

POSTANOWIENIE

Dnia 13 maja 2022 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Paweł Grzegorzcyk (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Marta Romańska

SSN Roman Trzaskowski

w sprawie z powództwa P. B.

przeciwko O. S.

o zapłatę,

na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 13 maja 2022 r.,

na skutek zagadnienia prawnego

przedstawionego przez Sąd Apelacyjny w [...]

postanowieniem z dnia 24 maja 2021 r., sygn. akt I ACa [...],

"Czy na rozliczenie nakładów pomiędzy byłymi konkubentami ma wpływ ustanowienie na rzecz jednego z nich przez drugiego (właściciela nieruchomości) służebności osobistej mieszkania co do budynku, który zostanie wybudowany na tej nieruchomości w tym również prawo swobodnego korzystania ze wszystkich budynków, które zostaną wybudowane i prawo do przyjmowania gości?"

odmawia podjęcia uchwały.

UZASADNIENIE

Powód P. B. domagał się od pozwanej O. S. zapłaty kwoty 799 000 zł tytułem zwrotu korzyści uzyskanej bezpodstawnie przez pozwaną kosztem powoda w czasie trwania nieformalnego związku stron. Na dochodzoną kwotę składa się kwota 720 000 zł odpowiadająca wartości domu i kwota 54 000 zł odpowiadająca

wartości garażu, wybudowanych na nieruchomości w Ż., stanowiącej własność pozwanej, a ponadto kwota 25 000 zł stanowiąca koszt adaptacji budynku w S..

Sąd Okręgowy w G. wyrokiem z dnia 21 maja 2019 r. zasądził od pozwanej na rzecz powoda kwotę 246 350 zł i oddalił powództwo w pozostałym zakresie.

Sąd ustalił, że strony tworzyły w latach 1994 - 2015 związek konkubencki, przy czym powód do 2003 r. pozostawał w związku małżeńskim. Strony prowadziły wspólne gospodarstwo domowe i wychowywały troje dzieci pochodzących z ich związku. W dniu 16 grudnia 1997 r. pozwana, będąc stanu wolnego, nabyła nieruchomość w Ż.. Strony postanowiły, że na tej nieruchomości zostanie wybudowany dom mieszkalny, w którym wspólnie zamieszkają, oraz garaż. W dniu 17 czerwca 1999 r., jeszcze przed rozpoczęciem budowy domu, strony zawarły umowę, którą ustanowiono na rzecz powoda bezpłatną, dożywotnią służebność mieszkania w budynku mieszkalnym, który zostanie wybudowany na nieruchomości pozwanej, w tym prawo swobodnego korzystania ze wszystkich budynków, które zostaną wybudowane i prawo przyjmowania gości. Służebność ujawniono w księdze wieczystej. Wartość rynkowa służebności osobistej mieszkania, obciążającej dom mieszkalny z garażem, według stanu na dzień oględzin i cen aktualnych w chwili sporządzenia opinii przez biegłego wynosi 374 150 zł.

Związek stron zakończył się we wrześniu 2015 r., a pozwana wyprowadziła się z nieruchomości w Ż. w dniu 25 września 2015 r.

Sąd przyjął, że roszczenie powoda zasługiwało na uwzględnienie jedynie w części. Uznał, że w czasie trwania związku stron na nieruchomość w Ż. zostały poczynione istotne nakłady w postaci wybudowania budynku mieszkalnego i garażu, które stały się własnością pozwanej. Dochody powoda znacznie przewyższały dochody pozwanej, jednak prowadzenie gospodarstwa domowego obciążało zdecydowanie bardziej pozwaną, przy czym strony wspólnie podejmowały decyzje co do bieżących wydatków i inwestycji, a taki układ trwał przez ponad dwie dekady. Nierozdzielenie przez strony dochodów i ponoszonych wydatków powinno zatem skutkować przyjęciem, iż wydatki były jednakowe, a w konsekwencji wartość

poniesionych nakładów należało podzielić na pół, tym bardziej że żadna ze stron nie wykazała, iż to ona pokryła koszt wybudowania budynku i garażu w całości.

