



Sygn. akt I CSK 786/18

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 27 listopada 2020 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Anna Owczarek (przewodniczący)
SSN Paweł Grzegorczyk (sprawozdawca)
SSN Krzysztof Pietrzykowski

w sprawie z powództwa Miasta W.
przeciwko P. sp. z o.o. w W.
o zapłatę,
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej
w dniu 27 listopada 2020 r.,
skargi kasacyjnej strony powodowej
od wyroku Sądu Apelacyjnego w (...)
z dnia 18 lipca 2018 r., sygn. akt I ACa (...),

**uchyla zaskarżony wyrok i przekazuje sprawę do ponownego
rozpoznania Sądowi Apelacyjnemu w (...), pozostawiając temu
Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

Miasto W. wniosło o zasądzenie od pozwanej P. Sp. z o.o. w W. kwoty
13 788 155 zł z ustawowymi odsetkami tytułem nakładów poniesionych na

odbudowę i wyremontowanie ze środków publicznych budynków posadowionych na przekazanych przez powoda pozwanej działkach nr 3 i 4 z obrębu (...) położonych przy ulicy S. w W..

Wyrokiem z dnia 6 września 2012 r. Sąd Okręgowy w W. oddalił powództwo. Na skutek apelacji powoda, wyrokiem z dnia 4 lutego 2013 r. Sąd Apelacyjny w (...) uchylił wyrok Sądu Okręgowego z dnia 6 września 2012 r., zniósł postępowanie poczynając od rozprawy w dniu 5 lutego 2009 r. i przekazał sprawę do ponownego rozpoznania ze względu na wadliwą reprezentację pozwanej.

Rozpoznając sprawę ponownie, wyrokiem z dnia 17 listopada 2016 r. Sąd Okręgowy w W. oddalił powództwo.

Sąd ustalił, że J. Z. był właścicielem nieruchomości hipotecznej oznaczonej nr hip. (...) położonej w W. przy ul. S.. Na podstawie postanowienia Sądu Grodzkiego w W. z dnia 13 sierpnia 1945 r. J. Z. został wprowadzony w dniu 22 sierpnia 1945 r. w posiadanie nieruchomości przez Wojewódzki Oddział Tymczasowego Zarządu Państwowego w W.. Z dniem 21 listopada 1945 r. grunt przy ul. S. przeszedł na własność gminy W. na podstawie art. 1 dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy (Dz. U. nr 50 poz. 279, dalej - „dekret”), a od 1950 r. - na własność Skarbu Państwa.

Umową z dnia 17 lipca 1947 r. J. Z. powierzył odbudowę budynków na nieruchomości przy ul. S. w W. (...) Spółdzielni Mieszkaniowej. W dniu 29 grudnia 1947 r., w przepisany prawem terminie, J. Z. złożył wniosek o przyznanie prawa własności czasowej do nieruchomości oznaczonej nr hip. (...) położonej w W. przy ul. S.. Orzeczeniem z dnia 31 lipca 1948 r. Kierownik Dzielnicy Ś., dokonując oględzin budynku frontowego, dwupiętrowego, zabytkowego, całkowicie wypalonego i częściowo zburzonego przy ul. S. orzekł, że zamierzona naprawa jest naprawą gruntowną, zaś stopień uszkodzeń wojennych wynosi 74,7%. Na dzień wydania decyzji roboty naprawcze budynku przy ul. S. wykonywane przez (...) Spółdzielnię Mieszkaniową na zlecenie J. Z. były na ukończeniu. Budynek ten został odbudowany z przeznaczeniem na mieszkania prywatne na podstawie planu zatwierdzonego przez Inspekcję Budowlaną.

Orzeczeniem administracyjnym z dnia 26 października 1948 r. Prezydent W. odmówił J. Z. przyznania prawa własności czasowej, stwierdzając jednocześnie o przejściu na własność gminy W. budynków położonych na gruncie. W dniu 10 listopada 1948 r. J. Z. złożył odwołanie do Ministerstwa Odbudowy, za pośrednictwem Zarządu Miejskiego w mieście W. - Wydziału Polityki Budowlanej.

Budynki stanowiące zespół pałacowy z oficyną i biblioteką zwane właściwym P., posadowione na nieruchomości położonej przy ul. S., zostały odbudowane w latach 1949 - 1953 przez Zjednoczenie Budownictwa Miejskiego nr (...) na zlecenie Dyrekcji Okręgowej Zakładu Osiedli Robotniczych. Do dnia 6 sierpnia 1956 r. w bibliotece budynku zlokalizowanego przy ul. S. wykonano na zlecenie Dyrekcji Odbudowy Osiedli Robotniczych (...) przez Zjednoczenie Budownictwa Miejskiego (...) instalację klimatyzacyjną.

Decyzją nr 23832 z dnia 5 maja 1992 r. Wojewoda W. stwierdził nabycie przez Dzielnicę Ś. z mocy prawa w dniu 27 maja 1990 r. nieodpłatnie własności nieruchomości położonej w W. przy ul. S. o powierzchni 809 m². Decyzją nr (...) z dnia 25 maja 1992 r. Wojewoda W. stwierdził nabycie przez Dzielnicę Ś. z mocy prawa w dniu 27 maja 1990 r. nieodpłatnie własności nieruchomości położonej w W. przy ul. S. o powierzchni 4723 m² zabudowanej budynkiem biurowym. Decyzją (...) Wojewoda W. stwierdził nabycie przez Dzielnicę Ś. z mocy prawa w dniu 27 maja 1990 r. nieodpłatnie własności nieruchomości położonej w W. przy ul. S. o powierzchni 1494 m² zabudowanej budynkiem biurowym.

W budynku zlokalizowanym przy ul. S. na zlecenie P. w roku 1992 przeprowadzono remonty sprowadzające się do wymiany instalacji zimnej wody, roboty poinstalacyjne i wymianę instalacji c.o. w 50% bez robót poinstalacyjnych. Od 1995 r. administrator budynku ograniczył się do usuwania awarii przekraczających zakres konserwacji polegających na wymianie kilku pionów c.o., izolacji części poziomów c.o. i zimnej wody oraz wymianie pomp obiegowych c.o.

W dniu 25 lipca 1996 r. Ministerstwo Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa przekazało do Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W. nierozpoznane od blisko 48 lat odwołanie J. Z. z dnia 10 listopada 1948 r. Decyzją Samorządowego Kolegium Odwoławczego z dnia 21 października 1996 r. uchylono

decyzję z dnia 26 października 1948 r. w części dotyczącej nieruchomości skomunalizowanej, obejmującej działki nr 3, 4, 8, 24/1, 32, stanowiące własność Gminy C. oraz Miasta W. i przekazano sprawę do rozpoznania Prezydentowi W..

W budynku zlokalizowanym przy ul. S. na podstawie umów zawartych przez Zarząd Domów Komunalnych w latach 1997-1998 wykonano roboty remontowo - odtworzeniowo - modernizacyjne elewacji, pomieszczeń biurowych, dachu, instalacji sanitarnych, elektrycznych, przeciwpożarowych, wentylacyjnych i nawierzchni podwórka. Wartość robót wyniosła 1 350 200,84 zł.

Decyzją z dnia 21 lutego 2000 r. Prezydent W., po ponownym rozpatrzeniu wniosku J. Z. z dnia 29 grudnia 1947 r., orzekł o ustanowieniu na rzecz J. G. na 99 lat użytkowania wieczystego gruntu o powierzchni 7026 m², położonego w W. przy ul. S., zabudowanego budynkiem biurowym przy ul. S. i budynkiem biurowo-usługowym przy ul. S.. Nadto na mocy decyzji za kwotę 13 121 600 zł, stanowiącą równowartość nakładów poniesionych przez Skarb Państwa na odbudowę, a należnych Gminie C., przeniesiono na rzecz J. G. własność opisanych budynków. Decyzją z dnia 20 lutego 2006 r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Ł. po rozpatrzeniu odwołania wniesionego przez J. G. i P. Sp. z o.o. w W. uchyliło zaskarżoną decyzję i ustanowiło na lat 99 użytkowanie wieczyste gruntu o powierzchni 7026 m² położonego w W. przy ul. S. na rzecz P. Sp. z o.o., umarzając postępowanie w zakresie punktu II zaskarżonej decyzji.

