



**WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

6 sierpnia 2025 r.

Sąd Najwyższy w Izbie Cywilnej w składzie:

SSN Agnieszka Góra-Błaszczkowska (przewodniczący)

SSN Agnieszka Jurkowska-Chocyk

SSN Dariusz Pawłyszczke (sprawozdawca)

Protokolant Magdalena Kucia

po rozpoznaniu na rozprawie 6 sierpnia 2025 r. w Warszawie

skarg kasacyjnych G. w G. oraz G.1.

od wyroku Sądu Apelacyjnego w Krakowie z 22 lutego 2022 r., I ACa 258/21,

w sprawie z powództwa G. w G.

przeciwko G.1.

o zapłatę,

1. oddała obie skargi kasacyjne;

2. wzajemnie znosi koszty postępowania kasacyjnego.

Agnieszka Jurkowska-Chocyk Agnieszka Góra-Błaszczkowska Dariusz Pawłyszczke

(G.G.)

UZASADNIENIE

Wyrokiem z 30 października 2009 r., I C 962/09, Sąd Okręgowy w Krakowie oddalił powództwo posiadacza nieruchomości przeciwko jej właścicielowi o zwrot nakładów, a Sąd Apelacyjny w Krakowie wyrokiem z 1 kwietnia 2010 r., I ACa 216/10, oddalił apelację posiadacza. Na skutek skargi kasacyjnej posiadacza Sąd Najwyższy wyrokiem z 18 maja 2011 r., III CSK 263/10, uchylił wyrok Sądu drugiej instancji i przekazał mu sprawę do ponownego rozpoznania. Sąd Najwyższy uznał, że posiadacz korzystał z nieruchomości w oparciu o prawo obligacyjne przyznane mu przez właściciela. Charakter tego stosunku należy ustalić i w pierwszej kolejności do oceny prawa posiadacza zależnego do zwrotu nakładów należy zastosować postanowienia umowy stron i przepisy regulujące ten stosunek prawny, a w dalszej kolejności przepisy o bezpodstawnym wzbogaceniu. Ocena żądania pozwu przez sądy *meriti* wyłącznie na podstawie art. 224-230 k.c. była niezasadna.

Ponownie rozpoznając apelację, Sąd drugiej instancji wyrokiem z 7 października 2011 r., I ACa 958/11, uchylił wyrok Sądu pierwszej instancji i przekazał mu sprawę do ponownego rozpoznania. Sąd Okręgowy w Krakowie, ponownie rozpoznając powództwo, wyrokiem z 15 grudnia 2020 r., I C 2136/11, uwzględnił je w całości i zasądził 401 240 zł z odsetkami tytułem zwrotu nakładów na wybudowanie przez posiadacza pawilonu handlowego na nieruchomości.

Wyrokiem zaskarżonym skargą kasacyjną Sąd Apelacyjny w Krakowie, na skutek apelacji pozwanego właściciela nieruchomości, zmienił wyrok Sądu pierwszej instancji i obniżył zasądzoną sumę do 339 250 zł oraz oddalił powództwo w pozostałej części ze względu na:

1) przedawnienie roszczenia o zapłatę 24 040 zł (posiadacz dopiero w toku procesu, po sporządzeniu opinii na wysokość swoich nakładów, rozszerzył żądanie o tę sumę),

2) potrącenie z wierzytelnością właściciela w wysokości 37 950 zł z tytułu zwrotu pożytków pobranych przez posiadacza za najem lokali w pawilonie handlowym.

Sąd ten ustalił, że 17 grudnia 1986 r. Skarb Państwa, reprezentowany przez gminną radę narodową, przeniósł nieodpłatnie posiadanie nieruchomości na rzecz powodowej spółdzielni w celu wybudowania przez nią pawilonu handlowego i prowadzenia w nim działalności handlowej i usługowej, potrzebnej mieszkańcom gminy. Strony umowy wydającej nieruchomość zamierzały zawrzeć umowę dzierżawy, do czego jednak nie doszło. Spółdzielnia wybudowała pawilon i prowadziła w nim umówioną działalność gospodarczą. Stopniowo spółdzielnia ograniczała swoją działalność, a zwolnione lokale wynajmowała. Przynajmniej od 2001 roku spółdzielnia już wyłącznie wydierżawiała lokale użytkowe innym przedsiębiorcom.

