

POSTANOWIENIE

Dnia 5 marca 2009 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Irena Gromska-Szuster (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Marian Kocon

SSN Dariusz Zawistowski

Protokolant Iwona Budzik

w sprawie z powództwa Wandy D.
przeciwko Teresie D., Piotrowi D., Grażynie A.
o zwrot nakładów,
na posiedzeniu jawnym w Izbie Cywilnej
w dniu 5 marca 2009 r.,
na skutek zagadnienia prawnego przedstawionego
przez Sąd Okręgowy w Ł.
postanowieniem z dnia 15 grudnia 2008 r. :

i Krzysztofowi A.

"Czy posiadacz nieruchomości, który posiadał ją na podstawie stosunku użyczenia i poczynił na tej nieruchomości nakłady zwiększające jej wartość (nakłady użyteczne), może dochodzić zwrotu wartości tych nakładów od osób, które są właścicielami nieruchomości w dacie orzekania o zwrocie nakładów, czy też od osób, które były właścicielami w czasie, kiedy nakłady zostały dokonane oraz czy podstawą żądania zwrotu tych nakładów jest przepis art. 226 k.c. w związku z przepisem art. 230 k.c., czy też przepisy regulujące stosunek użyczenia, odsyłające w tym zakresie do przepisów o prowadzeniu cudzych spraw bez zlecenia (art. 713 k.c. w związku z art. 753 § 2 k.c.)?"

odmawia podjęcia uchwały.

Uzasadnienie

Przedstawione Sądowi Najwyższemu do rozstrzygnięcia zagadnienie prawne powstało w sprawie, w której powódka Wanda D. wносиła o zasądzenie na jej rzecz od pozwanych Teresy i Piotra małż. D. solidarnie kwoty 51 000 zł oraz od Grażyny i Krzysztofa małż. A. solidarnie także kwoty 51 000 zł, obie z ustawowymi odsetkami szczegółowo określonymi w żądaniu, tytułem zwrotu równowartości nakładów jakich dokonała wraz z nieżyjącym już mężem na nieruchomości stanowiącej obecnie własność pozwanych.

Pozwani wnosili o oddalenie powództwa twierdząc, że nakłady nie były finansowane przez powódkę i jej męża, a na wypadek uwzględnienia powództwa zgłosili zarzut potrącenia kwoty 29 225 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 1 marca 2005 r. tytułem odszkodowania za bezumowne korzystanie przez powódkę z nieruchomości w okresie od dnia 1 kwietnia 1999 r. do końca stycznia 2005 r.

Sąd Rejonowy w S. wyrokiem z dnia 18 lipca 2008 r. zasądził na rzecz powódki od pozwanych Teresy i Piotra D. solidarnie kwotę 25 289,33 zł oraz od pozwanych Grażyny i Krzysztofa A. solidarnie także kwotę 25 289,33 zł, obie z ustawowymi odsetkami od dnia 19 lipca 2005 r., oddalił powództwo w pozostałej części i orzekł o kosztach procesu.

Sąd ustalił między innymi, że powódka pozostawała od 1974 r. w związku małżeńskim z Sylwestrem D., synem Stanisława i Stefanii D., którzy byli właścicielami nieruchomości zabudowanej domem mieszkalnym w S. przy ul. S.[...]. Po ślubie syna Stanisław i Stefania D. przekonali Sylwestra D. i powódkę, aby zamieszkali z nimi i dokonali nadbudowy piętra, na którym będą mieszkać. W 1981 r. udzielono Stanisławowi D. pozwolenia na rozbudowę jego domu i rozbudowa budynku oraz nadbudowanie piętra zostały zrealizowane z przeznaczeniem na mieszkanie dla Sylwestra D. i jego żony Wandy, oni też z oszczędności ze zlikwidowanych książeczek mieszkaniowych i swoich dochodów finansowali rozbudowę, poza tynkami zewnętrznymi, za które płacił Stanisław D. Sylwester D. kierował rozbudową twierdząc, że to on buduje, powódka przygotowywała posiłki dla robotników, jej rodzina pomagała przy pracach budowlanych. Po dokonaniu

