



WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

23 lutego 2024 r.

Sąd Najwyższy w Izbie Cywilnej w składzie:

SSN Roman Trzaskowski (przewodniczący)

SSN Karol Weitz

SSN Dariusz Zawistowski (sprawozdawca)

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym 23 lutego 2024 r. w Warszawie
skargi kasacyjnej Klubu Sportowego "W." w W.
od wyroku Sądu Apelacyjnego w Warszawie
z 20 maja 2021 r., I ACa 196/21,
w sprawie z powództwa Miasta Stołecznego Warszawy
przeciwko Klubowi Sportowemu "W." w W.
o wydanie nieruchomości,

**uchyła zaskarżony wyrok i przekazuje sprawę Sądowi
Apelacyjnemu w Warszawie do ponownego rozpoznania
i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego.**

Karol Weitz Roman Trzaskowski Dariusz Zawistowski

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 18 października 2016 r. Sąd Okręgowy w Warszawie nakazał pozwanemu, aby wydał powodowi nieruchomość położoną w W. przy ulicy [...] i [...]1 o łącznej powierzchni 129 137 m². Sąd Okręgowy ustalił, że nieruchomość jest własnością m. W. W dniu 17 grudnia 1992 r., pomiędzy Dzielnicą Gminy [...] a Klubem Sportowym „W.” w W. została zawarta umowa, na mocy której Dzielnica Gminy [...], jako właściciel nieruchomości położonej w W. przy ul. [...] i [...]1, nr ewidencyjny [...] o powierzchni 164 065 m² oraz nieruchomości przy ul. [...] nr ewidencyjny [...]2, [...]3, [...]4, [...]5 o powierzchni łącznej 7084 m², oddała powyższe nieruchomości w użytkowanie wieczyste Klubowi Sportowemu „W.” w W. na okres 99 lat.

W dniu 28 września 2005 r. pomiędzy m. W., a Klubem Sportowym „W.” w W. została zawarta umowa dzierżawy. Na jej podstawie m. W. zobowiązało się oddać w dzierżawę Klubowi Sportowemu „W.” niezabudowane nieruchomości przy ul. [...] o nr ewidencyjnym [...] z obrębu 0210, przy ul. [...]1 o nr ewidencyjnym [...] z obrębu [...] oraz przy ul. [...] o nr ewidencyjnym [...]1 z obrębu [...], o łącznej powierzchni 664 m², na okres od dnia 1 września 2005 r. do dnia 31 sierpnia 2008 r.

Sąd Okręgowy w Warszawie wyrokiem z 10 września 2009 r., ustalił, że umowa o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste, zawarta w dniu 17 grudnia 1992 r., w części dotyczącej nieruchomości zabudowanej położonej w W. przy ul. [...]1 i ul. [...]2, oznaczonej jako działka ewidencyjna nr [...] o powierzchni 16 ha 40 a 65 m² jest nieważna. Sąd Apelacyjny w Warszawie wyrokiem z dnia 5 listopada 2010 r. oddalił apelację Klubu Sportowego „W.” w tej sprawie. W dniu 17 grudnia 2013 r. Klub Sportowy” złożył do Sądu Rejonowego dla Warszawy Mokotowa w Warszawie wniosek o stwierdzenie, że nabył przez zasiedzenie własność zabudowanej nieruchomości gruntowej położonej w W. przy ul. [...]2, ul. [...] oraz ul. [...]1, obejmującej działkę ewidencyjną numer [...] o powierzchni 12.8473 ha. Postanowieniem z dnia 28 listopada 2014 r. wniosek o stwierdzenie zasiedzenia został oddalony. Postanowieniem z dnia 26 lutego 2016 r. Sąd Okręgowy w Warszawie oddalił apelację wnioskodawcy.