Okazało się, że nieruchomość wydana spółdzielni nie należała do Skarbu Państwa. Pozwana gmina, jako następcą prawny Skarbu Państwa, uzyskała stwierdzenie zasiedzenia nieruchomości z dniem 1 stycznia 1993 r., na mocy postanowienia Sądu Rejonowego z 10 sierpnia 1999 r. Spółdzielnia także wniosła o stwierdzenie zasiedzenia na swoją rzecz, lecz jej wniosek został oddalony postanowieniem z 23 września 2004 r. Następnie gmina 21 stycznia 2008 r. wezwała spółdzielnię do zwrotu nieruchomości, a 30 kwietnia 2008 r. wniosła pozew o wydanie nieruchomości. Wyrok nakazujący spółdzielni wydanie gmina uzyskała 2 grudnia 2008 r. Spółdzielnia zwróciła nieruchomość 31 marca 2009 r. i 10 czerwca 2009 r. wniosła niniejszy pozew o zwrot nakładów. Sąd Apelacyjny ustalił wartość nakładów, poniesionych przez spółdzielnię w latach 1986-1989 na wybudowanie pawilonu, na sumę 401 240 zł w następujący sposób: według cen z 31 marca 2009 r. (chwili zwrotu nieruchomości właścicielowi) wybudowanie pawilonu kosztowałoby 718 296,84 zł, lecz po uwzględnieniu stopnia zużycia technicznego wartość pawilonu w chwili zwrotu wynosiła 401 240 zł.

Sąd odwoławczy uznał, że Skarb Państwa zawarł ze spółdzielnią w 1986 r. nienazwaną umowę o nieodpłatne korzystanie z nieruchomości. Umowa ta została wypowiedziana w sposób dorozumiany 21 stycznia 2008 r. przez wezwanie spółdzielni do zwrotu nieruchomości, a obowiązek zwrotu nieruchomości stał się wymagalny po trzech miesiącach, tj. 21 kwietnia 2008 r. Wskazana wyżej wartość pawilonu powiększyła wartość nieruchomości i wartość ta przysługuje spółdzielni od właściciela na podstawie art. 405 k.c. Ponieważ w okresie od 21 kwietnia 2008 r.

do 31 marca 2009 r. spółdzielnia korzystała z nieruchomości bez podstawy prawnej, zobowiązana jest na podstawie art. 225 k.c. do zwrotu właścicielowi czynszów uzyskanych za 11 miesięcy z trzech umów najmu lokali w pawilonie, na łączną sumę 37 950 zł. Sąd Apelacyjny uznał, że bieg 3-letniego terminu przedawnienia (art. 118 k.c.) roszczenia o zwrot nakładów rozpoczął się z chwilą wypowiedzenia umowy stron 21 stycznia 2008 r. i dlatego 8 grudnia 2017 r. (data rozszerzenia powództwa) roszczenie o zapłatę sumy 24 040 zł było przedawnione.

Obie strony zaskarżyły skargami kasacyjnymi wyrok Sądu drugiej instancji.

Powodowy posiadacz zarzucił naruszenie prawa materialnego:

1. art. 118 k.c. przez uznanie roszczenia o zwrot nakładów za roszczenie związane z prowadzeniem działalności gospodarczej;
2. art. 123 § 1 pkt 1 k.c. przez przyjęcie, że wniesienie powództwa o zwrot nakładów nie przerwało biegu przedawnienia także co do części objętej rozszerzeniem powództwa (części ujawnionej dopiero opinią biegłego);
3. art. 5 k.c. przez przyjęcie, że podniesienie zarzutu przedawnienia wobec części roszczenia ujawnionej dopiero opinią biegłego nie jest nadużyciem prawa;
4. art. 499 w zw. z art. 104, 109 i 61 § 1 k.c. oraz art. 91 k.p.c. przez uznanie za skuteczne złożenie oświadczenia o potrąceniu przez pełnomocnika procesowego właściciela wobec pełnomocnika posiadacza, nieuprawnionego do przyjęcia tego oświadczenia;
5. art. 498 § 1 w zw. z art. 455, 224 § 2 i art. 230 k.c. przez uznanie oświadczenia o potrąceniu za skuteczne mimo niewezwania posiadacza do zwrotu pożytków przed złożeniem oświadczenia o potrąceniu, a tym samym potrącenie wierzytelności niewymagalnej;
6. art. 224 § 2 w zw. z art. 230 k.c. przez przyjęcie, że posiadacz jest zobowiązany do zwrotu pożytków za okres od dnia następnego po wytoczeniu przez właściciela 30 kwietnia 2008 r. powództwa o wydanie rzeczy, choć obowiązek ten obejmuje pożytki pobrane za okres od dowiedzenia się przez posiadacza o tym powództwie.

