



Sygn. akt V CSK 78/15

## **WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 5 listopada 2015 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Maria Szulc (przewodniczący)  
SSN Antoni Górski (sprawozdawca)  
SSN Zbigniew Kwaśniewski

Protokolant Izabella Janke

w sprawie z powództwa Skarbu Państwa-Prezydenta Miasta J.  
przeciwko D.S. R. S.A. w Z.  
o wydanie,  
po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej w dniu 5 listopada 2015 r.,  
skargi kasacyjnej strony pozwanej od wyroku Sądu Apelacyjnego  
z dnia 7 października 2014 r.,

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

## UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 25 lutego 2014 r. Sąd Okręgowy w K. nakazał pozwanej D. S. R. Spółce Akcyjnej z siedzibą w Z., aby opuściła i opróżniła z wiaty stalowej, budynku kasy i przylegającego do niego obiektu o konstrukcji stalowej, dwóch urządzeń elektroenergetycznych, jeżeli stanowią własność pozwanej, wagi samochodowej, infrastruktury kolejowej, maszyny służącej do załadunku piasku i kruszyw wraz z rampą wyładunkową, bramy wjazdowej wraz z siatką ogrodzeniową oraz płyt betonowych, piasku i kruszywa oraz wszystkich innych ruchomości stanowiących własność pozwanej i wydała powodowemu Skarbowi Państwa - Prezydentowi Miasta J. nieruchomości stanowiącą działkę nr 241/3 w obrębie geodezyjnym 165 m. J. i działkę nr 3/12 w obrębie geodezyjnym 215 m. J., a także orzekł o kosztach postępowania.

Na skutek apelacji strony pozwanej, Sąd Apelacyjny wyrokiem z dnia 7 października 2014 r. zmienił zaskarżony wyrok w ten sposób, że nakazał pozwanej, aby opuściła i opróżniła działkę o numerze 241/3 w obrębie geodezyjnym 165 m. J. i działkę o numerze 3/12 w obrębie geodezyjnym 215 m. J. i wydała je powodowi do dnia 31 marca 2015 r.; uchylił w pozostałej części rozstrzygnięcie zawarte w punkcie 1. wyroku i w tym zakresie umorzył postępowanie; oddalił apelację w pozostałej części i orzekł o kosztach postępowania.

Sąd Okręgowy ustalił, że Skarb Państwa jest właścicielem nieruchomości składającej się ze wskazanych w wyroku działek położonych w J. W dniu 2 kwietnia 1997 r. pomiędzy Lasami Państwowymi, Nadleśnictwem C. a Kopalnią Piasku S. SA (ówczesna firma pozwanej), za zgodą Urzędu Miasta J. została zawarta umowa użyczenia wspomnianych działek w celu wybudowania na nich przez pozwaną punktu sprzedaży piasku. Strony uzgodniły, że umowa wiąże je do czasu formalnego przekazania na rzecz spółki prawa wieczystego użytkowania nieruchomości. Punkt sprzedaży piasku został wybudowany i uruchomiony.

Pismem z dnia 30 lipca 1997 r. Nadleśnictwo C. poinformowało Kopalnię Piasku „S.”, że oczekuje formalnego uregulowania stanu prawnego nieruchomości

w terminie do dnia 30 sierpnia 1997 r., a z dniem 1 września 1997 r. umowa zostaje unieważniona.

Pomiędzy stronami toczyła się korespondencja w przedmiocie oddania pozwanej w użytkowanie wieczyste nieruchomości, będącej przedmiotem sporu, jednakże ostatecznie do sfinalizowania tej sprawy nie doszło. W związku z tym, pismem z dnia 18 maja 2011 r. powód wezwał pozwaną do wydania nieruchomości, a pismem z dnia 3 września 2012 r. do zapłaty wynagrodzenia za korzystanie przez pozwaną bez tytułu prawnego z nieruchomości za okres od 1 września 2002 r. do 31 sierpnia 2012 r.

