



Sygn. akt I CSK 406/11

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 29 marca 2012 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Mirosław Bączyk (przewodniczący)

SSN Anna Kozłowska (sprawozdawca)

SSN Katarzyna Tyczka-Rote

Protokolant Beata Rogalska

w sprawie z powództwa Polskich Kolei Państwowych S.A. w Warszawie
przeciwko Spółdzielni Mieszkaniowej S.

o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli,

po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej w dniu 29 marca 2012 r.,

skargi kasacyjnej strony pozwanej

od wyroku Sądu Apelacyjnego

z dnia 8 lutego 2011 r.,

uchyla zaskarżony wyrok w punkcie pierwszym z wyjątkiem rozstrzygnięcia o częściowym oddaleniu powództwa oraz w punktach drugim, trzecim i czwartym i w tym zakresie przekazuje sprawę Sądowi Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania kasacyjnego.

Uzasadnienie

Wyrokiem z dnia 16 marca 2009 r. Sąd Okręgowy zobowiązał pozwaną Spółdzielnię Mieszkaniową „S.” do złożenia oświadczenia woli, że nabywa od powoda - Polskich Kolei Państwowych S.A. w Warszawie prawo użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w W., składającej się z działek ewidencyjnych nr 131/1, 132 i 143/2 o łącznej powierzchni 1043 m², dla której Sąd Rejonowy prowadzi księgę wieczystą KW nr /.../, wraz z prawami z nim związanymi, za wynagrodzeniem w kwocie 2.929.744 zł i orzekł o kosztach procesu i kosztach sądowych. W motywach rozstrzygnięcia Sąd Okręgowy ustalił, że w dniu 7 lipca 1992 r. poprzednik prawny powoda, reprezentowany przez Centralną Dyrekcję Okręgową Kolei Państwowych oraz Warmińskie Przedsiębiorstwo Budowlane i Przedsiębiorstwo Budowlano – Handlowe As-Dom sp. z o.o., zawarli umowę o wspólnej realizacji budownictwa mieszkaniowego na osiedlu G. W umowie strony ustaliły m.in. podział korzyści w postaci efektów mieszkaniowych oraz podział obowiązków w toku realizacji inwestycji, przy czym przedsiębiorstwa zapewniały wykonawstwo robót. Poprzednik prawny powoda zobowiązał się do przekazania na rzecz Warmińskiego Przedsiębiorstwa Budowlanego użytkowania wieczystego. Umowa była kilkakrotnie aneksowana, a umową zawartą w dniu 8 lutego 1993 r., w miejsce dotychczasowych wykonawców wstąpiła pozwana Spółdzielnia, przejmując ich prawa i zobowiązania. W dniu 19 lutego 1993 r. Spółdzielnia zawarła z Przedsiębiorstwem Budowlano–Handlowym As-Dom umowę o inwestorstwie zastępczym. W wyniku realizacji inwestycji na nieruchomości został wzniesiony budynek, pozostający ostatecznie w zasobach Spółdzielni. Decyzja o nabyciu przez PKP z dniem 5 grudnia 1990 r. użytkowania wieczystego została wydana przez Wojewodę W. w dniu 13 grudnia 1993 r., natomiast wniosek o założenie księgi wieczystej dla tej nieruchomości został złożony dopiero w dniu 22 marca 2002 r., część bowiem nieruchomości zastała nieprawidłowo skomunalizowana. W dniu 13 czerwca 1994 r. poprzednik prawny powoda i pozwana Spółdzielnia zawarły w formie aktu notarialnego umowę przedwstępną, w której powód zobowiązał się do zawarcia ze Spółdzielnią, do dnia 31 grudnia 1994 r., umowy nieodpłatnego przeniesienia na Spółdzielnię prawa

użytkowania wieczystego nieruchomości, na której w wykonaniu umowy z dnia 7 lipca 1992 r., wzniesiono budynek mieszkalny. Do zawarcia umowy przyrzeczonej nie doszło, a wynikające z niej roszczenia uległy przedawnieniu. Oceniając, że zachodzą przesłanki z art. 231 § 2 k.c. i po ustaleniu wartości prawa użytkowania wieczystego na kwotę 2.929.744 zł, Sąd Okręgowy orzekł w sposób przytoczony na wstępie .

