



Sygn. akt II CSK 256/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 15 lutego 2017 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Jan Górowski (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Irena Gromska-Szuster

SSN Władysław Pawlak

w sprawie z powództwa Gminy Miasto S.
przeciwko J. S.
o zapłatę
oraz z powództwa wzajemnego J. S.
przeciwko Gminie Miasto S.
o zapłatę,
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym
w Izbie Cywilnej w dniu 15 lutego 2017 r.,
skargi kasacyjnej powódki - pozwanej wzajemnej
od wyroku Sądu Apelacyjnego
z dnia 3 grudnia 2015 r., sygn. akt I ACa (...),

**uchyla zaskarżony wyrok w punkcie I. 1 i 2, w punkcie III, IV
oraz V i w tym zakresie przekazuje sprawę Sądowi Apelacyjnemu
do ponownego rozpoznania i orzeczenia o kosztach
postępowania kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

Sąd Okręgowy w S. wyrokiem z dnia 31 marca 2015 roku oddalił powództwo główne o zapłatę kwoty 34 269,64 zł za bezumowne korzystanie przez pozwanego z nieruchomości położonej S. przy ul. K. w okresie od dnia 1 października 2009 r do dnia 16 czerwca 2010 r. (pkt I); zasądził od pozwanej wzajemnej Gminy Miasto S. na rzecz powoda wzajemnego J. S. kwotę 600 046,46 zł z tytułu nakładów na budynki (pkt II); oddalił powództwo wzajemne w pozostałej części (pkt III).

Ustalił, że spór dotyczy działki nr 120/4 z obrębu nr 144/4 D. o pow. 0,3416 ha., na której do 1980 r. znajdował się budynek mieszkalny wybudowany około 1916 r., tzw. leśniczówka oraz dwa budynki gospodarcze, w tym jeden podziemny. Bezpośrednio po wojnie budynek główny był użytkowany jako leśniczówka, a następnie do 1978 roku jako budynek wielorodzinny dla pracowników Przedsiębiorstwa Z. w S.

W latach 1977 - 1979 r. Biuro Projektowe "G." w S. opracowało dokumentację techniczną przebudowy istniejącego domu mieszkalnego na zajazd z częścią gastronomiczną i hotelową. Jako inwestor występowało wtedy Przedsiębiorstwo Z. w S. Część uzgodnień zawartych w opisie projektu wydanych została jednak na zlecenie Wojewódzkiego Przedsiębiorstwa U. "P." w S.. W dniu 13 września 1979 roku zostało wydane pozwolenie na budowę inwestycji polegającej na przebudowie i rozbudowie istniejącego domu mieszkalnego na zajazd z częścią gastronomiczną i hotelową. Obiekt ten miał powierzchnię użytkową około 453,55 m², w tym piwnice - 62,43 m², pomieszczenia na parterze - 198,13 m², pomieszczenia na piętrze - 192,99 m². Jeden z budynków gospodarczych stanowił przedwojenny bunkier żelbetonowy wbudowany w skarpe, w którym po wojnie znajdował się magazyn.

W dniu 1 grudnia 1979 r. pomiędzy Przedsiębiorstwem Z. w S., a Wojewódzkim Przedsiębiorstwem U. "P." w S. została zawarta pisemna umowa, której podstawą była decyzja Wiceprezydenta Miasta S. z dnia 26 września 1977 r. W § 1 tej umowy Przedsiębiorstwo Z. oświadczyło, że daje bez wyłączenia ze

swojego stanu posiadania, a Przedsiębiorstwo "P." w S. bierze w użytkowanie działkę leśną wraz z istniejącą na niej zabudową. W § 2 tej umowy postanowiono, że Przedsiębiorstwo Z. wspólnie z Przedsiębiorstwem "P." przeprowadzi pełną inwentaryzację zieleni i obiektów znajdujących się na działce przekazanej w użytkowanie i z tą chwilą Przedsiębiorstwo "P." przejmie odpowiedzialność za zachowanie zieleni i obiektów w stanie nie pogorszonym. W § 2a umowy postanowiono, że budynek i obiekty gospodarcze zostaną przekazane odrębnym protokołem, który będzie stanowił załącznik do umowy. W § 3 umowy uzgodniono, że dokonywanie jakichkolwiek zmian przedmiotu umowy (niezgodnych z projektem) wymaga zgody Przedsiębiorstwa Z., przy czym warunkiem wstępnym takiej zgody jest zharmonizowanie zmiany ze środowiskiem leśnym. W § 5 umowy ustalono, że Przedsiębiorstwo "P." jako użytkownik ponosić będzie wszelkiego rodzaju koszty związane z należyтым utrzymaniem nieruchomości. W § 5 umowy uzgodniono, że umowa zawarta jest na czas określony do dnia 31 grudnia 2000 roku. W § 9 umowy postanowiono, że opłata za dzierżawę terenu wynosi 600 złotych w stosunku rocznym, zaś opłata dzierżawna za budynek i obiekty gospodarcze określona zostanie w protokole zdawczo - odbiorczym środka trwałego, który stanowi załącznik do umowy. Ustalono także, że należność z tytułu czynszu dzierżawnego w pierwszej kolejności przeznacza się na spłatę kosztów inwestycji odbudowy groty, a po jej spłaceniu będzie przekazywana Przedsiębiorstwu Z. w S. W § 11 umowy uzgodniono, że wartość istniejących obiektów na terenie dzierżawionym w dniu zawarcia umowy wynosi 6 420 000 zł.

W piśmie z dnia 28 lutego 1981 r. Wiceprezydent Miasta S. wyraził zgodę na przekazanie w trwały zarząd i użytkowanie na rzecz Wojewódzkiego Przedsiębiorstwa U. "P." w S. dwóch obiektów znajdujących się na terenie Parku S.: budynku byłej leśniczówki przy Jeziorze S. i sztucznej groty wraz z przyległym zapleczem.

W latach 1980 - 1982 została wykonana inwestycja polegająca na przebudowie i rozbudowie obiektu tzw. dawnej leśniczówki. W jej następstwie powstał budynek Zajazdu "S.", o kubaturze 3 659 m² i powierzchni użytkowej 792 m². Miedzy innymi dobudowano nowe skrzydło do wschodniej ściany szczytowej dawnego budynku. Na parterze został urządzony lokal gastronomiczny dla 50 osób

i dodatkowo dla 40 osób na tarasie, z zapleczem kuchennym i socjalnym dla obsługi. Na piętrze i poddaszu został urządzony hotel obejmujący 9 pokoi z łazienkami, pomieszczenia biurowe dla obsługi hotelu i pomieszczenia gospodarcze. Nakłady w zakresie wymiany stropów i elementów zużytych technicznie miały charakter konieczny, natomiast pozostałe nakłady były nakładami użytecznymi, które podnosiły wartość rynkową nieruchomości.

Wnioskami z dnia 9 września 1994 roku Przedsiębiorstwo „P.” wniosło o oddanie w użytkowanie wieczyste działek nr 120/4 i 121/2, oraz stwierdzenie tytułu własności posadowionych na nich budynków i przekazanie ich nieodpłatnie wnioskodawcy. Ostatecznymi decyzjami z dnia 29 kwietnia 1995 r. i z dnia 21 kwietnia 1995 r. Wojewoda X. odmówił stwierdzenia nabycia z mocy prawa przez Wojewódzkie Przedsiębiorstwo U. „P.” prawa użytkowania wieczystego tych działek i prawa własności zabudowań. Wojewoda X. decyzją z dnia 8 stycznia 1998 roku stwierdził natomiast, że Gmina Miasto S. nabyła z mocy prawa własność tych nieruchomości zabudowanych, oznaczonych w ewidencji gruntów jako działki numer 120/4 i 121/2.

