



Sygn. akt III CSK 72/10

WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 5 stycznia 2011 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Krzysztof Strzelczyk (przewodniczący)

SSA Maria Szulc (sprawozdawca)

SSN Jan Górowski

w sprawie z powództwa Gminy Miejskiej K.
przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej "N. P." w K.
o zapłatę,
po rozpoznaniu w Izbie Cywilnej w dniu 5 stycznia 2011 r.,
na rozprawie
skargi kasacyjnej strony pozwanej od wyroku Sądu Apelacyjnego
z dnia 27 sierpnia 2009 r.,

**uchyla zaskarżony wyrok w części oddalającej apelację
pozwanego (co do kwoty 172.531,25 zł wraz z odsetkami
ustawowymi) oraz w części rozstrzygającej o kosztach i w tym
zakresie przekazuje sprawę Sądowi Apelacyjnemu do
ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach
postępowania kasacyjnego.**

Uzasadnienie

Sąd Okręgowy zasądził na rzecz Gminy K. od Spółdzielni Mieszkaniowej „N. P.” w K. kwotę 243.642 złote z ustawowymi odsetkami od poszczególnych kwot zgodnie z żądaniem pozwu z tytułu wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości.

Ustalił, że powodowa Gmina jest właścicielem nieruchomości określonych w pozwie na podstawie decyzji komunalizacyjnych wydanych w latach 1992 - 1998. Czterema wyrokami Sądu Okręgowego Gmina została zobowiązana do złożenia oświadczenia woli, którym ustanawia na rzecz pozwanej prawo wieczystego użytkowania działek wchodzących w skład tych nieruchomości oraz przenosi nieodpłatnie własność budynków mieszkalnych wielopiętrowych wraz z urządzeniami infrastruktury. Po wydaniu wyroków powódka zwróciła się z żądaniem zapłaty za bezumowne korzystanie z nieruchomości za trzy lata wstecz od daty wyroków. Sąd Okręgowy wskazał, że jest związany oceną prawną dokonaną przez Sąd Apelacyjny orzekający poprzednio, który przesądził, że pozwana jest posiadaczem nieruchomości w złej wierze. Ustalił, że łączne wynagrodzenie z działek za okres objęty pozwem wynosi kwotę 1.758.791,50 złotych, wobec czego uznał powództwo za zasadne i zasądził dochodzoną kwotę na podstawie art. 224 i n. k.c.

Sąd Apelacyjny przyjął dokonane ustalenia w zasadniczej części za własne, zwłaszcza ustalenia dotyczące prawa własności nieruchomości, ich posiadania przez pozwaną oraz zobowiązania powódki do ustanowienia wieczystego użytkowania wobec przysługiwania pozwanej roszczeń z artykułu 208 ustawy o gospodarce nieruchomościami, zakwestionował natomiast ustalenia w zakresie wysokości wynagrodzenia. Ponadto uznał za niezasadny zarzut kwestionujący ocenę, że pozwana była posiadaczem w złej wierze oraz zarzut naruszenia art. 118 k.c. Wskazał, że po pierwsze jest związany oceną prawną charakteru posiadania dokonaną przez Sąd Apelacyjny rozpoznający sprawę poprzednio, a po drugie pozwana wiedziała, że nie służy jej tytuł prawny do nieruchomości, a najwyżej roszczenie z art. 208 u.g.n., które nie tworzy tytułu prawnego do władania rzeczą i

nie niweczy prawa właściciela do żądania wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z rzeczy. Istnienie roszczenia ma natomiast znaczenie dla wysokości wynagrodzenia, bowiem w sytuacji, w której do jego realizacji jest zobowiązany podmiot publicznoprawny i ją utrudnia podmiotowi uprawnionemu, żądanie wynagrodzenia za bezumowne korzystanie za ten okres podlega rozważeniu w świetle art. 5 k.c. Uznał, że domaganie się pełnego odszkodowania przez powódkę stanowi nadużycie prawa, bowiem roszczenie pozwanej miało charakter ustawowy i jego istotą było nieodpłatne ustanowienie prawa, a nadto pozwana zgłosiła żądanie w latach dziewięćdziesiątych i do jego realizacji doszło dopiero w drodze sądowej. W ocenie Sądu Apelacyjnego górną granicą wysokości przysługującego powódce wynagrodzenia są takie wartości pieniężne, które pozwana byłaby zobowiązana zapłacić, gdyby powódka prawidłowo zrealizowała roszczenie pozwanej o ustanowienie użytkowania wieczystego tj. wynagrodzenie odpowiadające wysokości opłat za wieczyste użytkowanie. Wartość tego wynagrodzenia została ustalona jako 1% wartości nieruchomości ustalonych w opinii biegłego N. i ich łączna suma wynosi 172.531,25 złotych.

