



Sygn. akt V CSK 304/11

**WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 24 maja 2012 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Dariusz Dończyk (przewodniczący)

SSN Anna Kozłowska

SSN Maria Szulc (sprawozdawca)

w sprawie z powództwa "M." Spółki Akcyjnej w K.

przeciwko Gminie K.

o zapłatę,

po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej w dniu 24 maja 2012 r.,

skargi kasacyjnej strony powodowej

od wyroku Sądu Apelacyjnego

z dnia 4 marca 2011 r.,

- 1) oddala skargę kasacyjną;**
- 2) zasądza na rzecz pozwanej od powódki kwotę 5400 (pięć tysięcy czterysta) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania kasacyjnego.**

Uzasadnienie

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Apelacyjny odrzucił apelację pozwanej Gminy K. w części, w jakiej skierowana była przeciwko orzeczeniu w części oddalającej powództwo, zmienił wyrok Sądu Okręgowego w punkcie pierwszym uwzględniającym powództwo o zapłatę z tytułu wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości w ten sposób, że powództwo oddalił i w punkcie czwartym w ten sposób, iż pozostawił referendarzowi sądowemu rozstrzygnięcie o kosztach procesu. Ponadto oddalił apelację pozwanej w pozostałej części i rozstrzygnął o kosztach postępowania apelacyjnego.

Sąd Apelacyjny, przytaczając ustalenia dokonane przez Sąd Okręgowy, wskazał, że w wyniku uwzględnienia powództwa spółki M. S.A. w K. o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym wyrokiem Sądu Okręgowego z dnia 25 lipca 2005 r., spółka ta została wpisana do księgi wieczystej jako właściciel nieruchomości położonej w K. przy ul. W. [...] w miejsce Skarbu Państwa. Powódka zażądała przekazania nieruchomości w lipcu 2005 r., ale protokolarne przejęcie nastąpiło dopiero w dniu 30 listopada 2006 r. W okresie objętym pozwem (od 1 grudnia 1998 r. do 30 listopada 2006 r.) nieruchomość pozostawała we władaniu Komunalnego Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej w K., który nie posiada osobowości prawnej i stanowi jednostkę organizacyjną Gminy K. Sąd Okręgowy uznał, że Gmina ta posiada legitymację bierną, bowiem władała nieruchomością będąc w złej wierze i bez znaczenia jest fakt, że czyniła to na zlecenie innego podmiotu. Sąd drugiej instancji zajął odmienne stanowisko wskazując, że do zadań Komunalnego Zakładu Gospodarki Mieszkaniowej stanowiącego jednostkę organizacyjną Gminy należy m.in. administrowanie i zarządzanie nieruchomościami Skarbu Państwa na polecenie Prezydenta Miasta K. działającego jako starosta wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej w ramach gospodarowania zasobem nieruchomości Skarbu Państwa (art. 23 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce gruntami, Dz. U. z 2010, Nr. 102, poz. 651 ze zm., dalej u.g.n.). Prezydent Miasta gospodarował zatem nieruchomością jako reprezentant Skarbu Państwa, który był posiadaczem

nieruchomości. W konsekwencji zarówno roszczenie o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie, jak i roszczenie windykacyjne przysługuje przeciwko Skarbowi Państwa reprezentowanemu przez Prezydenta Miasta K., zaś Gmina nie posiada legitymacji biernej. Wskazał również, że pisma powoda o wydanie nieruchomości kierowane były do Prezydenta Miasta K. jako reprezentanta Skarbu Państwa, co świadczy o jego wiedzy co do podmiotu, który był posiadaczem.

W skardze kasacyjnej opartej na pierwszej podstawie kasacyjnej (art. 398³ § 1 pkt 1 k.p.c.) powódka wniosła o uchylenie zaskarżonego wyroku w zakresie punktu drugiego i czwartego i jego zmianę poprzez uwzględnienie powództwa co do kwoty 240.012,23 zł z odsetkami ustawowymi od dnia 28 listopada 2007 r., ewentualnie o jego uchylenie we wskazanym zakresie i przekazanie sprawy Sądowi drugiej instancji do ponownego rozpoznania. Zarzuciła naruszenie prawa materialnego poprzez: - niewłaściwe zastosowanie art. 224 - 226 k.c. w zw. z art. 230 k.c., - błędną wykładnię art. 23 ust. 1 u.g.n. oraz niewłaściwe zastosowanie art. 10 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz. U. 2001 r., Nr. 124, poz. 1361 ze zm., dalej u.k.w.h.).

