



WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

18 lutego 2025 r.

Sąd Najwyższy w Izbie Cywilnej w składzie:

SSN Karol Weitz (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Marta Romańska

SSN Roman Trzaskowski

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym 18 lutego 2025 r. w Warszawie
skargi kasacyjnej Gminy Miasto R.

od wyroku Sądu Apelacyjnego w Rzeszowie
z 24 lutego 2021 r., I ACa 502/19, I ACz 844/19,

w sprawie z powództwa P.

w R. spółki akcyjnej w T.

przeciwko Gminie Miasto R.

o zapłatę,

1. oddala skargę kasacyjną;

**2. zasądza od pozwanej na rzecz powódki kwotę 5.400 zł
(pięć tysięcy czterysta złotych) z odsetkami w wysokości odsetek
ustawowych za opóźnienie w spełnieniu świadczenia pieniężnego
za czas po upływie tygodnia od doręczenia pozwanej odpisu
niniejszego orzeczenia tytułem kosztów postępowania
kasacyjnego.**

Marta Romańska

Karol Weitz

Roman Trzaskowski

UZASADNIENIE

Pozwem z 11 stycznia 2013 r. powódka P. w R. Spółka Akcyjna z siedzibą w C., obecnie w T. domagała się zasądzenia od pozwanej Gminy Miasto R. kwoty 221 400 zł z ustawowymi odsetkami od daty wytoczenia powództwa do dnia zapłaty tytułem zwrotu wartości nakładów na nieruchomość stanowiącą własność pozwanej.

Wyrokiem z 9 grudnia 2015 r. Sąd Okręgowy w Rzeszowie oddalił powództwo.

Sąd ustalił, że nakład w postaci budowy poczekalni dla pasażerów dokonany został od września do grudnia 2000 r., zadaszenia przystankowe wykonano w czerwcu 2000 r. w okresie obowiązywania umowy dzierżawy z 30 maja 2000 r., a 4 zestawy krzesełek sześciomiejscowych i remont dróg wykonano również w 2000 r.

21 lipca 1976 r. zawarta została na czas nieoznaczony między Miejskim Zarządem Gospodarowania Terenami w R. jako wydierżawiającym a P., Oddziałem osobowym w R. jako dzierżawcą umowa dzierżawy działki położonej pod Wiaduktem w R., o powierzchni 6 885 m². Umowę zawarto w związku z urządzeniem dworca autobusowego. 21 grudnia 1990 r. powódka wystąpiła do pozwanej o skorygowanie umowy przez zmniejszenie wydierżawianego placu z 6885 m² do 5080 m², dołączając szkic dworca podmiejskiego. 24 stycznia 1991 r. zawarty został aneks do umowy, z którego wynika, że jej przedmiotem jest część działki nr [...] o powierzchni 50 arów 80 m². Umowa została rozwiązana z dniem 31 marca 2003 r.

Kolejną umową między stronami była umowa dzierżawy z 1 czerwca 1999 r., której przedmiotem była część działki [...] o powierzchni 33 arów 86 m². Umowa ta została zawarta na okres remontu wiaduktu. Po zakończeniu prac remontowych przy Wiadukcie strony zawarły umowę z 30 maja 2000 r. określając jej czas obowiązywania na okres od 20 maja 2000 r. do 31 maja 2003 r. W początkowym okresie obowiązywania tej umowy (w drugiej połowie 2000 r.) wykonane zostały wszystkie prace budowlane skutkujące poniesieniem przez powódkę spornych nakładów. Kolejna umowa dzierżawy zawarta została 12 września 2007 r. i obowiązywała strony od 1 października 2007 r. do 30 września 2010 r. Obejmowała ona część działki nr [...] o powierzchni 48 arów, położonej przy ul. [...], oznaczonej

kolorem zielonym na załączniku graficznym do umowy. Poczekalnia dla pasażerów wzniesiona została poza częścią działki objętej umową dzierżawy z 30 maja 2000 r.

Oddalając powództwo Sąd uwzględnił podniesiony przez pozwaną zarzut przedawnienia powołując się na art. 229 k.c., zgodnie z którym roszczenia samoistnego posiadacza przeciwko właścicielowi o zwrot nakładów przedawniają się z upływem roku od dnia zwrotu rzeczy oraz na art. 349 k.c., stanowiący, że przeniesienie posiadania samoistnego może nastąpić także w ten sposób, że dotychczasowy posiadacz samoistny zachowa rzecz w swoim władaniu jako posiadacz zależny albo jako dzierżyciel na podstawie stosunku prawnego, który strony jednocześnie ustalą. W ocenie Sądu pierwszej instancji, taki stan wystąpił w okolicznościach sprawy na skutek umowy z 2007 r., gdyż umowa z 30 maja 2000 r. wygasła 31 maja 2003 r. i po tej dacie powódka władała przedmiotem dzierżawy jako samoistny posiadacz w złej wierze, aż do zawarcia umowy z 12 września 2007 r. Wtedy otrzymała nieruchomości w posiadanie zależne. Zakres władztwa powódki określony został – zgodnie z § 1 umowy – kolorem zielonym i niewątpliwie obejmował oprócz płyty dworca również poczekalnię. Z tą zatem datą powódka uznała władztwo nad rzeczą wykonywane przez pozwaną i wyzbyła się władania jako posiadacz samoistny, otrzymując nieruchomości we władanie zależne. Z tego wynika, że bieg terminu przedawnienia roszczenia z tytułu zwrotu nakładów na cudzą rzecz (art. 229 k.c.) należy liczyć od października 2007 r., wobec czego przedawnienie roszczenia powoda nastąpiło 1 października 2008 r.

