



RZECZNIK PRAW OBYWATELSKICH

Warszawa, dnia 14 grudnia 2016 r.

IV.7000.392.2016.MC

**Sąd Najwyższy
Izba Cywilna
Plac Krasińskich 2/4/6
00-951 Warszawa**

sygn. III CZP 84/16

**Pismo procesowe Rzecznika Praw Obywatelskich
zgłoszenie udziału w postępowaniu przed Sądem Najwyższym**

W związku z informacją Sądu Najwyższego o wpłynięciu zagadnienia prawnego, przedstawionego do rozstrzygnięcia powiększonemu składowi Sądu Najwyższego, działając na podstawie art. 14 pkt. 4 ustawy z dnia z dnia 15 lipca 1987 r. o Rzeczniku Praw Obywatelskich (t. jedn. Dz.U. z 2014 r., poz. 1648, ze zm.) zgłaszam udział Rzecznika Praw Obywatelskich w postępowaniu przed Sądem Najwyższym – w zakresie rozstrzygnięcia zagadnienia prawnego – i przedstawiam następujące stanowisko w sprawie:

Przy dochodzeniu zapłaty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z rzeczy legitymowanym biernie jest posiadacz samoistny, także wtedy, gdy rzecz oddał w posiadanie zależne.

Uzasadnienie

I. Postanowieniem z dnia 22 czerwca 2016 r. (sygn. III CZP 12/16) Sąd Najwyższy, rozpatrując zagadnienie prawne przedstawione w trybie art. 390 § 1 k.p.c. przez Sąd Apelacyjny w Warszawie: „czy samoistny posiadacz jest legitymowany biernie w sprawie o zapłatę wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości (art. 224 i art. 225 k.c.) wówczas gdy oddał nieruchomość w posiadanie zależne?”, przekazał przedstawione zagadnienie do rozstrzygnięcia powiększonemu składowi Sądu Najwyższego, w trybie art. 390 § 1 *in fine* k.p.c.

Wątpliwości Sądu Najwyższego powstały na tle rozstrzygnięcia sprawy o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z lokali w budynku znajdującym się na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste byłym właścicielom nieruchomości, na podstawie art. 7 dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy (Dz.U. Nr 50, poz. 279, ze zm.). Użytkownik wieczysty udziału w nieruchomości wynoszącego 0,634 części gruntu, a zarazem współwłaściciel budynku, w oparciu o art. 224 i art. 225 k.c. domagał się od pozwanego m.st. Warszawy wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z lokali mieszkalnych objętych umowami najmu jako lokale – dotychczas – komunalne. W toku rozpoznawania sprawy Sąd dostrzegł rozbieżności w orzecznictwie, także i Sądu Najwyższego, co do tego, przeciwko komu właściciel nieruchomości powinien kierować roszczenia uzupełniające uregulowane w art. 224 i nast. k.c. w sytuacji, gdy samoistny posiadacz nieruchomości oddał ją w posiadanie zależne: czy przeciwko samoistnemu posiadaczowi, jak stanowi art. 224 i art. 225 k.c., czy też przeciwko posiadaczowi zależnemu, co z kolei uzasadniałaby treść art. 230 k.c. W uzasadnieniu postanowienia z 22 czerwca 2016 r. przedstawiono szereg orzeczeń Sądu Najwyższego na rzecz pierwszego i drugiego kierunku wykładni. Odnotowano również stanowisko pośrednie, zgodnie z którym w takich sytuacjach w zakresie roszczenia o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z rzeczy legitymowanym biernie pozostaje zarówno posiadacz samoistny, jak i posiadacz zależny, jednakże obowiązek zapłaty przybiera postać zobowiązania *in solidum*.

II. Rzecznik Praw Obywatelskich opowiada się za takim kierunkiem wykładni art. 224 i art. 225 k.c., zgodnie z którym oddanie rzeczy w posiadanie zależne nie zwalnia samoistnego posiadacza od obowiązku wynagrodzenia właścicielowi za bezumowne korzystanie z jego rzeczy.

1. Za takim stanowiskiem przemawia przede wszystkim wykładnia językowa art. 224 i nast. k.c. Przepisy te jednoznacznie i wprost wskazują podmiot zobowiązany do

wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z rzeczy – jest nim posiadacz samoistny (nie zaś zależny) i to jego właśnie dotyczą kodeksowe regulacje odnoszące się do tzw. roszczeń uzupełniających. Roszczenie to powstaje przede wszystkim pomiędzy rzeczywistym właścicielem a osobą, która za właściciela się jedynie podaje (i za takiego się uważa). Żaden przepis nie zwalnia też samoistnego posiadacza *mala fides* z obowiązku zapłaty tego wynagrodzenia – w szczególności nie czyni tego też i art. 230 k.c. Powstanie i istnienie tego obowiązku uzależnione jest tylko od jednej okoliczności, tj. od tego, czy samoistny posiadacz pozostaje w dobrej, czy w złej wierze (z modyfikacją zakresu odpowiedzialności wynikającą z art. 224 § 2 k.c.). Zła wiara samoistnego posiadacza skutkuje koniecznością wynagrodzenia właścicielowi za korzystanie z jego rzeczy, dobra wiara zaś zwalnia go całkowicie z obowiązku zapłaty wynagrodzenia (a zatem i właściciel nie ma tytułu do jego uzyskania). Skutku takiego nie wywołuje natomiast przekazanie władania (posiadania) osobie trzeciej, takiej przesłanki bowiem art. 224-art. 229 k.c. nie wymieniają.

2. Podstawowa trudność w rozstrzygnięciu przedstawionego zagadnienia zdaje się wynikać z niezbyt precyzyjnie wyjaśnionego charakteru prawnej więzi łączącej roszczenia uzupełniające z podstawowymi roszczeniami petytoryjnymi z art. 222 k.c., przede wszystkim z roszczeniem windykacyjnym.

Pierwsza ze wskazanych przez pytający Sąd linii orzeczniczych (przeważająca) wymaga tu tożsamości podmiotowej: co do zasady w zakresie roszczenia za bezumowne korzystanie z rzeczy legitymowany biernie jest tylko ten posiadacz, przeciwko któremu można wystąpić z powództwem wydobywczym – w obu przypadkach legitymacja bierna musi być określona identycznie. Uzasadnienia dla tego poglądu poszukuje się w treści art. 229 k.c. (termin przedawnienia roszczeń uzupełniających powiązany jest z faktycznym zwrotem rzeczy) oraz art. 224 § 2 k.c. (dowiedzenie się przez samoistnego posiadacza w dobrej wierze o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa o zwrot rzeczy kreuje jego odpowiedzialność względem właściciela; przepis ten oczywiście może więc dotyczyć wyłącznie takiego posiadacza, który rzeczą faktycznie włada) – tak m.in. uzasadnienie postanowienia SN z 15 kwietnia 2011 r. (sygn. III CZP 7/11).