Sąd Okręgowy wskazał, że zgodnie z art. 222 § 1 k.c. właściciel może żądać od osoby, która włada faktycznie jego rzeczą, ażeby rzecz została mu wydana, chyba

że osobie tej przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą. Było bezsporne, że powód jest właścicielem nieruchomości objętej żądaniem pozwu i posiada legitymację czynną do dochodzenia roszczeń windykacyjnych. Pozwany podniósł, że przed Samorządowym Kolegium Odwoławczym w W. toczy się postępowanie administracyjne zainicjowane przez spadkobierców byłych właścicieli o stwierdzenie nieważności decyzji Kierownika Wydziału Geodezji i Gospodarki Gruntami Urzędu Dzielnicy [...] nr [...] z dnia 7 marca 1990 r., oraz decyzji Burmistrza Dzielnicy [...] nr [...] z dnia 26 listopada 1992 r., ustanawiających użytkowanie wieczyste na rzecz Klubu Sportowego w W. w zakresie w jakim decyzje te obejmowały dawne nieruchomości hipoteczne nr [...], [...]1, [...]2, [...]3 oraz [...]4. Sąd Okręgowy uznał, że postępowanie administracyjne wszczęte przez byłych właścicieli, dotyczące nieruchomości objętej żądaniem pozwu, nie ma wpływu na legitymację powoda do dochodzenia roszczeń w rozpoznawanej sprawie. Uznał także, że pozwany nie wykazał, iż nie włada nieruchomością i że przysługuje mu skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą.

Sąd Okręgowy wskazał, że zgodnie z art. 461 § 1 k.c., zobowiązany do wydania cudzej rzeczy może ją zatrzymać aż do chwili zaspokojenia lub zabezpieczenia przysługujących mu roszczeń o zwrot nakładów na rzecz oraz roszczeń o naprawienie szkody przez rzecz wyrządzoną. Pozwany zgłaszając zarzut zatrzymania określił jakich rzeczy ten zarzut dotyczy, jednakże nie wykazał, aby rzeczy te były rzeczywiście w jego posiadaniu. Nie wykazał również poprzez przedłożenie odpowiedniej dokumentacji, że rzeczywiście czynił nakłady na wskazane przez niego rzeczy. Sad pierwszej instancji uznał za niezasadny wniosek pozwanego o dopuszczenia dowodu z opinii biegłego, podkreślając, że pozwany może dochodzić swoich roszczeń z tytułu poniesionych nakładów w innym postępowaniu sądowym. Jako podstawę uwzględnienia powództwa wskazał art. 222 § 1 k.c.

Sąd Apelacyjny w Warszawie wyrokiem z dnia 23 lipca 2020 r. oddalił apelację pozwanego w części dotyczącej działek o numerach ewidencyjnych [...], [...]1 i [...]2 oraz uchylił zaskarżony wyrok w pozostałej części. Sąd Najwyższy postanowieniem z dnia 28 października 2020 r. uchylił wyrok w części kasatoryjnej.

Sąd Apelacyjny w Warszawie po ponownym rozpoznaniu sprawy oddalił apelację pozwanego. Stwierdził, że na podstawie art. 381 k.p.c. podlegały oddaleniu wnioski dowodowe pozwanego zgłoszone w postępowaniu apelacyjnym, jako spóźnione. Uznał, że twierdzenia faktyczne przedstawione przez pozwanego przed Sądem pierwszej instancji były niewystarczające do poczynienia ustaleń, które mogły prowadzić do uwzględnienia zarzutu zatrzymania. W szczególności nie przedstawiono twierdzeń ani dowodów, które pozwoliłyby ustalić, czy poszczególne wskazane przez pozwanego nakłady zostały przez niego dokonane jako posiadacza w dobrej czy złej wierze. W piśmie z dnia 30 sierpnia 2016 r. pozwany poprzestał na wskazaniu listy naniesień na gruncie. Z tej listy wynika, że poszczególne zabudowania powstawały na przestrzeni kilkudziesięciu lat, począwszy od 1980 r. Jednocześnie co do istotnej części naniesień pismo to nie wskazuje nawet w jakim okresie one powstały. Niewątpliwie charakter wiary pozwanego jako posiadacza zmieniał się w czasie, zważywszy chociażby na zawarcie umowy ustanowienia użytkowania wieczystego z dnia 17 grudnia 1992 r., której nieważność stwierdził wyrok Sądu Okręgowego w Warszawie z dnia 10 września 2009 r. Kwestia dobrej lub złej wiary stanowi natomiast kluczową okoliczność dla oceny, czy i jakie nakłady mogą podlegać rozliczeniu pomiędzy posiadaczem a właścicielem nieruchomości.

