okresie zawierania umowy powódka pozostawała ujawniona w księdze wieczystej jako współwłaścicielka nieruchomości w części, która została nabyta przez Skarb Państwa w dniu 17 kwietnia 1968 roku, co znalazło odzwierciedlenie w wyroku Sądu Okręgowego w L. z dnia 11 lutego 2016 roku, (...). Okoliczność zaś stwierdzenia wystąpienia przesłanek zasiedzenia pozostawała poza realną możliwością pozwanej.

Stwierdzić ponadto należy, że przed zawarciem umowy najmu powódka starała się uzyskać stanowisko stron sporu co do własności nieruchomości. Zwróciła się do zarządcy nieruchomości ze strony powódki oraz jej pełnomocnika. Również te rozmowy mogły uzasadniać przekonanie o przysługującym Gminie prawie własności. Ponadto pozwana mogła zakładać, że dokumenty przedstawione przez gminę, potwierdzają jej tytuł prawny.

Podkreślić przy tym należy, że dopiero stwierdzenie nieważności umowy najmu przez sąd powoduje, że dalsze władanie przedmiotem najmu nie ma tytułu prawnego, a posiadacz staje się posiadaczem samoistnym w złej wierze. Tym samym bez znaczenia pozostawała kwestia wpływu zasiedzenia na stosunek najmu oraz zawarcie umowy najmu jedynie przez jednego ze współwłaścicieli dysponującego udziałem 1/2 w nieruchomości.

Wskazać też należy, że niezasadne są twierdzenia powódki, iż jest wyłączną właścicielką nieruchomości. Sąd związany jest bowiem orzeczeniem w przedmiocie uzgodnienia treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Na mocy tego orzeczenia stwierdzić należy, że przysługuje jej udział 1/4 we współwłasności nieruchomości.

W sprawie powódka nie opierała żądania zapłaty czynszu najmu na umowie zawartej przez pozwaną z Gminą L., a zgodnie z art. 321 k.p.c. sąd jest związany żądaniem zgłoszonym przez powoda w powództwie i nie może uwzględnić powództwa na innej podstawie faktycznej niż wskazana przez powoda.

Niezależnie od tego wskazać należy, że interwenient uboczny podniósł sprzeciw co do czynności zachowawczej oraz wskazał, że należności z tytułu umowy najmu zostały przez pozwaną uregulowane. Ewentualne zaś roszczenia zwrotne między współwłaścicielami nie stanowią przedmiotu niniejszego postępowania.

Rozstrzygnięcie o kosztach procesu Sąd Okręgowy uzasadnił art. 98 § 1 i § 3 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c., zgodnie z którymi strona przegrywając winna zwrócić przeciwnikowi celowe i zasadne koszty procesu, w tym koszty zastępstwa procesowego. Na koszty te złożyły się: opłata skarbową od pełnomocnictwa w kwocie 17 zł oraz kwota 3 600

zł, stanowiąca stawkę minimalną wynagrodzenia za czynności adwokackie (§ 6 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie i ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu, t. j. Dz. U. z 2013 roku, poz. 461).

Stosownie do art. 107 k.p.c. sąd może przyznać interwenientowi koszty interwencji od przeciwnika obowiązane do zwrotu kosztów. Wskazany przepis nie obliguje do zasądzenia kosztów w każdym przypadku, w którym istnieją podstawy do obciążenia kosztami przeciwnika. W takiej sytuacji zasadne jest odwołanie się przez sąd do ogólniejszych kryteriów w postaci potrzeby rzeczywistej obrony interesów interwenienta ubocznego w określonych okolicznościach rozpoznawanej sprawy.

Sąd Okręgowy wskazał, że udział interwenienta ubocznego przyczynił się do wyjaśnienia sprawy, gdyż interwenient przedstawił dokumenty dotyczące własności nieruchomości w sytuacji, w której powódka twierdziła, że jest wyłącznym właścicielem nieruchomości.