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Wobec nie zgłoszenia zarzutów prawa procesowego związanych z dokonywaniem ustaleń faktycznych, Sąd Najwyższy jest związany ustaleniami dokonanymi przez Sąd drugiej instancji, w tym ustaleniem, że władztwo nad nieruchomością wykonywał Skarb Państwa w zakresie oznaczonym przez uprawnienia właścicielskie, natomiast pozwana poprzez swoją jednostkę organizacyjną administrowała i zarządzała nieruchomością w imieniu i na rzecz Skarbu Państwa i nie posiadała nieruchomości w imieniu własnym. W skardze kasacyjnej nie podniesiono nadto zarzutu naruszenia art. 336 k.c., który mógłby prowadzić do dokonania oceny prawidłowości jego zastosowania w ustalonym stanie faktycznym w zakresie oceny charakteru posiadania Skarbu Państwa oraz zakresu władztwa Gminy.

Konstrukcja zarzutów naruszenia przepisów art. 224 - 226 k.c. w zw. z art. 230 k.c. i błędnej wykładni przepisu art. 23 ust. 1 u.g.n. nie pozwala na ich uwzględnienie.

Skarżący zarzuca niewłaściwe zastosowanie przepisów wymienionych w ramach pierwszego zarzutu polegające na „przyjęciu przez sąd II instancji, że pozwany nigdy nie był posiadaczem zależnym nieruchomości.... podczas, gdy to pozwany gospodarował i władał nieruchomością...jako posiadacz zależny” oraz błędną wykładnię przepisu wymienionego w ramach zarzutu drugiego poprzez „stwierdzenie, że Prezydent Miasta K.....nie jest posiadaczem ani samoistnym, ani zależnym”.

Przypomnieć należy, że zgodnie z jednolitymi poglądami doktryny, niewłaściwe zastosowanie danej normy prawnej (*error contra ius in hypotesi*) polega na błędzie subsumcji, a więc nieprawidłowym podciągnięciu konkretnego stanu faktycznego ustalonego w sprawie pod abstrakcyjny stan faktyczny zawarty w hipotezie normy prawnej i w konsekwencji niewłaściwym doborze normy prawnej. Błędna wykładnia (*error contra similem vel rationem legis*) oznacza nietrafne rozumienie treści przepisu, co powoduje deformację normy prawnej wynikającej z prawidłowo ustalonego przepisu prawa.

Sformułowanie przytoczonych wyżej zarzutów nie odpowiada tym kryteriom. Posiadanie jest stanem faktycznym polegającym na faktycznym władaniu rzeczą i od konkretnych okoliczności tego władania należy uzależnić ocenę jego charakteru, tj. czy jest to posiadanie samoistne, czy zależne. Zakwestionowanie oceny, że sposób wykonywania władztwa przez Skarb Państwa należy ocenić jako posiadanie samoistne, lub że władztwo wykonywane przez pozwaną odpowiada pojęciu posiadania zależnego, mogłoby być dokonane poprzez postawienie zarzutu naruszenia art. 336 k.c. Tymczasem zarzutu naruszenia tego przepisu, który mógłby prowadzić do dokonania oceny prawidłowości jego zastosowania w ustalonym stanie faktycznym, skarżąca nie podniosła. Ocena zarzutów naruszenia art. 224 - 226 w zw. z art. 230 k.c. i art. 23 ust. 1 u.g.n. nie jest wobec tego możliwa, a ustalenie dokonane przez Sąd Apelacyjny, że posiadaczem nieruchomości był Skarb Państwa w żadnym razie nie może prowadzić do błędnego zastosowania art. 224 – 226 w zw. z art. 230 k.c. w sposób wskazany przez skarżącą.

Aczkolwiek o posiadaniu i jego postaci decyduje wyłącznie sposób władania rzeczą oceniany zgodnie z treścią art. 336 k.c., to o charakterze władania Skarbu

Państwa może nie przesądzać ocena zewnętrznych form władania nieruchomością, lecz analiza podstawy prawnej tego władania (wyrok Sądu Najwyższego 4 lutego 2011 r. III CSK 124/10), a zatem - co do zasady - kwestia posiadania Skarbu Państwa może być ustalona również poprzez analizę przepisów uprawniających go do władania nieruchomością i oceny, czy akty władania były zgodne z kompetencją ustawową i czy odpowiadały one tej podstawie, nawet jeżeli w okresie późniejszym tytuł prawny do władania nieruchomością przyznany na tej podstawie prawnej został uznany za nieważny. Powołany przez skarżącą przepis artykułu 23 u.g.n. stanowi jedynie, że zasobem nieruchomości Skarbu Państwa gospodarują starostowie, wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej i wymienia przykładowo czynności, które mogą być przez nich wykonywane. Nie stanowi on zatem kompetencji dla władania nieruchomością przez organ w nim określony dla siebie, a jedynie określa kompetencję organu, który w ramach nim określonych działa w imieniu Skarbu Państwa. Brak zarzutu naruszenia art. 336 k.c. powoduje, że uchyla się spod kontroli kasacyjnej ocena faktycznych działań tego podmiotu. Nadto skarżąca nie wskazuje w uzasadnieniu żadnych argumentów na uzasadnienie tezy o błędnej wykładni tego przepisu.