Nie przedstawiono także Sądowi pierwszej instancji twierdzeń i dowodów, które obrazowałyby aktualny stan nakładów. Pozwany nie przedstawił ponadto żadnego materiału dowodowego wykazującego, że to on z własnych środków dokonywał nakładów.

W ocenie Sądu Apelacyjnego należało w związku z tym uznać, że Sąd Okręgowy prawidłowo oddalił wniosek o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego rzeczoznawcy. Zadaniem biegłego rzeczoznawcy mogła być bowiem wyłącznie wycena nakładów, poprzedzona oględzinami i opisem obecnego stanu tych nakładów. Pozwany winien był jednak wskazać okoliczności faktyczne pozwalające Sądowi zidentyfikować potencjalną podstawę prawną roszczeń objętych zarzutem zatrzymania i zakres nakładów faktycznie podlegających rozliczeniu pomiędzy stronami. Nie spełnia tego warunku złożenie tylko listy nakładów na nieruchomość, ponieważ uniemożliwia to dokonanie ustaleń niezbędnych, aby sąd mógł podjąć decyzję, czy zlecać biegłemu wycenę nakładów i według jakich założeń. Uprawnienia

posiadacza w dobrej i złej wierze znacząco się bowiem różnią. Posiadacz w dobrej wierze może żądać zwrotu nakładów koniecznych, o ile nie mają pokrycia w korzyściach, które uzyskał z rzeczy, a także innych nakładów, o ile zwiększają wartość rzeczy w chwili jej wydania właścicielowi. Uprawnienia posiadacza w złej wierze są bardziej ograniczone i obejmują wyłącznie żądanie zwrotu nakładów koniecznych, i to tylko o tyle, o ile właściciel wzbogaciłby się bezpodstawnie kosztem posiadacza.

Dopiero przedstawienie dostatecznej podstawy faktycznej zarzutu zatrzymania, a następnie jej udowodnienie w zakresie faktów, dawałoby podstawę do zarządzenia postępowania dowodowego na okoliczność wartości nakładów podlegających rozliczeniu pomiędzy stronami. Uwzględniając powyższe Sąd Apelacyjny ocenił, że pozwany nie zdołał wykazać zasadności zarzutu zatrzymania.

Odnosząc się do zarzutów podniesionych przez pozwanego w toku postępowania apelacyjnego Sąd Apelacyjny stwierdził, że są one także chybione. Nie stanowią podstawy do władania gruntem przez pozwanego przywołane przez niego w piśmie z dnia 11 maja 2021 r. decyzje administracyjne, co przesądza o bezpodstawności zarzutu naruszenia art. 222 § 1 k.c. Nie zachodziły także podstawy do oddalenia powództwa na podstawie art. 5 k.c. Ten przepis nie może stanowić trwałej przeszkody do odzyskania przez właściciela nieruchomości od osoby, która nie jest uprawniona do władania nieruchomością. Ponadto pozwany miał możliwość zawarcia umowy dzierżawy gruntu, gdyż taką ofertę złożył mu powód w marcu 2012 r. Pozwany nie był zainteresowany takim rozwiązaniem. Żądał ponadto od m. W. zwrotu pobranych opłat za użytkowanie wieczyste wobec nieważności umowy, ale sam nie uiszczał na rzecz powoda należnego wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z gruntu, co doprowadziło do kolejnego procesu pomiędzy stronami, zakończonego wyrokiem Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 24 marca 2021 r.

