



Sygn. akt V CSK 398/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 29 maja 2014 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Krzysztof Pietrzykowski (przewodniczący)

SSN Dariusz Dończyk (sprawozdawca)

SSN Anna Owczarek

Protokolant Piotr Malczewski

w sprawie z powództwa Polskich Kolei Państwowych S.A. w W.
przeciwko Gminie W.

o zapłatę,

po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej w dniu 29 maja 2014 r.,

skargi kasacyjnej strony powodowej od wyroku Sądu Apelacyjnego

z dnia 28 maja 2013 r.

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

UZASADNIENIE

Sąd Okręgowy w W., wyrokiem z dnia 18 lutego 2013 r., zasądził od pozwanej Gminy W. na rzecz powódki Polskich Kolei Państwowych S.A. w W. kwotę 104.853 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 14 października 2010 r. do dnia zapłaty, a w pozostałym zakresie powództwo oddalił.

Ustalił, że w dniu 5 listopada 2002 r. Prezydent W. zwrócił się do Wojewody D., na podstawie art. 48 i art. 60 ustawy z dnia 13 października 1998 r. przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną (Dz. U. Nr 133, poz. 872 ze zm.), z wnioskiem o przekazanie nieruchomości położonych w W. i oznaczonych w operacie ewidencji gruntów obrębu P. jako działki nr: 11, 22, 27, 67 oraz części działki 4/20, które nie miały urządzonych ksiąg wieczystych, wskazując w uzasadnieniu wniosku, że opisane mienie Skarbu Państwa znajdowało się we władaniu jednostki organizacyjnej Zespołu Szkół [...] w W. przy ul. D. 9-11, która z dniem 1 stycznia 2001 r. została przejęta przez jednostkę samorządu terytorialnego W. - miasto na prawach powiatu.

W dniu 16 czerwca 2003 r. Wojewoda D. wydał decyzję nr ... 7224/U/94/I/94, w której stwierdził nabycie z mocy prawa z dniem 5 grudnia 1990 r. przez Przedsiębiorstwo Państwowe Polskie Koleje Państwowe w W. prawa użytkowania wieczystego na okres 99 lat gruntu zabudowanego, stanowiącego własność Skarbu Państwa, położonego w W. przy ul. D. 16-22 oznaczonego w ewidencji gruntów jako działka nr 11 AM-18, obręb-P. o powierzchni 0,8796 ha oraz prawa własności urządzeń znajdujących się na działce nr 11 AM-18 obręb P. W decyzji wskazano, że nieruchomość nie ma oznaczonej księgi wieczystej oraz że nabycie prawa użytkowania wieczystego gruntu oraz prawa własności urządzeń znajdujących się na gruncie nastąpiło z mocy prawa na podstawie art. 2 ust. 1 i 2 ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczeniu nieruchomości. Nabycie urządzeń położonych na działce nr 11 AM-18, tj. ogrodzenia (siatka oraz boiska do koszykówki) nastąpiło nieodpłatnie na podstawie art. 8 ustawy o komercjalizacji, restrukturyzacji i prywatyzacji przedsiębiorstwa państwowego Polskie Koleje Państwowe. W pkt. IV decyzji, ustalającej warunki użytkowania wieczystego gruntu,

zastrzeżono, że nieruchomości powinna być wykorzystana na niezarobkową działalność wychowawczą oraz oświatową. Zgodnie z pkt. V, użytkownik wieczysty obowiązany był utrzymać grunt oraz urządzenia znajdujące się na gruncie w należyłym stanie. Decyzja stała się ostateczna w dniu 8 lipca 2003 r.

W dniu 12 listopada 2007 r. Wojewoda D. wydał decyzję nr ...7224/U/94/2/94, w której stwierdził nabycie z mocy prawa z dniem 5 grudnia 1990 r. przez Przedsiębiorstwo Państwowe Polskie Koleje Państwowe z siedzibą w W. prawa użytkownika wieczystego na okres 99 lat gruntów stanowiących własność Skarbu Państwa położonych w W., oznaczonych w operacie ewidencji gruntów obrębu P. nr AM-18 jako działki: nr 22 o powierzchni 0,0637 ha, nr 27 o powierzchni 0,2967 ha oraz nr 67 o powierzchni 0,1171 ha, a także prawa własności budynków i urządzeń znajdujących się na tych działkach. W pkt. II wskazano, że nabycie prawa użytkownika wieczystego gruntu oraz prawa własności budynków i urządzeń znajdujących się na tym gruncie nastąpiło z mocy prawa na podstawie art. 2 ust. 1 i 2 ustawy o zmianie ustawy o gospodarce gruntami i wywłaszczeniu nieruchomości.

W dniu 11 lipca 2005 r. dla nieruchomości obejmującej działkę nr 11 w obrębie P. nr AM 18 przy ul. D. 16-22 założono księgę wieczystą nr ...173590/5, w której w dziale II wpisano Polskie Koleje Państwowe S.A. jako wieczystego użytkownika nieruchomości. W dniu 22 lipca 2008 r. dla nieruchomości położonej przy ul. D. 24 w W. założono księgę wieczystą nr ...224016/1, w której w dziale II wpisano Polskie Koleje Państwowe S.A. jako wieczystego użytkownika nieruchomości.