W dniu 30 sierpnia 2007 r. Miasto W. przekazało na rzecz P. Sp. z o.o. nieruchomości położone przy ul. S.. Umową przeniesienia wkładu niepieniężnego z dnia 31 grudnia 2007 r. P. Sp. z o.o. przeniosła na rzecz T. Sp. z o.o. w W. przedsiębiorstwo w rozumieniu art. 55¹ k.c. W skład przedsiębiorstwa wchodziły środki trwałe w postaci m.in. prawa użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w W. przy ul. S. oraz własności budynków tzw. P., jak również wszelkie roszczenia i zobowiązania związane z nieruchomościami położonymi przy ul. S..

Pismem z dnia 1 kwietnia 2008 r. Urząd Miasta W. wezwał pozwaną do zapłaty kwoty 13 788 155 zł tytułem zwrotu nakładów poniesionych przez Skarb Państwa na odbudowę budynków posadowionych na gruncie położonym przy ul. S. nr hip. (...).

Decyzją z dnia 20 września 2011 r. nr 570 Minister Spraw Wewnętrznych i Administracji stwierdził nieważność decyzji Wojewody W. nr (...) z dnia 25 maja 1992 r. w części stwierdzającej nabycie przez Dzielnicę Ś. prawa własności budynku biurowego posadowionego na nieruchomości położonej w W. przy ul. S., oznaczonej w ewidencji gruntów w jednostce ew. Ś., obręb (...), jako działka nr 3. Decyzją z dnia 20 września 2011 r. nr 571 Minister Spraw Wewnętrznych i Administracji stwierdził nieważność decyzji Wojewody W. nr (...) z dnia 27 marca 1992 r. w części stwierdzającej nabycie przez Dzielnicę Ś. prawa własności budynku biurowego posadowionego na nieruchomości położonej w W. przy ul. S., oznaczonej w ewidencji gruntów w jednostce ew. Ś., obręb (...), jako działka nr 4.

Oceniając stan prawny, Sąd Okręgowy uznał roszczenie powoda za nieuzasadnione.

Sąd Okręgowy przyjął, że roszczenie powoda było oparte na art. 226 k.c. Przepis ten uzależnia powstanie i zakres roszczeń posiadacza o zwrot nakładów od dobrej lub złej wiary. Zdaniem Sądu, właścicielem budynków posadowionych na nieruchomości w W. przy ul. S. w czasie dokonywania nakładów był J. Z., a następnie jego następcy prawni, w tym pozwana. Natomiast posiadaczem samoistnym tych budynków był początkowo Skarb Państwa, a następnie od dnia 27 maja 1990 r. do dnia 30 sierpnia 2007 r. Miasto W..

Zdaniem Sądu Okręgowego, Skarb Państwa wszedł w posiadanie budynków przy ul. S. w złej wierze i pozostawał w złej wierze w całym okresie posiadania. W konsekwencji powód mógł się domagać zwrotu jedynie nakładów koniecznych.

Oceniając zakres prac powoda i jego poprzednika prawnego Sąd Okręgowy uznał, że powód nie udowodnił, iż on lub jego poprzednik prawny dokonał nakładów w postaci odbudowy budynku położnego przy ul. S.. Z dokumentów jednoznacznie wynikało, że budynek ten został odbudowany przez (...) Spółdzielnię Mieszkaniową na podstawie umowy z J. Z.. Odbudowa zakończyła się jeszcze przed złożeniem przez J. Z. odwołania od decyzji dekretowej z dnia 26 października 1948 r. Roszczenie o nakłady użyteczne polegające na odbudowie budynku przy S. Sąd Okręgowy uznał tym samym za bezpodstawne.

Dokonane przez Miasto W. w latach 1997 - 1998 nakłady remontowo - odtworzeniowo - modernizacyjne elewacji, pomieszczeń biurowych, dachu, instalacji sanitarnych, elektrycznych, przeciwpożarowych, wentylacyjnych i nawierzchni podwórka przy ul. S., należało zakwalifikować jako konieczne.

Odbudowy budynku przy ul. S. dokonał w latach 1949 - 1953 Zakład Osiedli Robotniczych ze środków finansowych pochodzących ze Skarbu Państwa. Sąd Okręgowy przyjął, że nakłady polegające na odbudowie budynku przy ul. S. miały charakter nakładów użytecznych, ponieważ wykraczały poza utrzymanie rzeczy w należytym stanie i służyły do odtworzenia budynku zniszczonego w czasie II wojny światowej. W taki sam sposób, tj. jako nakłady użyteczne, Sąd ocenił instalację klimatyzacyjną wykonaną w 1956 r. w bibliotece obiektu przy ul. S.. Za nakłady konieczne Sąd uznał natomiast dokonane przez powoda w 1992 r. nakłady polegające na wymianie instalacji zimnej wody, wykonaniu robót poinstalacyjnych i wymianie instalacji c.o. w 50%, bez robót poinstalacyjnych.

Twierdzonych nakładów w postaci robót budowlanych związanych z przebudową i wykonaniem przejścia między pokojami nr 148 i 144 przy ul. S. powód nie zdołał wykazać.

Przechodząc do rozliczenia nakładów koniecznych, Sąd wskazał, że były one dokonywane w 1992 r. na budynek przy ul. S. i w latach 1997 - 1998 na budynek przy ul. S.. Powód twierdził, że budynki te były przezeń posiadane w dobrej wierze. Nawet jednak przyjmując, że począwszy od dnia 27 maja 1990 r. w rzeczywistości tak było, to - zdaniem Sądu Okręgowego - i tak zasadny okazał się zarzut pozwanej, że dokonane nakłady konieczne miały pokrycie w korzyściach, które powód uzyskał z nieruchomości budynkowych. Zdaniem Sądu Okręgowego, korzyścią w rozumieniu art. 226 § 1 k.c., jaką powód uzyskał w okresie posiadania budynków, była suma rynkowego czynszu najmu, którą powód zaoszczędził, ponieważ posiadając nieruchomości budynkowe należące do pozwanego i jego poprzedników nie był zobowiązany do ponoszenia czynszu za korzystanie z tych budynków lub budynków o zbliżonych parametrach. Niewątpliwie jest to korzyść, która powinna zostać rozliczona w ramach regulacji zawartej w art. 226 § 1 k.c. W celu ustalenia wartości korzyści, jaką osiągnął powód z tytułu posiadania

nieruchomości w okresie od dnia 27 maja 1990 r. do dnia 21 lutego 2000 r. Sąd dopuścił dowód z opinii biegłego, który ustalił wartość rynkową czynszu za korzystanie z budynków w okresie od dnia 27 maja 1990 r. do dnia 27 września 1996 r. na kwotę 15 118 677 zł i w okresie od dnia 28 września 1996 r. do dnia 21 lutego 2000 r. na kwotę 15 488 898 zł. Łącznie wartość rynkowa czynszu za korzystanie z budynków położonych w W. przy ul. S. za okres od dnia 27 maja 1990 r. do dnia 21 lutego 2000 r. wyniosła zatem 30 607 575 zł.

Biorąc pod uwagę, że korzyści uzyskane przez Miasto W. w związku z korzystaniem z budynków przy S. w latach 1990 - 2000 wynosiły kwotę 30 607 575 zł, Sąd Okręgowy uznał, że dochodzone przez powoda nakłady o wartości 13 788 155 zł miały w całości pokrycie w uzyskanych korzyściach. Z dokumentów wynikało ponadto, że wartość nakładów koniecznych dokonanych przez powoda w latach 1997 - 1998 wyniosła 1 350 200,84 zł. Wartość nakładów koniecznych z 1992 r. była wprawdzie nieznana, mając jednak na uwadze, że łączna wartość dochodzonych przez powoda nakładów wynosiła 13 788 155 zł, a uzyskane korzyści wyniosły 30 607 575 zł, Sąd Okręgowy przyjął, że kwestia ta nie miała znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy.

Niezależnie od wcześniejszych rozważań, Sąd Okręgowy stwierdził, że zgodnie z art. 118 k.c. termin przedawnienia roszczenia o zwrot nakładów koniecznych wynosi 10 lat, toteż ewentualnemu rozliczeniu podlegałyby w sprawie nakłady konieczne dokonane po dniu 2 września 1998 r., to jest w okresie 10 lat wstecz licząc od daty wytoczenia powództwa.

