



Sygn. akt II CSK 359/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 6 lutego 2015 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Antoni Górski (przewodniczący)

SSN Zbigniew Kwaśniewski

SSA Jacek Grela (sprawozdawca)

Protokolant Anna Banasiuk

w sprawie z powództwa T. S. i D. S.

przeciwko M. C.

o zapłatę

oraz z powództwa wzajemnego M. C.

przeciwko T. S. i D. S.

o zapłatę,

po rozpoznaniu na rozprawie

w Izbie Cywilnej w dniu 6 lutego 2015 r.,

skargi kasacyjnej pozwanej - powódki wzajemnej

od wyroku Sądu Apelacyjnego

z dnia 17 grudnia 2013 r.,

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

UZASADNIENIE

Powodowie D. S. i T. S. domagali się od pozwanej M. C. zasądzenia kwoty 98 000 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 16 grudnia 2004 r. Dochodzone roszczenie obejmowało kwotę, którą powodowie uiścili na rzecz pozwanej tytułem umowy, uznanej następnie za nieważną.

Pozwana wniosła o oddalenie powództwa i jednocześnie wytoczyła powództwo wzajemne, domagając się od powodów kwoty 218.784,69 zł (później zwiększonej do 344.949,79 zł) tytułem kosztów przywrócenia nieruchomości do stanu poprzedniego, tytułem pożytków pobranych oraz nieuzyskanych przez powodów, a także tytułem kosztów energii, ubezpieczenia i podatków.

Powodowie wnieśli o oddalenie powództwa wzajemnego oraz podnieśli zarzut potrącenia opiewający na kwotę 34.163 zł z tytułu nakładów poczynionych przez nich na nieruchomość.

Wyrokiem z dnia 4 kwietnia 2013 r. Sąd Okręgowy w P. zasądził z powództwa głównego od pozwanej na rzecz powodów kwotę 98.000 zł z ustawowymi odsetkami od 1 sierpnia 2007 r. do dnia zapłaty i oddalił powództwo w pozostałej części. Z powództwa wzajemnego Sąd zasądził od powodów na rzecz pozwanej kwoty 7.179 zł i 67.265 zł z odpowiednio określonymi odsetkami ustawowymi, a w pozostałej części oddalił powództwo.

Orzeczenie Sądu pierwszej instancji zapadło na podstawie następujących ustaleń faktycznych:

D. S. i T. S., będący obywatelami Holandii, nawiązali współpracę z M. C. w celu nabycia nieruchomości oraz sprzedaży mebli holenderskich na terenie Polski. Dnia 5 kwietnia 2004 r. zawarli z nią umowę pożyczki kwoty 69.493,50 zł, oznaczając termin jej zwrotu na dzień 15 grudnia 2004 r. Powyższa kwota miała zostać przeznaczona na zakup nieruchomości. Pozwana w dniu 5 kwietnia 2004 r. nabyła nieruchomość w R. za kwotę 86.000 zł, zabudowaną dużym piętrowym budynkiem usługowo-mieszkalnym, budynkiem gospodarczo-garażowym oraz budynkiem z trzema pomieszczeniami, którego stan nie pozwalał na użytkowanie. W akcie notarialnym zawarto zapis, że budynki znajdują się w złym stanie technicznym i wymagają kapitalnego remontu.

W dniu 16 grudnia 2004 r. strony zawarły umowę przeniesienia prawa własności powyższej nieruchomości. Umowa ta, w wyniku uwzględnienia powództwa Skarbu Państwa wytoczonego przeciwko powodom, została uznana za nieważną wyrokiem z dnia 23 maja 2007 r., który uprawomocnił się w dniu 31 lipca 2007 r.

Przedmiotowa nieruchomość w momencie zakupu była w złym stanie technicznym, wymagała napraw i remontów. W styczniu 2005 roku powodowie przekazali budynki mieszczące się na nieruchomości H. K. Początkowo oddane zostały w użytkowanie, a następnie w najem. H. K. w ramach umowy miała nadzorować prowadzenie remontu, jednocześnie w niektórych pomieszczeniach rozpoczęła sprzedaż używanych mebli holenderskich.

Wszystkie prace remontowe wykonano za zgodą powodów, którzy płacili za materiały, z kolei H. K., zamiast czynszu najmu, płaciła za robociznę. Remont został przerwany decyzją Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego.