Powyższy wyrok zaskarżyła skargą kasacyjną pozwana i w ramach pierwszej podstawy kasacyjnej zarzuciła naruszenie art. 224 w zw. z art. 222 k.c. i w zw. z art. 208 ustawy o gospodarce nieruchomościami przez przyjęcie, że do czasu, gdy pozwana uzyskała użytkowanie wieczyste przedmiotowych nieruchomości w trybie art. 208 ustawy o gospodarce nieruchomościami, to jej posiadanie nie było posiadaniem samoistnym w dobrej wierze i w związku z tym jest zobowiązana do zapłaty na rzecz właściciela nieruchomości wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości, art. 224 k.c. w zw. z art. 222 k.c. przez przyjęcie, że w trakcie realizacji roszczeń z art. 208 ustawy o gospodarce nieruchomościami i po uzyskaniu użytkowania wieczystego przez pozwaną, powodowi służy roszczenie o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości powoda, art. 5 k.c. przez dowolne miarkowanie należnego wynagrodzenia, wobec przyjęcia, że domaganie się przez powódkę pełnego wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości stanowi nadużycie prawa oraz art. 118 k.c. przez przyjęcie, że termin przedawnienia do dochodzenia roszczeń przez powódkę wynosi 10 lat.

W ramach drugiej podstawy kasacyjnej pozwana zarzuciła naruszenie przepisów postępowania mające istotny wpływ na wynik sprawy, a to art. 233 § 1 k.p.c. i art. 328 § 2 k.p.c. przez nie ustosunkowanie się do wszystkich dowodów dopuszczonych przez Sąd I Instancji i pominięcie za tym Sądem faktu, że opinia, którą zaaprobował Sąd Apelacyjny była drugą opinią o treści diametralnie odbiegającej od opinii, która została przyjęta jako jedynie wiarygodna.

W konkluzji pozwana wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa, ewentualnie o jego uchylenie i przekazanie sprawy Sądowi Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

W pierwszej kolejności należy rozważyć zarzuty podniesione w ramach drugiej podstawy kasacyjnej, ponieważ skuteczne podniesienie zarzutów naruszenia prawa materialnego jest możliwe dopiero wówczas, gdy prawidłowe są ustalenia faktyczne stanowiące podstawę zaskarżonego orzeczenia (vide wyrok Sądu Najwyższego z dnia 26 marca 1997 r. II CKN 60/97, OSNC nr 9/97, poz. 129).

Nie jest trafny zarzut naruszenia przez Sąd drugiej instancji przepisu art. 233 § 1 k.p.c., które skarżąca upatruje w nie ustosunkowaniu się do wszystkich dowodów dopuszczonych przez Sąd pierwszej instancji.

Zgodnie z utrwalonym orzecnictwem Sądu Najwyższego zakaz oparcia skargi na zarzutach dotyczących ustalenia faktów lub dowodów, określony w art. 398³ § 3 k.p.c., oznacza niedopuszczalność powoływania się przez skarżącego na wadliwość wyroku sądu drugiej instancji polegającą na błędnym ustaleniu faktów lub niewłaściwie przeprowadzonej ocenie dowodów. Również art. 398¹³ § 2 in fine stwierdza, że Sąd Najwyższy jest związany ustaleniami faktycznymi stanowiącymi podstawę zaskarżonego orzeczenia. Argumenty podniesione w uzasadnieniu zarzutu i zmierzające do wykazania, że Sąd drugiej instancji naruszył określone w art. 233 § 1 k.p.c. granice swobodnej oceny dowodów i obowiązek wszechstronnego rozważenia materiału dowodowego nie mogą być, zatem skuteczne. Sąd Najwyższy jest sądem prawa, a nie sądem faktu, i nie dokonuje kontroli prawidłowości oceny dowodów przeprowadzonej przez sąd drugiej

instancji, jak również kontroli prawidłowości dokonanych ustaleń faktycznych. Tak, więc zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. motywowany niewłaściwą oceną dowodów nie może być skutecznie podniesiony w ramach drugiej podstawy kasacyjnej. Takie stanowisko zostało wyrażone wielokrotnie przez Sąd Najwyższy (patrz wyroki z 5 września 2008 r., I CSK 117/08, II UK 19/09 z dnia 24 września 2009 r., nie publ., z dnia 25 czerwca 2008 r., II UK 327/07, nie publ.).

