



Sygn. akt I CSK 295/12

**WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 23 stycznia 2013 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Antoni Górski (przewodniczący)

SSN Irena Gromska-Szuster (sprawozdawca)

SSN Barbara Myszka

w sprawie z powództwa Miasta W.
przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej "B. "
o zapłatę,
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym
w Izbie Cywilnej w dniu 23 stycznia 2013 r.,
skargi kasacyjnej strony powodowej
od wyroku Sądu Apelacyjnego
z dnia 7 września 2011 r.,

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

Uzasadnienie

Wyrokiem z dnia 30 listopada 2010 r. Sąd Okręgowy uwzględniając w całości powództwo Miasta W. przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej „B.” nakazał stronie pozwanej usunięcie automatycznych szlabanów wygradzających dla wyłącznej potrzeby pozwanej teren położony w W. przy ul. D. o łącznej powierzchni 514 m. kw., bliżej oznaczony w wyroku i nakazał pozwanej wydanie powodowi tej nieruchomości w stanie wolnym od dokonanych naniesień oraz zasądził od strony pozwanej na rzecz strony powodowej kwotę 99 928,31 zł. z ustawowymi odsetkami i kosztami procesu tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z działki.

Sąd Okręgowy ustalił między innymi, że Miasto W. jest właścicielem przedmiotowej nieruchomości, którą administruje Zarząd Terenów Publicznych. Po uzgodnieniu z Dyrektorem Zarządu Dróg Publicznych i uzgodnieniach w zakresie komunikacji obsługi obiektu Wspólnoty, teren ten w planie sytuacyjnym z 2001r. został przeznaczony do korzystania jako droga wewnętrzna – droga pożarowa do budynku pozwanej Wspólnoty, która korzysta z niego bez zawarcia umowy z powodem i bez uiszczania wynagrodzenia. Znaki drogowe, szlabany, słupki i inne oznaczenia były uzgadniane i lokalizowane przez inwestora budynku, pozwana Wspólnota wykorzystuje sporny teren jako wewnętrzną drogę pożarową i miejsce postojowe dla samochodów mieszkańców budynku, wygradziła go na własne potrzeby i ogranicza wjazd innych pojazdów. Strony prowadziły rozmowy o zawarciu umowy dzierżawy przez pozwaną, która jednak nie zgodziła się na proponowaną przez stronę powodową wysokość czynszu i do umowy nie doszło. Dochodzone w sprawie wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z tego terenu zostało ustalone na podstawie stawek przyjętych w zarządzeniu Prezydenta W. nr 3355 z dnia 30 marca 2006 r. nr 3671/2006 i nr 3671/2006 z dnia 11 lipca 2006 r. oraz uchwały nr 4151/2001 Zarządu Dzielnicy /.../ z dnia 11 grudnia 2001 r.

Sąd Okręgowy uznał powództwo za uzasadnione na podstawie art. 230 k.c. stwierdzając, że pozwana Wspólnota jest posiadaczem zależnym w złej wierze spornej nieruchomości, a ustalenie w drodze decyzji administracyjnej przebiegu drogi pożarowej przez tę nieruchomość, sąsiadującą z nieruchomością pozwanej, nie oznacza zgody właściciela przedmiotowej nieruchomości na jej zajęcie.

W wyniku apelacji strony pozwanej Sąd Apelacyjny zaskarżonym wyrokiem z dnia 7 września 2011 r. zmienił wyrok Sądu pierwszej instancji i oddalił powództwo.

Stwierdził przede wszystkim, że roszczenie o wydanie nieruchomości nie mogło zostać uwzględnione ponieważ powód niewłaściwie oznaczył działkę nim objętą, która ma inne oznaczenie geodezyjne, wskazane przez biegłego geodetę po dokonaniu w opinii dokładnego rozliczenia powierzchni.