H. K. po znalezieniu nowego miejsca na działalność gospodarczą zdemontowała piec oraz instalację c.o., w tym kaloryfery.

Nakłady dokonane przez powodów służyły tylko przystosowaniu budynku do zamierzonej działalności. W dalszym ciągu wymaga on szerszych napraw.

Po uprawomocnieniu się orzeczenia stwierdzającego nieważność przedmiotowej umowy sprzedaży, pozwana podjęła działania zmierzające do wydania jej nieruchomości. Pismem z dnia 7 września 2007 r. zwróciła się do powodów z żądaniem opróżnienia, opuszczenia i wydania nieruchomości. Powodowie podejmowali próby przekazania pozwanej kluczy, jednak nie przystępowali do sporządzenia protokołu zdawczo-odbiorczego, czego domagała się pozwana. Ostatecznie pozwana przyjęła klucze w dniu 24 czerwca 2010 r.

Sąd Okręgowy uznał za uzasadnione powództwo główne - w całości co do roszczenia głównego, tj. 98.000 zł i częściowo w zakresie odsetek. Sąd zasądził odsetki od dnia wniesienia pozwu. Wskazał, że pozwana już wcześniej powinna zdawać sobie sprawę z powinności zwrotu na rzecz powodów ceny zakupu

nieruchomości, ale aktualizacja tego obowiązku nastąpiła dopiero wraz z uprawomocnieniem się wyroku stwierdzającego nieważność umowy przeniesienia własności.

W zakresie powództwa wzajemnego, Sąd a quo uznał, że do dnia prawomocnego zakończenia postępowania o unieważnienie umowy nabycia nieruchomości, powodowie mogli uważać się za jej właścicieli. Dopiero moment uprawomocnienia wyroku o unieważnienie umowy sprzedaży zmienił sytuację prawną stron, gdyż od tej chwili powodowie powinni liczyć się z koniecznością zwrotu pozwanej nieruchomości i podejmować działania w tym kierunku, jak również liczyć się z koniecznością ponoszenia kosztów związanych z korzystaniem z rzeczy bez tytułu prawnego oraz zwrotu pożytków, które pobrali. Sąd uznał za zasadne roszczenie o zwrot pożytków niepobranych przez powodów po dniu uprawomocnienia się orzeczenia wydanego w sprawie o unieważnienie umowy przeniesienia własności nieruchomości, tj. po dniu 31 lipca 2007 r. Sąd pierwszej instancji uznał co do zasady zasadność roszczenia o zwrot kosztów koniecznych do przywrócenia nieruchomości do stanu poprzedniego.

W wyniku rozpoznania apelacji obu stron, Sąd Apelacyjny wyrokiem z dnia 17 grudnia 2013 r., zmienił zaskarżony wyrok, w ten sposób, że oddalił powództwo wzajemne oraz oddalił apelację pozwanej.

Sąd Apelacyjny wskazał, że wyrok w zakresie powództwa głównego został zaskarżony wyłącznie przez pozwaną i to tylko co do odsetek poprzedzających datę 24 czerwca 2010 r., czyli dzień przekazania kluczy od nieruchomości.

W ocenie Sądu drugiej instancji pozwana nie wykazała, aby przysługiwało jej prawo zatrzymania, które miało uzasadniać brak opóźnienia w spełnieniu świadczenia przed dniem 24 czerwca 2010 r. Pozwana twierdziła wprawdzie, że wzywała powodów do wydania nieruchomości, lecz nie wskazała w jakich okolicznościach złożyła oświadczenie o skorzystaniu z prawa zatrzymania. W ocenie Sądu Apelacyjnego kwestionowanie prawa do naliczania odsetek nie może być uznane za dorozumiane oświadczenie o skorzystaniu z prawa zatrzymania, tym bardziej, że pozwana nie twierdziła jednocześnie, iż jest gotowa spełnić swoje świadczenie. Jej postawa procesowa wskazuje, że w istocie nie miała

takiego zamiaru, choćby ze względu na brak środków, na co wskazywały jej wnioski o zwolnienie od kosztów sądowych. Ponadto nie zapłaciła kwoty 98.000 zł także po odzyskaniu nieruchomości. W ocenie Sądu ad quem nie może powołać się na zarzut zatrzymania dłużnik, który sam swego świadczenia nie chce spełnić. Celem tej instytucji nie jest bowiem uzyskanie prolongaty dla zapłaty swojego długu, ale wymuszenie wykonania zobowiązania na dłużniku wzajemnym.