W tym stanie rzeczy należało zasądzić od powoda na rzecz interwenienta ubocznego koszty procesu, na które składała się opłata od interwencji, tj. kwota 1 080 zł oraz kwota 3 600 zł, stanowiąca stawkę minimalną wynagrodzenia za czynności radcy prawnego (§ 6 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych i ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu, t. j. Dz. U. z 2013 roku, poz. 490).

\*

Apelację od tego wyroku wniosła powódka M. P. (1), zaskarżając wyrok Sądu Okręgowego w całości i zarzucając zaskarżonemu wyrokowi:

1) naruszenie prawa materialnego przez błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie art. 659 § 1 k.c. w zw. z art. 669 § 1 i § 2 k.c. oraz art. 687 k.c. oraz art. 5 k.c. przez przyjęcie, że doszło do rozwiązania umowy najmu zawartej między stronami sporu oraz, że powódka sprzecznie z zasadami współżycia społecznego powołała się na nieważność zawartego w umowie zapisu § 8 umowy w sytuacji, gdy zapis § 8 jest sprzeczny z mającym charakter *ius cogens* art. 687 k.c. i nie mógł zostać zmieniony wolą stron;

2) sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego przez przyjęcie, że zachowania powódki polegające na niewystawianiu faktur VAT po czerwcu 2009 roku można uznać za przejaw woli powódki do rozwiązania umowy najmu w oparciu o § 8 tej umowy, a jej pełnomocnik miał oświadczyć pozwanej, że umowa rozwiąże się sama w wypadku niepłacenia czynszu w sytuacji, gdy powódka miała pełną świadomość, iż zapis umowy jest bezwzględnie nieważny, pozwana nie płaciła odebranych faktur, co spowodowało zaprzestanie ich wystawiania, a od 2009 roku powódka systematycznie kierowała do pozwanej wezwania do zapłaty czynszu, bez jakiegokolwiek reakcji czy odpowiedzi pozwanej, zaś w 2014 roku wypowiedziała umowę oraz wezwała kolejny raz pozwaną do zapłaty zaległego czynszu;

3) naruszenie prawa materialnego, przez błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie art. 224 § 1 k.c. w zw. z art. 224 § 2 k.c. oraz art. 225 k.c. i art. 7 k.c. przez przyjęcie, że pozwana posiadała lokal w dobrej wierze w sytuacji, gdy z ustaleń Sądu pierwszej instancji wynika, że pozwana stała na stanowisku, że umowa, którą zawarła z powódką, nie obowiązuje, zaś od tego momentu nie zawarła żadnej innej ważnej umowy z powódką.

Powódka wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku w całości przez uwzględnienie powództwa oraz o zasądzenie od pozwanej i interwenienta ubocznego na rzecz powódki kosztów postępowania za obie instancje, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu w L. do ponownego rozpoznania.

Pozwana i interwenient uboczny wnieśli o oddalenie apelacji oraz o zasądzenie od powódki na ich rzecz zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

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

Apelacja powódki nie jest zasadna, aczkolwiek Sąd Apelacyjny nie podziela części ustaleń faktycznych i oceny prawnej Sądu pierwszej instancji.

W pierwszej kolejności, odnosząc się do wniosku ewentualnego apelacji, należy jednak wskazać, że zaskarżony wyrok podlegałby uchynieniu a sprawa przekazaniu Sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania w przypadku nieważności postępowania, nierozpoznania istoty sprawy albo konieczności przeprowadzenia postępowania dowodowego w całości (art. 386 § 2 i § 4 k.p.c.). Skarżąca nie postawiła takich zarzutów, ani Sąd Odwoławczy nie stwierdził zaistnienia tego rodzaju okoliczności.