Pozwany właściciel zarzucił naruszenie prawa materialnego:

1. art. 120 § 1 w zw. z art. 455 i 405 k.c. przez oddalenie zarzutu przedawnienia na skutek przyjęcia następujących niezasadnych tez:

a) roszczenie o zwrot nakładów na podstawie przepisów o bezpodstawnym wzbogaceniu powstaje z chwilą wygaśnięcia prawa posiadacza do używania rzeczy;

b) prawo posiadacza do używania nieruchomości wygasło na skutek wezwania właściciela do jej zwrotu (według właściciela zdarzeniem świadczącym o wygaśnięciu stosunku obligacyjnego było zakończenie w 2004 roku postępowanie z wniosku spółdzielni z udziałem gminy o stwierdzenie zasiedzenia przez spółdzielnię, ponieważ z tego postępowania wynikał brak woli spółdzielni kontynuowania stosunku obligacyjnego);

c) bieg terminu przedawnienia roszczenia bezterminowego może zależeć od podjęcia czynności przez zobowiązanego, tj. od wezwania wystosowanego przez gminę do wydania budynku;

2. art. 405 k.c. przez nieuwzględnienie wartości zubożenia przy obliczaniu sumy należnej zubożonemu.

Ponadto skarżący właściciel zarzucił naruszenia przepisów postępowania przez pominięcie dowodów na okoliczności, które byłyby istotne w przypadku zasadności zarzutów naruszenia prawa materialnego.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

1. Nieodpłatność używania nieruchomości przekazanej umową z 1986 roku wskazuje, że strony zawarły umowę użyczenia. Sąd odwoławczy nie wyjaśnił, dlaczego w ogóle nie rozważał takiej kwalifikacji umowy i uznał ją za umowę nienazwaną. Zagadnienie to jednak nie ma znaczenia dla oceny przedawnienia roszczenia o zwrot nakładów. W obu przypadkach przedawnienie podlega tym samym zasadom. W przypadku umowy użyczenia biorącemu rzecz do używania przysługuje zwrot uzasadnionych nakładów (art. 753 § 2 w zw. z art. 713 k.c.) i roszczenie to przedawnia się z upływem roku od zwrotu rzeczy (art. 719 k.c.). W przypadku umowy nienazwanej korzystającemu z rzeczy także przysługuje zwrot nakładów i roszczenie to także przedawnia się z upływem roku od zwrotu rzeczy (art. 226 § 1 i art. 229 § 1 w zw. z art. 230 k.c.).

2. Sąd Najwyższy w wyroku z 18 maja 2011 r. dokonał wiążącej wykładni prawa (art. 398²⁰ k.p.c.), iż rozliczenie nakładów ma nastąpić na podstawie przepisów o bezpodstawnym wzbogaceniu, jako konsekwencja przekazania nieruchomości na

mocy umowy, a tym samym obligacyjnego charakteru roszczenia o zwrot nakładów. Jednak na mocy odesłania z art. 230 k.c. zasady rozliczeń w przypadku posiadania cudzej rzeczy bez podstawy prawnej stosuje się odpowiednio do rozliczeń między właścicielem a posiadaczem zależnym, o ile z przepisów regulujących ten stosunek nie wynika nic innego. Artykuł 230 k.c. nakazuje odpowiednie stosowanie niektórych przepisów prawa rzeczowego do stosunków umownych i w tym zakresie przepisy te są częścią prawa zobowiązań.