Następcą prawnym Wojewódzkiego Przedsiębiorstwa U. „P.” w S. jest Przedsiębiorstwo Turystyczne P. sp. z o.o. w S.. W dniu 6 czerwca 2001 roku pomiędzy P. sp. z o.o. a J. S. została zawarta pisemna umowa dzierżawy na okres do dnia 5 czerwca 2003 r, w której wydzierżawiający oświadczył, że włada działką nr 120/4, wraz budynkami Zajazdu „S.” oraz iż jest właścicielem nakładów poniesionych na wybudowanie budynków. W dniu 18 kwietnia 2003 r. pomiędzy P. sp. z o.o. jako wydzierżawiającym a J. S. jako dzierżawcą został zawarty aneks do umowy dzierżawy w którym uzgodniono, że umowa dzierżawy zostaje przedłużona do dnia 30 września 2003 roku. J. S. w piśmie z dnia 19 maja 2003 roku skierowanym do Gminy Miasto S. wyraził wolę zawarcia porozumienia w przedmiocie ustalenia wysokości opłaty za użytkowanie działki numer 120/4.

W dniu 25 września 2003 roku Gmina Miasto S. wyraziła zgodę na objęcie w zarządzanie przez Towarzystwo Budownictwa Społecznego „P.” sp. z o.o. działki numer 120/4, zabudowanej tzw. obiektem „S.” i przejęcie tej nieruchomości od faktycznych użytkowników oraz naliczanie i pobieranie odszkodowania za

bezumowne korzystanie z tej nieruchomości. Gmina Miasto S. pismem z dnia 26 września 2003 roku wezwała J. S. do wydania nieruchomości zabudowanej obejmującej działkę numer 120/4 z obrębu 144/1 do dnia 10 listopada 2003 r., wskazując, że stroną przejmującą będzie Towarzystwo Budownictwa Społecznego "P." sp. z o.o., oraz informując, iż do czasu opuszczenia nieruchomości będzie obciążać użytkownika nieruchomości odszkodowaniem za bezumowne korzystanie z tej nieruchomości.

W dniu 30 listopada 2003 roku pomiędzy P. sp. z o.o. jako wydierżawiającym, a J. S. jako dzierżawcą został zawarty aneks do umowy dzierżawy z dnia 6 czerwca 2001 r., w którym uzgodniono, że umowa dzierżawy zostaje zawarta na czas nieokreślony. W 2004 roku Gmina Miasto S. wystąpiła przeciwko J. S. z powództwem o wydanie nieruchomości, niemniej postępowanie to zostało umorzone z uwagi na cofnięcie pozwu.

W piśmie z dnia 23 października 2006 r. Gmina S. poinformowała J. S., że wyraża zgodę na zawarcie umowy najmu nieruchomości zabudowanej położonej przy ul. K. - Zajazd "S." na okres 3 lat od dnia podpisania umowy przy przyjęciu czynszu najmu w wysokości 4000 zł netto, który stanowić będzie także podstawę do ustalenia odszkodowania za bezumowne zajmowanie nieruchomości od dnia 25 września 2003 roku. W odpowiedzi z dnia 15 listopada 2006 r. J. S. poinformował pełnomocnika T.B.S. "P." sp. z o.o., że nie widzi możliwości podpisania przedstawionego mu projektu umowy, gdyż jest niezgodny z prawem w części dotyczącej spłaty odszkodowania za bezumowne użytkowanie nieruchomości.

W wyniku powództwa wytoczonego przez Gminę Miasto S., Sąd Okręgowy w S. prawomocnym wyrokiem z dnia 21 września 2009 r. I C (...) nakazał pozwanemu z pozwu głównego J. S., aby wydał powódce z pozwu głównego Gminie Miasto S. działkę nr 120/4, oddalił zarzut zatrzymania zgłoszony przez pozwanego i oddalił powództwo wzajemne w całości. Z kolei na skutek powództwa wytoczonego przez Gminę Miasto S. rozpoznawanego w sprawie o sygn. akt I C (...) Sąd Okręgowy w S. prawomocnym wyrokiem z dnia 21 września 2009 r. zasądził od pozwanego J. S. na rzecz powódki Gminy Miasto S. kwotę 142 142,86 złotych

wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 9 maja 2007 r. i umorzył postępowanie w zakresie powództwa wzajemnego.

Na podstawie tytułu wykonawczego wyroku Sądu Okręgowego w S. z dnia 21 września 2009 r I C (...) i wyroku Sądu Apelacyjnego z dnia 4 marca 2010 r. I ACa 758/09, zaopatrzonych w klauzulę wykonalności z dnia 26 kwietnia 2010 r. Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w S., na wniosek wierzyciela Gminy Miasto S. prowadził postępowanie egzekucyjne przeciwko dłużnikowi J. S. w sprawie o sygn. akt Km (...). W wyniku tego postępowania Komornik w dniu 16 czerwca 2010 r. wydał Gminie Miasto S. zabudowaną działkę nr 120/4. Ostatecznie koszty tego postępowania nieuiszczone przez dłużnika J. S. wyniosły 107 143 złotych.

W piśmie z dnia 15 czerwca 2011 r. pełnomocnik J. S. złożył oświadczenie Gminie Miasta S. o potrąceniu, z wierzytelnością Gminy dochodzoną pozwem w kwocie 34 269,64 zł, jego wierzytelności z tytułu nierozliczonych nakładów użytecznych poniesionych na przedmiotową nieruchomość w okresie od dnia 6 marca 1980 r do czerwca 2001 r. przez Przedsiębiorstwo Turystyczne P., której wysokość wynosi 1 159 300 zł. Z kolei w dniu 3 października 2014 r. Gmina Miasto S. złożyła oświadczenie J. S., że dokonuje potrącenia wierzytelności Gminy Miasta S. w kwocie 107 143,90 złotych z tytułu kosztów postępowania egzekucyjnego KM (...) z wierzytelnością o zwrot nakładów. Wskazała jednocześnie, że oświadczenie to jest składane z ostrożności na wypadek uznania przez sąd Okręgowy, że wierzytelność przedstawiona do potrącenia przysługuje J. S.

Zwiększenie wartości nieruchomości należy wiązać wyłącznie z rozbudową budynku Zajazdu prowadzącą do zwiększenia powierzchni użytkowej tego obiektu. Odpowiadało ono - w uproszczeniu - wartości zwiększonej powierzchni na skutek rozbudowy budynku w latach 1980 - 1982. Według stanu i cen z dnia 16 grudnia 2010 r. była to kwota 805 944 zł, którą należało zwiększyć o około 224 279 zł, z tytułu robót przy pomieszczeniach piwnicznych i pomniejszyć o kwotę 10 000 zł tytułem kosztów legalizacji tych prac. W rezultacie, zwiększenie wartości nieruchomości zamknęło się kwotą 1 020 223 złotych.

