



Sygn. akt I CSKP 128/21

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 29 lipca 2021 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Agnieszka Piotrowska (przewodniczący, sprawozdawca)
SSN Władysław Pawlak
SSN Roman Trzaskowski

w sprawie z powództwa T. sp. z o.o. w W.

przeciwko Miastu W.

o zapłatę,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej w dniu 29 lipca 2021 r.,
skargi kasacyjnej strony pozwanej

od wyroku Sądu Apelacyjnego w (...)

z dnia 27 lutego 2019 r., sygn. akt V ACa (...),

**uchyla zaskarżony wyrok w pkt 1 w części oddalającej
apelację strony pozwanej oraz w pkt 2 orzekającym o kosztach
postępowania apelacyjnego i sprawę w tym zakresie przekazuje
Sądowi Apelacyjnemu w (...) do ponownego rozpoznania
i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 28 grudnia 2009 r. (II C (...)) Sąd Okręgowy w W. zasądził od pozwanego Miasta W. (dalej Miasto) na rzecz powoda T. spółki z o.o. w W. (dalej T.) kwotę 25 085 440 zł. z odsetkami ustawowymi od dnia 7 października 2008 r. do dnia zapłaty z tytułu wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z bliżej opisanej nieruchomości położonej w W. przy ul. S.. W pozostałej części oddalił powództwo. Po rozpoznaniu apelacji obu stron, Sąd Apelacyjny w (...) wyrokiem z dnia 22 października 2010 r. (I ACa (...)) zmienił wyrok w zaskarżonej części w ten sposób, że oddalił powództwo oraz oddalił apelację powoda. Wskutek skargi kasacyjnej powoda, Sąd Najwyższy wyrokiem z dnia 1 grudnia 2011 r. (I CSK 120/11), uchylił ten wyrok i przekazał sprawę Sądowi Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania. Wyrokiem z dnia 27 marca 2012 r. (I ACa (...)), Sąd Apelacyjny w (...), po ponownym rozpoznaniu sprawy, zmienił wyrok Sądu Okręgowego w W. z dnia 28 grudnia 2009 r. (II C (...)) w punkcie I częściowo w ten sposób, że oddalił powództwo o zapłatę kwoty 13 225 941 zł. z ustawowymi odsetkami od dnia 7 października 2008 r. do dnia zapłaty, uchylił częściowo ten wyrok w punkcie 1 i 2 co do kwoty 11 859 499 zł. z odsetkami ustawowymi od dnia 29 września 2006 r. i sprawę w tym zakresie przekazał Sądowi Okręgowemu w W. do ponownego rozpoznania. Oddalenie roszczenia o zasądzenie wskazanej wyżej kwoty było konsekwencją przyjęcia przez Sąd drugiej instancji przedawnienia roszczenia w tej części (dochodzonego przez powoda za okres lat 2000-2003); rozstrzygnięcie to jest prawomocne.

Po ponownym rozpoznaniu sprawy w przekazanym zakresie, Sąd Okręgowy w W., wyrokiem z dnia 17 lutego 2017 r. (II C (...)) zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 3 187 218 zł. z ustawowymi odsetkami od kwot częściowych wskazanych szczegółowo w punkcie I wyroku, oddalił powództwo w pozostałej części oraz orzekł o kosztach procesu. Zaskarżonym wyrokiem z dnia 27 lutego 2019 r., Sąd Apelacyjny w (...) oddalił apelacje obu stron wniesione od wskazanego wyroku. Na podstawie obszernego materiału sprawy Sąd Okręgowy dokonał rozległych ustaleń faktycznych przedstawionych w uzasadnieniach orzeczeń Sądów *meriti*; nie ma zatem potrzeby ich

całościowego przytaczania w tym miejscu, za wyjątkiem tych ustaleń, które mają znaczenie dla oceny zarzutów kasacyjnych.

