



Sygn. akt V CSK 8/05

WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 22 grudnia 2005 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Tadeusz Domińczyk (przewodniczący)

SSN Antoni Górski (sprawozdawca)

SSN Krzysztof Pietrzykowski

w sprawie z powództwa A. Ż.

przeciwko Gminie O. o zapłatę, po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej w dniu 22 grudnia 2005 r., skargi kasacyjnej strony pozwanej od wyroku Sądu Apelacyjnego z dnia 2 marca 2005 r., sygn. akt I ACa (...),

uchyla zaskarżony wyrok i przekazuje sprawę Sądowi Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego.

Uzasadnienie

Sąd Okręgowy w C. wyrokiem z dnia 24 marca 2004 r. zasądził od pozwanej Gminy O. na rzecz powoda 272.598,68 zł tytułem rozliczenia z nakładów poniesionych na nieruchomość położoną w O. (234.817,58 zł) oraz zwrotu ceny w kwocie 37.781,60 zł - stanowiącej różnicę pomiędzy wpłaconą na rzecz Gminy kwotą ceny nabycia, a nieuiszczonymi przez pozwanego podatkami od użytkowanej nieruchomości. Podstawą tego rozstrzygnięcia było ustalenie, że strony zawarły w dniu 21 marca 1997 r. pisemną przedwstępną umowę sprzedaży nieruchomości należącej do Gminy. Uzgodniona cena

wynosiła 70.000 zł plus VAT a jej płatność została rozłożona na cztery raty, przy czym pierwszą ratę kupujący uiścił w dniu zawarcia umowy. Umowa przyrzeczona miała zostać zawarta w formie notarialnej w terminie do 30 listopada 1997 r. Treść tej umowy była zmieniana dwoma aneksami: z dnia 4 kwietnia 1997 r. (wyeliminowano z niej wtedy opłatę VAT – u) oraz z dnia 17 grudnia 1997 r. (przesunięto termin zawarcia umowy przyrzeczonej do 30 lipca 2000 r. oraz rozłożono płatność ustalonej ceny na 31 rat). Wydanie przedmiotu umowy nastąpiło w dniu zawarcia umowy przedwstępnej i powód, za wiedzą i zgodą powoda, przystąpił do wykonywania robót remontowo – budowlanych z racji bardzo złego stanu technicznego stojących na nieruchomości budynków. Nowy zarząd pozwanej Gminy zakwestionował w 1999 r. tę umowę, uznał, że jest nieważna i jako taka jej nie wiąże oraz wezwał powoda do zwrotu nieruchomości w terminie do 15 października 1999 r. Powód zwrócił nieruchomość w dniu 14 listopada 2000 r. W dniu 6 września 2001 r. nieruchomość została sprzedana innemu nabywcy za 115.080 zł. Powód wezwał Gminę do zwrotu poniesionych nakładów na nieruchomość, oszacowanych przez rzeczoznawcę na 272.169,98 zł. Gmina odmówiła zapłaty tej kwoty, przedstawiając powodowi do potrącenia należność z tytułu bezumownego korzystania przez niego z nieruchomości na kwotę 370.501,10 zł, wobec czego powód wniósł niniejszą sprawę o zwrot nakładów. Sąd Okręgowy ustalił, że umowę zerwała pozwana Gmina, a zatem obowiązana jest do zwrotu powodowi, z mocy § 3 pkt 3 umowy przedwstępnej, „poniesionych nakładów”. Wysokość tych nakładów Sąd ustalił przyjmując średnią pomiędzy wartościami wyliczonymi przez biegłych K. i P. Jednocześnie przyjął, że pozwanej nie należy się żadne wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości, gdyż nie przewidywała tego łącząca strony umowa.

Apelacja pozwanej Gminy od tego rozstrzygnięcia została oddalona wyrokiem Sądu Apelacyjnego z dnia 2 marca 2005 r. Sąd ten potwierdził prawidłowość ustaleń poczynionych przez Sąd Okręgowy i dokonanych ocen prawnych. Podkreślił, że podstawą rozliczenia stron powinna być umowa z dnia 21 marca 1997 r. Umowne rozliczenie wyklucza zastosowanie w sprawie przepisów art. 224 – 229 k.c., regulujących rozliczenia pomiędzy właścicielem rzeczy a jej posiadaczem. Co najwyżej mogą tu mieć pomocniczo zastosowanie przepisy o użyczeniu. Zgodnie zaś z art. 713 k.c. powód powinien ponosić koszty utrzymania rzeczy (w tym należne podatki) a może żądać wydatków i nakładów poczynionych na nieruchomość, stosując przepisy o prowadzeniu cudzych spraw bez zlecenia (art. 753 § 2 k.c.). Te zaś prawidłowo zostały

ustalone na kwotę 234.817,58, jako średnia wartość nakładów, szacowanych przez obu biegłych. Dlatego apelacja podlegała oddaleniu.