Na skutek apelacji powoda, wyrokiem z dnia 18 lipca 2018 r. Sąd drugiej instancji - Sąd Apelacyjny w (...) oddalił apelację.

Sąd Apelacyjny podzielił ustalenia faktyczne Sądu Okręgowego, przyjmując je za własne.

Zdaniem Sądu Apelacyjnego, Sąd Okręgowy prawidłowo przyjął, opierając się na dowodach zgromadzonych w aktach sprawy, że w dacie odmowy przyznania J. Z. prawa własności czasowej do nieruchomości posadowionej przy ul. S., budynek na tej nieruchomości został odbudowany przez jego właściciela, tj. J. Z.. Stanowisko to Sąd Apelacyjny uzasadnił dodatkowymi argumentami, sięgając do

zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego. W konsekwencji Sąd Apelacyjny nie podzielił zarzutów, według których poprzednicy prawni powoda dokonali nakładów użytecznych polegających na odbudowie ze zniszczeń wojennych budynku przy ul. S., albowiem powód nie wykazał, by poprzednik prawny powoda takie nakłady faktycznie poczynił.

W odniesieniu do budynku przy ul. S. Sąd Apelacyjny stwierdził, że jego odbudowa nastąpiła w latach 1949-1953 przez Zjednoczenie Budownictwa Miejskiego nr (...) na zlecenie Dyrekcji Okręgowej Zakładu Osiedli Robotniczych. Według Sądu, nieuprawnione było stanowisko powoda, który wskazywał, że jego poprzednik prawny nie miał świadomości, po pierwsze, do kogo należał ten budynek, a po drugie, iż w chwili jego odbudowy nie zostało rozpoznane odwołanie J. Z. od decyzji odmawiającej przyznania prawa własności czasowej. Zaniechanie rozpoznania odwołania stworzyło sytuację, w której poprzednik prawny powoda nie posiadał żadnej podstawy prawnej do dysponowania nieruchomością, w szczególności nie dysponował prawem do dokonania odbudowy bez zgody właściciela budynku. Decyzja o przejściu na własność Skarbu Państwa budynków znajdujących się na tym gruncie nie stała się bowiem prawomocna.

Oceny tej, w przekonaniu Sądu Apelacyjnego, nie zmieniały argumenty powoda dotyczące prawidłowego sposobu oceny dobrej lub złej wiary w przypadku państwowych osób prawnych lub państwowych jednostek organizacyjnych, który wymaga dokonywania tej oceny przez pryzmat stanu świadomości konkretnej jednostki. Twierdzenia powoda, że w miarodajnym czasie istniał rozdział między działaniami Skarbu Państwa a działaniami gminy W. były sprzeczne z powszechnie znanymi uwarunkowaniami historycznymi. Ponadto, brak dobrej wiary poprzednika prawnego powoda wynikał z chronologii działań podejmowanych wobec spornej nieruchomości. Także dokumenty jednoznacznie potwierdzały, że Zakład Osiedli Robotniczych miał pełną świadomość, że budynki P. stanowią własność J. Z..

Zdaniem Sądu Apelacyjnego, Sąd Okręgowy prawidłowo zatem ustalił, że poprzednik prawny powoda w chwili odbudowy budynku przy ul. S. był w złej wierze, natomiast powód w chwili dokonywania nakładów koniecznych był w dobrej wierze. Miasto W. weszło w posiadanie przedmiotowych budynków w dniu 27 maja

1990 r. w dobrej wierze w drodze komunalizacji i taki stan utrzymywał się przez cały okres dokonywania nakładów koniecznych. Nakłady te były czynione w 1992 r. na budynek przy ul. S., natomiast w latach 1997-1998 na budynek przy ul. S..

Przyjmując, że przy odbudowie budynku przy ul. S. poprzednik prawny powoda był w złej wierze, Sąd Okręgowy prawidłowo odmówił powodowi zwrotu poczynionych na ten budynek nakładów użytecznych. Do rozliczenia pozostawały tym samym nakłady poczynione przez powoda po 1990 r. Także w tym zakresie Sąd Apelacyjny podzielił ocenę prawną dokonaną przez Sąd Okręgowy. Przyjął, że pozwana skutecznie powołała się na przedawnienie roszczeń w odniesieniu do prac przeprowadzonych w roku 1992 i w latach 1997-1998, nie dostrzegając zarazem możliwości obezwładnienia zarzutu przedawnienia na podstawie art. 5 k.c. W konsekwencji, na uwzględnienie mógł zasługiwać jedynie zwrot nakładów związanych z remontem nawierzchni podwórka w kwocie 121 207,81 zł. Do zwrotu nakładów nie mogło jednak dojść nawet w tak nieznacznej części, ponieważ Sąd Okręgowy prawidłowo zastosował art. 226 § 1 zdanie pierwsze k.c., uwzględniając osiągnięte przez powoda korzyści.

Za nietrafną uznał także Sąd Apelacyjny argumentację powoda odwołującą się do art. 227 § 2 k.c. Wyjaśnił, że powód, zakreślając granice powództwa, powołał się na art. 226 § 1 i 2 k.c. Żądanie rozliczenia nakładów na podstawie art. 227 § 2 k.c., sformułowane dopiero w apelacji, stanowiło niedopuszczalną na tym etapie zmianę powództwa. Nawet jednak gdyby żądanie to uznać za dopuszczalne, to i tak nie zasługiwało ono na uwzględnienie, ponieważ uprawnienie posiadacza wynikające z art. 227 § 1 k.c. może być wykonane tylko tak długo, jak długo rzecz jest we władaniu posiadacza. Ponadto, decyzja o zatrzymaniu nakładów jest uprawnieniem właściciela, a powód nie przedstawił żadnego dowodu świadczącego o woli pozwanej rozliczenia nakładów w sposób wskazany w art. 227 § 2 k.c.

Sąd Apelacyjny przyjął również, że Sąd Okręgowy trafnie nie zastosował art. 498 § 1 i 2 k.c. oraz art. 499 zdanie drugie k.c. Przepisy te mogłyby bowiem mieć zastosowanie tylko w razie pozytywnego rozstrzygnięcia żądania zasądzenia świadczenia.

Wyrok Sądu Apelacyjnego zaskarżył skargą kasacyjną w całości powód, zarzucając naruszenie art. 234 w związku z art. 391 § 1 k.p.c., art. 378 § 1 w związku z art. 382 i art. 383 zdanie pierwsze k.p.c.; art. 226 § 1 zdanie drugie k.c. w związku z art. 301 pr. rzecz. i art. XLVIII p.w.k.c. w związku z art. 6 k.c. i art. 7 k.c.; art. 6 k.c.; art. 227 § 2 w związku z art. 60 i art. 65 § 1 k.c.; art. 226 § 1 zdanie pierwsze k.c.; art. 226 § 1 zdanie pierwsze w związku z art. 117 § 2 zdanie pierwsze, art. 120 § 1 zdanie pierwsze i drugie, art. 229 § 1 zdanie drugie i art. 455 k.c., jak również art. 498 § 1 i 2 oraz art. 499 zdanie drugie k.c. Na tej podstawie wniósł o uchylenie zaskarżonego wyroku i poprzedzającego go wyroku Sądu Okręgowego w W. z dnia 17 listopada 2016 r. i przekazanie w tym zakresie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu w W., ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Apelacyjnemu w (...).