Sąd pierwszej instancji odwołując się do regulacji zawartej, w art. 224 k.c. wskazał, że J. S. w okresie od dnia 1 października 2009 r. do dnia 16 czerwca 2010 r. faktycznie władał tą nieruchomością, choć nie przysługiwało mu skuteczne w stosunku do właściciela nieruchomości uprawnienie do jej posiadania. Podniósł, że wprawdzie pozwany J. S. w dniu 6 czerwca 2001 r. zawarł z P. sp. z o.o. jako wydierżawiającym umowę dzierżawy, jednak ta czynność prawna miała jedynie charakter obligacyjny i nie mogła wywołać skutków prawnych w stosunku do Gminy Miasto S., która nie była jej stroną. Podkreślił jednocześnie, że P. sp. z o.o. sama była dzierżawcą tej nieruchomości, przy czym przysługujące jej prawo dzierżawy wygasło z dniem 31 grudnia 2000 roku. Z tego względu doszedł do wniosku, że Spółka ta nie była uprawniona do rozporządzenia nieruchomością na rzecz pozwanego J. S.

Uznając, że w okresie objętym żądaniem pozwu pozwanemu należało przypisać złą wiarę uznał, iż do stosunków pomiędzy powódką, a pozwanym miał zastosowanie art. 225 k.c. Podkreślając, że strona powodowa domagała się od pozwanego wyłącznie wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy stwierdził, że roszczenie główne w kwocie 34 269,64 zł jest zasadne. Oddalił jednak powództwo główne, uwzględniając zgłoszony przez pozwanego zarzut potrącenia obejmujący jego wierzytelność z tytułu nierozliczonych nakładów użytecznych na zabudowaną działkę nr 120/4 poniesionych w okresie od dnia 6 marca 1980 roku do czerwca 2001 roku przez Wojewódzkie Przedsiębiorstwo Turystyczne P. wynoszących kwotę 1 159 300 zł.

Zdaniem Sądu Okręgowego, J. S. wykazał za pomocą dowodu z dokumentu umowy cesji, że w dniu 14 lipca 2005 roku pomiędzy P. sp. z o.o. w S. jako cedentem, a nim jako cesjonariuszem, że rzeczywiście została zawarta ta umowa i badał podniesiony przez Gminę zarzut jej pozorności. Podkreślił, że Gmina nie potrafiła skutecznie tego zarzutu wykazać. Stwierdził, że przedmiotem tej umowy była wierzytelność pieniężna ograniczona do kwoty 741 460 zł powiększona o odsetki ustawowe za opóźnienie, z czego wywiódł wniosek, że przedmiotem przelewu była wierzytelność o zapłatę tej właśnie kwoty. Dodał, że zawarcie umowy cesji poprzedziło sporządzenie operatu szacunkowego, z którego wynikała przyjęta w tej czynności prawnej wartość spornych nakładów na nieruchomość. Wyraził

zapatrywanie, że strony umowy cesji z dnia 14 lipca 2005 r. działali w przekonaniu, że temu pierwszemu podmiotowi przysługuje wierzytelność w stosunku do Gminy Miasto S. z tytułu równowartości poniesionych nakładów wynosząca właśnie taką kwotę i tylko taką sumę uczynili przedmiotem przelewu.

Zwrócił uwagę, że z twierdzeń J. S. wynikało, że nakłady polegały przede wszystkim na sfinansowaniu rozbudowy Zajazdu „S.” i zostały poniesione przez poprzednika prawnego P. sp. z o.o. tj. Wojewódzkie Przedsiębiorstwo U. „P.” w S. w okresie obowiązywania umowy dzierżawy z dnia 1 grudnia 1979 roku. Wyraził zapatrywanie, że z tego względu wykluczona była możliwość oceny roszczenia o zwrot ich wartości w oparciu o przepisy regulujące stosunki majątkowe pomiędzy właścicielem i posiadaczem władającym cudzą rzeczą bez tytułu prawnego, to jest na podstawie powołanego przez strony art. 226 k.c.

Tym samym, jego zdaniem, do rozliczenia nakładów pomiędzy dzierżawcą, [którego następcą prawnym na podstawie umowy cesji wierzytelności jest J. S.] a wydzierżawiającym [którego następcą prawnym jest Gmina Miasto S.] należałoby w pierwszej kolejności zastosować postanowienia umowy dzierżawy, a w razie ich braku odwołać się do przepisów regulujących stosunek dzierżawy. Wskazał, że analiza umowy dzierżawy z dnia 1 grudnia 1979 r. wskazuje, że jej strony uregulowały jedynie kwestię rozliczenia kosztów odbudowy groty, która stanowi obiekt posadowiony na działce nr 121/2, przewidując, że czynsz dzierżawny w pierwszej kolejności przeznaczają się na spłatę kosztów tej inwestycji. Stwierdził, że strony umowy dzierżawy nie uregulowały natomiast sposobu rozliczenia innych nakładów, co oznacza, że w tym zakresie należy odwołać się do przepisów kodeksu cywilnego, przy czym na podstawie art. 694 k.c., odpowiednie zastosowanie w tym zakresie do umowy dzierżawy mają przepisy o najmie, a więc art. 676 k.c.

W związku z tym Sąd Okręgowy zwrócił uwagę, że Gmina Miasto S. domagając się wydania nieruchomości, nie żądała jednocześnie przywrócenia nieruchomości do stanu poprzedzającego zawarcie umowy dzierżawy. Z tego względu uznał, że Gmina Miasto S. zdecydowała się skorzystać z uprawnienia do zatrzymania ulepszeń dokonanych przez dzierżawcę

nieruchomości, co nakładało na nią obowiązek zwrotu równowartości poczynionych nakładów, przy czym stwierdził, iż legitymację do żądania powyższego świadczenia przysługiwała na podstawie umowy cesji wierzytelności J. S.

Zauważył, że według twierdzeń samego J. S. nakłady poczynione zostały przez Wojewódzkie Przedsiębiorstwo U. "P." w okresie obowiązywania umowy dzierżawy z dnia 1 grudnia 1979 roku. W tym kontekście zwrócił uwagę, że treść umowy dzierżawy z dnia 1 grudnia 1979 roku, zwłaszcza zawarty w niej opis budynków znajdujących się na nieruchomości stanowiących przedmiot dzierżawy wskazuje, że w chwili dokonywania tej czynności prawnej nie doszło jeszcze do przebudowy i rozbudowy obiektu tzw. Zajazdu „S.". Podniósł, że za takim stanowiskiem przemawia fakt, iż zgodnie z dokumentacją budowlaną pozwolenie na powyższą inwestycję zostało wydane w dniu 13 września 1979 roku, przy czym doświadczenie życiowe wskazuje, że roboty budowlane objęte powyższym pozwoleniem na budowę mogły się rozpocząć dopiero po sezonie zimowym, a więc najwcześniej wiosną 1980 roku.

Konkludując, przyjął, że inwestycja polegająca na przebudowie i rozbudowie budynku znajdującego się na przedmiotowej nieruchomości nastąpiła w okresie, gdy posiadaczem tej nieruchomości na podstawie umowy dzierżawy z dnia 1 grudnia 1979 roku było Wojewódzkie Przedsiębiorstwo U. "P." w S.

