



Sygn. akt II CSK 43/06

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 26 kwietnia 2006 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Helena Ciepla (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Irena Gromska-Szuster

SSN Hubert Wrzeszcz

w sprawie z powództwa Spółdzielni Mieszkaniowej "R."
przeciwko M.N. i K.J.

z udziałem interwenienta ubocznego po stronie powodowej – M.K.

o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym

w Izbie Cywilnej w dniu 26 kwietnia 2006 r.,

skargi kasacyjnej pozwanej M.N.

od wyroku Sądu Apelacyjnego

z dnia 13 lipca 2005 r., sygn. akt [...],

**oddala skargę kasacyjną i zasądza od pozwanej M.N. na rzecz
powodowej Spółdzielni i interwenienta M.K. kwoty po 3600 zł
tytułem kosztów postępowania kasacyjnego.**

Uzasadnienie

Sąd Apelacyjny wyrokiem z dnia 13 lipca 2005 r. zmienił wyrok Sądu Okręgowego i zobowiązał pozwanych do złożenia oświadczeń woli przenoszących na rzecz powodowej Spółdzielni własność należących do nich praw do współwłasności nieruchomości położonej w P., dla której prowadzona jest księga wieczysta Kw. [...], obejmującej działki wymienione w sentencji wyroku, o łącznej powierzchni 3.786 m², za jednoczesną zapłatą wynagrodzenia w łącznej kwocie 271.340 zł, w tym na rzecz pozwanej M.N. w kwocie 226.1126,67 zł i na rzecz pozwanego K.J. w wysokości 45.223, 33 zł oraz orzekł o kosztach.

Aprobuje ustalenia faktyczne Sądu Okręgowego z wyjątkiem ustalenia, że przedmiotowy grunt został zabudowany przez stronę powodową dopiero w latach 1992-1995 r., Sąd Apelacyjny ustalił na podstawie protokołu rozprawy administracyjnej w sprawie o zwrot wywłaszczonej nieruchomości, który został bez zastrzeżeń podpisany przez strony, w tym przez poprzedniczkę prawną pozwanych, że działka gruntu nr 11/3 stanowiąca przedmiot sporu, była już w 1992 r. w całości zabudowana przez powodową Spółdzielnię. Uzupełnił też postępowanie dowodowe przez przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego z zakresu szacowania nieruchomości T.S. i dzieląc tę opinię, jako rzetelną i nie podważoną przez pozwanych, na jej podstawie ustalił, że pozwanym przysługuje wynagrodzenie w łącznej kwocie 271.340 zł.

W świetle tak zrekonstruowanego stanu faktycznego, Sąd Apelacyjny oparł rozstrzygnięcie na następujących ustaleniach i wnioskach.

Komisja Planowania przy Radzie Ministrów w dniu 18 grudnia 1974 r. wydała decyzję o ustaleniu lokalizacji inwestycji w postaci budowy miasteczka uniwersyteckiego dla Uniwersytetu. Z uwagi na brak woli sprzedaży gruntów objętych tą decyzją, przez M.J. i A.J. - właścicieli na prawach wspólności ustawowej działki gruntu oznaczonej nr 11, o obszarze 3.67 ha położonej w U., wywłaszczono ich w 1976 r. z własności tej działki i decyzją Urzędu Miejskiego z dnia 12 października 1979 r. przekazano ją Zarządowi Inwestycji Szkół Wyższych w nieodpłatne użytkowanie. Następnie działkę tę podzielono na nr 11-1, 11-3 i 11-4,

z których działkę 11-1 objętą księgą wieczystą Kw. [...], w której jako właściciela wpisano Miasto, umową z dnia 28 listopada 1990 r. oddano stronie powodowej w użytkowanie wieczyste. Dla działek o nr 11-3 i 11-4 założono księgę wieczystą Kw. [...] i wpisano Skarb Państwa jako właściciela.

W 1989 r. A.J. wystąpiła z wnioskiem do Kierownika Urzędu Rejonowego o zwrot wywłaszczonych działek. Postępowanie administracyjne toczyło się z udziałem strony powodowej i Uniwersytetu, który w dniu 28 listopada 1991 r. złożył wnioski o oddanie tych działek w użytkowanie wieczyste, czemu stało na przeszkodzie toczące się postępowanie o zwrot.

Decyzją z dnia 12 czerwca 1997 r. Kierownik Urzędu Rejonowego zwrócił pozwanym I.N. i K.J. – następcom prawnym A.J., działki nr 11-3 o pow. 11.990 m² i 11-4 o pow. 16.017 m². Postępowanie to zakończyło się wyrokiem Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 19 maja 1998 r. utrzymującym w mocy tę decyzję.