W tych okolicznościach nie można uznać, aby powód dochodząc wydania nieruchomości czynił ze swojego prawa użytek sprzeczny z zasadami współżycia społecznego.

Wyrok Sądu Apelacyjnego zaskarżył skargą kasacyjną pozwany zarzucając naruszenie art. 222 § 1 k.c. w zw. z art. 35 ust. 1 ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości, art. 5 k.c. w zw. z art. 222 § 1 k.c. oraz art. 461 § 1 w zw. z art. 226 § 1 i 2 k.c. Skarżący zarzucił również naruszenie art. 378 § 1 k.p.c. w zw. z art. 381, art. 382, art. 207 § 6 i art. 217 § 1, § 2 i § 3 k.p.c. (w brzmieniu sprzed nowelizacji dokonanej ustawą z dnia 4 lipca 2019 r. o zmianie ustawy - Kodeks postępowania cywilnego oraz niektórych innych ustaw) w zw. z art. 227, art. 391 § 1 i art. 382 k.p.c., naruszenie art. 207 § 6 k.p.c. w zw. z art. 217 § 1-3 k.p.c. (w brzmieniu sprzed nowelizacji dokonanej ustawą z dnia 4 lipca 2019 r. o zmianie ustawy – Kodeks postępowania cywilnego oraz niektórych innych ustaw) w zw. z art. 227, art. 278 § 1, art. 391 § 1, art. 378 § 1 i art. 382 oraz naruszenie art. 378 § 1 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 i art. 328 § 2 k.p.c. Skarżący wniósł o uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i przekazanie sprawy Sądowi Apelacyjnemu w Warszawie do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Z uwagi na zakres zaskarżenia wyroku Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 23 lipca 2020 r. oraz przedmiot postępowania przed Sądem drugiej instancji po wydaniu orzeczenia kasatoryjnego przez Sąd Najwyższy, zakresem objętym skargą kasacyjną było wyłącznie rozstrzygnięcie o żądaniu pozwu dotyczącym działki gruntu o nr ewidencyjnym [...]. Z dokonanych w sprawie ustaleń faktycznych wynika, że powyższa działka była przedmiotem umowy użytkowania wieczystego, zawartej w dniu 17 grudnia 1992 r. między pozwanym i Dzielnicą Gminy. Zawarcie tej umowy nastąpiło po wydaniu przez Burmistrza Dzielnicę Gminy decyzji administracyjnej z dnia 26 listopada 1992 r. o oddaniu gruntu w użytkowanie wieczyste.

W skardze kasacyjnej bezzasadnie zarzucono naruszenie art. 222 § 1 k.c. w zw. z art. 35 ust. 1 u.o.g.g., przez przyjęcie, że wskazana wyżej decyzja administracyjna z 26 listopada 1992 r. stanowi skuteczny względem właściciela tytuł do władania rzeczą. Określenie w decyzji administracyjnej o oddaniu gruntu w użytkowanie wieczyste nabywcy prawa użytkowania wieczystego oraz przedmiotu tego prawa nie powodowało bowiem powstania uprawnień właścicielskich po stronie

wskazanego w decyzji administracyjnej nabywcy. Przejście na niego uprawnień do władania gruntem wymagało zawarcia odpowiedniej umowy w formie aktu notarialnego, a do tego momentu nie powstawał między przyszłym nabywcą i zbywcą prawa użytkowania wieczystego stosunek cywilnoprawny uprawniający wskazanego w decyzji administracyjnej nabywcę prawa użytkowania wieczystego do władania gruntem właściciela nieruchomości.