Związek pomiędzy tymi dwoma roszczeniami próbowano też wyjaśnić, choć w nieco inny sposób, w uzasadnieniu wyroku SN z 31 marca 2004 r. (sygn. II CK 102/03). W tej sprawie (w której ostatecznie właśnie na tej podstawie oddalono powództwo przeciwko samoistnemu posiadaczowi) Sąd ze słusznego twierdzenia, że roszczenie o wynagrodzenie powstaje z chwilą ziszczenia się przesłanek uzasadniających roszczenie windykacyjne, wyprowadził dalej idący wniosek – który już można uznać za dyskusyjny – iż w takim razie powód musi wykazać, że pozwany w okresie objętym pozwem władał faktycznie rzeczą tak, iż powodowi przysługiwało wobec niego roszczenie o jej wydanie na podstawie art. 222 § 1 k.c. Podobnie, wykładnia taka była podstawą rozstrzygnięcia (oddalenia powództwa

przeciwko samoistnemu posiadaczowi) w wyrokach SN z 3 marca 2006 r. (sygn. II CK 409/05) oraz z 22 kwietnia 2015 r. (sygn. III CSK 266/14), aczkolwiek w motywach obu rozstrzygnięć brak szerszego uzasadnienia dla takiego stanowiska. W szeregu innych orzeczeń SN pogląd taki wyrażał na marginesie innych rozstrzygnięć (jak np. przy okazji oddalenia powództwa windykacyjnego – wyrok SN z 19 marca 2009 r., sygn. IV CSK 437/08 czy przy okazji stwierdzenia, że *in casu* pozwanemu posiadaczowi samoistnemu przysługiwał tytuł własności do spornej nieruchomości – wyrok SN z 29 czerwca 2005 r., sygn. III CK 669/04, itp.; podobnie, cytując ww. orzecznictwo: H. Ciepła, R.M. Sarbiński, K. Sobczyk-Sarbińska, *Roszczenia przysługujące byłym właścicielom tzw. gruntów warszawskich*, LEX 2013, pkt. 5.3.3.).

Tymczasem drugi pogląd wyrażony w orzecznictwie poddaje w wątpliwość – zdaniem Rzecznika, trafnie – wymóg istnienia aż tak ścisłej więzi pomiędzy oboma roszczeniami, domagając się precyzyjniejszego wskazania, na czym miałyby ona polegać (tak w szczególności SN w uzasadnieniu wyroku z 9 lipca 2015 r., sygn. I CSK 505/14, zaaprobowanym również w wyroku z 4 grudnia 2015 r., sygn. I CSK 1070/14).

Wsparcia dla tezy o prawnej rozdzielności obu roszczeń poszukuje się przede wszystkim w orzecznictwie podkreślającym względny, obligacyjny charakter roszczeń uzupełniających, które – gdy już powstaną – mogą być samoistnym przedmiotem obrotu i nie muszą być koniecznie powiązane jednoczesnym dochodzeniem roszczenia windykacyjnego (tak przede wszystkim uchwała SN z 24 lipca 2013 r., sygn. III CZP 36/13 i tam szeroko cytowane orzecznictwo). Jak wskazał SN z kolei w wyroku z 24 września 2010 r. (sygn. IV CSK 76/10), „w literaturze trafnie przyjmuje się, że samo powstanie roszczeń uzupełniających wymaga nie tyle istnienia czy dochodzenia roszczenia windykacyjnego, ile raczej zaistnienia określonej ustawowo sytuacji, gdy takie roszczenie przysługuje [podkreślenie własne], a więc posiadania cudzej rzeczy, korzystania z niej i pobierania pożytków bez podstawy prawnej. Roszczenia uzupełniające powstają zatem już w chwili zrealizowania się przesłanek uzasadniających roszczenie windykacyjne, a nie dopiero wówczas, gdy w konkretnych okolicznościach roszczenie windykacyjne byłoby uwzględnione”.

Zdaniem Rzecznika, to właśnie ten pogląd Sądu Najwyższego prawidłowo objaśnia więź istniejącą pomiędzy *rei vindicatio* a roszczeniem je uzupełniającym – jako wymóg ziszczenia się przesłanek z art. 222 § 1 k.c., tj. wystąpienia sytuacji, w której właściciela pozbawiono faktycznego władztwa nad rzeczą. Jest to chwila, w której powstaje zarówno roszczenie windykacyjne, jak i roszczenia uzupełniające. To zaś, wobec kogo można tych roszczeń dochodzić, jest kwestią dalszą. W szczególności dopuszczalne jest „rozejście się” podmiotów legitymowanych biernie przy dochodzeniu obu tych roszczeń – są to, wielokrotnie przytaczane w orzecznictwie, sytuacje, w których w trakcie pozbawienia

właściciela władztwa nad rzeczą zmieniali się jej posiadacze, jak też przypadki, gdy rzecz znajduje się we władaniu osoby nie mającej statusu posiadacza, tj. dzierżyciela. Roszczenia uzupełniające powstają oczywiście także i wtedy, gdy samoistny posiadacz rzecz zwróci dobrowolnie – a zatem, gdy powództwo windykacyjne traci rację bytu. Sytuacje te nie są jednak atypowym wyjątkiem, podlegającym ścisłej, restrykcyjnej wykładni (na co zdawałyby się wskazywać orzeczenia akcentujące ścisły „konstrukcyjny” związek roszczenia o wynagrodzenie i roszczenia windykacyjnego), ale zdają się raczej potwierdzać zasadę wynikającą wprost z art. 224-225 k.c., iż roszczenie o wynagrodzenie nie musi być zawsze kierowane tylko wobec podmiotu, wobec którego można wystąpić z roszczeniem wydobywczym.

