

Sygn. akt I CKN 313/97

W Y R O K **W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 18 lutego 1998 r.

Sąd Najwyższy Izba Cywilna

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSN - T. Wiśniewski
Sędziowie: SN - B. Czech (spraw.) -
 SA - H. Wrzeszcz -

Protokolant: - I. Janke

po rozpoznaniu w dniu 18 lutego 1998 r. na rozprawie,

sprawy z powództwa: A. G., D. G., E. K. i K. K.,

przeciwko: M. S., D. M. i B. J.,

o wydanie nieruchomości i zapłatę,

na skutek kasacji powodów

od wyroku Sądu Wojewódzkiego w P.

z dnia 9 października 1996 r., sygn. akt I Cr [...],

oddala kasację.-

Sygn. akt I CKN 313/97

U z a s a d n i e n i e

Poza sporem są następujące okoliczności:

W dniu 10.XII.1974 r. H. i U. małż. X. nieformalną umową sprzedaży nabyli od A. i H. małż. Y. działkę gruntu o powierzchni 306 m² wraz z budynkiem, położoną w L. za 60.000 zł. i weszli w jej posiadanie. Do sporządzenia aktu notarialnego nie doszło, zaś powództwo małżonków X. z art. 231 k.c. zostało prawomocnie oddalone. Nabywcy zrobili remont budynku, m.in. wymienili dach, podłogi (częściowo) i sufity, otynkowali budynek od strony zewnętrznej, wybudowali budynek gospodarczy, dobudowali segment domu (pokój, łazienka, zachowanka), założyli szambo, wznieśli trwałe ogrodzenie, posadzili drzewa i krzewy owocowe.

W dniu 4.X.1990 r. H. Y. oraz spadkobiercy po A. Y., umową zawartą w formie aktu notarialnego, sprzedali T. i A. małż. G. nieruchomość położoną w L., w skład której wchodzi działka zbyta poprzednio nieformalną umową na rzecz H. i U. małż. X.. W § 4 tego aktu notarialnego strony postanowiły, że „wydanie przedmiotowej nieruchomości w posiadanie nabywców następuje z chwilą podpisania tego aktu i z tą chwilą przechodzą na nich wszelkie prawa i obowiązki z tym związane”.

Powództwo z art. 231 k.c. małżonków X. przeciwko małżonkom G. zostało oddalone prawomocnie wyrokiem Sądu Wojewódzkiego w P. z 1.XII.1992 r., sygn. Cr [...] (akta Sądu Rejonowego w S., sygn. I C [...]).

Następnie Sąd Rejonowy w S. wyrokiem z 3.III.1993 r., sygn. akt I C [...], w sprawie przeciwko A. G. i E. K. przywrócił małżonkom X. posiadanie przedmiotowej działki.

Powodowie A. i T. małż. G. w pozwie z 11.III.1993 r. żądali orzeczenia eksmisji pozwanych H. i U. małż. X. z działki i części składowych, nabytych nieformalnie od Y..

W toku procesu w miejsce zmarłych pozwanych H. i U. małż. X. wstąpili spadkobiercy: M. S., D. M. i B. J., zaś w miejsce zmarłego powoda T. G. - wstąpili spadkobiercy: D. G., E. K. i K. K..

W piśmie procesowym z 17.XI.1994 r. (k. 93) **powodowie rozszerzyli** powództwo, wnosząc o zasądzenie od pozwanych (jako posiadaczy w złej wierze) solidarnie kwoty 91.422.880 st. zł. z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości.

Pozwani wnieśli o oddalenie powództwa i przedstawili do **potrącenia** kwotę 60.000 st. zł. zapłaconą za nieruchomość małżonkom G. oraz kwotę 45.080.711 st. zł. z tytułu nakładów poczynionych na nieruchomość.

Pod koniec czerwca 1994 r. powodowie własnym działaniem przywrócili sobie posiadanie części przedmiotowej działki i w tym zakresie ograniczyli żądanie.

Sąd Rejonowy w S., wyrokiem z 14.VI.1996 r., sygn. akt I C [...]:

I. nakazał pozwany aby opróżniły i oddały w posiadanie powodom dom mieszkalny wraz z przybudówką, znajdujący się na części działki oznaczonej numerem 105, położonej w L., stanowiącej własność powodów, pod warunkiem zapłacenia im przez powodów solidarnie kwoty 15.104,99 zł. z ustawowymi odsetkami od 5.IV.1996 r.; II. zasądził od pozwanych solidarnie na rzecz powodów solidarnie kwotę 5.703,28 zł. z odsetkami ustawowymi; III. Oddalił powództwo o zapłatę w pozostałej części; IV. umorzył w pozostałym zakresie postępowanie dotyczące eksmisji; V. orzekł o kosztach sądowych i kosztach procesu.