Przedmiotowa nieruchomość stanowiła przed drugą wojną światową własność J. T. Z.; w czasie działań wojennych budynki zostały poważnie uszkodzone. W sierpniu 1945 r. J. Z. przywrócono posiadanie i wprowadzono go w posiadanie nieruchomości przy ul. S. Umową z dnia 17 lipca 1947 r. J. Z. powierzył (...) Spółdzielni Mieszkaniowej odbudowę budynków położonych przy ul. S.. Budynek przy ul. S. odbudowano w 1948 r. z przeznaczeniem na lokale mieszkalne. Orzeczeniem administracyjnym z dnia 26 października 1948 r. Prezydent m. W. odmówił J. Z. przyznania prawa własności czasowej, stwierdzając jednocześnie przejście na własność gminy m. W. opisanych wyżej budynków na podstawie dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m. W. (dalej: „dekret (...)\"). W dniu 10 listopada 1948 r. J. Z. złożył odwołanie od tego orzeczenia, które nie zostało rozpatrzone.

Budynki stanowiące zespół pałacowy z oficyną i biblioteką zwane właściwym Pałacem B., usytuowane przy ul. S., zostały odbudowane w latach 1949-1953 przez Zjednoczenie Budownictwa Miejskiego nr (...) na zlecenie Dyrekcji Okręgowej Zakładu Osiedli Robotniczych. W 1956 roku w bibliotece wykonano instalację klimatyzacyjną, zaś w 1992 r. w budynku przy ul. S. zrealizowane bliżej opisane prace remontowe w zakresie wymiany instalacji zimnej wody. Od 1995 r. administrator budynku usuwał awarie przekraczające zakres konserwacji w zakresie instalacji centralnego ogrzewania. W budynku przy ul. (...) nr (...) w latach 1997-1998 wykonano roboty remontowo-odtworzeniowo-modernizacyjne elewacji, pomieszczeń biurowych, dachu, instalacji sanitarnych, elektrycznych, przeciwpożarowych, wentylacyjnych oraz nawierzchni podwórka. Wartość robót wyniosła 1 350 200,84 zł.

Decyzjami komunalizacyjnymi z 1992 r, Wojewoda (...) stwierdził nabycie z dniem 27 maja 1990 r. prawa własności opisanych nieruchomości przez stronę pozwaną. Decyzją z dnia 21 października 1996 r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze, po rozpoznaniu odwołania J. Z. złożonego w listopadzie 1948 r., uchyliło orzeczenie administracyjne z dnia 26 października 1948 r. odmawiające J.

Z. przyznania prawa własności czasowej (odmowną decyzję dekretową) i sprawę przekazało organowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania. Decyzją z dnia 21 lutego 2000 r., Prezydent m. W. po rozpoznaniu wniosku J. T. Z., ustanowił na rzecz jego następcy prawnego- J. G. na okres 99 lat prawo użytkowania wieczystego gruntu, położonego w W. przy ul. S. i przeniósł na rzecz J. G. prawo własności opisanych wyżej budynków za kwotę 13.121.600 zł., odpowiadającą wartości nakładów poniesionych przez Skarb Państwa na ich odbudowę ze zniszczeń wojennych i remonty. Przed uprawomocnieniem się tej decyzji, J. G. wniósł - w formie wkładu niepieniężnego- wszystkie prawa wynikające z tej decyzji do spółki pod firmą „P.” sp. z o.o. z siedzibą w W. Decyzją z dnia 20 lutego 2006 r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Ł., uchyliło opisaną wyżej decyzję Prezydenta m. W. z dnia 21 lutego 2000 r. i ustanowiło użytkowanie wieczyste tego gruntu na rzecz „P.” spółki z o.o. w W. oraz umorzyło postępowanie w przedmiocie przeniesienia własności opisanych budynków.

W dniu 30 sierpnia 2007 r. pozwane Miasto przekazało „P.” spółce z o.o. w W. administrowanie budynkami położonymi przy ul. S. w W., użytkowanych do tego czasu przez pozwanego. Na podstawie umowy w formie aktu notarialnego z dnia 31 grudnia 2007 r. „P.” spółka z o.o. w W. wniosła swoje przedsiębiorstwo w charakterze wkładu do T. spółki z o.o. w W.

Pismem z dnia 5 grudnia 2012 r. strona pozwana złożyła w tej sprawie oświadczenie o potrąceniu przysługującej jej wierzytelności z tytułu zwrotu nakładów poczynionych na budynki przy ul. S. w kwocie 13 788 155 zł. z wierzytelnością o wynagrodzenie za korzystanie z nieruchomości bez tytułu prawnego dochodzoną w tej sprawie przez T..