Sąd Apelacyjny zaznaczył, że rozstrzygnięcie o powództwie wzajemnym zostało zaskarżone przez obie strony, jest jednak prawomocne w części zasądzającej na rzecz pozwanej koszty niezbędne do przywrócenia stanu poprzedniego oraz co do zgłoszonego przez powodów zarzutu potrącenia ich wierzytelności z tytułu zwrotu nakładów poniesionych na nieruchomość pozwanej. Zatem, zaskarżenie dotyczy oddalenia powództwa wzajemnego o zasądzenie dalszych kwot tytułem przywrócenia do stanu poprzedniego oraz zasądzenia i częściowego oddalenia roszczenia o zwrot pożytków cywilnych z nieruchomości.

W ocenie Sądu odwoławczego, Sąd Okręgowy rozstrzygając o powództwie wzajemnym, zastosował niewłaściwy reżim prawny. Mylnie zaakceptował koncepcję pozwanej i orzekł o roszczeniach pozwu wzajemnego na podstawie przepisów prawa rzeczowego.

Sąd zakwestionował możliwość domagania się przez pozwaną zwrotu kosztów niezbędnych do doprowadzenia nieruchomości do stanu poprzedniego na podstawie art. 222 § 2 k.c. W jego ocenie przepis ten daje właścicielowi wyłącznie roszczenie o przywrócenie stanu zgodnego z prawem i o zaniechanie naruszeń. Jego rolą jest ochrona prawa własności przed trwałym wkroczeniem w tę sferę uprawnień. Zarówno roszczenie windykacyjne, jak i negatoryjne, mają na celu przywrócenie właścicielowi stanu niezakłóconego władztwa nad rzeczą i wyeliminowanie władztwa osoby nieuprawnionej. Nie mogą natomiast być podstawą roszczeń pieniężnych. Zaznaczono, że bezprawna ingerencja w cudzą własność, powodująca nieodwracalne zmiany, może stanowić podstawę roszczeń odszkodowawczych, co jest jednak domeną prawa zobowiązań. Zdaniem Sądu ad quem, w niniejszej sprawie nie ma podstaw do zasądzenia żądanej kwoty tytułem

odszkodowania. Stron nie łączyła ważna umowa, więc nie wchodzi w grę odszkodowanie z tytułu jej nienależytego wykonania.

Możliwość formułowania roszczeń pieniężnych w związku ze zmianami dokonanymi w cudzej rzeczy dają przepisy art. 224 § 2 k.c. i art. 225 k.c., przewidujące odpowiedzialność samoistnego posiadacza w dobrej wierze, który dowiedział się o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa o wydanie rzeczy oraz samoistnego posiadacza w złej wierze za zużycie, pogorszenie lub utratę rzeczy, chyba że pogorszenie lub utrata nastąpiła bez jego winy - w pierwszym przypadku lub rzecz uległaby pogorszeniu lub utracie także wtedy, gdyby znajdowała się w posiadaniu uprawnionego - w przypadku posiadacza w złej wierze.

W ocenie Sądu Apelacyjnego, powyższe przepisy również nie znajdują zastosowania w niniejszej sprawie. Jego zdaniem, jeżeli podstawą dokonywania nakładów przez posiadacza nieruchomości jest porozumienie z właścicielem, to do ich rozliczenia mają zastosowania art. 405 k.c. w zw. z art. 410 § 1 i 2 k.c. Powodowie bowiem uzyskali władztwo nad nieruchomością na podstawie umowy, którą obie strony początkowo uznawały za ważną. Poczuli się wówczas właścicielami i tak byli traktowani przez pozwaną. Przekazanie nieruchomości nastąpiło zatem na mocy porozumienia stron. W związku z powyższym, rozliczenia między stronami powinny nastąpić na podstawie przepisów o nienależnym świadczeniu. Potrzeba zwrotu świadczeń wynika z art. 496 i art. 497 k.c. Kwestię wzajemnych rozliczeń regulują natomiast art. 405 - 409 k.c., stosowane w związku z art. 410 § 2 k.c.