rozbudowy Sylwester D. z powódką i córkami zamieszkał w dobudowanej części budynku, która, zgodnie z obietnicą Stanisława i Stefania D., miała być przeznaczona i przepisana na niego. Stanisław i Stefania D. mówili, że piętro budynku zapiszą Sylwestrowi D., parter jest przeznaczony dla ich córki Grażyny A., a syn Piotr D. otrzyma samochód marki „Star”. Sylwester i Wanda D. nie płacili za korzystanie z nadbudowanego piętra. Sylwester D. zmarł w 1991 r., spadek po nim nabyła powódka i dwie córki. Po jego śmierci powódce zakręcono grzejniki, odcięto ogrzewanie i dopływ wody. Umową darowizny z dnia 11 sierpnia 1998 r. Stanisław i Stefania D. darowali przedmiotową nieruchomość w częściach równych pozwanym, którzy pismem z dnia 8 marca 1999 r. wezwali powódkę do opuszczenia zajmowanego lokalu do dnia 30 września 1999 r., zastrzegając, że jeśli tego nie uczyni będą żądali od niej czynszu po 350 zł miesięcznie od dnia 1 kwietnia 1999 r. Powódka we wrześniu 2001 r. po raz pierwszy wystąpiła z powództwem przeciwko pozwanym o zasądzenie zwrotu nakładów i Sąd Okręgowy w Ł. wyrokiem z dnia 14 maja 2003 r. uwzględnił powództwo w zakresie kwot po 35 740 zł od pozwanych Teresy i Piotra D. oraz od Grażyny i Krzysztofa A., jednakże na skutek apelacji pozwanych Sąd Apelacyjny wyrokiem z dnia 31 marca 2004 r. zmienił zaskarżony wyrok i oddalił powództwo stojąc na stanowisku, że jest ono przedwczesne, bowiem podstawą roszczeń powódki są przepisy art. 225 i art. 226 w zw. z art. 230 k.c., a nie przyjęty przez Sąd Okręgowy art. 405 k.c., a zatem powódka może dochodzić zwrotu nakładów dopiero po zwrocie mieszkania.

Powódka opuściła lokal w lutym 2005 r. Wartość nakładów poczynionych na nieruchomość w związku z nadbudową piętra według ich stanu z lutego 2005 r. i cen z października 2007 r. wynosi 103 000 zł. Czynsz najmu możliwy do uzyskania za wynajem nadbudowanego piętra w okresie od dnia 1 kwietnia 1999 r. do dnia 31 stycznia 2005 r., przy braku możliwości korzystania z instalacji wodno-kanalizacyjnej i centralnego ogrzewania, które zostały odcięte, stanowi kwota 18 088 zł.

Sąd Rejonowy w tak ustalonym stanie faktycznym uznał, że stosunek prawny łączący Sylwestra i Wandę D. ze Stanisławem i Stefanią D. był umową użyczenia lokalu mieszkalnego w dobudowanej części domu (art. 710 k.c.). Stosunek ten ma charakter ciągły i nie wygasa na skutek zmiany osoby właściciela