W dniu 20 stycznia 2011 r. pozwana zwróciła się do Ministerstwa Infrastruktury oraz do Ministra Skarbu Państwa z wnioskiem o stwierdzenie nieważności decyzji ostatecznych wydanych przez Wojewodę D. z dnia 16 czerwca 2003 r. nr ...7224/U/94/1/94 oraz z dnia 12 listopada 2007 r. nr ...7224/U/94/2/94, a także z dnia 23 czerwca 2010 r. nr ...7224/175j/94/99, stwierdzających nabycie przez stronę powodową z mocy prawa z dniem 5 grudnia 1990 r. prawa wieczystego użytkownika działek o numerach: 11, 22, 27, 67, 4/60.

Dnia 16 stycznia 2012 r. Minister Skarbu Państwa wydał decyzję nr ...180/RSZ/12, w której po rozpatrzeniu wniosku Prezydenta Miasta W. o

ponowne rozpatrzenie sprawy zakończonej decyzją Ministra Skarbu Państwa z dnia 16 września 2011 r. w sprawie stwierdzenia nieważności decyzji Wojewody D. z dnia 6 września 2010 r. umarzającej postępowania w przedmiocie przekazania na rzecz Miasta na prawach powiatu W. mienia Skarbu Państwa będącego we władaniu Zespołu Szkół nr [...], uchylił decyzję Ministra Skarbu Państwa z dnia 16 września 2011 r. oraz stwierdził nieważność decyzji Wojewody D. z dnia 6 października 2010 r. Od decyzji tej strona powodowa wniosła skargę, na skutek której w dniu 4 września 2012 r. Wojewódzki Sąd Administracyjny w W. wydał wyrok (sygn. akt: I SA/Wa 464/12), którym uchylił zaskarżoną decyzję Ministra Skarbu Państwa stwierdzając, że nie podlega ona wykonaniu.

W dniu 26 kwietnia 2012 r. pozwana zwróciła się do Prokuraturii Generalnej Skarbu Państwa o wystąpienie przez nią w zastępstwie Skarbu Państwa z powództwem o rozwiązanie stosunku prawnego użytkowania wieczystego powstałego z mocy decyzji Wojewody D. z dnia 16 czerwca 2003 r. oraz z dnia 12 listopada 2007 r. W dniu 7 grudnia 2012 r. Skarb Państwa, reprezentowany przez Prezydenta W., zastępowany przez Prokuratorię Generalną Skarbu Państwa wniósł przeciwko Polskim Kolejom Państwowym S.A. pozew o rozwiązanie stosunku użytkowania wieczystego nieruchomości w stosunku do działek nr 11 i 22 położonych przy ul. D. 16 - 22 i 24 w W.

W piśmie z dnia 20 lutego 2009 r., skierowanym do Prezydenta Miasta W., powódka poinformowała, że w związku z brakiem uregulowania zasad korzystania przez Zespół Szkół nr [...] w W. z nieruchomości należących do PKP S.A. położonej przy ul. D. 16-22 oraz 24, od dnia 1 marca 2009 r. będą wystawiane faktury za bezumowne korzystanie z nieruchomości w wysokości 72.628,80 zł miesięcznie za nieruchomość zabudowaną internatem oraz w wysokości 111.603,65 zł za boisko szkolne.

W dniu 7 lipca 2010 r. powódka obciążyła pozwaną notą księgową z tytułu odszkodowania za utracone korzyści za bezumowne korzystanie z nieruchomości gruntowej o powierzchni 8.796 m² oznaczonej jako działka nr 11 AM 18 obręb P., położonej przy ul. D. 16-22 w W. za okres od 1 do 30 czerwca 2010 r. na kwotę 81.802,80 zł, płatną do dnia 31 lipca 2010 r. W tym samym dniu powódka wystawiła

pozwanej notę księgową z tytułu odszkodowania za bezumowne korzystanie z nieruchomości gruntowej o powierzchni 637 m² oznaczonej jako działka nr 22 AM 18 obręb P., położonej przy ul. D. 24 w W. i zabudowanej 5 kondygnacyjnym budynkiem internatu za okres od dnia 1 do 30 czerwca 2010 r. na kwotę 58.934,49 zł, płatną do dnia 31 lipca 2010 r.

W piśmie z dnia 21 czerwca 2011 r. powódka ponownie zwróciła się do pozwanej o wydanie nieruchomości przy ul. D. 16-22 i 24 w dniu 30 czerwca 2011 r., wskazując równocześnie, że nie zgadza się na ustalenie stawek zaproponowanych przez stronę pozwaną.

Sąd przyjął, że nieruchomość budynkowa położona przy ul. D. 24 (budynek internatu), z uwzględnieniem jego standardu i układu funkcjonalnego, może stanowić przedmiot najmu na zasadach rynkowych. Natomiast optymalnym wykorzystaniem nieruchomości gruntowej przy ul. D. 16-22 (boisko szkolne), z uwagi na sposób jego użytkowania, byłoby przeznaczenie jej pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, z której możliwy do uznania dochód ustala się w oparciu o odpowiednią stawkę czynszu dzierżawnego. Miesięczny czynsz możliwy do uzyskania w czerwcu 2010 r. wynosił 62.188 zł w stosunku do nieruchomości położonej przy ul. D. 16-22 (boisko szkolne) oraz 42.665 zł w stosunku do nieruchomości położonej przy ul. D. 24 (budynek internat) - łącznie 104.853 zł.

