



Sygn. akt IV CSK 287/16

WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 1 marca 2017 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Irena Gromska-Szuster (przewodniczący)
SSN Roman Trzaskowski (sprawozdawca)
SSN Bogumiła Ustjanicz

w sprawie z powództwa A.O. i L.O.
przeciwko Gminie Miasta M.
o zapłatę,
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej
w dniu 1 marca 2017 r.,
dwóch skarg kasacyjnych - powodów oraz strony pozwanej
od wyroku Sądu Apelacyjnego w [...]
z dnia 6 listopada 2015 r., sygn. akt I ACa .../14,

**uchyła zaskarżony wyrok i przekazuje sprawę Sądowi
Apelacyjnemu w [...] do ponownego rozpoznania i
orzeczenia o kosztach postępowania kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

Pozwem wniesionym do Sądu Okręgowego w [...] w dniu 10 sierpnia 2012 r. (sygn. I C .../12) A. i L. małżonkowie O. zażądali zasądzenia solidarnie na ich rzecz od Gminy Miasta M. kwoty 802 763,07 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 28 lipca 2012 r. z tytułu nakładów poniesionych przez nich na nieruchomość położoną w M. przy ul. O. 23A, będącą własnością pozwanej Gminy.

W tym czasie toczyło się już postępowanie zainicjowane pozwem z dnia 15 maja 2012 r., wniesionym do Sądu Rejonowego w M. (sygn. akt I C .../12), w którym Gmina Miasta M. zażądała zasądzenia solidarnie od A. i L. O. kwoty 36 236, 93 zł tytułem częściowej zapłaty wynagrodzenia za korzystanie z ww. nieruchomości oraz częściowego zwrotu pobranych przez pozwanych pożytków w postaci czynszu uzyskanego z wynajęcia lokalu położonego na tej nieruchomości wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu. Sprawa z powództwa Gminy została połączona przez Sąd Okręgowy w [...] (pod sygn. I C .../12) do łącznego rozpoznania ze sprawą z powództwa małżonków O..

Wyrokiem z dnia 5 marca 2014 r. Sąd Okręgowy w [...] zasądził od Gminy Miasta M. na rzecz L. i A. O. solidarnie kwotę 472 547 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 28 lipca 2012 r., oddalił powództwo małżonków O. w pozostałym zakresie oraz oddalił powództwo Gminy Miasta M. o zapłatę kwoty 36 236,93 zł.

Sąd ustalił, że w dniu 22 sierpnia 1996 r. L.O. wygrał przetarg na oddanie w częściowe użytkowanie wieczyste przedmiotowej nieruchomości zabudowanej wymiennikownią ciepła, jednak uchwałą Zarządu Miasta przetarg „został unieważniony” ze względu na wady prawne rzeczy sprzedanej. W piśmie informującym powoda o unieważnieniu zaznaczono, że trwają prace mające na celu przygotowanie nieruchomości do sprzedaży na własność. Mimo „unieważnienia” przetargu, w dniu 17 stycznia 1997 r. L.O. otrzymał decyzję o ustaleniu warunków zabudowy i zagospodarowania przedmiotowej nieruchomości, a w dniu 29 sierpnia 1997 r. Rada Miejska w M. wyraziła zgodę na dokonanie przez „inwestorów” A. i L. O. nadbudowy nad wymiennikownią ciepła, a także na wynajęcie im na okres 20 lat wybudowanych przez nich z własnych środków lokali z

możliwością sprzedaży tych lokali na ich rzecz i zaliczenia na poczet ceny poniesionych nakładów. „Inwestorzy” zostali powiadomieni o ww. uchwale pismem Burmistrza Miasta M. z dnia 15 września 1997 r., w którym wskazano, że Rada Miejska podjęła uchwałę o wyrażeniu zgody na dokonanie przez nich nadbudowy wymiennikowni ciepła oraz że z chwilą zakończenia nadbudowy i po dokonaniu odbioru przez Zakład Gospodarki Mieszkaniowej zostanie z nimi zawarta umowa najmu na okres 20 lat. Z wymiany pism poprzedzających uchwałę Rady Miejskiej, w toku której małżonkom O. przedstawiono projekt uchwały, wynikało jednak, że powodowie nie godzą się na zawarcie umowy najmu.

W dniu 24 września 1997 r. L.O. uzyskał pozwolenie na nadbudowę wymiennikowni ciepła pawilonem handlowym. Po rozpoczęciu robót budowlanych, pismem datowanym na 7 i 13 stycznia 1998 r. Zarząd Miasta M. zwrócił się do powodów z prośbą o zaniechanie prac z powodu niedotrzymania uzgodnień co do sposobu nadbudowy; poinformował również, że wstrzymuje się z nadaniem tytułu prawnego do czasu rozebrania przez powodów na ich koszt nieprawidłowo postawionych ścian i dokonania prawidłowej nadbudowy.

Nadbudowa była jednak kontynuowana i zakończona, a decyzja o pozwoleniu na użytkowanie pawilonu została wydana w dniu 22 września 1998 r.

Umową z dnia 31 stycznia 2000 r. - zawartą na okres od dnia 1 lutego 2000 r. do 31 stycznia 2003 r., następnie przedłużoną, małżonkowie O. wynajęli spółce M. budynek położony w M.; w umowie wynajmujący oświadczyli, że ta nieruchomość jest ich własnością. Najem trwał do czerwca 2011 r., z tym że za ostatnie pięć miesięcy spółka nie płaciła wynajmującym czynszu.

W wyniku nadbudowy budynek położony na nieruchomości Gminy składa się z dwóch części: w dolnej części znajduje się wymiennikownia ciepła, w górnej – pawilon handlowy wybudowany przez małżonków O.. W dniu 7 października 2010 r. Gmina wyodrębniła w budynku dwa lokale użytkowe: jeden obejmujący wymiennikownię ciepła i drugi – pawilon handlowy. Lokal obejmujący wymiennikownię ciepła został sprzedany w dniu 7 czerwca 2011 r. Miejskiej Energetyce Ciepłej sp. z o.o. w M.. Lokal wybudowany przez powodów był w bezpośrednim władaniu spółki M. do dnia 10 sierpnia 2011 r., kiedy to wskutek

wyroku Sądu Rejonowego w M. z dnia 15 czerwca 2011 r. (sygn. I C .../11), nakazującego małżonkom O. oraz spółce wydanie lokalu Gminie, został zwrócony Gminie.

