



Sygn. akt III CSK 203/14

WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 13 marca 2015 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Jan Górowski (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Józef Frąckowiak

SSN Karol Weitz

w sprawie z powództwa Spółdzielni Mieszkaniowej "K."

w K.

przeciwko J.S.

o zapłatę,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 13 marca 2015 r.,

skargi kasacyjnej strony powodowej

od wyroku Sądu Apelacyjnego

z dnia 28 stycznia 2014 r.,

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

UZASADNIENIE

Spółdzielnia Mieszkaniowa K. domagała się od J. S. zapłaty kwoty 141 576,10 zł wraz z ustawowymi odsetkami za korzystanie przez pozwanego wbrew obowiązkowi jej wydania z pawilonu położonego na części działki nr 198/15 (na 67 m²) w K. przy ul. W. 12 w okresie od maja 2006 r. do marca 2009 r. Wyrokiem z dnia 26 sierpnia 2009 r. Sąd Okręgowy w K. oddalił powództwo. W wyniku apelacji powódki, Sąd Apelacyjny wyrokiem z dnia 18 grudnia 2009 r. uchylił zaskarżony wyrok i sprawę przekazał do ponownego rozpoznania. Wyraził pogląd, że podstawą materialną powództwa w sprawie może być art. 705 k.c. i art. 471 k.c.

W piśmie procesowym z dnia 30 marca 2012 r. Spółdzielnia rozszerzyła powództwo do kwoty 200 943,60 zł; podniosła, że w pozwie roszczenie dotyczyło okresu od maja 2006 r. do marca 2009 r., natomiast obecnie dochodzi także świadczenia za dalszy okres - od kwietnia 2009 r. do czerwca 2010 r.

Sąd Okręgowy w K. wyrokiem z dnia 30 kwietnia 2013 r. zasądził od pozwanego na rzecz strony powodowej kwotę 176 612 zł z ustawowymi odsetkami od kwot: 117 162 zł od dnia 6 maja 2009 r. do dnia zapłaty i od 59 450 zł od dnia 3 kwietnia 2012 r. do dnia zapłaty; oddalił powództwo w pozostałej części i orzekł o kosztach postępowania. W uzasadnieniu nie rozgraniczył ustaleń od rozważań, mieszając fakty z ich oceną prawną, przez co motywy tego orzeczenia są nie tylko niespójne, lecz także niejasne.

Stwierdził, że nawiązanie stosunku pomiędzy członkiem J. S. a Związkową Spółdzielnią Mieszkaniową nastąpiło w 1987 r. W tym czasie osoby prawne będące jednostkami gospodarki uspołecznionej nie mogły rozporządzać na podstawie czynności cywilnoprawnych składnikami swojego majątku na rzecz osób fizycznych. Uposażenie powstających spółdzielni mieszkaniowych, następowało na mocy decyzji administracyjnych wydawanych w oparciu o unormowania ustawy z dnia 14 lipca 1961 r. o gospodarce terenami w miastach i osiedlach (jedn. tekst: Dz.U. z 1969 r., Nr 22, poz. 159, dalej: „u.g.t.”) mających doprowadzić po zakończeniu inwestycji do powstania prawa użytkowania wieczystego terenów oddanych pod

zabudowę mieszkaniową (art. 3 ust. 3, art.10 ust. 1, art. 2 ust. 1 - 3, art. 20 ust. 1 i 2 u.g.t.).

Tereny na jakich zrealizowano zabudowę osiedla K., w granicach którego znajduje się objęty sporem obiekt handlowy przy ul. W., zostały przekazane decyzjami Miejskiego Zarządu Gospodarki Terenami w K. z dnia 20 grudnia 1980 r. i z dnia 24 listopada 1982 r. Decyzje te nie wywoływały skutku w postaci powstania prawa użytkowania wieczystego. Na ich podstawie nastąpiło oddanie terenów w użytkowanie, które uprawniało do korzystania z gruntów z wyłączeniem innych osób, zgodnie z przeznaczeniem wynikającym z planu zagospodarowania przestrzennego (art. 5 u.g.t.). Wyraził pogląd, że takiej treści uprawnienia, jakkolwiek nie stanowiły praw rzeczowych, to weszły w skład przedsiębiorstwa, jako stan faktyczny potwierdzony dokumentami urzędowymi, odpowiadający kategorii posiadania samoistnego zgodnego ze stanem prawnym uregulowanego w art. 336 k.c. Teren na jakim posadowiony jest pawilon handlowy i wokół pawilonu stanowi tylko część z tych gruntów, która po zmianach ustrojowych stała się własnością Gminy K., natomiast działka o aktualnym nr 198/15, została oddana w użytkowanie wieczyste ujawnione w księdze wieczystej na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej K. w K.