Sąd Apelacyjny podziela pogląd, iż postanowienie § 8 umowy najmu łączącej strony było nieważne jako naruszające bezwzględnie obowiązujący art. 687 k.c., zgodnie z którym jeżeli najemca lokalu dopuszcza się zwłoki z zapłatą czynszu co najmniej za dwa pełne okresy płatności, a wynajmujący zamierza najem wypowiedzieć bez zachowania terminów wypowiedzenia, powinien on uprzedzić najemcę na piśmie, udzielając mu dodatkowego terminu miesięcznego do zapłaty zaległego czynszu (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 22 lutego 1967 roku, III CZP 113/66, OSNCP 1967/6/102, czy uzasadnienie uchwały Sądu Najwyższego z dnia 6 kwietnia 2000 roku, II CKN 264/00, OSNC 2000/10/186 dot. bezwzględnego charakteru przepisów regulujących zagadnienia związane z wypowiedzeniem umowy najmu). W myśl art. 58 § 1 k.c. czynność prawna sprzeczna z ustawą albo mająca na celu obejście ustawy jest nieważna, chyba że właściwy przepis przewiduje inny skutek, w szczególności ten, iż na miejsce nieważnych postanowień czynności prawnej wchodzi odpowiednie przepisy ustawy. Zgodnie z art. 58 § 3 k.c. jeżeli nieważnością jest dotknięta tylko część czynności prawnej, czynność pozostaje w mocy co do pozostałych części, chyba że z okoliczności wynika, iż bez postanowień dotkniętych nieważnością czynność nie zostałaby dokonana. W okolicznościach niniejszej sprawy nie ma podstaw do przyjęcia, że bez przedmiotowego postanowienia strony nie zawarłyby umowy najmu, a zatem należy uznać, iż w pozostałym zakresie strony wiązała przedmiotowa umowa najmu lokalu użytkowego. Zgodnie z art. 56 k.c. i § 10 tej umowy zastosowanie miał do niej również art. 688 k.c., zgodnie z którym jeżeli czas trwania najmu lokalu nie jest oznaczony, a czynsz jest płatny miesięcznie, najem można wypowiedzieć najpóźniej na 3 miesiące naprzód na koniec miesiąca kalendarzowego.

W okolicznościach niniejszej sprawy należało poczynić ustalenie faktyczne, że do rozwiązania przedmiotowej umowy najmu lokalu doszło w 2009 roku na skutek wypowiedzenia umowy najmu przez pozwaną (co zostanie szerzej omówione niżej). W pozostałym istotnym dla rozstrzygnięcia sporu zakresie Sąd Apelacyjny przyjmuje za własne ustalenia faktyczne Sądu Okręgowego.

Wprawdzie ze względu na bezwzględną nieważność postanowienia § 8 umowy najmu nie mogło dojść do ustania stosunku najmu na skutek niezapłacenia czynszu najmu za okres 2 miesięcy, a przepis art. 687 k.c. daje uprawnienie do wypowiedzenia umowy najmu bez zachowania terminów wypowiedzenia wynajmującemu i to po wcześniejszym uprzedzeniu najemcy lokalu, tym niemniej zachowanie najemcy (pозwanej) jednoznacznie oświadczającej wobec osób uprawnionych do reprezentowania powódki (zarządcy nieruchomości M. P. (3) i pełnomocnika powódki radcy prawnego R. K.), iż uważa ona, że do rozwiązania umowy najmu doszło, należy uznać za jej oświadczenie woli o wypowiedzeniu umowy najmu, a zatem skutkowało ono ustaniem stosunku najmu po upływie trzymiesięcznego okresu najmu, jeszcze w 2009 roku.

Z wiarygodnych zeznań pozwanej wynika, że wiosną 2009 roku rozmawiała z M. P. (3) na temat zakończenia umowy najmu i zarządca nieruchomości potwierdził jej, że jej zachowanie w postaci niezapłacenia czynszu najmu prowadzi do rozwiązania umowy najmu (k. 400v, 274v). Rozmawiała na temat najmu również z R. K., mogło to być latem lub jesienią 2009 roku, ale przed podpisaniem umowy najmu z gminą (którą zawarła w listopadzie 2009 roku). Nie uzyskała od niego żadnej informacji na temat nieważności postanowienia § 8 umowy, czy wariantów jej zachowania w stosunku do powódki, a pełnomocnik powódki ograniczył się do wypowiedzi „róbcie, co chcecie” (k. 400v, 273-274).