Sąd pierwszej instancji, przyjmując, że pozwana w okresie, którego dotyczy powództwo, tj. od dnia 1 do dnia 30 czerwca 2010 r., była posiadaczem nieruchomości w złej wierze, uwzględnił powództwo w przeważającej części na podstawie art. 224 i art. 225 k.c. Dla ustalenia wysokości należnego powódce od pozwanej wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości, należy wziąć pod uwagę kwotę, którą posiadacz musiałby zapłacić właścicielowi, gdyby jego posiadanie opierało się na prawie. Z tej przyczyny Sąd wysokość wynagrodzenia ustalił według stawek rynkowych przy założeniu wykorzystania tych nieruchomości przez użytkownika wieczystego w sposób najbardziej dla niego optymalny. Oddanie nieruchomości użytkownikowi wieczystemu na niezarobkową działalność wychowawczą i oświatową, nie pozbawiała go uprawnienia do

korzystania z nieruchomości w sposób, który jest dla niego najbardziej opłacalny finansowo.

Na skutek apelacji pozwanej wniesionej od wyroku Sądu Okręgowego, wyrokiem z dnia 28 maja 2013 r., Sąd Apelacyjny zmienił zaskarżony wyrok w ten sposób, że powództwo oddalił, oddalił apelację w pozostałej części oraz orzekł o kosztach procesu.

Sąd drugiej instancji uznał za prawidłowe ustalenia Sądu pierwszej instancji. Dodatkowo ustalił, że w decyzji Wojewody D. z dnia 12 listopada 2007 r. wskazano w pkt. IV - ustalającym warunki użytkowania wieczystego działki gruntu nr 22, obejmującej budynek internatu - iż ta nieruchomość gruntowa winna być wykorzystywana na niezarobkową działalność oświatową i wychowawczą. W pozostałym zakresie uznał za prawidłowe ustalenia Sądu pierwszej instancji.

Za nieuzasadniony uznał zarzut naruszenia art. art. 48 i art. 60 ustawy z dnia 13 października 1998 r. przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną. W dniu 1 stycznia 1999 r. mienie, w oparciu o które działał Zespół Szkół [...] w W., nie należało do Skarbu Państwa ani też do państwowej jednostki organizacyjnej, a zatem nie mogło być w trybie art. 60 ust. 1 wymienionej ustawy przejęte przez pozwaną. Mienie to należało wtedy do państwowej osoby prawnej - Przedsiębiorstwa Państwowego Polskie Koleje Państwowe. W konsekwencji w okresie objętym sporem pozwana była posiadaczem nieruchomości powódki w złej wierze, gdyż miała świadomość komu przysługuje tytuł prawny do nieruchomości.

W ocenie Sądu Apelacyjnego, Sąd pierwszej instancji błędnie nie wziął pod uwagę celu (przeznaczenia) spornych nieruchomości, wskazanego w punktach IV decyzji Wojewody D. z dnia 16 czerwca 2003 r. oraz z dnia 12 listopada 2007 r., w których wskazano, że nieruchomości gruntowe obejmujące działkę nr 22 i działkę nr 11 winny być wykorzystywane na niezarobkową działalność wychowawczą oraz oświatową, jak również nie odwołał się do treści art. 233 k.c. określającego zakres korzystania gruntu przez użytkownika wieczystego. Prawo użytkowania wieczystego jest prawem głównym i nadrzędnym, a prawo własności budynku jest prawem związanym i podrzędnym (art. 235 § 2 k.c.). Z tego względu powództwo nie było zasadne. Przy założeniu, że powódka dysponowałaby i zarządzałaby

swoimi prawami do nieruchomości w sposób zgodny z decyzjami Wojewody D. z dnia 16 czerwca 2003 r. oraz z 12 listopada 2007 r., to w sytuacji, gdy pozwana Gmina na nieruchomościach tych prowadziła działalność oświatowo-wychowawczą, tj. zgodną z przeznaczeniem tych nieruchomości, stronie powodowej nie należy się za to korzystanie wynagrodzenie, gdyż nieruchomości te miały jej służyć do prowadzenia tego rodzaju działalności w sposób niezarobkowy.

Poza tym, odnośnie do wysokości należnego wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości, właściwą kwotą jest kwota, którą posiadacz w normalnym toku rzeczy musiałby zapłacić właścicielowi, gdyby jego posiadanie opierało się na prawie. Jest to więc kwota najbardziej prawdopodobna, nie zaś optymalna, do uzyskania na rynku za nieruchomość, przy normalnym, realnym, najbardziej prawdopodobnym wykorzystaniu przedmiotowej nieruchomości i to zgodnie z jej przeznaczeniem (na cele oświatowe i wychowawcze). Uwzględniając powyższe, jak również treść tezy postawionej biegłemu, Sąd Apelacyjny uznał dowód z opinii biegłego J. Ś. za nieprzydatny dla rozstrzygnięcia sprawy.

