



Sygn. akt III CSK 263/10

**WYROK  
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 18 maja 2011 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Krzysztof Strzelczyk (przewodniczący)

SSN Wojciech Katner

SSN Bogumiła Ustjanicz (sprawozdawca)

w sprawie z powództwa Gminnej Spółdzielni "Samopomoc Chłopska"

z siedzibą w G.

przeciwko Gminie G.

o zapłatę,

po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej

w dniu 18 maja 2011 r.,

skargi kasacyjnej strony powodowej od wyroku Sądu Apelacyjnego

z dnia 1 kwietnia 2010 r.,

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

Uzasadnienie

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Apelacyjny oddalił apelację powódki Gminnej Spółdzielni „Samopomoc Chłopska” w G. od wyroku Sądu Okręgowego z dnia 30 października 2009 r., którym zostało oddalone jej powództwo skierowane przeciwko Gminie G. o zapłatę kwoty 377200 zł z ustawowymi odsetkami.

Rozstrzygnięcie to oparte zostało na następujących ustaleniach i wnioskach: Naczelnik Gminy G. decyzją z dnia 20 października 1986 r. udzielił powódce pozwolenia na rozbudowę pawilonu handlowego na działce nr 117 położonej w G. Uchwałą z dnia 17 grudnia 1986 r. Gminna Rada Narodowa w G. przekazała nieodpłatnie tę nieruchomość powódce, zaznaczając, że stanowi ona mienie gminne. Przekazanie wiązało się z przeznaczeniem jej na budowę sklepu spożywczego. W § 4 postanowiono, że po zatwierdzeniu przez Gminną Radę Narodową, Naczelnik Gminy zawrze z powódką umowę notarialną. W późniejszym czasie pozwana przedłożyła powódce projekt umowy dzierżawy przewidujący także zapłatę rocznego czynszu w wysokości 3600 zł brutto, ale do zawarcia jej nie doszło. Opisana nieruchomość stanowiła własność Katarzyny W. i Stanisława W. W latach 1986 do 1989 powódka bez wiedzy i zgody właścicieli dokonała nakładów na tę nieruchomość w postaci rozbudowy pawilonu handlowego, a następnie pobierała, do 31 marca 2009 r., czynsz najmu, nie ponosiła żadnych opłat względem właścicieli. Rozmiar tego czynszu dla lokalu o powierzchni 107 m<sup>2</sup> określiła na 2800 zł miesięcznie, który pobierała jako wynajmująca. Prawomocnym postanowieniem z dnia 10 sierpnia 1999 r. Sąd Rejonowy stwierdził, że pozwana nabyła, z dniem 1 stycznia 1993 r., w drodze zasiedzenia, własność nieruchomości obejmującej działkę nr 117, o powierzchni 0,074 ha. Wniosek powódki o stwierdzenie nabycia własności opisanej nieruchomości przez zasiedzenie został oddalony prawomocnym postanowieniem Sądu Rejonowego z dnia 23 września 2004 r. Prawomocnym wyrokiem z dnia 2 grudnia 2008 r. Sąd Okręgowy nakazał powódce wydanie pozwanej opisanej nieruchomości i oddalił roszczenie powódki o zobowiązanie pozwanej do złożenia oświadczenia woli o przeniesieniu na jej rzecz własności tej nieruchomości. Sąd Apelacyjny podzielił stanowisko Sądu pierwszej instancji, że roszczenie powódki ocenić należało w oparciu o przepisy art. 224 i nast. k.c., ponieważ przepis art. 226 k.c. wyłącza stosowanie do zwrotu nakładów dokonanych przez posiadacza przepisów o bezpodstawnym wzbogaceniu.

Powódka nie była samoistnym posiadaczem nieruchomości i nie miał zastosowania do zgłoszonego roszczenia art. 226 k.c. Władztwo powódki określić należało jako posiadanie w złej wierze, skoro wiedziała ona, że nie przysługuje jej prawo własności, a zatem odnosi się do niej uregulowanie art. 226 § 2 w związku z art. 230 k.c., przewidujące możliwość domagania się zwrotu jedynie nakładów koniecznych. Pozwana natomiast działała w błędnym przekonaniu, że nieruchomość stanowi jej własność. Nie jest ona biernie legitymowana w zgłoszonym powództwie, bo nie łączył jej z powódką żaden stosunek zobowiązaniowy. Celem podjętych przez strony czynności było nieodpłatne przekazanie powódce nieruchomości dla wybudowania sklepu, z którego mogliby korzystać mieszkańcy Gminy. Nie zostało wyłączone uprawnienie powódki do pobierania czynszu z tytułu najmu wybudowanego obiektu. Zamiany te zostały zrealizowane. Powódka nie wykazała, że w następstwie poczynionych nakładów właściciel wzbogacił się jej kosztem.