W ocenie Rzecznika, zasada ta wynika wprost z treści przepisów ustawy, która odmiennie określa adresata obu roszczeń właściciela: w art. 222 § 1 k.c. kieruje je przeciwko „każdej osobie, która włada faktycznie rzeczą, chyba że osobie tej przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania”, podczas gdy w świetle art. 224 i nast. k.c. zobowiązanym pozostaje samoistny posiadacz. Przy roszczeniu windykacyjnym ustawa zatem odwołuje się wyłącznie do okoliczności czysto faktycznej (władanie rzeczą), natomiast przy roszczeniu o wynagrodzenie zobowiązany musi posiadać określone cechy normatywne (a nie faktyczne): poza *corpus* (niekoniecznie równoznacznym z fizycznym, osobistym wykonywaniem aktów władztwa – por. art. 336 – 351 k.c.) po stronie zobowiązanego musi też wystąpić *animus*, przy czym, co szczególnie należy podkreślić, ustawa wymaga tu woli posiadania właścicielskiego – władania rzeczą dla siebie, tak jak właściciel, manifestowanej na zewnątrz, wobec osób trzecich (w tym i posiadaczy zależnych). Co więcej, art. 336 k.c. wyraźnie wskazuje, że „władać rzeczą” może – jednocześnie – i posiadacz samoistny, i posiadacz zależny; różnica polega jedynie na tym, jaki zakres uprawnień do rzeczy osoby te sobie przypisują (uzurpują).

3. Pogląd o braku podstawy do zwolnienia posiadacza samoistnego z obowiązku zapłaty wynagrodzenia w razie oddania rzeczy w posiadanie zależne wsparty jest dodatkowo treścią art. 337 k.c., zgodnie z którym samoistny posiadacz nie traci swojego statusu przez to, że oddaje drugiemu rzecz w posiadanie zależne. Nie powinien zatem wówczas tracić także i legitymacji biernej w zakresie roszczeń uzupełniających, która ma charakter normatywny, powiązany wyłącznie z prawną kwalifikacją posiadacza jako samoistnego. Trudno też zakładać, by ustawodawca, precyzyjnie konstruując spójny system roszczeń uzupełniających treść art. 337 k.c. po prostu „przeoczył”. Przeciwnie, regulacja ta wydaje się spójna z zasadą, że roszczenie o wynagrodzenie powstaje zawsze pomiędzy rzeczywistym właścicielem, a tym, kto za takiego się podaje.

4. Zwolnienie posiadacza samoistnego w złej wierze z obowiązku zapłaty wynagrodzenia właścicielowi o tyle też naruszałoby poczucie słuszności, że podmiotem,

który w omawianej konfiguracji stosunków faktycznych narusza porządek prawny, pozostaje przede wszystkim posiadacz samoistny. Także więc ze względów aksjologicznych konsekwencji jego bezprawnych działań (oddawania osobie trzeciej cudzej rzeczy z pełną świadomością naruszania praw właściciela, ewentualnie dodatkowo pobierania z tego tytułu korzyści finansowych) nie powinno się przerzucać na osoby trzecie (posiadaczy zależnych).

Ponadto zwolnienie samoistnego posiadacza z obowiązku zapłaty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie może prowadzić do dalszego pokrzywdzenia właściciela. Posiadacz taki w zbyt łatwy sposób mógłby bowiem obejść przepisy zobowiązujące go do uiszczania wynagrodzenia, po prostu oddając sporną nieruchomość np. w najem. Z kolei gdyby sam najemca – w przeciwieństwie do samoistnego posiadacza, który nieruchomość wynajął – pozostawał w dobrej wierze (co nie jest wykluczone – zob. pkt. IV. i V.), bądź chroniłyby go przepisy szczególne (zob. pkt. III.), dochodzenie praw przez właściciela byłoby znacznie utrudnione (ograniczone). W szczególności mogłoby się okazać, że nikt nie jest zobowiązany do zapłaty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z jego rzeczy, a jedynym roszczeniem właściciela pozostaje żądanie zwrotu pożytków. Tymczasem wydaje się, że wykładnia przepisów o ochronie własności powinna raczej zmierzać do zapewnienia pełniejszej ochrony praw właściciela naruszonych zawinionymi działaniami osób trzecich, a nie – dążyć do zawężenia jej zakresu, poprzez odbieranie poszczególnych roszczeń, zwłaszcza wbrew jasnej i wyraźnej dyspozycji art. 224 i nast. k.c.

5. Dodatkowe wątpliwości Sądu pytającego, wyrażone w końcowej części uzasadnienia budzi relacja roszczenia o wynagrodzenie do roszczenia o zwrot pożytków. Zdaniem Sądu, za przyjęciem poglądu większościowego (tj. za zobowiązaniem do zapłaty wynagrodzenia posiadacza zależnego, a nie samoistnego), mogłaby przemawiać treść art. 224 k.c., który oba roszczenia wymienia odrębnie. Gdyby bowiem opowiedzieć się za poglądem mniejszościowym, i uznać, że to posiadacz samoistny (a nie zależny) byłby zobowiązany do zapłaty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie, regulacja taka stałaby się zupełnie niezrozumiała.

W świetle art. 225 k.c. rzeczywiście zła wiara posiadacza skutkuje powstaniem obowiązku nie tylko zapłaty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie, ale również – równolegle, jednocześnie – obowiązku zwrotu pożytków (art. 224 § 2 k.c., art. 225 k.c.). *Prima facie* trudno byłoby zatem uzasadnić powód, dla którego właściciel wyczuty z posiadania miałby uzyskiwać „rekompensatę” w wysokości dwakroć wyższej niż to, co mógłby uzyskać, jeżeli sam oddałby swoją rzecz w dzierżawę czy najem. Również trudno byłoby wskazać, dlaczego samoistny posiadacz miałby być jednocześnie zobowiązany z dwóch tytułów, i to w sytuacji, gdy oba roszczenia są *de facto* ekonomicznie równoważne.