Odrębnym pozwem z dnia 2 września 2008 r., Miasto W. wniosło o zasądzenie od „P.” spółki z o.o. z siedzibą w W. (poprzednika prawnego T.) kwoty 13 788 155 zł. z tytułu zwrotu nakładów poniesionych ze środków publicznych na odbudowę i wyremontowanie budynków przy ul. S.; postępowanie to toczyło się następnie równolegle do tej sprawy przez szereg lat przed (...) sądami powszechnymi i Sądem Najwyższym.

Wyrokiem z dnia 27 lutego 2019 r. (V ACa (...)), Sąd Apelacyjny w (...), rozpatrując powództwo T. w tej sprawie, oddalił apelacje wniesione przez powoda i pozwanego od opisanego wyżej wyroku Sądu Okręgowego w W. z dnia 17 lutego 2017 r. (II C (...)), aprobuując ustalenia faktyczne i oceny prawne Sądu Okręgowego. Odnosząc się do apelacji strony pozwanej, Sąd drugiej instancji uznał za bezzasadny zarzut naruszenia art. 58 § 2 i 3 k.c. i art. 108 k.c. ze względu na brak podstaw do przyjęcia, że umowa z dnia 31 grudnia 2007 r. między „P.” spółką z o.o. i powodem jest nieważna z tej przyczyny, że pierwszą spółkę reprezentował A.M. działający z Z. B. jako jej dwuosobowy zarząd oraz jednocześnie A. M. działał w imieniu powodowej Spółki jako jej jednoosobowy zarząd. Nie dopatrzył się także okoliczności świadczących o tym, że wskazana umowa jest nieważna z powodu jej sprzeczności z zasadami współżycia społecznego lub by została zawarta w celu obejścia prawa.

Sąd Apelacyjny zaaprobował także ustalenia faktyczne i oceny prawne Sądu Okręgowego, że okoliczności towarzyszące objęciu przez Skarb Państwa budynków przy ul. S. we władanie w okresie powojennym w sytuacji nierozpoznania odwołania byłego właściciela J. Z. od negatywnej dla niego decyzji w przedmiocie wniosku o przyznanie własności czasowej gruntu, prowadziły do obalenia domniemania dobrej wiary Skarbu Państwa (art. 7 k.c.); w konsekwencji do przyjęcia jego złej wiary w momencie objęcia budynków w posiadanie oraz ich posiadania. Natomiast pozwane Miasto posiadało budynki w dobrej wierze od momentu ich komunalizacji do dnia 21 października 1996 r., to jest do uchylenia decyzją SKO odmownej decyzji dekretovej z 1948 r. i skierowania sprawy do ponownego rozpoznania przez organ pierwszej instancji. Od tego dnia pozwany stał się posiadaczem samoistnym w złej wierze, przy czym fakt obowiązywania w tym okresie deklaracyjnych decyzji komunalizacyjnych nie stoi na przeszkodzie przyjęciu złej wiary pozwanego Miasta w okresie objętym nieprzedawnionym roszczeniem powoda o wynagrodzenie za korzystanie z nieruchomości bez tytułu prawnego (okres od dnia 29 września 2003 r. do dnia 30 sierpnia 2007 r., czyli dnia wydania nieruchomości w posiadanie powoda), jeśli pozwany powziął informacje, uzasadniające ocenę, że samoistne posiadanie przez niego budynków jak właściciel nie jest zgodne z rzeczywistym stanem prawnym.

