



Sygn. akt V CSK 150/08

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 23 października 2008 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Dariusz Zawistowski (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Antoni Górski

SSN Marek Sychowicz

w sprawie z powództwa F. J.

przeciwko Gminie G.

o zapłatę i wydanie,

po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej w dniu 23 października 2008 r., skargi kasacyjnej powoda od wyroku Sądu Apelacyjnego z dnia 2 stycznia 2008 r., sygn. akt V ACa (...),

uchyla zaskarżony wyrok w punkcie I w części oddalającej powództwo oraz w punkcie III i sprawę w tym zakresie przekazuje Sądowi Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego.

Uzasadnienie

Sąd Okręgowy w G. wyrokiem z dnia 24 września 2007 r. zasądził od Gminy G. na rzecz powoda F. J. kwotę 1 010 176,76 zł z odsetkami ustawowymi od dnia 26 kwietnia 2005 r. Sąd ten ustalił, że powód na podstawie umowy z dnia 27 grudnia 2007 r. nabył własność nieruchomości położonej w G., dla której prowadzona jest księga

wieczysta KW nr (...). Nieruchomość ta została przejęta w zarząd państwowy na podstawie decyzji Prezydium Miejskiej Rady Narodowej w G. z dnia 6 listopada 1970 r. Decyzją Samorządowego Kolegium Odwoławczego w K. z dnia 17 stycznia 2005 r. wyżej wymieniona decyzja została uznana za wydaną z naruszeniem prawa. W oparciu o te ustalenia Sąd pierwszej instancji uznał, że strona pozwana była posiadaczem nieruchomości w złej wierze i powództwo zasługiwało na uwzględnienie w oparciu o przepisy art. 224 i 225 k.c. Wysokość roszczenia dochodzonego przez powoda była usprawiedliwiona wobec stanowiska powołanego w sprawie biegłego, który wskazał możliwe do uzyskania stawki za dzierżawę tej nieruchomości oraz określił skutki pogorszenia stanu technicznego budynku.

Sąd Apelacyjny po rozpoznaniu apelacji strony pozwanej zmienił zaskarżony wyrok w ten sposób, że oddalił powództwo ponad kwotę 20915,51 zł. Sąd Apelacyjny stwierdził, że strona pozwana nie ponosi odpowiedzialności za zobowiązania wynikające z wadliwej decyzji administracyjnej wydanej przed dniem 27 maja 1990 r. (w rozpoznawanej sprawie decyzji Prezydium Miejskiej Rady Narodowej w G. z dnia 6 listopada 1970 r.). Powództwo podlegało oddaleniu w granicach odpowiedzialności odszkodowawczej Skarbu Państwa, które wyznaczało wykonywanie wadliwej decyzji administracyjnej. Odpowiedzialność odszkodowawcza Gminy G. wchodziła w grę od chwili żądania wydania nieruchomości, które zostało zgłoszone w piśmie pełnomocnika powoda z dnia 27 maja 2004 r. Należało uwzględnić, że w związku przepisami ustawy z dnia 2 lipca 1994 r. o najmie lokali i dodatkach mieszkaniowych dzierżenie w ramach zarządu państwowego uległo przekształceniu z mocy prawa w stosunek prowadzenia cudzych spraw bez zlecenia, w rozumieniu art. 752 k.c. Obowiązek wydania nieruchomości ciążył na pozwanej gminie jako podmiocie prowadzącym cudze sprawy bez zlecenia. Niewydanie właścicielowi budynku w stanie wolnym, gdy na gminie spoczywał obowiązek zapewnienia najemcom lokalu zamiennego, stanowiło działanie bezprawne uzasadniające jej odpowiedzialność odszkodowawczą na podstawie art. 420¹ k.c. Obowiązek ten istniał od 1 czerwca 2004 r. Dlatego też powództwo podlegało uwzględnieniu za okres 23 miesięcy, przy stawce czynszu wyliczonej przez biegłego na 909,37 zł miesięcznie tj. co do kwoty 20 915,51 zł.

Skarga kasacyjna powoda wniesiona od części wyroku uwzględniającego apelację została oparta o podstawę naruszenia prawa materialnego. Zarzucono w niej naruszenie art. 36 ust. 3 pkt 3 i art. 2 ust. 1 pkt 1 w zw. z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 10 maja 1990 r. Przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o