Poddając powyższe ustalenia faktyczne subsumcji prawnej, Sąd Okręgowy, stwierdził, iż roszczenie powoda, jako właściciela nieruchomości, znajduje uzasadnienie w art. 222 § 1 k.c. Przyjął, iż pozwana nie wykazała, by przysługiwało jej uprawnienie do władania nieruchomością. Podkreślił także, że zgodnie z art. 46 ust. 3 ustawy z 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jedn. Dz. U. z 2010 r., nr 102, poz. 651 ze zm.; dalej u.g.n.) wygaśnięcie trwałego zarządu jest równoznaczne z wypowiedzeniem umów najmu, dzierżawy lub użyczenia z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia, jeżeli nieruchomość, w stosunku do której wygaś trwały zarząd, była wynajęta, wydzierżawiona lub użyczona. Podkreślił także, iż przepis art. 46 ust. 3 u.g.n. wprowadza możliwość wygaśnięcia umowy wskutek wypowiedzenia, niezależnego od warunków przewidzianych umową stron. Doprowadziło to Sąd Okręgowy do konkluzji, iż pozwana już od 1999 roku nie posiada uprawnienia do władania nieruchomością. Jednocześnie wskazał, iż z uwagi na unormowanie ochrony prawa własności w Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej, zwłaszcza w przepisach art. 21 ust. 1 i art. 64, nie można unicestwić roszczenia windykacyjnego właściciela za pomocą art. 5 k.c.

Apelację od tego rozstrzygnięcia wniosła pozwana. Sąd Apelacyjny podzielił ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd Okręgowy, ale dokonał odmiennej oceny prawnej tych zdarzeń. W ocenie Sądu Apelacyjnego, występując z roszczeniem windykacyjnym powód zmierzał do tego, aby pozwana wydała nieruchomość w stanie, w którym aktualnie się znajduje. Chociaż w toku postępowania powód

wskazał rzeczy, z których pozwana powinna opróżnić nieruchomości, to zdaniem tego Sądu, wskazanie to nie przybrało ram procesowych, w szczególności nie prowadziło do rozszerzenia żądania pozwu, a ponadto było nieprecyzyjne i miało charakter warunkowy. Sąd Apelacyjny uznał także, że skoro wymienione przez powoda budynki i urządzenia są trwale związane z gruntem, to nie stanowią własności pozwanej. Odmiennie oceniając problem ruchomości, Sąd Apelacyjny stwierdził, że wydając nieruchomości pozwana ma prawo zabrać z niej wszystkie swoje ruchomości, przy czym powód nie ma obowiązku ich wskazać. Sąd Apelacyjny podzielił natomiast pogląd Sądu Okręgowego, że art. 5 k.c. nie mógł stanowić w okolicznościach niniejszej sprawy podstawy do oddalenia powództwa.

Konkluzje te doprowadziły do zmiany zaskarżonego wyroku poprzez uwzględnienie roszczenia windykacyjnego z art. 222 § 1 k.c. i nakazanie pozwanej, aby opuściła działkę o numerze 241/3 w obrębie geodezyjnym 165 m. J. oraz działkę o numerze 3/12 w obrębie geodezyjnym 215 m. J. i wydała je powodowi, zastrzegając opróżnienie tych działek jedynie z rzeczy ruchomych. W oparciu o art. 320 k.p.c. Sąd odroczył spełnienie świadczenia do 31 marca 2015 r. Natomiast w części dotyczącej rozstrzygnięcia o opróżnieniu tych działek z urządzeń, budowli i budynków trwale związanych z gruntem, Sąd Apelacyjny uchylił zaskarżony wyrok i umorzył w tym zakresie postępowanie, jako dotyczące roszczenia nieobjętego żądaniem pozwu (art. 386 § 3 k.p.c. w zw. z art. 355 § 1 k.p.c.).

