



Sygn. akt I CSK 709/18

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 6 listopada 2020 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Dariusz Dończyk (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Marta Romańska

SSN Monika Koba

w sprawie z powództwa Miasta W.

przeciwko Szkole (...) w W.

o zapłatę,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym

w Izbie Cywilnej w dniu 6 listopada 2020 r.,

skargi kasacyjnej pozwanego od wyroku Sądu Apelacyjnego w (...)

z dnia 18 czerwca 2018 r., sygn. akt VI ACa (...),

uchyla zaskarżony wyrok w punktach I (pierwszym) i III (trzecim) i w tym zakresie przekazuje sprawę Sądowi Apelacyjnemu w (...) do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego.

UZASADNIENIE

Powód W. wniósł o zasądzenie od pozwanej Szkoły (...) w W. kwoty 144 218,81 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 5 stycznia 2015 r.

Wyrokiem z dnia 27 lutego 2018 r. Sąd Okręgowy w W. oddalił powództwo oraz orzekł o kosztach procesu. Ustalił, że decyzją z dnia 10 sierpnia 1978 r. Urząd Dzielnicy W. przekazał na rzecz Wyższej Szkoły (...) w W. w użytkowanie grunt zabudowany, położony przy ul. S., przeznaczony na potrzeby mieszkaniowe Szkoły. Na podstawie § 1 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 30 listopada 1981 r. zniesiona została Wyższa Szkoła (...) w W., a na podstawie § 1 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 18 stycznia 1982 r. utworzono Szkołę (...) (dalej też: „Szkoła”), która stała się posiadaczem samoistnym wyżej wskazanej nieruchomości. Z dniem 27 maja 1990 r. W. (ówczesna Gmina Ż.) stało się z mocy prawa samoistnym posiadaczem tej nieruchomości, stanowiącej działkę o numerze 84/1, z obrębu (...), dla której Sąd Rejonowy w W. prowadzi księgę wieczystą (...). Następnie toczyło się postępowanie w przedmiocie uchylecia decyzji komunalizującej nieruchomość. Wojewoda (...), decyzją z dnia 21 lipca 1999 r. - utrzymaną w mocy przez Krajową Komisję Uwłaszczeniową decyzją z dnia 28 października 1999 r. - odmówił uchylecia ostatecznej decyzji w przedmiocie stwierdzenia nabycia z mocy prawa przez Dzielnicę Ż. własności nieruchomości przy ul. S. 19. W listopadzie 1991 r. Szkoła (...) wystąpiła o przekazanie tej nieruchomości w użytkowanie wieczyste. Decyzja w tym zakresie nie została jednak wydana. Wniosek został bezskutecznie ponowiony w dniu 31 października 2000 r.

Szkoła (...) posiadała nieruchomość przy ul. S. w okresie od 7 stycznia 2004 r. do dnia 7 stycznia 2014 r. W tym okresie zawierała umowy najmu lokali mieszkalnych znajdujących się w budynku posadowionym na tej nieruchomości z osobami fizycznymi. W latach 2004-2014 przychody z tytułu najmu lokali wyniosły kwotę 354 699,91 zł, a koszty utrzymania budynku kwotę 401 246,21 zł.

Pismem z dnia 22 stycznia 2013 r. Szkoła zwróciła się do W. o przejęcie nieruchomości, w odpowiedzi na które W., pismem z dnia 6 lutego 2013 r., zwróciło

się o udzielenie informacji dotyczącej stanu prawnego lokali mieszkalnych znajdujących się w budynku. W dniu 28 sierpnia 2013 r. Szkoła ponownie wyraziła gotowość do rozpoczęcia procedury przekazania nieruchomości i przedstawiła wzór protokołu przekazania tej nieruchomości. Strony porozumiały się co do przekazania nieruchomości w dniu 1 stycznia 2014 r. W dniu 31 grudnia 2013 r. sporządzono protokół odczytu liczników (gazowego, elektrycznego i wodnego) w nieruchomości. Ostatecznie do protokolarnego przekazania nieruchomości doszło w dniu 7 stycznia 2014 r. W § 3 protokołu przekazania strony zgodnie ustaliły, że dochody i wydatki związane z zarządzaniem i administrowaniem nieruchomością należą do dnia 31 grudnia 2013 r. do pozwanej, a od dnia 1 stycznia 2014 r. do powoda oraz że strony są całkowicie rozliczone i zrzekają się jakichkolwiek ewentualnych roszczeń. Protokół przejęcia został podpisany w dniu 7 stycznia 2014 r., bowiem był to pierwszy dzień roboczy w 2014 roku. W protokole tym ustalono ponadto, że z dniem 1 stycznia 2014 r. W. przejęło władanie nieruchomością i opłaty należne od dnia 1 stycznia 2014 r. Wydatki należne do dnia 31 grudnia 2014 r. obciążały Szkołę, która w dniu 9 stycznia 2014 r. poinformowała najemców o utracie przez nią prawa wynajmującego i o zaprzestaniu obsługi administracyjnej lokali i pobierania czynszu za ich wynajem.

