



Sygn. akt III CSK 420/16

## **WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 15 listopada 2018 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Katarzyna Tyczka-Rote (przewodniczący, sprawozdawca)  
SSN Władysław Pawlak  
SSN Krzysztof Strzelczyk

w sprawie z powództwa Gminy Miejskiej K.  
przeciwko J. M.  
o zapłatę,  
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej  
w dniu 15 listopada 2018 r.,  
skargi kasacyjnej strony powodowej  
od wyroku Sądu Apelacyjnego w [...]  
z dnia 7 lipca 2016 r., sygn. akt I ACa [...],

**oddala skargę kasacyjną i zasądza od powódki na rzecz  
pozwanego kwotę 2700 (dwa tysiące siedemset) zł tytułem zwrotu  
kosztów postępowania kasacyjnego.**

## UZASADNIENIE

Powodowa Gmina Miejska K. dochodziła od pozwanego J. M. – po rozszerzeniu powództwa, a następnie po częściowym cofnięciu pozwu - zapłaty kwoty 130 128,77 zł z ustawowymi odsetkami od kwoty 103 586,89 zł od dnia 11 marca 2014 r. i od kwoty 10 694,01 zł od dnia 22 marca 2014 r. oraz z kosztami procesu, tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie w okresie od dnia 5 maja 2004 r. do dnia 5 maja 2013 r. z części działki nr [...] (poprzednio [...]), obręb [...], stanowiącej własność powodowej Gminy. Pozwany bronił się przed roszczeniem zarzutami częściowego przedawnienia roszczenia, samoistnym posiadaniem w dobrej wierze zajmowanej nieruchomości, a ponadto zarzutem nadużycia przez powódkę prawa podmiotowego.

Sąd Okręgowy w K. uwzględnił ostatecznie zgłoszone powództwo, umorzył postępowanie co do cofniętej części pozwu i orzekł o kosztach procesu.

Ustalił, że na podstawie decyzji w 1980 r. ojciec pozwanego wraz z innymi współwłaścicielami został wywłaszczony za odszkodowaniem z nieruchomości stanowiącej działkę [...]. Następnie objął część działki [...] (obecnie [...]) położonej przy ul. C., o pow. 1155 m<sup>2</sup> i w 1982 r. uzyskał pozwolenie na budowę na niej trzech prowizorycznych boksów garażowych dla samochodów ciężarowych. Działka ta stanowiła poprzednio własność Skarbu Państwa, a obecnie jej właścicielką jest powódka. Pozwany w maju 2010 r. wszczął postępowanie o stwierdzenie nabycia własności tej nieruchomości przez zasiedzenie, jednak postępowanie zakończyło się prawomocnym oddaleniem jego wniosku. Sąd drugiej instancji przyjął, że ani ojciec pozwanego, ani on sam nie byli posiadaczami samoistnymi, lecz było zależnymi, tymczasowymi, a ich posiadanie nie wykraczało poza zgodę na tymczasową zabudowę działki garażami. Pozwany zwrócił powódce zajmowaną działkę w dniu 6 maja 2013 r. Decyzją z 2012 r. działka została przeznaczona na inwestycję drogową.

W piśmie z 10 lutego 2014 r. powódka naliczyła pozwanemu opłaty za bezumowne korzystanie z działki od dnia 10 lutego 2004 r. do 8 listopada 2012 r.,

kolejnym pismem z dnia 26 lutego 2014 r. wezwała go do zapłaty dalszej kwoty 10 694,01 zł za okres do dnia 5 maja 2013 r.

Sąd Okręgowy uznał, że pozwany nie dysponował żadnym tytułem do zajmowanej nieruchomości, nie otrzymał jej jako działki zastępczej w zamian za wywłaszczoną, a mimo to korzystał z niej długie lata nie płacąc poprzedniemu właścicielowi ani powódce. Nieprzedawniony okres, za jaki powódka mogła dochodzić od pozwanego wynagrodzenia za bezumowne korzystanie obejmował czas od dnia 5 maja 2004 r. do 4 maja 2013 r. Za podstawę roszczeń powódki Sąd uznał art. 225 k.c., przyjmując, że pozwany był posiadaczem działki w złej wierze zobowiązanym do zapłaty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z 1155 m<sup>2</sup> gruntu. Sąd nie dopatrywał się przesłanek do zastosowania art. 5 k.c., skoro powód a przedtem jego ojciec korzystali nieodpłatnie z nieruchomości przez wiele lat poprzedzających okres, za który powódka domaga się wynagrodzenia.