Idąc tym torem, Sąd uznał, że powód ma prawo żądać zwrotu $\frac{1}{2}$ ogólnej wartości nakładów, bez pomniejszenia o obciążenie w postaci ustanowionej służebności. Wynika to z tego, że wartość poniesionych nakładów i wartość ustanowionej służebności stanowią niezależne kwestie, choć funkcjonalnie ze sobą powiązane. Służebność mieszkania obciąża nieruchomość, a przedmiotem żądania powoda jest zwrot równowartości nakładów poczynionych przez niego na tę nieruchomość. Służebność mieszkania jest obojętna dla wyliczenia wysokości nakładów rzeczowych polegających na wzniesieniu budynku, ponieważ nakłady te obliczane są jako różnica pomiędzy wartością nieruchomości po dokonaniu nakładów a wartością sprzed dokonania tych nakładów, niezależnie od obciążenia w postaci służebności. Obciążenie służebnością ma natomiast wpływ na wartość wzbogacenia pozwanej w kontekście wartości całej nieruchomości i wyznacza górną granicę odpowiedzialności pozwanej. Zasądzona na rzecz powoda kwota stanowi połowę ustalonej wartości nakładów (492 700 zł) i nie przekracza górnej granicy odpowiedzialności pozwanej, tj. kwoty 368 250 zł, wynikającej z wartości całej nieruchomości (786 900 zł), pomniejszonej o wartość służebności mieszkania (374 150 zł) i cenę zakupu działki (44 500 zł).

Rozpoznający apelacje obu stron Sąd drugiej instancji – Sąd Apelacyjny w [...] wskazał, że nie budzi wątpliwości niedopuszczalność stosowania do rozliczeń majątkowych między konkubentami - wprost lub w drodze analogii - przepisów o podziale majątku wspólnego małżonków, jak również przepisów o rozliczeniu stron umowy spółki; za utrwalone należy także uznać stanowisko o braku podstaw do przyjęcia odpowiedniego stosowania przepisów o zniesieniu współwłasności w odniesieniu do rozliczeń nakładów poczynionych przez konkubenta na nieruchomość będącą własnością jego partnera ze względu na zasadę *superficies solo cedit*.

Dokonanie rozliczeń w rozważanych przypadkach powinno zatem, jak się wydaje, następować z wykorzystaniem przepisów o rozliczeniu nakładów poczynionych przez posiadacza na cudzą rzecz lub przepisów o bezpodstawnym

wzbogaceniu, z tym że stosowanie przepisów o bezpodstawnym wzbogaceniu jest możliwe w ostateczności, gdy brak innej podstawy prawnej do dokonania rozliczenia.

W orzecznictwie Sądu Najwyższego nie wybrzmiała jednak dotychczas, zdaniem Sądu Apelacyjnego, kwestia wpływu ustanowienia przez jednego z byłych konkubentów (właściciela nieruchomości) na rzecz drugiego służebności osobistej mieszkania w budynku wybudowanym na tej nieruchomości, obejmującej prawo do swobodnego korzystania ze wszystkich budynków, które zostaną wybudowane, i prawo do przyjmowania gości, na rozliczenie nakładów między konkubentami. Sąd podniósł, że zgodnie z art. 302 § 2 k.c. do wzajemnych stosunków między mającym służebność mieszkania a właścicielem nieruchomości obciążonej stosuje się odpowiednio przepisy o użytkowaniu przez osoby fizyczne. W nauce nie ma pełnej zgodności stanowisk co do ustalenia kręgu przepisów o użytkowaniu, które mają zastosowanie do służebności mieszkania. Nawet jednak jeśli przyjąć, że zakresem tego odesłania jest objęty art. 260 § 2 k.c., to nie usuwa to wątpliwości występujących w rozpatrywanym przypadku. Z art. 260 § 2 k.c. w związku z art. 302 § 2 k.c. wynika bowiem tylko, że mający służebność, dokonując nakładów, powinien działać z korzyścią dla właściciela i zgodnie z jego prawdopodobną wolą, przy zachowaniu należytej staranności, a nakłady powinny być uzasadnione z punktu widzenia właściciela.

Zdaniem Sądu Apelacyjnego, rozstrzygnięcie o prawidłowości oceny Sądu Okręgowego w zakresie, w jakim Sąd ten przyjął, że rozliczenie nakładów na nieruchomość nie ma bezpośredniego związku ze służebnością mieszkania „(...) stanowi punkt wyjścia do dalszych rozważań nad prawidłowością rozstrzygnięcia Sądu Okręgowego, w tym nad ewentualnym zastosowaniem teorii dwóch kondykcji skonkretyzowanej w niniejszym przypadku przez przeciwstawne roszczenia stron: z jednej strony roszczenie powoda o zwrot nakładów, z drugiej strony roszczenie pozwanej o odszkodowanie z tytułu zmniejszenia wartości nieruchomości na skutek ustanowienia służebności osobistej mieszkania.”. Skoro prawo własności nieruchomości obciążonej ma niższą wartość, to w realiach sprawy - w zależności od wyniku postępowania dowodowego - mogłoby okazać się, że „cena prawa

własności pozwanej” nie przewyższyłaby wartości nakładów, której zwrotu domaga się powód, a w konsekwencji „(...) założenie o braku wpływu dysponowania przez powoda prawem służebności mieszkania na jego roszczenie o zwrot nakładów okazałoby się w ewidentny sposób nietrafione.”.