W ocenie Sądu pierwszej instancji roszczenie podlegało ocenie przez pryzmat norm zawartych w art. 224 § 1 k.c. i art. 225 k.c., z których wynika, że zakres obowiązków samoistnego posiadacza wobec właściciela uzależniony jest od tego, czy działa on w dobrej, czy w złej wierze.

Odnosząc się do zagadnienia dobrej wiary pozwanej Szkoły, Sąd Okręgowy przyjął, że pozwana Szkoła jeszcze w latach osiemdziesiątych otrzymała od W. do zagospodarowania grunt zabudowany przy ul. S. 19 w W., a w 1991 r. wystąpiła o przekazanie tej nieruchomości w użytkowanie wieczyste. Tym samym pozwana przez wiele lat występowała do powoda o uregulowanie jej prawa do korzystania z nieruchomości.

Pozwana pozostawała w usprawiedliwionym okolicznościami przeświadczeniu, że przysługuje jej, jako następcy prawnemu Wyższej Szkoły (...) w W., prawo do korzystania z nieruchomości w dotychczasowym zakresie. Powód

nie wykazywał zainteresowania i nie podejmował działań w kierunku odzyskania nieruchomości. Nigdy nie wezwał pozwanej do jej wydania i dopiero w styczniu 2015 r. zarzucił pozwanej bezumowne korzystanie z nieruchomości i z tej przyczyny wezwał ją do próby ugodowej. Powód nie wystąpił z powództwem o wydanie i nie podejmował żadnych działań ukierunkowanych na uregulowanie stanu prawnego nieruchomości. Powód nie obalił domniemania dobrej wiary pozwanej, która natomiast przedstawiła dowody, że nieprzerwanie od 1978 r. korzysta z uprawnień posiadacza i wykonuje obowiązki jako użytkownik nieruchomości.

Podpisanie przez strony protokołu przejęcia - przekazania nieruchomości było wyrażeniem woli po stronie pozwanej wyzbycia się władania nieruchomością, a po stronie powoda woli do jej odebrania przez właściciela. Z protokołu wynika także, iż wolą stron było wydanie powodowi nieruchomości bez konieczności dokonywania jakichkolwiek wzajemnych rozliczeń z tytułu wcześniejszego korzystania z niej, a powód wyraźnie uznał, że pozwana się z nim rozliczyła i zrzekł się jakichkolwiek ewentualnych roszczeń.

Data podpisania protokołu przejęcia oznaczona została na dzień 7 stycznia 2014 r., co było spowodowane uwarunkowaniami organizacyjnymi, bowiem pierwszym dniem roboczym w 2014 r. był właśnie 7 stycznia. Wbrew zarzutowi strony powodowej, T. B., reprezentujący W., był prawidłowo umocowany przy sporządzaniu protokołu z dnia 7 stycznia 2014 r. Był on bowiem umocowany do wykonywania czynności prawnych związanych z odbiorem nieruchomości oraz na dzień 7 stycznia 2014 r. posiadał upoważnienie do podpisu wcześniej uzgodnionego co do treści protokołu w imieniu Dyrektora Urzędu Dzielnicy B.

Z uwagi na wzajemnie rozliczenie się stron i zrzeczenie się jakichkolwiek roszczeń w protokole zdawczo-odbiorczym powództwo należało oddalić. Nadto w sprawie nie zachodzą przesłanki do dochodzenia od pozwanej wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości, jako od posiadacza w złej wierze z uwagi na umowne uregulowanie kwestii roszczeń.