Bezzasadny był również zarzut naruszenia art. 461 § 1 k.c. w zw. z art. 226 § 1 i § 2 k.c. poprzez ich niewłaściwe zastosowanie w wyniku przyjęcia, że zgłoszenie zarzutu zatrzymania nieruchomości w związku z roszczeniem o zwrot nakładów „wymaga każdorazowego precyzyjnego oraz detalicznego określenia rodzaju, zakresu oraz charakteru tych nakładów”. Sąd drugiej instancji odmówił bowiem uwzględnienia zgłoszonego przez pozwanego zarzutu zatrzymania, stwierdzając, że pozwany nie wykazał i nie udowodnił „podstawy faktycznej zarzutu zatrzymania”. To stanowisko było wynikiem oceny przeprowadzonego postępowania dowodowego i stwierdzenia, że pozwany nie wykazał poniesienia nakładów uzasadniających zarzut zatrzymania, co nie było związane z zastosowaniem art. 461 § 1 k.c.. Do skutecznego zakwestionowania oceny sądu drugiej instancji w tym zakresie nie mógł zatem służyć zarzut niewłaściwego zastosowania tego przepisu.

Sąd drugiej instancji uznał, że nie zachodziły podstawy do oddalenia powództwa na podstawie art. 5 k.c., gdyż powyższa regulacja nie może stanowić trwałej przeszkody do odzyskania nieruchomości przez jej właściciela, a pozwany miał możliwość zawarcia umowy dzierżawy gruntu, z czego zrezygnował, gdyż takim rozwiązaniem nie był zainteresowany. W tej sytuacji ograniczenie się przez skarżącego do samego stwierdzenia, że żądnie powoda stanowi nadużycie prawa gdyż „w obrocie prawnym nadal funkcjonuje ostateczna decyzja administracyjna z dnia 26 listopada 1992 r. wydana przez Burmistrza Dzielnicy-Gminy” i brak odniesienia się przez skarżącego do argumentacji przedstawionej przez Sąd Apelacyjny nie mogło stanowić wystarczającej podstawy do uznania za zasadny zarzutu naruszenia art. 5 k.c. w zw. z art. 222 § 1 k.c. przez ich niewłaściwe zastosowanie.

W skardze kasacyjnej zasadnie zarzucono natomiast naruszenie art. 381 k.p.c. Sąd Apelacyjny stwierdził, że pominięciu podlegały, jako spóźnione, wszystkie wnioski dowodowe pozwanego zgłoszone w postępowaniu apelacyjnym, gdyż te dowody mogły być zgłoszone już przed Sądem pierwszej instancji. Zgodnie z art. 381 k.p.c. sąd drugiej instancji może pominąć fakty i dowody, jeżeli strona mogła je powołać w postępowaniu przed sądem pierwszej instancji, chyba że potrzeba powołania na nie wynikła później. Stwierdzenie, że było możliwe powołanie określonych dowodów już przez sądem pierwszej instancji nie jest zatem wystarczającą podstawą pominięcia takich dowodów zgłoszonych dopiero w postępowaniu apelacyjnym. Ocenie sądu drugiej instancji podlega bowiem także, czy potrzeba ich powołania nie wynikła po zakończeniu postępowania pierwszoinstancyjnego. Takiej oceny Sąd drugiej instancji nie dokonał, co zasadnie podniesiono w skardze kasacyjnej. Nie można jednocześnie pominąć, że Sąd Apelacyjny w uzasadnieniu wyroku z dnia 23 lipca 2020 r. stwierdził, że doszło do naruszenia przepisów postępowania w wyniku „nieprzeprowadzenia w całości postępowania dowodowego zmierzającego do zbadania zarzutu zatrzymania”. Tym samym Sąd Apelacyjny wyraził wówczas jednoznacznie stanowisko o potrzebie uzupełnienia postępowania dowodowego, uznając także, że zaskarżony wyrok Sądu Okręgowego podlegał uchyleniu wobec nierozpoznania istoty sprawy. W sytuacji, gdy wyrok kasacyjny Sądu Apelacyjnego został uchylony przez Sąd Najwyższy i sprawa podlegała ponownie rozpoznaniu przez Sąd Apelacyjny, należało ten fakt uwzględnić przy dokonywaniu oceny o istnieniu potrzeby przeprowadzenia dowodów zawnioskowanych w postępowaniu apelacyjnym.