Określając zakres i wartość nakładów oparł się przede wszystkim na opinii biegłej z zakresu wyceny nieruchomości, która w ocenie sądu - po jej uzupełnieniu - jest w pełni przekonywająca. Na jej podstawie przyjął, że nakłady w zakresie wymiany stropów i elementów zużytych technicznie miały charakter konieczny, natomiast pozostałe nakłady zakwalifikował jako nakłady użyteczne, które podnosiły wartość rynkową nieruchomości. Zaakcentował Sąd Okręgowy, że w rozpoznawanej sprawie zasadnicze znaczenie przypisać należy tej ostatniej kategorii nakładów, co wynika z faktu, że dyspozycją art. 676 k.c. objęte są wyłącznie ulepszenia rzeczy stanowiącej przedmiot najmu [dzierżawy], prowadzące do zwiększenia jej wartości.

Zwrócił uwagę, że skoro ustalona wartość nakładów odpowiadała w dniu 16 czerwca 2010 r. kwocie 1 020 223 zł, była większa niż wysokość wierzytelności

nabytej w drodze przelewu wierzytelności przez J. S., to mógł on dochodzić od Gminy Miasto S. całość wierzytelności stanowiącej przedmiot cesji wierzytelności wynoszącej 741 460 zł, w tym również przedstawić do potrącenia część tej kwoty wynoszącej 34 269,64 zł odpowiadającej roszczeniu powódki. To zaś oznaczało, że zarzut potrącenia był zgłoszony skutecznie, prowadząc do umorzenia wierzytelności dochodzonej pozwem głównym w całości, a dodatkowo uzasadniając dochodzenie roszczenia wynikające z pozwu wzajemnego do kwoty 709 190,36 zł.

Sąd pierwszej instancji po uwzględnieniu części wierzytelności, która uległa umorzeniu w drodze potrącenia, wskazał, że powództwo wzajemne zasługiwałoby na uwzględnienie w zakresie kwoty 707 190,36 złotych stanowiącej różnicę pomiędzy kwotami 741 460 zł i 34 269,64 zł. Wziął jednak pod uwagę, że Gmina Miasto S. skutecznie zgłosiła do potrącenia z wierzytelnością J. S. wierzytelność Gminy Miasto S. w kwocie 107 143,90 zł z tytułu kosztów postępowania egzekucyjnego.

Sąd Okręgowy badał także zgłoszony przez Gminę zarzut przedawnienia roszczenia J. S., który ocenił jako bezzasadny. Podniósł, że skoro do faktycznego wydania przedmiotu dzierżawy doszło dopiero w dniu 16 czerwca 2010 r., to od tej daty liczy się roczny termin przedawnienia przewidziany w art. 677 w zw. z art. 694 k.c., który został przerwany przez wniesienie pozwu wzajemnego, co nastąpiło w dniu 15 czerwca 2011 r.

Na skutek apelacji obu stron Sąd Apelacyjny wyrokiem z dnia 3 grudnia 2015 r. zmienił zaskarżony wyrok w punktach II i III i zasądził od pozwanej wzajemnej Gminy Miasto S. na rzecz powoda wzajemnego J. S. kwotę 664 530,46 zł i oddalił powództwo wzajemne w pozostałej części; oddalił apelację powoda wzajemnego w pozostałej części i apelację pozwanej wzajemnej Gminy Miasto S.. Przyjął za własne ustalenia faktyczne dokonane przez Sąd pierwszej instancji. Podkreślił, że wskazana przez apelującą Gminę decyzja Prezydenta Miasta S. z dnia 28 lutego 1981 r. oraz protokół zdawczo-odbiorczy nie świadczą o tym, że jakieś nakłady na nieruchomości zostały poniesione przez ówczesnego właściciela nieruchomości Skarb Państwa.

Za zasadny uznał natomiast zarzut J. S., że Sąd pierwszej instancji dokonał wadliwej interpretacji postanowień umowy cesji uznając, że jej przedmiotem była wierzytelność pieniężna ograniczona do kwoty 741 460 zł. Z postanowień umowy wywiódł wniosek, że zostały nią objęte wszystkie nakłady poczynione na tę nieruchomość przez cedenta i jego poprzedników, a ich wartość wskazana w umowie dotyczy jedynie ich wartości w dniu jej zawarcia. Wskazał, że za takim rozumieniem woli stron dodatkowo świadczy oświadczenie złożone w dniu 25 maja 2009 r. przez P. sp. z o.o. w S., w którym podała, że umową cesji zostały objęte wszystkie nakłady na nieruchomość (oświadczenie k. (...) akt I C (...) Sądu Okręgowego w S.).

Poza tym wyraził pogląd, że wymagalność wszystkich nakładów poczynionych na nieruchomość powstaje z chwilą zwrotu nieruchomości i dopiero wtedy możliwa jest ocena, które nakłady na nieruchomość nie zostały wykorzystane przez posiadacza i na ile poczynione nakłady zwiększają wartość rzeczy. Z kolei przy ustalaniu na ile poczynione nakłady zwiększają wartość nieruchomości konieczne jest ustalenie tej wartości na dzień zwrotu rzeczy, co może oznaczać (jak w sprawie), że wartość wierzytelności z tytułu nakładów wyliczona na dzień zwrotu rzeczy będzie wyższa niż wartość nakładów z chwili ich poniesienia, czy przelania umową cesji. Wskazał, że jest to dodatkowy argument przemawiający za przyjętym kierunkiem wykładni umowy cesji.

Oceniał, jako bezpodstawne zarzuty Gminy co do osoby cedenta. Zwrócił uwagę, że we wstępnej części umowy cesji wskazano, że cedentem jest Przedsiębiorstwo Turystyczne P. sp. z o.o., reprezentowane przez Prezesa Zarządu A. C., którego podpis widnieje pod umową, a nie było sporu, co do tego, że A. C. był jedynym członkiem zarządu tej spółki i był od dnia 9 lipca 2002 r. uprawniony do jednoosobowej jej reprezentacji. W rezultacie uznał, że wskazanie w części wstępnej umowy cesji błędnych danych identyfikujących tę spółkę należy potraktować jako omyłkę pisarską, skoro jest niesporne, że spółka ta jest następcą Wojewódzkiego Przedsiębiorstwa Usług Turystycznych P. w S., które poczyniło nakłady na przedmiotową nieruchomość.

Sąd Apelacyjny uznał także za bezpodstawny zarzut naruszenia art. 405 k.c., odwołując się do ugruntowanego w orzecznictwie poglądu, że przepisy o bezpodstawnym wzbogaceniu mają zastosowanie w sytuacji, gdy brak jest przepisów regulujących stosunek cywilnoprawny wiążący strony. Podkreślił, że J. S. stał się posiadaczem przedmiotowej nieruchomości na podstawie umowy dzierżawy zawartej w dniu 6 czerwca 2001 r. z Przedsiębiorstwem Turystycznym P. sp. z o.o. w S., a w tym czasie właścicielem nieruchomości była Gmina, przy tym nabycie jej własności z mocy prawa z dniem 27 maja 1990 r. zostało potwierdzone deklaratoryjną decyzją Wojewody Y. z dnia 8 stycznia 1998 r. wydaną na podstawie art. 18 ust. 1 w zw. z art. 5 ust. 1, pkt 1 ustawy z dnia 10 maja 1990 r. - Przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych (Dz.U. Nr. 32, poz. 191, ze zm.). Zauważył, że w tym czasie nieruchomość znajdowała się w posiadaniu następcy prawnego Wojewódzkiego Przedsiębiorstwa U. P. w S., które objęło w posiadanie przedmiotową nieruchomość na podstawie umowy mieszanej z dnia 1 grudnia 1979 r.