Wyrokiem z dnia 28 marca 2012 r. Sąd Rejonowy w M. oddalił powództwo małżonków O. przeciwko Gminie o przeniesienie własności nieruchomości na podstawie art. 231 k.c. (sygn. I C .../11).

W dniu 23 kwietnia 2012 r. Urząd Miejski w M. zażądał od małżonków O. zapłaty oznaczonych w wezwaniu kwot tytułem należności za bezumowne korzystanie z przedmiotowej nieruchomości. Z kolei powodowie zażądali zwrotu wartości nakładów w postaci wybudowania lokalu handlowego. W wezwaniu z dnia 19 lipca 2012 r. zażądali zapłaty kwoty 802 763,07 zł w terminie siedmiu dni od dnia otrzymania wezwania; żądana kwota stanowiła różnicę między oszacowaną przez rzeczoznawcę - na ich zlecenie - wartością nieruchomości (839 000 zł) a kwotą 36 236, 93 zł, którą małżonkowie O. przedstawili do potrącenia w sprawie I C ../12.

Wartość nieruchomości była wielokrotnie szacowana na zlecenie stron. Powołana przez Sąd Okręgowy biegła z zakresu szacowania nieruchomości E. K. ostatecznie - po korektach wywołanych zastrzeżeniami pozwanej Gminy - określiła wartość nakładów poczynionych przez powodów na przedmiotową nieruchomość według stanu na dzień wydania nieruchomości Gminie na kwotę 669 500 zł netto.

Sąd Okręgowy ustalił ponadto, że organizowane przez Gminę w dniach 7 września i 20 grudnia 2012 r. przetargi na sprzedaż lokalu użytkowego wybudowanego przez małżonków O. z cenami wywoławczym odpowiednio 750 000 zł oraz 600 000 zł. zakończyły się niepowodzeniem ze względu na brak oferentów.

Na tle tego stanu faktycznego Sąd Okręgowy uznał żądanie powodów za uzasadnione co do zasady i częściowo uzasadnione co do wysokości. Oceniając z jednej strony, że w czasie dokonywania nadbudowy powodów nie łączyła z Gminą żadna umowa ani że nie byli oni posiadaczami nieruchomości gruntowej, a z drugiej strony - że nadbudowy dokonywali za zgodą pozwanej, dysponując pozwoleniem na budowę, Sąd przyjął, iż w sprawie ma zastosowanie art. 410 § 2

k.c., ponieważ powodowie nie osiągnęli zamierzonego celu świadczenia w postaci nabycia nieruchomości.

Uznając opinię biegłej K. za prawidłową, Sąd odrzucił - jako zbędny - wniosek Gminy o dopuszczenie dowodu z kolejnej opinii biegłego. Oddalił też zgłoszony przez pozwaną zarzut przedawnienia roszczenia o zwrot nakładów, przyjmując, że roszczenie z tytułu bezpodstawnego wzbogacenia staje się wymagalne dopiero niezwłocznie po wezwaniu dłużnika do jego wykonania i od tej chwili biegnie 10 - letni termin przedawnienia. Wezwanie do zapłaty nastąpiło w dniu 19 lipca 2012 r., a pozew w sprawie został wniesiony w dniu 10 sierpnia 2012 r.

Za częściowo zasadny Sąd uznał natomiast przedstawiony przez Gminę zarzut potrącenia. Oceniał, że przedstawione do potrącenia roszczenia Gminy o wynagrodzenie za korzystanie z nieruchomości oraz o zwrot pożytków miały podstawę w art. 225 w związku z art. 224 k.c., ponieważ po wybudowaniu lokalu powodowie manifestowali wolę władania rzeczą jak właściciele, czemu dali wyraz w umowach najmu i z dostawcami mediów. Ze względu na niezawarcie umowy, byli posiadaczami samoistnymi w złej wierze. Uwzględniając zgłoszony przez powodów zarzut przedawnienia roszczeń Gminy oraz kwalifikując te roszczenia jako związane z działalnością gospodarczą, Sąd uznał skuteczność potrącenia tylko w odniesieniu do roszczeń pozwanej za trzy lata wstecz od dnia zwrotu nieruchomości.

Zasądzona przez Sąd Okręgowy na rzecz powodów kwota 472 547 zł stanowiła różnicę między oszacowaną przez biegłą wartością nakładów, a wysokością roszczeń Gminy skutecznie przedstawionych do potrącenia.

Sąd Okręgowy oddalił powództwo Gminy o zapłatę kwoty 36 236, 93 zł, uznając, że roszczenie to zostało uznane przez małżonków O. - po wytoczeniu powództwa przez Gminę - którzy pomniejszyli odpowiednio roszczenie o zwrot nakładów.

Apelację od wyroku Sądu Okręgowego wniosły obie strony. Wyrokiem z dnia 6 listopada 2015 r. Sąd Apelacyjny w [...] oddalił apelację pozwanej Gminy, a

apelację strony powodowej uwzględnił w części, zmieniając zaskarżony wyrok w ten sposób, że podwyższył zasądzoną od pozwanej kwotę do kwoty 481 900 zł.