W doktrynie bywa wyrażana teza, iż odesłanie z art. 230 k.c. stosuje się tylko w przypadku posiadania zależnego bez tytułu prawnego, tj. gdy posiadacz zależny nie miał prawa do korzystania z rzeczy i w dobrej lub złej wierze uzurpował sobie prawo do zależnego władania rzeczą. Jednak w braku umowy posiadacza zależnego z właścicielem w ogóle nie ma podstaw do stosowania przepisów regulujących dany stosunek umowny. Fraza „o ile z przepisów regulujących ten stosunek nie wynika nic innego” w art. 230 k.c. dotyczy objęcia rzeczy w posiadanie zależne w wykonaniu ważnej umowy i odesłanie do art. 224-229 k.c. stosuje się, gdy ani umowa, ani przepisy normujące dany typ umowy nie regulują zagadnień objętych odesłaniem. W orzecznictwie dominuje wykładnia, że rozliczenie stron umowy obejmującej prawo do korzystania z rzeczy drugiej strony podlega odesłaniu z art. 230 k.c., co wyłącza stosowanie przepisów o bezpodstawnym wzbogaceniu (tak m.in. wyrok SN z 13 października 1999 r., II CKN 466/98, postanowienie SN z 5 marca 2009 r., III CZP 6/09, oraz wyroki SN: z 27 czerwca 2012 r., IV CSK 601/11, i z 5 grudnia 2013 r., V CSK 13/13).

Przede wszystkim nawet w przypadku oceny, że prawo posiadacza zależnego do zwrotu nakładów przysługuje mu na podstawie art. 405 k.c., przedawniałoby się ono także z upływem roku od zwrotu rzeczy. Poza art. 229 § 1 i art. 719 k.c. roczny termin przedawnienia roszczenia o zwrot nakładów, liczony od zwrotu rzeczy, przewiduje art. 263 § 1 k.c. (użytkowanie), art. 322 § 1 k.c. (zastaw) i art. 677 k.c. (najem). Zasadę tę stosuje się wprost lub przez odesłanie (np. art. 709¹⁷ k.c. co do leasingu) do wszystkich stosunków uregulowanych w Kodeksie cywilnym, polegających na otrzymaniu rzeczy do używania. Zatem w polskim prawie cywilnym istnieje zasada, którą *per analogiam iuris* należy stosować także w braku odesłania, iż roszczenie o zwrot nakładów przedawnia się z upływem roku od zwrotu rzeczy

(podleganie roszczenia z art. 405 k.c. rocznemu terminowi przedawnienia, liczonemu od zwrotu rzeczy, Sąd Najwyższy stwierdził w uchwale z 11 maja 1972 r., III CZP 22/72).

3. Powodowy posiadacz zwrócił nieruchomości 31 marca 2009 r., a pozew wniósł 10 czerwca 2009 r. i dochodzone roszczenie o zwrot nakładów nie jest przedawnione niezależnie od tego, czy podstawą zwrotu nakładów jest art. 753 § 2 w zw. z art. 713 k.c. (umowa użyczenia) czy art. 229 § 1 w zw. z art. 230 k.c. lub art. 405 k.c. (umowa nienazwana). Zaskarżony wyrok odpowiada prawu co do oceny dochodzonego roszczenia jako nieprzedawnionego w zakresie pierwotnego żądania pozwu oraz jako przedawnionego w zakresie żądania objętego rozszerzeniem powództwa, mimo błędnego powołania art. 118 k.c. przez Sąd drugiej instancji. Zarzut 1. skargi właściciela oraz zarzut 1. skargi posiadacza są niezasadne.

4. Wniesienie pozwu przerwało bieg przedawnienia (art. 123 § 1 pkt 1 k.c.) roszczenia o zwrot nakładów tylko do sumy 377 200 zł objętej żądaniem pozwu. Wniesienie pozwu nie przerywa biegu przedawnienia części roszczenia nieobjętej żądaniem pozwu. Dopiero rozszerzenie powództwa 8 grudnia 2017 r. o żądanie zapłaty 24 040 zł mogło przerwać bieg przedawnienia tej części roszczenia, lecz wówczas ta część była już przedawniona.

Nie jest zasadny zarzut 2. skargi posiadacza, iż w przypadku poznania pełnej wysokości roszczenia dopiero z opinii biegłego w toku postępowania wniesienie pozwu przerwało bieg przedawnienia także części roszczenia ujawnionej dopiero opinią. W niniejszej sprawie opinia biegłego wykazała wysokość nakładów niewiele wyższą od dochodzonej pierwotnie sumy 377 200 zł. Jednak nie istnieją kryteria pozwalające na wyznaczenie granicy między niewielkim a znacznym rozszerzeniem powództwa. Tymczasem przyjęcie tezy skargi, bez ograniczenia jej do niewielkiego rozszerzenia powództwa, niweczyłoby pewność prawa. Dłużnik może uzależnić podjęcie obrony przed działaniami wierzyciela oraz staranność tej obrony od dochodzonej sumy. Porównując wysokość żądania pozwu z nakładem pracy koniecznym do starannej obrony, wierzyciel może dojść do wniosku, że w jego interesie jest zlekceważenie pozwu i niewykorzystanie wszystkich możliwości

obrony. Wierzyciel nie powinien zostać zaskoczony możliwością uwzględnienia rozszerzenia powództwa o przedawnioną część roszczenia.