M. P. (3), osoba niewątpliwie działająca na rzecz interesów powódki jako zarządca nieruchomości, potwierdził fakt tej rozmowy i wypowiedź pozwanej, która stwierdziła, że umowa między nią a powódką przestała obowiązywać, przyznając, że prosił wówczas pozwaną, aby skierowali do pełnomocnika powódki pismo, w którym zajmą stanowisko, że umowa się rozwiązała, ponieważ przestali płacić czynsz (k 275v).

Również D. K. zeznał, że nie złożyli wypowiedzenia w formie pisemnej z tego względu, iż M. P. (3) powiedział, że przez to, iż nie płacą czynszu przez kilka miesięcy, umowa ulega rozwiązaniu. Potwierdził to w rozmowie z nimi również R. K. (k. 276v).

Co do zasady nie można przyjąć, aby brak zapłaty czynszu mógł zostać uznany za wypowiedzenie umowy najmu, gdyż jest to jedynie niespełnienie świadczenia z umowy najmu, tym niemniej w okolicznościach niniejszej sprawy, w której pozwana pozostawała w przekonaniu, że takie jej działanie doprowadzi do niezwłocznego ustania stosunku najmu i jednoznacznie deklarowała wolę doprowadzenia do ustania stosunku najmu w ten sposób, odwołując się do unormowania art. 60 k.c. i art. 65 § 1 k.c. jej zachowanie należało uznać za oświadczenie woli o wypowiedzeniu umowy najmu. Wprawdzie nie mogło ono doprowadzić do natychmiastowego ustania stosunku najmu, ale najem ustał z upływem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia, zgodnie z art. 688 k.c.

Należy wskazać, że w orzecznictwie sądowym przyjmuje się, że różnego rodzaju zachowania stron, nie będące wyraźnym oświadczeniem woli o wypowiedzeniu umowy najmu, mogą w okolicznościach sprawy za takie zostać uznane. Przykładowo w cytowanej wyżej uchwale Sądu Najwyższego z dnia 22 lutego 1967 roku, III CZP 113/66, Sąd Najwyższy przyjął, że pozew o eksmisję świadczy jednoznacznie o woli powoda natychmiastowego rozwiązania stosunku najmu, a doręczenie pozwu najemcy jest równoznaczne z uprzedzeniem najemcy o tej woli na piśmie (czego wymaga art. 687 k.c.). Podobne stanowisko zajął Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 17 czerwca 2011 roku, II CSK 587/10. Z kolei w uchwale z dnia 11 września 1997 roku, III CZP 39/97, Sąd Najwyższy przyjął, że wypowiedzenie najmu lokalu mieszkalnego może nastąpić również przez doręczenie pozwu.

W tej ostatniej uchwale Sąd Najwyższy podkreślił, że ogólne dyrektywy wykładni oświadczeń woli formułuje art. 65 k.c. Wychodząc z założenia, że ludzie postępują rozsądnie, nakazuje on przy ustalaniu, czy i jakiej treści oświadczenie woli zostało złożone, uwzględniać, między innymi, cel, do którego zmierza autor interpretowanej wypowiedzi. Stosownie do tej dyrektywy, judykatura i piśmiennictwo przypisują sens określonych oświadczeń woli (lub oświadczeń do nich zbliżonych) pismom procesowym, mimo że takie ich znaczenie nie wynika z reguł językowych, jeżeli da się ono wywieść z ich celu. Jest tak mianowicie wtedy, gdy przesłanką osiągnięcia celu, do którego zmierza pismo, jest złożenie oznaczonego oświadczenia, które dotychczas nie zostało dokonane. Zakładając racjonalne postępowanie autora pisma, przyjmuje się, że w tej sytuacji złożył on także oświadczenie niezbędne do osiągnięcia celu pisma.