Sąd Rejonowy ustalił, że aktualna wartość nakładów poczynionych przez H. i U. małż. X. w postaci budynków i urządzeń na przedmiotowej działce wynosi 14.973,90 zł., zaś wartość posadzonych przez nich drzew i krzewów owocowych - 131,09 zł.

Zdaniem Sądu Rejonowego, powodom - jako właścicielom przedmiotowej działki - należy się od pozwanych, na zasadzie art. 225 k.c. w zw. z art. 224 § 2 k.c., wynagrodzenie za korzystanie z niej od daty nabycia

własności (4.10.1990 r.) do daty wyrokowania. Kwotę tego wynagrodzenia ustalił Sąd Rejonowy na 5.703,28 zł. i zasądził w pkt II sentencji wyroku.

W ocenie Sądu Rejonowego pozwanych należy traktować jako posiadaczy w dobrej wierze, albowiem w czasie czynionych nakładów małżonkowie G. nakłady te i działalność pozwanych aprobowali. Poczynione przez pozwanych nakłady na nieruchomość w postaci nowej przybudówki były konieczne, pozostałe zaś - użyteczne. Ogólna wartość tych nakładów wynosi 15.104,99 zł. Powodowie - jako właściciele nieruchomości - mogą skutecznie domagać się jej wydania przez pozwanych (art. 222 k.c.), lecz mają obowiązek zwrócić pozwanym wartość nakładów (art. 226 § 1 k.c.), pozwanym zaś przysługuje prawo zatrzymania (art. 461 k.c.).

Na skutek **rewizji powodów Sąd Wojewódzki w P.**, wyrokiem z 9.X.1996 r., sygn. akt I Cr [...], zmienił zaskarżony wyrok w ten sposób, że: 1/ obniżył do 9.401,71 zł. kwotę którą mają uiścić powodowie pozwanym; 2/ uchylił orzeczenie zasądzające od pozwanych rzecz powodów kwotę 5.703, 28 zł.; 3/ oddalił rewizję w pozostałej części.

Sąd Wojewódzki podzielił pogląd rewidujących, że pozwani byli posiadaczami w złej wierze, lecz jednocześnie przyjął, iż poczynione nakłady były konieczne, zatem pozwani mogą żądać zwrotu ich wartości (art. 226 § 1 k.c.). Zdaniem Sądu Wojewódzkiego powodowie mogą żądać od pozwanych zapłaty za korzystanie z nieruchomości jedynie od daty w której stali się właścicielami, albowiem umowa sprzedaży nieruchomości nie zmieniła zasady z art. 55 k.c., według której uprawnionemu do pobierania pożytków, pożytki cywilne przypadają w stosunku do czasu trwania tego uprawnienia, a więc w tym wypadku od czasu nabycia nieruchomości. Mimo, że zarzuty rewizji uznał Sąd Wojewódzki za niezasadne, zmienił zaskarżony wyrok - w konsekwencji częściowego umorzenia się wzajemnych wierzytelności stron - albowiem pozwani w już w Sądzie Rejonowym zgłosili zarzut potrącenia kwot objętych punktami I i II sentencji zaskarżonego wyroku (art. 498 i 499 k.c.).

Powodowie w kasacji zarzucili naruszenie prawa materialnego - art. 226 § 1 k.c., przez: a/ zastosowanie tego przepisu mimo uznania przez Sąd, że pozwani byli posiadaczami w złej wierze i przez przyjęcie iż dobudowanie nowego pomieszczenia było nakładem koniecznym; b/ wadliwą interpretację oświadczenia woli stron aktu notarialnego z 4.X.1990 r., przenoszącego własność przedmiotowej nieruchomości, przez przyjęcie, że zawarta w § 4 tego aktu („wydanie przedmiotowej nieruchomości w posiadanie nabywców następuje z chwilą podpisania tego aktu i z tą chwilą przechodzą na nich wszelkie prawa i obowiązki z tym związane”) klauzula o przejściu na nabywców wszelkich praw, nie dotyczyła pożytków wymagalnych w dacie sporządzania aktu.

Sąd Najwyższy - rozpoznając sprawę w granicach kasacji (art. 393¹¹ k.p.c.) - zważył, co następuje:

1. Skarżący trafnie zarzucają, iż skoro Sąd Wojewódzki przyjął, że pozwani pozostawali w złej wierze, oraz że poczynione przez nich nakłady były konieczne, to do sytuacji takiej ma zastosowanie art. 226 § 2 k.c., a nie powołany przez Sąd Wojewódzki § 1 tego artykułu, albowiem § 1 dotyczy posiadacza w dobrej wierze. Jest to jednak tylko błędne uzasadnienie (powołanie niewłaściwego przepisu prawa materialnego), zaś w tym zakresie wyrok odpowiada prawu (art. 393¹² k.p.c.), gdyż w sprawie ma zastosowanie art. 226 § 2 k.c., stanowiący, że samoistny posiadacz w złej wierze może żądać jedynie zwrotu nakładów koniecznych, i to tylko o tyle, o ile właściciel wzbogaciłby się bezpodstawnie jego kosztem.