rzeczy, której nabywca wstępuje w prawa i obowiązki użyczającego. W związku z tym pozwani, jako nabywcy nieruchomości, stali się w miejsce darczyńców użyczającymi i przeszedł na nich wynikający z art. 713 w zw. z art. 752 k.c. obowiązek zwrotu uzasadnionych nakładów, jakich powódka i jej mąż dokonali na dobudowę piętra. Zdaniem Sądu Rejonowego przepisy art. 710, art. 713 oraz art. 753 w zw. z art. 752 k.c. w sposób wyczerpujący regulują kwestię rozliczenia nakładów poczynionych na przedmiot użyczenia w czasie trwania umowy użyczenia, a zatem do roszczenia powódki o zwrot nakładów nie mają zastosowania przepisy art. 226 w zw. z art. 230 k.c. Uznając, że przesłanki art. 753 § 2 w zw. z art. 752 i art. 713 k.c. zostały spełnione, stwierdził, że powódce należy się zwrot nakładów jakie poniosła sama oraz z tytułu dziedziczenia po mężu, zaś ustalając wysokość należności zastosował w drodze analogii art. 226 §.1 zd. II k.c. i stwierdził, że należy jej się zwrot równowartości nakładów innych niż konieczne, o ile zwiększają wartość rzeczy w chwili wydania jej właścicielowi. Nakłady te mają wartość 103 000 zł, z czego powódka powinna otrzymać 2/3 to jest kwotę 68 666,66 zł. Od tej kwoty Sąd Rejonowy odliczył 18 088 zł tytułem odszkodowania za bezumowne korzystanie z przedmiotu użyczenia po rozwiązaniu umowy, przyjmując, że nie opuszczenie lokalu przez powódkę stanowiło nienależyte wykonanie umowy i jej odpowiedzialność z tego tytułu ma podstawę w art. 471 k.c. Z tych względów nie podzielił zarzutu przedawnienia jaki zgłosiła powódka stwierdzając, że odnosił się on do roszczenia o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy, opartego na art. 224-225 k.c. w zw. z art. 230 k.c., natomiast w przypadku roszczenia opartego na art. 471 k.c. termin przedawnienia wynosi 10 lat i jeszcze nie upłynął.

Od wyroku Sądu Rejonowego apelacje wniosły obie strony. Powódka zaskarżając wyrok w części oddalającej powództwo i orzekającej o kosztach procesu zarzuciła naruszenie art. 710 i nast. w zw. z art. 471 k.c. oraz art. 229 w zw. z art. 230 k.c., zaś pozwani zaskarżyli wyrok w części uwzględniającej powództwo ponad kwotę 12 720,83 zł od każdego z małżeństw i w części orzekającej o kosztach procesu zarzucając naruszenie art. 233 §.1 k.p.c. i art. 471 w zw. z art. 361 § 2 k.c.

Przy rozpoznawaniu apelacji Sąd Okręgowy powziął poważne wątpliwości sformułowane w przedstawionym pytaniu prawnym: „czy posiadacz nieruchomości, który posiadał ją na podstawie stosunku użyczenia i poczynił na tej nieruchomości nakłady zwiększające jej wartość (nakłady użyteczne), może dochodzić zwrotu wartości tych nakładów od osób, które są właścicielami nieruchomości w dacie orzekania o zwrocie nakładów, czy też od osób, które były właścicielami w czasie, gdy nakłady zostały dokonane oraz czy podstawą żądania zwrotu tych nakładów jest przepis art. 226 k.c. w związku z art. 230 k.c., czy też przepisy regulujące stosunek użyczenia, odsyłające w tym zakresie do przepisów o prowadzeniu cudzych spraw bez zlecenia”. Stwierdził, że podziela ustalenia faktyczne Sądu Rejonowego oraz jego ocenę prawną, iż łączący powódkę i jej męża ze Stanisławem i Stefanią małż. D. stosunek prawny był stosunkiem użyczenia i w ramach tego węzła obligacyjnego powódka z mężem dokonali nakładów w postaci nadbudowy piętra w domu na nieruchomości teściów powódki. Nakłady te mają charakter ulepszeń, a więc są nakładami użytecznymi. Powstaje, zdaniem Sądu, zagadnienie kogo obciąża obowiązek zwrotu wartości nakładów: aktualnych właścicieli nieruchomości, którzy nieruchomość z nakładami odebrali, czy właścicieli, którzy byli właścicielami nieruchomości w dacie dokonania nakładów. Wskazując na orzecznictwo Sądu Najwyższego Sąd Okręgowy stwierdził, że przewagę uzyskał pogląd o obligacyjnym charakterze roszczenia o zwrot nakładów, które może być kierowane tylko przeciwko właścicielowi, który rzecz z nakładami odebrał, natomiast nabywcy nieruchomości nie łączy z byłym posiadaczem żaden stosunek zobowiązaniowy i nie jest on zobowiązany do zwrotu nakładów. Wskazał też, że inaczej niż przy umowie najmu, w przypadku zbycia rzeczy użyczonej w czasie trwania umowy użyczenia, nabywca nie wstępuje w stosunek użyczenia w miejsce zbywcy, na co zwrócił uwagę Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 7 kwietnia 2005 r. II CK 569/04 (nie publ.), a zatem w tym zakresie nie można podzielić stanowiska Sądu pierwszej instancji, że pozwani po nabyciu nieruchomości weszli w stosunek użyczenia jako użyczający. Powstaje więc pytanie, czy pozwani, jako nabywcy nieruchomości, na której powódka wraz z mężem dokonała nakładów na podstawie umowy użyczenia zawartej z poprzednimi właścicielami, są zobowiązani do zwrotu tych nakładów dlatego, że są obecnie właścicielami tej nieruchomości,