Sąd Apelacyjny przyjął za własne ustalenia Sądu pierwszej instancji, dokonał jednak odmiennych ocen prawnych. Sąd uznał przede wszystkim, że po objęciu nieruchomości we władanie i w czasie dokonywania nakładów powodowie nie byli posiadaczami samoistnymi, lecz zależnymi w dobrej wierze, ponieważ po wygraniu przetargu przez L.O. pomiędzy stronami doszło – wskutek niespisanego porozumienia – do zawarcia nienazwanego stosunku umownego. Mocą tego stosunku pozwana zezwoliła powodom na władanie nieruchomością „tymczasowo”, tj. do czasu zawarcia zamierzonej umowy, oraz czynienie nakładów na nieruchomości w postaci nadbudowy wymiennikowni ciepła z zastrzeżeniem, że prawo do nieruchomości nadal pozostaje przy pozwanej i powodowie będą je respektować do czasu zawarcia umowy przenoszącej na nich uprawnienia do nieruchomości oraz korzystać z niej w zakresie i sposób, na który pozwana wyrazi zgodę. W ten sposób Gmina chciała - mimo unieważnienia przetargu - wywiązać się z jego rozstrzygnięcia i do tego czasu zezwoliła powodom na korzystanie z nieruchomości. W oczekiwaniu na zawarcie „przyrzeczonej umowy” powodowie nie demonstrowali wobec Gminy woli władania właścicielskiego i respektowali zawarte porozumienie co najmniej do chwili wytoczenia przez Gminę powództwa o wydanie nieruchomości. Okoliczność, że w umowach ze spółką M. oraz dostawcami mediów powodowie figurowali jako właściciele nieruchomości, nie świadczy o zmianie ich woli, lecz wynika ze stosownych druków, tym bardziej że nie ma w nich mowy np. o użytkowaniu wieczystym.

Zdaniem Sądu drugiej instancji, skoro powodowie byli posiadaczami zależnymi w dobrej wierze, żądanie zwrotu nakładów ma podstawę w art. 226 w związku z art. 230 k.c., ponieważ wiążące strony porozumienie nie zawierało postanowień dotyczących rozliczenia nakładów po ewentualnym zwrocie nieruchomości, a kwestii tej nie regulują również ogólne przepisy o zobowiązaniach umownych. Przepisy o rozliczeniach między właścicielem a posiadaczem mają też pierwszeństwo przed przepisami o bezpodstawnym wzbogaceniu. Na podstawie art. 226 § 1 zdanie drugie w związku z art. 230 k.c. Sąd przyjął, że powodowie mogą żądać zwrotu poniesionych nakładów jako nakładów użytecznych, które

zwiększają wartość rzeczy w chwili wydania. Roszczenie ich powstało i stało się wymagalne w chwili wydania rzeczy, co nastąpiło w dniu 10 sierpnia 2011 r.

Odnosząc się do spornej między stronami kwestii wartości nakładów, Sąd Apelacyjny uznał za konieczne - wobec znaczących, wywoływanych zastrzeżeniami pozwanej Gminy korekt w operacie biegłej powołanej przez Sąd pierwszej instancji – zweryfikowanie tej opinii w postępowaniu apelacyjnym. Dopuszczył zatem dowód z kolejnej opinii biegłego, a jej treść – określającą wartość rynkową nakładów poniesionych przez powodów na wykonanie nadbudowy na kwotę 481 900 zł – wraz z zastosowaną metodą uznał za w pełni przekonującą i skutecznie obronioną przed zarzutami strony powodowej. Z tego powodu uznał za niezasadny wniosek strony powodowej o sporządzenie dodatkowej opinii przez innego biegłego sądowego oraz przyjął, że nie ma podstaw do tego, aby opinię biegłego poddawać weryfikacji przez Komisję Odpowiedzialności Zawodowej rzeczoznawców majątkowych.

Stosując art. 224 § 1 w związku z art. 230 k.c., Sąd Apelacyjny stwierdził, że powodowie jako posiadacze zależni w dobrej wierze nie są zobowiązani względem Gminy do zapłaty wynagrodzenia za korzystanie z cudzej rzeczy i zachowywali prawo do pobranych pożytków cywilnych. Sąd dostrzegł wprawdzie, że sytuacja posiadacza zależnego w dobrej wierze ulega istotnej zmianie z chwilą dowiedzenia się o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa o wydanie rzeczy (art. 224 § 2 w związku z art. 230 k.c.), jednakże przyjął, iż w niniejszej sprawie do zmiany takiej nie doszło, mimo że pozew Gminy w sprawie o wydanie nieruchomości (I C .../11) został doręczony kuratorowi nieznanych z miejsca pobytu A. i L. O. w dniu 23 maja 2011 r., a więc jeszcze przed wydaniem nieruchomości (10 sierpnia 2011 r.). Pozew ten bowiem został względem małżonków O. cofnięty ze zrzeczeniem się roszczenia, a tym samym nie wywołał żadnych skutków procesowych i materialnoprawnych, w tym skutku określonego w art. 224 § 2 k.c.

Sąd drugiej instancji zauważył ponadto, że po dniu 23 maja 2011 r. powodowie nie uzyskiwali już czynszu najmu od spółki M., a wysokość czynszu miarodajnego dla określenia wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości nie została wykazana przez stronę pozwaną. Z omówionych

względów uznał zgłoszony przez Gminę zarzut potrącenia za pozbawiony w całości podstaw i oddalił powództwo Gminy o zapłatę części wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości oraz części pożytków w połączonej do łącznego rozpoznania sprawie I C ../12 (uprzednio I C ../12). W ocenie Sądu Apelacyjnego nie było podstaw do uznania, że powodowie uznali to powództwo.

W rezultacie Sąd Apelacyjny zasądził na rzecz powodów A. i L. O. kwotę 481 900 zł i stosownie do tych zmian skorygował postanowienia dotyczące kosztów oraz orzekł o kosztach postępowania apelacyjnego.

Skargi kasacyjne wniosły obie strony. Pozwana Gmina zaskarżyła wyrok Sądu Apelacyjnego w zakresie dotyczącym oddalenia w całości jej apelacji – w apelacji tej skarżąca wносиła o oddalenie powództwa w całości – zarzucając naruszenie prawa materialnego, tj. art. 5 k.c., art. 25 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (tekst jednolity Dz. U. z 2015 r., poz. 1774 ze zm.; dalej także ustawa o gospodarce nieruchomościami) w zw. z art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2015 r., poz. 1515, dalej także ustawa o samorządzie gminnym), art. 34 ust. 1 pkt 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami, art. 37 ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz art. 226 § 1, art. 226 § 2 i art. 230 k.c., a także naruszenie przepisów postępowania, tj. art. 233 § 1 i art. 328 § 2 k.p.c. Wniosła o uchylenie i zmianę zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa w całości z uwzględnieniem kosztów postępowania, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i przekazanie sprawy Sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania.

