



Sygn. akt IV CSK 119/05

**WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 23 marca 2006 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Henryk Pietrkowski (przewodniczący)

SSN Antoni Górski (sprawozdawca)

SSA Krzysztof Strzelczyk

Protokolant Izabela Czapowska

w sprawie z powództwa Gminy Miasta S.

przeciwko "I." Spółce z o.o.

o wydanie,

po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej

w dniu 23 marca 2006 r.,

skargi kasacyjnej strony pozwanej

od wyroku Sądu Apelacyjnego

z dnia 8 marca 2005 r., sygn. akt [...],

**oddala skargę kasacyjną; zasądza od pozwanej na rzecz powoda
2400 (dwa tysiące czterysta) zł kosztów postępowania
kasacyjnego.**

Uzasadnienie

Sąd Okręgowy w G. wyrokiem z dnia 17 czerwca 2004 r. nakazał pozwanej Spółce „I.”, aby wydała powodowej Gminie nieruchomości położoną w S. przy ul. H. 90 – 94, obejmującą działki nr 40 oraz 31/5 wraz z zabudowaniami, dla której prowadzona jest księga wieczysta Kw [...]. Według ustaleń Sądu powodowa Gmina oddała tę nieruchomości w dniu 13 lutego 1996 r. w wieczyste użytkowanie Fundacji „P.”. Równocześnie sprzedała jej stojące tam budynki za obniżoną cenę 5.000 zł. Wyrokiem z dnia 25 stycznia 2001 r. Sąd Okręgowy rozwiązał umowę wieczystego użytkowania. Wyrok ten uprawomocnił się 18 grudnia 2002 r. W trakcie trwania postępowania w tamtej sprawie Fundacja „P.” zawarła w dniu 28 sierpnia 2001 r. umowę menedżerską o sprawowanie zarządu sporną nieruchomością z pozwaną Spółką „I.”. W ocenie Sądu jest to umowa nienazwana, do której nie można odnosić przepisów o dzierżawie; dlatego nie ma w sprawie zastosowania art. 678 k.c., na który powołuje się w obronie pozwana Spółka. Umowa ta, ze względu na okoliczności jej zawarcia, ma znamiona umowy pozornej. Gdyby jednak nawet zakwalifikować ją jako umowę dzierżawy, to i tak pozwana Gmina nie wstąpiła w stosunek dzierżawy, gdyż odzyskała prawa do nieruchomości na skutek rozwiązania umowy wieczystego użytkowania, a nie zbycia rzeczy, jak tego wymaga ten przepis. Zresztą, stosownie do art. 241 k.c., w razie wygaśnięcia użytkowania wieczystego wygasają ustanowione na nim obciążenia, a to odnosiłoby się także do ewentualnej umowy dzierżawy. Z tych przyczyn Sąd Okręgowy uwzględnił roszczenie windykacyjne, uznając, że pozwanej Spółce nie przysługuje żadne uprawnienie do władania nieruchomością, które mogłaby skutecznie przeciwstawić jej właścicielowi. W uzasadnieniu rozstrzygnięcia Sąd Okręgowy nie odniósł się do zgłoszonego przez pozwaną zarzutu zatrzymania z tytułu nakładów poniesionych na nieruchomości.

Apelacja pozwanej od tego rozstrzygnięcia została oddalona wyrokiem Sądu Apelacyjnego z dnia 8 marca 2005 r. Sąd ten uznał wprawdzie, że nie ma podstaw dowodowych do uznania umowy menedżerskiej za pozorną, ale potwierdził prawidłowość oceny prawnej Sądu Okręgowego, że pozwana nie ma żadnego

tytułu prawnego do władania nieruchomością. Jeśli chodzi o żądanie zwrotu nakładów, to Sąd podkreślił, że przysługiwało ono pozwanej ewentualnie przeciwko kontrahentowi umowy menedżerskiej, a nie przeciwko pozwanej Gminie, która nie była stroną tamtej umowy. Dlatego nie uwzględnienie zarzutu zatrzymania było prawidłowe, a w rezultacie wyrok Sądu Okręgowego odpowiada prawu.