Wskazał, że wolą stron tej umowy było pozostawienie trwałego zarządu nieruchomością po „stronie Skarbu Państwa”, a rozbudowanie przez dzierżawcę istniejących ponemieckich zabudowań leśniczówki na potrzeby Zajazdu według przygotowanego projektu na koszt dzierżawcy. Strony tej umowy ustaliły wysokość czynszu dzierżawnego, jednak poczynione przez dzierżawcę nakłady miały być w pierwszej kolejności zaliczone na czynsz. Oceniał, że sąd pierwszej instancji prawidłowo uznał, że umowa ta odpowiada w zakresie korzystania z nieruchomości kodeksowym wymogom umowy dzierżawy, choć w jej treści pojawiają się sformułowania wskazujące na umowę użytkowania. Przedsiębiorstwo miało bowiem korzystać z nieruchomości jako posiadacz zależny, czerpać z niej korzyści i płacić określony czynsz.

Wyraził zapatrywanie, że fakt, iż nakłady miały być w pierwszej kolejności zaliczone na wymagalny czynsz nie zmienia charakteru umowy. Strony ustaliły bowiem, że po spłaceniu nakładów czynsz będzie płacony Przedsiębiorstwu Z., które administrowało nieruchomością z ramienia właściciela. Jego zdaniem fakt, że właściciel nie żądał zapłaty czynszu pozostaje bez znaczenia. Podkreślając, że

umowa z dnia 1 grudnia 1979 r. została zawarta na okres do dnia 31 grudnia 2000 r. uznał, że Wojewódzkiego Przedsiębiorstwa U. P. w S. i jego następcy byli posiadaczami zależnymi. Zauważył, że wprawdzie następcy tego dzierżawcy wnosili o ustalenie, że to oni nabyli własność nieruchomości, ale ich roszczenia okazały się niezasadne, co wynika z prawomocnych decyzji administracyjnych z dnia 29 kwietnia 1995 r. i z dnia 21 kwietnia 1995 r.

Podkreślając, że po nabyciu własności nieruchomości przez Gminę nie doszło do zawarcia umowy dzierżawy ani z Przedsiębiorstwem Turystycznym P. sp. z o.o. ani z J. S., mimo, że toczyły się pertraktacje w tym przedmiocie Sąd Apelacyjny wskazał, iż J. S. stał się posiadaczem przedmiotowej nieruchomości na podstawie umowy dzierżawy zawartej w dniu 6 czerwca 2001. kiedy to, P. sp. z o.o. nie miała już żadnego tytułu prawnego do nieruchomości. Z tego względu uznał, że pozwany J. S. objął posiadanie nieruchomości jako posiadacz „samoistny” w złej wierze.

Wyraził jednak pogląd, że nie oznacza to, iż w sprawie powinien być rozliczany jako posiadacz „samoistny” w złej wierze, skoro zgłosił on zarzut potrącenia wierzytelności nabytych od P. sp. z o.o. na podstawie umowy cesji z dnia 14 sierpnia 2005 r., a więc wierzytelności z tytułu nakładów poczynionych przez dzierżawcę na rozbudowę i modernizację obiektów zgodnie z umową zawartą z ówczesnym właścicielem nieruchomości i zgodnie z planami rozbudowy przygotowanymi i zaakceptowanymi przez właściciela.

Podzielił stanowisko Sądu Okręgowego, że nakłady te powinny być rozliczone w oparciu o unormowanie zawarte w art. 676 k.c.; J. S. nabywca wierzytelności z tytułu nakładów wszedł bowiem w prawa i obowiązki dzierżawcy w zakresie żądania rozliczenia jego nakładów. Wprawdzie umowa dzierżawy zawarta w dniu 1 grudnia 1979 r. już wygasła na skutek upływu czasu, na jaki została zawarta (do dnia 31 grudnia 2000 r.) i do zwrotu nieruchomości właścicielowi doszło w dniu 16 czerwca 2010 r., a więc po upływie około 10 lat od wygaśnięcia umowy dzierżawy, jednak nakłady poczynione przez dzierżawcę nie zostały z właścicielem rozliczone, a J. S. zgłosił powództwo wzajemne z tytułu rozliczenia tych nakładów.

Wyraził zapatrywanie, że roszczenie to nie jest przedawnione. Zgodnie bowiem z art. 677 k.c. roszczenie z tytułu nakładów przedawnia się z upływem roku od zwrotu rzeczy. J. S. roszczenie to zgłosił w powództwie wzajemnym złożonym w dniu 15 czerwca 2011 r., a więc przed upływem roku od oddania nieruchomości. Podkreślił, że nakłady poczynione na przedmiotową nieruchomość miały charakter „mieszany”, ale były niezbędne do przebudowy istniejącej, poniemieckiej leśniczówki na Zajazd „S.” - hotel z restauracją. Wolą właściciela nieruchomości było stworzenie nowej jakości. Rozbudowa budynku była bardzo szeroka, co pozwalało - zdaniem Sądu Apelacyjnego - wszystkie poniesione na ten cel nakłady uznać za wyczerpujące hipotezę normy wynikającej z art. 676 k.c.

W tym stanie rzeczy, Sąd Apelacyjny przyjmując za opinią biegłej wzrost wartości nieruchomości na skutek dokonanych nakładów o charakterze ulepszającym według stanu na dzień 16 czerwca 2010 r. na kwotę 805.944 zł uczynił ją podstawą rozliczeń. Od kwoty tej odjął zgłoszone do potrącenia należności przyjęte przez Sąd pierwszej instancji w kwotach 34 269,64 zł i 107 143,90 zł. Ocenił więc powództwo wzajemne jako uzasadnione co do kwoty 664 530,46 zł.