Powodowie zaskarżyli wyrok w części dotyczącej oddalenia ich apelacji ponad kwotę 481 900 zł oraz co do postanowień o kosztach, zarzucając naruszenie prawa materialnego, tj. § 35 i § 38 ust. 1 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z 2004 r., Nr 207, poz. 2109 ze zm.), art. 150 pkt 1 ust. 1 i 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz naruszenie przepisów postępowania, tj. art. 162, 227, 278 § 1, 378 § 1, art. 232 w związku z art. 391 k.p.c. oraz art. 227, 278, 217 § 3 w związku z art. 391 § 1 k.p.c. Wnieśli o uchylenie zaskarżonego

wyroku w zaskarżonej części i przekazanie sprawy w tym zakresie do ponownego rozpoznania, z uwzględnieniem kosztów zastępstwa procesowego za wszystkie instancje.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Sformułowane w skardze kasacyjnej pozwanej Gminy zarzuty naruszenia przepisów postępowania są nieuzasadnione. Zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. przez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów, polegające na pominięciu lub zbagatelizowaniu dowodów z akt Sądu Rejonowego w M. o sygnaturach: I C [...] nie może być podstawą skargi kasacyjnej ze względu na wyłączenie z art. 398³ § 3 k.p.c. Nietrafny jest również zarzut Gminy naruszenia art. 328 § 2 k.p.c. przez niewskazanie w uzasadnieniu wyroku przyczyn, dla których Sąd Apelacyjny, oceniając obydwie apelacje jako zawierające „uzasadnione zarzuty”, ostatecznie skorygował zaskarżony apelacjami wyrok, uwzględniając jedynie apelację strony powodowej. Wbrew wywodom skarżącej, uzasadnienie zaskarżonego wyroku jest wystarczające do określenia ustaleń i ocen prawnych, które doprowadziły do rozstrzygnięcia oraz przeprowadzenia kontroli kasacyjnej, ponieważ wynika z niego jednoznacznie, że podstawową przyczyną oddalenia apelacji pozwanej - mimo uwzględnienia niektórych jej zarzutów (w szczególności zarzutu naruszenia art. 405 - 410 k.c. i naruszenia przepisów postępowania przez oddalenie wniosku o powołanie drugiego biegłego) - było zakwalifikowanie władztwa powodów jako posiadania zależnego w dobrej wierze (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 28 listopada 2014 r., I CSK 735/13, nie publ., z dnia 16 grudnia 2015 r., IV CSK 149/15, nie publ., z dnia 17 grudnia 2015 r., I CSK 1028/14, nie publ., z dnia 15 kwietnia 2016 r., I CSK 278/15, nie publ., oraz postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 22 maja 2013 r., III CSK 293/12, OSNC 2012, nr 12, poz. 148).

Nietrafna jest również większość sformułowanych w skardze kasacyjnej pozwanej Gminy zarzutów naruszenia prawa materialnego. Podniesiony przez Gminę zarzut naruszenia art. 5 k.c. polega na nieporozumieniu, gdyż nadużycia prawa dopatrzyła się ona w działaniach Sądów orzekających w sprawie, gdy tymczasem przepis ten ma zapobiegać nadużywaniu prawa podmiotowego w ramach stosunków cywilnoprawnych. Jest to zatem zarzut oczywiście chybiony.

Tak też należy ocenić sformułowany w apelacji - i pominięty przez Sąd Apelacyjny - zarzut naruszenia art. 5 k.c., polegającego na ustaleniu wartości nakładów znacznie powyżej ich wysokości.

Z przytoczonych w uzasadnieniu skargi kasacyjnej okoliczności pośrednio wynika, że zarzut naruszenia art. 5 k.c. może także dotyczyć niezastosowania tego przepisu w odniesieniu do żądania zwrotu nakładów, co powinno nastąpić – zdaniem skarżącej – ze względu na postępowanie powodów, którzy ignorowali obowiązujące przepisy i podając się za właścicieli poświadczali nieprawdę. Jest to jednak zarzut bezzasadny, ponieważ przywołane okoliczności mogą ewentualnie podlegać rozpatrzeniu w ramach oceny charakteru władztwa powodów wykonywanego w odniesieniu do nieruchomości, na którą dokonali nakładów i w ten tylko pośredni sposób wpływać na zasadność roszczenia. Nawet zła wiara nie przekreśla całkowicie możliwości odzyskania dokonanych nakładów, na co wskazują np. art. 227 § 2 i art. 408 § 2 k.c., a co wynika z zasady, że również właściciel nie powinien bezpodstawnie bogać się kosztem nakładcy.

Chybiony jest również zarzut Gminy naruszenia art. 37 ustawy o gospodarce nieruchomościami, mającego polegać na przyjęciu, że powodom przysługiwało roszczenie o nabycie spornej nieruchomości w trybie bezprzetargowym tak, jakby byli uprzednio jej najemcami lub dzierżawcami. Zarzut ten jest bezprzedmiotowy, ponieważ Sąd drugiej instancji przepisu tego nie stosował ani nie sformułował tezy, że powodom przysługiwało tego rodzaju roszczenie. Stwierdził wyraźnie w uzasadnieniu, że to, czy powodom przysługiwało roszczenie o zawarcie umowy, nie ma znaczenia.

Naruszenia art. 25 ustawy o gospodarce nieruchomościami w związku z art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy o samorządzie gminnym oraz art. 34 ust. 1 pkt 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami skarżąca Gmina dopatrzyła się w tym, że Sąd drugiej instancji uznał, iż dla ustalenia wysokości odszkodowania za bezumowne korzystanie z nieruchomości gminnej, niezbędne było złożenie wniosku o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego, podczas gdy wysokość tego odszkodowania wynika- na co powoływała się Gmina, przedstawiając stosowne

wyliczenia – wprost z przepisów dających organom samorządów prawo do ustalania stawek zarówno czynszu jak i podatku od nieruchomości.