Apelację od wyroku Sądu Okręgowego w Rzeszowie z 9 grudnia 2015 r. złożyła powódka. Sąd Apelacyjny w Rzeszowie wyrokiem z 29 grudnia 2016 r. uchylił zaskarżony wyrok i przekazał sprawę Sądowi Okręgowemu w Rzeszowie do ponownego rozpoznania. Na skutek zażalenia pozwanej Sąd Najwyższy postanowieniem z 4 kwietnia 2017 r. uchylił wyrok kasatoryjny. Rozpoznając sprawę ponownie Sąd Apelacyjny w Rzeszowie wyrokiem z 17 października 2017 r. zmienił wyrok z 9 grudnia 2015 r. w ten sposób, że zasądził od pozwanej na rzecz powódki kwotę 286 200 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od kwot 221 400 zł od 12 marca 2013 r. i od 64 800 zł od 1 listopada 2015 r. Skargę kasacyjną od tego wyroku wywiodła pozwana. Sąd Najwyższy wyrokiem z 5 kwietnia 2019 r. uchylił

wyrok z 17 października 2017 r. i przekazał sprawę Sądowi Apelacyjnemu w Rzeszowie do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego. Przyczyną uchylecia wyroku były wadliwości i braki uzasadnienia wyroku z 17 października 2017 r., które miały wskazywać na to, że Sąd drugiej instancji nie poddał analizie całego zebranego w sprawie materiału. Sąd Najwyższy podzielił także niektóre zarzuty naruszenia prawa materialnego (art. 76 i 65 § 2 oraz art. 676 k.c.).

Po ponownym rozpoznaniu sprawy Sąd Apelacyjny w Rzeszowie wyrokiem z 24 lutego 2021 r. po raz kolejny uwzględnił apelację powódki i zmienił zaskarżony wyrok z 9 grudnia 2015 r. w ten sposób, że zasądził od pozwanej na rzecz powódki kwotę 261 331,62 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od kwoty 221 400 zł od 13 marca 2013 r., a od kwoty 39 931,62 zł od 1 listopada 2015 r. i oddalił apelację w pozostałej części oraz orzekł o kosztach postępowania. Sąd Apelacyjny ustalił tym razem, że 21 lipca 1976 r. między Miejskim Zarządem Gospodarowania Terenami w R. jako wynajmującym a P.. Oddział Osobowy w R. (poprzednikiem prawnym powódki) jako najemcą została zawarta umowa najmu (nazwana umową dzierżawy) nieruchomości o powierzchni 6 885 m² położonej w R. pod Wiaduktem [...]. Umowa została zawarta na czas nieoznaczony, a zgodnie z jej § 3 wynajęcie nieruchomości nastąpiło w związku z urządzeniem dworca autobusowego. W pisemnej treści umowy nie sprecyzowano numeru działki stanowiącej przedmiot najmu, dołączono do niej jedynie szkic. 24 stycznia 1991 r. podpisany został aneks do umowy, w którym doprecyzowano, że przedmiotem najmu jest część działki nr [...] o powierzchni 30 arów 80 m². Do umowy nie załączono kopii mapy ewidencji gruntów obrazującej przebieg granic wynajmowanego obszaru. Odrębny szkic terenu został dołączony do pisma powódki z 21 grudnia 1990 r. Wskazano w nim także powierzchnię działki wynoszącą 50 arów 80 m².

Pismem z 6 stycznia 1999 r. umowa została rozwiązana przez Zarząd Miasta R. ze skutkiem od 31 marca 1999 r. i z obowiązkiem zwrotu przedmiotu najmu do 31 marca 1999 r.

Kolejna umowa najmu z 1 czerwca 1999 r. zawarta została już pomiędzy Gminą Miasto R., a P. w R. i dotyczyła nieruchomości stanowiącej część działki nr [...] o powierzchni 33 arów 86 m² położonej przy ul. [...]. Umowa ta zawarta została

na czas nieoznaczony, tj. do zakończenia remontu Wiaduktu [...], a wynajęty teren był przeznaczony na dworzec autobusowy.