Powódka powołała w skardze kasacyjnej obie podstawy objęte art. 398<sup>3</sup> § 1 k.p.c. Naruszenie przepisów prawa materialnego łączy z niewłaściwym zastosowaniem art. 226 § 2 w związku z art. 230 i art. 7 k.c., polegającym na przyjęciu, że skarżąca była w chwili dokonywania nakładów posiadaczem zależnym w złej wierze; z błędną wykładnią art. 226 § 2 k.c. nieuwzględniającą tego, że była ona posiadaczem zależnym w dobrej wierze, wywodzącym posiadanie od samoistnego posiadacza w dobrej wierze, będącego obecnie właścicielem i tylko do niego może kierować zgłoszone roszczenie; z błędną wykładnią art. 65 § 1 k.c. w związku z art. 405 k.c. i § 5 ust. 6 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 29 listopada 1962 r. w sprawie zarządu mieniem gromadzkim oraz trybu jego zbywania (Dz. U. Nr 64, poz. 303) przez niepoprawną wykładnię oświadczenia woli wyrażonego w uchwale Gminnej Rady Narodowej z dnia 17 grudnia 1986 r. i niewłaściwą kwalifikację prawną charakteru władztwa faktycznego sprawowanego przez skarżącą. Ponadto zgłosiła zarzuty ewentualne, podnosząc, że doszło do błędnej wykładni art. 58 § 1 w związku z § 5 ust. 6 rozporządzenia i nieprzyjęcia nieważności przekazania nieruchomości i dalszych czynności stron; niezastosowanie art. 405 k.c. w związku z art. 338, art. 226 § 2 i art. 230 k.c., skoro powódki z właścicielem nie łączył żaden stosunek prawny;

niewłaściwe zastosowanie art. 226 § 2 w związku z art. 339 k.c. i przyjęcie, że skarżąca była w chwili dokonywania nakładów samoistnym posiadaczem w złej wierze. W ramach drugiej z podstaw zarzuciła, że sprzeczne z art. 278 § 1 w związku z art. 217 § 2 k.p.c., art. 227, art. 391 § 1 oraz art. 6 i art. 7 k.c. pominięcie wniosków dowodowych uniemożliwiło jej wykazanie wzbogacenia pozwanej; niewłaściwe zastosowanie art. 234 k.p.c. w związku z art. 391 § 1 k.p.c., art. 6 k.c. i art. 7 k.c., polegające na pominięciu domniemania prawnego jej dobrej wiary; naruszenie art. 328 § 2 w związku z art. 365 i art. 391 § 1 k.p.c. zawiera się w tym, że uzasadnienie zaskarżonego wyroku nie obejmuje wszystkich wymaganych elementów, a zwłaszcza nie określa charakteru władztwa powódki. Skarżąca domagała się uchylenia zaskarżonego wyroku i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania.

Pozwana wniosła o oddalenie skargi kasacyjnej i zasądzenie kosztów związanych z tym etapem postępowania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Na podzielenie zasługiwały zarzuty naruszenia prawa materialnego, których ocena jest możliwa na podstawie, przyjętych za własne przez Sąd Apelacyjny, ustaleń dokonanych przez Sąd Okręgowy. Przepis art. 226 k.c. i w związku z art. 230 k.c. traktuje o roszczeniach posiadacza względem właściciela rzeczy, stanowi szczególne uregulowanie, mające pierwszeństwo zastosowania do wzajemnych rozliczeń stron przed ogólnymi zasadami bezpodstawnego wzbogacenia i deliktowej odpowiedzialności odszkodowawczej. Ta odrębna regulacja dotyczy posiadania wykonywanego bez istniejącego stosunku prawnego, łączącego właściciela i posiadacza. W razie istnienia pomiędzy stronami stosunku prawnego, będącego podstawą posiadania cudzej rzeczy, rozliczenie nastąpić powinno według reżimu prawnego normującego ten stosunek prawny. Oznacza to, że przepisy art. 224 do 230 k.c. nie mają zastosowania do stosunku umownego między właścicielem a inną osobą, na podstawie którego korzystała ona z rzeczy za zgodą właściciela. W takim wypadku, w pierwszej kolejności, stosować należy postanowienia umowy, a w razie jej braku lub odpadnięcia tytułu, przepisy Kodeksu cywilnego o zobowiązaniach (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 27 lutego 2009 r., II CSK 512/08, niepubl.). Roszczenia przewidziane powołanymi

przepisami są ściśle związane z samym posiadaniem w tym znaczeniu, że powstają tylko w stosunkach między właścicielem a posiadaczem w rozumieniu Kodeksu cywilnego. Przyjęte zostało w orzecznictwie i podziela to Sąd Najwyższy w rozpoznawanej sprawie, że roszczenie posiadacza o zwrot nakładów ma obligacyjny charakter (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 7 marca 1997 r., II CKN 57/96, OSNC 1997/6-7/92), czego konsekwencją jest możliwość realizowania ich względem właściciela, który odebrał rzecz z nakładami, ponieważ w razie zbycia tej rzeczy, jej nabywcy nie wiąże z byłym posiadaczem żaden stosunek zobowiązaniowy, jeśli umowa nie zawiera innych postanowień. Istotne znaczenie ma zatem ustalenie na samym początku, na podstawie jakiego stosunku prawnego czyniący nakłady władał rzeczą i dokonywał na nią nakładów.