Uwagi te można odnieść również do oświadczeń woli nie składanych w formie pisemnej. Zauważyć przy tym należy, że do ważności wypowiedzenia przedmiotowej umowy najmu nie było konieczne zachowanie formy pisemnej, która była zastrzeżona tylko dla celów dowodowych (art. 77 § 2 k.c. w zw. z art. 74 § 1 k.c.).

Z zachowania pozwanej jednoznacznie wynikało, że jej działanie (niepłacenie czynszu i wypowiedzi o ustaniu stosunku najmu) kierowane do zarządcy nieruchomości i pełnomocnika powódki zmierzały do zakończenia stosunku najmu, a skoro tak, należało uznać je za przejaw oświadczenia woli o wypowiedzeniu umowy najmu, skutkującego ustaniem umowy najmu z upływem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia.

Należy zwrócić uwagę, że, wbrew obecnemu stanowisku strony powodowej, nie ma podstaw do przyjęcia, iż przed 2014 rokiem uważała ona, że nie doszło do ustania stosunku najmu, w szczególności nie dowodzą tego kierowane przez nią do pozwanej wezwania do zapłaty. W wezwaniu z 23 lipca 2009 roku powódka wzywała pozwaną do zapłaty kwoty 9 150 zł (k. 24), co wskazywałoby, że chodzi o czynsz najmu za okres 3 miesięcy (pозwana nie płaciła czynszu najmu od marca 2009 roku, a powódka wystawiała faktury na czynsz do czerwca 2009 roku). Kolejne wezwanie z 21 października 2009 roku w ogóle nie wskazuje kwoty zadłużenia (k. 25), podobnie jak wezwanie z 13 stycznia 2012 roku (k. 27). W wezwaniu z dnia 19 marca 2010 roku pozwana była wzywana do zapłaty czynszu za okres 4

miesiący (z czterech faktur w łącznej kwocie 12 200 zł), mimo, że przy przyjęciu, iż strony nadal łączy umowa najmu, powódka powinna żądać zapłaty czynszu za okres ponad roku (13 miesięcy). Treść tego wezwania potwierdza to, iż pozwana złożyła oświadczenie woli uznawane przez powódkę za wypowiedzenie umowy najmu i doszło do ustania stosunku do najmu. Dopiero w 2014 roku, po wygranej sprawie o stwierdzenie nabycia przez zasiedzenie udziału we współwłasności nieruchomości, powódka zażądała zapłaty czynszu za okres 3 lat.

Drugorzędne znaczenie ma to, z jakich przyczyn powódka nie wystawiała faktur za kolejne okresy i zarzut dotyczący tej okoliczności nie zostać uznany za zasadny. Dodać jedynie należy, że niewystawianie faktur samo w sobie nie może być uznane za przejaw woli powódki zakończenia umowy najmu, aczkolwiek w powiązaniu ze wskazanymi wyżej okolicznościami pozwala przyjąć, iż do ustania stosunku najmu doszło na skutek wypowiedzenia umowy przez pozwaną. Strona powodowa tego faktu nie kwestionowała, nie żądając czynszu najmu za dalsze okresy i nie wystawiając kolejnych faktur aż do 2014 roku, kiedy to wywiodła roszczenie oparte na twierdzeniu, że strony nadal łączy umowa najmu.