W skardze kasacyjnej powódka - pozwana wzajemna Gmina Miasto S. zarzuciła naruszenie art. 693 k.c., art. 252 k.c., art. 676 k.c., art. 260 § 1 i 263 k.c., art. 260 § 2 k.c. w zw. z art. 753 i 755 k.c. w zw. z art. 405 k.c., art. 226 k.c., art. 677 i 229 k.c. oraz art. 118 k.c., art. 502 k.c., art. 33, art. 35, art., 37 i art. 58 k.c. oraz art. 12 i art. 163 pkt 5 k.s.h. w zw. z art. 58 k.c., art. 38 k.c. w zw. z art. 210 k.s.h.; art. 509 k.c. w zw. z art. 65 k.c., art. 6 k.c. w zw. z art. 232 k.p.c., a także zarzuciła naruszenie art. 224 § 1 i art. 236 w zw. z art. 391 k.p.c., art. 378 § 1, art. 382, oraz art. 316 w zw. z art. 391 k.p.c. i art. 176 Konstytucji, art. 328 § 2 k.p.c. art. 321 w zw. z art. 391 k.p.c. Wniosła o uchylenie zaskarżonego wyroku w części określonej w pkt I, III, IV i V i jego zmianę w zaskarżonej części poprzez zasądzenie od pozwanego na rzecz powódki roszczenia objętego powództwem głównym oraz oddalenie powództwa wzajemnego w całości, ewentualnie - o uchylenie zaskarżonego w części określonej w pkt I, III, IV i V wyroku oraz przekazanie sprawy Sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Zarzut naruszenia art. 224 § 1 k.p.c. w zw. z art. 236 k.p.c. w zw. z art. 391 k.p.c. został sformułowany, jako wadliwe zamknięcie rozprawy, jaka odbyła się w dniu 19 listopada 2015 r., bez przeprowadzenia dowodów przedstawionych w apelacji w pkt V1.i 2, a więc bez formalnego włączenia ich do procesu i dokonaniu na ich podstawie ustaleń. W związku z tym podnieść należy, że przeprowadzenie dowodu przez sąd z naruszeniem art. 236 k.p.c., określającego wymagania, jakim powinno odpowiadać postanowienie o przeprowadzeniu dowodu, nie należy do kategorii istotnych uchybień procesowych mogących mieć wpływ na wynik sprawy. Artykuł 236 k.p.c. określa tylko wymagania, jakim powinno czynić zadość postanowienie o przeprowadzeniu dowodu, nie wskazuje natomiast, ani zasad oceny dowodów, ani wymagań, jakim powinno czynić zadość uzasadnienie wyroku (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 25 czerwca 2008 r., II UK 327/07, LEX nr 4963930).

Omawiany zarzut nie dotyczy jednak przeprowadzonego na rozprawie dowodu, z pominięciem wydania postanowienia dowodowego, lecz nierozpoznania przez Sąd Apelacyjny wniosku zawartego w apelacji o przeprowadzenie dowodu w pierwszej kolejności z odpisu pełnego z KRS z dnia 20 maja 2015 r. dla podmiotu Przedsiębiorstwo Turystyczne „P.” sp. z o.o. nr KRS (...) i odpisu pełnego z KRS z dnia 20 maja 2015 r. dla podmiotu o nr KRS (...) REGON: (...). Istotą więc tego zarzutu jest nieprzedstawienie tych dokumentów na rozprawie apelacyjnej i oparcie na nich ustalenia oraz oceny istotnej dla sprawy okoliczności, tj. że w chwili dokonywania umowy cesji cedent miał zdolność prawną i zdolność do czynności prawnych.

W związku z tym podnieść należy, że kontradiktoryjność procesu wymaga zapewnienia, aby strony mogły przedstawić swoje racje i dowody istotne dla rozstrzygnięcia sprawy na rozprawie, z możliwością ustosunkowania się do nich. Zamknięcie rozprawy jest możliwe dopiero, gdy postępowanie dowodowe zostanie zakończone. Jeżeli po zamknięciu rozprawy został przeprowadzony istotny dla rozstrzygnięcia sprawy dowód nie objęty treścią art. 224 § 2 k.p.c., to znaczy, że strona w rezultacie zamknięcia rozprawy przed zakończeniem

postępowania dowodowego została pozbawiona w tym zakresie możliwości obrony swych praw (por. wyrok Sądu najwyższego z dnia 13 września 2012 r., V CSK 381/11, OSNC-ZD 2013, nr B, poz. 43). Ustalenie faktyczne i ocena prawna poczynione w takich warunkach tj. na podstawie nieprzeprowadzonego dowodu, który powinien być przeprowadzony na rozprawie, wyłącza możliwość podejmowania jakichkolwiek rozważań w oparciu o jego wyniki (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 12 lutego 2010 r., I CSK 272/09, LEX nr 583724). Z tego już względu, po pierwsze, zaskarżony wyrok nie mógł się ostać, a po wtóre, brak było podstaw do rozważania trafności zarzutów obrazy art. 33, art. 35, art. 37 i art. 58 k.c. oraz art. 12 i 163 pkt 5 k.s.h. w zw. z art. 58 k.c., oraz 38 k.s.h. w zw. z art. 210 k.s.h.

Trzeba się także zgodzić ze skarżącą, że Sąd Apelacyjny podczas rozprawy apelacyjnej, która odbyła się w dniu 19 listopada 2015 r. nie odniósł się do dowodów zawnioskowanych w apelacji, tj. protokołu zdawczo - odbiorczego z dnia 28 listopada 1978 r., kwitu PT nr 4/5/82, kwitu OT nr 50 z dnia 31 grudnia 1982 r., kwitu OT nr 52 z dnia 31 grudnia 1982 r. i kwitu OT z dnia 1 grudnia 1983 r. - na okoliczność stwierdzenia, że Wojewódzkie Przedsiębiorstwo U. P. weszło w posiadanie działki położonej przy ul. K. w S. w 1982 r i w 1983 r. nie zaś jak ustalił Sąd Okręgowy w okresie 1980 - 1982 r., a w związku z tym, w tych ostatnich dwóch latach nakładów dokonywały inne przedsiębiorstwa państwowe. Skoro także skarżąca Gmina podniosła dlaczego z tym wnioskiem wystąpiła dopiero w tym stadium postępowania (art. 381 w zw. z art. 207 § 6 k.p.c.), to niewątpliwie wymagał on rozstrzygnięcia.

Z drugiej strony, skarżąca Gmina trafnie zarzuciła, że pomimo niewprowadzenia tego dowodu do procesu Sąd Apelacyjny w uzasadnieniu odwołał do protokołu zdawczo odbiorczego z dnia 28 listopada 1978 r., niemniej wykluczył, jakoby świadczył on o czynieniu spornych nakładów przez Skarb Państwa, gdy tymczasem Gmina zarzucała, że były one w latach 1980 i 1982 dokonywane także przez Przedsiębiorstwo Z. oraz Społeczny Komitet Budowy Parku Z. Wskazane dowody pozostawały w związku z wynikiem sprawy, skoro mogły świadczyć o tym, że w latach 1979-1982 obiektem dysponowało jeszcze Przedsiębiorstwo Z., a zatem był to fakt pozostający w opozycji do przyjętego przez Sądy *meriti*

domniemania faktycznego, tj. że w tym czasie tylko Wojewódzkie Przedsiębiorstwo U. P. dokonywało nakładów, skoro przebudowywany obiekt znajdował się wtedy w jego posiadaniu.

Trafny także okazał się także zarzut naruszenia art. 378 § 1 k.p.c. i art. 382 k.p.c. przez nierozpoznanie zarzutów apelacyjnych zgłoszonych w pkt II.1. b.c.d.g.h. oraz w pkt. II.3.a i b. Zarzuty te dotyczą w zasadzie oceny charakteru umowy z dnia 1 grudnia 1979 r. zawartej pomiędzy przedsiębiorstwami państwowymi i jej skutków dla zasadności dochodzonych w sprawie roszczeń. Jak wynika z powyższych uwag, Sądy *meriti* ostatecznie oceniły, że była to umowa dzierżawy nieruchomości przy ul. K. i to przesądziło, że w dalszych okolicznościach sprawy do dokonania rozliczeń nakładów zastosowały art. 676 k.c.