Odnosząc się do oświadczenia pozwanego Miasta o potrąceniu wierzytelności z tytułu poczynionych ze środków publicznych nakładów na nieruchomości z wierzytelnością T. z tytułu wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości bez tytułu prawnego, Sąd Apelacyjny zaaprobował pogląd Sądu pierwszej instancji, że stosownie do art. 55⁴ k.c. i art. 226 k.c., w związku z zawartą przez „P.” spółkę z o.o. w W. i T. spółkę z o.o. w W. umową z dnia 31 grudnia 2007 r., oba te podmioty ponoszą solidarną odpowiedzialność za zobowiązania „P.” spółki z o.o. wobec pozwanego Miasta z tytułu roszczenia Miasta o zwrot nakładów na budynki. Wskazał, że art. 226 k.c. uzależnia powstanie oraz zakres roszczenia z tego tytułu od dobrej lub złej wiary posiadacza samoistnego w chwili czynienia nakładów na nieruchomości oraz od rodzaju tych nakładów. Skarb Państwa był przez cały okres sprawowania władztwa nad przedmiotową nieruchomością posiadaczem w złej wierze, a zatem pozwane Miasto jako jego następca prawny mogło żądać tylko zwrotu nakładów koniecznych za okres, w którym Skarb Państwa posiadał oba budynki. Sąd Apelacyjny ocenił, że nakłady poczynione przez Skarb Państwa na odbudowę budynku przy ul. S. oraz na wykonanie instalacji klimatyzacyjnej w 1956 roku miały charakter nakładów użytecznych, albowiem wykraczały poza utrzymanie rzeczy w stanie niepogorszonym, skutkując powstaniem nowego budynku przy ul. S. oraz poprawą jego funkcjonalności (klimatyzacja). Nakłady poczynione przez pozwane Miasto na budynki przy ul. S. w 1992 roku oraz w okresie lat 1997-1998 Sąd Apelacyjny uznał za nakłady konieczne. Dokonane one zostały w okresie, gdy Miasto było posiadaczem w dobrej wierze (1992 r.), jak i złej wierze (1997-1998) - w związku z obaleniem w 1996 roku dobrej wiary pozwanego Miasta omówioną wyżej decyzją SKO z 1996 roku. Sąd Apelacyjny podniósł, że pozwanemu Miastu jako posiadaczowi w złej wierze w momencie czynienia nakładów przysługuje na podstawie art. 226 § 2 k.c. jedynie roszczenie o zwrot nakładów koniecznych i to tylko o tyle, o ile właściciel wzbogaciłby się bezpodstawnie jego kosztem. Nawet gdyby uznać, że poprzednik prawny pozwanego czyli Skarb Państwa oraz pozwany czynili nakłady w dobrej wierze, to pozwany mógłby żądać zwrotu nakładów koniecznych o tyle, o ile nie mają one pokrycia w korzyściach, które uzyskał z rzeczy. Tymczasem korzyść pozwanego, wyrażająca się z zaoszczędzeniu wydatków na

pokrycie rynkowego czynszu najmu przedmiotowych budynków w okresie lat 1990-1996 wyniosła kwotę 15 118 677 zł., a zatem przewyższyła wartość nakładów we wskazanej przez pozwanego kwocie 13 788 155 zł. Nie były zatem trafne, zdaniem Sądu Apelacyjnego, podniesione w apelacji pozwanego Miasta zarzuty naruszenia art. 226 k.c., jak również zarzuty naruszenia art. 227 § 2 k.c. Przewidziana w nim decyzja właściciela o zatrzymaniu nakładów jest uprawnieniem właściciela, a nie jego obowiązkiem, przy czym służy mu wybór, czy zwrócić posiadaczowi samoistnemu wartość nakładów i robocizny czy sumę odpowiadającą zwiększeniu wartości rzeczy. W sytuacji, w której posiadacz rzeczy w złej wierze nie skorzystał z uprawnienia przewidzianego w art. 227 § 1 k.c., a właściciel nie wykonał uprawnienia objętego art. 227 § 2 k.c, posiadaczowi przysługuje roszczenie w granicach określonych w art. 226 § 2 k.c, nawet gdyby właściciel miał nabyć nieodpłatnie nakłady inne niż konieczne. W ocenie Sądu Apelacyjnego, skoro pozwany domagał się zwrotu równowartości nakładów na podstawie art. 226 k.c. i nieruchomości została wydana właścicielowi, art. 227 k.c. nie znajduje zastosowania. Podniesiony w apelacji zarzut naruszenia art. 498 i 499 k.c. nie zasługiwał, zdaniem Sądu Apelacyjnego, na uwzględnienie, albowiem pozwany nie udowodnił istnienia jego wierzytelności o zwrot nakładów przedstawionej do potrącenia z roszczeniem powoda.