Na skutek apelacji pozwanej, Sąd Apelacyjny wyrokiem z dnia 8 lutego 2011 r., po uaktualnieniu wartości nabywanego przez pozwaną prawa, zmienił zaskarżony wyrok w części obejmującej wynagrodzenie przez jego obniżenie do kwoty 2.225.670 zł, w pozostałej części oddalił powództwo i apelację, orzekł o kosztach sądowych i kosztach procesu. Sąd Apelacyjny zaaprobował ustalenia faktyczne i ocenę prawną dokonaną przez Sąd pierwszej instancji.

W skardze kasacyjnej, opartej na obydwu podstawach z art. 398³ § 1 k.p.c., pozwana Spółdzielnia, w ramach podstawy naruszenia prawa materialnego, zarzuciła naruszenie art. 5, art. 231 §2, art. 65 k.c. oraz art. 27 ustawy z dnia 27 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. W ramach podstawy naruszenia przepisów postępowania skarżąca wskazała na naruszenie art. 479¹ k.p.c. przez rozpoznanie sprawy w postępowaniu właściwym dla spraw gospodarczych oraz naruszenie art. 328 w związku z art. 391 §1 k.p.c. i art. 233 § 1 k.p.c.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Zarzuty naruszenia przepisów prawa procesowego są nietrafne. Rozpoznanie sprawy w postępowaniu właściwym dla spraw gospodarczych było prawidłowe. Nie można skutecznie zakwestionować statusu powoda jako przedsiębiorcy, w odniesieniu natomiast do statusu pozwanej, odwołując się do ugruntowanej już linii orzecznictwa Sądu Najwyższego (por. np. uchwałę z dnia 6 grudnia 1991 r., III CZP 117/91, OSNC 1992/5/65, wyrok z dnia 18 grudnia 1996 r., I CKN 28/96, OSNC 1997/4/44, uchwałę z dnia 26 kwietnia 2002 r., III CZP 21/02, OSNC 2002/12/149, wyrok z dnia 12 marca 2004 r., II CK 53/03, niepubl.) stwierdzić należy, że spółdzielnia mieszkaniowa jest podmiotem gospodarczym i w zakresie prowadzonej przez siebie działalności, ukierunkowanej na szeroko pojęte zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych swoich członków, musi być

traktowana tak samo jak inni przedsiębiorcy. Również realizowane przez powoda roszczenie należało traktować jako wynikające ze stosunków cywilnych w zakresie prowadzonej przez strony działalności gospodarczej. Okoliczność, że na gruncie prawa cywilnego zaistniały między stronami stosunek prawny kwalifikuje się jako zobowiązanie realne nie oznacza, że okoliczności faktyczne, w których doszło do zabudowy cudzego gruntu i powstania roszczenia, pozostają prawnie obojętne. U podstaw realizowanego przez powoda roszczenia legły umowy, na które zresztą skarżąca powołuje się, czyniąc wynikające z tych umów prawa i obowiązki głównym argumentem w polemice ze stanowiskiem Sądu, w szczególności co do wysokości należnego powodowi wynagrodzenia. Niewątpliwym związkiem realizowanego roszczenia z umowami łączącymi strony, których celem było zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych pracowników powoda i członków pozwanej, powoduje, że sprawa trafnie została potraktowana jako sprawa pozostająca w zakresie prowadzonej przez strony działalności gospodarczej.