Gmina natomiast od początku zarzucała, że nie była to umowa dzierżawy, ze względu na brak koniecznego elementu takiego stosunku, tj. braku zobowiązania Przedsiębiorstwa P. do zapłaty określonego czynszu za budynek i obiekty gospodarcze. Jednocześnie skarżąca podnosiła, że była to umowa o oddanie nieruchomości w użytkowanie, do której należało stosować art. 252 i następne k.c. Oczywiście, gdyby przyjąć, że była to kodeksowa umowa użytkowania to mogłyby mieć znaczenie dla rozpoznania sprawy dalsze zarzuty podniesione w apelacji wyartykułowane w pkt II c, d, g oraz h. apelacji Gminy. Nierozpoznanie tego zarzutu w takim ujęciu było istotnym naruszeniem art. 378 k.p.c.

Skoro sąd drugiej instancji rozpoznaje w postępowaniu apelacyjnym "sprawę", a nie "apelację" (ta cecha odróżnia postępowanie apelacyjne o postępowania kasacyjnego), to jego obowiązkiem jest po pierwsze, rozpoznanie sprawy w granicach apelacji (art. 378 § 1 k.p.c.), po drugie zaś, wydanie orzeczenia na podstawie materiału procesowego zgromadzonego w całym dotychczasowym postępowaniu (art. 382 k.p.c.) i po trzecie, danie temu wyrazu w treści uzasadnienia wyroku (art. 328 § 2 w związku z art. 391 § 1 k.p.c.). Dopiero łączne spełnienie tych warunków pozwala na stwierdzenie, że postępowanie apelacyjne w sprawie toczyło się prawidłowo (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 8 grudnia 2015 r., II PK 289/14, LEX nr 1974076).

Rozpoznanie sprawy w granicach apelacji oznacza zarówno zakaz wykraczania przez sąd drugiej instancji poza te granice, ale też nakaz wzięcia pod uwagę i rozważenia wszystkich podniesionych w apelacji zarzutów i wniosków. Z ustanowionego w art. 378 § 1 k.p.c. obowiązku rozpoznania sprawy w granicach apelacji nie wynika wprawdzie konieczność osobnego szczegółowego omówienia przez sąd w uzasadnieniu wyroku, każdego argumentu podniesionego w apelacji i za wystarczające należy uznać odniesienie się do sformułowanych w apelacji zarzutów i wniosków, ale w taki sposób, który wskazuje na to, że zostały one przez sąd drugiej instancji w całości rozważone przed wydaniem orzeczenia (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 23 lipca 2015 r., I CSK 360/14, LEX nr 17709). Skoro w skardze skarżąca trafnie jednak podniosła, że Sąd Apelacyjny całkowicie pominął podniesiony w apelacji i omawiany zarzut, to w okolicznościach sprawy można było przyjąć, że obraza w tym wypadku art. 378 k.p.c. stanowi realizację podstawy kasacyjnej określonej w art. 398³ § 1 pkt 2 k.p.c. (por. np. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 7 listopada 2013 r., V CSK 550/12, LEX nr 1416785 i z dnia 9 czerwca 2009 r., II CSK 55/09, LEX nr 677840).

Zasadność podstawy naruszenia prawa procesowego zwalniała Sąd Najwyższy z obowiązku rozważenia zarzutów dotyczących naruszenia prawa materialnego (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 26 marca 1997 r., II CKN 60/97, OSNC 1997, nr 9, poz. 128). W każdym razie, nie można w aktualnym stanie sprawy wykluczyć ich zasadności z powodu luk w ustaleniach faktycznych uniemożliwiających subsumcję pod właściwe normy prawa materialnego. Przypomnieć należy, że w judykaturze Sądu Najwyższego prezentowany jest pogląd, że brak stosownych ustaleń uzasadnia zarzut naruszenia prawa materialnego przez niewłaściwe zastosowanie (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 18 stycznia 2012 r., II PK 117/11, LEX nr 1162677, z dnia 7 sierpnia 1997 r., I CKN 261/97, niepubl., z dnia 26 czerwca 2001 r., III CKN 400/00, LEX nr 52360, z dnia 9 grudnia 2004 r., I UK 119/04, niepubl., z dnia 9 maja 2008 r., II PK 316/07, OSNP 2009 nr 19-20, poz. 250 oraz z dnia 16 czerwca 2011 r., I PK 272/10, LEX nr 1001283). W orzeczeniach tych Sąd Najwyższy podkreślił, że naruszenie prawa materialnego przez jego niewłaściwe zastosowanie następuje również w przypadku,

gdy wyrok sądu nie zawiera ustaleń faktycznych odnoszących się do przesłanek stosowanej normy prawa materialnego.

Z dokonanych ustaleń wynika, że podstawą zawarcia umowy z dnia 1 grudnia 1979 r., pomiędzy Przedsiębiorstwem Z. w S. a Wojewódzkim Przedsiębiorstwem U. "P." w S. była decyzja Wiceprezydenta Miasta S. z dnia 26 września 1977 r. Nie ustalono jednak na jakiej podstawie prawnej została wydana tj. czy np. jej podstawą był art. 3 ustawy z dnia 14 lipca 1961 r. o gospodarce terenami w miastach i osiedlach (jedn. tekst: Dz. U. z 1969 r. Nr 22, poz. 159, dalej: „ustawa”) lub § 7 Rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie zasad i trybu przekazywania w ramach administracji państwowej przedsiębiorstw, instytucji oraz zakładów, nieruchomości i innych obiektów majątkowych (jedn. tekst: Dz.U. Nr 28, poz. 225 ze zm.), czy też jeszcze innej. Ustalenie to mogłoby mieć podstawowe znaczenia dla objaśnienia charakteru tej umowy.

Na gruncie powszechnego znaczenia zawartych w niej sformułowań zawiera ona bowiem sprzeczności, gdyż z jednej strony pozostawia posiadanie Przedsiębiorstwu Z., a z drugiej oddaje nieruchomość w użytkowanie Wojewódzkiemu Przedsiębiorstwu U. P. Z kolei w § 9 umowy mowa jest o obowiązku zaliczania opłaty za dzierżawę terenu w kwocie 600 zł na koszty odbudowy groty oraz że opłata „dzierżawna” za budynek i obiekty gospodarcze określona zostanie w protokole zdawczo odbiorczym środka trwałego. Skoro więc wskazano w niej, że istniejące na działce spornej budowle są środkiem trwałym, to może to oznaczać że to przekazanie odbyło się na gruncie unormowań powołanej ustawy o gospodarce terenami w miastach i osiedlach

Poza tym, z treści decyzji odmownych uwłaszczenia Wojewódzkiego Przedsiębiorstwa U. P. z dnia 29 kwietnia 1995 r. i z dnia 21 kwietnia 1995 r. może wynikać, czy była ustalona i świadczona oraz w jakiej wysokości i przez jaki okres trwania tej umowy (została bowiem zawarta na okres od dnia 1 września 1979 r. do dnia 31 grudnia 2000 r.) „opłata dzierżawna”. Z omawianego punktu widzenia może także mieć znaczenie treść pisma z dnia 28 lutego 1981 r. Wiceprezydenta Miasta S. wyrażającego zgodę na przekazanie w trwały zarząd i użytkowanie na rzecz Wojewódzkiego Przedsiębiorstwa U. "P." w S. dwóch obiektów znajdujących się na

terenie Parku S.: budynku byłej leśniczówki przy Jeziorze S. i sztucznej groty wraz z przyległym zapleczem.

