



Sygn. akt IV CSK 690/14

WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 9 września 2015 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Mirosława Wysocka (przewodniczący)

SSN Marian Kocon (sprawozdawca)

SSN Maria Szulc

Protokolant Izabela Czapowska

w sprawie z powództwa A. N.
przeciwko Gminie Miejskiej B.
o zapłatę,
po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej
w dniu 9 września 2015 r.,
skargi kasacyjnej powoda
od wyroku Sądu Apelacyjnego
z dnia 10 czerwca 2014 r.,

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

UZASADNIENIE

Sąd Apelacyjny wyrokiem z dnia 10 czerwca 2014 r. zmienił wyrok Sądu Okręgowego w L. z dnia 24 czerwca 2013 r., którym zasądzono od pozwanej Gminy Miejskiej B. na rzecz powoda A. N. kwotę 1854328 zł tytułem zwrotu nakładów dokonanych na nieruchomościę pozwanej przez Gminną Spółdzielnię Samopomoc Chłopska, a od 1 listopada 1995 przez powoda, w ten sposób, że powództwo oddalił.

Sąd ustalił, że decyzją z dnia 3 marca 1980 r. Urząd Miasta B. ustanowił użytkowanie na gruncie stanowiącym własność Skarbu Państwa na rzecz Gminnej Spółdzielni Samopomoc Chłopska. Na tym gruncie Spółdzielnia w okresie od maja 1979 r. do 28 grudnia 1981 r. wzniosła budynek zajazdu i inne urządzenia (m. in. osadnik, przepompownia ścieków i oczyszczalnia ścieków). W dniu 1 listopada 1995 r. ten kompleks A. N. objął w posiadanie z zamiarem prowadzenia działalności hotelowo – gastronomicznej „Zajazd [...]”. Potem 14 listopada 1995 r. Spółdzielnia zawarła z A. N. i E. N. umowę przyrzeczenia sprzedaży tego kompleksu wraz z prawem użytkowania wieczystego po jego uzyskaniu za cenę 280000 zł. W przypadku niezyskania tego prawa Spółdzielnia miała sprzedać kupującym wszystkie swoje prawa i roszczenia do nakładów poczynionych na nieruchomości, co też uczyniła umową z dnia 9 września 1998 r. za cenę 280000 zł. Walne Zgromadzenie Spółdzielni wyraziło zgodę na zawarcie tej umowy. O zdarzeniu tym został też poinformowany Skarb Państwa.

W maju 1999 r. powód zgłosił w Urzędzie Miasta B. wykonywanie na gruncie określonych robót oraz w obiektach budowlanych określonych prac remontowych.

Decyzją z dnia 15 października 1999 r. stwierdzono przejście własności przedmiotowej nieruchomości z mocy prawa na Gminę Miejską B.

Postanowieniem Sądu Rejonowego w B. z dnia 23 czerwca 2006r. stwierdzono ukończenie postępowania upadłościowego prowadzonego wobec Gminnej Spółdzielni „Samopomoc Chłopska” w B.

Pismem z dnia 21 kwietnia 2008 r. powód powiadomił pozwaną Gminę, że z dniem 4 maja 2008 r. zaprzestaje prowadzenia działalności hotelowo –

gastronomicznej w obiektach posadowionych na nieruchomości pozwanej, a w dniu 6 maja 2008 r. przedstawi je do odbioru. Jednocześnie wezwał pozwaną do zwrotu nakładów w kwocie 4000000 zł. W dniu 6 maja 2006 r. wydał nieruchomości.

Sąd uznał, że umowa sprzedaży z 9 września 1998 r. była nieważna, gdyż miała na celu obejście przepisów o niezbywalności użytkowania. Powód przeto nie nabył roszczeń spółdzielni z tytułu nakładów na nieruchomości. Poza tym, unormowanie art. 90 u.g.n. ma charakter wyczerpujący, wyłączający odpowiednie stosowanie przepisów kodeksu cywilnego o rozliczeniu nakładów na nieruchomości dokonanych przez użytkownika.

Dalej, odnośnie do nakładów powoda Sąd stwierdził, że gdyby nawet uznać, iż między powodem a Spółdzielnią doszło do zawarcia umowy użyczenia, to roszczenia wynikające z jej wykonywania, także w zakresie dokonywanych nakładów przysługiwałyby powodowi przeciwko Spółdzielni jako użyczającemu. W sytuacji, gdy doszło do jej upadłości i wykreślenia z KRS dochodzenie roszczeń możliwe byłoby w stosunku do następców prawnych, gdyby tacy zostali wskazani. Gmina zaś nie jest następcą prawnym.

Posiadanie powoda nieruchomości zabudowanej miało charakter posiadania zależnego i to w złej wierze. Powoda z właścicielem gruntu nie łączył żaden stosunek zobowiązaniowy i nie wyrażał on zgody na dokonywanie nakładów. W takiej sytuacji mają zastosowanie art. 226 k.c. w zw. z art. 230 k.c. Przy złej wierze - powód nie wykazał, że pozwana Gmina bezpodstawnie wzbogaciła się jego kosztem o poniesione nakłady.