Na skutek rozpoznania apelacji wniesionej przez powoda Sąd Apelacyjny w (...), wyrokiem z dnia 18 czerwca 2018 r., zmienił zaskarżony wyrok Sądu

Okręgowego w punkcie pierwszym w ten sposób, że zasądził od pozwanej na rzecz powoda kwotę 125 114,43 zł wraz z odsetkami w wysokości ustawowej od dnia 25 lutego 2015 r. do dnia zapłaty oraz w punkcie drugim w ten sposób, że zasądził od pozwanej na rzecz powoda kwotę 8 943,30 zł tytułem zwrotu kosztów procesu (pkt I a) i (pkt I b); oddalił apelację w pozostałym zakresie (pkt II) oraz zasądził od pozwanej na rzecz powoda kwotę 9 036,46 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego (pkt III).

Sąd Apelacyjny uznał za nieprawidłowe stanowisko Sądu pierwszej instancji o następstwie prawnym pozwanej po Wyższej Szkole (...), które nie wynika z żadnego przepisu. Ponadto wymieniona Wyższa Szkoła (...) została zniesiona z dniem 1 grudnia 1981 r., natomiast pozwana została powołana z dniem 1 lutego 1982 r. Zatem pozwana nie mogła powoływać się na ustanowienie na rzecz Wyższej Szkoły (...) w W. użytkowania co do nieruchomości położonej przy ul. S. 19 w W..

Sąd drugiej instancji uznał za uzasadnioną grupę zarzutów apelacji kwestionujących skuteczne zrzeczenie się przez W. dochodzonego roszczenia. Pomijając wątpliwość co do przedmiotowego zakresu zrzeczenia się roszczeń w § 3 protokołu z dnia 7 stycznia 2014 r., to istotne było to, że został on podpisany przez T. B.. Jak wynika z treści udzielonego mu pełnomocnictwa z dnia 30 grudnia 2013 r., był on umocowany jedynie do przejęcia budynku przy ul. S. 19 w W.. Nie był więc umocowany do składania oświadczeń o zrzeczeniu się jakichkolwiek roszczeń nawet związanych z nieruchomością, którą T. B. w imieniu W. miał przejąć. Oświadczenie zawarte w § 3 protokołu nie było więc skuteczne wobec powoda. Tym samym dochodzone w postępowaniu roszczenia nie zostały objęte jakimkolwiek skutecznie złożonym przez powoda zrzeczeniem.

Sąd drugiej instancji za zasadne uznał także zarzuty apelacji dotyczące nieprawidłowego przyjęcia przez Sąd pierwszej instancji, że pozwana Szkoła posiadała nieruchomość przy ul. S. w dobrej wierze. Wynikające z art. 7 k.c. domniemanie zostało w toku postępowania skutecznie obalone. Pozwana posiadała nieruchomość w przekonaniu, że nie służy jej do tej nieruchomości żadne prawo. W konsekwencji dochodzone powództwo, w ramach

którego powód dochodził kwoty 144 218,81 zł obejmującej wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości oraz zwrot nieużytych pożytków, było usprawiedliwione co najmniej częściowo co do zasady. Skoro pozwana była posiadaczem nieruchomości w złej wierze to podstawę jej odpowiedzialności stanowiły przepisy art. 225 w zw. z art. 224 § 1 k.c.

Niezasadne było roszczenie o zwrot pożytków, gdyż przychód z nieruchomości, uzyskany przez pozwaną, został w całości przeznaczony na koszty administrowania nieruchomością. Ponadto pozwana doznała straty ponieważ koszty zarządzania nieruchomością przekroczyły uzyskane z tego tytułu przychody, a sposób wykorzystania nieruchomości był ściśle związany z profilem działalności pozwanej.

Powód dochodził wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości za okres dziesięcioletni - od dnia 7 stycznia 2004 r. do dnia 7 stycznia 2014 r. Pozwana przynajmniej od 1999 r. pozostawała w złej wierze. Jednakże pozwana, pismem z dnia 22 stycznia 2013 r., zwróciła się do W. o odebranie nieruchomości. Pismo to zostało doręczone najpóźniej w dniu 6 lutego 2013 r., co oznacza, że nie było przeszkód, aby W. już w dniu 6 lutego 2013 r. odebrało nieruchomość od pozwanej. Tym samym za okres po dniu 6 lutego 2013 r. nie można było obciążać pozwanej Szkoły obowiązkiem zapłaty takiego wynagrodzenia. Uwzględniając, że wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości powinno było odpowiadać wysokością czynszowi możliwemu do uzyskania z tytułu najmu lokali mieszkalnych znajdujących się w tym budynku - w wysokości wynikającej ze stosownych uchwał Rady Gminy oraz zarządzeń Prezydenta W. - Sąd Apelacyjny zasądził łącznie kwotę 125 114,43 zł tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości za okres od dnia 7 stycznia 2004 r. do dnia 6 lutego 2013 r. Na podstawie art. 481 § 1 i 2 k.c. zasądził odsetki ustawowe od dnia 25 lutego 2015 r., tj. dnia, w którym miało miejsce posiedzenie jawne spowodowane wezwaniem do próby ugodowej.