W kontekście tego zarzutu trzeba przede wszystkim zwrócić uwagę, że przywołane przepisy - mające charakter kompetencyjny - nie były stosowane przez Sąd Apelacyjny. Istota zarzutu dotyczy jednak stanowiska tego Sądu, który rzeczywiście odmówił wystarczającej mocy dowodowej przedstawionym przez Gminę wyliczeniom wysokości należnego wynagrodzenia za bezumowne korzystanie przez powodów z nieruchomości gminnej. W tym zakresie skarżąca nie wywiodła jednak zarzutu naruszenia przepisów postępowania (np. art. 217 § 1 k.p.c.). Jedynie na marginesie warto zatem wspomnieć, że ustalając ceny rynkowe miarodajne dla określenia wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości, należy uwzględnić okoliczności konkretnego przypadku, w tym także obowiązujący porządek prawny w zakresie gospodarowania lokalami (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 23 października 2014 r., I CSK 728/13, nie publ.). Wprawdzie wydawane na podstawie art. 30 ust. 2 pkt 3 ustawy o samorządzie gminnym i art. 25 ust. 1 i 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami oraz stosownych uchwał organów stanowiących gmin zarządzenia organów wykonawczych gmin w sprawie wysokości opłat za korzystanie z nieruchomości komunalnych (w tym dotyczących czynszu najmu oraz dzierżawy nieruchomości gruntowych i lokali użytkowych) mają charakter aktów wewnętrznych, jednakże wiążą jednostki upoważnione do dysponowania mieniem komunalnym i pośrednio przesądzają, w zakresie określonym w zarządzeniu, o treści zawieranych umów. W rezultacie określenie wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości gminnej nie może abstrahować od stawek określanych w tych zarządzeniach, ponieważ decydują one o możliwej do uzyskania wysokości czynszu i w ten sposób – pośrednio – o wysokości należnego wynagrodzenia. Wyliczenie należnego gminie wynagrodzenia według określonych w zarządzeniach stawek sztywnych albo – co jest uprawnieniem gminy, która może ograniczyć swe roszczenia – według stawek minimalnych nie zawsze wymaga wiadomości specjalnych, zatem jego prawidłowość może być niekiedy samodzielnie oceniona przez sąd. Inaczej jest np. wtedy, gdy ujawnią się wątpliwości co do możliwości zastosowania tak określonych stawek w praktyce (np. stawki minimalne zostały

określone na tak wysokim poziomie, że uzyskanie ich w praktyce rynkowej jest wątpliwe).

Zasadnicze znaczenie dla oceny trafności oddalenia apelacji pozwanej Gminy mają natomiast zarzuty bezpodstawnego zastosowania art. 226 § 1 k.c., błędnego niezastosowania art. 226 § 2 k.c. oraz art. 230 k.c., u podstaw których leży twierdzenie, że - wbrew stanowisku Sądu Apelacyjnego - powodowie byli posiadaczami samoistnymi w złej wierze. Zarzuty te mogą rzutować zarówno na zasadność roszczenia powodów o zwrot nakładów (art. 226 k.c.), jak i na skuteczność zarzutu potrącenia roszczenia z tytułu bezumownego korzystania przez powodów z nieruchomości gminnej (art. 230 k.c.).

Zgromadzony w sprawie materiał dowodowy pozwolił na ustalenie, że strony porozumiały się co do nadbudowy wymiennikowni ciepła i w rezultacie nakłady zostały dokonane za zgodą Gminy. Nie przesądza to jeszcze charakteru władztwa powodów nad nieruchomością, a Sady obu instancji oceniły je różnie. Uznając, że w okresie dokonywania nadbudowy powodowie nie byli posiadaczami rzeczy, Sąd Okręgowy kierował się zapewne myślą, iż ich władztwo nad rzeczą było najbliższe władztwu wykonawcy robót budowlanych, któremu przekazano teren budowy, trafnie kwalifikowanemu w orzecznictwie jako dzierżenie (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 12 grudnia 1990 r., I CR 750/90, OSNC 1992, nr 5, poz. 81). Taka kwalifikacja władztwa powodów wymagałaby jednak przyjęcia, że władali oni rzeczą „za kogo innego”, a więc wyłącznie w interesie właściciela. Poczynione w sprawie ustalenia przeczą takiej konstatacji, ponieważ wskazują wyraźnie, że władali oni rzeczą we własnym interesie, licząc na uzyskanie właścicielskiego tytułu prawnego do nieruchomości. Władali rzeczą w zakresie niezbędnym do dokonania nadbudowy, ale nie jak wykonawca robót budowlanych, lecz jak inwestor. Nie byli zatem dzierżycielami, lecz - jak trafnie przyjął Sąd Apelacyjny - posiadaczami (współposiadaczami).

Sady obu instancji zgodnie ustaliły i oceniły, że w czasie dokonywania nadbudowy powodowie nie manifestowali woli władania rzeczą jak właściciel. Wbrew zarzutom skarżącej Gminy, poczynione w sprawie ustalenia pozwalają uznać, że jest to ocena trafna. Świadczy o tym choćby pismo powodów z dnia

26 stycznia 1998 r., będące odpowiedzią na żądanie Gminy zmiany sposobu realizowanej nadbudowy, w którym wyrażają gotowość - w granicach swych możliwości - wyjścia naprzeciw oczekiwaniom właściciela. Również z pisma Kierownika Urzędu Rejonowego z dnia 21 listopada 1997 r. adresowanego do Gminy wynika, że warunkujący udzielenie pozwolenia na budowę tytuł prawny do władania nieruchomością na cele nadbudowy został przez powodów wykazany za pomocą dokumentów pochodzących od Gminy, w których oczywiście nie wskazywano na właścicielskie prawo do władania przez powodów nieruchomością.