Skarga kasacyjna powoda od wyroku Sądu Apelacyjnego - oparta na podstawie pierwszej z art. 398³ k.p.c. – zawiera zarzut naruszenia art. 65 § 2 w zw. z art. 509, 254, 58 § 2 k.c., art. 226 § 1, 2 w zw. z art. 230 k.c., art. 226 § 1, 2 k.c. art. 118 w zw. z art. 229 i 230 k.c., art. 284 k.c. oraz art. 90, 210 ust. 1, 3 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (jedn. tekst: Dz. U. z 2014 r., poz. 518 ze zm., dalej: „u.g.n.”), i zmierza do uchylenia tego wyroku oraz przekazania sprawy do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Spółdzielnia Samopomoc Chłopska w wyniku decyzji Urzędu Miasta B. z dnia 3 marca 1980 r. nabyła prawo użytkowania mimo treści decyzji, że chodzi o oddanie "w zarząd i użytkowanie", gdyż tak uznawane było oddanie "w zarząd i użytkowanie" w orzecznictwie w stosunku do podmiotów niepaństwowych, a więc także spółdzielni (uchwała 7 sędziów SN z dnia 16 października 1961 r. I CO 20/61, OSN 1962, nr II, poz. 41; uchwała SN z dnia 10 stycznia 1968 r. III CZP 93/67, OSNC 1969, nr 2, poz. 21, wyrok SN z dnia 25 czerwca 1998 r. III CKN 566/97 (OSNC 1999, nr 1, poz. 17). Do tego stosunku prawnego mają zastosowanie przede wszystkim przepisy szczególne, a w kwestiach nie unormowanych tymi przepisami - rozdział I Dział II Tytułu III k.c. o użytkowaniu.

Użytkowanie stanowiące ograniczone prawo rzeczowe zgodnie z art. 254 k.c. jest prawem niezbywalnym. Sąd Apelacyjny uznał umowę Spółdzielni ze skarżącym z 9 września 1998 r. za nieważną, bowiem w jego ocenie treścią tej umowy było definitywne zbycie przez Spółdzielnię na rzecz skarżącego użytkowania wynikającego z decyzji z dnia 3 marca 1980 r.

Skarżący zarzucił, że przy takiej wykładni oświadczeń woli stron umowy z dnia 9 września 1998 r. Sąd Apelacyjny naruszył art. 65§ 2 k.c. w zw. z art. 509 § 1 k.c. w zw. z art. 254 k.c. poprzez pominięcie zasady *favor contractus*, która prowadzi do możliwie pełnego poszanowania autonomii woli stron.

Godzi się zauważyć, że od niezbywalności prawa użytkowania należy odróżnić samo jego wykonywanie. Prawo to bowiem charakteryzuje się tym, że użytkownik może albo osobiście używać rzecz i pobierać jej pożytki, albo przenieść te uprawnienia na osobę trzecią na podstawie umowy np. najmu, dzierżawy czy użyczenia. Inaczej, użytkownik może je wykonywać albo samodzielnie, albo za pośrednictwem innych osób na podstawie stosownej umowy. Wydierżawienie, wynajęcie lub oddanie w użyczenie użytkowanej rzeczy ogranicza wykonywanie użytkowania do ustanowienia obligacyjnego stosunku prawnego i ewentualnie pobierania z niego pożytków cywilnych. Zachowanie dzierżawcy lub innego podmiotu uprawnionego na podstawie zawartej z użytkownikiem umowy, odpowiadające treści przysługującego mu prawa obligacyjnego, jest wykonywaniem prawa obligacyjnego, które nie jest jednoczesnym wykonywaniem prawa

użytkowania. Przeto tak rozumianemu przeniesieniu uprawnień do wykonywania prawa użytkowania na inne osoby nie sprzeciwia się zasada jego niezbywalności.

Nie budzi wątpliwości, że stronom umowy z 9 września 1998 r. chodziło o przekazanie prawa do korzystania z nieruchomości - sporne natomiast było, czy chodziło o definitywne zbycie prawa użytkowania na rzecz skarżącego. Gdyby jednak nawet założyć, że treść tej umowy w pewnym zakresie przemawiała za definitywnym zbyciem, to mając na uwadze zasadę *favor contractus*, należało interpretować ją tak, by możliwie duża jej część pozostała ważna. Wykładnia oświadczeń woli nie powinna pozostawać w oderwaniu od założenia racjonalności działań ludzkich. Przeto interpretacja oświadczeń woli stron umowy z dnia 9 września 1998 r. prowadząca Sąd Apelacyjny do stwierdzenia jej nieważności pozwala uznać za zasadny zarzut naruszenia zasady *favor contractus*, a tym samym art. 65 § 2 k.c. w zw. z art. 509 § 1 k.c. w zw. z art. 254 k.c.