Zdaniem Sądu drugiej instancji, strony co do zasady powinny zwrócić uzyskane świadczenia w granicach aktualnego wzbogacenia. Oznacza to, że pozwana może domagać się od powodów wyłącznie korzyści, uzyskanych przez nich jej kosztem, tj. takich, które doprowadziły do przysporzenia w majątku powodów oraz do zubożenia pozwanej. Przepis art. 405 k.c. nie daje zatem podstawy do żądania pożytków cywilnych niepobranych przez powodów.

Sąd Apelacyjny zwrócił uwagę, że powodowie nie mogą ponosić odpowiedzialności za to, że pozwana bezpodstawnie odmawiała przyjęcia nieruchomości. Stan taki miał miejsce co najmniej od 3 lipca 2008 r., kiedy to

pełnomocnik powodów w budynku sądu próbował przekazać jej klucze. W tym czasie nieruchomości została już opróżniona przez H. K. i powodowie nie czerpali z niej żadnych korzyści. Nie mogło zatem dojść do ich wzbogacenia. Zubożenie pozwanej o wartość niepobranych pożytków było wyłącznie konsekwencją jej zaniechania.

Wyrok Sądu Apelacyjnego w całości zaskarżyła skargą kasacyjną pozwana, zarzucając:

1) naruszenie prawa materialnego w postaci:

- art. 229 k.c. przez błędną jego wykładnię,
- art. 496 k.c. w zw. z art. 497 k.c. przez ich niezastosowanie,
- art. 224 § 2 k.c. w zw. z art. 225 k.c. przez błędną ich wykładnię,
- art. 496 k.c. w zw. z art. 497 k.c. w zw. z art. 224 § 2 k.c. i art. 225 k.c. przez ich niezastosowanie,
- art. 225 k.c. w zw. z art. 6 ust. 1 i art. 6 ust. 2 ustawy z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców, przez ich niezastosowanie,
- art. 405 k.c. w zw. z art. 410 § 2 k.c. przez ich niewłaściwe zastosowanie,
- art. 6 k.c. w zw. z art. 224 § 2 k.c. w zw. z art. 225 k.c. przez ich niezastosowanie;

2) naruszenie prawa procesowego, w postaci art. 230 k.p.c. przez brak uznania za przyznane twierdzeń pozwanej, co do których powodowie nie wypowiedzieli się.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

W skardze kasacyjnej od wyroku Sądu Apelacyjnego, pozwana powołała się na zarzuty oparte na obydwu podstawach wynikających z art. 398³ § 1 pkt. 1 i 2 k.p.c.

W pierwszym rzędzie, wymagają analizy zarzuty naruszenia przepisów postępowania, ponieważ brak uchybień w tym zakresie, stwarza dopiero możliwość właściwej oceny zarzutów materialnoprawnych. Dodać trzeba, że z art. 398³ § 1 pkt 2 k.p.c. wynika, że podstawą skargi kasacyjnej mogą być tylko takie naruszenia przepisów postępowania, które mogły mieć istotny wpływ na wynik sprawy.

W judykaturze przyjmuje się jednolicie, że w myśl art. 398³ § 3 k.p.c., podstawą skargi kasacyjnej nie mogą być zarzuty dotyczące ustalenia faktów lub oceny dowodów. Norma ta nie wskazuje konkretnych przepisów, których naruszenia nie można skutecznie zarzucić w skardze kasacyjnej. W orzecznictwie Sądu Najwyższego przyjęto m.in., że ze względu na omawianą regulację nie można skargi kasacyjnej oprzeć na zarzucie naruszenia art. 233 § 1 k.p.c., określającego zasadę swobodnej oceny dowodów (por. wyroki Sądu Najwyższego: z dnia 23 listopada 2005 r., III CSK 13/05, OSNC 2006, nr 4, poz. 76; z dnia 26 kwietnia 2006 r., V CSK 11/06, niepubl.; z dnia 29 marca 2007 r., II PK 231/06, OSNP 2008, nr 9-10, poz. 124; z dnia 8 maja 2008 r., V CSK 579/07, niepubl.; z dnia 16 listopada 2012 r., III CSK 73/12, niepubl.; z dnia 7 listopada 2008 r., II CSK 289/08, niepubl., z dnia 11 stycznia 2007 r., II CSK 400/06, niepubl.; postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 24 lutego 2006 r., II CSK 136/05, niepubl.; z dnia 16 listopada 2012 r., III CSK 73/12, niepubl., wyrok z dnia 12 czerwca 2013 r., II CSK 634/12, OSNC-ZD 2014 nr C poz. 54).