W okresie dokonywania nakładów na nieruchomość pozwanej Gminy powodowie byli zatem posiadaczami zależnymi. Trzeba także podzielić ocenę Sądu Apelacyjnego, że ich posiadanie było oparte na tytule prawnym wynikającym z niespisanego porozumienia, mimo iż po „unieważnieniu” przetargu zamiary stron co do losów nadbudowy po jej zakończeniu z pewnością nie były w pełni zbieżne. Rozbieżność wyrażała się w tym, że powodowie zmierzali do bezpośredniego nabycia właścicielskiego prawa do nadbudowy - w szczególności w postaci odrębnej własności lokalu - i konsekwentnie odrzucali propozycję zawarcia umowy najmu, natomiast pozwana Gmina przyjmowała, że uprzednie zawarcie umowy najmu po zakończeniu nadbudowy jest konieczne w celu umożliwienia bezprzetargowej sprzedaży lokalu. Sama zgoda na dokonanie nadbudowy nie budziła jednak wątpliwości. Znamienna w tym kontekście jest także okoliczność, że w okresie realizacji inwestycji wątpliwości między stronami budziła jedynie zgodność sposobu nadbudowy z poczynionymi ustaleniami, a nie prawo do jej dokonywania albo tytuł prawny do władania nieruchomością.

W uchwale Rady Miejskiej z dnia 29 sierpnia 1997 r. wyraźnie wskazano, iż udzielana przez Radę zgoda na nadbudowę jest jedynie podstawą zawarcia umowy cywilnoprawnej określającej warunki nadbudowy obiektu wymiennikowni ciepła. Poczynione w sprawie ustalenia faktyczne nie pozwalają stwierdzić, że między stronami doszło do określenia tych warunków w sposób wyraźny. Stwarzają natomiast podstawę, by uznać, że strony zawarły umowę w sposób dorozumiany. Stosownego oświadczenia woli Gminy można doszukać się w piśmie z dnia 15 września 1997 r., w którym Burmistrz poinformował powodów o zgodzie na nadbudowę, nie wspominając o konieczności zawarcia dodatkowej umowy

określającej warunki nadbudowy, choć nadmienił o zawarciu w przyszłości umowy najmu po zakończeniu nadbudowy i jej odbiorze. Nawet staranny adresat tego oświadczenia mógł je potraktować jako stanowczą zgodę na rozpoczęcie nadbudowy, zwłaszcza że warunki techniczne nadbudowy określone zostały już uprzednio przez Urząd Miejski w ramach decyzji z dnia 17 stycznia 1997 r. o ustaleniu warunków zabudowy i zagospodarowania terenu. Zgoda powodów została wyrażona w sposób dorozumiany przez wystąpienie o pozwolenie na budowę i podjęcie prac budowlanych na nieruchomości (por. stanowisko strony pozwanej, k. 233 - 234).

Należy uznać, że mocą przedmiotowej umowy pozwana Gmina oddała powodom nieodpłatnie we władanie nieruchomość zabudowaną wymiennikownią ciepła, wyrażając zgodę na jej nadbudowę na warunkach określonych w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. W ocenie Sądu Apelacyjnego chodziło tu o umowę nienazwaną, pogląd ten nie uwzględnia jednak obowiązujących w czasie zawarcia tej umowy ograniczeń w nieodpłatnym dysponowaniu nieruchomościami gminnymi (zob. art. 4 ust. 5 ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości, tekst jednolity Dz. U. z 1991 r., Nr 30, poz. 127 ze zm.). Ze względu na te ograniczenia należy uznać – kierując się zasadą *favor contractus* - że w rzeczywistości chodziło tu o umowę użyczenia zawartą na krótki czas w rozumieniu przywołanego przepisu, do czasu zakończenia nadbudowy, nie dłużej jednak niż przez maksymalny czas dopuszczalny.

Przynajmniej do czasu zakończenia nadbudowy powodowie władali zatem nieruchomością jako posiadacze zależni i dokonali nakładów na podstawie tytułu prawnego wynikającego ze wspomnianej umowy.

Nie można natomiast zgodzić się z poglądem Sądu Apelacyjnego, że porozumienie było obustronnie respektowane aż do wytoczenia przez Gminę powództwa o wydanie rzeczy, z czym wiąże się teza, iż do tego czasu władztwo powodów było oparte na tytule prawnym. Decyduje o tym kilka okoliczności.

Po pierwsze, obowiązujący w chwili zawarcia umowy art. 4 ust. 5 ustawy z dnia 29 kwietnia 1985 r. o gospodarce gruntami i wywłaszczaniu nieruchomości pozwalał jedynie na zawarcie umowy użyczenia na krótki czas.

Po drugie, pierwotny, dorozumiany konsens stron został osiągnięty jedynie co do okresu nadbudowy; zamiary stron co do ukształtowania sytuacji prawnej po dokonaniu umowy były już rozbieżne. Brak podstaw, by przyjąć, że po zakończeniu nadbudowy, a więc już pod rządem ustawy o gospodarce nieruchomościami, sytuacja uległa zmianie. Gmina konsekwentnie podtrzymywała stanowisko o konieczności zawarcia umowy najmu, a powodowie konsekwentnie tę propozycję odrzucali, o czym świadczy odrzucenie oferty Gminy z dnia 14 lutego 2007 r.

Po trzecie, po zakończeniu nadbudowy wynajęli nieruchomość spółce M., co oznacza – w świetle art. 712 § 2 k.c. – że wykroczyli poza zakres pierwotnego tytułu prawnego, gdyż nie ma podstaw, by uznać, że nastąpiło to za zgodą Gminy.

Wynajęcie nieruchomości, podawanie się w umowie najmu za właścicieli nieruchomości – eksponowane przez Sąd pierwszej instancji, a bagatelizowane przez Sąd Apelacyjny ze względu na „formularzowy” charakter wzmianki – w powiązaniu z art. 339 k.c., świadczy o tym, że powodowie władali rzeczą jak własną, zwłaszcza, iż w sprawie brak jakichkolwiek ustaleń faktycznych potwierdzających, że po zakończeniu nadbudowy władali rzeczą w sposób zależny od właściciela (Gminy). Położenie prawne stron nie byłoby jednak istotnie różne, gdyby uznać, że powodowie władali rzeczą jak uprawniony z umowy przedwstępnej, któremu do czasu zawarcia umowy przyrzeczonej przysługuje uprawnienie do bezpłatnego korzystania z nieruchomości. W każdym bowiem razie małżonkowie O. byli - przynajmniej od chwili wynajęcia wybudowanego przez nich pawilonu handlowego - posiadaczami w złej wierze. Widzieli bowiem albo powinni wiedzieć, że władają rzeczą bez tytułu prawnego skutecznego względem właściciela.