Następnie działkę 11-3 oznaczono geodezyjnie nr 11-5 i dokonano podziału na 34 działki geodezyjne, z których pozwani 15 działek sprzedali członkom powodowej Spółdzielni.

Zarząd Inwestycji Szkół Wyższych w dniu 28 listopada 1991 r. zrezygnował z zarządu działki otrzymanej w nieodpłatne użytkowanie, którą objął w posiadanie Uniwersytet i już decyzją z dnia 9 kwietnia 1991 r., otrzymał pozwolenie na budowę inwestycji obejmującej domy mieszkalne w M. Wymieniony Zarząd przekazał też Uniwersytetowi obowiązki inwestora. W dniu 12 grudnia 1991 r. powodowa Spółdzielnia zawarła z tym Zarządem porozumienie o pełnieniu przez Zarząd nadzoru inwestycyjnego nad budownictwem mieszkaniowym w M. Budowa była realizowana w latach 1991-1992 r., a w kwietniu 1992r. była zaawansowana w znacznym stopniu, pozwalającym po stawione objekty uznać za budynki w rozumieniu art. 231 § 1 k.c. Datę zabudowy gruntu przez powodową Spółdzielnię ustalił Sąd Apelacyjny na lata 1991-1992 r.

Sąd ten podzielił ocenę jurydyczną Sądu Okręgowego przyjmującą, że powodowa Spółdzielnia w trakcie rozpoczęcia i kontynuowania budowy była posiadaczem samoistnym w rozumieniu art. 231 § 1 k.c. i realizowała swoje prawa, tak jak właściciel, bez jakiegokolwiek sprzeciwu ze strony pozwanych. Uznał, że

Sąd Okręgowy słusznie nie podzielił stanowiska pozwanych, jakoby posiadaczami poszczególnych działek byli członkowie Spółdzielni i oni prowadzili budowy, a nie sama Spółdzielnia. Członkowie mogli bowiem uzyskać i wykonywać władztwo nad gruntem jedynie w granicach uprawnień wynikających z przepisów prawa spółdzielczego i statutu spółdzielni. Spółdzielnia była inwestorem, a przez to, że członkowie wykonywali część prac, szczególnie wykończeniowych, nie utraciła statusu posiadacza samoistnego.

Nie aprobował natomiast Sąd Apelacyjny przyjętej przez Sąd Okręgowy wykładni art. 231 § 1 k.c. w zakresie pojęcia dobrej wiary i uznania, że powodowa Spółdzielnia była posiadaczem w złej wierze. Do takiego przyjęcia zdaniem Sądu Apelacyjnego nie daje podstawy wiedza Spółdzielni o toczącym się postępowaniu administracyjnym o zwrot wywłaszczonego gruntu. Odwołując się do celu ustanowionego w tym przepisie roszczenia o przeniesienie własności gruntu, jakim jest usunięcie nierównowagi ekonomicznej, wynikającej z niewspółmiernego wzrostu wartości nieruchomości i poniesienia przez posiadacza znacznych wydatków ze swojego majątku oraz do orzecznictwa Sądu Najwyższego, Sąd Apelacyjny uznał, że zasady współżycia społecznego nakazują potraktowanie powodowej Spółdzielni w rozumieniu art. 231 § 1 k.c. analogicznie jak posiadacza samoistnego w dobrej wierze. W konsekwencji zmienił zaskarżony wyrok i uwzględnił żądanie.

Pozwana M.N. w skardze kasacyjnej od tego wyroku zarzuciła naruszenie przepisu art. 231 § 1 k.c. „przez niewłaściwe zastosowanie wskutek przyjęcia, że powodowej Spółdzielni przysługuje roszczenie z tego przepisu”. W ramach drugiej podstawy kasacyjnej zarzuciła naruszenie art. 328 § 2 k.p.c. przez niejednoznaczne określenie podstawy faktycznej rozstrzygnięcia tj. niewskazanie czy powódka wznosząc budynki była w dobrej czy w złej wierze oraz art. 286 k.p.c. przez nieprzeprowadzenie dowodu z opinii innego biegłego, mimo że wydana opinia przez powołanego biegłego jest niezgodna z aktami ksiąg wieczystych obejmujących przedmiotową nieruchomość. W konkluzji wniosła o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Zarzut naruszenia przepisu art. 231 § 1 k.c. nie może odnieść skutku.