W skardze kasacyjnej strona pozwana zarzuciła naruszenie art. 219 w zw. z art. 391 § 1 k.p.c., art. 234 w związku z art. 391 § 1 k.p.c., art. 328 § 2 w zw. z art. 365 § 1 w zw. z art. 391 § 1 k.p.c., art. 382 k.p.c. oraz naruszenie art. 226 § 1 zd. 2 k.c. w zw. z art. 301 prawa rzeczowego i art. XLVIII p.w.k.c. w zw. z art. 6 k.c. i art. 7 k.c., art. 227 § 2 w związku z art. 60 i art. 65 § 1 k.c.; art. 6 k.c. w zw. z art. 226 § 1 zd. 2 i art. 226 § 2 k.c., art. 226 § 1 zd. 1 k.c., naruszenie art. 498 § 1 i 2 oraz art. 499 zdanie drugie k.c. oraz art. 108 z. 1 i 2 k.c. w zw. z art. 103 § 1 i 2 k.c. oraz art. 58 § 1 i 3 k.c. Wniosła o uchylenie wyroku Sądu drugiej instancji w punkcie 1 w części oddalającej apelację strony pozwanej oraz poprzedzającego go wyroku Sądu Okręgowego w W. w części uwzględniającej powództwo i przekazanie sprawy w tym zakresie Sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Jak to już wyżej podniesiono, odrębnym pozwem z dnia 2 września 2008 r. Miasto W. wniosło o zasądzenie od „P.” spółki z o.o. z siedzibą w W. (poprzednika prawnego T. sp. z o.o. w W.) kwoty 13 788 155 zł. z tytułu zwrotu nakładów poniesionych ze środków publicznych na odbudowę i wyremontowanie budynków przy ul. S. w okresie, w którym te budynki znajdowały się w posiadaniu najpierw Skarbu Państwa, a następnie - po komunalizacji nieruchomości - w posiadaniu pozwanego Miasta. W tym równolegle toczącym się postępowaniu Sąd Okręgowy w W. wyrokiem z dnia 17 listopada 2016 r. oddalił powództwo. Apelacja Miasta została oddalona wyrokiem Sądu Apelacyjnego w (...) z dnia 18 lipca 2018 r. (I ACa (...)). Po rozpoznaniu skargi kasacyjnej Miasta, Sąd Najwyższy, wyrokiem z dnia 27 listopada 2020 r. (I CSK 786/18) uchylił wskazany wyrok Sądu Apelacyjnego i sprawę przekazał Sądowi Apelacyjnemu w (...) do ponownego rozpoznania. Okoliczność ta ma istotne znaczenie dla niniejszej sprawy, albowiem w opisaney wyżej sprawie chodzi o wierzytelność z tytułu nakładów, którą pozwane Miasto zgłosiło w tej sprawie do potrącenia z dochodzoną przez powoda T. sp. z o.o. w W. wierzytelnością z tytułu wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości bez tytułu prawnego. Stosownie do art. 55⁴ k.c. w związku z opisaną wyżej umową z dnia 31 grudnia 2007 r. obie wskazane spółki odpowiadają solidarnie jako dłużnicy. W rozpoznawanej aktualnie sprawie, pozwane Miasto twierdziło, że wykazało zarówno istnienie i wysokość wierzytelności z tytułu poczynionych na nieruchomość nakładów, jak i pozostałe przesłanki skutecznego umorzenia- jako niższej - wierzytelności w kwocie 3 187 218 zł. z tytułu wynagrodzenia należnego T. za korzystanie przez pozwanego z nieruchomości bez tytułu prawnego; tego poglądu nie podzielił Sąd drugiej instancji, co prowadziło do oddalenia apelacji pozwanego.

Sformułowane w skardze kasacyjnej pozwanego zarzuty naruszenia przepisów postępowania - art. 219 w zw. z art. 391 § 1 k.p.c., art. 234 w związku z art. 391 § 1 k.p.c., art. 328 § 2 w zw. z art. 365 § 1 w zw. z art. 391 § 1 k.p.c., art. 382 k.p.c. nie są uzasadnione.

Skarżący nie wykazał, że niepołączenie do wspólnego rozpoznania wyżej przytoczonej sprawy oraz niniejszej sprawy stanowiło uchybienie procesowe mogące mieć istotny wpływ na wynik sprawy, choć niewątpliwie wspólne