Odnosząc się do podniesionego w apelacji zarzutu naruszenia art. 5 k.c., Sąd drugiej instancji przyjął, że przepis ten miałby zastosowanie wówczas, gdyby uznać wbrew wyrażonej wcześniej ocenie, iż powódce przysługuje wynagrodzenie za korzystanie z jej rzeczy i praw od pozwanej. Ze względu na treść art. 233 k.c., jak i decyzji Wojewody D. z dnia 16 czerwca 2003 r. oraz z 12 listopada 2007 r., w których wskazano, że grunty zostają oddane stronie powodowej w użytkowanie wieczyste w celu niezarobkowym, dochodzenie przez powódkę wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości należało ocenić jako czynienie ze swojego prawa użytkowania wieczystego użytku sprzecznego z przeznaczeniem tego prawa, wynikającym z decyzji Wojewody.

Od wyroku Sądu Apelacyjnego skargę kasacyjną wniosła powódka, która zaskarżyła go w całości. W ramach podstawy kasacyjnej z art. 398³ § 1 pkt 1 k.p.c. zarzuciła naruszenie przepisów:

- art. 225 k.c. w zw. z art. 224 § 2 k.c. w zw. z art. 233 k.c. poprzez ich nieprawidłową interpretację polegającą na przyjęciu, iż wynikające z nich normy prawne kształtujące prawo do żądania wynagrodzenia za bezumowne

korzystanie zostają wyłączone przez normę prawną wynikającą z art. 233 k.c. i nie mają zastosowania do sytuacji, gdy użytkownik wieczysty nieruchomości gruntowej i właściciel nieruchomości budynkowych znajdujących się na nieruchomościach ma określony w umowie użytkowania wieczystego (decyzji uwłaszczeniowej przekazującej nieruchomości w użytkowanie wieczyste) sposób korzystania z nieruchomości w postaci niezarobkowej działalności oświatowej i wychowawczej i przez to ich niezastosowanie;

- art. 233 k.c. poprzez jego nieprawidłową interpretację i jego zastosowanie polegające na przyjęciu, że adresatem normy prawnej w części odnoszącej się do korzystania przez użytkownika wieczystego z rzeczy zgodnie z treścią umowy (decyzji uwłaszczeniowej) użytkowania wieczystego jest nie tylko strona tego stosunku, lecz także podmiot leżący poza tym kręgiem, co w przedmiotowej sprawie przejawiało się wnioskiem, że obostrzenie decyzji uwłaszczeniowej w zakresie sposobu korzystania z rzeczy odnosi się nie tylko do relacji stron tego stosunku ale także do relacji wobec podmiotu spoza niego, co warunkuje dopuszczalność powoływania się tego podmiotu na istniejące obostrzenie jako przesłankę wyłączającą możliwość dochodzenia od niego wynagrodzenia za bezumowne korzystanie i przez to jego błędne zastosowanie;

- art. 5 k.c. w zw. z art. 233 k.c. poprzez ich nieprawidłowe zastosowanie w warunkach przyjęcia, że żądanie od osoby nieuprawnionej do korzystania z rzeczy wynagrodzenia za to korzystanie pozostaje w sprzeczności z przeznaczeniem tego prawa, jeśli użytkownik wieczysty legitymuje się decyzjami uwłaszczeniowymi określającymi cel wykorzystania nieruchomości na niezarobkową działalność oświatową i wychowawczą a osoba nieuprawniona korzysta z rzeczy zgodnie ze wskazanym wyżej celem;

- art. 21 ust. 1 i ust. 2, art. 64 ust. 1 i ust. 2 Konstytucji RP oraz art. 2 Konstytucji RP poprzez ich niezastosowanie i odmowę ochrony prawa

powoda do żądania wynagrodzenia od podmiotu, który bezpodstawnie korzysta z jego nieruchomości.

W ramach podstawy kasacyjnej z art. 398³ § 1 pkt 2 k.p.c. zarzucono naruszenie przepisów:

- art. 227 k.p.c. w zw. z art. 278 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. poprzez ich niewłaściwe zastosowanie, których to naruszenie mogło mieć wpływ na wynik postępowania w przypadku uznania zasadności zasądzenia roszczenia w oparciu o art. 225 k.c. w zw. z art. 224 § 2 k.c. i niezasadnej odmowie przyznania opinii biegłego waloru przydatności dowodowej w niniejszej sprawie, w powiązaniu z naruszeniem przepisów prawa materialnego, tj.