W następnej zawartej przez strony umowie z 30 maja 2000 r. (cały czas określanej jako umowa dzierżawy) ustalono, że przedmiotem najmu jest część działki nr [...] o powierzchni 50 arów 80m² położonej przy ul. [...] w R., przy czym jej przeznaczenie znów zostało określone jako dworzec autobusowy. Ta umowa została zawarta na czas oznaczony od 20 maja 2000 r. do 31 maja 2003 r. W jej treści stwierdzono, że z upływem czasu, na który ją zawarto, najemca miał obowiązek zwrócić przedmiot najmu (dzierżawy) bez dodatkowego wezwania w stanie uporządkowanym. Poza tym najemca był zobowiązany do użytkowania terenu zgodnie z jego umownie określonym przeznaczeniem i uzgadniać wszelkie prace budowlane z Miejskim Zarządem Dróg i Zieleni. Brak było w umowie postanowień co do rozliczeń nakładów najemcy na nieruchomości. Według § 9 umowy jej zmiany wymagały formy pisemnej pod rygorem nieważności. W umowie jako przedmiot najmu określono część działki nr [...] o powierzchni 50 arów 80 m² a z zestawienia dotyczącego zmian w oznaczeniu działki nr [...] wynikało, że teren objęty umową obejmuje działkę powstałą wskutek podziału działki nr [...]. Podział ten został jednak wpisany do księgi wieczystej dopiero w 2000 r. natomiast działka nr [...] miała w tym czasie powierzchnię 0,7488 ha. Część działki objęta umową nie została wyodrębniona widocznymi znakami w terenie, a do umowy z 30 maja 2000 r. nie dołączono również mapy, na której oznaczone byłyby granice części wynajmowanego terenu.

Wszystkie powołane umowy nazywane były przez strony umowami dzierżawy, chociaż nie przewidywały pobierania przez powódkę pożytków, lecz jedynie użytkowanie nieruchomości. Umowy te były zawierane w formie pisemnej.

Kolejna pisemna umowa najmu (także nazwana umową dzierżawy) została zawarta przez Gminę Miasto R. z P. w R. S.A. 12 września 2007 r. na czas oznaczony od 1 października 2007 r. do 30 września 2010 r. Jej przedmiotem był najem części działki nr [...] o powierzchni 48 arów, położonej przy ul. [...] w R. i obszar ten oznaczony został na załączniku graficznym kolorem zielonym. W tym wypadku najęty teren również przeznaczony był na dworzec autobusowy, a z prawem najemcy do korzystania (używania) najętej części działki wiązało się

korzystanie przezeń z wjazdu i wyjazdu z najmowanego terenu o powierzchni 555 m², oznaczonego na załączniku graficznym do umowy kolorem niebieskim. Strony stwierdziły w umowie, że część działki nią objęta jest już w posiadaniu najemcy. Uzgodniły również, że po zakończeniu najmu, na skutek wygaśnięcia lub rozwiązania umowy najemca był zobowiązany do wydania przedmiotu najmu w stanie, w którym był on mu wydany, a w razie konieczności poniesienia nakładów celem przywrócenia stanu poprzedniego pokryć je miał najemca. Jednocześnie w umowie stwierdzono, że najemca był zobowiązany do usunięcia pawilonu (zaznaczonego na załączniku do umowy kolorem pomarańczowym) i jego fundamentu oraz uporządkowania terenu przez uzupełnienie płytek chodnikowych do 30 września 2007 r., udostępnienia terenu najmu dla budowy urządzeń infrastruktury technicznej i przebudowy Wiaduktu i nawierzchni w dobrym stanie technicznym. Zgodnie z § 12 umowy wszelkie jej zmiany wymagały formy pisemnej pod rygorem nieważności, a w zakresie nią nieuregulowanym zastosowanie miały mieć przepisy kodeksu cywilnego. Aneks nr 1 z 20 września 2007 r. doprecyzowano, że umowa dotyczy terenu oznaczonego jako część działki nr [...] w obrębie 207 o powierzchni 4800 m² położonej przy ulicy [...] w R. oznaczonej w załączniku graficznym do umowy kolorem zielonym. Aneks obowiązywał od 1 października 2007 r., a dalsza część umowy pozostała bez zmian. Wynajmowana począwszy od 1990 r. nieruchomości stanowiła działkę nr [...]. Obecnie teren ten stanowi część działek oznaczonych numerami [...] i [...]

Przebieg krawężników we wschodniej części działki nr [...] oznaczony na kopii mapy z ewidencji gruntów linią przerywaną według stanu sprzed 2004 r. zmienił się dopiero w 2012 r. w związku z budową obiektu „G.” i nowym układem drogowym. Zmiana nastąpiła już po zakończeniu obowiązywania ostatniej umowy najmu oraz wydaniu przez powódkę gruntu pozwanej, co nastąpiło 18 listopada 2011 r. Działka nr [...] w 1992 r. miała powierzchnię 0,850 ha i zmieniała w kolejnych latach oznaczenie, w 1995 r. uległa podziałowi na działki nr [...], [...]1, [...]2, [...]3, [...]4 i [...]5. Podział działki nr [...] został wpisany w księdze wieczystej nr [...], prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Rzeszowie w 2001 r. W 2000 r. jako właściciel działki nr [...] wpisana była Gmina

