



Sygn. akt III CSK 263/15

## **WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 19 maja 2016 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Grzegorz Misiurek (przewodniczący)

SSN Irena Gromska-Szuster

SSN Kazimierz Zawada (sprawozdawca)

w sprawie z powództwa Gminy Miejskiej K.

przeciwko Towarzystwu [...]

o zapłatę,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 19 maja 2016 r.,

skargi kasacyjnej strony pozwanej

od wyroku Sądu Apelacyjnego

z dnia 6 marca 2015 r.,

**uchyla zaskarżony wyrok i przekazuje sprawę Sądowi  
Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o  
kosztach postępowania kasacyjnego.**

## UZASADNIENIE

Gmina K. w pozwie przeciwko Towarzystwu [...] wniosła o zasądzenie 100.000 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 18 listopada 2011 r. W uzasadnieniu żądania wskazała, że strona pozwana jest właścicielem zabudowanej nieruchomości przy ul. D.[...]. W okresie od stycznia do czerwca 2002 r. A. i P. W. poczynili w wykonaniu umowy zawartej z Gminą nakłady na nieruchomość: przebudowali strych na lokal mieszkalny. Od Gminy na rzecz A. i P. W. prawomocnie została zasądzona suma 429.425 zł z powodu niewywiązania się przez Gminę z umowy. W zasądzonej i zapłaconej sumie kwota 200.000 zł odpowiada wartości nakładów. Gmina dochodzi zapłaty od Towarzystwa kwoty 100.000 zł - stanowiącej połowę wartości nakładów - tytułem regresu.

Sąd Okręgowy wyrokiem z dnia 28 marca 2013 r. oddalił powództwo. Po ponownym rozpoznaniu sprawy, na skutek uchylecia tego wyroku w dniu 19 września 2013 r. przez Sąd Apelacyjny, Sąd Okręgowy wyrokiem z dnia 1 sierpnia 2014 r. zasądził dochodzoną sumę.

Apelację Towarzystwa Sąd Apelacyjny oddalił wyrokiem z dnia 6 marca 2015 r.

U podstaw wyroku Sądu Apelacyjnego z dnia 6 marca 2015 r. legły następujące ustalenia. Decyzją z dnia 19 czerwca 1946 r. odmówiono rejestracji Towarzystwa, decyzją z dnia 10 października 1947 r. orzeczono jego likwidację, a decyzją z dnia 24 lutego 1951 r. nakazano likwidatorowi przekazanie majątku Towarzystwa, w tym własności nieruchomości przy ul. [...]. W dniu 19 czerwca 1951 r. zawarto umowę darowizny nieruchomości przy ul. D. na rzecz Bratniej Pomocy [...].

Minister Spraw Wewnętrznych stwierdził w dniu 9 września 1994 r. nieważność wymienionych decyzji.

Wyrokiem z dnia 18 stycznia 2002 r. w sprawie z powództwa Towarzystwa przeciwko Gminie Sąd Okręgowy stwierdził nieważność umowy darowizny z dnia 19 czerwca 1951 r. Pozew w sprawie o stwierdzenie nieważności umowy darowizny

został wniesiony w dniu 23 kwietnia 2001 r. Dnia 12 lutego 2007 r. Gmina wydała Towarzystwu nieruchomości przy ul. D.

Dnia 7 marca 2001 r. Gmina zawarła z A. W. (poprzednio K.) i P. W. umowę. W umowie tej zobowiązała się do sprzedania im lokalu mieszkalnego, który powstanie w wyniku zaadaptowania strychu w budynku przy ul. D. W umowie zastrzeżono jako warunek sprzedaży wykonanie przez A. i P. W. prac adaptacyjnych do dnia 30 września 2002 r. i zawarcie umowy najmu lokalu powstałego w wyniku adaptacji. Przrzeczona umowa miała być zawarta w terminie sześciu miesięcy od dnia złożenia przez A. i P. W. „wniosku o wykup”, nie później jednak niż 31 marca 2003 r. Prace adaptacyjne zostały ukończone w maju 2002 r. Dnia 14 czerwca 2002 r. A. i P. W. zawarli umowę najmu na czas nieoznaczony lokalu powstałego w wyniku adaptacji strychu. Mimo spełnienia przez A. i P. W. wymagań określonych w umowie, Gmina odmówiła zawarcia z nimi przrzeczonych umowy, powołując się na to, że nie legitymuje się już własnością nieruchomości przy ul. D.