Powód wniósł apelację od tego wyroku, którą uwzględnił Sąd Apelacyjny w [...]. Wyrokiem z dnia 7 lipca 2016 r. zmienił orzeczenie Sądu pierwszej instancji w ten sposób, że oddalił powództwo w części nieobjętej umorzeniem postępowania. Sąd odwoławczy podzielił ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd Okręgowy, uwzględnił jednak zarzut naruszenia przepisów o roszczeniach uzupełniających. W jego ocenie ani ojciec pozwanego, ani pozwany nie władali nieruchomością jak właściciele, ponieważ wraz z ojcem weszli w posiadanie części działki nr [...] ([...]) na podstawie zgody wyrażonej przez organ administracji publicznej, co potwierdzają motywy decyzji z dnia 12 maja 1981 r. uchylającej decyzję w sprawie odmowy ustalenia miejsca i warunków realizacji inwestycji oraz decyzji z dnia 30 kwietnia 1982 r. o pozwoleniu na budowę prowizorycznych boksów garażowych. Zwrócił uwagę, że tak samo ocenił charakter posiadania spornej nieruchomości Sąd Okręgowy w K. w sprawie o stwierdzenie nabycia jej własności przez zasiedzenie i z tego powodu oddalił wniosek. Jego stanowisko Sąd odwoławczy uznał za wiążącą także w niniejszej sprawie, przy czym ustalił, że rodzaj posiadania nie zmienił się od czasu wydania prawomocnego postanowienia w sprawie o stwierdzenie zasiedzenia do dnia zwrócenia nieruchomości powódce.

Zależne posiadanie nieruchomości przez pozwanego Sąd ocenił jako wykonywane w dobrej wierze. Pozwany i jego ojciec objęli teren po wskazaniu go przez geodetę dzielnicowego, jako miejsce, na które mogą przenieść bazę transportową, poprzednio funkcjonującą na nieruchomości utraconej na skutek decyzji wywłaszczeniowej. Sporna nieruchomość miała być wykorzystywana na ten cel do czasu rozstrzygnięcia kwestii ewidencyjnych związanych z zajmowanym gruntem. Taki przebieg zdarzeń potwierdziły zeznania świadka A. K.. Teren był wówczas przeznaczony pod niezrealizowaną nigdy inwestycję parku kultury, czym Sąd Apelacyjny wyjaśnił pozwolenie na budowę garaży określone jako „prowizorium do końca 1990 r.”. Jednocześnie zwrócił uwagę, że decyzja nie zawierała postanowień o obowiązku rozebrania zabudowy po tym terminie i zwrócenia gruntu. Pozwany korzystając z działki oczekiwał na przyznanie ostatecznej lokalizacji zamiennej dla prowadzonej działalności transportowej. Te ustalenia przekonały Sąd Apelacyjny, że pozwany był posiadaczem zależnym w dobrej wierze, skoro wszedł w posiadanie nieruchomości za zgodą właściciela i za jego przyzwoleniem z tej nieruchomości korzystał. Odwołując się do postanowień art. 224 § 2 w zw. z art. 230 k.c. Sąd stwierdził, że przekształcenie posiadania w dobrej wierze na posiadanie w złej wierze wymaga uzyskania przez posiadacza wiedzy o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa o wydanie rzeczy lub żądań dotyczących korzystania z niej. Posiadacz nie ma natomiast obowiązku ustalania czy nastawienie właściciela się zmieniło. Sąd zwrócił też uwagę na rozkład ciężaru dowodu, wynikający z domniemania prawnego ustanowionego w art. 7 k.c., którego powódka nie podważyła. Jego zdaniem decyzja o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej, wydana w dniu 10 maja 2012 r, nie potwierdzała wezwania pozwanego do opuszczenia nieruchomości. Sąd uznał, że także mylne przekonanie o właścicielskim posiadaniu nieruchomości nie podważało dobrej wiary pozwanego, skoro w rzeczywistości korzystał on z nieruchomości za zgodą jej właściciela tak, jak biorący rzecz w użyczenie i nigdy poprzedni właściciel (Skarb Państwa) ani aktualny (pозwana) nie zwracali się do niego o uiszczanie opłat za jej używanie. Taki stan, czy to oceniony na podstawie art. 710 k.c. jako umowa użyczenia, czy też jako posiadanie zależne odpowiadające pozycji biorącego w użyczenie (art. 230 k.c.) uprawniał pozwanego, zdaniem Sądu

odwoławczego, do usprawiedliwionego przekonania o nieodpłatności korzystania z gruntu w okresie objętym sporem. Taki wniosek doprowadził do oddalenia powództwa. Wobec zajętego stanowiska Sąd Apelacyjny nie rozważał już zasadności zarzutu przedawnienia roszczenia powódki na podstawie art. 229 § 1 k.c., choć ubocznie uznał, że był on uzasadniony w zakresie objętym rozszerzeniem powództwa.