Zarzuty w istocie zmierzają do niedopuszczalnego zatem zakwestionowania ustaleń stanu faktycznego w zakresie tego, który podmiot wykonywał posiadanie oraz do doprowadzenia do ustalenia w postępowaniu kasacyjnym, że posiadaczem była Gmina K. Kwestia samoistności posiadania, jako przesłanki o naturze prawnej, może wprawdzie stanowić przedmiot zarzutów sformułowanych w ramach pierwszej podstawy kasacyjnej przy właściwie sformułowanym zarzucie, tj. powiązaniem z art. 336 k.c. (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 18 września 2003 r., I CK 74/02, niepubl.), nie mniej kontrolę rozstrzygnięcia można przeprowadzać w wypadku ustalenia, że dany podmiot posiadał daną rzecz. Skarżąca natomiast kwestionuje sam fakt posiadania nieruchomości przez Skarb Państwa.

Odnosząc się do zarzutu niewłaściwego zastosowania art. 10 u.k.w.h., polegającego na pominięciu skutków prawnych *ex tunc*, jakie wywołał wyrok Sądu Okręgowego z dnia 8 maja 2003 r. w odniesieniu do stosunków właścicielskich nieruchomości, wskazać należy, iż brak jest jakichkolwiek wątpliwości co do

skutków prawnych wyroku w sprawie o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym. Ma rację skarżąca, że orzeczenie wydane na podstawie art. 10 u.k.w.h. wywołuje skutki prawne *ex tunc*, a w konsekwencji zachodzą istotne zmiany w sferze prawa własności. Niewątpliwie odpadł zatem tytuł prawny do władania nieruchomością przez Skarb Państwa, a jedynym właścicielem – ze skutkiem wstecznym stała się powodowa spółka. Skoro Skarb Państwa nie był właścicielem nieruchomości, to nie było podstawy prawnej do włączenia nieruchomości do zasobu nieruchomości Skarbu Państwa, a w konsekwencji zarządzania i administrowania tą nieruchomością przez Prezydenta Miasta K. działającego jako starosta wykonujący zadania z zakresu administracji rządowej w ramach gospodarowania zasobem tych nieruchomości. Powyższe nie zaprzecza jednak ocenie dokonanej przez Sąd Apelacyjny. Późniejsze podważenie tytułu prawnego Skarbu Państwa do przedmiotowej nieruchomości w drodze wyroku o uzgodnienie księgi wieczystej mimo, że wywarł on skutek *ex tunc*, w niczym samego faktu posiadania nie zmieniło – nie pomniejszyło, ani nie zniósło; skutek *ex tunc* wywiera skutki w sferze prawnej w zakresie prawa własności nieruchomości, natomiast nie niweczy stanu faktycznego w zakresie posiadania, który istniał od 1970 roku. Zważywszy na rodzaj zgłoszonego roszczenia istotny jest zatem ustalony stan faktyczny w odniesieniu do władania nieruchomością od 1998 r., bowiem powód może dochodzić wynagrodzenia za bezumowne korzystanie w odniesieniu do posiadacza samoistnego w złej wierze, lub posiadacza zależnego. Uzasadnienie tego zarzutu zawarte w skardze kasacyjnej w przeważającej mierze sprowadza się do prezentowania argumentów, które mają przemawiać za tym, że faktycznym posiadaczem zależnym nieruchomości była Gmina, a zatem ponownie skarżąca zmierza do niedopuszczalnego kwestionowania ustaleń faktycznych. Nadmienić trzeba również, że powołane przez skarżącą orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 11 kwietnia 2006 r., I CSK 185/2005 nie może mieć zastosowania w niniejszej sprawie z uwagi na zupełnie odmienny stan faktyczny, bowiem przedmiotem rozważań był problem charakteru posiadania przedsiębiorstwa państwowego wyposażonego w majątek w sytuacji, gdy Skarb Państwa uzyskał ten majątek na podstawie nieważnej decyzji nacjonalizacyjnej. Z powyższych względów nie ma znaczenia dla rozstrzygnięcia

niniejszej sprawy przedstawione w skardze pytanie prawne sprowadzające się do tezy, jaki wpływ ma wyrok wydany w trybie art. 10 u.k.w.h. na przekazanie nieruchomości do gospodarowania w trybie art. 23 ust. 1 u.g.n.

Wobec bezzasadności podstaw skargi kasacyjnej orzeczono jak w sentencji na podstawie art. 398¹⁴ k.p.c., o kosztach rozstrzygając zgodnie z art. 98 k.p.c. w zw. z art. 108 § 1 k.p.c., w zw. z art. 398²¹ k.p.c. i art. 391 § 1 k.p.c. oraz § 6 ust. 7 w zw. z § 12 ust. 4 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U. z 2002 r., Nr 163, poz. 1349 ze zm.).