Prawomocnymi wyrokami, Sądu Okręgowego z dnia 16 stycznia 2009 r. oraz Sądu Apelacyjnego z dnia 29 lipca 2009 r. i 13 lipca 2011 r. (zob. także wyrok Sądu Najwyższego z dnia 22 października 2010 r., III CSK 333/09), zasądzono od Gminy na rzecz A. i P. W. na podstawie art. 471 k.c. tytułem niewykonania umowy z dnia 7 marca 2001 r. kwotę 429.425 zł; w tym 200.000 zł stanowiło równowartość poniesionych nakładów na adaptację, a 229.425 zł odpowiadało utraconym korzyściom wskutek nienabycia własności lokalu. Zasądzona kwota wraz z odsetkami i kosztami procesu (łącznie 647.769,50 zł) została przez Gminę zapłacona.

Sąd Apelacyjny w wyroku z dnia 6 marca 2015 r. przyjął na tle powyższych ustaleń faktycznych, powołując się na wynikające z art. 386 § 6 k.p.c. swe - podobnie jak uprzednio Sądu Okręgowego - związanie oceną wyrażoną w wyroku Sądu Apelacyjnego z dnia 19 września 2013 r., że w okolicznościach sprawy A. i P. W. przysługiwały w związku z dokonanymi nakładami dwa roszczenia: jedno, wobec Gminy - już zasądzone i wykonane - o odszkodowanie z tytułu niewykonania umowy z dnia 7 marca 2001 r., obejmujące także straty poniesione wskutek

nakładów poczynionych w celu wykonania tej umowy, a drugie, wobec Towarzystwa - niedochodzone, wynikające z art. 226 § 1 w związku z art. 230 k.c. - o zwrot nakładów na nieruchomości. Ta jednoczesna odpowiedzialność Gminy i Towarzystwa wobec A. i P. W. była zdaniem Sądu Apelacyjnego odpowiedzialnością *in solidum*. W związku z tym Gmina przez zapłatę odszkodowania A. i P. W. zwolniła z długu zarówno siebie, jak i Towarzystwo, i nabyła w konsekwencji wobec Towarzystwa na podstawie art. 376 k.c. - stosującego się tu *per analogiam* - roszczenie zwrotne o zapłatę połowy zapłaconego przez nią świadczenia należnego A. i P. W. od Towarzystwa.

W skardze kasacyjnej pozwane Towarzystwo zarzuciło wyrokowi Sądu Apelacyjnego z dnia 6 marca 2015 r. naruszenie art. 386 § 4 k.p.c. przez nierozpoznanie istoty sprawy i art. 386 § 6 k.p.c. przez jego błędne zastosowanie, przepisu art. 366 w związku z art. 376 k.c. przez ich bezpodstawne zastosowanie *per analogiam*, przepisu art. 226 § 2 w związku z art. 230 k.c. przez ich niezastosowanie oraz przepisów art. 441 § 2 i 3 k.c. - także przez ich niezastosowanie. Wniosło o uchylenie tego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Apelacyjnemu.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

1. Nierozpoznanie istoty sprawy ma miejsce w razie zaniechania zbadania przez sąd materialnej przesłanki żądania powoda (wnioskodawcy), zazwyczaj na skutek bezpodstawnego stwierdzenia braku pozytywnej przesłanki jurysdykcyjnej - np. legitymacji procesowej strony - lub przyjęcia istnienia tzw. negatywnej przesłanki jurysdykcyjnej - np. przedawnienia dochodzonego roszczenia (por. np. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 24 marca 2004 r., I CK 505/04, 15 października 2009 r., I CSK 84/09, 22 września 2011 r., V CSK 472/10 i 26 września 2013 r., II CSK 14/13). W sprawie taka sytuacja niewątpliwie nie wystąpiła.