Zasadny jest natomiast zarzut naruszenia art. 328 § 1 k.p.c.

Wskazać należy na stałą linię orzecznictwa zgodnie, z którą uzasadnienie sądu drugiej instancji nie musi powielać ustaleń faktycznych sądu pierwszej instancji i jest wystarczające zaznaczenie przez ten sąd, że podziela te ustalenia. Dotyczy to jednak sytuacji, gdy sąd drugiej instancji podziela ustalenia, dokonane przez sąd pierwszej instancji. W sytuacji, gdy sąd drugiej instancji dokonuje własnych ustaleń oraz oceny prawnej i zmienia zaskarżony apelacją wyrok, uzasadnienie musi spełniać wszystkie szczegółowe wymagania określone w art. 328 § 2 k.p.c., bowiem zakres stosowania tego przepisu w postępowaniu przed sądem odwoławczym zależy od treści wydanego orzeczenia (patrz wyroki Sądu Najwyższego z dnia 20 stycznia 2010 r., II PK 178/09, nie publ. i z dnia 9 grudnia 2009 r., II PK 151/09, nie publ.). Nie wystarczy wówczas, by wskazał, które ustalenia uważa za wadliwe i by poczynił własne ustalenia, ale jest zobowiązany do wskazania dowodów na podstawie, których dokonał ustaleń własnych. Takie wskazanie dowodów i dokonanie oceny ich rzetelności i wiarygodności oraz wskazanie przyczyn odmowy oparcia ustaleń na innych dowodach zgromadzonych w toku postępowania jest tym bardziej niezbędne, gdy w apelacji skarżący zgłasza zarzuty procesowe dotyczące dowodów, które stanowiły podstawę ustalenia sądu pierwszej instancji, i które w dalszym ciągu stanowią podstawę odmiennego ustalenia sądu drugiej instancji.

Sąd Apelacyjny nie podzielił ustaleń Sądu Okręgowego, co do charakteru i wysokości miernika wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z gruntu uznając, że nie powinien to być czynsz dzierżawny za nieruchomość, a opłata za wieczyste użytkowanie. Wysokość tej opłaty ustalił na podstawie opinii biegłego Marka N., ale nie odniósł się w żadnej mierze do opinii biegłej Bożeny M., która wyliczyła zupełnie

inne wartości nieruchomości. Pozwana w apelacji kwestionowała oparcie wyliczeń na opinii biegłego Marka N. i poczyniła szerokie wywody na poparcie tezy o błędnym zdyskwalifikowaniu pierwszej opinii (k. 516 – 518). Sąd Apelacyjny nie odniósł się w uzasadnieniu wyroku w żadnej mierze do treści zarzutów apelacyjnych w tym zakresie. W konsekwencji brak jest możliwości kontroli kasacyjnej rozstrzygnięcia w zakresie prawidłowości ustalenia wysokości wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z gruntu. Wskazać tylko należy, iż pozwana w skardze kasacyjnej kwestionuje podstawę, od której zostało wyliczone wynagrodzenie (pkt V skargi), natomiast nie kwestionuje zasady według której zostało ustalone tj. odpowiednio do opłat za wieczyste użytkowanie, które byłaby obowiązana zapłacić, gdyby wieczyste użytkowanie zostało ustanowione przed okresem objętym pozwem.

Uzasadnienie nie zawiera także wskazania podstawy prawnej rozstrzygnięcia w zakresie przepisów prawa materialnego. Z dokonanych ustaleń faktycznych wynika jedynie, że Sąd Apelacyjny przyjął, iż pozwana była posiadaczem w złej wierze, natomiast nie ma ustalenia co do charakteru posiadania. Także Sąd Apelacyjny rozpoznający sprawę poprzednio nie dokonał oceny, czy posiadanie pozwanej było posiadaniem samoistnym, czy posiadaniem zależnym. Nie jest, zatem możliwa kontrola kasacyjna pod kątem zarzutów z pierwszej podstawy kasacyjnej, a zwłaszcza art. 224 w zw. z art. 222 k.c. i 208 u.g.n. oraz art. 5 k.c.

