**Roszczenie właściciela nieruchomości o wypłatę odszkodowania z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości przez osobę trzecią – Małgorzata Repelewicz**

**Kiedy mamy do czynienia z bezumownym korzystaniem z nieruchomości?**

Na wstępie warto zaznaczyć, iż do **bezumownego korzystania z nieruchomości dochodzi w przypadku** **korzystania z nieruchomości przez osobę trzecią bez tytułu prawnego**. Podstawa prawna zgodnego z prawem korzystania z nieruchomości może wynikać z umowy, ustawy lub z innego konstytutywnego zdarzenia cywilnoprawnego. Gdy chodzi o charakter prawny bezumownego korzystania z nieruchomości, to można stwierdzić, że jest to stan faktyczny polegający na wykonywaniu określonych uprawnień bez podstawy prawnej.

* **Odszkodowanie z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości**

Do bezumownego korzystania z cudzej rzeczy dochodzi najczęściej po rozwiązaniu umowy najmu, rzadziej w wyniku samowolnego zajęcia nieruchomości wbrew woli właściciela. W związku z powyższym właściciel lub użytkownik wieczysty może żądać wydania nieruchomości zajętej bezprawnie. Odzyskanie jednak przez właściciela nieruchomości i przywrócenie możliwości wykonywania utraconego uprawnienia nie da mu pełnej rekompensaty poniesionego uszczerbku przez zaistniały stan bezumownego korzystania z nieruchomości, bowiem właściciel mógłby przez ten czas pobierać z niej plony lub czynsze.

W oparciu o obowiązujące przepisy kodeksu cywilnego normujące charakter prawny ochrony własności właściciel lub użytkownik wieczysty nieruchomości może skorzystać z kilku rodzajów roszczeń, między innymi na podstawie art. 224 i 225 kc przysługuje mu roszczenie o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości, które jest jednym z roszczeń uzupełniających właściciela wobec posiadacza rzeczy. Podstawę prawną takiego roszczenia stanowi art. 224 § 1 kodeksu cywilnego, z którego wynika, że ten, kto korzysta z rzeczy bez tytułu prawnego i ma lub powinien mieć tego świadomość, musi się liczyć z obowiązkiem zapłaty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z rzeczy. Warto jednak pamiętać, iż roszczenie to można zgłosić tylko wtedy, gdy między stronami nie istnieje porozumienie w kwestii korzystania z nieruchomości. Pomimo, iż roszczenie o odszkodowanie z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości klasyfikowane jest jako roszczenie uzupełniające to można go dochodzić nie dochodząc odzyskania utraconej możliwości korzystania z nieruchomości. Jak zauważono w wyroku SN z 15 kwietnia 2004 r. (V CK 273/03, LEX nr 183707): „Jako roszczenie uzupełniające roszczenie windykacyjne pozostaje ono z nim w ścisłym związku". Pomocne w ustaleniu charakteru tego roszczenia staje się orzeczenie SN z 11 lutego 1998 r. (III CKN 354/97, LEX nr 164264), w którym wyraźnie uznano, że „roszczenia (uzupełniające), jakkolwiek związane są z powództwem windykacyjnym, to jednak związanie to nie jest tego typu, by właściciel nie mógł dochodzić ich od posiadacza oddzielnie.

**Odszkodowanie z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości ma charakter jednorazowy.**

* **Zasady obowiązujące przy ustalaniu wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości.**

Wysokość należnego właścicielowi wynagrodzenia za bezumowne korzystanie ustala się na poziomie czynszu, który by mu faktycznie przypadł z tytułu najmu tej nieruchomości (czynsz wolnorynkowy). Zasadę tę potwierdził SN w wyroku z dnia 15.09.2005 roku sygn. II CK 61/05. Ponadto przesądził, iż wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości nie może przekraczać jej wartości, a o metodzie liczenia rekompensaty decyduje zakres ograniczenia własności nieruchomości (SN w wyroku z dnia 29 września 2011 roku sygn. akt IV CSK 84/11). Sąd jednocześnie podkreślił, iż metoda czynszowa jest stosowana wtedy, gdy właściciel w ogóle nie może korzystać z zajętej nieruchomości. Jeżeli bezumowne korzystanie jedynie ogranicza własność musi być użyta metoda uwzględniająca zakres naruszenia. Ocena sytuacji zawsze będzie należała do sądu, który oceni czy wysokość żądanego w pozwie roszczenia jest uzasadniona i ewentualnie dokona jej przeszacowania. Wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości określane jest jednorazowo za cały miniony okres korzystania z nieruchomości przez posiadacza bez tytułu prawnego. Wynagrodzenie za bezumowne korzystanie nie może być jednak dochodzone na przyszłość. Termin przedawnienia roszczeń wynosi 10 lat, a zatem jeżeli bezumowne korzystanie trwa dłużej uzyskamy wynagrodzenie tylko za ostatnie 10 lat.

* **Prawa nowego nabywcy nieruchomości do dochodzenia odszkodowania z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości**

 **Na szczególną uwagę zasługuje fakt, iż w sytuacji kiedy dochodzi do przeniesienia prawa własności nieruchomości na nowego nabywcę, nowy właściciel może wystąpić z roszczeniem o wypłatę odszkodowania z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości za okres liczony od chwili, w której stał się jej właścicielem.** Roszczenie to nie będzie przysługiwać każdoczesnemu właścicielowi rzeczy, lecz podmiotowi będącemu jej rzeczywistym właścicielem w danym czasie. W konsekwencji legitymację materialnoprawną do dochodzenia roszczeń za bezumowne korzystanie z nieruchomości posiadać może podmiot będący właścicielem w chwili naruszenia, lecz niebędący właścicielem w chwili dochodzenia roszczeń. Nie oznacza to jednak, iż właściciel, przenosząc prawo własności nieruchomości, nie może rozporządzić swoim roszczeniem o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie za okres mu przysługujący, przy czym zgodnie ze stanowiskiem SN powinno to nastąpić na podstawie umowy stron. Oznacza to, że roszczenie o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości nie przechodzi na nowego właściciela z mocy samego prawa przy zbyciu nieruchomości. Stwierdzenie to pozostaje w zgodności z wykładnią art. 548 k.c., który stanowi, że z chwilą wydania rzeczy sprzedanej przechodzą na kupującego korzyści i ciężary związane z rzeczą oraz niebezpieczeństwo przypadkowej jej utraty lub uszkodzenia. W korzyściach tych nie mieszczą się roszczenia o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie. Wynika to także z orzeczenia SN z 14 kwietnia 1971 r. (III CRN 56/71), które brzmi, iż „art. 548 k.c. odnosi się do tych tylko ciężarów i korzyści, jakie powstały po wydaniu rzeczy, gdy tymczasem w sprawie chodzi o odszkodowanie dotyczące zbytej nieruchomości przypadające za okres wcześniejszy". Powyższe przemawia więc za uznaniem, że nabywcy nieruchomości przysługuje roszczenie o bezumowne korzystanie z niej za okres liczony od chwili, w której stał się właścicielem nieruchomości.

Bez tytułu Z tytułem

Strony – 2 2

Wyrazy – 853 870

Znaki (bez spacji) – 5 487 5 623

Znaki (ze spacjami) – 6 343 6 497

Akapity – 10 11

Wiersze – 74 76