a) art. 151 ust. 1, art. 152 ust. 1 oraz art. 154 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (obecnie jedn. tekst: Dz. U. z 2014 r., poz. 518, dalej: „u.g.n.”) - poprzez ich niezastosowanie,

b) art. 154 ust. 3 u.g.n. poprzez jego zastosowanie. Naruszenie przepisów przejawiało się uznaniem, że Sąd Apelacyjny, mimo że przyjął za własne ustalenia stanu faktycznego Sądu Okręgowego w W., to uznał też, iż w przypadku konieczności zasądzenia roszczenia dochodzonego roszczenia, które jednak Sąd Apelacyjny oddalił w oparciu art. 233 k.c., podstawą zasądzenia wynagrodzenia za bezumowne korzystanie w oparciu o art. 225 k.c. w zw. z art. 224 § 2 k.c., nie mogłaby być przydatna opinia biegłego uwzględniająca wnioski o stawki rynkowe przy uwzględnieniu najbardziej optymalnego wykorzystania nieruchomości, lecz co najwyżej wartość dowodową mogłaby mieć opinia uwzględniająca dotychczasowy sposób korzystania z nieruchomości, zgodny nadto z celem określonym w decyzjach uwłaszczeniowych - podczas gdy właściwe zastosowanie wyżej wymienionych przepisów prowadzi do wniosku, że na potrzeby niniejszego postępowania ustalenia wartości rynkowej stawek za bezumowne korzystanie musiało uwzględniać założenie optymalnego korzystania z nieruchomości, wyznaczonego jej cechami rzeczy i warunkami miejscowymi,

- art. 385 k.p.c. przez jego niezastosowanie, mimo że apelacja pozwanego w całości jest bezzasadna.

Powódka wniosła o uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i rozpoznanie merytoryczne sprawy poprzez oddalenie apelacji pozwanego w całości.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Według art. 233 k.c., w granicach określonych przez ustawy i zasady współżycia społecznego oraz przez umowę o oddanie gruntu Skarbu Państwa lub gruntu należącego do jednostek samorządu terytorialnego bądź ich związków w użytkowanie wieczyste, użytkownik może korzystać z gruntu z wyłączeniem innych osób. W tych samych granicach użytkownik wieczysty może swym prawem rozporządzać. Przepis ten, podobnie, jak odpowiadający mu art. 140 k.c. odnoszący się do prawa własności, określa wewnętrzną i zewnętrzną treść prawa użytkowania wieczystego. Określony w umowie, czy w określonych przez prawo przypadkach, w decyzji administracyjnej, sposób korzystania z nieruchomości oddanej użytkownikowi w użytkowanie wieczyste ma znaczenie zarówno w relacji łączącej użytkownika wieczystego z właścicielem nieruchomości, jak również w relacji z osobami trzecimi. Korzystanie z nieruchomości przez użytkownika wieczystego w sposób sprzeczny z umową (decyzją) uprawnia właściciela gruntu do rozwiązania umowy przed upływem określonego w niej terminu (por. art. 240 k.c.). Natomiast w relacjach z osobami trzecimi ustalony w umowie sposób korzystania z nieruchomości przez użytkownika wieczystego ma takie znaczenie, że wyłącza możliwość korzystania w taki sam sposób z nieruchomości przez osoby trzecie. Korzystanie przez osobę trzecią z nieruchomości stanowiącej przedmiot użytkowania wieczystego w sposób, w jaki powinien z niej korzystać użytkownik wieczysty prowadziłoby zazwyczaj do niemożliwości korzystania z niej w granicach określonych treścią art. 233 k.c. przez samego użytkownika wieczystego i naruszałoby, wynikający z tego przepisu obowiązek o charakterze *erga omnes* powstrzymania się od wszelkich działań wkraczających w sferę uprawnień przysługujących użytkownikowi wieczystemu.

Zgodnie z art. 224 § 2 w zw. z art. 225 k.c., właściciel rzeczy może żądać wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy przez jej posiadacza samoistnego w złej

wierze. Mimo, że nie ma przepisu, który wprost przewidywałby stosowanie przepisów zawartych w art. 224 w zw. z art. 225 k.c. w stosunku do użytkownika wieczystego mają one również do niego zastosowanie. Prawo użytkowania wieczystego podlega bowiem ochronie takiej, jak prawo własności, co wynika z ukształtowania w art. 233 k.c. treści prawa użytkowania wieczystego analogicznie jak treści prawa własności w art. 140 k.c., bowiem zarówno właściciel, jak i użytkownik wieczysty wykonują swe prawo „z wyłączeniem innych osób” (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 3 października 2000 r., I CKN 287/00, OSNC 2001, nr 3, poz. 43). W konsekwencji użytkownik wieczysty, tak jak właściciel rzeczy, może domagać się od osoby trzeciej wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z jego nieruchomości przez jej posiadacza. Ustalony w umowie (decyzji) sposób korzystania z nieruchomości przez jej użytkownika wieczystego nie stanowi przesłanki negatywnej wyłączającej możliwość dochodzenia przez użytkownika wieczystego wymienionego wyżej roszczenia przeciwko posiadaczowi nieruchomości, a ponadto, nie będąc podstawą uprawnienia do korzystania w taki sam sposób z nieruchomości przez osoby trzecie, nie stanowi także źródła skutecznego zarzutu posiadacza nieruchomości przeciwko takiemu roszczeniu dochodzonemu przez użytkownika wieczystego. W szczególności prawa dochodzenia przez użytkownika wieczystego omawianego roszczenia przeciwko posiadaczowi nieruchomości nie wyłącza przeznaczenie w umowie (odpowiednio w decyzji administracyjnej) o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste nieruchomości na prowadzenie przez użytkownika niezarobkowej działalności oświatowo-wychowawczej. Przyjęcie odmiennego stanowiska prowadziłoby do ograniczenia zakresu ochrony prawa użytkowania wieczystego i akcesoryjnego wobec niego prawa własności urządzeń i budynków znajdujących się na gruncie w stosunku do prawa własności, ale także do zróżnicowania (ograniczenia) zakresu ochrony prawa użytkowania wieczystego w zależności od określonego w umowie (decyzji) sposobu korzystania z nieruchomości przez użytkownika wieczystego, co nie ma nie tylko uzasadnienia normatywnego, ale także nie jest uzasadnione treścią prawa użytkowania wieczystego, ani funkcjami, jakie ma spełniać roszczenie o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy przez posiadacza. Te ostatnie nie ograniczają się jedynie do zagwarantowania właścicielowi rzeczy