W postępowaniu kasacyjnym powód złożył wniosek o połączenie sprawy do wspólnego rozpoznania i rozstrzygnięcia (art. 219 k.p.c.) ze sprawą ze skargi kasacyjnej pozwanego Miasta W. przeciwko powódce T. Sp. z o.o. w W., toczącą się przed Sądem Najwyższym pod sygnaturą I CSK 453/19. Wniosek ten został oddalony postanowieniem Sądu Najwyższego z dnia 13 czerwca 2019 r. Analogiczny wniosek złożony w sprawie I CSK 453/19 został oddalony postanowieniem Sądu Najwyższego z dnia 16 października 2020 r.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Pismem z dnia 16 października 2020 r. skarżący wniósł o reasumpcję postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 13 października 2019 r. w zakresie, w którym oddalono wniosek o połączenie niniejszej sprawy do wspólnego rozpoznania ze sprawą ze skargi kasacyjnej pozwanego Miasta W. przeciwko powódce T. Sp. z o.o. w W., toczącą się przed Sądem Najwyższym pod sygnaturą I CSK 453/19, powołując się na nową okoliczność w postaci przyjęcia do rozpoznania skargi kasacyjnej pozwanego w sprawie I CSK 453/19. Fakt ten nie uzasadniał jednak zmiany prawomocnego postanowienia oddalającego wniosek (art. 359 § 1 w związku z art. 391 § 1 i art. 398²¹ k.p.c.), tym bardziej, jeżeli zwrócić uwagę, że oddalenie analogicznego wniosku złożonego w sprawie I CSK 453/19

nastąpiło już po wydaniu w dniu 29 listopada 2019 r. postanowienia o przyjęciu do rozpoznania skargi kasacyjnej złożonej w tej sprawie.

Formułując zarzuty naruszenia prawa procesowego powód wskazywał, że Sąd Apelacyjny nieprawidłowo pominął domniemanie dobrej wiary wynikające z art. 301 pr. rzecz., a ponadto błędnie uznał, iż zarzuty apelacyjne dotyczące naruszenia art. 227 § 2 k.c. wykraczały poza granice apelacji.

Zgodnie z art. 234 k.p.c. domniemania prawne wiążą sąd; mogą być jednak obalone, ilekroć ustawa tego nie wyłącza. Przepis ten statuuje związanie sądu domniemaniem prawnym, co oznacza konieczność uznania za ustalone faktów objętych wnioskiem domniemania, jeżeli udowodnione zostaną fakty stanowiące jego podstawę, chyba że dojdzie do obalenia domniemania. Do naruszenia art. 234 k.p.c. dochodzi w szczególności wtedy, gdy sąd nie uzna za ustalone faktów objętych wnioskiem domniemania, mimo że zostały udowodnione fakty stanowiące jego podstawę i nie został skutecznie przeprowadzony dowód przeciwnieństwa. Uwagę tę odpowiednio należy odnieść do domniemań, w których nakaz poczytania domniemywanego stanu rzeczy za udowodniony nie jest warunkowany koniecznością ustalenia określonych faktów stanowiących podstawę domniemania (np. art. 7 k.c., art. 197 k.c.). Jeżeli jednak sąd zaneguje domniemywany stan rzeczy, uznawszy, że domniemanie prawne zostało obalone, nie dochodzi do naruszenia art. 234 k.p.c. Może natomiast dojść do naruszenia konkretnego przepisu prawa statuującego podstawę i wniosek domniemania przez jego błędną wykładnię lub niewłaściwe zastosowanie. Konsekwentnie, prawidłowo sformułowany zarzut kasacyjny powinien wtedy dotyczyć w pierwszym rzędzie tego przepisu, stanowiącego źródło domniemania prawnego, nie zaś art. 234 k.p.c.

W okolicznościach sprawy Sąd Apelacyjny nie pominął domniemania prawnego wynikającego z art. 301 pr. rzecz. - przeciwnie - rozważył zgromadzony materiał procesowy w kontekście tego domniemania, dochodząc do wniosku, że doszło do jego obalenia, a powodowi należało przypisać złą wiarę. Do naruszenia art. 234 k.p.c. tym samym nie doszło.

Za nietrafny należało uznać również zarzut naruszenia art. 378 § 1 k.p.c., który obliuguje sąd do rozpoznania sprawy w granicach apelacji, w tym odniesienia

się do podniesionych w niej zarzutów (por. np. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 13 grudnia 2019 r., I CSK 542/18, niepubl.). Jak wynikało z motywów zaskarżonego wyroku, Sąd Apelacyjny odniósł się do zarzutu naruszenia art. 227 § 2 k.c., przyjmując, w pierwszej kolejności, że żądanie rozliczenia nakładów na podstawie tego przepisu wybiegało poza podstawę faktyczną określoną w powództwie, a niezależnie od tego było ono nieuzasadnione przy zestawieniu ustalonego stanu faktycznego i treści art. 227 k.c. Kwestia, czy Sąd Apelacyjny prawidłowo ocenił, że powołanie na etapie postępowania apelacyjnego jako alternatywnej podstawy prawnej rozliczenia nakładów przepisu art. 227 § 2 k.c. stanowiło niedopuszczalną zmianę powództwa, nie miała znaczenia dla wyniku postępowania, mając na względzie, że Sąd ten dokonał jednocześnie merytorycznej oceny żądania także na tle wskazywanej przez powoda alternatywnej kwalifikacji prawnej. Prawidłowość tej oceny nie mogła być jednak rozważana w kontekście zarzutu naruszenia art. 378 § 1 k.p.c., lecz art. 227 § 2 k.c., do którego Sąd Najwyższy odniósł się w dalszej części uzasadnienia.

Zasadniczy charakter miały zarzuty prawa materialnego dotyczące w pierwszej kolejności błędnej, zdaniem skarżącego, oceny, że objęcie w posiadanie budynków stanowiących własność J. Z., a obecnie - pozwanej, nastąpiło w złej wierze. Skarżący zauważył przede wszystkim, że Sąd Apelacyjny błędnie przyjął, iż z punktu widzenia oceny złej lub dobrej wiary rozstrzygające znaczenie ma chwila objęcia w posiadanie, podczas gdy na tle art. 226 k.c. decyduje stan świadomości posiadacza w chwili dokonywania nakładów. Wskazał również, że Sąd Apelacyjny niewłaściwie przypisał poprzednikom powoda złą wiarę w czasie dokonywania nakładów w latach 1949-1953 na podstawie zdarzeń, które miały miejsce w 1948 r.

W świetle art. 226 k.c., który Sądy *meriti* uznały za podstawę rozliczenia nakładów poczynionych przez poprzedników powoda nie tylko w latach 1992 i 1997-1998, lecz także w związku z powojenną odbudową budynku przy ul. S. (budynek 37), zakres przysługującego posiadaczowi roszczenia o zwrot nakładów jest zróżnicowany w zależności od tego, czy pozostawał on w dobrej czy złej wierze. Takie samo rozwiązanie przyjęto na tle art. 313-314 pr. rzecz., z tym zastrzeżeniem, że przepisy te inaczej określały granice roszczenia o zwrot nakładów, w zależności

od charakteru nakładów. W skardze kasacyjnej nie zarzucono naruszenia tych przepisów, toteż Sąd Najwyższy nie czynił rozważań, czy w świetle art. XXVI i n. p.w.k.c. do roszczenia o zwrot nakładów poczynionych przez posiadacza pod rządami dekretu - Prawo rzeczowe należało stosować przepisy tego dekretu, czy art. 226 k.c.

Zgodnie z utrwalonym w orzecznictwie klasycznym postrzeganiem dobrej wiary, posiadaczem samoistnym w dobrej wierze jest ten, kto pozostaje w usprawiedliwionym, choć błędnym, przekonaniu, że przysługuje mu własność rzeczy, w złej wierze natomiast ten, kto wie o braku uprawnienia do rzeczy lub działając z należytą starannością powinien o tym wiedzieć. Stanowisko to, wyrażane na tle art. 301 pr. rzecz., podtrzymywane jest także w aktualnej judykaturze dotyczącej art. 7 k.c. (por. orzeczenia Sądu Najwyższego z dnia 26 listopada 1949 r., Wa.C. 1959/49, Demokratyczny Przegląd Prawniczy 1950, nr 6, s. 56, z dnia 14 kwietnia 1956 r., III CR 810/55, OSN 1956, nr 4, poz. 117, z dnia 23 sierpnia 1955 r., I CR 307/55, OSN 1956, nr 1, poz. 2; na tle obecnego stanu prawnego - uchwała Sądu Najwyższego z dnia 8 grudnia 2016 r., III CZP 86/16, OSNC 2017, nr 9, poz. 98 i powołane tam dalsze orzecznictwo).