Zgodnie z art. 3 ust. 1 ustawy tereny państwowe mogły być przekazywane jednostkom państwowym i organizacjom społecznym w użytkowanie, innym zaś osobom prawnym i osobom fizycznym oddawane w użytkowanie wieczyste. Przedmiotem użytkowania uregulowanego przepisami kodeksu cywilnego nie mogła być państwowa jednostka organizacyjna. Toteż „użytkowanie” nabyte przez taką jednostkę między innymi na podstawie przepisów ustawy o gospodarce terenami w miastach i osiedlach nie stanowiło użytkowania w rozumieniu kodeksu cywilnego.

Brak też ustalenia kiedy nastąpiło przekształcenie Wojewódzkiego Przedsiębiorstwa Turystycznego P. w przedsiębiorstwo Turystyczne P. sp. z o.o., oraz, czy i na jakiej podstawie przeszło roszczenie o nakłady na nowo utworzony prywatny podmiot.

Należy przypomnieć, że państwowe osoby prawne wykonywały na podstawie art. 128 § 2 k.c. (w czasie jego obowiązywania) w imieniu własnym względem zarządzanego mienia ogólnonarodowego uprawnienia płynące z własności państwowej według reguł prawa cywilnego. niemniej, pod rządem art. 128 k.c. nabycie każdego prawa majątkowego następowało do jednolitego funduszu własności państwowej (por. np. postanowienia Sądu Najwyższego: z dnia 13 stycznia 2016 r., V CSK 224/15, LEX nr 1977833, z dnia z dnia 17 grudnia 2008 r., I CSK 171/08, OSNC 2010, Nr 1, poz. 15, z dnia 12 stycznia 2012 r., IV CSK 183/11, LEX nr 1130302; wyroki Sądu Najwyższego: z dnia 31 maja 2006 r., IV CSK 149/05, LEX nr 258681, z dnia 8 czerwca 2005 r., V CK 680/04, LEX nr 180843, z dnia 10 maja 2013 r., I CSK 495/112, niepubl. oraz wyrok siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 15 stycznia 2009 r., I CSK 333/07, OSNC-ZD 2009, Nr 4, poz. 15 i uzasadnienie uchwały składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego - zasady prawnej - z dnia 18 czerwca 1991 r., III CZP 38/91, OSNC 1991, nr 10-12, poz. 118). Dodać należy, że jeszcze przed wejściem w życie kodeksu cywilnego w judykaturze jednolicie przyjmowano, że podmiotem mienia państwowego jest państwo, a nie poszczególne państwowe osoby prawne

(por. np. uchwałę składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 16 października 1961 r., I CO 20/61, OSN 1962, Nr 2, poz. 41 i orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 1963 r., III CR 252/63, RPE 1965, nr 1, s. 343, a także wyrok Sądu Najwyższego z dnia 15 kwietnia 1966 r., I CR 80/66, OSNCP 1967, nr 2, poz. 67).

Wprawdzie art. 128 k.c. został znowelizowany ustawą z dnia 31 stycznia 1989 r. o zmianie ustawy - Kodeks cywilny (Dz. U. Nr 3, poz. 11), a następnie ustawą dnia 28 lipca 1990 r. o zmianie ustawy - Kodeks cywilny (Dz. U. Nr 55, poz. 321) uchylony, to jednak zmiany te nie miały mocy wstecznej (por. np. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 12 grudnia 1996 r., I CKU 38/96, Prok. i Pr. - wkł. 1997, nr 4, s. 27).

Z chwilą wejścia w życie ustawy z dnia 31 stycznia 1989 r. o zmianie ustawy - Kodeks cywilny zniesiona została zasada, że jedynie Skarbowi Państwa może przysługiwać prawo własności mienia państwowego, w wyniku czego państwowe osoby prawne uzyskały zdolność prawną w zakresie nabywania składników majątkowych na własność. Zmiana art. 128 k.c. dokonana tą ustawą nie spowodowała jednak przekształcenia przysługujących państwowym osobom prawnym - z mocy przepisów kodeksu cywilnego i ustaw szczególnych - uprawnień do części mienia ogólnonarodowego, pozostających w ich zarządzie w dniu wejścia w życie tej ustawy.

Przekształcenie zarządu w odniesieniu do gruntów w prawo użytkowania wieczystego, a w odniesieniu do znajdujących się na tych gruntach budynków, innych urządzeń i lokali w prawo własności nastąpiło w dniu 5 grudnia 1990 r. na podstawie art. 2 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 29 września 1990 r. o zmianie ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczeniu nieruchomości (Dz. U. Nr 79, poz. 464 ze zm., dalej: „u.z.g.g.w.n.”, natomiast w odniesieniu do innych składników majątkowych - również w prawo własności - przekształcenie dokonało się w dniu 7 stycznia 1991 r. na podstawie przepisu art. 1 pkt 9 ustawy z dnia 20 grudnia 1990 r. o zmianie ustawy o przedsiębiorstwach państwowych (Dz. U. z 1991 r., Nr 2, poz. 6, dalej: „ustawa z grudnia 1990 r.”; por. uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 18 czerwca 1991 r., III CZP 38/91, OSNCP 1991, nr 10-12, poz. 118; wyrok Sądu

Najwyższego z dnia 21 maja 2015 r., IV CSK 514/14, LEX nr 1768878). Zauważyć należy, że o ile „uwłaszczenie” z mocy art. 2 ust. 1 i 2 u.z.g.g.w.n. stwierdzane było deklaratywną decyzją wojewody albo zarządu gminy (por. art. 2 ust. 3 u.z.g.g.w.n.; zob. także art. 200 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, jedn. tekst: Dz. U. z 2015 r., poz. 1774 ze zm.), o tyle nabycie z mocy przepisów ustawy o zmianie ustawy o przedsiębiorstwach państwowych nie wymagało potwierdzenia żadną decyzją.

Uwłaszczenie Gminy nastąpiło jednak, jak wynika z powyższych uwag, już z dniem 27 maja 1990 r., a zatem Wojewódzkie Przedsiębiorstwo U. P. nie mogło nabyć z dniem 5 grudnia 1990 r., ani użytkowania wieczystego działki nr 120/4, ani własności kompleksu Zajazdu S. (por. wyroki Naczelnego Sądu Administracyjnego, z dnia 20 lipca 1997 r., I SA 16004/98, LEX nr 4736 i z dnia 6 lutego 1996 r., I SA 1946/94, Wspólnota 1996, nr 24 s. 26). Oczywiście, aby w drodze umowy cesji roszczenie o nakłady mogło „przejsć” na pozwanego należy zbadać, czy nabyło je i na jakiej podstawie Przedsiębiorstwo Turystyczne P. sp. z o.o.

Nie wdając się w bliższe rozważania trzeba zauważyć, że nie są przekonujące dotychczasowe argumenty Sądu Apelacyjnego, jakoby umowa ta dotyczyła innej wierzytelności niż w kwocie 741 460 zł. Poza tym, nawet gdyby założyć, że umowa z dnia 1 grudnia 1979 r., stanowiła skuteczną umowę dzierżawy, to należy zasygnalizować, że w dokonanych rozliczeniach tkwi błąd, gdyż nie uwzględniają one jej postanowienia o zaliczeniu na poczet nakładów świadczenia za korzystanie z terenu.

W tym stanie rzeczy, na podstawie art. 398¹⁵ § 1 k.p.c. orzeczono, jak w sentencji.

jw

r.g.