W 1987 r. w związku z dopuszczeniem możliwości prowadzenia indywidualnej działalności gospodarczej przez członków spółdzielni mieszkaniowych na rzecz mieszkańców osiedli doszło do uzgodnienia pomiędzy członkiem J.S., a Spółdzielnią budowy pawilonu usługowego przy ulicy W., co zostało potwierdzone dokumentem nazwanym wstępną umową dzierżawy. Wyraził pogląd, że wbrew przekonaniu stron o tym, iż nawiązały dzierżawę w rozumieniu umowy kodeksowej, taki stosunek prawny w rzeczywistości nie zaistniał. Jak wynika z tego dokumentu, Związkowa Spółdzielnia oddała J. S. powierzchnię 100 m² z terenu posiadanego przez nią na mocy wymienionych decyzji administracyjnych, położoną pomiędzy budynkami mieszkalnymi przy ul. W. 6 i 12, z przeznaczeniem pod budowę kiosku branży „mała gastronomia” za miesięczną odpłatnością 50 zł za 1 m² gruntu. Po rozpoczęciu działalności usługowej w branży, o jakiej miała ostatecznie decydować spółdzielnia, kierując się potrzebami mieszkańców, umowa miała być zawarta na 15 lat z możliwością jej

wcześniejszego rozwiązania, z tym że w przypadku wcześniejszego rozwiązania za zwrotem kosztów poniesionych na budowę pomniejszonych o zużycie obiektu przez okres eksploatacji przez pozwanego.

Zdaniem Sądu Okręgowego, czasowe oddanie terenu w celu zrealizowania na nim inwestycji budowlanej było sprzeczne z naturą dzierżawy (najmu). Wznoszący obiekt trwale z gruntem związany działa bowiem, nie dla swojej korzyści, lecz dla korzyści właściciela lub użytkownika wieczystego nieruchomości, dokonując tą drogą na jego rzecz przysporzenia. Obydwie strony działały z założeniem, że Związkowa Spółdzielnia Mieszkaniowa, która po zakończeniu budowy osiedla K. miała stać się użytkownikiem wieczystym, zostanie właścicielem pawilonu. Jego zdaniem, to nie Spółdzielnia zaciągnęła zobowiązanie wobec pozwanego, lecz J. S. jako członek spółdzielni mieszkaniowej, a zatem również w sensie ekonomicznym „właściciel” majątku spółdzielni, przyjął na siebie rolę inwestora w zamian za umożliwienie mu prowadzenia działalności gospodarczej, za niewielką, gdyż odniesioną tylko do powierzchni gruntu odpłatnością. Zyski z działalności gospodarczej na przestrzeni 15 lat miały skompensować pozwanemu koszty budowy. Wyraził pogląd, że wymieniony stosunek, nawiązany w ramach relacji wewnątrzspółdzielczych, nie stanowił skutecznego wężła obligacyjnego, zważywszy na jego sprzeczność z obowiązującymi wtedy normami prawa cywilnego.

Jako okoliczność niesporną uznał, że pozwany doprowadził do wybudowania obiektu handlowego. Budynek oddany do użytku na podstawie decyzji administracyjnej z dnia 22 grudnia 1989 r. został posadowiony na działkach nr 198/15, 39/5 i 41/5 stanowiących funkcjonalną całość; teren o powierzchni około 100,8 m² został zajęty pod pawilon usługowy, a teren o powierzchni około 103,64 m². przed tym pawilonem został zajęty pod ogródek, drogi i chodniki.

Sąd Okręgowy wyraził pogląd, że nowelizacja kodeksu cywilnego, która weszła w życie dnia 1 października 1990 r. umożliwiła oddanie do korzystania na podstawie umowy cywilnoprawnej składników przedsiębiorstwa. Wraz z wejściem w życie tej noweli przedmiotem obrotu stał się zatem pawilon wraz z ogródkiem, drogami i chodnikami. Wobec nieprzyznania Związkowej Spółdzielni Mieszkaniowej

prawa wieczystego użytkowania do działek 39/5 i 41/5 urządzenia te nie stały się odrębną nieruchomością, pozostając częścią składową gruntu będącego własnością Gminy K. Gmina nie przejęła jednak władania nad tym obiektem. J. S., doprowadził do zawarcia pomiędzy nim, a Gminą umowy dzierżawy działek gruntu nr 39/5 i 41/5. Wskazał, że przeniesienie posiadania samoistnego następuje przez wydanie rzeczy osobie uprawnionej lub w ten sposób, że dotychczasowy posiadacz samoistny zachowa rzecz w swoim władaniu jako posiadacz zależny albo dzierżyciel na podstawie dokonanego przez strony zdarzenia prawnego (art. 348 i 349 k.c.), a do tych czynności nie doszło.