Miasto R. W 2006 r. działka nr [...] o powierzchni 0,75446 ha uległa podziałowi na działki nr [...] i [...]. Dalsze podziały nastąpiły w 2008 r. i wtedy działka nr [...] o powierzchni 0/742 ha uległa podziałowi na działki nr [...], [...] i [...]. W 2010 r. działka nr [...] uległa podziałowi na działki nr [...] i [...], zaś w 2012 r. działka nr [...] o powierzchni 06160 ha podzieliła się na działki nr [...] i [...]. Na podstawie umowy z 30 maja 2000 r. powódka najmowała nieruchomość stanowiącą część działki nr [...] o powierzchni około 50 arów 80 m² pod Wiaduktem w R. i wykorzystywała ją na prowadzenie dworca autobusowego do przewozów osobowych, w tym na przystanki i dojazd autobusów i wybudowała poczekalnię wyburzając wcześniej stary budynek poczekalni. Do przedmiotowej umowy wskazującej działkę nr [...] i jej powierzchnię 50 arów 80 m² nie została załączona mapa lub inny dokument geodezyjny wyznaczający teren, do użytkowania którego powódka była uprawniona na podstawie umowy. Objęty umową teren najmu od 1990 r. stanowił część działki nr [...], obecnie stanowi część działek nr [...] i [...]. Obiekt poczekalni usytuowany został we wschodniej części działki nr [...], co potwierdza przebieg krawężników na szkicu dworca podmiejskiego P. załączonego do pisma powódki z 21 grudnia 1990 r. Sąd przyjął, że na terenie objętym umową z 30 maja 2000 r. usytuowany był nie tylko budynek poczekalni, ale i inne obiekty wybudowane przez powódkę (np. wiaty przystankowe). W okresie obowiązywania umowy z 30 maja 2000 r. powódka dokonała na nieruchomości stanowiącej przedmiot tej umowy nakładów w postaci wybudowania poczekalni dworcowej dla podróżnych (tymczasowego budynku dworca autobusowego) zakupu 4 sztuk zestawów krzeselkowych sześciomiejscowych i wykonała 9 zadaszeń przystankowych oraz przeprowadziła remont wjazdu na teren dworca przez przełożenie kostki granitowej o powierzchni 150 m², remont nawierzchni zjazdu z przystanku nr 5 i 6 oraz przebudowę oświetlenia terenu dworca od strony ul. [...] Wyjazd z dworca do ul. [...], który także został przez powódkę wyremontowany na pewnym odcinku nie obejmował części nieruchomości stanowiącej przedmiot umowy z 30 maja 2000 r. Powódka nie miała tytułu prawnego do tego terenu w okresie czynienia tych nakładów. Droga wjazdowa na dworzec oraz wyjazdowa z terenu dworca do ul. [...] w części wjazdu z dworca do tej ulicy znajdowała się na działkach nr [...], [...] i [...], stanowiących własność pozwanej.

Czynności przygotowawcze do wybudowania poczekalni dworcowej powódka podjęła jeszcze w czasie obowiązywania umowy z 1 czerwca 1999 r. 18 listopada 2000 r. wystąpiła o uzgodnienie technologii prac remontowych dotyczących przełożenia zapadniętej kostki granitowej, podniesienia dwóch kraterów ściekowych, przebudowy wjazdu na teren dworca od ul. [...], likwidującej zajęte krawężniki i chodnik. 8 marca 2000 r. została powiadomiona o wszczęciu postępowania administracyjnego w sprawie z jej wniosku o wydanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu dla inwestycji pod tymczasowy budynek dworca autobusowego P. przy ul. [...] w R., a 16 marca 2000 r. zleciła Miejskiemu Przedsiębiorstwu Dróg i Mostów w R. wykonanie remontu placu dworca. Prace przystosowujące teren do pełnienia funkcji dworca autobusowego wykonane zostały w drugiej połowie 2000 r., w okresie, gdy strony wiązała umowa z 30 maja 2000 r. W tym okresie powódka uzyskała wymagane zezwolenia na budowę dworca i jego użytkowanie.

Nakłady powódki w postaci wzniesienia budynku poczekalni, zadaszeń przystankowych, wykonania drogi dojazdowej i oświetlenia dworca służyły do korzystania z przedmiotu najmu zgodnie z jego przeznaczeniem określonym w kolejno zawieranych umowach, tj. prowadzeniu dworca autobusowego celem świadczenia usług przewozu osób. Wszystkie nakłady poza urządzeniem wjazdu/zjazdu z terenu dworca autobusowego od ul. [...], dokonane zostały na terenie objętym umową najmu z 30 maja 2000 r. Wartość nakładów poczynionych przez powódkę według stanu i cen z daty wydania pozwanej przedmiotu najmu, tj. 18 listopada 2011 r., przy uwzględnieniu stopnia ich zużycia wyniosła łącznie 286 200 zł, w tym poczekalnia – 172 000 zł, zadaszenia – 55 506 65 zł, remont wjazdu na dworzec – 14 921,03 zł, remont powierzchni oraz zjazdu przy przystankach nr 5, 6 i 8 – 424,45 zł, remont wyjazdu z dworca do ul. [...] – 34 868,38 zł, przebudowa oświetlenia – 40 199,40 zł, remont części placu dworca – 7 711,74 zł. W wartości tych nakładów sąd nie uwzględnił wartości krzesełek, gdyż te mogły zostać rozmontowane i wykorzystane przez powódkę. Wartość nakładów z wyłączeniem kosztów remontu wyjazdu z dworca autobusowego do ul. [...], które dotyczyły ulepszeń dokonanych poza przedmiotem umowy z 30 maja 2000 r. (w kwocie 24 868,38 zł) wyniosła łącznie 261 331,62 zł.