Nie wydaje się jednak, by wątpliwości te prawidłowo rozwiązywała koncepcja biernej legitymacji posiadacza zależnego (a nie samoistnego): wówczas, jak należy sądzić,

żądanie zapłaty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie właściciel miałby kierować przeciwko posiadaczowi zależnemu, natomiast żądanie zwrotu pożytków – przeciwko samoistnemu posiadaczowi, który owe pożytki (tj. czynsz) nienależnie by pobrał. Takie „rozejście się” podmiotów biernie legitymowanych odbiega od normatywnej treści art. 224 – art. 225 k.c., która jest jednoznaczna: przepisy te wprost jako zobowiązanego wskazują cały czas jedynie (bądź przede wszystkim) posiadacza samoistnego. Wypada też podkreślić, że przypadek oddania rzeczy w posiadanie zależne bez wątplenia jest objęty hipotezą art. 224 i art. 225 k.c. – skoro oba przepisy wprost regulują zwrot pożytków, w tym art. 224 § 1 k.c. *expressis verbis* odnosi się do pożytków cywilnych – przy czym nadal zobowiązanym, także do zapłaty wynagrodzenia, pozostaje posiadacz samoistny. Koncepcja, zgodnie z którą pożytki zwraca posiadacz samoistny, natomiast wynagrodzenie płaci posiadacz zależny, i tak jednak nie eliminuje ryzyka podwójnego wzbogacenia właściciela. Nie eliminuje również ryzyka „podwójnego zubożenia” posiadacza zależnego – co akcentują orzeczenia kierunku mniejszościowego – który może być jednocześnie zobowiązany do zapłaty zarówno czynszu, jak i jego ekonomicznego równoważnika (wynagrodzenia) wobec dwóch osób na podstawie dwóch różnych, prawnie niezależnych tytułów.

Zdaniem Rzecznika, źródłem zarysowanej tu wątpliwości nie jest bowiem kwestia, który podmiot jest biernie legitymowany w zakresie roszczeń uzupełniających, ale sama treść przepisu – i wątpliwości, czy obu tych roszczeń właściciel może dochodzić jednocześnie, a jeżeli tak, to w jakim zakresie. Jest to kwestia górnej granicy możliwej do żądania kwoty, nie zaś to, który z podmiotów potencjalnie zobowiązanych powinien mu ją zwrócić.

Z tego też powodu inną próbą rozwiązania tych dylematów podjętą w orzecznictwie jest uznanie, że oba roszczenia mają inną podstawę faktyczną i obliczane są w nieco inny sposób. Ze względu zaś na przepisy o bezpodstawnym wzbogaceniu, ustanawiające górny limit kwoty należnej właścicielowi, roszczenie o zwrot pożytków (cywilnych) nie kumuluje się z żądaniem zapłaty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie; są to roszczenia alternatywne. W sytuacji zatem, „gdy pożytki, które lokal może przynosić właścicielowi odpowiadają należnościom za najem danego lokalu, które uzyskałby właściciel gdyby sam rzecz wynajął, właściciel nie może jednocześnie domagać się od samoistnego posiadacza w złej wierze wynagrodzenia za korzystanie z lokalu i zwrotu pożytków, musi dokonać wyboru jednego z tych roszczeń, gdyż wynagrodzenie i pożytki są równoważne” [podkreślenie własne] (wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z 2 marca 2015 r., sygn. I ACa 1247/14).

Uznanie, że właścicielowi służy wybór roszczenia (a nie ich kumulacja), wyjaśnia być może wątpliwość podniesioną przez Sad Najwyższy, nie przesądza jednak kwestii, który z posiadaczy będzie legitymowany biernie w zakresie wynagrodzenia za bezumowne

korzystanie z rzeczy. Nawet jeżeli przyjąć – w celu eliminacji problemu bezpodstawnego wzbogacenia właściciela – że roszczenie o wynagrodzenie oraz o zwrot pożytków mają charakter alternatywny (przy czym wybór korzystniejszego roszczenia należy do właściciela), to nadal nie widać powodu, dla którego samoistny posiadacz, wbrew treści art. 225 k.c., miałby zostać zwolniony z tego obowiązku (a bierną legitymację uzyskiwałby wyłącznie posiadacz zależny) – skoro przepis ten wyraźnie to właśnie jego wymienia jako zobowiązanego do zapłaty.

III. Rzecznik Praw Obywatelskich pragnie też zwrócić uwagę, że przyjęcie, iż – w przypadku, gdy posiadacz samoistny nie będący właścicielem oddał rzecz w posiadanie zależne – za zapłatę wynagrodzenia odpowiada wyłącznie posiadacz zależny, może prowadzić do skutków nie do zaakceptowania z punktu widzenia społecznej sprawiedliwości. Takie rozwiązanie przerzuca bowiem odpowiedzialność za spory dotyczące stanów prawnych nieruchomości, pomiędzy właścicielem a posiadaczem samoistnym (w tym i za zawnione działania tego ostatniego), na osoby trzecie.

Trudno nie dostrzec, że większość z orzeczeń przywołanych w pytaniu prawnym dotyczy bądź niedokończonych procesów reprivatyzacyjnych (sprawy na tle dekretu warszawskiego, dekretu o reformie rolnej), bądź też porządkowania stanów prawnych nieruchomości po bezprawnych wywłaszczeniach z okresu PRL (stwierdzenie nieważności decyzji wywłaszczeniowej skutkuje „powrotem” tytułu do właściciela i aktualizuje problem rozliczeń w ramach roszczeń uzupełniających). I jakkolwiek oczywiście art. 224 i nast. k.c. co do zasady stosuje się we wszelkich rozliczeniach pomiędzy właścicielem a posiadaczem bez tytułu prawnego, to jednak nie sposób pominąć powyższego szczególnego historycznego kontekstu spraw, na których tle powyższe orzeczenia zapadały. Z reguły też w takich właśnie sytuacjach samoistnym posiadaczem jest podmiot publiczny (Skarb Państwa, jednostka samorządu terytorialnego) – nabycie przez osoby trzecie zazwyczaj stanowi „nieodwracalny skutek prawny” uniemożliwiający stwierdzenie nieważności decyzji na podstawie art. 156 § 2 *in fine* k.p.a. Skutkiem realizacji szeroko rozumianych roszczeń reprivatyzacyjnych podmiot taki traci *ex tunc* swój tytuł własności, podważając tym samym tytuł do władania nieruchomością przez osoby trzecie, które od Skarbu Państwa czy gminy wywodzą swoje prawa. Od tej chwili osoby trzecie nie dysponują już skutecznym zarzutem obezwładniającym żądania prawowitego właściciela.