Nie można też podzielić twierdzenia strony powodowej, iż tylko ze względu na istnienie umowy najmu nie objęła lokalu zajmowanego przez powódkę powództwem o ochronę naruszonego posiadania. Pozew o ochronę naruszonego posiadania przeciwko Skarbowi Państwa i Gminie L. został wniesiony w dniu 27 lutego 2009 roku, powództwo zostało zmodyfikowane w dniu 16 lipca 2009 roku, a wyrok Sądu Rejonowego zapadł w dniu 30 lipca 2009 roku (wyrok Sądu Okręgowego w L. z uzasadnieniem – k. 14-23). Tymczasem z zeznań powódki wynika, że zawarła ona umowę najmu z Gminą L. dopiero w listopadzie 2009 roku (k. 400v, 273), aczkolwiek datowaną od dnia 24 marca 2009 roku (k. 85-88). Wobec powyższego w dacie procesu o ochronę naruszonego posiadania toczonego przed Sądem pierwszej instancji (w drugiej instancji nie było możliwe rozszerzenie powództwa), powódka nie miała podstaw do objęcia lokalu zajmowanego przez pozwaną żądaniem wydania skierowanym przeciwko Gminie L..

Z wyżej przedstawionych względów żądanie czynszu najmu za okres od 12 listopada 2011 roku do 11 listopada 2014 roku nie mogło zostać uwzględnione, gdyż w tym okresie stron nie wiązała umowa najmu lokalu użytkowego.

Gdyby nawet bronić stanowiska odmiennego, tj. przyjąć, że pozwana nie wypowiedziała powódce umowy najmu lokalu użytkowego i umowa najmu między stronami istniała aż do daty wniesienia pozwu w niniejszej sprawie, należałoby uznać, iż żądanie przez powódkę zapłaty czynszu najmu za wskazany wyżej okres pozostaje sprzeczne z zasadami współżycia społecznego, o których mowa w art. 5 k.c., tj. z obowiązkiem lojalności kontraktowej i z zasadą uczciwości. Profesjonalny pełnomocnik powódki wprowadził bowiem świadomie do umowy najmu nieważne postanowienie, nie informując o tym drugiej strony umowy, a zarówno on, jak i zarządca nieruchomości, w 2009 roku zapewniali pozwaną, że do rozwiązania umowy najmu doszło na skutek niezapłacenia przez nią czynszu za okres 2 miesięcy. Dopiero po ponad 5 latach powódka zażądała od pozwanej zapłaty czynszu za okres nieobjęty trzyletnim przedawnieniem. Sąd Apelacyjny w pełni podziela tę część wywodów Sądu pierwszej instancji, w której wskazał on, w czym upatruje sprzeczności postępowania powódki z zasadami współżycia społecznego.

Sąd Apelacyjny nie przyjmuje natomiast przyjętej przez Sąd Okręgowy konstrukcji, zgodnie z którą sprzeczne z zasadami współżycia społecznego miało być powołanie się przez powódkę na nieważność bezwzględna postanowienia § 8 umowy najmu, gdyż w ocenie Sądu Odwoławczego art. 5 k.c. nie ma zastosowania do ustalenia ważności bądź nieważności stosunku prawnego (w całości bądź w części, np. w zakresie konkretnego postanowienia umowy), a może jedynie prowadzić do nieudzielenia ochrony prawnej roszczeniom wywodzonym z tego faktu. Powołanie się na bezwzględną nieważność postanowienia umownego nie jest czynieniem użytku ze swojego prawa podmiotowego.

W tej kwestii wypowiadał się Sąd Najwyższy w licznych orzeczeniach, np. w wyroku z dnia 10 października 2002 roku, V CK 370/02, OSNC 2004/2/21, czy w wyroku z dnia 26 lutego 2016 roku, IV CSK 257/15. W wyroku z dnia 15 września 2016 roku, I CSK 615/15, Sąd Najwyższy przekonująco wywiodł, że czym innym jest zażądanie świadczenia w związku z powołaniem się na nieważność czynności prawnej, bowiem dochodzenie takiego roszczenia może stać

w sprzeczności z art. 5 k.c. (por. też M. Pyziak-Szanicka [w:] Z. Radwański (red.), System prawa prywatnego. Prawo cywilne – część ogólna, t. I, Warszawa 2007, s. 810-811).