5. Podniesienie zarzutu przedawnienia może stanowić nadużycie prawa (art. 5 k.c.) w przypadku aktywnego zniechęcania wierzyciela przez dłużnika do dokonania czynności przerywającej bieg przedawnienia, np. sugerowania przez dłużnika, że spełnienie świadczenia nastąpi po poprawie jego sytuacji finansowej przy jednoczesnym baczaniu, aby nie złożyć oświadczenia stanowiącego uznanie długu. Tymczasem posiadacz w skardze podnosi swoją należytą staranność w postaci złożenia wniosku o opinię biegłego na wysokość nakładów już na początku procesu, we wrześniu 2009 roku. Jednak co do zasady nadużycie prawa w rozumieniu art. 5 k.c. zachodzi w przypadku niewłaściwego korzystania ze swojego prawa przez uprawnionego, w tym przypadku uprawnionego do podniesienia zarzutu przedawnienia. Dlatego staranność posiadacza w dążeniu do ustalenia pełnej wysokości nakładów nie jest istotna. Zarzut 3. skargi posiadacza jest niezasadny.

6. Nie jest zasadny zarzut 6. skargi posiadacza. Powołany na jego uzasadnienie art. 224 § 2 k.c. stosuje się do pożytków pobranych przez posiadacza, który w dobrej wierze uzyskał posiadanie bez tytułu prawnego. Tymczasem spółdzielnia objęła nieruchomość we władanie na podstawie umowy z poprzednikiem prawnym właściciela i z umowy wynikało jej prawo do pobierania pożytków. Od chwili wygaśnięcia tej umowy spółdzielnia nie miała prawa pobierania czynszu od najemców, gdyż czynsze te przysługiwały właścicielowi. Obowiązek wydania właścicielowi czynszów pobranych za okres po wygaśnięciu umowy powstaje zarówno na podstawie art. 471 k.c. (odszkodowanie za opóźnione zwrócenie przedmiotu umowy), jak i art. 225 k.c. Ten ostatni przepis, stosowany wprost do posiadania samoistnego uzyskanego w złej wierze, stosuje się do posiadania zależnego tylko odpowiednio (art. 230 k.c.), czyli z uwzględnieniem różnic między posiadaniem zależnym i samoistnym. W przypadku posiadania zależnego powstałego na mocy umowy rozróżnienie objęcia posiadania w dobrej i złej wierze jest bezprzedmiotowe. Rozróżnienie to dotyczy tylko uzyskania posiadania bez podstawy prawnej, ponieważ tylko wówczas możliwe jest uzyskanie posiadania w usprawiedliwionym przekonaniu o istnieniu tytułu do posiadania, który to tytuł jednak nie istnieje (dobra wiara). W przypadku posiadania na mocy umowy

art. 225 k.c. stosuje się od chwili powstania obowiązku zwrotu nieruchomości, czyli od chwili, gdy posiadanie zależne na mocy umowy stało się posiadaniem bezprawnym (bez tytułu prawnego).

7. Roszczenie posiadacza o zwrot nakładów i roszczenie właściciela o zwrot pożytków pobranych przez posiadacza za okres od wygaśnięcia umowy powstają jednocześnie: z chwilą zwrotu rzeczy właścicielowi. Natomiast zagadnienie ich wymagalności może przedstawiać się różnie, w zależności od treści umowy. Jeżeli przewiduje ona obowiązek składania przez posiadacza sprawozdań z dokonywanych nakładów i pobieranych pożytków w okresie władania rzeczą, to roszczenia te mogą być wymagalne z chwilą swojego powstania, tj. w chwili zwrotu nieruchomości. W innym przypadku wymagalność może powstać dopiero na skutek wezwania do zapłaty (art. 455 k.c.).