rozpoznanie spraw byłoby celowe, o czym niżej. Sąd drugiej instancji nie naruszył także art. 234 w związku z art. 391 § 1 k.p.c. przez nieuprawnione, zdaniem skarżącego, pominięcie domniemania dobrej wiary poprzedników pozwanego (art. 301 dekretu z dnia 11 października 1946 r. - Prawo rzeczowe oraz art. 7 k.c.), które nie zostało skutecznie obalone przez powoda i prowadziło do wadliwego przyjęcia przez Sąd Apelacyjny, że poprzednicy powoda byli w czasie dokonywania nakładów na przedmiotowe budynki ich posiadaczami w złej wierze. Odnosząc się do tej kwestii trzeba podnieść, że faktycznie Sąd Apelacyjny powołał się błędnie na art. 7 k.c. a nie na adekwatny do stanu faktycznego art. 301 prawa rzeczowego (o treści „Domniemywa się dobrą wiarę posiadacza”), ale regulacje te zawierają tożsamą treść, statuując domniemanie dobrej wiary. Stosownie do wskazanego w podstawie kasacyjnej art. 234 k.p.c., domniemania ustanowione przez prawo (domniemania prawne) wiążą sąd, mogą być jednak obalone, ilekroć ustawa tego nie wyłącza. Istota domniemania prawnego przejawia się w tym, że dowód określonego w normie prawnej faktu zastępuje dowód faktu, z którego dana osoba wywodzi skutki prawne albo bezpośrednio dowód istnienia określonego prawa, stosunku prawnego lub jego istotnego elementu, innymi słowy, ustawodawca nakazuje przyjęcie istnienia określonego faktu w razie ustalenia innego faktu. Funkcją domniemania prawnego jest ułatwienie ustalenia faktów istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy w zakresie określonych stosunków, gdy wymaga tego ochrona określonego podmiotu, poprzez zwolnienie go od ciężaru dowodu, albowiem ciężar obalenia domniemania prawnego spoczywa na przeciwniku procesowym strony, na której korzyść działa domniemanie prawne. Zgodnie z art. 7 k.c., a wcześniej art. 301 prawa rzeczowego, domniemywa się istnienie dobrej wiary. Domniemanie to jest domniemaniem wzruszalnym, ale ciężar jego obalenia spoczywa, zgodnie z regułą zawartą w art. 6 k.c., na podmiocie, który z faktu przypisania innemu podmiotowi złej wiary, wywodzi dla siebie skutki prawne. Dobra wiara jest faktem o charakterze stanu mentalnego, polegającym na usprawiedliwionym okolicznościami błędnym przeświadczeniu podmiotu o przysługiwaniu mu określonego prawa lub istnieniu określonego stosunku prawnego. Wbrew zarzutom skargi, Sąd Apelacyjny nie pominął tego domniemania, lecz wyjaśnił, z jakich przyczyn uznał, że zostało ono obalone przez powoda.

Pozwany nie wykazał także zasadności zarzuty naruszenia art. 328 § 2 w zw. z art. 365 § 1 w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. oraz art. 382 k.p.c., skoro uzasadnienie wyroku pozwala na odtworzenie toku rozumowania Sądu Apelacyjnego i poddaje się kontroli kasacyjnej.

Przechodząc do oceny zarzutów naruszenia prawa materialnego, należy podnieść, że nie są trafne zarzuty naruszenia art. 108 zdanie 1 i 2 k.c. w związku z art. 103 § 1 i 2 k.c. oraz art. 58 § 1 i 3 k.c. przez wadliwe uznanie za ważną umowy w formie aktu notarialnego z dnia 31 grudnia 2007 r. zawartej między „P.” sp. z o.o. z siedzibą w W. i T. sp. z o.o. z siedzibą w W. Należy podzielić bowiem obszerne rozważania Sądu Apelacyjnego dotyczące tej kwestii zawarte w uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia, bez potrzeby ich przytaczania i powielania. Trafnie też wskazano, że w ciągu kilkunastoletniego okresu wzajemnych relacji pozwane Miasto nigdy nie kwestionowało ważności ani skuteczności umowy z dnia 31 grudnia 2007 r., w szczególności zawierając w dniu 27 czerwca 2008 r. umowę ustanowienia użytkowania wieczystego na rzecz T. sp. z o.o. jako następcy prawnego spółki „P.” sp. z o.o.