Po zakończeniu obowiązywania zawartej w formie pisemnej umowy z 30 maja 2000 r. na czas oznaczony od 30 maja 2000 r. do 31 maja 2003 r. strony nie zawarły kolejnej umowy na piśmie. Nieruchomość będąca wcześniej przedmiotem najmu pozostawała jednak we władaniu powódki, która używała terenu w dotychczasowy, niezmienny sposób i w dotychczasowym zakresie. Pozwana nie domagała się wydania przedmiotu najmu i nie wzywała powódki do opuszczenia nieruchomości, lecz akceptowała dalsze używanie jej części przez dotychczasowego najemcę. Nie podejmowała również jakichkolwiek innych działań zmierzających do podważenia uprawnienia powódki do świadczenia na tym terenie nadal usług przewozu osób. Trwający od 1976 r. stan posiadania przez powódkę części działki nr [...], utrwalony umową z 30 maja 2000 r. utrzymywał się także w kolejnych latach, chociaż – wobec niesformalizowania stosunków między stronami przez zawarcie umowy – Biuro Gospodarki Mieniem (jednostka organizacyjna pozwanej) mimo zaoferowania przez powódkę płatności czynszu i przelewu środków pieniężnych odmówiło jego przyjęcia.

Najem nieruchomości, w nieznacznie zmienionym zakresie, ograniczonym do powierzchni 48 arów, po upływie dłuższego czasu był kontynuowany w wyniku zawartej przez strony w formie pisemnej kolejnej umowy (nazwanej umową dzierżawy) z 12 września 2007 r. Został natomiast ostatecznie zakończony wydaniem przez powódkę nieruchomości pozwanej 18 listopada 2011 r. Wcześniej po wygaśnięciu umowy z 30 maja 2000 r., tj. po 31 maja 2003 r. pozwana nie domagała się wydania nieruchomości bądź zaniechania jej używania jako dworca autobusowego, jak również nie podejmowała żadnych innych czynności wskazujących na zamiar pozbawienia powódki możliwości korzystania z nieruchomości. Powódka, po wcześniejszym wezwaniu pozwanej do rozliczenia wartości dokonanych nakładów oraz podjęciu działań zmierzających do osiągnięcia porozumienia z pozwaną, wobec braku możliwości ustalenia sposobu rozliczenia nakładów wnioskiem z 20 lipca 2012 wystąpiła do Sądu Rejonowego w Rzeszowie z zawezwaniem do próby ugodowej. Na posiedzeniu 25 października 2012 r. nie doszło do ugody.

Dokonując oceny prawnej ustalonego stanu faktycznego Sąd Apelacyjny uznał, że po wygaśnięciu umowy najmu (dzierżawy) 31 maja 2003 r. powódka pozostawała posiadaczem samoistnym nieruchomości w złej wierze i zachodziły

usprawiedliwione podstawy do przyjęcia, że najem uległ przedłużeniu na czas nieoznaczony. Zdaniem Sądu, na skutek zachowania obu stron doszło do kontynuacji używania przez powódkę najmowanej nieruchomości na poprzednich warunkach przez czynności konkludentne. Nie była to jedynie milcząca zgoda pozwanej na dalsze używanie nieruchomości będącej dotąd przedmiotem najmu w dotychczasowy sposób, lecz rzeczywiste, bezterminowe przedłużenie trwania umowy aż do czasu ponownego sformalizowania stosunku prawnego łączącego strony w kolejnej umowie zawartej na czas oznaczony od czerwca 2003 r. do września 2007 r., tj. do zawarcia w formie pisemnej kolejnej umowy dzierżawy (najmu) z 12 września 2007 r. Brak wprowadzie dokumentu potwierdzającego uiszczanie przez powódkę czynszu najmu, jednak najemca nie tylko wyrażał gotowość uiszczania czynszu, lecz nawet uiścił z tego tytułu środki na rzecz pozwanej. Jak bowiem wynika z pisma Biura Gospodarki Mieniem Miasta z 19 stycznia 2004 r. jedyną przeszkodą do przyjęcia przez wynajmującą zapłaty czynszu był brak podpisania umowy najmu (dzierżawy). Według Sądu, fakt, że powódka nie wykazała uiszczania czynszu za okres korzystania z nieruchomości w okresie od czerwca 2003 r. do września 2007 r. nie stoi na przeszkodzie stwierdzeniu, że najem uległ przedłużeniu na czas nieoznaczony, skoro pozwana nie wykazała, aby wzywała powódkę do zapłaty wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości bez tytułu prawnego, albo że dochodziła świadczenia o takim charakterze. Sąd Apelacyjny powołał się również na judykaturę, zgodnie z którą decydującymi przesłankami dla osiągnięcia skutku przedłużenia umowy na podstawie art. 674 w związku z art. 694 k.c. są: dalsze używanie przedmiotu dzierżawy przez dotychczasowego dzierżawcę i zgoda, choćby milcząca wydzierżawiającego, ujawniona w jego zachowaniu mającym znamiona aprobaty lub znoszenia tego stanu rzeczy, pozwalająca na wnioskowanie w okolicznościach konkretnej sprawy o istnieniu domniemanej woli przedłużenia umowy. Tak ukształtowana instytucja przedłużenia umowy dzierżawy stanowi prawny środek stabilizacji gospodarczej przez zachowanie ciągłości osoby dzierżawcy przez kontynuowanie przez niego na dotychczasowych warunkach działalności gospodarczej w odniesieniu do przedmiotu dzierżawy (wyrok Sądu Najwyższego z 23 maja 1983 r., IV CR 569/82, nie publ.). Według Sądu Apelacyjnego, w tożsamy