czy też są zobowiązani jako spadkobiercy poprzednich właścicieli. Sąd Okręgowy wskazał też na istnienie wątpliwości co do tego, czy w sytuacji, gdy nakłady zostały poczynione w ramach umowy użyczenia, do ich rozliczenia mają zastosowanie przepisy dotyczące umowy użyczenia (art. 710 k.c. i nast.), które w przedmiocie rozliczenia nakładów odsyłają do przepisów o prowadzeniu cudzych spraw bez zlecenia (art. 753 § 2 w zw. z art. 713 k.c.), czy też przepisy art. 225 i art. 226 w zw. z art. 230 k.c., jak wskazał Sąd Apelacyjny w wyroku wydanym w poprzedniej sprawie między stronami o rozliczenie nakładów.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

W rozpoznawanej sprawie decydujące znaczenie dla jej rozstrzygnięcia ma ustalenie na podstawie jakiego stosunku prawnego powódka i jej mąż korzystali z nieruchomości rodziców męża powódki małżonków Stanisława i Stefanii D. i w ramach jakiego stosunku prawnego poczynili na niej nakłady w postaci nadbudowy piętra, których zwrotu żąda obecnie powódka. Jest to decydujące dlatego, że jak wskazał Sąd Najwyższy w uchwałach z dnia 30 września 2005 r. III CZP 50/05 (OSNC 2006/3/40) oraz z dnia 10 maja 2006 r. III CZP 11/06 (OSNC 2007/3/38) nie ma uniwersalnego, abstrakcyjnego modelu roszczenia o zwrot nakładów, który byłby możliwy do zastosowania w każdej sprawie, w której zgłoszono to roszczenie. Ze względu na odmienność zarówno stosunków stanowiących podstawę roszczenia o zwrot nakładów, jak i motywów legislacyjnych dotyczących tych uregulowań, wszelkie uogólnienia co do charakteru tego roszczenia: rzeczowego czy obligacyjnego muszą być zawodne i dlatego powinno być ono oceniane w kontekście poszczególnych instytucji prawa cywilnego, z których wynika.

W sprawie o zwrot nakładów zawsze zatem należy na wstępie ustalić na podstawie jakiego stosunku prawnego czyniący nakłady posiadał nieruchomość i dokonywał nakładów. Jeżeli z właścicielem łączyła go jakaś umowa, należy określić jej charakter oraz to, czy w uzgodnieniach stron uregulowano sposób rozliczenia nakładów. Jeżeli takie uzgodnienia były, one powinny być podstawą rozliczenia nakładów, chyba że bezwzględnie obowiązujące przepisy k.c. normujące tego rodzaju umowę przewidują inne rozliczenie nakładów, wtedy te przepisy powinny mieć zastosowanie, podobnie jak w sytuacji, gdy umowa stron nie