Na wstępie rozważań odnoszących się do zarzutów naruszenia art. 226 k.c., art. 227 k.c. oraz art. 7 k.c. (art. 301 prawa rzeczowego) oraz art. 6 k.c., zaakcentowania wymaga, że Sąd Najwyższy, w składzie rozpoznającym niniejszą skargę pozwanego Miasta, aprobuje obszerne rozważania i oceny prawne zawarte w uzasadnieniu wyroku Sądu Najwyższego z dnia 27 listopada 2020 r. (sygn. I CSK 786/18) w sprawie z powództwa Miasta W. przeciwko „P.” spółce z o.o. z siedzibą w W. (poprzednikowi prawnemu T. sp. z o.o. w W.) o zapłatę kwoty 13 788 155 zł. z tytułu zwrotu nakładów na nieruchomości przy ul. S.. Zostały one sformułowane na tle tych samych okoliczności faktycznych, wywody te są w pełni przekonujące i zasługują na akceptację.

Art. 226 k.c., uznany przez Sądy obu instancji w tej sprawie za podstawę prawną rozliczeń między stronami w zakresie nakładów na budynki, a zatem także oceny skuteczności zgłoszonego przez pozwanego w tej sprawie zarzutu potrącenia, przewiduje w § 1, że samoistny posiadacz w dobrej wierze może żądać zwrotu nakładów koniecznych o tyle, o ile nie mają pokrycia w korzyściach,

które uzyskał z rzeczy. Zwrotu innych nakładów może żądać o tyle, o ile zwiększają wartość rzeczy w chwili jej wydania właścicielowi. Jednakże, gdy nakłady zostały dokonane po chwili, w której samoistny posiadacz w dobrej wierze dowiedział się o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa o wydanie rzeczy, może on żądać jedynie nakładów koniecznych. Stosownie do art. 226 § 2 k.c., samoistny posiadacz w złej wierze może żądać zwrotu jedynie nakładów koniecznych i to tylko o tyle, o ile właściciel wzbogaciłby się bezpodstawnie jego kosztem.

Z art. 226 k.c. wynika, że zakres roszczeń o zwrot nakładów na budynki zależy od tego, czy w okresie ich dokonywania posiadacz był w dobrej czy w złej wierze. Wyżej wskazano już, że samoistnym posiadaczem w dobrej wierze jest ten, kto pozostaje w usprawiedliwionym okolicznościami, 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, (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 8 grudnia 2016 r., III CZP 86/16, OSNC 2017, nr 9, poz. 98).

W zależności od skutków prawnych, które ustawa łączy z dobrą lub złą wiarą posiadacza, miarodajny do oceny tego stanu rzeczy może być inny moment. Charakter i stan świadomości posiadacza w chwili objęcia w posiadanie nieruchomości determinuje długość okresu, po upływie którego następuje nabycie jej własności przez zasiedzenie (art. 172 § 1 i 2 k.c.). Na gruncie art. 226 k.c. istotny jest natomiast stan wiedzy i świadomości posiadacza w momencie dokonywania nakładu, a zatem czy w tym czasie jest on posiadaczem w dobrej czy złej wierze. Przepis ten nie wyłącza sytuacji polegającej na tym, 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.).

Sąd Apelacyjny wskazał, że z zebranego w sprawie materiału wynika, iż Skarb Państwa wiedział o tym, że właścicielem budynku przy ul. S. jest J. T. Z., który złożył wniosek o przyznanie własności czasowej gruntu. Mając zatem świadomość braku tytułu prawnego do budynku, Skarb Państwa przystąpił do wykonywania robót budowlanych w kwietniu 1948 r. W październiku 1948 r. odmówił ustanowienia prawa własności czasowej, a odwołanie J. Z. nie zostało rozpoznane. Objęcie nieruchomości w posiadanie miało miejsce w sierpniu 1948 r., a więc już po rozpoczęciu robót budowlanych. Promesę przyznania prawa własności czasowej na rzecz Zakładu Osiedli Robotniczych (ZOR) wystawiono w listopadzie 1948 r., a zatem ponad pół roku po rozpoczęciu robót budowlanych, sama zaś promesa zawierała zastrzeżenie dotyczące uprawnień osób trzecich. Sąd Apelacyjny nie popełnił zatem błędu oceniając, że objęcie w posiadanie nieruchomości budynkowej nastąpiło w okolicznościach, w których Skarb Państwa, przy zachowaniu należytej staranności, mógł i powinien był wiedzieć, że nie przysługuje mu prawo własności do przedmiotowego budynku, co uzasadniało obalenie domniemania dobrej wiary poprzednika prawnego pozwanego. Należy podzielić co do zasady pogląd skarżącego, że na gruncie art. 226 k.c. istotny jest stan świadomości samoistnego posiadacza nie w chwili obejmowania nieruchomości we władztwo, lecz w chwili czynienia nakładów. Nie oznacza to jednak, że przypisanie poprzednikom powoda złej wiary przy objęciu budynku przy ul. S. 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, chyba, że wykaże, że doszło do przekształcenia się złej wiary w dobrą wiarę. Zarzut naruszenia art. 226 § 1 zdanie drugie k.c. w związku z art. 301 pr. rzecz., art. 7 k.c. i art. 6 k.c. okazał się zatem niezasadny.

