

Prawo **co** dnia

Kto płaci dekretowcom: najemca czy dzielnica

NIERUCHOMOŚCI | Sąd Najwyższy rozstrzygnie, czy miasto zapłaci spadkobiercom wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z kamienicy, którą ci odzyskali.

**RENATA
KRUPA-DĄBROWSKA**

W środę trzech sędziów Sądu Najwyższego zdecydowało o przekazaniu pytania prawnego poszerzonemu składowi. Siedmiu sędziów SN rozstrzygnie więc, czy spadkobiercy dekretowca, którym udało się odzyskać kamienicę, mogą żądać od miasta wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z ich mieszkań, jeżeli lokale zajmują najemcy komunalni. Pytanie trafiło do poszerzonego składu, gdyż sędziowie SN uznali, że w jego orzecznictwie są rozbieżności, a zagadnienie ma dużą wagę praktyczną.

Roszczenie do miasta

Chodziło o kamienicę przy ul. Sandomierskiej w Warszawie. Po jej odzyskaniu grupa spadkobierców wystąpiła z roszczeniami do władz miasta o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z kamienicy (z wyjątkiem sześciu lokali, które wcześniej wykupili lokatorzy). W sumie chodziło o prawie 618 tys. zł. Zapłaty żądali za okres od 11 sierpnia 2002 r. do 16 sierpnia 2011 r. Miasto odmówiło.

Wtedy odwołali się do Sądu Okręgowego w Warszawie, ale ten oddalił ich powództwo.

Spadkobiercy wystąpili bowiem ze swoim powództwem na podstawie art. 225 w zw. z art. 224 § 2 kodeksu cywilnego. Przepisy te pozwalają wystąpić właścicielowi z takim roszczeniem, ale przeciwko posiadaczowi samoistnemu. Tymczasem miasto takie nie było. W okresie, za jaki żądane jest wynagrodzenie, lokale były zamieszkane przez lokatorów, a więc posiadaczy zależnych.

Po niekorzystnym wyroku spadkobiercy dekretowca odwołali się do Sądu Apelacyjnego, a ten nabrał wątpliwości prawnych, czy samoistnego posiadacza można skutecznie pozwać w sprawie o zapłatę wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości, gdy oddał nieruchomość w posiadanie zależne. Postanowił więc skierować pytanie do SN. Zacytował jednocześnie kilka orzeczeń na ten temat, które się różniły.

Za i przeciw

Przed SN pełnomocnik właścicieli bronił poglądu, że miasto było posiadaczem samoistnym.

Dawni właściciele nie są w stanie uzyskać tego typu wynagrodzenia od najemców, musieliby udowodnić ich złą wiarę, a to jest praktycznie niemożliwe – tłumaczył pod-

OPINIA

**Józef
Forystek**

*adwokat specjalizujący
się w reprywatyzacji*



DLA „Rz”

Dawny właściciel, który odzyskał nieruchomość, ma rok od faktycznego jej odzyskania na wystąpienie z roszczeniem o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie. Mogą żądać go wstecz, ale za okres nie dłuższy niż dziesięć lat. Nie są to proste sprawy. Władze Warszawy robią wszystko, by nie płacić, a powinni, nawet gdy w lokalach mieszkają najemcy. Na tych ostatnich ciążyłby obowiązek płacenia wynagrodzenia, gdyby byli w złej wierze, a tę bardzo trudno udowodnić. Moim zdaniem lokatorzy odpowiadają solidarnie razem z miastem, tylko gdy wypowiedziało im umowę najmu, bo nie płacili czynszu, i nadal zajmują lokal bez tytułu prawnego.

czas rozprawy przed SN Marek Nałęcz, radca prawny.

Pełnomocnik miasta zwrócił z kolei uwagę, że stolica boryka się z takimi problemami, bo brakuje przepisów reprywatyzacyjnych.

Z tego powodu spadkobiercy dawnych właścicieli, występując ze swoimi roszczeniami, sięgają po instrumenty prawa cywilnego i administracyjnego, które nie są dostosowane do takich roszczeń. Tak też jest w tym wypadku – tłumaczył Lech Żyżelewski, radca prawny. Według niego miasto nie może być uznane za posiadacza samoistnego, bo nie korzysta z tych lokali, były one odpłatnie wynajmowane lokatorom. Miasto czerpa-

ło z nieruchomości tylko pożytki. Każdy zaś posiadacz powinien oddać tyle, ile skorzystał. Dlatego – w ocenie mecenasa – miasto powinno oddać właścicielowi tylko pożytki. Zdaniem mecenasa Żyżelewskiego nie jest też prawdą, że trudno lokatorom udowodnić złą wiarę.

Bardzo często interesują się sprawami reprywatyzacyjnymi, zakładają stowarzyszenia, występują o udostępnienie im akt – wyliczał mec. Żyżelewski. Często więc wiedzą o toczącej się sprawie reprywatyzacyjnej dotyczącej kamienicy, w której mieszkają – podkreślił. ©

sygnatura
akt III CZP 12/16