reguluje w ogóle rozliczenia nakładów. We wszystkich tych przypadkach do roszczenia o zwrot nakładów nie mają zastosowania przepisy art. 224-226 k.c. ani art. 405 k.c., a jedynie postanowienia umowy stron lub przepisy szczególne regulujące rozliczenie nakładów w danym stosunku prawnym. Natomiast jeżeli stosunek prawny, na gruncie którego dokonano nakładów, nie reguluje ich rozliczenia, wówczas, zgodnie z art. 230 k.c., mają odpowiednie zastosowanie przepisy art. 224-226 k.c. Przepisy te mają też zastosowanie wprost, gdy nakłady dokonywane były bez wiedzy czy zgody właściciela, a więc nie na podstawie umowy z nim zawartej. Dopiero wówczas, gdy okaże się, że umowa stron, ani przepisy regulujące dany stosunek prawny nie przewidują sposobu rozliczenia nakładów, jak również nie ma podstaw do stosowania wprost lub odpowiednio art. 224-226 k.c., zastosowanie znajdzie art. 405 k.c., bowiem przepisy art. 224-226 k.c. mają charakter szczególny wobec art. 405 k.c.

W rozpoznawanej sprawie Sądy obu instancji przyjęły, że powódkę i jej męża łączyła z małż. Stanisławem i Stefanią D., właścicielami nieruchomości, umowa użyczenia (art. 710 i nast. k.c.) i w ramach tego stosunku obligacyjnego poczynione zostały przedmiotowe nakłady. Ta ocena prawna budzi jednak zasadnicze zastrzeżenia w świetle ustaleń faktycznych poczynionych w sprawie.

Umowa użyczenia, motywowana najczęściej bezinteresownością i chęcią przyjścia z pomocą osobom bliskim, ma na celu przysporzenie przez użyczającego korzyści biorącemu, który bezpłatnie może korzystać z rzeczy użyczającego. Nie jest to umowa wzajemna: świadczeniu użyczającego nie odpowiada świadczenie biorącego, bowiem nie jest on zobowiązany do żadnych świadczeń. Jest to umowa jednostronnie zobowiązująca, w której biorący korzysta z rzeczy cudzej w sposób określony przez użyczającego, a jeżeli dokonuje nakładów na rzecz, to zgodnie z art. 752 w zw. z art. 713 k.c., czyni to nie dla siebie, lecz dla użyczającego, dla jego korzyści i tylko wtedy może żądać zwrotu uzasadnionych nakładów jak osoba prowadząca cudze sprawy bez zlecenia.

Ustalenia faktyczne poczynione przez Sądy obu instancji co do okoliczności i przyczyn zarówno zamieszkania powódki z mężem w domu teściów, jak

i dokonania nadbudowy domu, nie odpowiadają wyżej opisanym cechom stosunku użyczenia i hipotezie art. 710 k.c.

Z ustaleń tych bowiem wynika jednoznacznie, że małż. Sylwester i Wanda D. zamieszkali z teściami (rodzicami) na stałe, po to by rozbudować ich dom przez dobudowanie własnym kosztem piętra dla siebie, gdzie miało powstać ich rodzinne mieszkanie, w którym mieli zamieszkać wraz z córkami na stałe, a małż. Stanisław i Stefania D. obiecali im „przepisanie” (czy „zapisanie”) dobudowanego pietra na nich, w ramach wyposażenia wszystkich swoich dzieci. Powódka i jej mąż mieli zatem sami i na własny koszt zbudować dla siebie mieszkanie na dobudowanym piętrze w domu rodziców, a rodzice mieli przenieść na nich własność (czy współwłasność) tak zbudowanego piętra. Sylwester i Wanda D. przeznaczyli na budowę wszystkie środki ze zlikwidowanych książeczek mieszkaniowych, a zatem zrezygnowali z innych możliwości mieszkaniowych, przeprowadzili budowę i zamieszkali w zbudowanym dla siebie mieszkaniu, traktowali je jak własne i przez innych też byli traktowani jak osoby, którym przysługuje samodzielne prawo do tego mieszkania.

W tych okolicznościach nie sposób przyjąć, że czynili nakłady w ramach stosunku użyczenia. Dokonywali ich bowiem we własnym imieniu i na swoją rzecz, we własnym interesie, a nie w interesie właścicieli nieruchomości. Czynili to nie tylko za zgodą i pełną aprobatą właścicieli lecz wręcz za ich namową, jak ustaliły Sądy i w przekonaniu, że staną się właścicielami nadbudowanego piętra, co obiecali im małż. Stanisław i Stefania D.-właściciele nieruchomości.