W skardze kasacyjnej zasadnie zarzucono również naruszenie przepisów postępowania w związku z nieprzeprowadzeniem dowodu z opinii biegłego, który to dowód został zawnioskowany przez pozwanego w postępowaniu przed Sądem pierwszej instancji. Sąd Apelacyjny uznał, że Sąd Okręgowy zasadnie oddalił ten wniosek „wobec niewskazania i nieudowodnienia podstawy faktycznej zarzutu zatrzymania przez stronę pozwaną”. Ta ocena była wadliwa biorąc pod uwagę, że w uzasadnieniu wyroku zaskarżonego rozpoznawaną skargą kasacyjną wskazano, iż w piśmie z dnia 30 sierpnia 2016 r. pozwany wskazał „listę naniesień na sporną działkę”. Nie znajdowało zatem podstaw stwierdzenie, że podstawa faktyczna

dotycząca zarzutu zatrzymania nie została wskazana przez pozwanego. Należało uwzględnić także, że pominięcie pozostałych dowodów nastąpiło, jak wyżej wskazano, z naruszeniem art. 381 k.p.c., a sam dowód z opinii biegłego mógł mieć znaczenie nie tylko dla dokonania wyceny nakładów poczynionych przez pozwanego. Nie można bowiem wykluczyć, że przy określeniu wartości naniesień na gruncie biegły musiałby ustalić także inne istotne dla rozstrzygnięcia sprawy okoliczności, dotyczące np. okresu dokonania nakładów, uwzględniając potrzebę ustalenia stopnia ich zużycia. Bez przeprowadzenia co najmniej dowodu z opinii biegłego stwierdzenie, że pozwany nie wykazał podstawy zarzutu zatrzymania było zatem przedwczesne.

Wadliwe było również stanowisko Sądu drugiej instancji, że twierdzenia faktyczne przedstawione przez pozwanego były niewystarczające, gdyż nie powalały ustalić, czy wskazywane przez pozwanego nakłady były przez niego dokonane w dobrej czy złej wierze, a ocena tego zagadnienia rzutowała na rodzaj nakładów podlegających ewentualnie rozliczeniu. Wyrażając to stanowisko Sąd Apelacyjny nie uwzględnił regulacji wskazującej na istnienie domniemania dobrej wiary i nie przytoczył żadnych ustaleń oraz nie przedstawił żadnych rozważań, które pozwalałyby stwierdzić, że to domniemanie zostało obalone. Potrzeba stwierdzenia, czy pozwany dokonał nakładów w dobrej czy złej wierze nie oznacza również, że zbędne jest przeprowadzenie dowodów powoływanych dla wykazania jakiego rodzaju nakładów dokonał posiadacz.

W skardze kasacyjnej zasadnie zarzucono również, że Sąd Apelacyjny nie odniósł się do pisma pozwanego z dnia 11 maja 2012 r., w którym podniesiono, że fakt poniesienia przez pozwanego nakładów został w sposób dorozumiany przyznany przez powoda, a do akt sprawy w toku postępowania przed Sądem Okręgowym została złożona decyzja administracyjna z dnia 26 listopada 1992 r., z której wynika, że na gruncie wskazanym w decyzji znajdują się obiekty wzniesione przez pozwanego. Nakazywało to rozważenie przez Sąd Apelacyjny czy i ewentualnie w jakim zakresie powód przyznał fakt poniesienia nakładów przez pozwanego, a także czy decyzja z dnia 26 listopada 1992 r. stanowi dowód w zakresie rodzaju nakładów dokonanych przez pozwanego na działce nr 4/9.

Z tych względów skarga kasacyjna w zakresie podstawy naruszenia przepisów postępowania była uzasadniona i zaskarżony wyrok podlegał uchyleniu na podstawie art. 398¹⁵ § 1 k.p.c.

Karol Weitz

Roman Trzaskowski

Dariusz Zawistowski

[SOP]

[ms]