Kwalifikacja ta ma zasadnicze znaczenie dla oceny skuteczności zgłoszonego przez Gminę zarzutu potrącenia roszczeń wywodzonych przez nią z art. 225 k.c., ponieważ sprawia, że nie można uznać – jak uczynił Sąd Apelacyjny z odwołaniem do art. 230 i 224 k.c. – że zarzut ten jest nieskuteczny co

do zasady. Zarzut błędnego zastosowania art. 230 k.c. okazał się zatem trafny i już z tego względu skarga kasacyjna strony pozwanej musiała być uwzględniona. Nie przesądza to jednak *per se*, że świadczenia z tytułu bezumownego korzystania przez powodów z jej nieruchomości (art. 225 ew. w zw. z art. 230 k.c.) należne są Gminie w określonej przez nią wysokości.

Po pierwsze, nietrafnie – i na podstawie niejasnych argumentów – pozwana Gmina zakwestionowała w uzasadnieniu skargi kasacyjnej pogląd Sądu pierwszej instancji, że roszczenia z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości komunalnych są związane z prowadzeniem działalności gospodarczej w rozumieniu art. 118 k.c. i podlegają trzyletniemu przedawnieniu (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 6 czerwca 2014 r., III CSK 235/13, nie publ.).

Po drugie, należy zwrócić uwagę, że w sytuacji, w której bezumowne korzystanie z rzeczy przez posiadacza samoistnego polega na jej wynajęciu, właściciel nie może domagać się równolegle zwrotu pobranych pożytków cywilnych (ich wartości) oraz wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy. Odmienne stanowisko prowadziłoby do podwójnej kompensacji i w rezultacie do bezpodstawnego wzbogacenia Gminy (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 23 października 2014 r., I CSK 728/13, nie publ.). Z podobnego względu wskazuje się, że skoro posiadacz w złej wierze musi zwrócić pożytki (inaczej niż np. dzierżawca), to wynagrodzenie powinno być niższe od przeciętnego czynszu dzierżawnego (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 22 czerwca 2016 r., III CZP 12/16, nie publ.). W rezultacie należy uznać, że jeżeli właściciel żąda od posiadacza, który wynajął rzecz, zwrotu pożytków, to wynagrodzenia za korzystanie może żądać tylko za okres, w którym posiadacz nie pobierał pożytków albo tylko w odniesieniu do tej części nieruchomości, która nie była przedmiotem najmu. W przypadku zarzutu potrącenia uwzględniającego bezpodstawnie obie wartości w pełnym zakresie, zarzut ten może być skuteczny tylko w maksymalnym dopuszczalnym zakresie.

Po trzecie, dla wysokości należności Gminy istotna jest ponadto okoliczność, że pobieranie pożytków cywilnych na podstawie wynajmu lokalu było możliwe w całości tylko dzięki nakładom posiadacza na budowę tego lokalu. W takiej sytuacji należy uznać, że właściciel nieruchomości może domagać się od

posiadacza w złej wierze tylko czystej wartości pożytków, a więc wartości pomniejszonej o wartość nakładów w takim zakresie, w jakim nie podlegają zwrotowi na rzecz posiadacza, np. o tyle, o ile uległy amortyzacji i nie zwiększają już wartości rzeczy w chwili jej wydania. W przeciwnym razie właściciel byłby bezpodstawnie wzbogacony kosztem posiadaczy: czerpałby korzyści z nakładów, których nie czynił i których nie musi zwracać, gdyby natomiast miał nieruchomości we władaniu, pożytki te mógłby uzyskać tylko kosztem amortyzacji dokonanych przez siebie nakładów. Podobnie należy uznać, że jeżeli posiadacz samoistny w złej wierze jest zobowiązany do wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy uwzględniającego nakłady dokonane przez siebie na tę rzecz (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 15 września 2005 r., II CK 61/05, nie publ.), powinien odliczyć od tego wynagrodzenia nakłady, które spowodowały zwyczaj tego wynagrodzenia, a które nie podlegają zwrotowi, np. ze względu na amortyzację.

Wbrew twierdzeniom skarżącej Gminy ustalenie, że po dokonaniu nakładów powodowie władali rzeczą jako posiadacze samoistni, nie oznacza, iż nie przysługuje im roszczenie o zwrot nakładów użytecznych (art. 226 § 2 k.c.). Jak wyjaśniono, w okresie dokonywania nakładów nie byli posiadaczami samoistnymi, lecz zależnymi, a ich władztwo było oparte na tytule prawnym wynikającym z umowy.

Zawarta przez strony umowa nie określała zasad rozliczenia nakładów na wypadek zakończenia stosunku użyczenia i zwrotu rzeczy właścicielowi, co wynikało z tego, że obie strony zakładały, iż dojdzie w przyszłości do uregulowania trwałego tytułu powodów do władania wybudowanym lokalem. Ponieważ jednak nie osiągnęły porozumienia co do treści tego tytułu, a także ze względu na art. 46 ust. 3 ustawy o samorządzie gminnym, nie można substytuować braku wyraźnego porozumienia stron w kwestii rozliczenia nakładów przez odwołanie do art. 56 k.c. (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 18 kwietnia 1974 r., III CRN 30/74, OSPiKA 1975, nr 3, poz. 65, z dnia 30 czerwca 1972 r., III CRN 91/72, OSNCP 1972, nr 12, poz. 229, i z dnia z 30 sierpnia 1965 r., I CR 154/65, OSNC 1966, nr 7 - 8, poz. 117).