Niezależnie od tego Sąd drugiej instancji uzupełnił i skorygował ustalenia faktyczne stwierdzając, że sporna nieruchomość znajduje się na terenie rekreacyjno-wypoczynkowym oraz przeznaczonym pod komunikację, jest ciągiem pieszo-jezdnym, który może pełnić funkcję drogi pożarowej do części budynku. Znajduje się na niej szlaban zamykający przejazd samochodów i słupki przeszkodowe oraz znaki właściwe dla drogi pożarowej i wszystkie te urządzenia zostały zainstalowane przez stronę pozwaną za zgodą straży pożarnej oraz Dyrektora Zarządu Terenów Publicznych, zatwierdzającego plan organizacji ruchu dla drogi wewnętrznej pożarowej wokół budynku pozwanej Wspólnoty, co nastąpiło w dniu 4 grudnia 2001r. i 13 lutego 2002 r.

Oddalając powództwo Sąd Apelacyjny uznał, że:

- Publiczny charakter i przeznaczenie spornego terenu jako ciągu komunikacyjnego oraz terenów rekreacyjno-wypoczynkowych z natury rzeczy upoważnia do korzystania ze spornej nieruchomości w taki sposób, jak korzysta strona pozwana, bez obowiązku uiszczania opłat i zawarcia umowy dzierżawy, która umożliwiłaby pozwanej ogrodzenie całego terenu i zamknięcie przejścia pieszym, a tym samym byłaby sprzeczna z przeznaczeniem i charakterem terenu.

- Strona pozwana nie jest posiadaczem spornej części nieruchomości, gdyż brak podstaw do przyjęcia, że zajęła ją i faktycznie włada wyłącznie dla własnych potrzeb, jak również, by miała zamiar i wolę pozbawienia strony powodowej władztwa nad nieruchomością. Nie można, zdanie Sądu, uznać za zajęcie i władanie ustawienia szlabanów, słupków i innych oznaczeń drogi pożarowej w miejscach wskazanych przez dysponenta tej nieruchomości oraz wykorzystywanie terenu zgodnie z jego przeznaczeniem jako ogólnodostępnego miejsca komunikacji pieszej. Fakt usytuowania dodatkowego szlabanu i uniemożliwiania korzystania z drogi jako dojścia do sąsiedniego budynku

spółdzielni mieszkaniowej D. Sąd uznał za incydentalny i bez znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy, skoro szlaban nie był faktycznie wykorzystywany.

- Roszczenie windykacyjne jest nieuzasadnione, gdyż opisane wyżej działania strony pozwanej, jak również uznaniowe otwieranie szlabanów przez jej pracowników i umożliwianie wjazdu tylko pojazdom wybranym nie prowadzi do całkowitego pozbawienia powódki władztwa nad nieruchomością oraz korzystania z niej, gdyż nie uniemożliwia korzystania z terenu jako miejsca rekreacyjno- wypoczynkowego i drogi pożarowej, a tylko uzupełnia tę jego funkcję.

- Strona pozwana posiada skuteczne wobec właściciela uprawnienie do korzystania ze spornej nieruchomości bezpłatnie jako drogi pożarowej, gdyż zgodę w tym przedmiocie wyraził Dyrektor Zarządu Terenów Publicznych. Takie upoważnienie jest, zdaniem Sądu, swoistą formą oświadczenia woli dysponenta tej nieruchomości i skoro na taki sposób korzystania z nieruchomości wyraził zgodę podmiot uprawniony do zarządzania nieruchomością w imieniu właściciela, zmiana sposobu wykorzystania terenu, w tym nakładanie obowiązku uiszczania opłat wymaga rozwiązania dotychczasowego stosunku umownego, wynikającego z powyższego upoważnienia. Także decyzja o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu nakazywała usytuowanie ciągu pieszego o parametrach drogi pożarowej po uzgodnieniu z Zarządem Dróg Miejskich, a skoro takie uzgodnienia zostały dokonane, stanowią one podstawę do korzystania przez pozwaną z tego terenu jako terenu przeznaczonego pod komunikację publiczną, a więc z natury rzeczy nieodpłatnie.

- Żądanie zapłaty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z terenu jest bezzasadne także dlatego, że szlaban przy ul. D. faktycznie nie był używany, a samo jego postawienie na nieruchomości pozwanej, z ramieniem opuszczanym na nieruchomość powódki, nie daje podstaw do uznania, że stanowi to wykorzystywanie nieruchomości powódki w sposób odpowiadający stosunkowi najmu lub dzierżawy. Niezależnie od tego, tereny publiczne przeznaczone na dojazdy i komunikację nie wymagają zawarcia umowy dzierżawy, tak więc nie ma możliwości stosowania w takim wypadku jakichkolwiek opłat, a zatem nie

powstaje roszczenie o odszkodowanie. Z opinii biegłego W. S. wynika bowiem, że nie można w ogóle ustalić wysokości odszkodowania w takim przypadku.