Nie przesądzając charakteru posiadania pozwanej, wskazać należy, iż o tym, czy posiadanie ma charakter posiadania samoistnego rozstrzyga stan woli posiadacza i jej uzewnętrznienie. Posiadacz, który wie, że nie jest właścicielem, ale chce posiadać nieruchomość tak, jak właściciel i taką wolę manifestuje, jest posiadaczem samoistnym. Natomiast świadomość posiadacza, że wykonywane przez niego prawo mu nie przysługuje, ma znaczenie dla oceny dobrej, lub złej wiary. Wykonywanie, zatem posiadania w innym zakresie, niż posiadanie właścicielskie, nie pozwala na przyjęcie posiadania samoistnego. Artykuł 208 ust. 2 u.g.n. nie wymaga dla skutecznego zrealizowania roszczenia istnienia dobrej wiary, a jedynie zawiera przesłankę posiadania gruntów (w rozumieniu art. 207 u.g.n.) przez spółdzielnię w dniu zgłoszenia roszczenia, przy czym przez to posiadanie

należy rozumieć zarówno posiadanie samoistne, jak i posiadanie zależne. Stąd sam fakt posiadania przez pozwaną spółdzielnię nieruchomości w okresie istnienia zasadnego roszczenia o oddanie nieruchomości na podstawie art. 208 u.g.n. w użytkowanie wieczyste, nie może nadawać jej posiadaniu charakteru posiadania samoistnego, jak również nie przesądza o istnieniu dobrej lub złej wiary. Pozwana podnosiła, zarówno w apelacji, jak i w skardze kasacyjnej, że objęła grunt w posiadanie za zgodą właściciela i za jego zgodą pobudowała osiedle mieszkaniowe oraz wywodziła, że grunt został jej przekazany do użytkowania. Brak jest ustaleń w tym zakresie, a zatem uchyla się spod oceny kasacyjnej zasadność zarzutu naruszenia art. 224 k.c. Roszczenia określone w art. 224 – 225 i 230 k.c. przysługują wówczas, gdy stron nie łączy stosunek umowny i przysługują wyłącznie właścicielowi wobec posiadacza, który w danym okresie bez podstawy prawnej władał rzeczą. Gdyby, zatem pozwana weszła w posiadanie nieruchomości na podstawie porozumienia z właścicielem gruntu, które mogłoby być zakwalifikowane jako stosunek prawny łączący strony i trwający w okresie objętym pozwem, nie byłoby możliwości stosowania przepisu art. 224 i n. k.c. Mieć należy także na uwadze, że posiadaczem zależnym w rozumieniu art. 230 k.c. jest posiadacz, który wykonuje władztwo nad rzeczą bez tytułu prawnego, lub tytuł taki miał i go następnie utracił.

Zasadny jest zarzut naruszenia art. 118 k.c.

Sąd Apelacyjny uznał, że roszczenie oparte na art. 224 k.c. przysługuje właścicielowi w związku z bezumownym korzystaniem z jego rzeczy, a tym samym nie pozostaje w jakimkolwiek związku z prowadzeniem działalności gospodarczej, jednakże nie dokonał analizy pojęcia działalności gospodarczej Gminy.

Odnosząc się do kwestii przedawnienia roszczeń uzupełniających wskazać należy, że mogą być one dochodzone w czasie trwania posiadania, a po jego ustaniu tylko w terminie określonym w art. 229 k.c. Przepis ten nie normuje kwestii wymagalności tych roszczeń, a jedynie skraca ogólne terminy przedawnienia wynikające z art. 118 k.c. W konsekwencji właściciel może dochodzić w okresie oznaczonym w art. 229 k.c. wynagrodzenia za cały czas korzystania z rzeczy przez posiadacza w złej wierze, nie przekraczający terminu przewidzianego w art. 118

k.c. (patrz wyroki Sądu Najwyższego z dnia 4 grudnia 1980, II CR 501/80, OSNCP 1981, nr 9, poz. 171, z dnia 25 marca 1986 r., IV CR 29/86, OSNCP 1987, nr 2 – 3, poz. 44, z dnia 23 marca 2007 r., V CSK 480/06, nie publ., uchwała z dnia 26 kwietnia 2002 r., III CZP 21/02, OSN 2002, nr 12, poz. 149). Ponieważ roszczenia uzupełniające mają charakter samodzielny, a nie akcesoryjny, zatem ich związek z roszczeniem windykacyjnym i prawem własności jest rozdzielnym. Co do zasady roszczenia o wynagrodzenie z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości przedawniają się zgodnie z treścią art. 118 k.c. w terminie dziesięcioletnim. Artykuł 118 k.c. ustanawia jako zasadę dziesięcioletni termin przedawnienia oraz dwa wyjątki od tej zasady, a mianowicie wyróżnione przedmiotowo - roszczenia okresowe, oraz roszczenia związane z prowadzeniem działalności gospodarczej, które przedawniają się z okresem lat trzech.