sposób, ze względu na analogiczną i stosowaną wprost podstawę przedłużenia tego rodzaju stosunku prawnego o charakterze ciągłym, należy oceniać sytuację najemcy i wynajmującego. Skutek przewidziany w art. 674 *in fine* k.c. wystąpi, jeżeli po upływie terminów w nim wskazanych najemca używa przedmiotu najmu za zgodą wynajmującego. Przepis art. 674 k.c. stosuje się tylko wtedy, gdy najemca nadal używa rzeczy, a wynajmujący zgadza się na to, choćby w sposób dorozumiany (orzeczenia Sądu Najwyższego z 6 czerwca 1959 r. 3 CR832/58, OSN 1960 nr 3 poz. 77, z 23 maja 1983 r., IV CR 569/82, nie publ., z 14 października 1998 r., II CKN 925/97, nie publ.). Sąd powołał się również na pogląd doktryny, że sytuację, w której wynajmujący w sposób dorozumiany wyraża zgodę na dalsze używanie przez najemcę przedmiotu najmu, określa się jako tzw. milczące przedłużenie umowy najmu. Nie można takiego milczenia uznać za złożenie oświadczenia woli, ale jako zachowanie się podmiotu, z którym związane jest powstanie, ustanie lub zmiana stosunku prawnego, a więc zdarzenie o charakterze pozytywnym bądź negatywnym. W ocenie Sądu, analogiczna sytuacja występuje w przypadku występującej w niniejszej sprawie relacji między stronami, a wniosek ten wzmacnia to, że pozwana zaakceptowała kontynuowanie w nieznacznie tylko zmienionym zakresie stosunku prawnego po okresie czteroletniego niesformalizowanego korzystania przez powódkę z przedmiotu najmu oraz zawarcie kolejnej pisemnej umowy najmu. Istota przedłużenia najmu polega bowiem na tym, że stosunek najmu trwa nadal i ma taką samą treść. Strony dążąc do zapobieżenia domniemaniu przedłużenia najmu mogą umówić się, że ich oświadczenia woli w tym przedmiocie muszą być złożone na piśmie. Taka klauzula umowna wiąże strony. Jej niezachowanie pociąga za sobą nieważność czynności. Zdaniem Sądu taki przypadek nie wystąpił, chociaż wiążąca wcześniej strony umowa z 30 maja 2000 r. zawierała postanowienie, że wszelkie jej zmiany wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności. Odnosiło się ono jednak wyłącznie do zmian wymienionej umowy, nie zmierzało natomiast do zapobieżenia przedłużeniu najmu bez zawarcia następnej umowy w formie pisemnej. Według Sądu, ma na to wskazywać nie tylko literalna treść miarodajnego postanowienia przedmiotowej umowy (§ 9), ale także poprzedniej umowy najmu z 1999 r. oraz zawartej następnie umowy z 2007 r. zawierających podobne postanowienia, które nie były interpretowane w stosunkach między kontrahentami

w sposób odmienny, a w szczególności nie wynikało to z takiego rozumienia treści umów przez najemcę. Zważywszy, że przedmiotowe umowy zawierane były na podstawie wzorców przygotowanych przez pozwaną należy kierować się w razie rozbieżnego rozumienia miarodajnych postanowień między stronami założeniem, że priorytet przyznać trzeba sposobowi ich rozumienia wskazanemu przez przeciwnika autorki umów, tj. przez powódkę, która utrzymuje, że nie służyły one zapobieżeniu dorożumianemu przedłużeniu najmu przez ustanowienie wymagania dochowania formy pisemnej dla zmian umów. Konkludując Sąd stwierdził, że nie tylko zachowanie powódki, która nadal korzystała z nieruchomości w analogiczny sposób, jak określony w umowie z 30 maja 2000 r., lecz także wyraźna lub dorożumiana zgoda pozwanej jako wynajmującej na dalsze korzystanie z nieruchomości przez powódkę, pozwala na uznanie, że pozwana godziła się na przedłużenie umowy na czas nieoznaczony, dążąc co najwyżej do „uregulowania” sprawy najmu.