W skardze kasacyjnej opartej na obu podstawach strona powodowa w ramach pierwszej podstawy zarzuciła naruszenie art. 222 k.c. przez niewłaściwą wykładnię i przyjęcie, że skuteczne wobec właściciela uprawnienie do władania rzeczą można wywodzić z uzgodnień poczynionych w toku zatwierdzania projektu organizacji ruchu przez właściciela będącego jednocześnie zarządzającym ruchem drogowy w rozumieniu art. 10 ust. 7 ustawy o ruchu drogowym oraz że umieszczenie na cudzej nieruchomości stanowiącej ogólnodostępny teren komunikacyjny i rekreacyjny szlabanów i słupków wygradzających tę nieruchomość w celu wykorzystania jej na potrzeby budynku posadowionego na sąsiedniej nieruchomości, nie jest faktycznym pozbawieniem właściciela władztwa nad rzeczą; naruszenie art. 10 ust.7 i 10a ustawy o ruchu drogowym i § 2 ust.1 i 2 oraz § 3 rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 10 października 2000 r. w sprawie szczegółowych warunków zarządzania ruchem na drogach przez błędną wykładnię i przyjęcie, że zatwierdzenie projektu organizacji ruchu dokonane przez zarządzającego ruchem drogowym wywołuje skutki prawne także w sferze praw i obowiązków cywilnoprawnych; naruszenie art. 222 § 2 k.c. oraz art. 225 w zw. z art. 230 k.c. przez ich niezastosowanie w wyniku uznania, że korzystanie przez właściciela budynku z drogi dojazdowej do budynku położonej na cudzej nieruchomości nie ogranicza właściciela w korzystaniu z nieruchomości jak również nie uzasadnia obowiązku zapłaty wynagrodzenia za korzystanie z tej nieruchomości.

W ramach drugiej podstawy skarżący zarzucił naruszenie art. 328 § 2 w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. przez niewskazanie w uzasadnieniu wyroku przyczyn pominięcia przez Sąd Apelacyjny dowodów w postaci wypisów z ewidencji gruntów i budynków (k.8 i 9) zawierających oznaczenie spornej nieruchomości oraz zeznań świadków D. R. (k. 272, 273), S. K. (k. 184, 185) i D. P. (k. 182-184), stanowiących podstawę rozstrzygnięcia Sądu Okręgowego.

Wnosił o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Wszystkie zarzuty skargi kasacyjnej są uzasadnione.

Zgłoszone przez powoda roszczenia o usunięcie dokonanych przez pozwaną na przedmiotowej nieruchomości naniesień oraz o wydanie tej nieruchomości stronie powodowej w stanie wolnym od naniesień znajdują podstawę prawną w art. 222 k.c., natomiast roszczenie o zapłatę wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości opiera się na art. 225 w zw. z art. 224 § 2 i art. 230 k.c.

Przesłanką obu roszczeń przewidzianych w art. 222 k.c. jest powstanie stanu obiektywnie sprzecznego z prawem własności: obiektywny fakt wkroczenia w sferę cudzego prawa własności. Bez znaczenia dla powstania tych roszczeń pozostają elementy subiektywne, takie jak wina, dobra czy zła wiara osoby naruszającej własność czy też jej zamiar zajęcia nieruchomości wyłącznie dla własnych potrzeb.