Niedoszło też niewątpliwie do zarzucanego naruszenia art. 368 § 6 k.p.c. Co do zakresu związania na podstawie art. 386 § 6 k.p.c. ocenami i wskazaniem sądu odwoławczego zawartymi w wyroku kasacyjnym zob. np. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 20 lutego 2002 r., V CKN 757/00.

2. Odpowiedzialność *in solidum* - inaczej solidarność niewłaściwa, zwana także solidarnością przypadkową, pozorną, nieprawidłową lub niepełną - występuje, gdy wierzyciel ma roszczenie o to samo świadczenie do dwóch lub więcej dłużników, a jednocześnie ani ustawa, ani czynność prawna nie zastrzega solidarności biernej (por. art. 369 k.c.), zarazem jednak wspólny cel świadczeń dłużników przemawia za tym, aby zapłata przez jednego z nich zwalniała z długu także pozostałych - jak w przypadku zobowiązań solidarnych (art. 366 k.c.). Innymi słowy, aby wystąpiła odpowiedzialność *in solidum* musi istnieć równoległa odpowiedzialność względem wierzyciela dwóch lub więcej dłużników, charakteryzująca się tym, że spełnienie świadczenia przez jednego uzasadnia, mimo braku ustawowego lub wynikającego z czynności prawnej zastrzeżenia solidarności biernej, zwolnienie z długu również pozostałych dłużników. Jeżeli zatem wierzyciel nie ma jednocześnie dwóch lub więcej dłużników albo jeżeli nawet ma, ale brak podstaw do uznania skutku zwalniającego zapłaty przez jednego wobec pozostałych, wykluczone jest istnienie odpowiedzialności *in solidum* (por. uchwała pełnego składu Sądu Najwyższego z dnia 8 października 2010 r., III CZP 35/10, pkt 8 uzasadnienia).

Odpowiedzialność Gminy wobec A. i P. W. z tytułu naprawienia szkody obejmującej m. in. straty w wysokości dokonanych nakładów o wartości 200.000 zł jest bezsporna.

Równoległe zobowiązanie Towarzystwa wobec A. i P. W. do zwrotu wartości poniesionych nakładów w wysokości 200.000 zł Sąd Apelacyjny wywodzi z art. 226 § 1 w związku z art. 230 k.c.

Według art. 226 § 1 k.c. 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 jednak żądać o tyle, o ile zwiększają wartość rzeczy w chwili jej wydania właścicielowi; lecz 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 zwrotu jedynie nakładów koniecznych. W myśl art. 230 k.c., przepis art. 226 § 1 k.c. stosuje się odpowiednio do stosunku między właścicielem

rzeczy a posiadaczem zależnym, jeżeli z przepisów regulujących ten stosunek nie wynika nic innego.

Należy podzielić pogląd, że art. 230 k.c. dotyczy tylko posiadacza zależnego, który władając rzeczą w określonym zakresie nie ma do tego prawa skutecznego względem właściciela. Przepis ten jest elementem regulacji rozliczeń związanych z realizacją roszczenia windykacyjnego. Wobec tego, że roszczenie windykacyjne przysługuje właścicielowi jedynie w stosunku do posiadacza, który nie ma względem właściciela skutecznego prawa do władania rzeczą (art. 222 § 1 k.c.), to konsekwentnie również uregulowanie zawarte w art. 230 k.c. może dotyczyć wyłącznie posiadacza zależnego, niemającego prawa do rzeczy znajdującej się w jego władaniu (por. wyroki z dnia 19 listopada 1998 r., III CKN 33/98 i 11 marca 1999 r., III CKN 187/98, a także postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 5 marca 2009 r., III CZP 6/09 oraz wyrok Sądu Najwyższego z dnia 8 kwietnia 2016 r., I CSK 180/15).

To że A. i P. W. podejmowali działania ingerujące w nieruchomości stanowiącą własność Towarzystwa na podstawie umowy zawartej z Gminą, która ich do tego upoważniła, nie mogłoby więc stanowić przeszkody do stosowania do nich art. 230 k.c. Umowa ta, choć ważna, była skuteczna ze względu na zobowiązaniowy charakter tylko między stronami. Tym samym nie upoważniała do podejmowania przewidzianych w niej działań w odniesieniu do nieruchomości ze skutkiem prawnym wobec Towarzystwa jako osoby trzeciej (por. np. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 11 marca 1999 r., III CKN 198/98).