Jego zdaniem, dowody nie doprowadziły do wyjaśnienia sposobu korzystania z pawilonu w okresie, od oddania go do użytkowania do dnia 2 stycznia 1992 r., kiedy to pomiędzy Związkową Spółdzielnią Mieszkaniową, a J. S. doszło do zawarcia dzierżawy gruntu na okres piętnastu lat, w wykonaniu stosunku nawiązanego dnia 15 września 1987 r. Wyraził wątpliwość, czy stosunek ten, wobec rzeczywistego zamiaru stron kontynuowania uzgodnień wynikających z relacji wewnątrzspółdzielczych i wobec braku cech ekwiwalentności świadczenia pozwanego uzgodnionego jedynie za korzystanie z gruntu, jest „umową cywilnoprawną”. Ostatecznie jednak za Sądem drugiej instancji przyjął, iż doszło do zawarcia umowy dzierżawy.

Podkreślił, że pozwany, który nadal posiada obiekt, odmawiając jego wydania, korzystał z niego przez 15 lat począwszy od stycznia 1992 r. Jego zdaniem, jest to równoznaczne z należyтым wykonaniem umowy przez Związkową Spółdzielnię Mieszkaniową, a następnie utworzoną w wyniku podziału powodową Spółdzielnię K. Zauważył, że wprawdzie pozwany nie uznawał powódki za następcę prawnego w zakresie działek na jakich posadowiony jest obiekt i przylegający do niego teren, jednakże biorąc pod uwagę, iż prawo spółdzielcze nie przewiduje możliwości podniesienia zarzutu procesowego nieprawidłowości prawomocnych uchwał zgromadzeń Spółdzielni, zarzut ten ocenił jako bezpodstawny. Wskazał także, że nie budzi wątpliwości, iż pozwany przez okres piętnastu lat uiszczal opłaty za grunt. Zatem, umowa została wykonana należycie również przez J. S., jednakże po upływie piętnastu lat wygasła. Obydwie strony były co prawda zainteresowane dzierżawą, ale na odmiennych warunkach. Spółdzielnia

K. chciała wynegocjować czynsz, nie tylko za grunt, ale również za pawilon, na co nie godził się pozwany.

Stwierdził, że wobec braku porozumienia, a nadto ze względu na niedopuszczalność w zmienionym stanie prawnym kontynuowania dotychczasowych relacji, korzystanie przez pozwanego z pawilonu należącego do Spółdzielni K. w okresie od 2006 r. jest bezprawne, a w świetle wiążącej oceny Sądu Apelacyjnego stanowi naruszenie obowiązku określonego w art. 705 k.c. polegającego na niewykonaniu powinności zwrotu rzeczy dzierżawionej. Wskazał, że roszczenie strony powodowej znajduje podstawę prawną w art. 471 k.c., jak również w art. 476 k.c. Odwołując się do opinii biegłego stwierdził, że należność jaką wydzierżawiający powinien zapłacić, wraz z podatkiem VAT, za dochodzony okres wynosi łącznie 191 106 zł. Mając na uwadze, że pozwany uiścił kwotę 14 494,40 zł zasądził na rzecz Spółdzielni różnicę w wysokości 176 612 zł. Odsetki za opóźnienie uwzględnił od daty wezwania do zapłaty, czyli od chwili wystąpienia z pozwem i od daty rozszerzenia powództwa.

Na skutek apelacji pozwanego Sąd Apelacyjny wyrokiem z dnia 28 stycznia 2014 r. zmienił zaskarżony wyrok w ten sposób, że powództwo oddalił i orzekł o kosztach postępowania.

Stwierdził, że strony łączyła umowa dzierżawy, która wygasła z dniem 2 stycznia 2006 r., co było przedmiotem prowadzonego przez strony procesu przed Sądem Rejonowym w K. w sprawie [...]. Zaakcentował, że powódka swoje roszczenie wiązała konsekwentnie z powierzchnią gruntu oraz pawilonu w części, w jakiej znajduje się on wyłącznie na działce nr 198/15 będącej w jej użytkowaniu wieczystym. Podkreślił, że pomiędzy stronami bezsporne było, iż pozwany wznosił pawilon na trzech działkach gruntowych o nr 39/5, 198/15 oraz 41/5, z których tylko działka 198/15 została oddana w użytkowanie wieczyste poprzednika prawnego powodowej spółdzielni. Pismem z dnia 24 marca 2006 r. pozwany został wezwany do opuszczenia tego pawilonu oraz terenu wokół niego.