W rozpoznawanej sprawie bezsporne jest, że przedmiotowa nieruchomość stanowi własność strony powodowej, jej charakter określony został w planie zagospodarowania jako ogólnodostępne tereny komunikacyjne i rekreacyjno - wypoczynkowe, nie jest to jednak droga publiczna. Nie ulega również wątpliwości że strona pozwana zajęła część nieruchomości, wydzieliła z niej drogę wewnętrzną do budynku posadowionego na swojej nieruchomości i korzysta z tej drogi jako drogi pożarowej decydując, które pojazdy mogą się po niej poruszać oraz które samochody mogą na niej parkować. Wbrew odmiennemu stanowisku Sądu Apelacyjnego, takie działania wskazują jednoznacznie, że strona pozwana zajęła w sposób trwały część przedmiotowej nieruchomości i włada nią wyłącznie dla własnych potrzeb, niezależnie od tego czy i jak często korzystała z drugiego szlabanu ustawionego przy ul. D. oraz niezależnie od tego, jakie przyświecały jej cele, gdy zajęła nieruchomość w takim zakresie i nią włada. Jej działania niewątpliwie stanowią wkroczenie w sferę własności strony powodowej i jeżeli nawet nie pozbawiły jej zupełnie faktycznego władztwa nad tą częścią nieruchomości, to z pewnością przynajmniej ograniczyły jej uprawnienia właścicielskie, w zakresie, który można porównać do sytuacji właściciela, gdy osobie trzeciej przysługuje służebność drogi koniecznej albo korzysta z nieruchomości na podstawie umowy dzierżawy. Działania osoby trzeciej

ograniczające w taki sposób uprawnienia właściciela uzasadniają jego roszczenie przewidziane w art. 222 § 2 k.c., o ile nie został pozbawiony w zupełności władztwa nad nieruchomością, co uzasadniałoby roszczenie przewidziane w art. 222 § 1 k.c. Zakres ochrony określa Sąd, podobnie jak ewentualny przedmiot wydania, a zatem wskazane przez Sąd Apelacyjny niedokładności w oznaczeniu przedmiotu żądania, które dadzą się usunąć w oparciu o dokonane ustalenia faktyczne, same w sobie nie uniemożliwiają uwzględnienia roszczenia windykacyjnego.

Jednakże ochrona przewidziana w przepisach art. 222 k.c. właścicielowi nie przysługuje jeżeli osobie trzeciej, która zajęła nieruchomość i włada nią, służy skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą.

Sąd Apelacyjny stanął na stanowisku, że stronie pozwanej przysługują względem strony powodowej - jako właściciela nieruchomości - uprawnienia do władania przedmiotową nieruchomością w taki sposób, w jaki nią włada. Uznał, iż do takiego sposobu korzystania z nieruchomości uprawnia pozwaną publiczny charakter nieruchomości i jej przeznaczenie jako ciągu komunikacyjnego i rekreacyjno - wypoczynkowego, a niezależnie od tego wyrażenie przez właściciela zgody na taki sposób korzystania z nieruchomości, przez wydanie decyzji administracyjnych zezwalających na wykorzystanie części nieruchomości jako drogi pożarowej oraz dokonanie przez uprawnione organy administracyjne zatwierdzenia organizacji ruchu na tym terenie.

Słusznie zarzuca skarżąca, że jest to stanowisko błędne i naruszające art. 222 k.c.

Przedmiotowa nieruchomość nie stanowi drogi publicznej, a zatem nie jest ogólnie dostępną dla wszystkich drogą, co sprawia, że strona pozwana nie może uprawnienia do korzystania z niej wywodzić z przysługującego każdemu prawa do bezpłatnego korzystania z drogi publicznej. Nawet zresztą gdyby była to droga publiczna, to tym bardziej stronie pozwanej nie przysługiwałoby uprawnienie do ograniczenia na niej ruchu tylko do własnych potrzeb i uniemożliwiania innym pojazdom korzystania z niej. Takiego uprawnienia nie daje stronie pozwanej, z równie oczywistych powodów, przeznaczenie przedmiotowej nieruchomości na cele rekreacyjno- wypoczynkowe, które z pewnością nie uprawnia

do wygrodzenia części takiego terenu na drogę pożarową i parking dla potrzeb właściciela innej nieruchomości.

Także okoliczność, że powodowe Miasto jest zarówno właścicielem przedmiotowej nieruchomości, jak i samorządowym organem administracyjnym, sprawującym zarząd nad nieruchomościami publicznymi oraz określonymi drogami, nie uzasadnia stanowiska Sądu Apelacyjnego, iż wydane decyzje administracyjne dotyczące możliwości wykorzystania przedmiotowej nieruchomości jako drogi pożarowej i ustawienia na niej określonych urządzeń oraz ustalenie zasad organizacji ruchu na tej drodze, stanowią cywilnoprawne oświadczenie woli właściciela zezwalające stronie pozwanej na korzystanie z nieruchomości w ustalony w sprawie sposób i przyznają jej tym samym uprawnienie do władania nieruchomością, skuteczne wobec właściciela, w rozumieniu art. 222 k.c.