Jednakże jak wynika zarówno z brzmienia art. 226 § 1, jak i art. 230 k.c., przepisy te stosują się wyłącznie do rozliczeń między posiadaczem a właścicielem związanych ze zdarzeniami, które miały miejsce w czasie posiadania rzeczy przez osobę niebędącą właścicielem. Oznacza to, że przepisy te odnoszą się tylko do nakładów poniesionych przez tego, kto był posiadaczem rzeczy - samoistnym (art. 226 § 1 k.c.) lub zależnym (art. 230 k.c.) - w chwili ich dokonywania. Tymczasem ustalenia w sprawie, stanowiące podstawę faktyczną zaskarżonego wyroku, nie uzasadniały uznawania A. i P. W. w chwili prowadzenia prac

adaptacyjnych za posiadaczy nieruchomości - nie tylko samoistnych, ale i zależnych.

Choć w świetle art. 336 k.c. o posiadaniu decyduje wyłącznie faktyczne władanie rzeczą w granicach określonego prawa, to ustalenie charakteru władztwa - czy stanowi ono posiadanie samoistne, czy też tylko zależne, albo nie kwalifikuje się w ogóle do uznania za posiadanie - może wymagać odwołania się do podstawy objęcia rzeczy we władanie. Sam np. fakt uprawiania gruntu nie pozwala stwierdzić, czy chodzi tu o właścicielskie władanie (posiadanie samoistne), czy też o korzystanie z gruntu w ramach dzierżawy (posiadanie zależne) albo tylko o wykonywanie usługi na rzecz właściciela lub dzierżawcy. Rozstrzygnięcie ułatwi informacja, że osoba uprawiająca grunt legitymuje się tytułem własności lub dzierżawy albo jest zatrudniona jako robotnik bądź rości sobie prawo własności do gruntu kwestionując taki tytuł sąsiada (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 21 maja 2015 r., IV CSK 531/14).

Okoliczności, w jakich doszło do podjęcia i przeprowadzenia prac adaptacyjnych, nie uzasadniają przyjęcia, że prace te wiązały się z uzyskaniem przez A. i P. W. posiadania nieruchomości w granicach jakiegoś prawa do władania we własnym imieniu cudzą rzeczą, w szczególności do władania nieruchomością w granicach prawa najmu, tj. że stali się oni posiadaczami zależnymi nieruchomości wskutek podjęcia prac adaptacyjnych i byli nimi w czasie ich przeprowadzenia. Podjęli te prace na podstawie umowy z Gminą jako przyszli najemcy (a w dalszej perspektywie) właściciele lokalu, który powstanie. Decyzja o przebudowie strychu na lokal należała do Gminy jako posiadacza samoistnego nieruchomości. Wykonanie przez A. i P. W. tych prac jedynie warunkowało późniejsze oddanie im powstałego lokalu w najem i - tym samym - w posiadanie zależne odpowiadające treści tego prawa. Nakłady na nieruchomość związane z adaptacją strychu były więc w rzeczywistości nakładami samej Gminy jako posiadacza samoistnego czynionymi za pośrednictwem A. i P. W. na warunkach określonych w umowie z dnia 7 marca 2001 r. Podstawę do rozliczenia tych nakładów powinna więc stanowić w stosunku między A. i P. W. a Gminą ta umowa, zaś w stosunku między Gminą a Towarzystwem regulacja zawarta w art. 226 i 227 k.c.

Wobec niemożności uznania, że A. i P.W. w czasie istotnym dla rozstrzygnięcia sprawy byli posiadaczami zależnymi nieruchomości przy ul. D. i dokonali na nią nakładów w okolicznościach objętych hipotezą normy wynikającej z art. 226 § 1 w związku z art. 230 k.p.c., zasadny okazał się zarzut naruszenia art. 230 k.c.; z innych jednak przyczyn niż wskazane w skardze kasacyjnej.