Od wyroku Sądu Apelacyjnego skargę kasacyjną wniosła strona pozwana, wskazując, że zaskarża wyrok w całości, mimo że z formalnego punktu widzenia apelacja została w części uwzględniona. W ramach pierwszej podstawy kasacyjnej (art. 398<sup>3</sup> § 1 pkt 1 k.p.c.) zarzuciła naruszenie art. 222 § 1 i § 2 k.c. oraz art. 222 § 1 k.c. w zw. z art. 5 k.c. w zw. z art. 6 pkt 1a u.g.n. W ramach drugiej podstawy kasacyjnej (art. 398<sup>3</sup> § 1 pkt 2 k.p.c.) zarzuciła naruszenie art. 386 § 3 k.p.c. w zw. z art. 355 § 1 k.p.c., art. 325 k.p.c. w zw. z art. 229 k.p.c. w zw. z art. 232 k.p.c., art. 230 k.p.c. i art. 231 k.p.c. w zw. z art. 325 k.p.c., art. 328 k.p.c. i art. 227 w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. Na tej podstawie skarżąca wnosiła o uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i przekazanie sprawy Sądowi Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania i orzeczenia o kosztach postępowania kasacyjnego.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Pozew w niniejszej sprawie zawierał żądanie „nakazania pozwanej, aby opuściła i opróżniła ze swoich rzeczy nieruchomości” stanowiącą dwie bliżej oznaczone działki geodezyjne „oraz wydała ją do rąk powoda”. Już z tej formuły żądania wynikało, że chodzi o dwa roszczenia: o wydanie nieruchomości (windykacyjne) oraz o nakazanie pozwanej przywrócenia stanu zgodnego z prawem (negatoryjne). Ewentualne wątpliwości co do zakresu żądań strony powodowej powinno usunąć jej pismo z dnia 28 listopada 2013 r. (k. 294), w którym zawarte jest żądanie, aby strona pozwana „usunęła z terenu nieruchomości objętej postępowaniem wszystkie budynki i budowle (...) i wyszczególnione w piśmie rzeczy i urządzenia oraz „wszystkie inne ruchomości stanowiące własność pozwanej”. W tym stanie rzeczy uznanie przez Sąd Apelacyjny, że żądanie powoda w istocie ograniczało się do roszczenia wydobywczego nieruchomości, gdyż wskazanie rzeczy ruchomych „nie przybrało ram procesowych” było nieuzasadnione, a umorzenia postępowania odnośnie do rzeczy znajdujących się na nieruchomości bezpodstawne, co czyniło usprawiedliwionym zarzut skargi naruszenia art. 386 § 3 w zw. z art. 355 § 1 k.p.c. Uzasadniony jest także zarzut uchybienia art. 325 k.p.c. w części dotyczącej rozstrzygnięcia o żądaniu negatoryjnym, gdyż nakaz opuszczenia i opróżnienia działek jest ogólnikowy i nie precyzuje jakiego zakresu przedmiotowego dotyczy, co może czynić taki tytuł egzekucyjny niewykonalnym. Tym samym wyrok narusza też art. 222 § 2 k.c. Nie da się też odeprzeć zarzutu uchybienia art. 222 § 1 k.c. w tej części, w której skarżący podnosi, że Sąd nie ustosunkował się do jego twierdzeń, iż jest on w posiadaniu tylko części spornych nieruchomości.

Z tych przyczyn zaskarżony wyrok nie mógł się ostać (art. 398<sup>15</sup> w zw. z art. 108 § 2 k.p.c.). Nie są natomiast uzasadnione pozostałe zarzuty skargi. Jeśli chodzi o pretensję skarżącego co do oddalenia wniosku o przesłuchanie świadków J. K. i B. L., to Sąd Apelacyjny zaaprobował w tej mierze stanowisko Sądu Okręgowego, który przekonująco umotywował odmowę przeprowadzenia tego dowodu tym, iż część okoliczności na które mieli zeznawać była w sprawie bezsporna, a część wynika bezpośrednio z treści dokumentów, których strona pozwana nie kwestionowała. Nieusprawiedliwiony jest też zarzut naruszenia art. 5 k.c. Jeżeli

nawet uznać stanowisko Sądu Apelacyjnego o niedopuszczalności stosowania co do zasady art. 5 k.c. w sprawach windykacyjnych dotyczących nieruchomości jako zbyt rygorystyczne i kierować się poglądem o możliwości powołania się w wyjątkowych okolicznościach sprawy na obronę z art. 5 k. c., to trzeba stwierdzić, że w rozpoznawanej sprawie nie ma takich nadzwyczajnych przesłanek, które usprawiedliwiłyby zastosowanie tego przepisu (zob. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 2 czerwca 2011 r., I CSK 520/10, niepubl.). Nie można bowiem uznać za takie okoliczności przedłużanie się pertraktacji o oddanie tych nieruchomości w wieczyste użytkowanie. Należy przy tym dodać, że Sąd Apelacyjny, uwzględniając interesy pozwanego, odroczył o pół roku wykonanie orzeczenia windykującego nieruchomości.

Z podanych przyczyn orzeczono jak w wyroku.

eb