Wyrok Sądu Apelacyjnego zaskarżyła pozwana Spółka skargą kasacyjną. Zarzuciła naruszenie następujących przepisów:

- art. 678 § 1 k.c. w zw. z art. 694 i 693 k.c. oraz art. 33 ust. 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami i art. 240 k.c.,
- art. 693 k.c. w zw. z art. 353¹ § 1 i art. 65 k.c.,
- art. 222 k.c.,
- art. 461 k.c. w zw. z art. 226 k.c.
- art. 217, art. 316 § 2, art. 227, art. 232, art. 233, art. 278 k.p.c. w zw. z art. 391 oraz art. 381 k.p.c., art. 328 § 2 w zw. z art. 387 k.p.c. oraz art. 386 § 3 k.p.c.

Na tych podstawach wniosła zmianę wyroku przez oddalenie powództwa, ewentualnie o jego uchylenie i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

W pierwszym rzędzie należy rozstrzygnąć czy pozwanej Spółce przysługuje tytuł do władania sporną nieruchomością. Na to pytanie odpowiedź jest negatywna. Powoływanie się w tej mierze przez pozwaną na art. 678 k.c. jest nieusprawiedliwione, i to z dwóch powodów. Po pierwsze trzeba zgodzić się z Sądem Apelacyjnym, iż pozwana Spółka nie wykazała, żeby umowa menedżerska z dnia 28 sierpnia 2001 r. była w istocie umową dzierżawy. Wprawdzie w § 1 pkt 2 tej umowy wspomina się, że przedmiot umowy zostaje oddany Spółce „w zarząd na prawach dzierżawy”, ale to nawiązanie do dzierżawy nie zostało rozwinięte w żadnym z dalszych punktów umowy. Nie zawarto też przewidzianego w niej aneksu, który miał bliżej precyzować warunki umowne. W § drugim umowy strony postanowiły m.in., że nadwyżka finansowa uzyskana z działalności pozwanej zostanie przekazana na działalność statutową Fundacji,

a część jej na rozbudowę i zagospodarowanie ośrodka. Są to postanowienia istotne umowy, nie przystające do treści umowy dzierżawy, a potwierdzające ocenę Sądu, że chodziło w tej umowie, zgodnie z jej tytułem, o przekazanie nieruchomości pozwanej Spółce w celu sprawowania zarządu, gdyż Fundacja nie radziła sobie ze sprawnym jej zarządzaniem. Pozwana jest profesjonalistką, wobec czego powinna zadbać o takie ukształtowanie treści tej umowy, aby wyraźnie można było zakwalifikować zawierany kontrakt jako umowę dzierżawy, skoro chce wyciągać z takiego typu umowy korzystne dla siebie skutki procesowe. Dlatego, wbrew zastrzeżeniom skarżącej, należy podzielić ocenę Sądu Apelacyjnego, że nie ma podstaw do uznania tej umowy za umowę dzierżawy. Drugi powód, dla którego pozwana nie może odwoływać się do mechanizmu prawnego z art. 678 k.c. wynika ze sposobu, w jaki pozwana Gmina odzyskała pełnię uprawnień do nieruchomości. Nastąpiło to w rezultacie rozwiązania przez Sąd prawa wieczystego użytkowania, ustanowionego na rzecz Fundacji „P.”. Tymczasem art. 678 k. c. wymaga dla wstąpienia w stosunek najmu (odpowiednio także dzierżawy), aby nabywca rzeczy nabył ją w drodze czynności prawnej, co wyraźnie wynika ze sformułowania „w razie zbycia rzeczy”. Tej wyjątkowej formuły kodeksowej, na podstawie której nabywca, nie zawierając sam umowy, wstępuje w stosunek najmu lub dzierżawy istniejący w dacie zbycia rzeczy, nie można interpretować rozszerzająco i rozciągając na sytuację, kiedy właściciel odzyskuje całość uprawnień do rzeczy na skutek rozwiązania umowy wieczystego użytkowania w drodze wyroku sądowego, wydanego na podstawie art. 240 k.c. Taka sytuacja nie mieści się bowiem w pojęciu zbycia rzeczy, którym posłużono się w tym przepisie (por. podobne stanowisko m.in. w orzeczeniach Sądu Najwyższego z dnia 9 września 1966 r., OSNC 1967, nr 2, poz. 36 i z dnia 19 stycznia 1968 r., III CRN 410/67, nie publ.) Odmienny pogląd, podtrzymywany w skardze kasacyjnej, nie zasługuje na akceptację. Oznacza to, że pozwanej Spółce nie przysługuje wobec powodowej Gminy skuteczny tytuł do władania nieruchomością, który mogłaby przeciwstawić zgłoszonemu roszczeniu windykacyjnemu, stąd też uwzględnienie tego roszczenia było uzasadnione.