I tak, w stanie faktycznym sprawy, na tle której przedstawiono zagadnienie prawne, jeżeli legitymacji biernej pozbawić posiadacza samoistnego (miasto stołeczne Warszawę), musieliby ją zyskać najemcy (niewyodrębnionych) lokali komunalnych, znajdujących się w zasobie lokalowym miasta. Przyjęcie koncepcji dominującej w orzecznictwie oznaczałoby więc obciążenie właśnie lokatorów komunalnych obowiązkiem zrekompensowania byłym

właścicielom gruntów warszawskich nie tylko samych skutków przejścia do zasobu publicznego ich dawnej własności, ale właściwie także i samej długotrwałości postępowań dekretowych – na którą nie mają przecież żadnego wpływu. Również to nie oni decydują, kiedy sporne budynki zostaną faktycznie zwrócone właścicielom – podlega to długotrwałym, czasem i kilkuletnim, negocjacjom pomiędzy bezpośrednio zainteresowanymi (właścicielem dekretowym i m.st. Warszawą), obejmującym m.in. także wzajemne rozliczenia dotyczące chociażby poczynionych na nieruchomości nakładów. Negocjacje takie oczywiście nie odbywają się z udziałem najemców. Koncepcja taka może także doprowadzić do zmuszenia do opłacania podwójnego czynszu, i to do 10 lat wstecz (a następnie – być może wytaczania kolejnych powództw regresowych przeciwko gminie?) akurat tych osób, które często ze względu na swoją trudną sytuację materialną, życiową, zdrowotną, osobistą, nie są w stanie samodzielnie zaspokoić swoich potrzeb mieszkaniowych i wymagają szczególnego wsparcia ze strony władz publicznych. Roszczenia byłych właścicieli mogłyby zaś – tak jak w stanie faktycznym niniejszej sprawy – obejmować także okres, nawet kilkuletni, jeszcze sprzed daty wydania decyzji dekretowej, w którym do księgi wieczystej jako właściciel była wpisana gmina, a najemcy dysponowali ważnymi umowami najmu – i wykonywali je zgodnie z ich treścią, opłacając wynajmującemu należny czynsz.

Skuteczną ochronę niektórych takich najemców – tj. najemców lokali mieszkalnych – mogłyby stanowić jedynie przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (t. jedn. Dz.U. z 2016 r., poz. 1610; dalej jako ustawa o ochronie praw lokatorów). Jest ona niewątpliwie – w zakresie nią uregulowanym – *lex specialis* w stosunku do regulacji kodeksowych. Ustawa ta wyraźnie rozróżnia status „lokatora” (którym zgodnie z art. 2 ust. 1 pkt. 1 jest najemca lokalu bądź osoba używająca lokal na podstawie innego tytułu prawnego niż prawo własności) oraz osoby, która zajmuje lokal bez tytułu prawnego. Dodać należy, że istotny jest tu tytuł wywodzony od „właściciela”, pod którym to pojęciem ustawa rozumie, nb. bardzo szeroko, „wynajmującego lub inną osobę, z którą wiąże lokatora stosunek prawny uprawniający go do używania lokalu” (art. 2 ust. 1 pkt. 2 ustawy). Co więcej, w przypadku, gdy nieruchomość pozostaje w mieszkaniowym zasobie gminy, ustawie podlegają nie tylko lokale będące własnością gminy albo gminnych osób prawnych czy jej spółek handlowych, ale także i te lokale, które pozostają „zaledwie” w posiadaniu samoistnym tych podmiotów (art. 2 ust. 1 pkt. 10 ustawy). Ze względu zaś na cel ustawy i potrzebę ochrony praw najemców lokali mieszkalnych (zwłaszcza tych objętych szczególną pomocą socjalną), jako z zasady słabszej strony stosunku cywilnoprawnego należy uznać, że tytuł pochodzący od wynajmującego musi być respektowany przez porządek prawny i nie powinien być kwestionowany, chociażby poprzez podważanie dobrej wiary po stronie najemcy legitymującego się prawnie skuteczną umową, wiążącą go z wynajmującym.

Pogląd taki dodatkowo uzasadnia treść art. 18 ustawy, który – w ocenie Rzecznika – ze względu na jego charakter i funkcję, należy wyklądać jako wyłączający dalej idącą odpowiedzialność osoby zajmującej lokal bez tytułu prawnego (a zatem z reguły właśnie posiadacza zależnego w złej wierze). Osoba ta co miesiąc uiszcza odszkodowanie w wysokości odpowiadającej czynszowi, jaki właściciel mógłby otrzymać z tytułu najmu lokalu, ewentualnie także odszkodowanie uzupełniające. Z kolei osoby podlegające szczególnej ochronie (tj. uprawnione do lokalu zamiennego albo socjalnego, jeżeli sąd wstrzymał z tego powodu wykonanie eksmisji), do czasu dostarczenia lokalu socjalnego opłacają odszkodowanie w wysokości czynszu dotychczasowego; ewentualną różnicę właścicielowi dopłaca gmina, w tym wypadku odpowiadająca na podstawie art. 417 k.c. (art. 18 ust. 4 ustawy). Jeżeli więc ustawa o ochronie praw lokatorów w taki sposób konstruuje odpowiedzialność osób, które korzystają z lokalu nie mając do tego żadnych uprawnień, nie sposób przyjąć, by „dwukrotnie surowiej” traktowała osoby związane ważną umową najmu, tj. zobowiązując je jednocześnie i do uiszczania umówionego czynszu, i do zapłaty wynagrodzenia za „bezumowne” (*sic*) korzystanie z lokalu.

IV. W wielu sytuacjach jednak ustawa o ochronie praw lokatorów nie będzie miała zastosowania – przede wszystkim tam, gdzie zajmowany lokal nie służy zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, ani też nie stanowi pracowni twórcy (art. 2 ust. 1 pkt. 4 ustawy). Poza jej zakresem pozostają zatem nie tylko wszelkie inne lokale, ale też nieruchomości o innym charakterze. Tak np. kilka orzeczeń nurtu większościowego dotyczyło wynagrodzenia za korzystanie z terenów przeznaczonych pod ogrody działkowe, po stwierdzeniu nieważności decyzji wywłaszczeniowych sprzed wielu lat – co z kolei stawiałoby problem odpowiedzialności względem właściciela poszczególnych użytkowników działek (powództwa przeciwko stowarzyszeniom prowadzącym ogrody zostały w tych sprawach oddalone właśnie ze względu na przekazanie gruntów w posiadanie zależne poszczególnym działkowcom).

Przyjęcie, że obowiązanym z tytułu bezumownego korzystania byłby posiadacz zależny, a nie posiadacz samoistny, prowadzi do dalszych trudności związanych z ustalaniem istnienia dobrej wiary po stronie zobowiązanego. I jakkolwiek ta ostatnia kwestia powstaje nie na etapie ustalania legitymacji biernej, ale w drugiej kolejności – badania zasadności powództwa, to jednak nie można pominąć problemu, czyją dobrą wiarę i w jaki sposób ma badać sąd – a także, czy jest to *in casu* w ogóle możliwe.

