



Sygn. akt IV CK 613/03

**WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 3 grudnia 2004 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Teresa Bielska-Sobkowicz (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Kazimierz Zawada

SSA Elżbieta Strelcow

Protokolant Izabela Czapowska

w sprawie z powództwa C.R.

przeciwko F. Spółce z o.o.

o zapłatę

oraz z powództwa Funduszu Wczasów Pracowniczych Spółki z o.o.

w W.

przeciwko C.R.

o zapłatę,

po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej

w dniu 3 grudnia 2004 r.,

kasacji powoda (pozwanego)

od wyroku Sądu Apelacyjnego z dnia 30 kwietnia 2003 r., sygn. akt [...],

uchyla zaskarżony wyrok i przekazuje sprawę Sądowi Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania kasacyjnego.

Uzasadnienie

C.R. w ostatecznie sprecyzowanym powództwie wnosił o nakazanie pozwanemu F. spółce z o.o. wydania nieruchomości położonej w C. przy ul. W. 8 oraz o zasądzenie kwoty 47 499,79 zł tytułem odszkodowania za bezumowne korzystanie z tej nieruchomości w okresie od dnia 1 grudnia 1991 r. do dnia 30 sierpnia 1992 r., domagał się też waloryzacji tej kwoty. Powództwo windykacyjne uwzględnione zostało prawomocnym wyrokiem częściowym z dnia 5 grudnia 1994 r.

Po wydaniu nieruchomości, co nastąpiło w dniu 17 stycznia 1995 r., F. spółka z o.o. wniósł przeciwko C.R. pozew o zasądzenie kwoty 674 000 zł z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu tytułem zwrotu wartości ulepszeń i nakładów koniecznych poczynionych na nieruchomości. Pozwany wnosił o oddalenie powództwa, zgłosił też zarzut potrącenia kwoty tej samej wysokości tytułem zwaloryzowanego czynszu za okres od dnia 1 grudnia 1991 r. do dnia 15 czerwca 1992 r. i odszkodowania za bezumowne korzystanie z nieruchomości za dalszy okres do dnia jej zwrotu. Powód w tej sprawie podnosił zarzut częściowego przedawnienia roszczenia z tytułu wierzytelności zgłoszonej do potrącenia.

Po ponownym rozpoznaniu obu spraw Sąd Okręgowy w W., kierując się oceną prawną dokonaną przez Sąd Apelacyjny, który uchylił poprzednio wydane wyroki, wyrokiem z dnia 28 maja 2001 r. oddalił powództwo C.R. o zapłatę oraz zasądził od niego na rzecz F. sp. z o.o. kwotę 557 669,79 zł z ustawowymi

odsetkami od dnia 8 marca 1995 r., oddalił powództwo w pozostałej części oraz orzekł o kosztach procesu. Wyrok ten został oparty na następujących ustaleniach. Właścicielem przedmiotowej nieruchomości był dziadek powoda J.R. W dniu 21 kwietnia 1952 r. zawarł on z F. umowę, nazwaną umową najmu, z której wynikało, że oddaje nieruchomość, za określony w niej czynsz, w najem na okres jednego roku, z możliwością przedłużenia na kolejny rok. Na podstawie zarządzenia Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 4 października 1952 r. ustanowiony został w stosunku do nieruchomości przymusowy zarząd Państwa, sprawowany przez F. Orzeczeniem z dnia 14 września 1961 r. Minister Gospodarki Żywnościowej stwierdził przejście z mocy prawa tej nieruchomości na własność Państwa, a decyzją Prezydium Powiatowej Rady Narodowej w A. z dnia 31 kwietnia 1966 r. nieruchomość ta została przekazana w użytkowanie F. Prawo własności Skarbu Państwa wpisane było do księgi wieczystej.

Na skutek wniosku powoda, spadkobiercy poprzedniego właściciela, Minister Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa decyzją z dnia 29 listopada 1991 r. stwierdził nieważność zarówno zarządzenia z dnia 4 października 1952 r., jak i orzeczenia z dnia 14 września 1961 r., a kierownik Urzędu Rejonowego w A. uchylił decyzję Prezydium PRN. Nieruchomość została zwrócona powodowi w dniu 17 stycznia 1995 r.