Nieistnienie wynikającego z art. 226 § 1 w związku z art. 230 k.c. zobowiązania Towarzystwa w stosunku do A. i P. W., równoległego wobec zobowiązania Gminy względem nich, wykluczając występowanie odpowiedzialności *in solidum* Gminy i Towarzystwa, przesądza także o zasadności podniesionego w skardze kasacyjnej zarzutu naruszenia art. 366 i 376 k.c. przez ich *per analogiam* zastosowanie w sprawie.

Nie byłoby podstaw do zastosowania w sprawie *per analogiam* art. 376 k.c. także zresztą wówczas, gdyby nawet wystąpiły przesłanki odpowiedzialności *in solidum* Gminy i Towarzystwa przyjętej przez Sąd Apelacyjny. Reguła równego rozkładu ciężaru świadczenia pomiędzy dłużników solidarnych, którą przewiduje ten przepis, gdy co innego nie wynika z treści stosunku prawnego istniejącego między współdłużnikami solidarnymi, jest niedostosowana do odpowiedzialności *in solidum* ze względu na różnorodność przypadków odpowiedzialności *in solidum*. Różnorodność przypadków odpowiedzialności *in solidum* sprawia, że jeżeli nie ma przepisu szczególnego wyraźnie rozstrzygającego o dopuszczalności i zakresie roszczenia regresowego w danym przypadku, to na rozstrzygnięcie tej kwestii powinien mieć wpływ przede wszystkim charakter stosunków składających się na ten przypadek odpowiedzialność *in solidum* (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 23 kwietnia 2004 r., I CK 581/03). Dopiero w braku takiej możliwości wolno w przypadkach odpowiedzialności *in solidum* sięgnąć w celu rozstrzygnięcia kwestii regresu do ogólnych reguł prawa cywilnego - jednakże, według przeważającego poglądu piśmiennictwa, znajdującego wyraz także w orzecznictwie (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 17 lipca 2008 r., III CZP 66/07) - który to pogląd Sąd Najwyższy w składzie orzekającym podziela - z wyeliminowaniem zastosowania w drodze analogi, niedostosowanego do takich przypadków, art. 376 k.c. Warto zauważyć, że jeżeli się nawet zastrzega, że wyłączenie stosowania art. 376 k.c. w drodze analogii w przypadkach

odpowiedzialności *in solidum* nie stanowi reguły bezwzględnej, to jako przykład wyjątku nie podaje się równego rozkładu ciężaru świadczenia pomiędzy dłużników, lecz rozkład odpowiadający treści stosunku istniejącego między dłużnikami (uchwała Sądu Najwyższego z dnia 17 lipca 2008 r., III CZP 66/07). Aby tak jednak kwestię regresu w tym - skądinąd mało prawdopodobnym - przypadku rozstrzygnąć, nie trzeba się posilkować stosowaniem na zasadzie wyjątku art. 376 k.c. w drodze analogii, lecz należy się od razu z pominięciem art. 376 k.c. odwołać do treści wspomnianego stosunku jako z istoty swojej właściwego do rozstrzygnięcia kwestii regresu w tym przypadku.

Ze względu na brak podstaw do uznania, że A. i P. W. byli w czasie istotnym dla rozstrzygnięcia sprawy posiadaczami zależnymi nieruchomości przy ul. D. i dokonali na tę nieruchomość nakładów jako jej posiadacze zależni, bezprzedmiotowe stało się rozpatrywanie zarzutu naruszenia art. 226 § 2 w związku z art. 230 k.c. Podobnie wobec zakwestionowania przyjętej w zaskarżonym wyroku odpowiedzialności *in solidum* Gminy i Towarzystwa bezprzedmiotowe stało się rozpatrywanie zarzutu naruszenia art. 441 § 2 i 3 k.c.

Ze względu na zasadność zarzutów naruszenia art. 230, 366 i 376 k.c. Sąd Najwyższy orzekł, zgodnie z wnioskiem strony skarżącej, jak w sentencji (art. 398<sup>15</sup> § 1 k.p.c.).

jw

kc