Wyrok Sądu Apelacyjnego zaskarżyła pozwana skargą kasacyjną. Zarzuciła w niej naruszenie:

- art. 117 § 2, art. 118 w zw. z art. 120 § 1 k.c., przez nieuwzględnienie zarzutu przedawnienia roszczenia powoda,
- art. 46 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym w zw. z art. 58 § 1, art. 60 § 1 i art. 65 k.c. przez przyjęcie, że nastąpiła skuteczna modyfikacja pierwotnej umowy w kolejnych aneksach, podpisanych ze strony Gminy tylko jednoosobowo, a więc z naruszeniem zasady łącznej reprezentacji,
- art. 471 k.c. przez nieuwzględnienie, że niewykonanie pierwotnej umowy nastąpiło z winy powoda
- art. 710, art. 712 – 713 k.c. w zw. z art. 753 § 2 oraz art. 58 § 1, art. 60 § 1 i art. 65 § 1 - 2 k.c. przez błędne i bezpodstawne zastosowanie do rozliczenia stron przepisów o użyczeniu i prowadzeniu cudzych spraw bez zlecenia, zamiast zastosowania art. 224 – 230 k.c., wreszcie
- art. 233 § 1 i art. 316 § 1 k.p.c. przez zdyskredytowanie opinii rzeczoznawcy M. P. oraz potraktowanie nakładów w sposób globalny, bez prawnego różnicowania poszczególnych okresów, w jakich były czynione.

Na tych podstawach wniosła o uchylenie skarżonego wyroku i przekazaniu sprawy do ponownego rozpoznania, bądź o jego uchylenie i oddalenie powództwa z orzeczeniem o zwrocie spełnionego przez pozwaną na rzecz powoda świadczenia z tego prawomocnego wyroku.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Nie podlega merytorycznej ocenie Sądu Najwyższego podniesiony w skardze kasacyjnej zarzut procesowy odnoszący się do oceny opinii biegłych, ponieważ zgodnie z art. 398³ § 1 k.p.c. podstawą tej skargi nie mogą być zarzuty dotyczące ustalenia faktów lub oceny dowodów.

Przechodząc do zarzutów materialnoprawnych na wstępie należy przesądzić trafność podstawowej zasady przyjętej przez Sądy orzekające w sprawie. Zgodnie z nią, do rozliczenia stron z poczynionych przez powoda nakładów na nieruchomości pozwanej Gminy i do korzystania z tej nieruchomości przez powoda ma zastosowanie umowa, na podstawie której powodowi przekazano nieruchomość w posiadanie. Konsekwencją tej zasady jest stwierdzenie, że przepisy regulujące rozliczenia pomiędzy właścicielem

rzeczy a posiadaczem (tzw. roszczenia uzupełniające), zawarte w art. 224 – 229 k.c., wchodzić mogą w grę posiłkowo, czyli dopiero wtedy, kiedy spornych kwestii nie reguluje umowa. Stanowisko prawne o primacie postanowień umownych w tej mierze jest prezentowane od dawna w orzecznictwie (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 30 sierpnia 1965 r., I CR 154/65, OSNC 1966, nr 7 – 8, poz. 117 oraz z dnia 30 czerwca 1972 r. III CRN 91/72, OSNC 1972, nr 12, poz. 229) i Sąd Najwyższy w składzie rozpoznającym niniejszą sprawę podziela je.

W niniejszej sprawie celem stron było zawarcie umowy przyrzeczonej, polegającej na definitywnym przeniesieniu własności na powoda, stąd też w dacie spisania umowy przedwstępnej nastąpiło wydanie mu nieruchomości do nieodpłatnego korzystania, w związku z czym ta umowa powinna być podstawą dokonywanych rozliczeń zarówno z tytułu posiadania, jak i poczynionych nakładów, bez potrzeby odwoływania się do konstrukcji umowy użyczenia, co trafnie zostało skrytykowane w kasacji. Dlatego też zasadniczą kwestią pozostaje ustalenie treści zawartej przez strony umowy, czasu jej obowiązywania oraz tego, jakie nakłady i kiedy zostały poczynione przez powoda na nieruchomość pozwanej. Jeśli chodzi o treść umowy, to Sąd Apelacyjny przyjmuje za Sądem Okręgowym, że strony wiązała umowa określona przez nie jako „umowa przedwstępna” z dnia 21 marca 1997 r., zmieniona dwoma aneksami: z dnia 4 kwietnia oraz z dnia 17 grudnia 1997 r. Należy podkreślić, że umowa podstawowa z dnia 21 marca nie zawierała zastrzeżenia, że jej treść może zostać zmieniona, pod rygorem nieważności, tylko w formie pisemnej. W związku z tym, stosownie do treści art. 77 k.c., wystarczyło, żeby jej ewentualne zmiany zostały „stwierdzone pismem”. Sformułowania użytego w tym przepisie nie można utożsamiać z koniecznością złożenia oświadczenia woli na piśmie przez obie strony, gdyż chodzi tu o potwierdzenie na piśmie dla celów dowodowych samej zmiany kontraktu, która mogła zostać dokonana w dowolnej formie. Stąd też komentatorzy trafnie przyjmują, że „stwierdzenie pismem”, o jakim mowa w art. 77 k.c., może pochodzić tylko od jednej ze stron. W takim razie nie ma znaczenia, że oba aneksy umowne podpisał za pozwaną tylko sam przewodniczący zarządu Miasta i Gminy O., bez udziału drugiego członka zarządu, skoro fakt dokonanych zmian w umowie jest bezsporny, a do ich podpisania przewodniczący został upoważniony uchwałami całego zarządu Gminy. Należy przy tym podzielić pogląd Sądu Apelacyjnego, że w ostateczności można byłoby przyjąć, że do tych zmian doszło w sposób konkludentny, który jest prawnie wiążący. W tej sytuacji kwestionowanie w skardze kasacyjnej skuteczności zmian tej umowy - w drodze