Zdaniem Sądu Apelacyjnego, umowa z dnia 2 stycznia 1992 r. nie określała skutków wygaśnięcia tego stosunku prawnego. Jej § 10 w ust. 1 zawiera ustalenia dotyczące rozwiązania umowy bez zachowania terminu wypowiedzenia, co mając

na uwadze systematykę tej umowy odnosi się do przyczyn wskazanych w § 9 umowy. Natomiast ust. 2 tego postanowienia zawiera stwierdzenie, że z chwilą wygaśnięcia umowy, w razie braku wniosku o jej przedłużenie, dzierżawcy nie przysługuje prawo zwrotu kosztów wzniesionego obiektu, co w sprawie nie miało miejsca, gdyż pozwany zwrócił się do spółdzielni o przedłużenie umowy.

Wbrew twierdzeniom pozwanego ocenił, że Spółdzielnia Mieszkaniowa K. K. posiada legitymację procesową. Przyjął, że zgodnie z treścią zapisów w księdze wieczystej prowadzonej dla tej nieruchomości, spółdzielnia ta wpisana jest jako użytkownik wieczysty. Tym samym, zgodnie z art. 3 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (tekst jedn.: Dz. U. z 2013 r. poz. 707) zastosowanie znajduje tu domniemanie zawarte w tym unormowaniu, tj. że prawo jawne z księgi wieczystej jest wpisane zgodnie z rzeczywistym stanem prawnym.

Rozważając zasadność roszczenia podniósł, że zgodnie z art. 705 k.c. wydanie przedmiotu dzierżawy, dotyczyło terenu (gruntu). Skoro pozwany zajmuje obecnie grunt znajdujący się w użytkowaniu wieczystym spółdzielni, to ma ona prawo domagać się odszkodowania za jego bezumowne użytkowanie obejmującego korzyść, jaką mogłaby otrzymać, gdyby rzecz zwrócono w terminie. Podzielił stanowisko powódki, że pozwany korzysta z 67 m² powierzchni działki nr 198/15 zajętej pod pawilon oraz 61 m² zajętej pod ogródek, drogę i chodniki (twierdzenia zawarte w pozwie). Pozwany korzysta więc bez tytułu prawnego z 128 m² powierzchni, za którą powinien uiścić odszkodowanie równe utraconym korzyściom, jakie spółdzielnia uzyskałaby gdyby mogła dysponować tym gruntem.

Odwołując się do opinii biegłego wskazał, że odszkodowanie tylko za grunt za okres od maja 2006 r. do grudnia 2007 r. powinno wynieść łącznie 7 094,60 zł, a za okres od stycznia 2008 r. do marca 2009 r. powinno wynieść łącznie kwotę 4 095,64 zł. Odszkodowanie z kolei za okres od kwietnia 2009 r. do czerwca 2010 r. powinno wynieść łącznie 4 164,30 zł. W rezultacie uznał, że w okresie dochodzonym pozwem pozwany powinien wpłacić na rzecz strony powodowej kwotę 15 354,54 zł (suma kwot: 7094,60+4095,64+4164,30). Tymczasem stwierdził, że za ten okres pozwany uiścił powódce kwotę wyższą bo 22 013,40 zł.

Za niezasadne uznał natomiast żądanie spółdzielni zasądzenia kwoty pieniężnej od pozwanego z tytułu zajmowania powierzchni pawilonu handlowego (niezależnie od tego, czy w całości lub w części). Podniósł, że Spółdzielnia musiałaby wykazać tytuł prawny do władania budynkiem, co powodowałoby ustalenie, iż pozwany zajmuje ten pawilon bez tytułu prawnego, tj. że posiadałaby ona skuteczne roszczenie o zapłatę.