Za nietrafny poczytać należy zarzut naruszenia art. 328 § 2 w związku z art. 391 k.p.c. Naruszenie powołanych przepisów, jak już wielokrotnie wypowiedział się Sąd Najwyższy, może stanowić usprawiedliwioną podstawę skargi kasacyjnej wtedy, gdy uzasadnienie zaskarżonego wyroku nie ma wszystkich koniecznych elementów, bądź zawiera takie kardynalne braki, które uniemożliwiają kontrolę kasacyjną. Wadliwością taką byłoby więc całkowite zaniechanie ustosunkowania się do poczynionych przez Sąd pierwszej instancji ustaleń faktycznych i przeprowadzonego postępowania dowodowego (por. m.in. wyroki Sądu Najwyższego: z dnia 6 lipca 2011 r. I CSK 67/11 LEX nr 970061, z dnia 2 czerwca 2011 r., I CSK 581/10 LEX nr 950715, z dnia 20 maja 2011 r. II UK 346/10 LEX nr 898705). Niezgodne z art. 328 § 2 k.p.c. sporządzenie uzasadnienia wyroku sądu drugiej instancji stanowiłoby usprawiedliwioną podstawę skargi kasacyjnej również i wówczas, gdyby niezachowanie jego wymagań konstrukcyjnych czyniło uzasadnionym kasacyjny zarzut naruszenia prawa materialnego przez jego zastosowanie do niedostatecznie jasno ustalonego stanu faktycznego, co uniemożliwiłoby dokonanie oceny poprawności wyводу, który doprowadził do wydania orzeczenia lub nie pozwalałby na jego kontrolę kasacyjną. Taka sytuacja w sprawie miejsca nie miała. Sąd Apelacyjny, w zasadzie, uwzględniając

okoliczności sprawy, odniósł się do postawionych w apelacji powoda zarzutów. Przekonanie natomiast skarżącej, że Sąd pominął zarzuty związane z dowodami, w szczególności w postaci umów łączących strony, jest następstwem niedostrzeżenia, że nie chodziło o pominięcie dowodów, ale ich marginalne potraktowanie wynikało z przyjęcia, iż art. 231 § 2 k.p.c. zawiera samodzielną, odrębną i pełną normę prawną regulującą przesłanki roszczenia właściciela o przeniesienia na posiadacza budynku prawa do gruntu. Zarzut zaś takiej wykładni tego przepisu, jako wadliwej, skarżąca trafnie podniosła w ramach podstawy naruszenia prawa materialnego.

Zarzut naruszenia przepisów postępowania, tj. art. 233 § 1 k.p.c. w ogóle nie może być przedmiotem badania. Zgodnie bowiem z art. 398³ § 3 k.p.c., podstawą skargi kasacyjnej nie mogą być zarzuty dotyczące ustalenia faktów lub oceny dowodów. Skarżący nie może zatem skutecznie powoływać się na brak wszechstronnego i wnikliwego rozważenia zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, ponieważ zarzut taki nie jest objęty kognicją Sądu Najwyższego w postępowaniu kasacyjnym.

Przed przystąpieniem do analizy zarzutów naruszenia prawa materialnego, w związku z wyrażonym przez skarżącą zapatrywaniem, iż o roszczeniu powoda należało rozstrzygnąć jako o roszczeniu wynikającym z umowy przedwstępnej, zwrócić należy uwagę, że nie do pozwanego należy decyzja, jakie okoliczności faktyczne mają uzasadniać zgłoszone przez powoda żądanie procesowe. To powód jest podmiotem poszukującym ochrony i do niego należy, zgodnie z treścią art. 187 § 1 k.p.c., określenie nie tylko żądania, ale też przytoczenie okoliczności faktycznych uzasadniających to żądanie. Jeżeli przeto powód, poszukując w sprawie niniejszej ochrony dla przysługującego mu prawa, jako właściciel nieruchomości (użytkownik wieczysty) powołał okoliczności usprawiedliwiające roszczenie z art. 231 § 2 k.c., to nie tylko pozwana, ale również sąd tym wyborem powoda pozostawali związani. Rozstrzygnięcie o roszczeniu na podstawie umowy przedwstępnej byłoby naruszeniem art. 321 k.p.c., skoro powód źródłem swego roszczenia nie uczynił postanowień tej umowy. Nie ma tożsamości pomiędzy realizacją roszczenia z umowy przedwstępnej o przeniesienie użytkownika wieczystego, a realizacją roszczenia z art. 231 § 2 k.c. Przy umowie

przedwstępnej ona tworzy prawo względne (wierzytelność), przy roszczeniu z art. 231 k.c. jego źródłem jest zdarzenie w postaci budowy na cudzym gruncie; obowiązek przeniesienia własności wynika tu wprost z ustawy, a nie ze stosunku umownego. Sąd Okręgowy do faktu zawarcia umowy przedwstępnej i do jej treści mógł się, w takim razie, odnieść jedynie jako do jednego z dowodów w sprawie, w zakresie, o którym będzie mowa poniżej. Stwierdzenie Sądu, że roszczenia z tej umowy uległy przedawnieniu, zresztą trafne, nie miało przeto żadnego znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy skoro, z przyczyn wskazanych, przedmiotem osądu nie mogło być, i nie było, roszczenie z umowy przedwstępnej.