dochodu z rzeczy, który mógłby osiągnąć właściciel (odpowiednio użytkownik wieczysty) z oddania rzeczy do odpłatnego korzystania osobie trzeciej. Roszczenie właściciela o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy, przewidziane w art. 224 § 2 w zw. z art. 225 k.c. mieści bowiem w sobie różne elementy (pierwiastki) roszczeń szczególnych przewidzianych w przepisach o zobowiązaniach. W szczególności roszczenie właściciela przeciwko posiadaczowi o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy, oparte na podstawie przepisów o ochronie własności spełnia tę samą funkcję, co roszczenie z tytułu bezpodstawnego wzbogacenia (art. 405 k.c.) obejmując uzyskaną przez tego posiadacza korzyść majątkową wynikającą z korzystania z tej rzeczy (por. uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 4 grudnia 1980 r., II CR 501/80, OSNC 1981, nr 9, poz. 171, jak również uchwała Sądu Najwyższego z dnia 11 maja 1972, III CZP 22/72, OSNCP 1972, nr 12, poz. 213, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 28 grudnia 1979 r., II CR 471/79, z dnia 25 marca 1986 r., IV CR 29/86, OSNC 1987, nr 2-3, poz. 44 oraz z dnia 12 stycznia 2006 r., II CK 341/05, OSNC 2006, nr 10, poz. 169). Omawiane roszczenie zmierza także do kompensacji kosztów np. publicznoprawnych ponoszonych przez właściciela (użytkownika wieczystego) na rzecz, z której nie mógł korzystać, czy kosztów poniesionych na możliwość korzystania z innej rzeczy tego samego rodzaju. Możliwość dochodzenia przez właściciela rzeczy roszczenia uzupełniającego obejmującego wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy przez posiadacza pełni również niewątpliwie funkcję prewencyjną w tym znaczeniu, że sama perspektywa konieczności zapłaty przez posiadacza ewentualnego wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z rzeczy powinna przeciwdziałać obejmowaniu cudzych rzeczy w posiadanie w złej wierze. O takiej funkcji omawianego roszczenia świadczy jednoznacznie to, że prawo dochodzenia wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy jest niezależne od tego, czy właściciel (użytkownik wieczysty) poniósł jakiś uszczerbek, a posiadacz uzyskał jakąś korzyść z tego tytułu, że cudzą rzecz posiadał. Wykładnia wyłączająca możliwość dochodzenia przez użytkownika wieczystego od posiadacza wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości, będącej przedmiotem tego prawa, w razie wskazania w umowie, o której mowa w art. 233 k.c. (odpowiednio decyzji), że użytkownik wieczysty powinien wykorzystywać daną nieruchomość do celów niezarobkowych,

prowadziłaby do faktycznej eliminacji wskazanej wyżej, prewencyjnej, funkcji roszczenia z art. 224 § 2 w zw. z art. 225 k.c. i w konsekwencji nieuzasadnionego premiowania nagannej postawy posiadacza rzeczy w złej wierze, który wkroczył w zakres wyłącznego władania nieruchomością użytkownika wieczystego. Taka wykładnia byłaby niewątpliwie sprzeczna z przepisami Konstytucji powołanymi w skardze kasacyjnej gwarantującymi ochronę własności i innych praw majątkowych. Uwzględniając powyższe za uzasadniony należy uznać zarzut naruszenia art. 233 k.c. przez uznanie przez Sąd Apelacyjny, że ustalony w decyzji administracyjnej sposób korzystania z nieruchomości gruntowej, nabytej przez powódkę z mocy prawa w użytkowanie wieczyste, wyłączał możliwość dochodzenia przez nią roszczenia przewidzianego w art. 225 k.c. w zw. z art. 224 § 2 k.c.