Sąd Apelacyjny w zaskarżonym wyroku nie dokonał zdecydowanego określenia charakteru władania nieruchomością przez powódkę, poza wykluczeniem samoistnego posiadania w dobrej wierze. Stwierdzenie natomiast, że była ona posiadaczem w złej wierze nie precyzowało jego rodzaju (samoistne, zależne). Niekonsekwentnie Sąd ten odwoływał się z jednej strony do wiedzy powódki, że nie była właścicielem, a z drugiej wskazywał na zakres roszczeń przewidzianych art. 226 § 2 w związku z art. 230 k.c., który dotyczy posiadacza zależnego. Dla określenia charakteru roszczenia powódki istotne było sformułowanie prawnego znaczenia faktów, które doprowadziły do uzyskania przez nią władztwa nad nieruchomością i poczynienia nakładów w postaci budynku przeznaczonego na sklep spożywczy dla mieszkańców Gminy. Treść uchwały z dnia 17 grudnia 1986 r. wskazuje na to, że nieodpłatne przekazanie nieruchomości powódce poprzedzone było uchwałą zebrania wiejskiego z dnia 5 maja 1986 r. i łączyło się z dążeniem do wybudowania sklepu spożywczego. Pozwana działała w błędnym przekonaniu, że nieruchomość stanowi mienie gromadzkie, co było przyczyną powołania i dochowania warunków zawartych w przepisach regulujących tryb przekazywania takiego mienia (rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 29 listopada 1962 r. w sprawie zarządu mieniem gromadzkim oraz trybu jego zbywania – Dz. U. Nr 64, poz. 303 ze zm.). Nie został doprecyzowany charakter uprawnienia powódki do przejętej nieruchomości, poza wskazaniem nieodpłatności przekazania oraz zastrzeżenia zawarcia w przyszłości,

po zatwierdzeniu przez Gminną Radę Narodową, umowy w formie aktu notarialnego, bez bliższego oznaczenia jej rodzaju. Zapis dotyczący sporządzenia umowy w formie aktu notarialnego nie przesądza o zobowiązaniu się pozwanej do przeniesienia własności, ale i nie wyklucza umowy do tego prowadzącej, jak też innego rodzaju umowy, skoro każda mogła być sporządzona w takiej formie, a wymaganie dochowania tej formy dotyczyło umowy przenoszącej własność. Do wypełnienia tego wskazania nie doszło, z uwagi na błędną ocenę stanu prawnego nieruchomości, a żadna ze stron nie doprowadziła do zawarcia, proponowanej przez pozwaną, umowy dzierżawy. Brak po stronie pozwanej przymiotu właściciela nieruchomości nie wpływał na ważność oświadczenia zawartego w opisanej uchwale, skoro nie zawierała ona ani oświadczenia o przeniesieniu własności nieruchomości, ani nawet zaskarżalnego zobowiązania się do dokonania tego. Mając na uwadze zgodny zamiar stron i cel podejmowanych czynności, łącznie ze staraniami powódki o uzyskanie pozwolenia na budowę i decyzją zezwalającą z dnia 20 października 1986 r., należy stwierdzić, że przyczyną przekazania nieruchomości było wspólne zamierzenie dokonania rozbudowy pawilonu handlowego i zorganizowania w nim sklepu spożywczego. W ten sposób pozwana zrealizowała zadanie zaspokojenia potrzeb mieszkańców Gminy. Użyty w treści uchwały zwrot „przekazanie nieruchomości” nie oznaczał żadnej konkretnej czynności prawnej, która uregulowana była przepisami Kodeksu cywilnego. Nie zawarto w niej wyjaśnienia, o jaki stosunek prawny chodzi. Wobec tego należało przyjąć, że zwrot ten oznaczał faktyczne przekazanie nieruchomości we władanie dla zrealizowania inwestycji, urządzenia sklepu i prowadzenia go. Przemawia to za określeniem władztwa powódki jako uprawnienia do posiadania nieruchomości i korzystania z niej w uzgodniony sposób. Pozwana, będąc jedynie posiadaczem nieruchomości, nie mogła przekazać powódce uprawnienia w szerszym zakresie, a zatem uzasadnione było twierdzenie powódki, że była posiadaczem zależnym w dobrej wierze. Odmienne stanowisko Sądu Apelacyjnego stanowi konsekwencję wykładni oświadczeń stron sprzecznej ze wskazaniami objętymi art. 65 k.c. Strony porozumiały się w kwestii posiadania nieruchomości i czynienia nakładów, nie określiły jednak zasad ich rozliczenia. Nie doszło do porozumienia z właścicielami nieruchomości. Pozwana przejęła,