Stanowisko Sądu Apelacyjnego przyjmujące, że posiadanie przez powodową Spółdzielnię przedmiotowego gruntu należy traktować jako posiadanie w dobrej wierze, nie może być skutecznie zwalczane. Znajduje ono bowiem uzasadnienie w powołanym orzecznictwie Sądu Najwyższego m.in. w orzeczeniu z dnia 20 maja 1997 r. II CKN 172/97 (OSNC1997/12/196), stwierdzającym, że przepis art. 231 § 1 k.c. może być zastosowany także wówczas, jeżeli budowla została wzniesiona przez posiadacza samoistnego w złej wierze, jeżeli za traktowaniem go na równi z posiadaczem w dobrej wierze przemawiają, ze względu na szczególne okoliczności sprawy, zasady współżycia społecznego. W ustalonym stanie faktycznym Sąd Apelacyjny miał podstawę do przyjęcia, że zasady współżycia nakazują potraktowanie powodowej Spółdzielni, w aspekcie stosowania art. 231 § 1 k.c. analogicznie jak posiadacza samoistnego w dobrej wierze. Spółdzielnia prowadziła bowiem budowę posiadając wymagane decyzje władzy budowlanej, gdy właścicielem spornego gruntu był Skarb Państwa, który nie tylko nie sprzeciwiał się inwestycji, ale wręcz ją popierał. Znacznym nakładem środków uzbroiła i zabudowała nieruchomość, której wartość przez to w istotny sposób wzrosła, bez jakiegokolwiek udziału ze strony pozwanych. Dokonana przez Sąd Apelacyjny wykładnia omawianego przepisu jest pogłębiona i w warstwie argumentacyjnej przekonywująca. W konfrontacji zatem z treścią uzasadnienia zaskarżonego wyroku nie daje się obronić zarzut naruszenia tego przepisu.

Bezzasadny również okazał się zarzut naruszenia art. 328 § 2 k.p.c. Przepis ten zastosowany odpowiednio do uzasadnienia orzeczenia sądu drugiej instancji (art. 391 § 1 k.p.c.) oznacza, że uzasadnienie to nie musi zawierać wszystkich elementów uzasadnienia wyroku sądu pierwszej instancji, ale takie elementy, które ze względu na treść zarzutów apelacji i na zakres rozpoznania sprawy, wyznaczony przepisami ustawy są potrzebne do rozstrzygnięcia sprawy przez sąd drugiej instancji.

Wbrew odmiennemu stanowisku skarżącej uzasadnienie zaskarżonego wyroku odpowiada tak określonym wymaganiom. W uzasadnieniu tym Sąd

Apelacyjny jasno i w sposób nie nasuwający wątpliwości nie zaaprobował poglądu Sądu Okręgowego, że powodowa Spółdzielnia była posiadaczem w złej wierze. Swoje stanowisko przyjmując, że posiadanie to przy uwzględnieniu zasad współżycia społecznego należy potraktować jako posiadanie w dobrej wierze należycie umotywował, odwołując się do powołanego orzecznictwa Sądu Najwyższego. Zatem teza skarżącej, jakoby niejednoznacznie określono czy powodowa Spółdzielnia wnosząc budynki była w dobrej czy w złej wierze nie może się utrzymać w konfrontacji z treścią uzasadnienia zaskarżonego orzeczenia.

Nie może być natomiast poddany kontroli kasacyjnej zarzut naruszenia przepisu art. 286 k.p.c. Przepis ten nie może bowiem stanowić samodzielnej podstawy kasacyjnej. Wprawdzie strona nie jest ograniczona w możliwości zgłaszania zarzutów do opinii biegłego i składania wniosku o dopuszczenie dowodu z opinii drugiego biegłego, także w sytuacji, w której dowód ten został przeprowadzony przez sąd odwoławczy, lecz jak wynika z akt sprawy skarżąca wniosku takiego nie składała. Niezależnie od tego należy zauważyć, że ocena naruszenia art. 286 k.p.c. nie może być oderwana od podejmowanych przez stronę czynności procesowych, to gdyby nawet wniosek taki skarżąca złożyła, to zasadność odmowy jego uwzględnienia mogłaby zwalczać w postępowaniu kasacyjnym przy prawidłowo skonstruowanej podstawie kasacyjnej. Podstawę tę należałoby konstruować przez powiązanie zarzutu naruszenia art. 286 k.p.c. z art. 382 k.p.c. Skoro powołana podstawa kasacyjna wymagań tych nie spełnia, tym samym niemożliwym jest merytoryczne odniesienie się do tego zarzutu i rozpoznanie skargi kasacyjnej w tym zakresie.

Z tych względów Sąd Najwyższy na podstawie art. 398¹⁴ k.p.c. oddalił skargę kasacyjną, orzekając o kosztach postępowania kasacyjnego na podstawie art. 98 w zw. z art. 108 i art. 391 § 1 oraz art. 398²¹ k.p.c.