Judykatura przyjęła, że art. 398³ § 3 k.p.c. dotyczy także tych przepisów, które regulują ustalenie faktów bezdowodowo (art. 228-231 k.p.c.) – por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 5 lutego 2014 r., V CSK 140/13, niepublikowany.

W rezultacie, zarzut naruszenia art. 230 k.p.c. a priori okazał się nieuzasadniony. Dla porządku należy wskazać, że pozwana nie uzasadniła w należyty sposób tego zarzutu. Tymczasem podkreślenia wymaga, że art. 230 k.p.c. może mieć zastosowanie tylko wówczas, gdy wynik całej rozprawy prowadzi do jednoznacznego wniosku, że strona przeciwna nie zamierzała zaprzeczyć faktom. W razie wątpliwości nie można stosować art. 230 k.p.c. Wynik całej rozprawy - jak to przewiduje art. 230 k.p.c. – nie pozwala na jego zastosowanie, gdy przyjęciu określonych ustaleń faktycznych sprzeciwiają się inne ustalenia faktyczne dokonane przez sąd w sprawie (por. wyroki Sądu Najwyższego: z dnia 6 sierpnia 2014 r., I CSK 551/13, niepublikowany i z dnia 25 lutego 2010 r., I CSK 348/09, niepublikowany).

Nietrafny okazał się zarzut naruszenia przez Sąd ad quem art. 229 k.c.

Należy zauważyć, że przepis ten dotyczy problematyki przedawnienia wzajemnych roszczeń właściciela i posiadacza samoistnego. W niniejszej sprawie zarzut przedawnienia nie był przedmiotem rozpoznania Sądów meriti.

W istocie, pod pozorem naruszenia art. 229 k.c., pozwana zakwestionowała dokonaną przez Sąd drugiej instancji wykładnię pojęcia „zwrotu rzeczy”.

Niewątpliwie, właściwa interpretacja tego zwrotu, ma zasadnicze znaczenie dla dokonania oceny sytuacji prawnej obu stron niniejszego procesu.

W pierwszym rzędzie należy zwrócić uwagę, że zarówno w judykaturze, jak i piśmiennictwie, niekwestionowane jest stanowisko, iż właściciel nieruchomości tylko w zupełnie wyjątkowych okolicznościach może odmówić jej przyjęcia, jeśli nieruchomość tę zwraca posiadacz bez tytułu prawnego (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 13 listopada 1997 r., I CKN 323/97, OSNC 1998 , nr 5, poz.79).

W uzasadnieniu tego orzeczenia podkreślono m.in., że w przypadku rzeczy ruchomej odmowę taką można by usprawiedliwić tylko wtedy, gdyby zwracana rzecz została na tyle zmieniona lub zniszczona, że przedstawiałaby istotowo inną jakość w stosunku do jej stanu pierwotnego, np. wrak samochodu (por. orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 3 grudnia 1963 r. I CR 994/62, PUG 1964, nr 11, s. 294). W odniesieniu do nieruchomości o takiej zmianie istotnej można mówić w przypadkach zupełnie wyjątkowych.

W związku z powyższym, w okolicznościach rozpoznawanej sprawy, brak było podstaw do odmowy przyjęcia przez pozwaną zwracanej przez powodów nieruchomości.

W dalszej kolejności zatem, jawi się problem normatywnej treści pojęcia „zwrotu rzeczy”.

W literaturze przedmiotu przyjmuje się, że mieszczą się tu wszelkie formy odzyskania przez właściciela posiadania rzeczy; oddanie rzeczy przez posiadacza, wydobywanie rzeczy przez właściciela w wyniku procesu windykacyjnego, zawładnięcie rzeczą przez właściciela.