W pierwszym z powołanych orzeczeń Sąd Najwyższy zajmował się wykładnią pojęcia nieruchomości „w stanie wolnym od obciążeń”, które jest bardzo

zbliżone treściowo do sformułowania z art. 241 k.c. o „wygaśnięciu obciążeń” na wieczystym użytkowaniu, do jakiego dochodzi w wyniku wygaśnięcia tego użytkowania. Sąd Najwyższy wyjaśnił, że pod pojęciem obciążeń należy rozumieć tylko prawa rzeczowe ciężące na nieruchomości, a więc takie, którymi zobowiązany jest każdorazowy właściciel nieruchomości. Natomiast prawa osobiste (obligacyjne) nie są związane z rzeczą w sensie prawnym i dlatego jej nie obciążają. Osobą zobowiązaną jest tu tylko dłużnik, który zaciągnął zobowiązanie, lub inna osoba, na którą przeszedł obowiązek z mocy określonego tytułu. Kierując się tym wskazaniem należy stwierdzić, że ponieważ na powodową Gminę nie przeszły obowiązki z umowy menedżerskiej, zawartej przez Fundację z pozwaną Gminą, powoływanie się na zobowiązania z tej umowy jest nieusprawiedliwione także w świetle art. 241 k.c., przytoczonego w skardze kasacyjnej.

Jeśli chodzi o zarzut nie uwzględnienia nakładów poniesionych przez pozwaną na nieruchomość, to Sąd Najwyższy w składzie rozpoznającym niniejszą sprawę podziela stanowisko Sądu Najwyższego, wyrażone w wyroku z dnia 4 listopada 1999 r., II CKN 561/98 (OSNC 2000 nr 5, poz. 91), że prawo zatrzymania z art. 461 § 1 k.c. nie przysługuje, jeżeli zobowiązanym do zwrotu nakładów nie jest osoba domagająca się wydania rzeczy. Pogląd ten jest wynikiem przyjęcia zapatrywania dominującego w orzecznictwie, że roszczenie o zwrot nakładów ma charakter obligacyjny, a nie stanowi obligacji realnej, związanej z posiadaniem rzeczy (por. orzeczenia Sądu Najwyższego z dnia 13 września 1977 r., III CRN 187/77, OSPiKA 1978, nr 9, poz. 166, czy z dnia 24 stycznia 1996 r., III CZP 193/95, OSNC 1977, nr 7- 8, poz. 94). Prowadzi to do wniosku, że ewentualne nakłady poczynione przez pozwaną Spółkę w trakcie umowy wiążącej ją z Fundacją nie dotyczą powodowej Gminy i nie mogły być przeciwko Gminie kierowane, tylko przeciwko Fundacji.

Teoretycznie rzecz ujmując, trzeba przyznać rację skarżącej, że ewentualne nakłady poczynione po dacie wygaśnięcia umowy wieczystego użytkowania podlegałyby rozliczeniu według reguł z art. 225 i nast. k.c., regulujących tzw. roszczenia uzupełniające posiadacza względem właściciela rzeczy. Jednakże w żadnym stadium postępowania skarżąca nie wykazała ani faktu dokonywania nakładów w tym okresie, ani ich wartości. Dlatego też nie może być

także uwzględniony zarzut skargi kasacyjnej naruszenia art. 461 k.c. w zw. z art. 226 k.c., co czyni ją w całości nieuzasadnioną (art. 398¹⁴ w zw. z art. 98 § 1 k.p.c.).