Dodać należy, że przyjęcie, iż powódka dochodzi roszczenia o zapłatę z naruszeniem zasad współżycia społecznego (art. 5 k.c.), obejmowałoby obie wskazywane przez nią podstawy faktyczne roszczenia, a więc zarówno umowę najmu jak i roszczenie współwłaściciela nieruchomości o zapłatę przez posiadacza zależnego wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości.

Sąd Apelacyjny nie znalazł podstaw do uwzględnienia wniosku strony powodowej o zawieszenie niniejszego postępowania do czasu rozstrzygnięcia przez Sąd Najwyższy skargi kasacyjnej wywiedzionej m. in. przez powódkę od wyroku Sądu Okręgowego w L. z dnia 11 lutego 2016 roku, (...), w przedmiocie usunięcia niezgodności pomiędzy stanem prawnym ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym (wyrok Sądu Okręgowego z uzasadnieniem – k. 348-365).

Po pierwsze wyrok Sądu Okręgowego w L. z dnia 11 lutego 2016 roku, (...), jest wyrokiem prawomocnym i do czasu jego wzruszenia wiąże inne sądy (art. 365 § 1 k.p.c.).

Po drugie stan własności przedmiotowej nieruchomości nie ma znaczenia dla roszczeń powódki wywodzonych ze stosunku najmu, a w niniejszej sprawie nie ma też znaczenia dla uznania żądania powódki za sprzeczne z zasadami współżycia społecznego, skoro podstawą tego jest nielojalność kontraktowa powódki.

Po trzecie, gdyby nawet przyjąć, że w wyniku ewentualnego uwzględnienia skargi kasacyjnej i dalszego postępowania dojdzie do ustalenia, że Skarb Państwa ani Gmina L. nie są współwłaścicielami nieruchomości, nie będzie to przemawiało za zasadnością roszczenia powódki o wynagrodzenie z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości (o ile oczywiście przyjmie się też, że nie powinien mieć zastosowania do tego roszczenia art. 5 k.c.).

W spornym okresie czasu pozwaną łączyła bowiem umowa najmu przedmiotowego lokalu użytkowego zawarta z Gminą L.. Skarb Państwa – Prezydent Miasta L. nabył udział 1/2 we współwłasności przedmiotowej nieruchomości przez przemilczenie, co stwierdzał wyrok Sądu Okręgowego w L. z dnia 30 grudnia 2005 roku, (...). Decyzja Wojewody L. stwierdzała, że z dniem 27 maja 1990 roku udział ten został nabyty z mocy prawa przez Gminę L.. Dopiero postanowieniem z dnia 29 kwietnia 2014 roku, (...), Sąd Okręgowy w L. stwierdził, że ten udział nabyli przez zasiedzenie z dniem 2 października 2005 roku spadkobiercy A. M. (2), m. in. M. P. (1). Z kolei z mocy wskazanych w uzasadnieniu zaskarżonych decyzji Ministra Finansów z dniem 17 kwietnia 1968 roku przeszedł na Skarb Państwa drugi udział we współwłasności przedmiotowej nieruchomości.

Niezależnie od tego, czy w zakresie tego drugiego udziału (nabytego przez Skarb Państwa w związku z układem pomiędzy Rządem Stanów Zjednoczonych Ameryki Północnej a rządem Polskiej Rzeczypospolitej Ludowej) stan prawny jest taki, jaki został ustalony w wyroku Sądu Okręgowego w L. i niezależnie od treści aktualnych wówczas wpisów w księdze wieczystej (w której przez pewien okres pozostawał ujawniony Skarb Państwa), pozwana, której Gmina L. przedstawiała stan prawny nieruchomości wynikający ze wyżej wskazanych orzeczeń i decyzji, zawarła umowę najmu z podmiotem wykazującym wówczas prawomocnymi orzeczeniami i decyzjami, że jest co najmniej współwłaścicielem nieruchomości i płaciła temu podmiotowi czynsz.