Należy wskazać, że przeniesienie posiadania może tu nastąpić, zarówno w formie traditio corporalalis (art. 348 zd. 1 k.c., jak i traditio longa manu (art. 348 zd.

2 k.c.). Nie jest też wykluczona postać *constitutum possessorium* (art. 349 k.c.) – tak: uchwała Sądu Najwyższego z dnia 22 lipca 2005 r., III CZP 47/05, OSNC 2006, nr 6, poz.100.

Z powyższego wypływa zasadniczy wniosek, że do zwrotu rzeczy nie jest wymagana jakakolwiek szczególna forma (rozumiana w potocznym tego słowa znaczeniu, a nie jako forma czynności prawnej). W szczególności, nie jest wymagane protokolarne przekazanie rzeczy. Termin „zwrot rzeczy” należy wiązać nie tylko ze świadomym przekazaniem rzeczy przez dotychczasowego posiadacza właścicielowi, lecz w istocie z każdą sytuacją, w której właściciel uzyskał możliwość bezpośredniego władztwa nad rzeczą, a dotychczasowy posiadacz to władztwo utracił (por. uzasadnienie cytowanej uchwały Sądu Najwyższego z dnia 22 lipca 2005 r.).

W rezultacie – jak słusznie podnosi się w doktrynie – uznać należy, że również zaoferowanie zwrotu rzeczy (przy nieuzasadnionej odmowie jej przyjęcia) rodzi identyczne skutki jak jej zwrot.

Wskazane powyżej, szerokie rozumienie terminu „zwrot rzeczy” wywarło decydujący wpływ – o czym mowa będzie w dalszej części uzasadnienia – na sytuację prawną stron procesu, w tym na zakres zgłoszonych roszczeń.

Słusznie podkreślił Sąd *ad quem*, że dla dokonania oceny wzajemnych roszczeń stron, zasadnicze znaczenie ma wybór odpowiedniego reżimu prawnego.

Dokonując wyboru podstawy prawnej wzajemnych rozliczeń, Sąd Apelacyjny błędnie zinterpretował wywód Sądu Najwyższego zawarty w wyroku z dnia 17 kwietnia 2002 r. IV CKN 979/00 (niepublikowanym). Otóż, Sąd Najwyższy wyraził zapatrywanie, że jeżeli podstawą dokonywania nakładów przez posiadacza nieruchomości jest porozumienie z właścicielem, to do ich rozliczenia nie mają zastosowania przepisy art. 224-229 k.c., w tym art. 229 § 1 k.c. określający termin przedawnienia. Trafności tego poglądu nie osłabia okoliczność, że czynność prawna między posiadaczem, a właścicielem jest nieważna z braku wymaganej przez art. 158 k.c. formy aktu notarialnego. W tym wypadku obowiązek zwrotu wartości uzyskanej korzyści majątkowej obciąża właściciela z mocy art. 405 k.c. w zw. z art. 410 § 1 i 2 k.c.

Sąd drugiej instancji, dokonując interpretacji powyższego stanowiska, pominął stan faktyczny, który legł u podstaw wydanego judykatu oraz właściwe rozumienie pojęcia „porozumienie”.

Otóż, dla odrzucenia zastosowania reżimu prawnego w postaci art. 224-229 k.c., nie ma znaczenia umowne uzyskanie władztwa nad nieruchomością, ale fakt porozumienia się pomiędzy stronami w zakresie korzystania z rzeczy bądź w zakresie czynienia nakładów. W sprawie, która była przedmiotem rozpoznania Sądu Najwyższego, strony porozumiały się w zakresie czynienia nakładów na nieruchomości. W okolicznościach aktualnie rozpoznawanej sprawy, brak jest jakichkolwiek przesłanek świadczących o tym, że strony, poza umową przenoszącą własność nieruchomości, łączyło jakiekolwiek porozumienie dotyczące szeroko rozumianego korzystania z niej.

Należy podkreślić w tym miejscu, że ochrona przewidziana przepisami, normującymi roszczenia uzupełniające roszczenie właściciela o wydanie rzeczy, ma miejsce, gdy właściciela i posiadacza nie łączy stosunek umowny, albo doszło do jego wygaśnięcia. W razie istnienia stosunku umownego, rozliczenie nastąpić powinno według uregulowań prawnych łączących się z tym stosunkiem (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 6 czerwca 2014 r., III CSK 235/13, niepublikowany, postanowienie Sądu Najwyższego, z dnia 5 marca 2009 r., III CZP 6/09, niepublikowane).