2. Nie jest trafny zarzut, że nakłady w postaci przybudówki, nie mają charakteru nakładów koniecznych. Sąd Wojewódzki trafnie bowiem przyjął, że kryterium zaliczenia nakładów do określonej kategorii jest zmienne w zależności od rodzaju i przeznaczenia rzeczy oraz stale zwiększających się wymagań nauki i techniki. Powszechnie uważa się, że nakładami koniecznymi są wydatki niezbędne do utrzymania rzeczy w należyтым stanie, umożliwiającym normalne korzystanie z niej. Skarżący nie kwestionują, że

ustalenia poczynione zostały z naruszeniem przepisów postępowania, albowiem nie powołali podstawy kasacyjnej z art. 393¹ pkt 2 k.p.c. Oceny zasadności zarzutu naruszenia prawa materialnego należy zatem dokonać na podstawie stanu faktycznego, na którym oparto zaskarżony wyrok (por. wyroki SN z 7.III.1997 r., II CKN 18/97, OSNC 1997, z. 8, poz. 112 i z 26.III.1997 r., II CKN 60/97, OSNC 1997, z. 9, poz. 128).

Z poczynionych ustaleń wynika, że istniejąca poprzednio przybudówka była w bardzo złym stanie (dach „leciał”, ściany z gliny, drzwi do kuchni zawadzały, rzeczy pozostawione zimą w przybudówce marzły) i nie spełniała funkcji części domu mieszkalnego. W tych warunkach wzniesienie w tym samym miejscu nowej przybudówki obszerniejszej, zawierającej „pokój, łazienkę i zachowanko”, było konieczne - w rozumieniu art. 226 k.c. - do użytkowania domu w sposób zgodny ze standardem powszechnym w obecnych czasach. Pozwani, jako posiadacze w złej wierze, mogą przeto domagać się zwrotu wartości tej przybudówki, w przeciwnym bowiem razie powodowie wzbogaciliby się bezpodstawnie ich kosztem (art. 226 § 2 k.c.).

3. Co do zarzutu naruszenia prawa materialnego przez wadliwą wykładnię § 4 aktu notarialnego z 4.X.1990 r. („wydanie przedmiotowej nieruchomości w posiadanie nabywców następuje z chwilą podpisania tego aktu i z tą chwilą przechodzą na nich wszelkie prawa i obowiązki z tym związane”), zauważyć trzeba, że istotnie wykładnia oświadczenia woli stron umowy należy do kwestii prawnych w ramach podstawy kasacyjnej z art. 393¹ pkt 1 k.p.c. (por. nie publ. wyroki SN z 20.II.1997 r., I CKN 90/96 i z 25.IV.1997 r., I CKN 100/97). Powołujący się na podstawę kasacyjną z art. 393¹ pkt 1 k.c. powinien wskazać konkretny przepis prawa materialnego, który - zdaniem skarżącego - został naruszony, a także powinien uzasadnić na czym to naruszenie polega, jeśli zaś tego nie czyni, to kasacja zawiera brak istotny (por. np. postanowienie SN z 7.IV.1997 r., III CKN 29/97, OSNC 1997, z. 6 - 7, poz. 96). Zarzucający naruszenie prawa materialnego przez błędną wykładnię oświadczeń woli stron

zawartej w umowie, powinien wskazać naruszone przepisy prawa materialnego, dotyczące takiej wykładni i uzasadnić na czym to naruszenie polega.

Skarżący, kwestionując trafność wykładni przytoczonego paragrafu aktu notarialnego i zarzucając naruszenie prawa materialnego, wskazał - jako naruszony - art. 226 § 1 k.c. Przepis ten nie odnosi się jednak do problemu wykładni woli stron. Wynika z tego, że skarżący - w tym przedmiocie - nie tylko nie wykazał zasadności naruszenia prawa materialnego, ale jego kasacja dotknięta jest brakiem istotnym uniemożliwiającym jej merytoryczne rozpoznanie.

Skoro zatem podstawy kasacji okazały się nieusprawiedliwione, a brak nieważności postępowania uwzględnianej z urzędu, Sąd Najwyższy orzekł jak w sentencji (art. 393¹² k.p.c.).