Ustalony przez Sąd i niesporny między stronami stan faktyczny, uzasadniał oparcie przez powoda żądania na podstawie z art. 231 §2 k.c. Jak wskazano, stosunek prawny jaki powstał między stronami, na gruncie prawa cywilnego kwalifikuje się jako zobowiązanie realne. Tak określa się stosunki zobowiązaniowe, w których jedna ze stron wskazywana jest przez określoną sytuację prawnorzeczową, zwłaszcza przez prawo własności określonej rzeczy. Inaczej mówiąc, uprawnionym (wierzycielem) bądź obowiązany (dłużnikiem) w takim zobowiązaniu jest osoba znajdująca się w danej sytuacji prawnorzeczowej (np. będąca właścicielem rzeczy) i zmiana tej sytuacji prawnorzeczowej (np. przeniesienie własności) powoduje jednocześnie zmianę podmiotu w stosunku zobowiązaniowym. Uprawnienia w takim stosunku prawnym nie zyskują cechy bezwzględności ani bezpośredniości, nadal są skuteczne wobec oznaczonej osoby i polegają na możliwości domagania się spełnienia świadczenia, zmienia się tylko sposób wyznaczenia osoby zobowiązanej.

Na gruncie art. 231 k.c. ten realny stosunek zobowiązaniowy nawiązuje się pomiędzy właścicielem gruntu (użytkownikiem wieczystym) a posiadaczem samoistnym, który wznosił budynek (§ 1 art. 231 k.c.), albo pomiędzy właścicielem (użytkownikiem wieczystym), a osobą, która wzniosła budynek (§ 2 art. 231 k.c.). Wymienione osoby są więc stronami tego zobowiązania, jako dłużnik i jako wierzyciel, treścią zobowiązania jest zobowiązanie do przeniesienia (nabycia) własności, źródłem jednak tego stosunku zobowiązaniowego jest zdarzenie ze sfery faktów w postaci budowy na cudzym gruncie, co odpowiada pojęciu innego zdarzenia z art. 156 k.c.

W tak ukształtowanym zobowiązaniu, które kreuje obowiązek przeniesienia własności, nie jest wyłączone sięganie do umowy stron, jednak w takim zakresie, w jakim nie sprzeciwia się to prawom i obowiązkom ukształtowanym ustawowo. Dotyczy to w szczególności wysokości wynagrodzenia skoro w ustawie jest ono określone jako „odpowiednie”. Nie nasuwa wątpliwości możliwość umownego ukształtowania wynagrodzenie w sytuacji, gdy do realizacji roszczenia dochodzi przez zawarcie umowy. Jeżeli realizacja roszczenia następuje na drodze sądowej, ustalenie przez sąd zakresu pojęcia „odpowiednie wynagrodzenie” zależeć będzie niewątpliwie również od okoliczności, w jakich doszło do zrealizowania się stanu faktycznego skutkującego powstaniem roszczenia. Można w tym miejscu odwołać się do poglądu wyrażonego przez Sąd Najwyższy, co prawda na gruncie § 1 art. 231 k.p.c., jednakże mającego zastosowanie również i do stanu regulowanego § 2 tego artykułu, że wyrok uwzględniający powództwo o wykup może zapaść z pominięciem orzeczenia o wynagrodzeniu, jeżeli z ustaleń wynika, że odpowiednie wynagrodzenie zostało już zapłacone (por. wyrok z dnia 19 lutego 1998 r. III CKN 375/97, OSNC 1998/10/161).