Roszczenie objęte art. 224 § 2 lub art. 225 i art. 230 k.c. jest odrębnym roszczeniem, niezależnym od przesłanek roszczeń odszkodowawczych i zwrotu bezpodstawnego wzbogacenia (por. uchwałę z dnia 7 stycznia 1998 r., III CZP 62/97, OSNC 1998, nr 6, poz. 91). W odniesieniu do tego roszczenia wyłączone jest stosowanie przepisów o bezpodstawnym wzbogaceniu (art. 405 i nast. k.c.), z których właściciel mógłby skorzystać jedynie w zakresie, jaki nie został objęty przepisami art. 222 do 231 k.c. (tak: Sąd Najwyższy w cytowanym wyroku z dnia 6 czerwca 2014 r.).

W przedmiotowej sprawie, zdaniem Sądu Najwyższego, nie powinno być wątpliwości, że wzajemne rozliczenia stron związane z korzystaniem z przedmiotowej nieruchomości, powinny się odbywać na podstawie przepisów

obejmujących roszczenia uzupełniające właściciela nieruchomości i roszczenia posiadacza samoistnego o zwrot nakładów, a więc art. 224-229 k.c.

Wybór powyższego reżimu determinuje ocenę prawną poczynionych ustaleń faktycznych, zupełnie pod innym kątem niż dotychczas. Oczywiście, będzie ona ograniczona z uwagi na uprawomocnienie się wyroku Sądu pierwszej instancji w określonym zakresie.

W pierwszym rzędzie wskazać należy, że roszczenia uzupełniające właściciela nieruchomości zostały określone w art. 224 i 225 k.c. Ustawodawca wymienia tu roszczenia: o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy, o zwrot pożytków lub zapłatę ich wartości oraz o naprawienie szkody z powodu zużycia pogorszenia lub utraty rzeczy.

Pierwszą czynnością Sądu orzekającego winno być jednoznaczne wyjaśnienie i ustalenie, jakiego rodzaju żądania zgłosiła pozwana w kontekście powyższej siatki pojęciowej.

W dalszej kolejności podkreślenia wymaga, że występuje wyraźne zróżnicowanie sytuacji prawnej posiadacza w dobrej wierze (art. 224 § 1 k.c.), posiadacza w dobrej wierze od chwili, w której dowiedział się o wytoczeniu powództwa o wydanie rzeczy (art. 224 § 2 k.c.) i posiadacza w złej wierze (art. 225 k.c.). W tym wypadku determinantem oceny jest kategoria prawna w postaci dobrej wiary oraz wiedza o wytoczeniu powództwa o wydanie. Od razu należy podkreślić, że w myśl art. 7 k.c. jeżeli ustawa uzależnia skutki prawne od dobrej lub złej wiary, domniemywa się istnienie dobrej wiary. W doktrynie powszechnie przyjmuje się, że posiadaczem w dobrej wierze jest ten, kto władając rzeczą, pozostaje w błędnym, ale usprawiedliwionym okolicznościami przeświadczeniu, że przysługuje mu prawo do rzeczy. W przypadku posiadania samoistnego chodzi o przeświadczenie posiadacza, że przysługuje mu prawo własności. A contrario, dobrą wiarę posiadacza wyłącza zarówno jego wiedza o przeciwnym stanie prawnym, jak też niedbalstwo, rozumiane jako niedołożenie należytej staranności.

W piśmiennictwie wskazuje się, że art. 224 § 2 k.c. nie wiąże chwili dowiedzenia się o wytoczeniu powództwa o wydanie rzeczy z faktem doręczenia

pozwu. Oznacza to, że każda wiarygodna informacja może być uważana za wystarczającą. Ciężar udowodnienia spoczywa na właścicielu (art. 6 k.c.).