Sąd nie uwzględnił podniesionego przez pozwaną zarzutu przedawnienia. Wydanie nieruchomości nastąpiło w dniu 7 stycznia 2014 r. Roszczenie uległoby przedawnieniu, zgodnie z art. 229 § 1 k.c., w dniu 7 stycznia 2015 r. Jednakże

w dniu 5 stycznia 2015 r. powód złożył wniosek o zawezwanie do próby ugodowej, który stosownie do art. 123 § 1 pkt 1 k.c. przerwał bieg przedawnienia i sprawił, że biegło ono na nowo (art. 124 § 2 k.c.), tj. z dniem 25 lutego 2015 r. Roszczenie przedawniłoby się w dniu 25 lutego 2016 r., jednakże w dniu 24 lutego 2016 r. doszło do kolejnego przerwania biegu przedawnienia poprzez wytoczenie powództwa.

W pozostałym zakresie powództwo jako niezasadne zostało oddalone.

Od wyroku Sądu Apelacyjnego w (...) skargę kasacyjną wniosła pozwana Szkoła, która zaskarżyła go w części, tj. w punktach I lit. a-b i III. W ramach podstawy kasacyjnej z art. 398³ § 1 pkt 2 k.p.c. zarzuciła naruszenie art. 382 k.p.c. w zw. z art. 378 § 1 k.p.c. poprzez wydanie orzeczenia bez uwzględnienia całokształtu materiału dowodowego zebranego w postępowaniu w pierwszej instancji, tj. rozstrzygnięcie sprawy z pominięciem dowodu z dokumentu pełnomocnictwa z dnia 7 stycznia 2014 r. dopuszczonego przez Sąd pierwszej instancji, i w wyniku tego nieuzasadnione częściowe uwzględnienie apelacji powoda. Pozwana wniosła o uchylenie wyroku w zaskarżonej części i przekazanie sprawy Sądowi Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Sąd drugiej instancji uwzględniając podniesione w apelacji powoda zarzuty naruszenia prawa procesowego (art. 233 k.p.c.) oraz prawa materialnego (art. 65 k.c.) uznał za wadliwą ocenę tego Sądu, że w protokole przekazania - przejęcia nieruchomości sporządzonym w dniu 7 stycznia 2014 r. doszło do skutecznego zrzeczenia się przez powoda roszczeń przysługujących mu względem pozwanej Szkoły, w tym roszczenia o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości za okres poprzedzający przejęcie przez powoda we władanie nieruchomości. Na taką ocenę wpłynął ustalony przez Sąd Apelacyjny na podstawie dokumentu z dnia 30 grudnia 2013 r. (k. 205) zakres pełnomocnictwa udzielonego T. B., który w imieniu W. podpisał protokół z dnia 7 stycznia 2014 r.