W zależności od skutków prawnych, które ustawa łączy z dobrą lub złą wiarą posiadacza, miarodajny do oceny tego stanu rzeczy może być inny moment. Długość terminu zasiedzenia zależy od dobrej lub złej wiary posiadacza w momencie objęcia rzeczy w posiadanie, co wynika z art. 172 § 1 i 2 k.c. (*mala fides superveniens non nocet*; por. np. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 4 czerwca 2014 r., II CSK 520/13, niepubl., z dnia 16 grudnia 2015 r., IV CSK 132/15, niepubl., z dnia 13 stycznia 2016 r., V CSK 224/15, niepubl., i z dnia 25 maja 2016 r., V CSK 549/15, niepubl.). W braku analogicznej regulacji, odmiennie przedstawia się sytuacja na tle art. 226 k.c. Za miarodajny należy w tym przypadku przyjąć stan świadomości posiadacza w chwili dokonania nakładu, który ma podlegać zwrotowi. Przepis ten nie wyklucza zatem, że dobra wiara istniejąca w chwili objęcia rzeczy w posiadanie może ulec przekształceniu w złą wiarę i ten stan rzeczy będzie miał rozstrzygające znaczenie przy ocenie zasadności roszczenia o zwrot nakładów na rzecz (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 14 grudnia 2017 r., V CSK 154/17, niepubl. i odpowiednio wyroki Sądu

Najwyższego z dnia 12 maja 2016 r., IV CSK 481/15, niepubl. oraz z dnia 26 czerwca 2020 r., I CSK 615/18, niepubl.).

Analiza motywów skargi kasacyjnej prowadziła do wniosku, że powód nie kwestionował bezpośrednio, iż okoliczności, w których nastąpiło objęcie w posiadanie budynku (...) przez poprzedników prawnych powoda, mogły obiektywnie nie usprawiedliwiać przekonania, że przysługuje im prawo własności. Powód podnosił jednak, że Sąd Apelacyjny błędnie przypisał mu na tej podstawie złą wiarę w posiadaniu w późniejszym okresie, tj. w latach 1949-1953 i 1956, gdy dokonano nakładów zakwalifikowanych do kategorii użytecznych.

Skarżący trafnie wytknął, że stanowisko Sądu Apelacyjnego, w którym Sąd ten powiązał chwilę miarodajną do oceny dobrej lub złej wiary posiadacza w kontekście zakresu roszczenia o zwrot nakładów z objęciem nieruchomości w posiadanie było nieprawidłowe. Przy ocenie zasadności rozważanego zarzutu należało jednak wziąć pod uwagę nie tylko fragment rozważań Sądu, w którym sformułowano to wadliwe stanowisko, lecz pełną analizę poczynioną przez Sądy *meriti* w zakresie możliwości przypisania poprzednikom powoda dobrej wiary. Sąd Apelacyjny zbadał tę kwestię w sposób szeroki i wnikliwy, zarówno w kontekście dokonanych ustaleń faktycznych, jak i ocen prawnych. W sprawie ustalono w szczególności stanowczo, że poprzednik powoda miał świadomość, do kogo należy budynek (...). Zwrócono także uwagę na sekwencję zdarzeń, w której od stycznia 1948 r. były prowadzone przygotowania do podjęcia robót budowlanych dotyczących nieruchomości stanowiącej własność J. Z., czego Skarb Państwa miał świadomość co najmniej od marca 1948 r., a następnie - nie posiadając tytułu do nieruchomości - Skarb Państwa rozpoczął prace budowlane w kwietniu 1948 r., podczas gdy odmowa ustanowienia prawa własności czasowej na wniosek J. Z. nastąpiła w październiku 1948 r. Objęcie nieruchomości w posiadanie przez gminę W. miało miejsce, jak ustalono, w sierpniu 1948 r., a więc już po rozpoczęciu robót budowlanych. Promesę przyznania prawa własności czasowej na rzecz Zakładu Osiedli Robotniczych (ZOR) wystawiono z kolei w listopadzie 1948 r., a zatem ponad pół roku po rozpoczęciu robót budowlanych, sama zaś promesa zawierała zastrzeżenie dotyczące uprawnień osób trzecich.

Ustalenia te były wiążące dla Sądu Najwyższego w postępowaniu kasacyjnym (art. 398¹³ § 2 k.p.c.), a formułowane względem nich pośrednio zarzuty co do tego, że zostały one oparte na korzystnej dla pozwanej interpretacji dokumentów lub twierdzeniach niemających oparcia w materiale sprawy, nie mogły odnieść skutku. Na tle tych ustaleń nie można było zanegować oceny prawnej Sądu Apelacyjnego, że objęcie w posiadanie nieruchomości budynkowej nastąpiło co najmniej w warunkach, w których poprzednik prawny powoda, zachowując należytą staranność, powinien wiedzieć, że nie przysługuje mu prawo własności, co skutkowało obaleniem domniemania dobrej wiary.

Do odmiennej oceny nie skłaniało spostrzeżenie, że podmiotem obejmującym budynek w posiadanie nie był bezpośrednio Skarb Państwa, lecz ZOR, który - jak *implicite* wynikało z uzasadnienia - Sąd Apelacyjny utożsamiał ze Skarbem Państwa. W świetle dekretu z dnia 26 kwietnia 1948 r. o Zakładzie Osiedli Robotniczych (Dz. U. nr 24, poz. 166), ZOR, podobnie jak jego poszczególne dyrekcje, dysponował wprawdzie samodzielną podmiotowością prawną (art. 2 ust. 1 i art. 4 ust. 2 dekretu), był jednak zarazem jednostką podległą Ministrowi Odbudowy (art. 2 ust. 2 i art. 15 ust. 1 dekretu), której zarząd składał się wyłącznie z osób powołanych przez tego Ministra (art. 9 dekretu) i zależną w zakresie zarządu majątkiem od Rady Ministrów i Ministra Odbudowy (art. 6 ust. 2 dekretu). Ze względu na szerokie kompetencje w zakresie planowania i inwestowania w budownictwo mieszkań i osiedli (art. 5 dekretu), jednostka ta, do chwili jej zniesienia z dniem 1 stycznia 1951 r. i przejęcia jej majątku przez Skarb Państwa (art. 9 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 30 grudnia 1950 r. o organizacji władz i instytucji w dziedzinie budownictwa, Dz. U. nr 58, poz. 523), była instrumentem realizacji polityki mieszkaniowej państwa, a jej odrębność prawna miała w istocie jedynie funkcjonalny charakter. W tym stanie rzeczy, mając na względzie pełną zależność decyzyjną i majątkową ZOR względem Skarbu Państwa oraz epizodyczny charakter regulacji przyznającej tej jednostce podmiotowość prawną, przeciwstawianie sytuacji ZOR i Skarbu Państwa w kontekście oceny dobrej wiary przy obejmowaniu w posiadanie nieruchomości, należało uznać za nieuzasadnione.

Na stanowisko to nie rzutował pogląd Sądu Najwyższego o konieczności oceny dobrej wiary Skarbu Państwa w odniesieniu do określonych składników

mienia z uwzględnieniem stanu świadomości i wiedzy jednostki organizacyjnej zarządzającej tym mieniem, *scil.* osób kierujących tą jednostką (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 3 grudnia 2015 r., III CSK 355/15, niepubl. i z dnia 27 stycznia 2016 r., II CSK 95/15, niepubl.). Orzeczenia te dotyczyły możliwości obciążenia jednostki organizacyjnej Skarbu Państwa obejmującej nieruchomości w posiadanie konsekwencjami ewentualnej wiedzy o prawnych wadach ostatecznej decyzji administracyjnej, będącej tytułem do korzystania z nieruchomości, prowadzących następnie do stwierdzenia jej nieważności ze skutkiem *ex tunc*, a zatem zasadniczo odmiennej sytuacji niż w sprawie, w której złożono skargę kasacyjną. Pomijając odmienne realia, w których zapadły wskazane rozstrzygnięcia, konieczność zindywidualizowanej oceny dobrej lub złej wiary, uwzględniającej ogół okoliczności konkretnej sprawy, przemawia ponadto za zachowaniem ostrożności w dążeniu do uogólniania wyrażanych w tym zakresie poglądów.