Sąd Apelacyjny uznał, przy hipotecznym założeniu, że powódka mogła dochodzić roszczenia na podstawie art. 224 § 2 w zw. z art. 225 k.c., iż w takim przypadku jego uwzględnienie byłoby sprzeczne z art. 5 k.c. Zastosowanie tego przepisu może mieć miejsce jedynie w wyjątkowych przypadkach. Trafnie przyjął Sąd Apelacyjny, że ustalone w sprawie okoliczności uzasadniały, co do zasady, zastosowanie art. 5 k.c. Wyjątkowość okoliczności rozpoznawanej sprawy wynikała przede wszystkim z tego, że posiadanie przez pozwaną nieruchomości powódki było konsekwencją wejścia w życie regulacji ustawowych, na mocy których pozwana Gmina była zobowiązana do prowadzenia działalności oświatowej w szkole znajdującej się na nieruchomościach, będących przedmiotem użytkowania wieczystego powódki. O wyjątkowej sytuacji świadczy także to, że od dnia 1 stycznia 2001 r. pozwana wykonywała na nieruchomościach powódki zadania oświatowe, które wcześniej na tych nieruchomościach realizowała sama powódka, prowadząc szkołę kolejową. Ze względu na profil szkoły, kształcących przyszłych pracowników także na potrzeby powódki, była więc to działalność prowadzona w pewnym sensie w interesie samej powódki. Poza tym działalność prowadzona przez pozwaną na nieruchomości powódki była działalnością niedochodową prowadzoną w interesie publicznym, zbieżną z działalnością, którą na tej nieruchomości powinna prowadzić sama powódka.

Należy mieć jednak na uwadze, że art. 5 k.c. może stanowić nie tylko podstawę oddalenia powództwa w całości, ale także w części. W ocenie Sądu

Najwyższego, naruszenie przez Sąd Apelacyjny art. 5 k.c. nastąpiło wskutek oddalenia dochodzonego powództwa w całości, co do zasady. Oddalając powództwo, Sąd Apelacyjny wyeksponował okoliczność, że nieruchomości powinny być wykorzystywane przez powódkę na niedochodową działalność oświatowo-wychowawczą. Innymi słowy, dochodzenie roszczenia Sąd drugiej instancji utożsamiał z dążeniem do uzyskania przez powódkę korzyści majątkowej na podstawie posiadanego tytułu prawnego do nieruchomości w postaci prawa użytkowania wieczystego gruntów i akcesoryjnego wobec tego prawa, prawa własności budynków i urządzeń wzniesionych na tych gruntach. Tymczasem omówione wcześniej funkcje roszczenia art. 224 § 2 w zw. z art. 225 k.c. wykraczają poza zagwarantowanie właścicielowi (odpowiednio użytkownikowi wieczystemu) zysku z tytułu korzystania z rzeczy przez osobę trzecią. Określony w decyzjach administracyjnych sposób korzystania przez powódkę z nieruchomości nabytych z mocy prawa w użytkowanie wieczyste nie zwalniał jej od konieczności ponoszenia danin publicznych związanych z tymi nieruchomościami, których rekompensata jest elementem mającym także wpływ na wysokość wynagrodzenia za korzystanie z cudzej rzeczy. Posiadanie nieruchomości przez pozwaną oznaczało także, iż powódka została pozbawiona możliwości korzystania z nich w sposób określony w decyzjach administracyjnych, w tym na prowadzenie działalności oświatowo-wychowawczej. Niezależnie od tego realizowanie przez pozwaną zadań publicznych w postaci działalności oświatowo-wychowawczej odbyło się kosztem składników mienia powódki. Podkreślić należy, iż realizacja celów publicznych przez zobowiązane do tego podmioty, w tym przypadku pozwaną, jako jednostkę samorządu terytorialnego, nie może być wykonywana przy wykorzystaniu cudzego mienia w sposób bezprawny i bez stosownej rekompensaty finansowej. Istniejąca na nieruchomościach powódki w okresie objętym sporem sytuacja - polegająca z jednej strony na tym, że powódka posiadała tytuł prawnorzeczowy do nieruchomości, natomiast pozwana była zobowiązana do prowadzenia działalności oświatowej w szkole znajdującej się na tych nieruchomościach - powstała w następstwie zbiegu różnych, niespójnych, regulacji ustawowych, obligowała nie tylko organy Skarbu Państwa, ale także pozwaną do podjęcia w rozsądnym terminie odpowiednich środków

prawnych zmierzających do jej właściwego uregulowania: przeniesienia szkoły na inną nieruchomość albo zawarcia odpowiedniej umowy pomiędzy stronami regulujące zasady korzystania przez pozwaną z nieruchomości powódki. Z tej perspektywy nie można pominąć okoliczności, że powódka dochodziła roszczenia za okres odległy o wiele lat od chwili objęcia jej nieruchomości w posiadanie przez stronę pozwaną. Powyższe względy przemawiały przeciwko oddaleniu powództwa z powołaniem się na art. 5 k.c. w całości. Wyjątkowe, wcześniej wskazane, okoliczności przemawiały natomiast za ich uwzględnieniem przy ustalaniu wysokości wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z jej nieruchomości.