zarzutów naruszenia art. 46 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym w zw. z art. 58 § 1 k.c., art. 60 § 1 i art. 65 k.c., sprowadzających się do stwierdzenia o braku należytej reprezentacji Gminy przy podpisywaniu obu aneksów do umowy - jest prawnie chybione.

Nietrafny jest też zarzut przedawnienia roszczeń powoda, z powoływaniem się na naruszenie przepisu art. 390 § 3 k.c., a nadto art. 117 § 1 i 1 k.c. oraz art. 118 w zw. z art. 120 § 1 k.c. Z treści art. 390 § 1 k.c. wynika bowiem, że ustanowiony w nim roczny termin przedawnienia odnosi się tylko do „roszczeń powyższych”, czyli do wymienionych w paragrafach 1 i 2 tego przepisu. Wśród nich nie ma roszczenia o zwrot nakładów, którego dochodzi powód, ani roszczenia o wynagrodzenie z korzystanie przez powoda z nieruchomości, objętego zarzutem potrącenia.

Sąd Apelacyjny przyjął, że zgodnie z porozumieniem stron, pozwana przekazała powodowi nieruchomość w nieodpłatne posiadanie i, stosownie do treści § 3 ust. 3 umowy, zobowiązała się do zwrotu powodowi „poniesionych nakładów”, co należy rozumieć dosłownie, jako ich wartość odtworzeniową, rzeczywistą, a nie, jak utrzymuje pozwana, tylko wartość nakładów koniecznych i to w granicach, w których zwiększają one wartość całej nieruchomości (art. 226 § 1 k.c.). To stanowisko należy co do zasady zaaprobować, gdyż jest ono konsekwencją wspomnianego już prymatu postanowień umownych przy dokonywaniu rozliczenia stron z tytułu posiadania nieruchomości nad postanowieniami ustawowymi. Konieczne są tu jednak dwa zastrzeżenia. Pierwsze, to brak pełnej jasności co do ostatecznej treści § 3 ust. 3 umowy. Wątpliwość bierze się stąd, że nie zostało wyjaśnione przez Sąd, czy wersja ustalona w aneksie do umowy z dnia 17 grudnia 1997 r. odnosi się tylko do punktu pierwszego tego paragrafu, czy też, jak może sugerować dosłowne brzmienie aneksu, do całego § 3 umowy. Drugie zastrzeżenie dotyczy czasokresu rozliczania stron wedle postanowień umownych. Jest rzeczą jasną, że zasady tego rozliczenia mogą mieć zastosowanie tylko w okresie obowiązywania umowy. Skoro Sąd ustala, że umowa została rozwiązana przez pozwaną w piśmie z dnia 23 września 1999 r., to od momentu jej rozwiązania, czyli prawdopodobnie od 15 października a nie jak wskazano w uzasadnieniu skarżonego wyroku, chyba wskutek oczywistej omyłki, od 23 września 1999 r., przestają obowiązywać przewidziane w niej zasady użytkowania nieruchomości przez powoda, a wchodzi w grę zasady kodeksowe z art. 224 § 2, art. 225 i art. 226 k.c. i to z jednej strony, jeśli chodzi o należność pozwanej za bezumowne korzystanie z nieruchomości przez powoda – dochodzoną w formie zarzutu potrącenia, a z drugiej, o zwrot nakładów,

które poczynił ewentualnie powód po dacie rozwiązania umowy. Tego okresu rozliczenia stron po rozwiązaniu umowy, trwającego do chwili zwrotu nieruchomości, tj. do 14 listopada 2000 r., Sąd w swoich rozważaniach nie wyodrębnił i nie poddał ocenie według obowiązujących reguł ustawowych, co stanowi przyczynę uwzględnienia skargi kasacyjnej (art. 398¹⁵ w zw. z art. 108 § 2 k.p.c.).

Z podanych wyżej przyczyn orzeczono jak w sentencji.