W dalszej kolejności Sąd Apelacyjny przyjął, że w zakresie rozliczenia nakładów powódki na przedmiot najmu w sprawie powinien mieć zastosowanie art. 674 k.c., a nie – jak przyjął sąd pierwszej instancji – art. 229 i 349 k.c. W okolicznościach sprawy z uwagi na dorożumiane przedłużenie najmu zachodziły podstawy do oceny, że powódka zarówno w czasie dokonywania nakładów, jak i w okresie późniejszym była nie posiadaczem samoistnym nieruchomości w złej wierze, lecz – jako najemca - jej posiadaczem zależnym w dobrej wierze, za czym przemawiało dodatkowo to, że pozwana wyraziła zgodę na budowę poczekalni dla podróżnych i innych obiektów usytuowanych na wynajmowanej nieruchomości. Umowa najmu została zakończona 30 września 2010 r., zaś faktyczny zwrot nieruchomości pozwanej nastąpił 18 listopada 2011 r. i od tej daty rozpoczął bieg przedawnienia roszczenia powódki, zgodnie z art. 677 k.c. Nie doszło zatem do jego przedawnienia, co nadto wynikało z faktu przerwania jego biegu wskutek zawezwania pozwanej przez powódkę do próby ugodowej. Sąd Apelacyjny ocenił ponadto, że nakłady powódki na nieruchomość nie stanowiły napraw obciążających najemcę, lecz były ulepszeniami, które powinny podlegać, w braku odmiennej umowy zwrotowi zgodnie z art. 676 k.c. Przesądzało to w ocenie Sądu o tym, że powódka była uprawniona do dochodzenia zapłaty sumy odpowiadającej wartości przedmiotowych nakładów. Skoro pozwana po zwrocie nieruchomości nie zażądała

usunięcia nakładów i przywrócenia stanu poprzedniego to w myśl art. 676 k.c. powstało po jej stronie zobowiązanie do zapłaty najemcy wynagrodzenia za dokonane ulepszenia. Zdaniem Sądu Apelacyjnego, zwrot rzeczy polega na odzyskaniu nad nią władztwa przez właściciela. Taka sytuacja ziściła się 18 listopada 2011 r., co pozostaje poza sporem. W efekcie Sąd za zasadne uznał roszczenie powódki o zapłatę równowartości nakładów poczynionych na najętej nieruchomości w kwocie 261 331,62 zł z wyłączeniem kosztów remontu części wjazdu/wyjazdu z dworca (24 868,38 zł). Roszczenie powódki nie uległo przedawnieniu, gdyż jego bieg przerwał wniosek o zawezwanie do próby ugodowej z 27 lipca 2012 r., a wobec niedojścia ugody do skutku na posiedzeniu 25 października 2012 r. przedawnienie biegło nadal, ale okres przedawnienia określony w art. 677 k.c. nie upłynął, skoro pozew w sprawie został złożony 11 stycznia 2013 r., a zwrot nieruchomości nastąpił 18 listopada 2011 r. Sąd ocenił, że rozszerzenie żądania pozwu przez powódkę o dalszą kwotę 64 800 zł jej pismem z 19 października 2015 r. nie spotkało się z zarzutem przedawnienia zarówno w postępowaniu przed sądem pierwszej instancji, jak i w postępowaniu odwoławczym, gdyż zawarte w załączniku do protokołu z 31 marca 2014 r. oświadczenie o podniesieniu zarzutu przedawnienia odnosiło się do roszczenia powódki w jego pierwotnym zakresie. Zarzut ten nie został natomiast ponowiony w odniesieniu do rozszerzonego żądania.

Jako niezasadne Sąd ocenił żądanie powódki w zakresie kwoty stanowiącej wartość nakładów w postaci remontu wjazdu z dworca i wjazdu do niego od ul. [...], gdyż miejsca te pozostawały poza przedmiotem najmu.

Skargę kasacyjną od wyroku z 24 lutego 2021 r. wywiodła pozwana. Zarzucając naruszenie art. 378 §1 k.p.c. w związku z art. 117§ 2 k.c., art. 327¹ § 1 pkt 2 w związku z art. 391 §1 k.p.c., art. 327¹ §1 pkt 1 i 2 w związku z art. 391 § 1 k.p.c., art. 398²⁰ k.p.c., art. 398²⁰ k.p.c. w związku z art. 65 §1 i 2 k.c., art. 382 w związku z art. 230 k.p.c., art. 382 k.p.c. , art. 60 k.c., art. 65 § 1 i 2 k.c., art. 65 § 1 i 2 k.c., art. 76 w związku z art. 674 k.c., art. 676 w związku z art. 662 § 2 k.c. art 676 w związku z art. 6 k.c., art. 677 k.c., art. 127 §2 i art. 123 §1 pkt 1 w związku z art. 677 k.c. Na tych podstawach wniosła uchylenie wyroku w zaskarżonej części i orzeczenie co do istoty sprawy, ewentualnie o uchylenie wyroku w zaskarżonej