Abstrahując od konsekwencji wynikających z art. 5 k.c., przyjęte w judykaturze zasady dotyczące ustalania wysokości wynagrodzenia na rzecz właściciela za korzystanie z rzeczy przez jej posiadacza mają odpowiednie zastosowanie w razie dochodzenia tego roszczenia przez użytkownika wieczystego. O wysokości należnego właścicielowi wynagrodzenia decydują stawki rynkowe (przeciętne) za korzystanie z danego rodzaju rzeczy w określonych warunkach i czas posiadania rzeczy przez adresata roszczenia (por. m.in. uchwały Sądu Najwyższego: z dnia 10 lipca 1984 r., III CZP 20/84, zasada prawna – OSNCP 1984, nr 12, poz. 209, z dnia 7 stycznia 1998 r., III CZP 62/97, OSNC 1998, nr 6, poz. 91 oraz wyroki Sądu Najwyższego: z dnia 7 kwietnia 2000 r., IV CKN 5/00, z dnia 15 kwietnia 2004 r., IV CSK 273/03 oraz z dnia 19 października 2011 r., II CSK 80/11, niepubl.). Innymi słowy, ustalając wysokość wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy należy uwzględnić wysokość kosztów, jakie musiałby ponieść posiadacz rzeczy, gdyby jego posiadanie opierało się na prawie (por. wyroki Sądu Najwyższego: z dnia 11 lutego 2004 r., I CK 206/03 oraz z dnia 6 października 2006 r., V CSK 192/06, niepubl.). Uwzględniając powyższe zasady, ustalając wysokość wynagrodzenia należnego powódce za korzystanie przez pozwaną z nieruchomości, do których przysługuje powódce prawo użytkowania wieczystego oraz prawo własności znajdujących się na nich budynków i urządzeń należało uwzględnić, że przedmiotem posiadania przez pozwaną były nieruchomości przystosowane i wykorzystywane zarówno przez jej użytkownika wieczystego, a następnie przez pozwaną, jako jej posiadacza, do prowadzenia działalności oświatowej. Nie może też uieść uwagi, że według decyzji administracyjnych

Wojewody D. nieruchomości te przez okres kilkudziesięciu lat miały być wykorzystywane na cele oświatowe, nie zaś na cele mieszkaniowe. Zatem, w sprawie należało ustalić wysokość wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości powódki przez pozwaną nie przy hipotetycznym założeniu optymalnego sposobu ich wykorzystania wynikającego ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego W. – na cele mieszkaniowe – lecz przy uwzględnieniu sposobu korzystania, do którego nieruchomości te były przystosowane i zgodnie z ich przeznaczeniem wykorzystane przez pozwaną jako ich posiadacza. Dlatego podstawą ustalenia wysokości wynagrodzenia należnego powódce nie mogły być dochody, jakie mogłaby osiągnąć powódka gdyby wykorzystwała nieruchomości w sposób ekonomicznie najbardziej optymalny, w oderwaniu od faktycznego i prawnego przeznaczenia danej nieruchomości będącej w posiadaniu pozwanej. Z tych względów nie był zasadny zarzut naruszenia art. 227 k.p.c. w zw. z art. 278 i art. 391 § 1 k.p.c. poprzez ich niewłaściwe zastosowanie wskutek niezasadnej odmowy przyznania opinii biegłego waloru przydatności dowodowej w sprawie w sytuacji, gdy przedmiotem tej opinii było ustalenie wysokości dochodów, jakie możliwe były do uzyskania z nieruchomości w okresie objętym powództwem przy założeniu optymalnego wykorzystania nieruchomości stanowiącej przedmiot użytkowania wieczystego. Z tych samych względów niezasadne były także powiązane z omówionym wyżej zarzutem procesowym zarzuty skargi kasacyjnej naruszenia art. 151 ust. 1, art. 152 oraz art. 154 ust. 2 u.g.n. poprzez ich niezastosowanie. Niezależnie od tego przepisy te nie określają metody ustalania wysokości wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z rzeczy przez jej posiadacza na rzecz właściciela, czy, odpowiednio, na rzecz użytkownika wieczystego gruntu, lecz metody ustalania wartości nieruchomości. Ubocznie dodać należy, iż ocena Sądu drugiej instancji o nieprzydatności przeprowadzonego w sprawie dowodu z opinii biegłego dla rozstrzygnięcia sprawy, nie miała wpływu na wynik sprawy, skoro ostatecznie Sąd przyjął, że w ustalonych okolicznościach powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie nawet w części ze względu na treść art. 233 k.c. i art. 5 k.c. O negatywnym wyniku postępowania nie zdecydowało więc to, że w ocenie Sądu drugiej instancji przeprowadzony w postępowaniu przed Sądem pierwszej instancji

dowód z opinii biegłego okazał się nieprzydatny dla rozstrzygnięcia sprawy, lecz to, że powództwo nie było usprawiedliwione co do zasady.

Niezasadny był także samodzielnie podniesiony w skardze kasacyjnej zarzut naruszenia art. 385 k.p.c. Byłby on uzasadniony jedynie wówczas, gdyby Sąd drugiej instancji po stwierdzeniu zasadności wniesionej apelacji nie uchylił albo nie zmienił zaskarżonego wyroku, lecz niekonsekwentnie ją oddalił, co w rozpoznanej sprawie nie miało miejsca.

Z tych względów na podstawie art. 398¹⁵ § 1 oraz art. 108 § 2 w zw. z art. 391 § 1 i art. 398²¹ k.p.c. orzeczono, jak w sentencji.