Z dokonanych ustaleń wynika, że w 1952 r. nieruchomość zabudowana była trzypiętrowym budynkiem pensjonatowym o nazwie „[...]”, wybudowanym w 1890 r., w którym mieściły się 24 pokoje oraz klub kawowy „[...]”, a także budynkiem tzw. „dozorcówki”. F. w latach 1972 – 1974 wybudował na nieruchomości stołówkę na 300 miejsc, klubokawiarnię i tzw. „hotelowiec”, a w latach 1977 – 1979 rozebrał istniejący pensjonat i na jego miejscu wybudował większy pensjonat o nazwie „[...]”. Po zwrocie nieruchomości powód korzysta z tych budynków, wynajmuje je i czerpie z tego tytułu dochód. Kierując się oceną prawną Sądu drugiej instancji, Sąd Okręgowy uznał, że po stwierdzeniu nieważności decyzji administracyjnych strony związane były umową dzierżawy nieruchomości, znajdują w sprawie zastosowanie przepisy art. 694 i 676 k.c., a poczynione przez F. nakłady stanowią ulepszenia. C.R. w sposób dorozumiany złożył oświadczenie o zatrzymaniu ulepszeń, zatem obecnie nie może już żądać ich zabrania, a jego dorozumiane oświadczenie

oznacza obowiązek zwrotu równowartości ulepszeń. Wartość tych ulepszeń wynosi, według szacunku biegłego sądowego, kwotę 907 590 zł, wobec tego jednak, że F. domagał się zasądzenia jedynie kwoty 674 000 zł, ta ostatnia kwota stanowi podstawę do wzajemnych rozliczeń. Od kwoty tej należało odliczyć wartość rozebranego pensjonatu „[...]”, określoną według cen z daty orzekania, oraz kwotę czynszu i odszkodowania przedstawioną do potrącenia. Oceniając zasadność zarzutu przedawnienia, Sąd Okręgowy wskazał, że roszczenia z tytułu umowy dzierżawy ulegają trzyletniemu przedawnieniu, zatem C.R. może skutecznie żądać zapłaty czynszu jedynie za okres od 1 listopada 1991 r. do dnia 15 czerwca 1992 r. oraz odszkodowania za bezumowne korzystanie z nieruchomości za okres od dnia 16 czerwca 1992 r. do dnia zwrotu nieruchomości, co stanowi łącznie kwotę 124 656,21 zł. Ostatecznie zatem należało, zdaniem Sądu Okręgowego, pomniejszyć żadaną przez F. z tytułu ulepszeń kwotę o 124 656,21 zł. Ponieważ C.R. w obu sprawach domagał się zapłaty czynszu i odszkodowania za ten sam okres, jego żądanie zostało częściowo uwzględnione w ramach zarzutu potrącenia, a powództwo wniesione przez niego uległo oddaleniu.

Sąd Apelacyjny wyrokiem z dnia 30 kwietnia 2003 r. oddalił apelację powoda od powyższego wyroku, dzieląc ustalenia faktyczne i ocenę prawną.

Wyrok Sądu Apelacyjnego zaskarżył kasacją C.R., zarzucając naruszenie art. 65 § 1 i 2, art. 56 i art. 58 § 1 i 2 k.c. przez błędną wykładnię zawartej między stronami umowy, naruszenie art. 475 § 1 k.c. przez brak analizy umowy z dnia 21 kwietnia 1952 r. pod kątem niemożliwości świadczenia i wygaśnięcia zobowiązania z tej przyczyny, naruszenie art. 676 k.c. przez bezzasadne przyjęcie, że nakłady dokonane przez F. stanowią ulepszenie rzeczy najętej, naruszenie art. 498, 499, 502, 117 i art. 5 k.c. przez bezprawne przyjęcie zarzutu przedawnienia i naruszenie art. 121 pkt 4 k.c. przez nie uwzględnienie zawieszenia biegu przedawnienia oraz naruszenie art. 65 § 1 i 2 k.c. w związku z § 12 umowy z dnia 21 kwietnia 1952 r. przez brak rozważań na temat zarzutu, że umowa nie została zaakceptowana przez upoważnioną osobę, tj. Dyrektora Naczelnego F. i nie miała mocy prawnej od dnia jej zawarcia. W konkluzji wnosił o uchylenie zaskarżonego wyroku oraz wyroku Sądu pierwszej instancji i przekazanie spraw do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje.