Sąd Apelacyjny podkreślił dalej, że korzystanie z cudzej nieruchomości w ramach służebności mieszkania ma obiektywną i wymierną wartość ekonomiczną, niezależnie od nieodpłatności służebności i jej niezbywalności. Funkcjonalne powiązanie między wartością nakładów poczynionych przez jednego z byłych konkubentów na nieruchomość stanowiącą własność drugiego i przy ustanowieniu służebności osobistej mieszkania na rzecz pierwszego z nich może zatem mieć wpływ na końcowy wynik tego rozliczenia. Wydaje się w związku z tym, w ocenie Sądu, że przy rozliczeniu takich nakładów nie można abstrahować od wartości całej nieruchomości uwzględniającej służebność mieszkania.

Wątpliwościom powstającym na tym tle Sąd Apelacyjny dał wyraz w przedstawionym zagadnieniu prawnym.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Instytucja pytań prawnych, prowadząca do związania sądów niższych instancji w danej sprawie poglądem Sądu Najwyższego, zawartym w podjętej uchwale, jest wyjątkiem od konstytucyjnej zasady podległości sędziów tylko Konstytucji oraz ustawom (art. 178 ust. 1 Konstytucji RP). W związku z tym, w utrwalonym orzecznictwie wskazuje się na potrzebę ścisłej, deklaratywnej wykładni art. 390 § 1 k.p.c., dokonywanej bez zbędnych koncesji na rzecz argumentów o nastawieniu celowościowym lub utylitarnym (por. uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 30 marca 1999 r., III CZP 62/98, OSNC 1999, nr 10, poz. 166 oraz postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 19 listopada 2008 r., III CZP 21/08, niepubl., z dnia 29 października 2009 r., III CZP 79/09, niepubl. i z dnia 12 stycznia 2010 r., III CZP 106/09, niepubl.).

Wyrazem tego podejścia jest m.in. konsekwentnie respektowane w judykaturze założenie, że przedstawiane Sądowi Najwyższemu zagadnienie prawne musi nie tylko wiązać się z rozpatrywaną sprawą i implikować istotne,

poważne wątpliwości interpretacyjne, lecz także nie może zmierzać do zastąpienia sądu *meritii* w powinności wydania rozstrzygnięcia w konkretnej sprawie. Sąd rozpoznający apelację nie może tym samym, odwołując się do art. 390 § 1 k.p.c., przenosić na Sąd Najwyższy decyzji jurysdykcyjnej, do której podjęcia jest funkcjonalnie właściwy w konkretnym układzie procesowym (por. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 22 czerwca 2016 r., III CZP 22/16, niepubl., z dnia 7 marca 2018 r., III UZP 1/18, niepubl. i z dnia 28 marca 2019 r., III CZP 92/18, niepubl.).

Z motywów postanowienia Sądu Apelacyjnego wynikało, że zasadniczym powodem, który skłonił Sąd do przedstawienia zagadnienia prawnego, było przekonanie, iż dokonywane w sprawie rozliczenie nakładów nie powinno abstrahować od wartości nieruchomości, uwzględniającej służebność mieszkania, ponieważ służebność ta ma określoną wartość ekonomiczną, a jej pominięcie mogłoby prowadzić do niesprawiedliwych skutków. W zależności od wyniku postępowania dowodowego mogłoby się bowiem okazać, że „cena prawa własności pozwanej” nie przekroczyłaby wartości żądanych zwrotnie nakładów. Analiza uzasadnienia zaskarżonego apelacją postanowienia Sądu Okręgowego prowadziła jednak do wniosku, że Sąd ten nie pominął w przyjętym przez siebie modelu rozliczeń wartości nieruchomości umniejszonej o wartość obciążającej ją służebności, lecz przyjął, że wartość ta ma znaczenie z punktu widzenia górnej granicy wartości wzbogacenia po stronie pozwanej. Co więcej, w świetle ustaleń Sądu Okręgowego, dokonanych z udziałem biegłego, kwota zasądzona na rzecz powoda, odpowiadająca połowie wartości nakładów, nie przewyższała wartości nieruchomości pomniejszonej o wartość służebności mieszkania i cenę zakupu działki.