Należy bowiem odróżnić działalność Miasta i jego organów w sferze publicznej jako organów administracji publicznej wydających niezbędne decyzje administracyjne, a więc wykonujących działalność w ramach imperium, od sfery cywilnoprawnej, w której Miasto występuje i działa w sferze dominium, jako właściciel nieruchomości.

Nie ulega wątpliwości, że czynności z zakresu administracji publicznej, w tym wydawanie decyzji administracyjnych, nie są oświadczeniami woli, w rozumieniu cywilnoprawnym i nie mogą być tak traktowane. Decyzje administracyjne wydawane są w sprawach administracyjnych, mają charakter działań publicznoprawnych i wydawane są przez organ administracyjny jako władzę zwierzchnią. Jeżeli organ administracji publicznej jest jednocześnie właścicielem nieruchomości, wydawane przez niego decyzje administracyjne, zezwolenia czy uzgodnienia dotyczące tej nieruchomości nie są oświadczeniami woli właściciela nieruchomości i nie rodzą skutków cywilnoprawnych w zakresie praw dotyczących nieruchomości. Nie rozdzielenie tych sfer działalności organów władzy publicznej prowadziłoby do bezpodstawnego ograniczenia ich uprawnień jako właściciela nieruchomości, w sytuacji, gdy organ taki byłby zobowiązany przepisami prawa administracyjnego do wydania określonej decyzji administracyjnej dotyczącej korzystania z tej nieruchomości w zakresie uregulowanym przepisami prawa administracyjnego. Wydając określoną decyzję administracyjną, np. o pozwoleniu

na budowę, czy możliwości poprowadzenia drogi pożarowej i usytuowania na niej koniecznych urządzeń, organ administracyjny nie decyduje w żadnym zakresie o prawie własności nieruchomości objętej pozwoleniem na budowę czy zgodą na poprowadzenie po niej drogi pożarowej, nawet jeżeli są to nieruchomości stanowiące jego własność. Osoba uprawniona na podstawie takiej decyzji administracyjnej czy zezwolenia lub zatwierdzenia musi doprowadzić sama do uzgodnienia z właścicielem nieruchomości – także, gdy jest nim organ władzy publicznej wydający wskazaną decyzję- w drodze czynności cywilnoprawnych zakres swojego prawa do korzystania z cudzej nieruchomości. Jak wskazał Sąd Najwyższy w orzeczeniach z dnia 26 kwietnia 2006r. V CSK 20/06, z dnia 29 stycznia 2008 r. IV CSK 410/07 i z dnia 6 maja 2009 r. II CSK 595/08 (niepubl.), prowadzenie inwestycji na podstawie odpowiednich zezwoleń władzy budowlanej, nie przesądza samo przez się o tym, że przy jej realizacji nie mogło dojść do naruszenia prawa własności, bowiem z faktu wydania decyzji administracyjnej nie można wyprowadzić wniosku, że inwestor uzyskał zgodę właściciela na zajęcie jego nieruchomości, podobnie jak uzyskanie pozwolenia na budowę na cudzym gruncie jakiegoś urządzenia, nie oznacza prawa swobodnego dostępu na tę nieruchomość w celu jego konserwacji, na co należy uzyskać zgodę właściciela.

Nie ma żadnych podstaw prawnych by inaczej traktować sytuację, gdy właścicielem nieruchomości, co do której osoba trzecia uzyskała na podstawie decyzji administracyjnej pewne uprawnienia, jest organ administracji publicznej wydający taką decyzję. Ponieważ, jak wskazano wyżej, decyzja administracyjna nie jest cywilnoprawnym oświadczeniem woli, również w takim wypadku osoba uprawniona na podstawie decyzji administracyjnej musi uzyskać zgodę właściciela nieruchomości na wykorzystanie jej w sposób określony w decyzji.