Trafny jest zarzut naruszenia art. 226 § 1 zdanie 1 k.c. przez błędną wykładnię polegającą na wadliwym utożsamieniu korzyści posiadacza w dobrej

wierze z zaoszczędzonymi przez niego ewentualnymi wydatkami na czynsz najmu budynku, który musiałby ponieść, gdyby nie posiadał nieruchomości, lecz ją najmował. Zgodnie z art. 226 § 1 zdanie pierwsze k.c. samoistnemu 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. Dokonując wykładni pojęcia korzyści w rozumieniu tego przepisu, w orzecznictwie przyjęto, że korzyść ta może stanowić równowartość zaoszczędzonych wydatków, które posiadacz poniósłby, chcąc korzystać z rzeczy na podstawie umowy, a zatem na przykład równowartość czynszu najmu, który musiałby uiścić (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 12 grudnia 1967 r., III CRN 356/67, OSNCP 1968, nr 9, poz. 148, 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). W doktrynie wskazano z kolei odmiennie, że przez korzyści posiadacza należy rozumieć efektywne korzyści w postaci pożytków naturalnych lub cywilnych osiąganych z rzeczy. Trafnie Sąd Najwyższy podniósł w przytoczonym już wyżej wyroku z dnia 27 listopada 2020 r., że art. 226 § 1 zdanie pierwsze k.c. wzmacnia pozycję samoistnego posiadacza w dobrej wierze przez przydanie mu roszczenia 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. Wyłączenie roszczenia posiadacza w dobrej wierze o zwrot nakładów koniecznych w zakresie, w jakim mają one pokrycie w korzyściach uzyskanych z rzeczy, zapobiega postawieniu posiadacza samoistnego w sytuacji lepszej niż posiadającego właściciela. Przecież także 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 z rzeczy pożytków. Nie można tego założenia zastosować do korzyści polegającej na zaoszczędzonym wynagrodzeniu za korzystanie z rzeczy. Zaoszczędzony wydatek (w tej sprawie kwota czynszu, którą według rynkowych stawek miałby zapłacić pozwany, gdyby był najemcą przedmiotowych budynków) nie stanowi jednak ściśle rzecz ujmując, korzyści osiągniętej „z rzeczy”, zaś posiadacz w dobrej wierze jest przecież zwolniony od obowiązku zapłaty

właścicielowi wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy. Sąd Apelacyjny błędnie zastosował zatem 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.

Pozwany zarzucił także naruszenie art. 498 § 1 i 2 oraz art. 499 zdanie drugie k.c., przez nieuwzględnienie, że dochodzona przez T. należność uległa umorzeniu - jako niższa - w wyniku potrącenia działanego w stosunku do spółki T. sp. z o.o. Do naruszenia tych przepisów jednak nie doszło, skoro Sądy *meriti* uznały, że pozwanemu Miastu nie przysługuje wierzytelność z tytułu nakładów zdolna wygasić wierzytelność przysługującą powodowi z tytułu wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości przez pozwanego bez tytułu prawnego. Ta kwestia będzie podlegać jednak ponownemu rozpoznaniu i rozstrzygnięciu przez Sąd II instancji.

W tym stanie rzeczy orzeczono, jak w sentencji (art. 398¹⁵ § 1 k.p.c.). Sąd Najwyższy zwraca przy tym uwagę na celowość wspólnego rozpoznania obu spraw - niniejszej oraz z powództwa Miasta W. przeciwko „P.” spółki z o.o. z siedzibą w W. (poprzednika prawnego T. sp. z o.o. w W.) o zasądzenie kwoty 13 788 155 zł.

ke