Decyzja z dnia 26 października 1948 r. odmawiająca przyznania J. Z. prawa własności czasowej, opatrzona rygorem natychmiastowej wykonalności, została w świetle dokonanych ustaleń wydana już po zajęciu nieruchomości i rozpoczęciu robót budowlanych. Ponadto, jak przyjmowano w orzecznictwie, skutek przewidziany w art. 8 dekretu wywoływała „prawomocna” (ostateczna) odmowa przyznania właścicielowi prawa objętego wnioskiem dekretowym (por. orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 9 października 1962 r., I CR 819/61, OSN 1963, nr 7-8, poz. 178, wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 12 kwietnia 2017 r., I OSK 1575/16, niepubl.), podczas gdy orzeczenie z dnia 26 października 1948 r. nie stało się ostateczne w związku ze złożeniem w terminie odwołania przez dotychczasowego właściciela, które nie zostało rozpoznane; decyzja ta nie mogła zatem następnie sanować braku tytułu prawnego do budynku ani też uzasadniać założenia, że począwszy od jej wydania władanie budynkiem przez niewłaściciela miało charakter posiadania w dobrej wierze.

Ze względu na położony w skardze kasacyjnej akcent na brak dowodów świadczących o złej wierze poprzedników powoda w latach następujących po objęciu nieruchomości w posiadanie (1949-1953) w kontekście nakazu domniemywania dobrej wiary (art. 301 pr. rzecz.), należało podkreślić, że jakkolwiek powód trafnie twierdził, iż w kontekście roszczenia o zwrot nakładów

istotna jest dobra lub zła wiara w chwili ich dokonywania, nie oznacza to, że przypisanie poprzednikom powoda złej wiary przy objęciu budynku 37 w posiadanie w 1948 r. nie miało znaczenia - w świetle art. 226 k.c. - z punktu widzenia zasadności roszczenia o zwrot nakładów użytecznych dokonanych w kolejnych latach. Obalenie domniemania dobrej wiary przy objęciu rzeczy w posiadanie oznacza, że posiadacz jest posiadaczem w złej wierze i nie może - kontynuując posiadanie i dokonując w późniejszym czasie nakładów na rzecz - odwoływać się do domniemania dobrej wiary w celu wykazania, że przy dokonywaniu nakładów był posiadaczem w dobrej wierze. Do stwierdzenia, że nakłady zostały dokonane w dobrej wierze konieczne jest wtedy ustalenie okoliczności, które mogłyby uzasadniać stwierdzenie, że doszło do następczego przekształcenia się złej wiary w dobrą wiarę. Sytuacja taka nie jest wykluczona, niemniej jednak wykazanie takich okoliczności, także wówczas, gdyby miały one mieć charakter negatywny (niewystąpienie określonego zdarzenia), leżało *in casu* w interesie powoda (art. 6 k.c.) (por. np. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 5 października 2011 r., IV CSK 664/10, niepubl., w którym trafnie przyjęto, że w zakresie art. 6 k.c. mieści się także dowodzenie tzw. faktów negatywnych). Dokonane w sprawie ustalenia faktyczne, z przyczyn wcześniej przedstawionych, na istnienie takich okoliczności nie wskazywały. Powód zatem nie w pełni właściwie postrzegał rozkład ciężaru dowodu w zakresie faktów rozstrzygających o jego dobrej wierze w czasie odbudowy budynku 37, pomijając wcześniejsze okoliczności dotyczące samego sposobu objęcia nieruchomości w posiadanie.

Zarzuty naruszenia art. 226 § 1 zdanie drugie k.c. w związku z art. 301 pr. rzecz. i art. 6 k.c. należało zatem uznać za bezzasadne.

W dalszych zarzutach skargi powód argumentował, że Sąd Apelacyjny nieprawidłowo zastosował art. 227 § 2 w związku z art. 60 i art. 65 § 1 k.c., przyjąwszy, iż nawet przy założeniu złej wiary poprzedników powoda zasadność roszczenia o zwrot nakładów polegających na odbudowie budynku 37 nie wynikała z art. 227 § 2 k.c.

Przepis art. 227 § 1 k.c. pozwala posiadaczowi, w miejsce żądania zwrotu równowartości nakładów, na odłączenie przedmiotów połączonych z rzeczą,

choćby stały się one jej częściami składowymi. Statuuje on zatem uprawnienie posiadacza do zabrania tego rodzaju nakładu w naturze, bez względu na konieczny lub użyteczny charakter tego nakładu, połączone z koniecznością przywrócenia stanu poprzedniego. W orzecznictwie, przy aprobacie doktryny, przyjęto, że posiadacz może skorzystać z tego uprawnienia, dopóki władza rzeczą (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 28 lipca 1983 r., III CRN 362/82, niepubl., z dnia 14 października 2005 r., III CK 97/05, niepubl. i z dnia 5 grudnia 2013 r., V CSK 13/13, niepubl.). Przepis ten nie jest natomiast postrzegany jako źródło roszczenia o nakazanie właścicielowi zezwolenia byłemu posiadaczowi na odłączenie przyłączonych przedmiotów już po zwrotnym wydaniu rzeczy. Bez względu na to, jeżeli posiadacz wyrazi wolę zabrania przedmiotów połączonych z rzeczą, właściciel, w granicach określonych w art. 227 § 2 k.c., może sprzeciwić się uprawnieniu posiadacza, wyrażając wolę zatrzymania nakładów za zwrotem posiadaczowi ich wartości i kosztu robocizny albo sumy, o którą zwiększają one wartość rzeczy.

Powód nietrafnie zatem odwoływał się do tego przepisu, mając na względzie, że z dokonanych w sprawie ustaleń faktycznych nie wynikało, by przed zwrotem budynku 37, a nawet po tym momencie, wyraził on wolę (żądanie) odłączenia przyłączonych do niego przedmiotów (przywrócenia budynku do stanu sprzed odbudowy), co pozwalałoby rozważać kwalifikację zachowania pozwanej w kategoriach oświadczenia woli niweczącego uprawnienie powoda przyznane mu, jako posiadaczowi, w art. 227 § 1 k.c. Także w skardze kasacyjnej podniesiono, że intencją powoda było odzyskanie w pełnej wysokości nakładów poniesionych na odbudowę i eksploatację budynku, co wskazuje, iż powód od początku żądał od pozwanej zwrotu równowartości nakładów, czego dotyczy art. 226 k.c., nie wyrażał natomiast woli odłączenia nakładów i zabrania ich na podstawie art. 227 § 1 k.c., z czym związany jest szczególny sposób rozliczenia przyjęty w art. 227 § 2 k.c. Zwalniało to od potrzeby rozważenia, czy uprawnienie posiadacza do zabrania na podstawie art. 227 k.c. przedmiotów połączonych z rzeczą, a w konsekwencji przewidziany w tym przepisie szczególny sposób rozliczenia nakładów, są aktualne także wtedy, gdy - tak jak w okolicznościach sprawy - realizacja prawa do zabrania przedmiotów połączonych z rzeczą prowadziłaby do zniszczenia rzeczy lub - nie

przysparzając posiadaczowi żadnych obiektywnych korzyści z odzyskanych przedmiotów - stanowiłaby jedynie instrument wymuszenia korzystniejszego dla posiadacza rozliczenia na podstawie art. 227 § 2 k.c.

Niezależnie od tej zasadniczej kwestii, Sąd Apelacyjny zasadnie uznał, że żądanie wydania nieruchomości kierowane przez właściciela do posiadacza, nawet przy świadomości obciążenia jej nakładami, nie może stanowić podstawy do wykreowania po stronie właściciela obowiązku rozliczenia nakładów na podstawie art. 227 § 2 k.c. Dostrzec trzeba, że art. 227 § 2 k.c. wyraża szczególne kontruprawienie właściciela, przysługujące właścicielowi jedynie wobec posiadacza w złej wierze i posiadacza zachwianego w dobrej wierze, który przejawia wolę odłączenia przedmiotów połączonych z rzeczą. Przepis ten nie może być zatem interpretowany w sposób, który uprzywilejowywałby te kategorie posiadaczy, a po stronie właściciela stanowiłby źródło obowiązku rozliczenia nakładów na podstawie art. 227 § 2 k.c. mimo braku po jego stronie woli ukierunkowanej na zniweczenie uprawnienia posiadacza, które ten zamierzał wykorzystać, dając temu odpowiedni wyraz wobec właściciela.

Zarzut naruszenia art. 227 § 2 w związku z art. 60 i 65 k.c. okazał się zatem nietrafny.