Istotne, zatem stało się rozważenie, czy roszczenie Gminy z tytułu wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości jest roszczeniem związanym z prowadzoną działalnością gospodarczą. Wskazać przede wszystkim należy, iż zgodnie z utrwalonym orzecznictwem Sądu Najwyższego do kwalifikacji roszczenia jako, związanego z prowadzeniem działalności gospodarczej w rozumieniu art. 118 k.c., nie ma znaczenia prawny charakter leżącego u jego podstaw zdarzenia – może ono być czynnością prawną, czynem niedozwolonym lub jakimkolwiek innym zdarzeniem, nie wyłączając bezpodstawnego wzbogacenia, czy korzystania z cudzej rzeczy – lecz związek z działalnością gospodarczą (patrz cyt. wyżej uchwała III CZP 21/02, wyrok z 16 lipca 2003 r., V CK 24/02, OSNC 2004/10/157, z dnia 23 kwietnia 2003 r. I CKN 316/01, OSP 2005/ 7–8 /94, z dnia 22 września 2005 r., IV CK 105/05, nie publ.). Gospodarowanie nieruchomościami należy do zadań własnych Gminy (art. 7 ust. 1 pkt 1 ustawy) i jest zadaniem użyteczności publicznej (art. 9 ust. 4 ustawy). Gmina może prowadzić działalność gospodarczą w granicach określonych artykułem 9 ust. 2 ustawy o samorządzie gminnym z dnia 8 marca 1990 r. (Dz. U. 2001, Nr 142, poz. 1591), co oznacza, że zadania własne mogą być przedmiotem działalności zarówno gospodarczej, jak i niegospodarczej, z tym, że działalność gospodarcza nie może wykraczać poza zadania o charakterze użyteczności publicznej, chyba, że odrębna ustawa na to zezwala. Stąd też działanie polegające na zaspokojeniu

zbiorowych potrzeb wspólnoty (art. 7 ust. 1 ustawy) może być zakwalifikowane jako działalność gospodarcza, o ile jego przedmiot jest objęty zakresem takiej działalności. Ustawodawca posługuje się pojęciem działalności gospodarczej w różnych aktach prawnych, a zatem analiza definicji musi uwzględniać przedmiot i cel danego unormowania. W niniejszej sprawie istotne są przede wszystkim wskazane wyżej przepisy ustawy o samorządzie gminnym. Niewątpliwie działalność gospodarcza gminy wykonywana w ramach zadań własnych, w tym gospodarka nieruchomościami musi charakteryzować się powtarzalnością działań, ich zawodowym charakterem, uczestnictwem w obrocie gospodarczym, czy podporządkowaniem zasadzie racjonalnego działania, przy czym nie musi być nastawiona na zysk (patrz uchwała Sądu Najwyższego z dnia 6 sierpnia 1996 r. III CZP 84/96, OSNC 1996/11/150). W licznych orzeczeniach wydanych na gruncie już nieobowiązującego art. 8 ust. 2 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych z dnia 13 czerwca 1967 r. (Dz. U. Nr 24 poz. 110 z późn. zm.) za działalność gospodarczą gminy zostało uznane np. administrowanie lokalami mieszkalnymi i użytkowymi wchodzącymi w skład zasobu gminnego, zakładanie i utrzymanie trawników i parków, administrowanie nieruchomościami oddanymi w wieczyste użytkowanie (patrz w/w uchwała III CZP 84/96, postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 22 sierpnia 2001 r., V CKN 756/00, nie publ. i postanowienie Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 3 lipca 2003 r., I ACz 1313/03, Wokanda 2004 Nr 7-8 poz. 72). Charakter działalności gminy w wypadku żądania wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z gruntu po wygaśnięciu umowy dzierżawy był przedmiotem analizy Sądu Najwyższego w wyroku z dnia 22 września 2005 r. IV CK 105/05, w którym uznał, że istotny jest związek z działalnością gospodarczą, a nie charakter prawny zdarzenia leżącego u podstaw roszczenia i odmówił zasadności zarzutowi naruszenia art. 118 k.c. stanowiącemu zasadniczą podstawę kasacji Gminy.

W konsekwencji należało uznać, że wszczęta przez Gminę sprawa o zapłatę wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości wchodzącej w skład zasobu gminnego jest związana z działalnością gospodarczą gminy i do roszczeń z tego tytułu ma zastosowanie termin trzyletni przedawnienia przewidziany w art. 118 k.c. *in fine*.

Wobec stwierdzenia uzasadnionych podstaw skargi kasacyjnej zaskarżony wyrok podlegał uchyleniu na podstawie art. 398¹⁵ § 1 k.p.c. i art. 108 § 2 k.p.c. w zw. z art. 398²¹ k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c.