Dodaje się również, że art. 224 § 2 k.c. wiąże określone w nim skutki z wytoczeniem powództwa windykacyjnego. Nie oznacza to jednak, że dowiedzenie się przez posiadacza o wytoczeniu tego powództwa albo innego, np. o ustalenie, że powód jest właścicielem rzeczy lub o usunięcie niezgodności między stanem prawnym ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym, jest bez znaczenia w zakresie jego dobrej wiary. Powzięcie takiej wiadomości może spowodować, w zależności od okoliczności faktycznych, całkowitą utratę dobrej wiary, a wtedy od tej chwili posiadacz będzie uważany za będącego w złej wierze.

W przedmiotowej sprawie znaczenie ma zatem, nie tylko fakt uprawomocnienia się orzeczenia stwierdzającego nieważność umowy sprzedaży rzecznej nieruchomości, ale również sam fakt wytoczenia powództwa o ustalenie nieważności oraz podstawa faktyczna tego żądania.

Po dokonaniu analizy w zakresie rodzaju dochodzonych roszczeń oraz po odpowiednim zakwalifikowaniu posiadania z punktu widzenia dobrej i złej wiary bądź faktu wytoczenia danego powództwa, należy określić czasookres, za który odpowiednie roszczenie o zapłatę jest uzasadnione.

Nie powinno być wątpliwości – co jest istotą roszczeń uzupełniających – że cezurą czasową ich powstawania jest zwrot rzeczy. Powinien być zatem, rozpatrywany cały okres, przez który posiadacz korzystał z rzeczy. Jednakże należy podkreślić – o czym była powyżej mowa – że termin „zwrot rzeczy” należy wiązać z każdą sytuacją, w której właściciel uzyskał możliwość bezpośredniego władztwa nad rzeczą, a dotychczasowy posiadacz to władztwo utracił, a więc również z taką, gdy właściciel niezasadnie odmówił przyjęcia rzeczy, zaoferowanej mu do zwrotu.

Dlatego też, tak ważne jest precyzyjne określenie chwili zaoferowania przez powodów zwrotu nieruchomości pozwanej.

Z powyższym zagadnieniem łączy się kolejna kwestia. Pozwana podniosła bowiem zarzut zatrzymania. Wskazać trzeba, że skuteczne skorzystanie przez

stronę z prawa zatrzymania wzajemnego świadczenia pieniężnego wyłącza opóźnienie w spełnieniu tego świadczenia (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 7 stycznia 2005 r., IV CK 204/04, niepublikowany). Nadto – wbrew twierdzeniu Sądu - nie ma przeszkód aby oświadczenie o skorzystaniu z prawa zatrzymania złożone zostało w sposób konkludentny (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 21 stycznia 2004 r., IV CK 356/02, niepublikowany).

Z art. 496 k.c. w zw. z art. 497 k.c. wynika, że jeżeli skutek ustalenia nieważności umowy wzajemnej strony mają dokonać zwrotu świadczeń wzajemnych, każdej z nich przysługuje prawo zatrzymania, dopóki druga strona nie zaoferuje zwrotu otrzymanego świadczenia albo nie zabezpieczy roszczenia o zwrot.

W rezultacie, precyzyjne określenie chwili zwrotu nieruchomości przez powodów – w zaprezentowanym powyżej rozumieniu – ma również doniosłe znaczenie dla oceny skuteczności podniesionego przez pozwaną zarzutu zatrzymania oraz dla oznaczenia daty początkowej naliczania odsetek od zasądzonej z powództwa głównego kwoty 98 000 zł.

Podsumowując stwierdzić trzeba, że zarzuty naruszenia art. 224 § 2 k.c. i art. 225 k.c. w zw. z art. 6 k.c., art. 496 k.c. w zw. z art. 497 k.c. oraz art. 405 k.c. w zw. z art. 410 § 2 k.c., okazały się uzasadnione. Z kolei zarzut naruszenia art. 225 k.c. w zw. z art. 6 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców (aktualnie jednolity tekst Dz. U. z 2014 r., poz. 1380) o tyle był uzasadniony, że wnioski płynące z treści powyższej ustawy mogą być pomocne do dokonania oceny istnienia dobrej bądź złej wiary po stronie powodów, a czego Sąd drugiej instancji dotychczas nie dokonał.

Z tych względów na podstawie art. 398¹⁵ § 1 k.p.c. oraz art. 108 § 2 w zw. z art. 391 § 1 i art. 398²¹ k.p.c. orzeczono, jak w sentencji.