Nakazane przez art. 230 k.c. „odpowiednie” stosowanie przepisów poprzedzających do rozliczeń pomiędzy właścicielem a posiadaczem zależnym – o ile z przepisów regulujących ten stosunek nie wynika nic innego – uzasadnia żądanie zapłaty wynagrodzenia jedynie wówczas, gdy posiadacz zależny pozostaje w złej wierze. Z reguły

wyjaśnia się to stwierdzeniem, iż posiadacz zależny nie dysponuje tytułem prawnym „skutecznym przeciwko właścicielowi” i ma tego świadomość, bądź też jego błędnego przekonania nie usprawiedliwiają okoliczności sprawy (na marginesie, wymóg „skuteczności uprawnienia względem właściciela” wynika głównie z założenia o ścisłym związku roszczenia o wynagrodzenie z roszczeniem windykacyjnym; przekonanie takie prowadzi właśnie do automatycznego przenoszenia przesłanki z art. 222 § 1 *in fine* k.c. także do art. 224 i art. 225 w zw. z art. 230 k.c., mimo że brzmienie art. 230 *in fine* k.c. *prima facie* takiego zabiegu nie uzasadnia). Wątpliwości mogą się jednak pojawić co do tego, na czym właściwie – w omawianej konfiguracji, gdy samoistny posiadacz nie jest właścicielem – powinna polegać dobra wiara posiadacza zależnego.

Problem ten wydaje się ledwie zarysowany w orzecznictwie. I tak, w wyroku z 11 czerwca 1974 r. (sygn. II CR 246/74, opubl. OSP 1976/2/29) Sąd Najwyższy uznał, że „posiadacz zależny, który swoje władztwo nad rzeczą wywodzi od innego posiadacza nieuprawnionego i który wie o tym, powinien być traktowany w zasadzie jako posiadacz w złej wierze i ma do niego zastosowanie zaostrożona odpowiedzialność przewidziana w art. 225 k.c.”. W innym z kolei orzeczeniu (wyrok z 6 stycznia 2000 r., sygn. I CKN 311/98, LEX nr 1218547) SN od takiego stanowiska się zdystansował, stwierdzając, że jednak zastosowanie art. 230 k.c. do posiadacza zależnego, który swoje władztwo nad rzeczą wywodzi z umowy zawartej z innym posiadaczem nieuprawnionym, cyt. „może budzić wątpliwości” (w ostateczności jednak dopuszczono potrącenie wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z roszczeniem o zwrot nakładów poczynionych przez posiadacza zależnego).

Powstaje zatem wątpliwość, czy dobra wiara posiadacza zależnego powinna polegać na przekonaniu o legalności tytułu własnego, czy też powinna obejmować dodatkowo prawidłowość tytułów osób trzecich, w tym – samoistnego posiadacza, od którego taki posiadacz zależny wywodzi swój własny tytuł. Może też się zresztą zdarzyć, zwłaszcza w przypadku miejskich nieruchomości budynkowych, że „pomiędzy” posiadaczem zależnym, który rzeczą włada, a rzeczywistym właścicielem istnieje kilka stosunków prawnych (właściciel – samoistny posiadacz – użytkownik wieczysty – użytkownik – najemca – podnajemca). Tymczasem, przy tak restrykcyjnym podejściu, już samo powzięcie informacji o tym, że któryś z owych „pośredników” utracił swój tytuł prawny, miałyby skutkować odpowiedzialnością „końcowego” posiadacza zależnego za zapłacenie wynagrodzenia właścicielowi. Zrównywanie istnienia dobrej wiary posiadacza zależnego dopiero z jego uzasadnionym przekonaniem o prawidłowości każdego z tytułów do władania nieruchomością po stronie wszystkich tych osób „łączących” takiego posiadacza z właścicielem – które dopiero miałyby usprawiedliwiać przekonanie „końcowego posiadacza” o skuteczności jego uprawnienia względem właściciela – wydaje się wymogiem zbyt daleko posuniętym i praktycznie nie do spełnienia.

W sytuacji bowiem, gdy tytuły prawne osób trzecich wywodzone są od posiadacza samoistnego, który właścicielem rzeczy nie jest, żaden z tych tytułów z założenia nigdy nie będzie „skuteczny przeciwko właścicielowi” – gdyż właściciela nie mogą związać stosunki umowne odnoszące się do jego rzeczy, a zawarte pomiędzy osobami trzecimi. „Skuteczność” określonego uprawnienia względem właściciela może wynikać właściwie wyłącznie ze stosunku prawnego łączącego bezpośrednio właściciela z takim posiadaczem zależnym (bądź też ewentualnie z przepisu szczególnego); nb. dlatego też tylko do tego właśnie stosunku – a nie innych – odsyła art. 230 *in fine* k.c.

Możliwym rozwiązaniem tych dylematów wydaje się przyjęcie, że art. 230 k.c. znajduje zastosowanie w „prostych” relacjach, gdy właściciel jest jednocześnie samoistnym posiadaczem rzeczy. Podstawową funkcją tego przepisu jest przyznanie właścicielowi majątkowej rekompensaty za pozbawienie go faktycznego władztwa nad jego rzeczą – także w sytuacji, gdy władztwa takiego pozbawia go nie samoistny posiadacz, ale posiadacz zależny. Bez normy z art. 230 k.c. dochodziłoby wówczas do pokrzywdzenia właściciela, jako że treść art. 224 i nast. k.c. nie uzasadnia kierowania roszczeń przeciwko posiadaczowi zależnemu. Rolą art. 230 k.c. jest zatem wzmocnienie ochrony właściciela (a zatem „dodanie” osoby zobowiązanej, tj. posiadacza zależnego), a nie – jej osłabienie (poprzez „odebranie” osoby zobowiązanej, tj. posiadacza samoistnego), do czego prowadziłyby wykładnia leżąca u podstaw poglądu większościowego. Innymi słowy, przepis ten nie powinien być traktowany jako *lex specialis* względem art. 224 i art. 225 k.c. Nie może skutkować wyłączeniem stosowania tych ostatnich przepisów, a tym samym – nie zwalnia też samoistnego posiadacza w złej wierze z obowiązku zapłaty właścicielowi wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z jego rzeczy.