Z ustaleń Sądu wynikało, że przystąpienie do budowy poprzedziły umowy, którymi strony regulowały, wzajemnie, swoje obowiązki dotyczące partycypacji w kosztach inwestycji wynikający dla nich z inwestycji podział korzyści, w postaci podziału „efektów mieszkaniowych”. Jeżeli powód, zgodnie z treścią tych umów, uzyskał umówione korzyści mieszkaniowe, należałoby rozważyć, czy i w jakiej części został już zaspokojony. W związku z tym zagadnieniem Sąd Apelacyjny na rozprawie apelacyjnej przeprowadził dowód z dokumentu, jednakże dowodu tego nie poddał ocenie. W umowie przedwstępnej zawartej przez strony powód zobowiązał się nieodpłatnie przenieść na pozwaną prawo użytkowania wieczystego. Sąd nie rozważył, że w tej części umowa przedwstępna stanowi dokument zawierający oświadczenie woli powoda i może nosić cechy pokwitowania (art. 462 k.c.). Zaspokojenie powoda w całości lub w części, mające wpływ na wysokość wynagrodzenia, nakazywałyby inaczej, niż to uczyniono w zaskarżonym wyroku, rozstrzygnąć o wynagrodzeniu.

Nie można też, jak co do zasady, trafnie podnosi skarżąca, wykluczyć zastosowania w odniesieniu do żądania zapłaty wynagrodzenie odpowiadającego

cenie rynkowej przenoszonego prawa, konstrukcji nadużycia prawa (art. 5 k.c.). Celem wynagrodzenia jest wyrównanie uszczerbku, jakiego doznaje właściciel przenosząc na inną osobę przysługujące mu prawo. Nie ma tu jednak tożsamości z obligatoryjnie należnym, w razie wyłączenia, słusznym odszkodowaniem, o jakim stanowi art. 21 ust. 2 Konstytucji Rzeczypospolitej Polskiej. Konstytucja obowiązek dania słusznego odszkodowania łączy z odjęciem prawa na cele publiczne, a więc wiąże go z realizacją przez podmioty prawa publicznego ich funkcji, nie kreuje jednak takiego obowiązku gdy do przeniesienia prawa dochodzi w powszechnym obrocie. Zważywszy ponadto, że realizacja roszczenia nie jest wykonaniem umowy wzajemnej (art. 487 § 2 k.c.), wyjątkowe okoliczności leżące po stronie pozwanego mogą usprawiedliwiać obniżenie wynagrodzenia ustalonego jako „odpowiednie”. Katalog takich okoliczności jest otwarty i podlega badaniu i ocenie sądu, i jakkolwiek chodzi o okoliczności faktyczne, to jednak zaniechanie ich badania czyni uzasadnionym zarzut naruszenia prawa materialnego to jest art. 5 k.c.

Twierdzenie skarżącej o naruszeniu przez Sąd art. 27 ustawy z dnia 27 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami przedstawia się jako nieporozumienie. Niezależnie od tego, że skarżąca wadliwie podaje datę ustawy, nie jest nią bowiem 27 sierpnia, ale 21 sierpnia 1997 r. (patrz tekst jednol. w Dzienniku Ustaw z 2010 r., Nr 102, poz. 651 ze zm.) treść art. 27, że sprzedaż nieruchomości albo oddanie w użytkowanie wieczyste nieruchomości gruntowej wymaga zawarcia umowy w formie aktu notarialnego, a oddanie nieruchomości gruntowej w użytkowanie wieczyste i przeniesienie tego prawa w drodze umowy wymaga wpisu w księdze wieczystej, nie ma związku z występującymi w sprawie, a przedstawionymi powyżej, zagadnieniami prawnymi. Sąd Najwyższy zauważa jednak, że z prawem wieczystego użytkowania związane jest prawo własności budynku. Orzekając o obowiązku przeniesienia prawa użytkowania wieczystego, Sąd powinien w wyroku opisać prawa związane w sposób umożliwiający ich ujawnienie w księdze wieczystej.

Z przedstawionych powyżej powodów skarga kasacyjna podlegała uwzględnieniu, co mając na uwadze, Sąd Najwyższy na podstawie art. 398¹⁵ § 1

k.p.c. orzekł jak w sentencji, o kosztach postępowania kasacyjnego orzekając na podstawie art. 108 § 2 k.p.c. w związku z art. 398²¹ k.p.c. i art. 391 § 1 k.p.c.