Dlatego wydanie przez organy gminy decyzji administracyjnej zezwalającej na urządzenie na nieruchomości, stanowiącej własność gminy, drogi pożarowej do budynku posadowionego na sąsiedniej nieruchomości, nie zwalnia właściciela tej nieruchomości od uzyskania od gminy, jako właściciela gruntu, zgody na takie wykorzystanie jej nieruchomości. Tym bardziej nie zwalnia od tego obowiązku zatwierdzenie projektu zmiany organizacji ruchu drogowego, w którym ustalono urządzenie na nieruchomości gminy drogi pożarowej do budynku na sąsiedniej

nieruchomości, gdyż w świetle art. 10 ust.7 i ust.10a ustawy z dnia 20 czerwca 1997 r. prawo o ruchu drogowym (jedn. tekst: Dz. U. z 2012 r., poz. 1137, ze zm.) w zw. z § 2 ust.1 i 2 oraz § 3 rozporządzenia Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 10 października 2000 r. w sprawie szczególnych warunków zarządzania ruchem na drogach (Dz. U. Nr 90, poz. 1006), zatwierdzenie takie jest jedynie czynnością operacyjno techniczną, a nie decyzją administracyjną (porównaj między innymi postanowienia WSA w Bydgoszczy z dnia 17 czerwca 2004 r. II SA/Bd 145/04, niepubl. oraz NSA w Warszawie z dnia 21 grudnia 1987 r. SAB/Wr 26/87, OSNA 1987/2/92, z dnia 8 marca 2012 r. I OSK 306/11 i z dnia 4 kwietnia 2012 r. OSK 608/12 niepubl.).

W konsekwencji należy uznać, że sama decyzja administracyjna, zezwolenie czy zatwierdzenie w trybie administracyjnym sposobu korzystania z nieruchomości będącej własnością gminy, nie stanowi cywilnoprawnej zgody jej właściciela na takie korzystanie z nieruchomości i nie rodzi skutecznego względem właściciela uprawnienia do władania nieruchomością, w rozumieniu art. 222 k.c.

Nie jest więc uzasadnione stanowisko Sądu Apelacyjnego, iż strona pozwana była uprawniona do korzystania ze spornej nieruchomości w taki sposób, w jaki z niej korzystała, co prowadziło do oddalenia powództwa w całości.

Również rozważania Sądu drugiej instancji odnoszące się do roszczenia o zasądzenie wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości nie są trafne i uzasadniają kasacyjny zarzut naruszenia art. 225 w zw. z art. 230 k.c. Nie ulega wątpliwości, że strona pozwana zajmując i korzystając z przedmiotowej nieruchomości w wskazanym wyżej zakresie była jej posiadaczem zależnym w złej wierze, co, zgodnie z art. 230 k.c., uzasadnia zastosowanie art. 225 w zw. z art. 224 § 2 k.c. i umożliwia dochodzenie przez stronę powodową wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości i to niezależnie od zgłoszenia roszczeń przewidzianych w art. 222 k.c. (porównaj między innymi uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 17 czerwca 2005 r. III CZP 29/05, OSNC 2006/4/64 oraz wyroki z dnia 24 lutego 2006 r. II CSK 139/05 i z dnia 25 listopada 2008 r. II CSK 346/08, niepubl.). Także w sytuacji gdy posiadacz wykorzystuje nieruchomość w zakresie zbliżonym do służebności, istnieje podstawa do żądania wynagrodzenia

za tego rodzaju bezumowne korzystanie z gruntu (porównaj między innymi wyrok Sądu Najwyższego z dnia 20 sierpnia 2009 r. II CSK 137/09, niepubl.).

Wbrew stanowisku Sądu Apelacyjnego roszczenie to jest niezależne od tego, czy właściciel poniósł jakąś stratę nie korzystając z nieruchomości w pełnym zakresie ani od tego, czy posiadacz efektywnie z niej korzystał i czy odniósł z tego jakąś korzyść. Nie jest też trafna ocena tego Sądu, iż w sytuacji jaka istnieje na przedmiotowej nieruchomości nie ma podstaw do żądania zawarcia umowy dzierżawy, gdyż umożliwiałoby to stronie pozwanej ogrodzenie terenu i pozbawienie także pieszych prawa korzystania z niego, co byłoby sprzeczne z przeznaczeniem gruntu. Jest oczywiste, że zakres korzystania z przedmiotu dzierżawy powinien być określony w umowie dzierżawy, która może i powinna wykluczać takie korzystanie z terenu przez dzierżawcę, które jest sprzeczne z przeznaczeniem nieruchomości.