pracownikach samorządowych, art. 336 k.c., art. 224 i 225 w zw. z art. 230 k.c. W oparciu o te zarzuty skarżący wniósł o uchylenie zaskarżonego wyroku i zasądzenie na rzecz powoda kwoty 1 010 176,76 zł z odsetkami ustawowymi od dnia 26 kwietnia 2005 r. ewentualnie jego uchylenie i przekazanie sprawy Sądowi Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Bezspornym jest, że powód domagał się zasądzenia kwoty 1 010 176, 76 zł tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości oraz tytułem pogorszenia stanu technicznego budynku i obniżenia jego wartości. Wskazywały na to jednoznacznie przytoczone przez powoda okoliczności uzasadniające żądanie pozwu, które sąd pierwszej instancji uwzględnił w oparciu o przepisy art. 224 i 225 k.c. W skardze kasacyjnej podniesiono zatem zasadnie, że w sprawie nie miał zastosowania art. 36 ust. 3 pkt 3 ustawy z dnia 10 maja 1990 r. Przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych (Dz. U. Nr 32, poz. 191, ze zm. - dalej ustawa samorządowa). Sąd Apelacyjny przyjął wprawdzie zasadnie, że art. 36 ust. 3 pkt 3 powołanej wyżej ustawy określa legitymację bierną Skarbu Państwa w sprawie o naprawienie szkody spowodowanej wydaniem wadliwej decyzji administracyjnej przed dniem 27 maja 1990 r., jednakże stanowisko to w rozstrzyganej sprawie nie miało żadnego znaczenia w sytuacji, gdy przedmiotem sporu nie było roszczenie odszkodowawcze dochodzone w związku z wydaniem i wykonaniem wadliwej decyzji administracyjnej.

Oddalenie powództwa z uwagi na przyjęcie braku legitymacji biernej Gminy G. w oparciu o treść art. 36 ust. 3 pkt 3 ustawy samorządowej nie znajdowało uzasadnienia i nakazywało uwzględnienie zarzutów naruszenia tego przepisu. Z tego względu skarga kasacyjna była uzasadniona i podlegała uwzględnieniu na podstawie art. 398¹⁵ § 1 k.p.c.

Nie były natomiast uzasadnione zarzuty naruszenia wskazanych w skardze kasacyjnej przepisów kodeksu cywilnego, co nie pozwalało na zastosowanie art. 398¹⁶ k.p.c.

Sąd drugiej instancji nie wyraził oceny, że roszczenie właściciela przeciwko posiadaczowi w złej wierze o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z jego nieruchomości jest roszczeniem odszkodowawczym i zarzut naruszenia art. 224 i 225 w zw. z art. 230 k.c. w wyniku takiej ich błędnej wykładni zarzucanej przez skarżącego był pozbawiony podstaw.

Sąd Apelacyjny nie stwierdził również, że pozwana gmina po dniu 27 maja 1990 r. nie była posiadaczem nieruchomości powoda. Było to wynikiem oceny, że roszczenie powoda wobec strony powodowej może być uwzględnione jedynie za okres od dnia 1 czerwca 2004 r. Sąd Apelacyjny przyjął, że strona pozwana w tym czasie była już posiadaczem nieruchomości, skoro uznał, że spoczywał na niej obowiązek wydania nieruchomości. Uznając, że roszczenie powoda powinno być ocenione na gruncie art. 420¹ k.c. nie rozważał jednak, jaki charakter miało to posiadanie. Nie mógł zatem naruszyć art. 336 w wyniku jego błędnej wykładni. Natomiast jego ogólna ocena, że organ sprawujący zarząd budynkiem na podstawie przepisów rozporządzenia Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 9 czerwca 1959 r. w sprawie przejmowania budynków w zarząd państwowy (Dz. U. Nr 38, poz. 37) nie miał przymiotu posiadacza samoistnego w rozumieniu art. 336 k.c. była w pełni uzasadniona. Nie wyklucza to jednak oceny, że Skarb Państwa mógł stać się posiadaczem nieruchomości, która wcześniej znajdowała się w jego zarządzie.

Z uwagi na podstawę rozstrzygnięcia sporu przyjętą przez Sąd drugiej instancji pominięte zostały także rozważania dotyczące dobrej lub złej wiary strony pozwanej jako posiadacza nieruchomości, chociaż Sąd ten wyraził ocenę, że decyzja z dnia 6 listopada 1970 r., co do której stwierdzono jej wydanie z naruszeniem prawa „pozostała w obrocie prawnym” i wywołała skutki prawne, a z uwagi na autonomię postępowania administracyjnego nie mogła być oceniana na gruncie przepisu art. 58 k.c., którego brzmienie w ocenie Sądu pierwszej instancji przemawiało za zakwalifikowaniem posiadania pozwanej gminy jako posiadania w złej wierze. Z tych samych względów pominięta została ocena legitymacji powoda do dochodzenia roszczeń związanych z okresem poprzedzającym nabycie przez niego własności nieruchomości. Wymaga zaś odnotowania, że według dokonanych w sprawie ustaleń umowa przenosząca na niego własność nieruchomości zawierała postanowienie o przejściu na niego praw i roszczeń przysługujących właścicielowi nieruchomości „wobec jej dotychczasowych użytkowników”, co wymaga dokonania wykładni umowy w tym zakresie.