Oświadczenie o potrąceniu ma moc wsteczną od chwili, kiedy potrącenie stało się możliwe (art. 499 k.c.), czyli od najwcześniejszej chwili, gdy obie wierzytelności były wymagalne (art. 498 § 1 k.c.). Dominuje pogląd, że w przypadku roszczeń wymagających do wymagalności wezwania do zapłaty, oświadczenie o potrąceniu należy poprzedzić takim wezwaniem. Teza ta może budzić wątpliwości, gdyż składający oświadczenie o potrąceniu chce doprowadzić do wzajemnego umorzenia wierzytelności do wysokości wierzytelności niższej i otrzymanie zapłaty na skutek wezwania nastąpiłoby wbrew jego woli. W niniejszej sprawie nie zachodzi potrzeba ogólnego rozstrzygnięcia, czy w przypadku roszczeń, do których stosuje się art. 455 k.c., wsteczny skutek potrącenia może nastąpić w chwili, gdy możliwe stało się wezwanie do zapłaty, bez uprzedniego wzywania do zapłaty. Ustawodawca powiązał roszczenia o zwrot nakładów i pożytków i poddał je tym samym regułom co do chwili powstania i przedawnienia (zob. przepisy powołane wyżej w pkt 2), co wskazuje na wolę ustawodawcy, aby wzajemne rozliczenia następowały według stanu na chwilę zwrotu rzeczy, bez względu na daty wezwań do zapłaty. Zatem przynajmniej w przypadku oświadczenia o potrąceniu obejmującego wierzytelności, których powstanie i wysokość należy ustalać na chwilę zwrotu rzeczy, oświadczenie o potrąceniu ma skutek wsteczny od chwili zwrotu rzeczy. Zarzut 5 skargi posiadacza nie jest zasadny.

Natomiast nie był przedmiotem zarzutów kasacyjnych błęd Sądu Apelacyjnego w postaci przeoczenia, iż w chwili wzajemnego umorzenia wierzytelności w dniu 31 marca 2009 r. (art. 498 § 2 i art. 499 k.c.) wierzytelność o zwrot nakładów w całości była nieprzedawniona i wynosiła 401 240 zł, a nie sumę nieprzedawnioną w chwili orzekania.

8. Ograniczanie zakresu umocowania pełnomocnika procesowego, określonego w art. 91 k.p.c., do powołania się na złożone wcześniej oświadczenie o potrąceniu (zarzut procesowy), z wyłączeniem złożenia oświadczenia materialnoprawnego o potrąceniu, jest sztuczną konstrukcją. Skoro pełnomocnik może, bez odrębnego wymienienia w treści pełnomocnictwa, wnieść pozew wzajemny i jest uprawniony do obrony przed interwencją główną, to racje aksjologiczne przemawiają za przyznaniem mu uprawnienia do dokonania w piśmie procesowym jednym oświadczeniem potrącenia i powołania się na nie jako zarzut niweczący żądanie pozwu (tak uchyła Sąd Najwyższy z 2 lipca 2024 r., III CZP 2/24). Zarzut 4. skargi posiadacza nie jest zasadny.

9. Zarzut 2. właściciela zmierza do pomniejszenia wartości nakładów posiadacza na chwilę zwrotu nieruchomości o pożytki uzyskane z nieruchomości do dnia jej zwrotu, tj. gdy posiadaczowi przysługiwało prawo do pożytków. Według właściciela obliczając wartość bezpodstawnego wzbogacenia (art. 405 k.c.) należy uwzględnić wartość zubożenia dokonującego nakładów, a tym zubożeniem ma być wartość nakładów pomniejszona o korzyści odniesione z tych nakładów. Powyższa teza właściciela jest sprzeczna z art. 405 k.c., który ustanawia obowiązek wzbogaconego wydania uzyskanej korzyści, a nie obowiązek zrekompensowania zubożenia.