części i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Apelacyjnemu w Rzeszowie.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Zdecydowana większość zarzutów skargi kasacyjnej zmierzała do podważenia przyjętego przez Sąd Apelacyjny założenia, że po wygaśnięciu umowy z 30 maja 2000 r. nie doszło do zakończenia stosunku najmu między stronami, gdyż doszło między nimi do milczącego przedłużenia tego stosunku. Założenie to – według Sądu drugiej instancji – było istotne dla ustalenia, że roszczenie powódki nie uległo przedawnieniu, i służyło podważeniu stanowisko pozwanej, że roczny termin przedawnienia roszczenia o zapłatę wartości nakładów biegł od 12 września 2007 r., tj. od dnia zawarcia przez strony kolejnej pisemnej umowy, które miało skutkować zwrotem najętej nieruchomości pozwanej ze względu na treść art. 349 k.c. Sąd Apelacyjny przyjmując, że po wygaśnięciu umowy z 30 maja 2000 r. stosunek najmu uległ milczącemu przedłużeniu, zakładał, że zwrot nieruchomości nastąpił dopiero 18 listopada 2011 r. i biegnący od tej chwili roczny termin przedawnienia nie upłynął. W ocenie Sądu Najwyższego, przyjęte rozumowanie jest bezprzedmiotowe w okolicznościach sprawy, gdyż w sprawie tej nie można traktować zawarcia kolejnej umowy 12 września 2007 r. jako zwrotu rzeczy najętej wynajmującemu w rozumieniu art. 677 k.c. Do takiego zwrotu w istocie doszło dopiero 18 listopada 2011 r. i wobec przerwy biegu przedawnienia wnioskiem o zawezwanie do próby ugodowej z 27 lipca 2012 r. zakończonej bezowocnym posiedzeniem 25 października 2012 r. wytoczenie powództwa 11 stycznia 2013 r. nastąpiło z zachowaniem terminu rocznego, o którym mowa w art. 677 k.c. Z przedstawionych względów zarzuty naruszenia art. 117 § 2 k.c., art. 327¹ §1 pkt 2 w związku z art. 391 §1 k.p.c., art. 327¹ § 1 pkt 1 i 2 w związku z art. 391 § 1 k.p.c., art. 398²⁰ k.p.c., art. 398²⁰ k.p.c. w związku z art. 65 § 1 i 2 k.c., art. 382 w związku z art. 230 k.p.c., art. 382 k.p.c., art. 60 k.c., art. 65 § 1 i 2 k.c., art. 65 § 1 i 2 k.c., art. 76 w związku z art. 674 k.c., art. 676 w związku z art. 662 § 2 k.c. art 676 w związku z art. 6 k.c., art. 677 k.c., art. 127 § 2 i art. 123 § 1 pkt 1 w związku z art. 677 k.c. jako skupione wokół kwestii przedawnienia roszczenia powoda i oceny

co do skuteczności milczącego przedłużenia umowy najmu są całkowicie bezzasadne.

Zarzucając naruszenie art. 378 § 1 k.p.c. skarżąca podniosła, że Sąd drugiej instancji nie rozpoznał i nie rozpatrzył podniesionego przez nią zarzutu przedawnienia w części dotyczącej kwoty 64 800 zł, o którą powódka rozszerzyła swoje żądanie. Twierdzenie o naruszeniu art. 378 § 1 k.p.c. jest wprawdzie trafne, ale uchybienie to nie miało wpływu na wynik sprawy, gdyż zaskarżony wyrok mimo błędnego w tym zakresie uzasadnienia odpowiada prawu. W ocenie Sądu Najwyższego, należy przyjąć, że wobec faktu, że rozszerzenie żądania przez powódkę wynikało z ustalenia większej wartości nakładów przez biegłego w jego opinii, zarzut przedawnienia podniesiony przez pozwaną 31 marca 2014 r. w odniesieniu do całego roszczenia powódki obejmował także kwotę, o którą rozszerzyła ona żądanie. Z tego samego względu należy przyjąć, że wytoczenie przez powódkę powództwa 11 stycznia 2013 r. przerwało bieg przedawnienia co do całej przysługującej jej kwoty z tytułu zwrotu nakładów, w tym kwoty objętej rozszerzeniem żądania, która – wobec tego – również nie uległa przedawnieniu.

Wobec bezzasadności wszystkich zarzutów kasacyjnych skarga kasacyjna pozwanej podlegała oddaleniu.

Z tych względów, na podstawie art. 398¹⁴ oraz art. 98 §1 i 1¹ w związku z art. 391 § 1 i z art. 398²¹ k.p.c., Sąd Najwyższy orzekł, jak w sentencji.

O kosztach postępowania kasacyjnego Sąd Najwyższy orzekł przyjmując jako wartość przedmiotu zaskarżenia kwotę zasądzoną od pozwanej na rzecz powódki (261 331,62 zł), gdyż tylko w tych granicach działało w sprawie pokrzywdzenie pozwanej zaskarżonym wyrokiem.

Marta Romańska

Karol Weitz

Roman Trzaskowski

[SOP]

[r.g.]