po uzyskaniu prawa własności i tytułu egzekucyjnego przeciwko powódce, nieruchomości wraz z pawilonem. Roszczenie o zwrot tych nakładów powinno być ocenione na gruncie przepisów o bezpodstawnym wzbogaceniu (art. 405 do 409 k.c.). Nie było podstaw do podzielenia stanowiska Sądu Apelacyjnego, że należało rozważyć trafność orzeczenia w oparciu o przepisy art. 226 w związku z art. 230 k.c., skoro posiadanie nieruchomości i dokonywanie nakładów było przedmiotem uzgodnień stron w czasie, kiedy pozwana nie była właścicielem nieruchomości. Nietrafnie przyjął ten Sąd, że pozwana nie jest biernie legitymowana w zaistniałym pomiędzy stronami sporze. Windykacja nieruchomości dokonana została na rzecz pozwanej, poprzedni właściciele nie odzyskali nieruchomości, a tym samym nie przejęli nakładów. Nabycie przez pozwaną własności nieruchomości przez zasiedzenie nie wyklucza obowiązku rozliczenia nakładów w ustalonych okolicznościach rozpoznawanej sprawy.

Kwestia istnienia wzbogacenia nie była przedmiotem rozpoznania, a odmowa przeprowadzenia dowodów zmierzających do wykazania go, czyni zasadnym zarzut naruszenia przepisów postępowania art. 278 § 1 w związku z art. 227, art. 217 § 2 i art. 391 § 1 k.p.c. Ciężar udowodnienia faktu wzbogacenia spoczywał na powódce (art. 6 k.c.) i takie też stanowisko wyrażone zostało w zaskarżonym wyroku. Kwestia natomiast skuteczności wykazania powoływanych faktów oceniana jest w oparciu o przepisy procesowe. Niezasadne było zatem objęcie zarzutem naruszenia, przez niezastosowanie, art. 6 k.c. (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 2 lutego 2011 r., II CSK 431/10, niepubl.; z dnia 20 stycznia 2011 r., I CSK 409/9, niepubl.; z dnia 25 czerwca 2010 r., I CSK 544/09, niepubl.; z dnia 16 czerwca 2010 r., I CSK 482/09, niepubl.). Nie mógł odnieść zamierzonego skutku zarzut naruszenia art. 234 k.p.c., przez niewłaściwe zastosowanie, ponieważ Sąd Apelacyjny przyjął, w oparciu o powołane fakty, że władanie nieruchomością przez powódkę było działaniem w złej wierze, a zatem uznał, że domniemanie zostało obalone. Inną kwestią jest trafność tego stwierdzenia, która została już omówiona. Z tych samych względów nie można podzielić zarzutu naruszenia art. 7 k.c., skoro obalenie objętego nim domniemania jest prawnie dopuszczalne. Utrwalony został w orzecznictwie, podzielany w rozpoznawanej sprawie, pogląd, że naruszenie przez sąd drugiej instancji art.

328 § 2 w związku z art. 391 § 1 k.p.c. może stanowić uzasadnioną podstawę skargi kasacyjnej tylko wtedy, gdy uzasadnienie kwestionowanego orzeczenia nie pozwala na jego kontrolę kasacyjną (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 11 stycznia 2011 r., I PK 153/10, niepubl.; z dnia 9 września 2010 r., I CSK 679/09, niepubl.; z dnia 4 marca 2010 r., I CSK 439/09, niepubl.; z dnia 21 stycznia 2010 r., I CSK 209/09, niepubl.). Rację ma skarżąca, że Sąd Apelacyjny niejednoznacznie określił charakter jej władztwa w stosunku do nieruchomości, ale nie czyniło to niemożliwym przeprowadzenia kontroli skarżonego rozstrzygnięcia.

Z powyższych względów zaskarżone orzeczenie podlegało uchyleniu, w oparciu o art. 398<sup>15</sup> k.p.c., a sprawa przekazaniu do ponownego rozpoznania. Orzeczenie o kosztach postępowania kasacyjnego pozostawione zostało, na podstawie art. 108 § 2 w związku z art. 398<sup>21</sup> k.p.c., końcowemu rozstrzygnięciu.