Ponadto, jak wskazano wyżej w pkt 2 i 4, podstawa prawna zwrotu nakładów nie ma znaczenia dla przedawnienia roszczenia o zwrot nakładów i to samo dotyczy sumy należnej tytułem zwrotu nakładów. Art. 405 k.c. jest przepisem ogólnym, stosowanym w braku przepisu szczególnego. Artykuł 226 § 1 k.c. nie ustanawia zasady odrębnej od wynikającej z art. 405 k.c., lecz uszczegółowia ją na potrzeby obliczenia korzyści, którą uzyskuje właściciel na skutek przejścia cudzych nakładów na zwróconą rzecz. Przepisy szczególne w stosunku do art. 405 k.c. są potrzebne nie w celu ustanowienia innych zasad obliczania sumy do zwrotu, lecz w celu

uniknięcia nadmiernej rozbieżności w stosowaniu bardzo ogólnie sformułowanego art. 405 k.c.

Art. 226 § 1 k.c. stanowi, że właścicielowi przysługuje zwrot nakładów o tyle, o ile zwiększają wartość rzeczy w chwili jej wydania właścicielowi. Tymczasem właśnie wzrost wartości rzeczy jest korzyścią majątkową (wzbogaceniem) w rozumieniu art. 405 k.c. Zatem należało porównać wartość rynkową zwracanej nieruchomości (tj. z nakładem w postaci pawilonu) z hipotetyczną wartością nieruchomości bez pawilonu. Sąd odwoławczy obliczył korzyść właściciela jako hipotetyczny koszt wybudowania pawilonu w chwili jego zwrotu i pomniejszył ten koszt stosownie do stopnia zużycia pawilonu. Mimo wybrania bardziej racjonalnego, a tym samym także droższego, sposobu obliczenia korzyści właściciela, sposób ten co do zasady prowadzi do wartości korzyści zbliżonej do obliczonej przez porównanie wartości gruntu z budynkiem i bez budynku. Ta druga metoda prowadzi do wartości korzyści niższej od kosztu odtworzenia budynku z uwzględnieniem zużycia, jeżeli zmieniona sytuacja gospodarcza na danym terenie sprawiła, że w chwili zwrotu wybudowanie pawilonu nie byłoby opłacalne (np. spadek popytu lokale użytkowe na skutek depopulacji gminy lub nadmiar takich lokali na skutek zmiany funkcji lokali uprzednio wykorzystywanych w innych celach).

Właściciel w toku postępowania nie wnosił o sporządzenie opinii porównującej wartość gruntu z budynkiem i bez niego. Jego zarzut nr 2 zmierza wyłącznie do pomniejszenia wartości odtworzeniowej pawilonu nie tylko stosownie do zużycia, lecz także o czynsze pobrane zgodnie z umową, co nie ma oparcia ani w art. 405, ani w art. 226 § 1 k.c. Także w przypadku założenia, iż strony łączyła umowa użyczenia, art. 753 § 2 w zw. z art. 713 k.c. nie daje podstaw do pomniejszenia nakładów o czynsze, które zgodnie z umową przypadły biorącemu rzecz do używania. Nie jest zasadny zarzut 2. właściciela, ponieważ został ograniczony do bezzasadnej tezy o pomniejszeniu wartości nakładów o pobrane czynsze, a sama wartość nakładów nie była kwestionowana.

10. Nie zachodzi zarzucone naruszenie przepisów postępowania i nie zachodziłoby także w przypadku zasadności zarzutów naruszenia prawa materialnego. Przedmiotem dowodu są tylko fakty mające znacznie dla

rozstrzygnięcia sprawy (art. 227 k.p.c.). Jeżeli sąd pomija dowody nieistotne w świetle dokonanej przez ten sąd oceny prawnej, to nie narusza przepisów postępowania, nawet jeżeli jego ocena prawna jest błędna. W przypadku uchylecia wyroku przez Sąd Najwyższy, na skutek uwzględnienia zarzutu naruszenia prawa materialnego, sąd drugiej instancji ponownie rozpoznaje oddalone wnioski dowodowe na okoliczności, które okazały się istotne przy prawidłowej ocenie prawnej, w tym ich zasadność merytoryczną oraz złożenie w należyтым terminie.

11. Ponieważ obie skargi kasacyjne nie miały uzasadnionych podstaw, zostały oddalone (art. 398¹⁴ k.p.c.). Każdej ze stron przysługuje zwrot kosztów obrony przed skargą kasacyjną strony przeciwnej, co uzasadnia wzajemne zniesienie kosztów postępowania kasacyjnego (art. 100 k.p.c.).

Agnieszka Jurkowska-Chocyk

Agnieszka Góra-Błaszczkowska

Dariusz Pawłyszcz

(G.G.)

[a.ł]