Sąd Apelacyjny ustaleń tych nie zakwestionował, odwołując się jedynie do hipotetycznego wyniku postępowania dowodowego, przy czym niejasne pozostawało, czy chodzi o korektę wyniku postępowania dowodowego przeprowadzonego przez Sąd Okręgowy, czy wynik ewentualnych nowych dowodów, które zamierza dopuścić Sąd Apelacyjny. Niezależnie od tego, wbrew założeniu przedstawionego pytania, Sąd Okręgowy nie przyjął, że ustanowienie

służebności mieszkania w takich okolicznościach, jak stanowiące podstawę zaskarżonego apelacją orzeczenia, nie ma żadnego wpływu na rozliczenie nakładów między byłymi konkubentami i wziął – choć jedynie pośrednio – pod uwagę także wartość nieruchomości obniżonej o wartość służebności. Ocena prawidłowości przyjętego przez Sąd Okręgowy schematu rozliczeń stanowiła natomiast wyłączne uprawnienie Sądu Apelacyjnego jako sądu odwoławczego, której – zgodnie z powołanym orzecznictwem – Sąd ten nie może delegować na Sąd Najwyższy.

Za niejasne należało także uznać wywody Sądu Apelacyjnego dotyczące teorii dwóch kondykcji w kontekście przeciwstawnych roszczeń stron. Z ustaleń Sądu Okręgowego, jak również rozważań Sądu Apelacyjnego, nie wynikało bowiem w żadnym zakresie, iżby pozwana formułowała wobec powoda roszczenie o odszkodowanie z tytułu zmniejszenia wartości nieruchomości na skutek ustanowienia służebności mieszkania, a tym bardziej, aby przedstawiła takie roszczenie do potrącenia. Sąd nie wskazał także możliwych podstaw prawnych tego rodzaju roszczenia, co wymagałoby wnikliwych uwag, zważywszy, że do obciążenia nieruchomości służebnością doszło na podstawie konsensu stron, i nie rozważył możliwej daty jego wymagalności.

W tych okolicznościach, spostrzeżenie, że korzystanie z cudzej nieruchomości w ramach służebności ma wymierną wartość ekonomiczną, a w związku z tym przy rozliczaniu nakładów nie należałoby abstrahować od wartości nieruchomości uwzględniającej obciążenie służebnością, nie było wystarczające, aby uzasadnić potrzebę podjęcia uchwały przez Sąd Najwyższy. Rozważania Sądu Apelacyjnego, pomijając powołane niejasności, z jednej strony zdawały się nie uwzględniać w pełni ustaleń i ocen prawnych dokonanych przez Sąd Okręgowy, z drugiej zaś – w zakresie „teorii dwóch kondykcji” – odrywały się od sedna sporu, nie ujawniając potrzeby prowadzenia tego rodzaju rozważań w okolicznościach sprawy. Odrębną kwestią był sposób sformułowania zagadnienia prawnego, którego treścią objęto zakres ustanowionej *in casu* służebności, co nadało mu kazuistyczny charakter, sprzeczny z założeniami instytucji określonej w art. 390 § 1 k.p.c.

Ciężar wykazania, że między przedstawianym zagadnieniem prawnym a wynikiem postępowania zachodzi konieczny związek, podobnie jak innych okoliczności uzasadniających rozstrzygnięcie zagadnienia prawnego, spoczywa na sądzie rozpoznającym środek odwoławczy (por. ostatnio postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 20 stycznia 2022 r., III CZP 15/22, niepubl.). W okolicznościach sprawy zarówno treść przedstawionego pytania, jak również jego uzasadnienie – w zestawieniu z ustaleniami i rozważaniami Sądu Okręgowego – nie pozwalały przyjąć, aby przesłanki te były spełnione. Uzasadniało to odmowę podjęcia uchwały przez Sąd Najwyższy.

Ubocznie należało zauważyć, że rozliczenie nakładów byłych konkubentów w takiej sytuacji, jak powstała w sprawie toczącej się przed Sądem Apelacyjnym, nie może pomijać analizy ewentualnych prawnych możliwości pozwanej, jako właścicielki nieruchomości obciążonej, w zakresie dążenia do uwolnienia nieruchomości od obciążenia służebnością w związku z ustaniem konkubinatu stron. Jakkolwiek ustanowiona służebność ma dożywotni charakter (por. art. 299 k.c.), do służebności osobistych mają odpowiednie zastosowanie przepisy o służebnościach gruntowych (art. 297 k.c.; por. art. 285 i n. k.c.), przewidujące określone nadzwyczajne sposoby wygaśnięcia służebności; nie bez znaczenia jest ponadto w tym kontekście ustalenie celu, dla którego służebność mieszkania została ustanowiona i konstrukcja (kwalifikacja) prawna czynności prowadzącej do jej ustanowienia, zważywszy, że czynność ta miała nieodpłatny charakter, co w świetle ogólnych założeń może uzasadniać słabszą ochronę strony uprawnionej. Poczynienie tego rodzaju rozważań stanowi jednak domenę Sądu *meriti*, nie zaś Sądu Najwyższego.

Z tych względów Sąd Najwyższy orzekł, jak w sentencji.