Ubocznie, uznanie umowy z dnia 9 września 1998 r. za nieważną oraz pominięcie poprzedzających ją uzgodnień stron tej umowy, a więc, że nie wiązał ich żaden stosunek obligacyjny, prowadziłyby do - trudnego do zaakceptowania - wniosku, iż co najmniej od 1 listopada 1995 r. Spółdzielnia nie wykonywała prawa użytkowania.

W konsekwencji powyższego, wbrew odmiennemu stanowisku Sądu Apelacyjnego, uprawniony jest pogląd skarżącego, że Gminna Spółdzielnia Samopomoc Chłopska, na rzecz której decyzją z dnia 3 marca 1980 r. Urząd Miasta B. ustanowił użytkowanie na gruncie stanowiącym własność Skarbu Państwa, przeniosła na skarżącego bezterminowe uprawnienie do wykonywania użytkowania gruntu. Dalej, że przedmiotem sprzedaży były „prawa i roszczenia do nakładów w postaci budynku hotelowo – gastronomicznego (...) obejmującego restaurację, hotel, wyposażenie kuchni i obiekty towarzyszące”. Na gruncie art. 65 § 2 k.c. należy je interpretować jako przelew wierzytelności Spółdzielni o zwrot nakładów. Odwołania w § 7 do pojęcia „budynków i budowli” niepodobna interpretować w ten sposób, że przedmiotem sprzedaży były budynki, lecz jako przedmiotowe oznaczenie, jakiego rodzaju nakłady Spółdzielnia poczyniła na gruncie.

Skoro kluczowym dla zaskarżonego wyroku Sądu Apelacyjnego było uznanie, że naruszeniem ustawowych reguł interpretacyjnych (art. 65 § 2 k.c.), umowy z dnia 9 września 1998 r. za nieważną, to wyrok ten nie mógł się ostać.

Odnosnie do zarzutów naruszenia art. 90 ust. 1 u.g.n., a także art. 509 § 1 k.c., których istota sprowadza się do twierdzenia, że Sąd Apelacyjny do roszczeń Spółdzielni błędnie zastosował przepisy obowiązujące w dacie utraty przez nią bytu prawnego, jak i błędnie uznał, iż art. 90 ust. 1 u.g.n. ma charakter wyczerpujący na gruncie tych przepisów uznał, że Spółdzielni nie przysługiwało roszczenie o zwrot nakładów.

Sąd Najwyższy przychylił się do poglądu, że do rozliczenia z tytułu poczynionych nakładów przez użytkownika mają zastosowanie przepisy obowiązujące w chwili wygaśnięcia użytkowania, co według dotąd wiążących ustaleń nastąpiło z chwilą utraty bytu prawnego przez Spółdzielnię. Na gruncie tych przepisów regulujących „rozliczenie z użytkowania”, rozważeniu podlega, czy skarżącemu przysługują w drodze cesji roszczenia o nakłady Spółdzielni w wypadku wygaśnięcia użytkowania na skutek tego zdarzenia.

Co się zaś tyczy zarzutu naruszenia art. 90 ust. 1 u.g.n., to rację ma skarżący, że przepis ten nie zawiera wyczerpującej regulacji kwestii rozliczeń pomiędzy właścicielem nieruchomości a użytkownikiem w rozumieniu art. 210 u.g.n., a jedynie szczegółowo reguluje sposób rozliczeń pomiędzy państwowymi i samorządowymi jednostkami organizacyjnymi oraz organami administracji publicznej z tytułu trwałego zarządu we wskazanych w tym przepisie sytuacjach. Przepis ten rozszerzająca wykładnia tego przepisu przez Sąd Apelacyjny była nieuprawniona.

Na koniec, co do zarzutów skarżącego dotyczących naruszenia art. 226 § 1 i 2 k.c. w zw. z art. 230 k.c. poprzez ich niewłaściwe zastosowanie oraz odmowę zastosowania art. 260 § 1 k.c. oraz art. 753 § 2 zd. 2 k.c. w zw. z art. 260 § 2 k.c. do oceny roszczenia o zwrot dokonanych przez niego nakładów poczynionych od 1 listopada 1995 r., to wystarczy stwierdzić, iż oparcie tych zarzutów na założeniu, że był on użytkownikiem skutkowało już z tej przyczyny o uznaniu ich za bezzasadne. Uszło uwagi skarżącego, że, co wskazano powyżej, zachowanie podmiotu uprawnionego na podstawie zawartej z użytkownikiem umowy,

odpowiadające treści przysługującego mu prawa obligacyjnego, jest wykonywaniem prawa obligacyjnego, które nie jest jednoczesnym wykonywaniem prawa użytkowania.

Z tych przyczyn Sąd Najwyższy orzekł, jak w wyroku

eb