Dalsze zarzuty związane z naruszeniem art. 226 k.c. dotyczyły nieprawidłowego przyjęcia przez Sądy *meriti*, że nakłady konieczne dokonane przez powoda w dobrej wierze w latach 1992 i 1997-1998 miały pokrycie w korzyściach, które powód uzyskał w postaci zaoszczędzonych kosztów korzystania z nieruchomości. Korzyści te Sąd Okręgowy, przy aprobachie Sądu Apelacyjnego, określił jako równowartość rynkowego czynszu najmu w okresie od dnia 27 maja 1990 r. do dnia 21 lutego 2000 r. w kwocie 30 607 575 zł.

Stosownie do art. 226 § 1 zdanie pierwsze k.c. posiadaczowi przysługuje roszczenie o zwrot nakładów koniecznych dokonanych w dobrej wierze o tyle, o ile nie mają one pokrycia w korzyściach, które posiadacz uzyskał z rzeczy. Przepis ten, w zakresie, w jakim limituje roszczenie posiadacza w dobrej wierze, jest przedmiotem zróżnicowanych interpretacji w zakresie sposobu rozumienia korzyści uzyskiwanych przez posiadacza z rzeczy. W judykaturze przyjęto, że korzyść ta

może polegać również na zaoszczędzonych wydatkach tytułem opłat za korzystanie z rzeczy, np. czynszu (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 12 grudnia 1967 r., III CRN 356/67, OSNCP 1968, nr 9, poz. 148 oraz wyroki Sądu Najwyższego z dnia 8 marca 1974 r., III CRN 353/73, OSNCP 1975, nr 4, poz. 63 i z dnia 10 sierpnia 1988 r., III CRN 229/88, OSNCP 1990, nr 12, poz. 153). Przeciwnie stanowisko wyrażono w piśmiennictwie, wskazując, że przez korzyści posiadacza należy rozumieć efektywne korzyści w postaci pożytków naturalnych lub cywilnych.

Przepisy regulujące roszczenia uzupełniające (art. 224 i n. k.c.) zmierzają do wyważenia korzyści ekonomicznych związanych z rzeczą w relacji między posiadaczem rzeczy a właścicielem w sposób odmienny niż wynikałoby to z zastosowania zasad ogólnych przewidzianych w przepisach o bezpodstawnym wzbogaceniu (art. 405 i n. k.c.). Jednym z zasadniczych kierunków tej modyfikacji jest dążenie do wzmocnienia pozycji posiadacza w dobrej wierze, który nie jest zobowiązany względem właściciela do wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy, nie jest odpowiedzialny za jej zużycie, pogorszenie lub utratę i jest uprawniony do zachowania pożytków uzyskanych z rzeczy (art. 224 § 1 k.c.). W ujęciu tym posiadacz w dobrej wierze jest traktowany w zakresie korzyści ekonomicznych uzyskiwanych z rzeczy jak podmiot uprawniony do rzeczy, ponieważ ma on usprawiedliwione podstawy do tego, by uważać się za właściciela i nie można mu czynić zarzutu z tytułu posiadania rzeczy i korzystania z niej. Wyrazem wzmocnienia pozycji posiadacza w dobrej wierze jest również przysługujące mu roszczenie o zwrot nakładów koniecznych, także wówczas, gdy ich poniesienie nie ma odzwierciedlenia w wartości rzeczy w chwili jej zwrotu i bez względu na to, czy ich poniesienie pozostawało w subiektywnym interesie właściciela (art. 226 § 1 zdanie pierwsze k.c.).

Wyłączenie roszczenia posiadacza w dobrej wierze o zwrot nakładów koniecznych w zakresie, w jakim mają one pokrycie w korzyściach uzyskanych z rzeczy, ma uzasadnienie w zapobiegnięciu postawienia posiadacza w sytuacji lepszej niż posiadającego właściciela. Również właściciel, chcąc uzyskać pożytki z rzeczy, musi ponieść konieczne nakłady na jej utrzymanie, a zatem jego korzyść ekonomiczna wyraża się różnicą między wartością poniesionych nakładów

a wysokością uzyskanych pożytków. Posiadacz, choćby w dobrej wierze, nie powinien być stawiany w lepszej sytuacji, toteż skoro ustawa pozwala mu zachować w całości uzyskane pożytki (art. 224 § 1 zdanie drugie k.c.), to jego roszczenie o zwrot nakładów powinno podlegać stosownemu umniejszeniu, co w zakresie ostatecznie uzyskanej realnej korzyści stawia go w sytuacji zbliżonej do właściciela, z tym zastrzeżeniem, że posiadacz, w przeciwieństwie do właściciela, nie ponosi ryzyka braku zwrotu nakładów koniecznych, jeżeli nie znajdą one odzwierciedlenia w pożytkach osiągniętych z rzeczy. Uzasadnienie to koresponduje z genezą obecnej redakcji art. 226 § 1 k.c., która wiązała się z krytyką rozwiązania zawartego w art. 313 pr. rzecz., jako nadmiernie uprzywilejowującego posiadacza w dobrej wierze względem właściciela (w orzecznictwie por. orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 18 lutego 1959 r., 2 CR 43/58, OSPiKA 1961, nr 6, poz. 158, w którym - mimo braku obostrzeń w art. 313 pr. rzecz. - opowiedziano się za koniecznością zaliczenia na poczet roszczenia o zwrot nakładów pożytków uzyskanych przez posiadacza w dobrej wierze, negując jednocześnie roszczenie właściciela o wynagrodzenie (odszkodowanie) za korzystanie z rzeczy). W piśmiennictwie wskazywano w tym kontekście m.in. na art. 939 zdanie trzecie szwajcarskiego k.c., według którego na wysokość roszczenia posiadacza w dobrej wierze o zwrot nakładów koniecznych zalicza się pożytki (*Früchte*) osiągnięte z rzeczy.

Założenia tego nie można jednak odnieść do korzyści polegającej na zaoszczędzonym wynagrodzeniu za korzystanie z rzeczy. Pomijając, że zaoszczędzony wydatek trudno ściśle uznać za korzyść osiągniętą „z rzeczy”, jak tego wymaga art. 226 § 1 zdanie pierwsze k.c., posiadacz w dobrej wierze jest zwolniony od obowiązku zapłaty wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy. Zwolnienie to ma konstrukcyjny charakter i stanowi wyraz powołanego wcześniej ogólniejszego założenia, według którego posiadacz w dobrej wierze traktowany jest tak, jakby miał prawo do rzeczy. Kwestia zaoszczędzonego wydatku z tytułu wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy powinna być tym samym neutralna z punktu widzenia jego rozliczeń z właścicielem. Nie ma uzasadnionych racji, by kwestia ta przedstawiała się odmiennie, jeżeli posiadacz w dobrej wierze, po zakończeniu posiadania, domaga się zwrotu poniesionych przez siebie nakładów koniecznych.

Argument, że samoistny posiadacz korzysta z dokonanych przez siebie nakładów koniecznych zmierza w przeciwnym kierunku, ponieważ użytek ten znajduje wyraz w ewentualnych pożytkach osiągniętych z rzeczy przez posiadacza, nie zaś w zaoszczędzonym przezeń wynagrodzeniu za korzystanie z rzeczy.

Metoda rozliczenia nakładów przyjęta w art. 226 § 1 zdanie pierwsze k.c. bazuje na obiektywnych, realnych wartościach, które przedstawiają z jednej strony poczynione przez posiadacza nakłady, z drugiej zaś uzyskane przezeń pożytki (rzeczywiste korzyści osiągnięte z rzeczy), nie zaś na zaoszczędzonych kosztach zarówno po stronie właściciela (niepoczynione nakłady konieczne, których właściciel musiałby dokonać), jak i posiadacza (nieponiesione wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy). Rozwiązanie obejmujące pojęciem korzyści, o których mowa w tym przepisie, zaoszczędzone wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy, czyniłoby z jednej strony wyłom od zasady nieobciążania posiadacza w dobrej wierze kosztem korzystania z rzeczy, z drugiej zaś, zwłaszcza w przypadku długotrwałego posiadania, obezwładniałoby roszczenie posiadacza o zwrot nakładów koniecznych w ogólności, tym bardziej, jeżeli wziąć pod uwagę, że zakres zaoszczędzonego wydatku nie byłby ograniczony terminem przedawnienia roszczenia o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy. Prowadziłoby tym samym do zasadniczo odmiennej alokacji korzyści niż zamierzona przez ustawodawcę i nie korespondowałoby z założeniem, że posiadacz w dobrej wierze, dokonując nakładów koniecznych, postępuje zgodnie z zasadami prawidłowej gospodarki, nie zdając sobie sprawy, że gospodaruje cudzą własnością. Przerzucenie na niego ryzyka ponoszenia nakładów koniecznych, do czego prowadziłaby kompensacja tych nakładów z kosztami nieodpłatnego korzystania z rzeczy, nie jest zatem uzasadnione. Koncepcja taka byłaby ponadto niespójna z sytuacją posiadacza w dobrej wierze dokonującego nakładów użytecznych, którego roszczenie o zwrot nakładów, ograniczone przyrostem wartości rzeczy w chwili jej wydania (art. 226 § 1 zdanie drugie k.c.), nie podlega dodatkowemu obniżeniu o zaoszczędzone wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy.