Wskazał, że wybudowany przez pozwanego pawilon stanowi zorganizowaną całość i nie jest wydzielony ścianami. Budynek trwale związany z gruntem w zasadzie jest jego częścią składową i nie może być odrębnym od niego przedmiotem własności i innych praw rzeczowych chyba, że ustawa stanowi inaczej (art. 47 § 1 i art. 48 k.c.). Jeden z takich wyjątków przewidują przepisy o użytkowaniu wieczystym. Kodeks cywilny (art. 235) nadał prawu wieczystego użytkowania gruntu charakter nadrzędny w stosunku do prawa własności budynków i innych urządzeń posadowionych na tym gruncie; oznacza to, że prawem głównym jest prawo wieczystego użytkowania, a prawem związanym (podrzednym) jest prawo własności budynków. Użytkowanie wieczyste gruntu nie może być przedmiotem obrotu prawnego, odrębnym od prawa własności budynków wzniesionych na tym gruncie, i odwrotnie, prawo własności nie może być przedmiotem obrotu prawnego odrębnym od prawa użytkowania wieczystego. Artykuł 31 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (jedn. tekst: Dz.U z 2014 r. poz. 518) stanowi, że oddanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej zabudowanej następuje z równoczesną sprzedażą położonych na tej nieruchomości budynków i innych urządzeń, bądź nieodpłatnym przeniesieniem ich własności. W związku z tym uznał, że kluczowe znaczenie, zarówno dla rozstrzygnięcia sprawy, jak i oceny zasadności żądania pozwu, ma kwestia rozumienia pojęcia "budynek", występującego w wymienionych przepisach dotyczących użytkowania wieczystego.

Podkreślił, że w piśmiennictwie przyjmuje się, iż pojęcie "budynek", występujące np. w art. 46 § 1 i art. 151 k.c., odnosi się do budynków w rozumieniu przepisów prawa budowlanego. Ustawa z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (jedn. tekst: Dz.U. z 2003 r., Nr 207, poz. 2016 ze zm.) określa budynek jako "obiekt budowlany, który jest trwale związany z gruntem, wydzielony z przestrzeni

za pomocą przegród budowlanych oraz posiada fundamenty i dach" (art. 3 pkt 2), zaś przez obiekt budowlany rozumie: budynek wraz z instalacjami i urządzeniami technicznymi, budowlę stanowiącą całość techniczno-użytkową wraz z instalacjami i urządzeniami, obiekt małej architektury (art. 3 pkt 1). Z uregulowań tych wyprowadził wniosek, że budynek to nie tylko obiekt "wolnostojący", stanowiący jedną "bryłę", ale także "część" jednego budynku, odpowiadająca wymienionym kryteriom z Prawa budowlanego. Za część budynku może być uznana także nieruchomości lokalowa.

Podniósł, że w judykaturze dotyczącej spraw o dział spadku oraz o zniesienie współwłasności przyjęto, że dopuszczalny jest podział budynku według płaszczyzn pionowych wraz z gruntem, jeżeli w wyniku tego powstają odrębne budynki. W tym wypadku linia podziału musi przebiegać według płaszczyzny, którą stanowi ściana wyraźnie dzieląca budynek na dwa odrębne budynki, przy czym może to być ściana już istniejąca lub wykonana w tym celu. O odrębności powstałych z podziału budynków mówić można wówczas, jeżeli tworzą one zamkniętą w sobie funkcjonalną całość lub, gdy uzasadnione interesy właścicieli w tym zakresie gwarantuje ustanowienie odpowiednich służebności. (por. np. uchwała całej Izby Cywilnej Sądu Najwyższego z dnia 15 grudnia 1969 r., III CZP 12/69, OSN 1970, nr 3, poz. 39, postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 13 maja 1966 r., III CR 103/66 OSPiKA 1967, nr 5, poz. 110, z dnia 5 stycznia 1970 r., I CR 5/71 LEX nr 6643 i z dnia 12 października 2000 r., IV CKN 1525/00, LEX nr 52541 oraz powołane w nich dalsze orzeczenia).

Wyraził pogląd, że zasady te mają zastosowanie również do podziału budynku w celu stworzenia możliwości zbycia jego części w umowie oddania gruntu w wieczyste użytkowanie. W związku z tym przyjął, że powódka nie jest w stanie wykazać własności części pawilonu, za który odszkodowania się domaga. Budynek ten stoi co prawda na działce, której użytkownikiem wieczystym jest spółdzielnia, lecz również jest posadowiony na dwóch pozostałych działkach, będących własnością Gminy K. (będącej właścicielem również działki 198/15). Gdyby pawilon stał w całości na działce 198/15, to niewątpliwie stałby się własnością użytkownika wieczystego i spółdzielni przysługiwałoby - co do zasady - żądanie wydania przedmiotu dzierżawy (art. 705 k.c.) oraz pawilonu. W przypadku

nie zastosowania się do żądania wydania przedmiotu dzierżawy oraz pawilonu, spółdzielnia mogłaby kierować z tego tytułu roszczenia przeciwko pozwanemu.

Wskazał, że pawilon jest częścią składową nieruchomości o różnym stanie prawnym lecz niewątpliwie wszystkie działki gruntu stanowią własność Gminy K. Dodał, że strona powodowa błędnie powołuje się na „przesądzenie odpowiedzialności pozwanego” w tym zakresie, które ma wynikać z wyroku Sądu Apelacyjnego z dnia 18 grudnia 2009 r. choć potwierdził, iż przeprowadzone ponownie postępowanie dowodowe wykazało, że pozwany nie wykonał swojego obowiązku zwrotu przedmiotu dzierżawy (gruntu) oraz także to, że nie legitymuje się żadnym prawem do korzystania z pawilonu znajdującego się na części działki 198/15.

Reasumując podniósł, że apelacja jest zasadna w części, w jakiej skutecznie zarzuca brak uprawnienia powodowej spółdzielni do domagania się odszkodowania za bezumowne korzystanie z pawilonu, nie będącego jej własnością. Wskazał, że w orzecznictwie przyjmuje się, iż budynki, jeżeli nie zostały wniesione, ani nabyte przy zawarciu umowy o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste, nie stanowią własności użytkownika i nie są objęte prawem własności związanym z użytkowaniem wieczystym (por. wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Warszawie z dnia 20 stycznia 2006 r. VII SA/WA 1000/05).

W skardze kasacyjnej strona powodowa zarzuciła naruszenie przepisów prawa materialnego tj. art. 224-230 k.c., art. 235 § 1, 233, 471 w związku z art. 705 k.c. i art. 174 ust. 1 u.g.n. W ramach naruszenia przepisów postępowania zarzuciła naruszenie art. 386 § 6 k.p.c. oraz art. 287 k.p.c. Wniosła o uchylenie w całości zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Należy przypomnieć, że w zapadłym w sprawie wyroku z dnia 18 grudnia 2008 r. Sąd Apelacyjny stwierdził, iż w § 10 zawartej przez poprzedniczkę prawną powódki i pozwanego umowy z dnia 2 stycznia 1992 r. na okres 15 lat, określony

jest sposób rozliczeń stron, wynikający z wybudowania przez J. S. pawilonu handlowego na spornej nieruchomości. Umowa wygasła, gdyż do jej wcześniejszego rozwiązania nie doszło, a zatem zgodnie ze zdaniem drugim § 10 pozwanemu nie przysługuje prawo zwrotu kosztów wzniesionego obiektu „w razie braku wniosku o przedłużenie umowy po jej wygaśnięciu”. Kwestia uregulowania nakładów poniesionych na nieruchomość powódki przez pozwanego winna być oceniona przez treść § 10 umowy, zwłaszcza wobec jej postanowienia zawartego § 3 i rygorów z § 12 tej dwustronnej czynności prawnej, a także podjęcia przez pozwanego obrony, z której dotąd można wywieść, że roszczeń do tych nakładów nie zgłasza.

Wyraził pogląd, że podstawą materialną powództwa w sprawie może być art. 705 k.c. i art. 471 k.c. Roszczenie zwrotu przedmiotu dzierżawy po zakończeniu dzierżawy wynika z umowy dzierżawy, a nie z prawa własności (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 22 czerwca 2004 r., IV CK 464/03, LEX nr 510997). W sytuacji gdy strony łączy inny stosunek, na podstawie którego posiadacz (były dzierżawca) korzysta z rzeczy to właśnie dla tego stosunku zobowiązaniowego przepisy mają priorytet przed regulacją prawno-rzeczową dotyczącą tzw. roszczeń uzupełniających określonych w art. 224-230 k.c. (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 13 kwietnia 2000 r., III CKN 65/99, LEX nr 51567). W końcu wskazał, że niewątpliwie pozwany nie legitymuje się żadnym prawem do korzystania z budowli znajdującej się w części na działce 198/15. Pawilon w zakresie powierzchni 67 m² pozostaje w gospodarczym związku z prawem użytkowania wieczystego powódki, która może dochodzić należnego jej odszkodowania lub wynagrodzenia. Dodać należy, że spółdzielnia także w skardze kasacyjnej podniosła, iż podstawę prawną dochodzonego roszczenia stanowi art. 705 k.c. w zw. z art. 471 k.c. oraz, iż roszczenie o zwrot przedmiotu dzierżawy wynika z tego stosunku obligacyjnego, a nie z prawa własności, czy użytkowania wieczystego.

Trzeba zgodzić się z powódką, że ocena prawna zawarta w wyroku z dnia 18 grudnia 2009 r. była wiążąca dla Sądu Apelacyjnego przy ponownym rozpoznaniu sprawy, zgodnie z unormowaniem zawartym w art. 386 § 6 k.p.c. Sąd drugiej instancji rozpoznając ponownie sprawę, odstępując od tej oceny, wprowadzie

odwołał się do odmiennych ustaleń faktycznych, w szczególności, że część pawilonu stojąca na działce nr 198/15, będącej w użytkowaniu wieczystym spółdzielni nie jest ograniczona pionowymi ścianami, stąd też nie przysługuje jej prawo własności tej części pawilonu i z tej przyczyny posiada ona prawo do żądania odszkodowania wyłącznie za korzystanie z gruntu, a nie z tej budowli, niemniej ze stanowiskiem tym nie można się zgodzić.

W polskim systemie apelacji pełnej Sąd Apelacyjny jest sądem merytorycznym. Rozstrzyga na podstawie całokształtu zgromadzonego w sprawie materiału procesowego (art. 382 k.p.c.) i z urzędu stosuje prawo materialne (por. np. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 4 października 2002 r., III CZP 62/02, OSNC 2004, nr 1, poz. 7). Sąd drugiej instancji nie może więc poprzestać na ustosunkowaniu się do zarzutów skarżącego, lecz musi – niezależnie od ich treści – dokonać ponownych własnych ustaleń, a następnie poddać je ocenie pod kątem prawa materialnego (uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego – zasada prawna – z dnia 23 marca 1999 r., III CZP 59/98, OSNC 1999, nr 7-8, poz. 124).

W rezultacie, Sąd Apelacyjny miał obowiązek w uzasadnieniu precyzyjnie przedstawić podstawę faktyczną swego wyroku, oraz w związku z wydaniem orzeczenia reformatoryjnego na nowo omówić cały zgromadzony w sprawie materiał dowodowy i odnieść do niej własne rozważania prawne. Tymczasem, popełnił ten sam błąd co Sąd Okręgowy, tj. nie rozgraniczył ustaleń od rozważań, mieszając fakty z ich oceną prawną, która wymyka się spod kontroli kasacyjnej, właśnie ze względu na brak precyzyjnych ustaleń faktycznych. Przykładowo, Sąd Apelacyjny wskazał, że umowa dzierżawy z dnia 2 stycznia 1992 r. nie określała skutków jej wygaśnięcia, gdy tymczasem w poprzednim wyroku z dnia 18 grudnia 2009 r. jednoznacznie stwierdził, że umowa ta zawiera zapisy odnośnie wzajemnych zobowiązań stron na wypadek jej wygaśnięcia. Działając zgodnie z wymaganiami procesowymi należało w ramach ustaleń przytoczyć treść jej postanowień zawartych w § 9 i 10, następnie dopiero dokonać ich wykładni na podstawie art. 65 k.c. i w końcu wywieść z uwzględnieniem art. 56 k.c., czy i jakie wynikają z niej dla stron obowiązki z chwilą jej wygaśnięcia. Sąd Najwyższy nie może – poza wyjątkami niewchodzącymi w sprawę w rachubę - dokonywać ustaleń faktycznych (art. 398¹³ § 2 k.p.c.), a zatem nie mógł zastąpić w tej mierze Sądu

Apelacyjnego, co już wykluczało odparcie zarzutu naruszenia art. 386 § 6 k.p.c.

Należy zauważyć, że to właśnie w taki prawidłowy sposób postąpił Sąd Apelacyjny w wyroku z dnia z dnia 18 grudnia 2009 r. Ponieważ także wtedy, pomimo przeprowadzenia dowodu z szeregu dokumentów nie zostały przez Sąd pierwszej instancji ustalone niezbędne fakty, dokonał uzupełniających ustaleń faktycznych w oparciu o powołane dowody i dopiero na ich podstawie wywiódł właściwe wnioski prawne. Przede wszystkim z ustaleń tych wynika, że na działce 198/15 w chwili zawierania umowy dzierżawy w dniu 2 stycznia 1992 r. był już wybudowany pawilon, posadowiony także na działkach sąsiednich nr 39/5 i 41/5, w umowie nazwany ciągiem handlowym, a więc dostrzegł kwestię jego zbudowania na nieruchomościach o różnym statusie prawnym. Wskazał, że właśnie ze względu na jego wybudowanie przez pozwanego ustalono czynsz dzierżawny tylko od gruntu na okres jej trwania przez 15 lat.

Nie oznacza to, że strony dzierżawą nie objęły części pawilonu usytuowanego na nieruchomości oddanej spółdzielni w użytkownie wieczyste. Z odwołaniem się do tego prawa obligacyjnego trafnie podniósł, że wobec wygaśnięcia stosunku dzierżawy na podstawie art. 705 k.c. pozwany dzierżawca ma zwrócić wydzierżawiającej spółdzielni, a ściślej powódce, jako jej następcy prawnemu, rzecz dzierżawioną, tj. część działki 198/15 zabudowaną pawilonem w zakresie, w jakim znajduje się on na nieruchomości spółdzielczej. Niewykonanie umowy wywołało uszczerbek dla powódki, który zgodnie z teorią różnicy powinien być naprawiony na podstawie art. 471 k.c.