W sytuacji, gdy Gmina L. zarządzając tą częścią nieruchomości (jako współwłaściciel nieruchomości, względnie jako podmiot reprezentujący Skarb Państwa jako współwłaściciela nieruchomości) zawarła umowę najmu lokalu użytkowego, nie można przyjąć, aby pozwana posiadała lokal bez tytułu prawnego, a poza przedmiotem niniejszego procesu pozostają roszczenia pomiędzy współwłaścicielami z tytułu posiadania rzeczy wspólnej (czerpania z niej pożytków).

Jeżeli nawet ostatecznie okazałoby się, że ani Skarb Państwa, ani Gmina L. w ogóle nie byli współwłaścicielami nieruchomości w okresie objętym żądaniem pozwu, pozwaną należało uznać za posiadacza zależnego części nieruchomości w dobrej wierze w rozumieniu art. 224 § 1 k.c. w zw. z art. 230 k.c. i art. 7 k.c., gdyż wobec niej Gmina

L. powoływała się na prawo własności w odniesieniu do obu udziałów w nieruchomości, mających różny los prawny, wykazując to prawomocnymi orzeczeniami i decyzjami (k. 56) i łączyła ją umowa najmu zawarta z Gminą L.. Nie jest zaś przedmiotem niniejszego procesu kwestia roszczeń właścicieli nieruchomości w stosunku do samoistnego posiadacza nieruchomości (Gminy L.), których zasadność można by w tym drugim przypadku rozważać.

Z tych wszystkich względów, zmieniając częściowo ustalenia faktyczne i ocenę prawną Sądu pierwszej instancji, Sąd Apelacyjny nie podzielił podniesionych w apelacji zarzutów naruszenia prawa materialnego.

Skarżąca nie sformułowała zarzutów naruszenia przepisów prawa procesowego w zakresie rozstrzygnięć o kosztach procesu, a Sąd Odwoławczy z urzędu uwzględnił tylko naruszenie prawa materialnego oraz nieważność postępowania (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 31 stycznia 2008 roku, II CSK 400/07). Z uwagi na oddalenie apelacji powódki nie było podstaw do zmiany tych rozstrzygnięć.

Wobec oddalenia apelacji powódki, na podstawie art. 98 § 1 i § 3 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. należało zasądzić od powódki na rzecz pozwanej zwrot kosztów postępowania apelacyjnego obejmujących wynagrodzenie pełnomocnika pozwanej – adwokata w stawce minimalnej wynikającej z § 10 ust. 1 pkt 2 w zw. z § 2 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz. U. z 2015 roku, poz. 1800) w brzmieniu obowiązującym przed dniem 27 października 2016 roku (por. § 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 3 października 2016 roku zmieniającego rozporządzenie w sprawie opłat za czynności adwokackie, Dz. U. z 2016 roku, poz. 1668).

Na podstawie art. 107 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. Sąd Apelacyjny nie znalazł podstaw do uwzględnienia wniosku interwenienta ubocznego o zasądzenie od powódki zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego. W postępowaniu odwoławczym udział interwenienta ubocznego ograniczył się do wniesienia odpowiedzi na apelację i udziału pełnomocnika w rozprawie apelacyjnej, przy czym czynności te nie wiązały się z przedstawieniem nowych, istotnych dla rozstrzygnięcia okoliczności. Nie było zatem podstaw do odstąpienia od reguły, iż udział interwenienta ubocznego niesamoistnego nie uzasadnia zasądzenia od niego bądź na jego rzecz zwrotu kosztów procesu (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 23 lutego 2012 roku, V CZ 141/11).

Z tych względów na podstawie art. 385 k.p.c. Sąd Apelacyjny orzekł jak w sentencji wyroku.

1 Oczywista omyłka w tytule aktu prawnego, pozwaną reprezentował adwokat i chodziło o rozporządzenie Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu.