



Sygn. akt V CSK 25/09

**WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 2 lipca 2009 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Lech Walentynowicz (przewodniczący, sprawozdawca)
SSN Krzysztof Pietrzykowski
SSN Katarzyna Tyczka-Rote

w sprawie z powództwa Gminy G.
przeciwko Kazimierzowi K.
o zapłatę,
po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej w dniu 2 lipca 2009 r.,
skargi kasacyjnej strony powodowej od wyroku Sądu Apelacyjnego
z dnia 25 czerwca 2008 r.,

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

Uzasadnienie

Wyrokiem z dnia 13 marca 2008 r. Sąd Okręgowy oddalił powództwo Gminy G. przeciwko Kazimierzowi K. o zapłatę kwoty 118.970,64 zł z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości powódki, położonej w G. przy ul. P. nr [...], za okres od 1 listopada 2002 r. do 31 października 2005 r.

Sąd ustalił, że pozwany zawarł w dniu 11 września 1996 r. z Spółką Węglowa umowę dzierżawy nieruchomości obejmującej grunt zabudowany (226 m²) oraz niezabudowany (1439 m²), położonej w G. przy ulicy P. nr [...] i płacił ustalony czynsz. Właścicielem tej nieruchomości był Skarb Państwa, natomiast korzystanie z niego przez Spółkę Węglową (poprzednio przez Kopalnię Węgla Kamiennego „G.”) nie było potwierdzone tytułem prawnym. Od początku 2000 r. wydzierżawiająca Spółka przestała żądać czynszu (nie wystawiała faktur), w związku z czym pozwany odtąd korzystał z nieruchomości nieodpłatnie.

Sąd ustalił również, że procedura komunalizacyjna zakończyła się w dniu 30 listopada 2004 r. wydaniem przez Wojewodę decyzji administracyjnej o nabyciu przez Gminę G. własności przedmiotowej nieruchomości z dniem 27 maja 1990 r. W dniu 2 listopada 2005 r. strony zawarły umowę dzierżawy tej nieruchomości na okres 3 lat, określając miesięczny czynsz w wysokości 3.304,74 zł. W rozpoznawanej sprawie pozwany przedstawił do potrącenia kwotę 134.232 zł tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie przez Gminę z jego nieruchomości jako drogi dojazdowej (roszczenia tego małżonkowie K. dochodzą w sprawie I C 116/07 Sądu Rejonowego w której postępowanie zostało zawieszona).

Sąd Okręgowy uznał, że roszczenie powódki nie uległo przedawnieniu, ale jest bezzasadne. Pozwany zawarł bowiem umowę dzierżawy z Spółką Węglową w dobrej wierze, nie wiedząc o jej nieuprawnieniu do gruntu, dlatego nie ma obowiązku płacenia wynagrodzenia za korzystanie z niego (art. 225 k.c. w związku z art. 230 k.c.). Stanowisko te zadecydowało jednocześnie o zbędności rozpoznania zarzutu potrącenia.

Sąd Apelacyjny nie podzielił zarzutów zamieszczonych w apelacji powódki, oddalając ją wyrokiem z dnia 25 czerwca 2008 r. Sąd ten stwierdził, że zaskarżony wyrok, przy częściowo innej argumentacji prawnej, odpowiada prawu.

Istotną rolę przypisał Sąd decyzji komunalizacyjnej Wojewody z dnia 30 listopada 2004 r., która – w jego ocenie – nadała legitymację materialnoprawną powodowej Gminy do żądania od pozwanego wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości. Dotąd legitymację taką posiadał tylko Skarb Państwa jako właściciel ujawniony w księdze wieczystej, którego należało traktować jako właściciela. W konsekwencji uprawnionym do wynagrodzenia za okres do 30 listopada 2004 r. był włącznie Skarb Państwa.

W odniesieniu do roszczenia powódki za okres późniejszy (30.XI.2004 r. – 30.X.2005 r.) Sąd Apelacyjny podzielił stanowisko Sądu Okręgowego. W okresie tym pozwany był posiadaczem zależnym w dobrej wierze (art. 336, 339 i 349 k.c.), nie miał więc – zdaniem Sądu – obowiązku uiszczania wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości (art. 224 § 2 i 225 k.c. w związku art. 230 k.c.).

Powódka w skardze kasacyjnej wniosła o uchylenie tego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania.

Skarżąca powołała się na błędną wykładnię prawa materialnego, a mianowicie art. 5 ustawy dnia 10 maja 1990 r. – Przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych (Dz. U. Nr 32, poz. 191 ze zm.) oraz art. 225 k.c. w związku z art. 230 k.c. i art. 7 k.c.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Ustalenia faktyczne w tej sprawie są bezsporne i opierają się w zasadniczej mierze na dokumentach. W postępowaniu sądowym ustalono także, iż Spółka Węglowa nie posiadała tytułu prawnego do nieruchomości położonej w G. przy ul. P. nr [...] oraz że pozwany od 2000 r. zajmował tę nieruchomość nieodpłatnie.

Sąd Apelacyjny – aprobując rozstrzygnięcie merytoryczne Sądu Okręgowego – przyjął, że Gmina G. nie miała legitymacji materialnoprawnej do żądania wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości przez pozwanego w okresie do wydania decyzji komunalizacyjnej (30 listopada 2004 r.),

ponieważ nie była jej właścicielem. Stanowisko te jest nieuzasadnione, sprzeczne z jednoznaczną treścią ustawy. Przepis art. 5 ust. 1 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.) stanowi bowiem, że gmina staje się *ipso iure* właścicielką określonego mienia państwowego z dniem wejścia w życie tej ustawy, tj. z dniem 27 maja 1990 r. Żadne argumenty nie uzasadniają poglądu, że deklaratoryjna decyzja administracyjna może korygować normę ustawową. Sąd Apelacyjny powołał się na judykaturę, niewłaściwie jednak odczytując jej wskazania (zob. orzeczenia Sądu Najwyższego z dnia 30 grudnia 1992 r., III CZP 157/92, OSNC 1993, nr 5, poz. 84, z dnia 29 lipca 1993 r., III CZP 64/93, OSNC 1993, nr 12, poz. 209 z dnia 28 czerwca 2000 r., IV CKN 71/00, niepubl., z dnia 21 listopada 2002 r., III CKN 202/00, niepubl., z dnia 6 lutego 2004 r., II CK 404/02, niepubl. i z dnia 10 marca 2006 r., IV CSK 118/05, Wokanda 2006, nr 6-7, poz. 23 oraz orzeczenie Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 10 grudnia 2001 r., OSA 6/01, ONSA 2002, nr 3, poz. 94). W orzecznictwie eksponuje się znaczenie decyzji komunalizacyjnej, ale tylko w tym sensie, że bez niej gmina nie może autorytatywnie wykazać nabycia mienia w trybie komunalizacji, a przez to nie może rozporządzić tym mieniem. Ani sąd wieczystoksięgowy, ani notariusz nie jest władny zastąpić wojewody, którego kompetencja jest wyłączna (zob. art. 18 ustawy z 10 maja 1990 r. ... Dz. U. Nr 32, poz. 191 ze zm.). Tego rodzaju konstrukcja prawna jest zbliżona do spadkobrania, kiedy to nabycie spadku zawsze następuje z mocy prawa z chwilą jego otwarcia, natomiast sądowe postanowienie stwierdza deklaratoryjnie te zdarzenie prawne. W wyroku z dnia 23 listopada 2004 r., I CK 274/04 (OSNC 2005, nr 11, poz. 196) Sąd Najwyższy potwierdził jednoznacznie legitymację materialnoprawną gminy do żądania wynagrodzenia za bezumowne korzystanie ze skomunalizowanej nieruchomości gruntowej za okres sprzed wydania przez wojewodę decyzji komunalizacyjnej, ponieważ żądanie takie należy do czynności zachowawczych, nie rozporządzających. Wykładnię tę należy podzielić.

Opóźniona komunalizacja może prowadzić do utrudnień w realizacji roszczeń uzupełniających właściciela nieruchomości (art. 224-225 k.c.) za okres poprzedzający wydanie decyzji komunalizacyjnej, ale praktycznie wówczas, gdy

rzeczywistym dysponentem nieruchomości był Skarb Państwa (poprzedni właściciel). W rozpoznawanej sprawie sytuacja jest inna, ponieważ z nieruchomości korzystała osoba nieuprawniona. Co więcej, wywodziła swoje uprawnienia wynikające z umowy dzierżawy z dnia 11 września 1996 r. od osoby również nieuprawnionej. Nie może więc powołać się wobec właściciela na legalne korzystanie z zajmowanej nieruchomości. Przede wszystkim jednak nie istnieją jakiegokolwiek argumenty prawne do przyjęcia, że pozwany był uprawniony do korzystania z nieruchomości do dnia 2 listopada 2005 r. w sposób nieodpłatny. W świetle ustalonych faktów pozwany nie był posiadaczem samoistnym, tylko uważał się za posiadacza zależnego (dzierżawcę). Takie jego przeświadczenie, również w dobrej wierze, pozwala uznać go jedynie za posiadacza zależnego w granicach wytyczonych przepisami o dzierżawie (zob. art. 230 k.c.), a nie w granicach określonych prawem własności. Do istotnych elementów umowy dzierżawy należy obowiązek płacenia czynszu przez dzierżawcę (art. 693 k.c.), zatem pozwany nie był uprawniony do bezpłatnego korzystania z nieruchomości (art. 230 k.c.).

Z przedstawionych przyczyn skarga kasacyjna jest zasadna, dlatego należało uchylić zaskarżony wyrok i przekazać sprawę Sądowi Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania (art. 398¹⁵ § 1 k.p.c. oraz art. 108 § 2 k.p.c.).