V. Zarysowane wyżej wątpliwości co do ustalania dobrej wiary posiadacza zależnego są szczególnie widoczne w takich przypadkach, gdy uprawnienie posiadacza zależnego do korzystania z rzeczy wynika z zawarcia umowy najmu (nie podlegającemu ustawie lokatorskiej) bądź dzierżawy.

Ze względu na to, że najem wywołuje wyłącznie skutki obligacyjne, w orzecznictwie i literaturze przyjmuje się, że wynajmujący nie musi być właścicielem przedmiotu najmu. Brak tytułu właścicielskiego po jego stronie – ani nawet jakiegokolwiek innego tytułu prawnego do rzeczy – nie ma żadnego wpływu na ważność umowy najmu. Okoliczność ta nie zalicza się bowiem do elementów treści tej czynności prawnej (tak wyrok SN z 8 czerwca 1999 r., sygn. II CKN 701/98, LEX nr 523664; podobnie: wyrok SA w Warszawie z 13 maja 2015 r., sygn. VI ACa 885/14, LEX nr 1794396; J. Jezioro [w:] E. Gniewek, P. Machnikowski (red.) *Kodeks cywilny. Komentarz*, Warszawa 2004, s. 243 i s. 252). Dla spełnienia zobowiązania wynajmującego wystarczy, by rzecz tę udostępnił najemcy (wyrok

SO w Krakowie z 21 lutego 2011 r., sygn. II Ca 67/11, LEX nr 1646030). Wystarczające jest zatem, by władał nieruchomością w taki sposób, że może zapewnić najemcy lub dzierżawcy korzystanie z rzeczy w ramach danego stosunku prawnego (wyrok SA w Katowicach, sygn. V ACa 67/09, LEX nr 1120402).

Ponieważ kwestia, jakim tytułem do rzeczy dysponuje wynajmujący, pozostaje poza treścią stosunku prawnego najmu, jako okoliczność nie objęta treścią tej umowy, stąd też nawet stwierdzenie przez najemcę braku tytułu wynajmującego do dysponowania rzeczą nie uzasadnia wstrzymania się ze świadczeniem czynszu. Oznacza to jedynie, że przedmiot najmu jest dotknięty wadą prawną. Wada ta nie musi jednak w sposób konieczny prowadzić do uniemożliwienia niezakłóconego korzystania z przedmiotu najmu – jak chociażby wówczas, gdy właściciel przez dłuższy czas wstrzymuje się z powództwem eksmisyjnym. W takiej sytuacji najemca mógłby ewentualnie skorzystać z uprawnienia do rozwiązania umowy bez zachowania terminów wypowiedzenia (art. 664 § 2 k.c.; por. też wyrok SN z 27 listopada 1973 r., sygn. II CR 335/73).

W przypadku najmu zatem tytuł zależny do rzeczy nie wywodzi się w ogóle od właściciela, ale jedynie od wynajmującego, który właścicielem rzeczy być nie musi. Z założenia tytuł ten ma charakter obligacyjny, względny. Najemca pozostaje w dobrej wierze wówczas, gdy jest przekonany, że jego tytuł do korzystania z nieruchomości jest ważny (wiąże go prawidłowo zawarta umowa), natomiast – jak wskazano wyżej – zakres uprawnień wynajmującego do rzeczy pozostaje poza sferą prawnie uzasadnionego interesu najemcy. Z tego chociażby względu wydaje się, że w tym wypadku pojęcie dobrej wiary „posiadacza w zakresie najmu” powinno raczej dotyczyć własnego tytułu danej osoby (najemcy względem wynajmującego), a nie uprawnień osoby trzeciej (wynajmującego względem właściciela), zwłaszcza gdy jest on dla najemcy prawnie irrelevantny. Tym samym nie wydaje się prawidłowe przyjęcie, by uzyskanie przez najemcę informacji, że wynajmujący nie jest właścicielem rzeczy, skutkowało złą wiarą najemcy w rozumieniu art. 225 w zw. z art. 230 k.c. Z kolei jeżeli uznać, że dobra wiara w zakresie posiadania zależnego jako najemca ma zupełnie inny charakter niż dobra wiara w rozumieniu art. 224 i nast. k.c., to konieczne jest jednoznaczne wskazanie, na czym właściwie ta różnica miałaby polegać – co nie wydaje się zadaniem łatwym.

Zrównywanie dobrej wiary posiadacza zależnego (w rozumieniu art. 224 w zw. z art. 230 k.c.) z dobrą wiarą co do prawidłowości tytułu każdego swojego prawnego poprzednika „oddzielającego go” od rzeczywistego właściciela dodatkowo wikła takiego posiadacza we wszelkie spory pomiędzy właścicielem a posiadaczem samoistnym (oraz wszystkimi kolejnymi podmiotami ewentualnie występującymi „pomiędzy” nimi). Najemcę obarcza się odpowiedzialnością za spory dotyczące własności – które, z wyżej podniesionych względów, mogą pozostawać całkowicie irrelevantne dla jego sytuacji prawnej. Z reguły

taki posiadacz zależny nie będzie miał żadnego interesu prawnego w domaganiu się wyjaśnienia, uregulowania, czy choćby nawet powzięcia informacji o rzeczywistym stanie prawnym nieruchomości.

Z taką właśnie sytuacją mamy do czynienia, gdy posiadaczem zależnym jest najemca lokalu (niekoniecznie mieszkalnego) w budynku objętym tzw. roszczeniami dekretowymi byłego właściciela gruntu warszawskiego. Orzecznictwo sądownoadministracyjne jednolicie odmawia najemcom statusu strony w takim postępowaniu, co oznacza nie tylko brak możliwości wpływania na postępowanie, ale przede wszystkim – brak aktualnej wiedzy o rzeczywistym stanie prawnym nieruchomości (w orzecznictwie dyskusyjna jest dopuszczalność powoływania się w takich sytuacjach na aktualną treść wpisów w księgach wieczystych). W świetle art. 9 k.p.a. organy mają obowiązki informacyjne jedynie względem stron i innych osób uczestniczących w postępowaniu; najemca lokalu komunalnego do tego kręgu nie należy.