Zasadnicze znaczenie dla rozstrzygnięcia obu połączonych spraw miała ocena prawna Sądu Apelacyjnego, który uchylając poprzednio wydane wyroki uznał, że po uchyleniu i stwierdzeniu nieważności decyzji administracyjnych strony związane były umowa dzierżawy. Ocena ta, zgodnie z art. 386 § 6 k.p.c., była wiążąca zarówno dla Sądu Okręgowego jak i dla Sądu drugiej instancji przy ponownym rozpoznaniu sprawy, nie jest nią oczywiście związany Sąd Najwyższy przy rozpoznaniu kasacji. Ocena ta była wadliwa, brak bowiem podstaw do przyjęcia fikcji prawnej, że po stwierdzeniu nieważności jednych decyzji administracyjnych i uchyleniu innych, strony przez kilkadziesiąt lat związane były zawartą w 1952 roku umową. Umowa ta, niezależnie od tego, czy zakwalifikowana zostanie jako umowa najmu, czy jako umowa dzierżawy, zawarta była na okres jednego roku i w braku oświadczeń stron przed upływem roku miała zostać przedłużona na następny rok. Nie ma żadnych podstaw do twierdzenia, że przedłużana byłaby na lata kolejne, zatem przepisy dotyczące zarówno umowy najmu, jak i umowy dzierżawy, nie mają zastosowania dla wzajemnych rozliczeń stron. W sytuacji, gdy nie można przyjąć, że stosunek prawny między stronami ukształtowany został na podstawie umowy, roszczenia stron mogą być oceniane jedynie przy uwzględnieniu przepisów dotyczących ochrony własności, tj. art. 224 – 230 k.c., co zresztą sugerował Sąd Okręgowy przy ponownym rozpoznaniu sprawy, nie mógł jednak, podobnie jak Sąd drugiej instancji, przepisów tych zastosować z uwagi na kateryczne brzmienie art. 386 § 6 k.p.c. Trafnie w tej sytuacji skarżący zarzucał w kasacji naruszenie art. 65, 56, 58 i art. 676 k.c. przez ich wadliwe zastosowanie. W związku z tym, że nie umowa, lecz przepisy dotyczące ochrony własności kształtują roszczenia stron, zupełnie inaczej wygląda również kwestia przedawnienia roszczeń zgłoszonych przez skarżącego w pozwie lub przedstawionych do potrącenia. W tym zakresie nie poddają się ocenie podnoszone w kasacji zarzuty naruszenia art. 117 i 121 pkt. 4 k.c., ani też przepisy regulujące instytucję potrącenia.

Przed wszystkim należy zwrócić uwagę, że błędnie uznał Sąd Apelacyjny, iż roszczenia skarżącego z tytułu odszkodowania za bezumowne korzystanie z rzeczy oraz z tytułu czynszu, jako roszczenia okresowe, przedawniają się

z upływem lat trzech. Roszczenie skarżącego nie wynika z umowy, nie może więc być kwalifikowane jako roszczenie o zapłatę zaległego czynszu. Jak wyjaśniał niejednokrotnie Sąd Najwyższy (por. m.in. wyrok z dnia 7 kwietnia 2000 r., IV CKN 5/00, nie publ.), wynagrodzenie z tytułu bezumownego korzystania z rzeczy nie dzieli się na świadczenia okresowe, gdyż okresowej płatności nie przewiduje ustawa, lecz jest należnością jednorazową za cały okres korzystania z rzeczy przez posiadacza bez tytułu prawnego. Przedawnienie takiego roszczenia następuje w terminie określonym w art. 229 k.c., co oznacza, że w okresie jednego roku, o jakim mowa w tym przepisie, właściciel może dochodzić wynagrodzenia za cały okres korzystania z jego rzeczy, nie przekraczający jednak 10 lat, a to ze względu na treść art. 118 k.c. (por. wyrok SN z dnia 4 grudnia 1980 r., II CR 501/80, OSNC 1981, nr 9, poz. 171). Pamiętać jednak należy, że za okres sprzed wytoczenia powództwa o wydanie rzeczy, wynagrodzenie za korzystanie z nieruchomości należy się właścicielowi w razie istnienia złej wiary posiadacza (art. 224 i 225 k.c.). W tym zakresie roszczenia skarżącego w ogóle nie zostały ocenione, zatem nie ma podstaw do rozważania trafności także tych zarzutów kasacyjnych, które odnoszą się do takich kwestii jak ewentualna przerwa biegu zawieszenia czy ocena zasadności korzystania z zarzutu przedawnienia w świetle art. 5 k.c.

Podobnie, nie zostały w sprawie właściwie ocenione roszczenia F. o zwrot wydatków poniesionych na rzecz. Z dokonanych w sprawie ustaleń nie wynika, aby w okresie, w którym strony były związane umową (rok 1952 i ewentualnie 1953), wzniesione zostały nowe obiekty. Nastąpiło to znacznie później, kiedy o związaniu stron umową mówić już nie można. W takim zaś wypadku nie ma też mowy o dokonaniu ulepszeń w rozumieniu art. 676 k.c., lecz o poczynieniu nakładów w rozumieniu art. 226 k.c. i z uwzględnieniem treści tego przepisu rozstrzygnięte powinno być żądanie zgłoszone przez F.

Wobec tego, że przy rozpoznawaniu sprawy doszło do naruszenia prawa materialnego, a dokonane ustalenia faktyczne nie pozwalają na zmianę zaskarżonego wyroku, Sąd Najwyższy orzekł jak w sentencji na podstawie art. 393¹³ k.p.c.