Wychodząc z tych założeń, należało uznać, że Sąd Apelacyjny błędnie zastosował art. 226 § 1 zdanie pierwsze k.c., w zakresie, w jakim przyjął, że na poczet roszczenia o zwrot nakładów koniecznych dokonanych przez powoda

w czasie, w którym powód był dobrej wierze, podlega korzyść w postaci nieuiszczonego czynszu za korzystanie przez ten czas z nieruchomości budynkowych pozwanej. Stanowisko to czyniło zbytecznymi rozważania w zakresie prawidłowego sposobu obliczania wynagrodzenia z tytułu korzystania z rzeczy przez posiadacza w sytuacji, w której elementem rzutującym na rynkową wysokość tego wynagrodzenia są niepodlegające zwrotowi nakłady dokonane przez posiadacza. Dostrzec należało jedynie, że zagadnienie to nie jest rozstrzygane w judykaturze jednolicie (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 15 września 2005 r., II CK 61/05, niepubl. i z dnia 1 marca 2017 r., IV CSK 287/16, niepubl.).

W skardze kasacyjnej zarzucono również naruszenie art. 229 § 1 zdanie drugie k.c. przez przyjęcie, że roszczenie powoda o zwrot nakładów koniecznych w dobrej wierze dokonanych przed dniem 2 września 2008 r. uległo przedawnieniu.

Przepis art. 229 § 1 k.c. stanowi, że roszczenia uzupełniające właściciela przeciwko posiadaczowi przedawniają się z upływem roku od dnia zwrotu rzeczy; to samo dotyczy roszczeń samoistnego posiadacza przeciwko właścicielowi o zwrot nakładów na rzecz. Rozwiązanie to łączy rozpoczęcie biegu przedawnienia roszczeń o zwrot nakładów z momentem zwrotnego wydania rzeczy właścicielowi, co w przypadku posiadacza w dobrej wierze ma uzasadnienie przede wszystkim w tym, że posiadacz ten, traktując rzecz jako własną, nie liczy się z obowiązkiem zwrotu rzeczy, a tym samym nie można od niego rozsądnie oczekiwać wcześniejszego dochodzenia roszczenia o zwrot nakładów. Założenie, że roszczenie to może stać się wymagalne i przedawnić się przed wydaniem rzeczy, jak *implicite* przyjął Sąd Apelacyjny, trudno zatem uznać za przekonujące. Z kolei w razie utraty dobrej wiary przez posiadacza, czego wyrazem jest zwrócenie się do właściciela z żądaniem zwrotu nakładów na rzecz, posiadacz powinien wydać rzecz właścicielowi. Skutkować to będzie wymagalnością roszczenia o zwrot nakładów i otwarciem drogi do jego dochodzenia.

Dopiero z chwilą zwrotu rzeczy możliwe jest ponadto definitywne określenie korzyści podlegających zaliczeniu na wysokość roszczenia z tytułu zwrotu nakładów koniecznych, względnie ustalenie zwiększenia wartości rzeczy w przypadku zwrotu nakładów innych niż konieczne (art. 226 § 1 zdanie drugie k.c.).

Powiązanie terminu wymagalności roszczenia o zwrot nakładów na rzecz ze zwrotem rzeczy wynika także z założenia, że z reguły dopiero od chwili zwrotu rzeczy właściciel może korzystać z nakładów poniesionych przez posiadacza. Stanowisko to nie stoi na przeszkodzie powołaniu się przez posiadacza na prawo zatrzymania rzeczy do chwili zaspokojenia roszczeń o zwrot nakładów. Mimo że w czasie poprzedzającym zwrot rzeczy posiadacz nie może skutecznie dochodzić roszczenia o zwrot nakładów na podstawie art. 226 k.c., uwzględniając racje celowościowe należy go traktować w kontekście art. 461 § 1 k.c. jako osobę, której przysługuje roszczenie o zwrot nakładów na rzecz.

Z tych powodów Sąd Najwyższy nie podzielił stanowiska wiążącego chwilę wymagalności i początek biegu przedawnienia roszczenia posiadacza w dobrej wierze o zwrot nakładów koniecznych z chwilą dokonania nakładu (w tym kierunku jednak np. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 30 grudnia 1971 r., III CRN 375/71, niepubl., z dnia 21 stycznia 2004 r., IV CK 362/02, niepubl., z dnia 22 marca 2006 r., III CSK 3/06, niepubl., i z dnia 23 marca 2007 r., V CSK 480/06, niepubl.), na którym oparł się Sąd Apelacyjny. Za zasadny należało natomiast uznać pogląd, według którego roszczenie posiadacza w dobrej wierze o zwrot nakładów koniecznych staje się wymagalne z chwilą zwrotu rzeczy (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 8 kwietnia 1971 r., III CRN 45/70, OSNCP 1972, nr 1, poz. 9, z dnia 10 października 1997 r., II CKN 371/97, niepubl., z dnia 3 października 2003 r., III CKN 402/01, niepubl., z dnia 30 maja 2007 r., IV CSK 71/07, niepubl., i z dnia 22 lutego 2010 r., IV CSK 436/09, niepubl.). W konsekwencji, zarzut naruszenia art. 229 § 1 zdanie drugie k.c. należało uznać za uzasadniony.

Powód zarzucał także naruszenie art. 498 § 1 i 2 oraz art. 499 zdanie drugie k.c., które miało wyrażać się w nieuwzględnieniu, że dochodzona przez powoda wierzytelność „(...) jako istniejąca i wymagalna, uległa umorzeniu do kwoty 1 928 656 zł skutkiem dokonanego przez powoda potrącenia w stosunku do spółki T. Sp. z o.o.”. Do naruszenia tych przepisów jednak nie doszło, ponieważ kwestia ewentualnego umorzenia wierzytelności powoda w następstwie potrącenia mogłaby okazać się istotna tylko przy założeniu, że powodowi przysługuje wierzytelność nadająca się do potrącenia. Skoro sądy *meriti* zanegowały istnienie takiej

wierzytelności po stronie powoda, ocena jej ewentualnego umorzenia w związku z potrąceniem była bezprzedmiotowa.

Dostrzec trzeba nadto, że jeżeli w ocenie powoda wierzytelność objęta powództwem częściowo nie istnieje, to nie chcąc narażać się na zarzut niekonsekwencji powód powinien dokonać stosownego ograniczenia powództwa. Powód nie ma natomiast interesu prawnego w popieraniu powództwa o zasądzenie świadczenia, jeśli interes ten miałby sprowadzać się do domagania się przesądzenia w motywach wyroku oddalającego powództwo, że objęta powództwem wierzytelność została umorzona na skutek potrącenia z inną wierzytelnością. Ewentualne oddalenie powództwa z tego powodu nie stałoby przy tym na przeszkodzie dochodzeniu tej innej wierzytelności w odrębnym procesie z powództwa wierzyciela przeciwko powodowi (*arg. ex art. 365 w związku z art. 366 k.p.c.*).

W związku z zasadnością części materialnoprawnych zarzutów skargi kasacyjnej wyrok Sądu Apelacyjnego należało uchylić, przekazując sprawę temu Sądowi do ponownego rozpoznania.

Z tych względów, na podstawie art. 398¹⁵ § 1 k.p.c., Sąd Najwyższy orzekł, jak w sentencji.