Zdaniem sądów, „sam bowiem fakt ustanowienia prawa użytkowania wieczystego nie skutkuje ani automatycznym wygaśnięciem umowy najmu, ani nie uniemożliwia wykonywania przez najemcę jego uprawnień” (tak, wśród wielu innych, wyrok NSA z 4 marca 2015 r., sygn. I OSK 2055/13, podobnie wyroki WSA w Warszawie: z 10 lutego 2012 r., sygn. I SA/Wa 1584/11 i z 17 lutego 2012 r., sygn. I SA/Wa 1686/11). „Wydaniu decyzji dekretowej nie stoi na przeszkodzie istniejące na gruncie prawo obligacyjne, ponieważ w przepisach dekretu brak negatywnej przesłanki w tym zakresie. Z drugiej strony decyzja ta, sama w sobie, nie powoduje powstania prawa użytkowania wieczystego, ponieważ jego istnienie zależy od zawarcia stosownej umowy. Decyzja ta nie pozbawia też praw osób korzystających z gruntu na podstawie tego rodzaju umów (dopiero po wpisie użytkowania wieczystego do księgi wieczystej na podstawie zawartej umowy w grę wchodzi skutki, o których mowa w art. 678 k.c. w zw. z art. 694 k.c. w zw. z art. 4 pkt 3b u.g.n.)” – tak m.in. wyrok WSA w Warszawie z 16 lipca 2010 r., sygn. I SA/Wa 120/10. Nawet zaś w przypadku przeniesienia własności na mocy decyzji administracyjnej (a zatem gdy nie może dojść do ustawowego wstąpienia „nabywcy” w stosunek najmu na podstawie art. 678 k.c.), zmiana właściciela „nie wywiera jeszcze sama w sobie żadnego skutku dla sytuacji prawnej najemcy”. Orzeczenie takie „wywiera skutek tylko w sferze prawa własności, a bynajmniej nie musi oznaczać zwrotu nieruchomości w znaczeniu potocznym, a więc odzyskania władztwa nad rzeczą. Wynajmujący, mimo że traci własność, może w dalszym ciągu władać rzeczą i w związku z tym wykonywać swoje obowiązki z umowy najmu” (tak m.in. wyrok SN z 13 grudnia 2002 r., sygn. III RN 129/02).

W takich okolicznościach, i przy tak zagmatwanym stanie prawnym nieruchomości warszawskich, dobrej wiary najemców nie powinna też wyłączać ani świadomość toczącego się postępowania dekretowego (które nb. może trwać wiele lat i niekoniecznie doprowadzić

do uwzględnienia wniosku, zwłaszcza obecnie, po wejściu w życie z dniem 17 września 2016 r. nowelizacji ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, dokonanej ustawą z dnia 25 czerwca 2015 r., Dz.U. z 2016 r., poz. 1271), ani nawet – uzyskanie decyzji pozytywnej (por. też: S. Rudnicki, *Glosa do wyroku SN z dnia 21 listopada 2000 r., I CKN 1014/00*; Rejent 2001/3/101). Kwestia ta jest jednak dyskusyjna i wymaga rozstrzygnięcia *a casu ad casum*.

VI. Reasumując, zdaniem Rzecznika Praw Obywatelskich, spośród możliwych sposobów wykładni przepisów o roszczeniach uzupełniających bardziej uzasadniony wydaje się pogląd o utrzymaniu się biernej legitymacji samoistnego posiadacza (w zakresie wynagrodzenia za bezumowne korzystanie) także w sytuacji, gdy oddał on rzecz w posiadanie zależne. Przemawia za tym przede wszystkim wykładnia językowa art. 224 i art. 225 k.c., ale także obligacyjny charakter roszczeń uzupełniających, które – w ocenie Rzecznika – nie muszą być konieczne kierowane wyłącznie przeciwko takiej osobie, przeciwko której w danym momencie można byłoby skutecznie wystąpić z powództwem windykacyjnym.

Przedstawionego problemu nie sposób rozstrzygać bez uwzględnienia szerszego społecznego kontekstu tych spraw, których przedmiotem coraz częściej stają się rozliczenia finansowe związane z szeroko rozumianymi procesami reprivatyzacyjnymi. I jakkolwiek te aspekty sprawy pozostają formalnie poza treścią zagadnienia prawnego, przyjęcie określonego sposobu wykładni będzie miało daleko idące skutki społeczne, w postaci obciążenia (bądź zwolnienia) kosztami niwelowania skutków dawnych aktów nacjonalizacyjno-wywłaszczeniowych m.in. lokatorów komunalnych, działkowców czy też innych osób trzecich korzystających z nieruchomości publicznych na podstawie umów zawieranych ze Skarbem Państwa czy z jednostkami samorządowymi. Tymczasem koszty te, częstokroć znacznej wysokości, powinien w całości przejąć bądź budżet państwa, bądź też budżety komunalne.

Jeżeli zaś opowiedzieć się za zwolnieniem samoistnego posiadacza w złej wierze z legitymacji biernej w zakresie roszczenia o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości, może się okazać, że – w niektórych sytuacjach – właściciel z tego roszczenia w ogóle nie będzie mógł skorzystać (przypadek lokali objętych ustawą o ochronie praw lokatorów). W innych zaś pojawiać się będzie trudny problem, jak ustalać dobrą wiarę posiadacza zależnego, który swój, skądinąd prawidłowy, tytuł prawny, w szczególności ten o charakterze względnym, wywodzi od samoistnego posiadacza, nie będącego jednak właścicielem rzeczy. I pomimo że nie da się ustalić jednolitego, uniwersalnego wzorca dobrej wiary, ale należy go relatywizować do poszczególnych stosunków prawnych i konkretnych stanów faktycznych, wydaje się, że akurat w sprawach

o charakterze reprivatyzacyjnym, ze względu na skomplikowane stany prawne nieruchomości, celowym byłoby raczej dążenie do rozszerzania pojęcia dobrej wiary posiadaczy zależnych. Skutkowałoby to z kolei ograniczeniem ochrony właścicieli, którym pozostawałoby wówczas jedynie roszczenie o zwrot pożytków (kierowane zazwyczaj przeciwko właścicielowi „publicznemu”), ewentualnie uzupełnione roszczeniem odszkodowawczym za pogorszenie stanu rzeczy.

Z tych wszystkich powodów w ocenie Rzecznika Praw Obywatelskich bardziej przekonująca wydaje się ta linia orzecznicza, która opowiada się za utrzymaniem odpowiedzialności samoistnego posiadacza w złej wierze za zapłatę wynagrodzenia za korzystanie z cudzej rzeczy, nawet wtedy, gdy rzecz tę oddał w posiadanie zależne.

Z powyższych względów wnoszę jak na wstępie.