W sprawie brak dostatecznych ustaleń i oceny co do szczegółowej treści oraz charakteru jaki miała obietnica właścicieli nieruchomości związana z poczynionymi nakładami, czy zobowiązali się oni przenieść na powódkę i jej męża udział we współwłasności nieruchomości i budynku, czy wyodrębnić lokal i przekazać go im na własność, czy też chodziło o inne jeszcze rozporządzenie albo jedynie o nie wiążącą obietnicę odnoszącą się do rozporządzenia na wypadek śmierci. Jak wskazano wyżej ma to decydujące znaczenie dla określenia podstawy prawnej rozliczenia nakładów: będzie ona inna, gdy obietnica właścicieli

nieruchomości rodziła ich określone zobowiązanie wobec powódki i jej męża i inna, jeśli nie prowadziła do powstania po ich stronie określonego zobowiązania.

Dla przykładu jedynie można wskazać, że w sprawach o zbliżonym stanie faktycznym, Sąd Najwyższy stwierdził, iż osobę budującą na cudzym gruncie za zgodą właściciela, który zobowiązał się przenieść na nią własność części nieruchomości, należy traktować jak współposiadacza w dobrej wierze, któremu, jeżeli nie żąda przeniesienia udziału we współwłasności, przysługuje prawo żądania zwrotu nakładów na podstawie art. 226 k.c. (porównaj między innymi uchwałę z 20 sierpnia 1973 r. III CZP 17/73, OSNC 1974/4/66 oraz wyrok z dnia 8 marca 1974 r. III CRN 353/73, OSNC 1975/4/64). Jeżeli nawet uznać, że czyniący nakłady był w takiej sytuacji posiadaczem zależnym, ale nakłady czynił dla siebie, we własnym interesie, w przekonaniu, że właściciel, zgodnie z umową, zapewni mu stosowane prawo do nich, do roszczenia o ich rozliczenie również ma zastosowanie art. 226 w zw. z art. 230 k.c. W każdym razie nie ma w takim przypadku podstaw do stosowania art. 753 § 2 w zw. z art. 752 i art. 713 k.c. Nie można też wykluczyć stosowania art. 405 k.c. do rozliczenia nakładów w zbliżonych sytuacjach, jak wskazał Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 30 czerwca 1972r. III CRN 91/72 (OSNC 1972/12/220). Dotyczy to też sytuacji, gdy po stronie właściciela nie powstało żadne zobowiązanie związane z nakładami, stron nie łączył stosunek prawny oraz nie ma podstaw do stosowania art. 224-226 k.c.

Zgodnie z utrwalonym stanowiskiem Sądu Najwyższego, tylko takie zagadnienie prawne może być przedmiotem rozstrzygnięcia tego Sądu na podstawie art. 390 k.p.c., które ma wpływ na rozpoznanie apelacji i rozstrzygnięcie sprawy, a zatem nie może ono dotyczyć przepisów prawa, które nie mają zastosowania w stanie faktycznym sprawy (porównaj między innymi postanowienia z dnia 14 października 2004 r. I PZP 7/04, OSNP 2005/19/305, z dnia 30 maja 2003r. III CZP 30/03 oraz z dnia 28 sierpnia 2008 r. III CZP 67/08, nie publ.). Uznając, że w sprawie nie mają zastosowania przepisy dotyczące zwrotu nakładów dokonanych w ramach umowy użyczenia, których wykładnia stała się podstawą wątpliwości przedstawionych przez Sąd Okręgowy w zagadnieniu prawnym na podstawie art. 390 k.p.c., Sąd Najwyższy na podstawie art. 61 § 1 ustawy z dnia

23 listopada 2002 r. o Sądzie Najwyższym (Dz. U. Nr 240, poz. 2052 ze zm.) odmówił podjęcia uchwały.