Ubocznie Sąd rozważył też ewentualną zasadność zarzutu naruszenia art. 5 k.c. Jego zdaniem zachowanie Skarbu Państwa, który nie wywiązał się należycie z obowiązków wobec osób wyłączonej, ponieważ nie przyznał ojcu pozwanego ani jemu samemu nieruchomości zamiennej, nie wypłacił też odszkodowania za wyłączonej nieruchomości, stanowi podstawę do uznania roszczeń powódki, jako następcy Skarbu Państwa za rażąco niesprawiedliwe i naruszające zasadę zaufania obywatela do państwa.

Pozwana zaskarżyła wyrok Sądu Apelacyjnego w całości skargą kasacyjną opartą na obydwu podstawach z art. 398<sup>3</sup> § 1 k.p.c. W ramach pierwszej podstawy kasacyjnej zarzuciła błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie art. 224 § 2 w zw. z art. 230 k.c., art. 7 k.c., art. 225 k.c. w zw. z art. 230 k.c., art. 229 k.c. oraz art. 5 k.c. Naruszenie przepisów postępowania upatrywała w uchybieniu art. 365 § 1 k.p.c.

We wnioskach skarżąca domagała się uchylenia zaskarżonego wyroku i przekazania sprawy Sądowi Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania, ewentualnie rozstrzygnięcia sprawy co do istoty przez oddalenie apelacji pozwanego. W obu wypadkach skarżąca wnosiła o odpowiednie orzeczenie o kosztach postępowania.

W odpowiedzi na skargę kasacyjną pozwany wniósł o jej oddalenie i zasądzenie od powódki na jego rzecz kosztów postępowania kasacyjnego.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Rozpoczynając od zarzutu procesowego dotyczącego naruszenia art. 365 § 1 k.p.c. przez nieuwzględnienie stanowiska Sądu orzekającego w sprawie o stwierdzenie nabycia własności nieruchomości przez zasiedzenie, zgodnie z którym nie było przesłanek do przypisania pozwanemu posiadania w dobrej

wierze - stwierdzić należy, że argumentacja skarżącej w tym zakresie jest wynikiem opaczного zrozumienia cytowanego w skardze fragmentu uzasadnienia Sądu Okręgowego do postanowienia z dnia 11 października 2012 r., II Ca 2040/11. Skarżąca przeoczyła, że cytowany przez nią fragment uzasadnienia dotyczy oceny dobrej wiary posiadania samoistnego, a nie zależnego. Sąd Okręgowy w sprawie o zasiedzenie przyjął, że posiadanie części działki na [...] przez ojca pozwanego i przez niego samego nie miało charakteru posiadania samoistnego, co stanowiło decydującą przyczynę oddalenia apelacji. Jedynie ubocznie Sąd ten ustosunkował się do zarzutu wadliwości odmowy przypisania ojcu pozwanego dobrej wiary posiadania i wyjaśnił, że gdyby nawet przyjąć samoistność posiadania działki, to nie byłoby to posiadanie w dobrej wierze, gdyż „żaden z elementów ustalonego stanu faktycznego nie prowadzi do wniosków, iżby przekonanie o przysługującym prawie własności było czymkolwiek uzasadnione”. Jest to więc ocena dokonana według kryteriów właściwych w wypadku badania czy zachodzi posiadanie samoistne, które ma charakter właścicielski (art. 336 k.c.). Istotą posiadania zależnego jest natomiast władanie rzeczą jak użytkownik, zastawnik, najemca, dzierżawca lub mający inne prawo, z którym łączy się określone władztwo nad rzeczą. W tym wypadku w dobrej wierze jest posiadacz, który ma uzasadnione przekonanie, że przysługuje mu do cudzej nieruchomości prawo, któremu odpowiada jego władztwo. O takim posiadaniu Sąd Okręgowy w sprawie II Ca [...] się nie wypowiadał, ponieważ nie miało to żadnego znaczenia dla rozstrzyganej sprawy zasiedzenia. Gdyby zaś nawet się wypowiedział, to nie byłaby to okoliczność objęta mocą wiążącą na podstawie art. 365 § 1 k.p.c. Przepis ten wiązuje inne sądy jedynie rozstrzygnięciem o zgłoszonym żądaniu (także w wypadku jego oddalenia) oraz podstawie faktycznej, która do takiego orzeczenia doprowadziła. Innego sądu nie wiążą natomiast okoliczności pozbawione znaczenia dla wydanego orzeczenia. Dobra czy zła wiara posiadania zależnego była okolicznością niewpływającą na podstawy i bieg terminu zasiedzenia.