Zgodnie z art. 378 § 1 k.p.c., sąd drugiej instancji rozpoznaje sprawę w granicach apelacji; w granicach zaskarżenia bierze jednak pod uwagę nieważność postępowania. Wyjaśniając ten przepis Sąd Najwyższy w uchwale składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego – zasadzie prawnej z dnia 31 stycznia 2008 r., III CZP 49/07 (OSNC 2008, nr 6, poz. 55) przyjął, że sąd drugiej instancji rozpoznający sprawę na skutek apelacji nie jest związany przedstawionymi w niej zarzutami dotyczącymi naruszenia prawa materialnego, wiążą go natomiast zarzuty dotyczące naruszenia prawa procesowego; w granicach zaskarżenia bierze jednak z urzędu pod uwagę nieważność postępowania. W uzasadnieniu tej uchwały wskazano, że sąd drugiej instancji rozpoznaje sprawę merytorycznie w granicach zaskarżenia, dokonuje własnych ustaleń faktycznych, prowadząc lub ponawiając dowody albo poprzestając na materiale zebranym przez sąd pierwszej instancji, ustala podstawę prawną orzeczenia, niezależnie od zarzutów podniesionych w apelacji. Istotne jest, że sąd drugiej instancji pełni funkcję sądu merytorycznego i z tej przyczyny może uzupełnić postępowanie dowodowe lub powtórzyć przeprowadzone dowody, a także może poczynić samodzielne ustalenia na podstawie materiału zebranego w postępowaniu przed sądem pierwszej instancji. Zgodnie bowiem z art. 382 k.p.c., sąd drugiej instancji orzeka na podstawie materiału dowodowego zebranego w postępowaniu w pierwszej instancji oraz w postępowaniu apelacyjnym. Sąd drugiej instancji może dokonać też samodzielnych ustaleń faktycznych stanowiących podstawę wydania wyroku przez sąd pierwszej instancji, bez potrzeby przeprowadzenia postępowania dowodowego uzasadniających odmienne, samodzielne ustalenia, chyba że szczególne okoliczności wymagają ponowienia lub uzupełnienia tego postępowania (uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego - zasada prawna z dnia 23 marca 1999 r., III CZP 59/98, OSNC 1999, nr 7-8, poz. 124). Jednakże wymaga to uwzględnienia całego materiału dowodowego przeprowadzonego przed sądem pierwszej instancji. Dochodzi do naruszenia art. 382 k.p.c. w zw. z art. 378 § 1 k.p.c. wówczas, gdy sąd drugiej instancji z uwagi na podniesione w apelacji zarzuty dokonuje własnych ustaleń faktycznych, a na ich podstawie oceny prawnej, z pominięciem części dowodów przeprowadzonych przez sąd pierwszej instancji bez wyjaśnienia przyczyny pominięcia tych dowodów. Taka właśnie sytuacja miała

miejsce w sprawie, w której zapadł wyrok zaskarżony skargą kasacyjną. Z uzasadnienia zaskarżonego wyroku wynika bowiem, że zakres umocowania T. B. podczas czynności podpisania „Protokołu przekazania - przejęcia” w dniu 7 stycznia 2014 r. został ustalony i oceniony przez Sąd Apelacyjny jedynie na podstawie treści dokumentu pełnomocnictwa z dnia 30 grudnia 2013 r. (k. 205). Tymczasem Sąd pierwszej instancji wziął także pod uwagę dokument pełnomocnictwa z dnia 7 stycznia 2014 r. (k. 213) złożony na rozprawie przed Sądem Okręgowym w dniu 11 kwietnia 2017 r. (k. 221) i okazany przesłuchiwanemu w sprawie świadkowi (k. 223). Również w uzasadnieniu wyroku z dnia 27 lutego 2018 r. (k. 294) Sąd Okręgowy wskazał na ten dokument, oceniając skutki podpisania protokołu z dnia 7 stycznia 2014 r. Sąd Apelacyjny pominął ten dowód, nie omówił bowiem, czy był on brany przez niego pod uwagę, a jeśli tak, czy został uznany za wiarygodny, a w takim przypadku, czy pozwalał on na dokonanie odmiennych od przyjętych przez Sąd pierwszej instancji ustaleń faktycznych, czy też zachodziła przyczyna, a jeśli tak to jaka, uzasadniająca pominięcie tego dowodu.

Zgodnie z art. 398³ § 1 pkt 2 k.p.c., skargę kasacyjną można oprzeć na podstawie naruszenia przepisów postępowania, jeżeli uchybienie to mogło mieć istotny wpływ na wynik sprawy. Uchybienie procesowe Sądu Apelacyjnego zasadnie podniesione w skardze kasacyjnej, mogło mieć istotny wpływ na wynik sprawy, gdyż pominięty dowód dotyczył zasadniczej dla rozstrzygnięcia sprawy okoliczności dotyczącej zakresu umocowania osoby, która w imieniu W. podpisała protokół z dnia 7 stycznia 2014 r., a w konsekwencji także oceny skuteczności postanowienia zawartego w § 3 tego protokołu. Należy mieć przy tym na względzie, że ocena Sądu drugiej instancji zakresu zrzeczenia się roszczeń objętego tym postanowieniem protokołu nie była stanowcza, skoro Sąd ten wskazał na wątpliwości co do przedmiotowego zrzeczenia się roszczeń, uznając, że „jak się wydaje zrzeczenie to obejmowałoby co najwyżej roszczenia wskazane w tym §, a zatem dochody i wydatki związane z zarządzaniem i administrowaniem, nie zaś wynagrodzenie z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości”.

Z tych przyczyn Sąd Najwyższy na podstawie art. 398¹⁵ § 1 k.p.c. oraz art. 108 § 2 w zw. z art. 398²¹ k.p.c. orzekł, jak w sentencji.

jw