Przypomnieć też należy, że Sąd Apelacyjny w wyroku z dnia 18 grudnia 2009 r. wskazał, że J. S. nie legitymuje się żadnym prawem do korzystania z pawilonu znajdującego się w części na działce 198/15 oraz, iż bez znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy jest w świetle ustalonych faktów regulacja prawno-rzeczowa. W istocie więc wyraził pogląd prawny, że dla wskazanej odpowiedzialności pozwanego nie ma znaczenia, czy pawilon w części, w jakiej znajduje się na tej nieruchomości jest odrębną własnością użytkownika wieczystego, czy też jest częścią składową działki 198/15, a której własność należy do Gminy K. Dokonując więc, w obecnie zaskarżonym wyroku, odmiennej oceny prawnej, tj. przypisując znaczenie stosunkom prawno-rzeczowym dotyczącym

wybudowanego pawilonu dla odpowiedzialności odszkodowawczej pozwanego wobec powódki (wnioskując, że nie stanowi on w części usytuowanej na działce nr 198/15 własności powódki), ewidentnie nie kierował się zajęтым uprzednio stanowiskiem prawnym w wyroku z dnia 18 grudnia 2009 r. Naruszył więc związanie sądu wyrażone w art. 386 § 6 k.p.c., które oznacza zakaz formułowania ocen prawnych sprzecznych z wyrażonymi wcześniej w uzasadnieniu uchylonego orzeczenia drugoinstancyjnego, a tym bardziej zakaz podejmowania w jakikolwiek sposób próby podważania, czy kwestionowania wiążącej oceny prawnej (por. np. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 22 października 2009 r., III CZP 75/09, LEX nr 532090).

Podzielając wywód Sądu Apelacyjnego zawarty w wyroku z dnia 18 grudnia 2009 r. należy zauważyć, że dla rozstrzygnięcia sprawy na gruncie wskazanej odpowiedzialności odszkodowawczej nie ma znaczenia, czy pawilon w części znajdującej się na działce nr 198/15, jako wzniesiony przez dzierżawcę na gruncie oddanym w użytkowanie wieczyste stanowi własność użytkownika wieczystego (por. uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 25 listopada 2011 r., III CZP 60/11, OSNC 2012, nr 6, poz. 66), czy też ze względu na szczególne okoliczności sprawy tak nie jest. Skoro J. S. nie legitymuje się żadnym prawem do korzystania z pawilonu znajdującego się w części na działce znajdującej się w użytkowaniu wieczystym spółdzielni, to także dla dochodzonego roszczenia odszkodowawczego nie ma bezpośredniego znaczenia pogląd wyrażony przez Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 11 stycznia 2013 r., I CSK 282/12 (LEX nr 1288603).

Trzeba też zgodzić się ze stanowiskiem skarżącej, że dla wyliczenia szkody jaką poniosła powódka na skutek nie zwrócenia rzeczy dzierżawionej po wygaśnięciu stosunku dzierżawy niezbędne są wiadomości specjalne. Chodzi tu jednak o uszczerbek zindywidualizowany konkretnymi okolicznościami sprawy. W tym celu trzeba dokonać szczegółowych ustaleń dotyczących zbudowanego pawilonu, a w szczególności zbadać, czy i w jakim zakresie jest możliwe korzystanie z jego części znajdującej się na działce nr 198/15 samodzielnie, bez korzystania z całej tej budowli. Oczywiście, gdyby się okazało, że tworzy on funkcjonalną całość, i jego część usytuowana na nieruchomości spółdzielczej nie może być wykorzystywana bez reszty tej konstrukcji, to może

to mieć znaczenie dla wysokości szkody.

Skoro wskazane względy przesądzały zasadność podstawy naruszenia prawa procesowego, to Sąd Najwyższy był zwolniony od dokonywania rozważań dotyczących naruszenia prawa materialnego. Skuteczne bowiem ich zgłoszenie wchodzi w rachubę wtedy, gdy ustalony stan faktyczny, nie budzi zastrzeżeń (por. np. orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 26 marca 1997 r., II CKN 60/97, OSNC 1997, nr 9, poz. 128).

W tym stanie rzeczy, na podstawie art. 398¹⁵ § 1 k.p.c. należało orzec, jak w sentencji.