Również zarzuty materialnoprawne nie mogą zostać uwzględnione. Już sposób ich sformułowania budzi zastrzeżenia, gdyż skarżący za każdym razem powołuje obydwie formy naruszenia, a więc zarówno błędną wykładnię przepisu jak i jego wadliwe zastosowanie, mimo że występują one co do zasady rozłącznie.

Błędna wykładnia oznacza nieprawidłową interpretację materii ujętej w przepisie, natomiast niewłaściwe zastosowanie ma miejsce wtedy, kiedy sąd prawidłowo rozumie przepis, ale stosuje go do okoliczności faktycznych, które tego nie uzasadniają lub też nie stosuje go do takich, które tego wymagają. Forma podwójnego naruszenia mogłaby nastąpić wówczas, kiedy sąd najpierw źle zinterpretowałby przepis, a następnie swoją wadliwą interpretację zastosował do okoliczności, które tego nie uzasadniały. Takich zarzutów skarżący jednak nie stawia, wobec czego sposób ujęcia zarzutów kasacyjnych nie jest prawidłowy. Przyjmując jednak opis uchybienia, jaki wskazał skarżący, stwierdzić należy, że zarzut naruszenia art. 224 § 2 k.c. w zw. z art. 230 k.c. odnosi się do błędnej wykładni powiązanych przepisów. Ich interpretacja jest jednak prawidłowa. Sytuację prawną posiadacza zależnego należy oceniać w oparciu o przepisy regulujące stosunek, któremu odpowiada jego posiadanie. Dopiero kiedy właściwy stosunek prawny nie zawiera potrzebnych postanowień – otwiera się możliwość odwołania się do odpowiednio dostosowanych przepisów art. 224 i 225 k.c. W rozpatrywanej sprawie Sąd Okręgowy nie zdecydował jednoznacznie, czy uznał, że strony wiązała zawarta w sposób dorozumiany wieloletnia umowa użyczenia, czy tylko utrzymywał się między nimi bezumowny stan faktyczny odpowiadający tej umowie, jednak okoliczności faktyczne przemawiają za przyjęciem, że doszło do nawiązania w drodze czynności dorozumianych umowy użyczenia. Z ustaleń faktycznych wynika, że ojciec powoda i powód objęli działkę w posiadanie za zgodą jej właściciela i wykorzystywali ją na cele temu właścicielowi nie tylko wiadome, ale stanowiące przyczynę oddania im działki w posiadanie. Wprawdzie stan taki miał być jedynie czasowy, do uzyskania docelowej lokalizacji dla bazy transportowej firmy prowadzonej przez pozwanego i jego ojca, jednak utrwalił się na długie lata na stałych zasadach, polegających na akceptowanej przez właściciela nieruchomości od początku nieodpłatności korzystania z nieruchomości przez użytkowników. Chcąc zmienić ten stan na korzystanie odpłatne powódka obowiązana była wypowiedzieć dotychczasowy stosunek domagając się od pozwanego zwrotu nieruchomości lub zapłaty za jej używanie, jednak taka zmiana miałaby skutek tylko na przyszłość. Pozwany posiadając działkę w granicach wiążącego go z powódką stosunku użyczenia (twierdzenia pozwanej o nieuprawnionej zabudowie, mające

świadcząc o wykraczaniu poza uzgodnione uprawnienia nie były przedmiotem ustaleń faktycznych) pozostawał w dobrej wierze, a twierdzenia skarżącej jakoby jego zła wiara była oczywista i wynikała z okoliczności sprawy, nie zostały poparte żadną argumentacją. Charakter umowy powodował nieskuteczność żądania przez powódkę zapłaty wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości za okres dziesięciu lat wstecz.

Wykonywanie przez pozwanego umowy użyczenia czyni zbędnymi rozważania o terminie przedawnienia roszczeń powódki na podstawie art. 229 k.c., czy zasadności rozważań Sądu Okręgowego o istnieniu ewentualnych podstaw do przyjęcia konstrukcji nadużycia przez powódkę jej prawa podmiotowego, skoro dochodzone roszczenie w okresie objętym sporem jej nie przysługiwało.

Z przytoczonych względów skarga kasacyjna podlegała oddaleniu na podstawie art. 398<sup>14</sup> k.p.c.

Orzeczenie o kosztach postępowania kasacyjnego wynika z postanowień art. 398<sup>21</sup> w zw. z art. 391 § 1, art. 98 § 1 i 3 oraz art. 99 k.p.c.