Z tych przyczyn błędne jest także stanowisko Sądu Apelacyjnego, iż nie powstaje w ogóle roszczenie o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z przedmiotowej nieruchomości, gdyż nie da się określić jego wysokości skoro nie ma podstaw do zawierania umowy dzierżawy na taki grunt i pobierania czynszu dzierżawnego. Sąd powołał się w tym przedmiocie na opinię biegłego, jednak biegły stanowiska takiego nie wyraził, gdyż stwierdził jedynie, że nie ma wolnego rynku stawek dzierżawnych w tego typu przypadkach. Niezależnie od tego trzeba też stwierdzić, że biegły nie jest uprawniony do wydawania opinii co do tego, czy można ustalić wysokość wynagrodzenia za korzystanie z gruntu, gdyż jest to ocena prawna, należąca wyłącznie do kompetencji Sądu.

Jak wielokrotnie wskazywał Sąd Najwyższy, przewidziane w art. 224 § 2 k.c. wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości powinno odpowiadać kwocie, którą posiadacz musiałby zapłacić właścicielowi, gdyby jego posiadanie opierało się na prawie. Powinno zatem obejmować wszystko to, co uzyskałby właściciel, gdyby rzecz wynajął, wydzierżawił lub oddał do odpłatnego korzystania na podstawie innego stosunku prawnego (porównaj między innymi uchwałę składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 10 lipca 1984 r. III CZP 20/84, OSNCP 1984/12/208 oraz uchwały z dnia 7 stycznia 1998 r. III CZP 62/97, OSNC 1998/6/91 i z dnia 13 marca 2008 r. III CZP 3/08, OSNC 2009/4/53). Podstawą ustalenia

wynagrodzenia w rozpoznawanej sprawie mogły być zatem przyjęte przez Sąd pierwszej instancji stawki urzędowe czynszu.

Trafnie wreszcie skarżący zarzucił naruszenie przez Sąd Apelacyjny art. 328 § 2 w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. w wyniku pominięcia w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku znacznej części materiału dowodowego zgromadzonego przez Sąd pierwszej instancji (wypisy z ewidencji gruntów i budynków dotyczące przedmiotowej nieruchomości oraz zeznania świadków, opisujących sposób korzystania przez pozwaną z nieruchomości powoda) i nie wskazania czy odmówił tym dowodom wiarygodności i mocy dowodowej, czy też pominął je z innych przyczyn. Zgodnie z art. 382 k.p.c. Sąd drugiej instancji orzeka na podstawie materiału zebranego w postępowaniu w pierwszej instancji oraz w postępowaniu apelacyjnym i jako sąd merytorycznie rozpoznający sprawę od początku powinien odnieść się do całego materiału zebranego w sprawie w obu instancjach. Jedynie wówczas, gdy przyjmuje wszystkie ustalenia Sądu pierwszej instancji za własne nie musi powtarzać oceny dowodów. Jednakże gdy czyni własne ustalenia i wydaje wyrok reformacyjny, obowiązany jest w uzasadnieniu odnieść się także do wszystkich dowodów przeprowadzonych przez Sąd pierwszej instancji i wskazać, czy i dlaczego je pominął lub odmówił im wiarygodności i mocy dowodowej, w przeciwnym przypadku niemożliwa jest kontrola kasacyjna wyroku Sądu drugiej instancji (porównaj między innymi orzeczenia Sądu Najwyższego z dnia 10 listopada 1998 r. III CKN 792/98, OSNC 1999/4/83, z dnia 11 stycznia 2008 r. V CSK 240/07 i z dnia 18 czerwca 2010 r. V CSK 422/09, niepubl.).

Biorąc wszystko to pod uwagę Sąd Najwyższy na podstawie art. 398¹⁵ k.p.c. uchylił zaskarżony wyrok i przekazał sprawę Sądowi Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego (art. 108 § 2 w zw. z art. 398²¹ k.p.c.).