Podstawą rozliczenia nie może być również art. 713 k.c., ponieważ nie dotyczy dokonania nakładów, które były uzgodnione przez strony i uczynione w interesie biorącego w użyczenie.

Sąd Apelacyjny doszukał się tej podstawy w art. 226 § 1 zdanie drugie w związku z art. 230 k.c., natomiast Sąd Okręgowy - wychodząc jednak z założenia, że władztwo powodów w chwili dokonywania nakładów nie miało charakteru posiadania - w art. 405 i nast. k.c.

Decydujące znaczenie dla wyboru właściwej podstawy ma określenie hipotezy art. 230 k.c., ponieważ istnieje zgoda co do tego, że w zakresie swej regulacji przepis ten wyłącza możliwość sięgnięcia do art. 405 i nast. k.c. W orzecznictwie i piśmiennictwie zdecydowanie przeważa zapatrywanie, że posiadaczem zależnym w rozumieniu art. 230 k.c. jest tylko ten, kto włada rzeczą bez skutecznego względem właściciela tytułu prawnego (zob. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 11 czerwca 1974 r., II CR 246/74, OSP 1976, nr 2, poz. 29, z dnia 26 marca 1998 r., I CKN 590/97, OSNC 1998, nr 11, poz. 180, z dnia 19 listopada 1998 r., III CKN 33/98, OSNC 1999, nr 6, poz. 110, z dnia 11 marca 1999 r., III CKN 187/98, nie publ., z dnia 14 marca 2003 r., V CKN 1739/00, nie publ., z dnia 27 lutego 2009 r., II CSK 512/08, V CKN 1739/00, nie publ., z dnia 18 września 2014 r., V CSK 625/13, nie publ.). Przeważnie tak kwalifikuje się m.in. sytuację, w której posiadacz wprowadził tytuł prawny, ale go utracił (zob. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 30 grudnia 1969 r., II CR 356/69, nie publ. i z dnia 11 czerwca 1974 r., II CR 246/74, OSP 1976, nr 2, poz. 29; uchwała Sądu Najwyższego z dnia 13 marca 2008 r., III CZP 3/08, OSNC 2009, nr 4, poz. 53; wyroki Sądu Najwyższego z dnia 5 stycznia 2011 r., III CSK 72/10, nie publ. i z dnia 23 listopada 2011 r., IV CSK 161/11, nie publ.). Konsekwencją tych zapatrywań, które Sąd w niniejszym składzie podziela, jest stwierdzenie, że jeżeli posiadacz dokonał nakładów w czasie, w którym przysługiwał mu tytuł prawny do władania rzeczą i nakłady te były uzgodnione z właścicielem, wówczas podstawą ich rozliczenia nie może być – przynajmniej co do zasady - art. 226 w zw. z art. 230 k.c., choćby następnie tytuł ten utracił, a nadal władał rzeczą i z tego powodu podlegał – co do okresu po utracie tytułu - przepisom art. 224 i n. k.c. W takim przypadku rozliczenie powinno być dokonane zgodnie z postanowieniami umowy,

a gdy strony kwestii tej nie uregulowały – na podstawie przepisów normujących dany stosunek prawny albo – w braku takich przepisów – przepisów regulujących stosunek najbardziej zbliżony *per analogiam* (por. zwłaszcza wyrok Sądu Najwyższego z dnia 19 listopada 1998 r., III CKN 33/98, OSNC 1999, nr 6, poz. 110). Stanowisko takie pozwala na zapewnienie pełniejszej integracji kwestii rozliczeń między stronami z ukształtowanym w umowie albo w ustawie sensem społeczno-gospodarczym danego stosunku prawnego, co pozwala uniknąć przypadkowych konsekwencji, do jakich mogłoby prowadzić zastosowanie art. 230 k.c.

Szczególna trudność pojawia się jednak wtedy, gdy wprowadzie w chwili dokonywania nakładów posiadanie zależne było oparte na tytule prawnym, jednak stosunek ten wygaś, a ani postanowienia umowy ani przepisy regulujące ten stosunek (i stosunki podobne) nie zawierają adekwatnej regulacji dotyczącej rozliczenia nakładów albo ich zastosowanie z innych względów jest niemożliwe. W tego rodzaju nietypowych przypadkach w orzecznictwie Sądu Najwyższego od dawna kształtuje się pogląd, że rozliczenie nakładów powinno nastąpić na podstawie art. 226 - 227 k.c. (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 20 sierpnia 1973 r., III CZP 17/73, OSNC 1974, nr 4, poz. 66, i wyrok Sądu Najwyższego z dnia 8 marca 1974 r., III CRN 353/73, OSNC 1975, nr 4, poz. 64), przy czym w przypadku nakładów dokonanych za zgodą właściciela przepis ten powinien znaleźć zastosowanie odpowiednio na podstawie art. 230 k.c., a w przypadku nakładów uczynionych bez zgody właściciela – powinien zostać zastosowany wprost (zob. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 5 marca 2009 r., III CZP 6/09, nie publ., oraz wyroki Sądu Najwyższego z dnia 27 czerwca 2012 r., IV CSK 601/11, nie publ. i z dnia 5 grudnia 2013 r., V CSK 13/13, nie publ.). U podstaw tego poglądu leży założenie, że przepisy te mają pierwszeństwo przed regulacją bezpodstawnego wzbogacenia; odwołanie do art. 405 i n. k.c. wchodzi zatem w rachubę tylko wtedy, gdy art. 226–227 k.c. nie mogą być zastosowane wprost ani odpowiednio, co dotyczy np. sytuacji, w której w chwili dokonywania nakładów przez posiadacza zależnego posiadacz samoistny nie był właścicielem (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 18 maja 2011 r., III CSK 263/10, nie publ.). Tak wąsko wytyczone granice zastosowania art. 405 i n. k.c. nie odpowiadają jednak w pełni

stanowi orzecznictwa. W judykaturze można również odnaleźć nurt orzeczeń, w których Sąd Najwyższy dokonywał rozliczeń między stronami na podstawie przepisów o bezpodstawnym wzbogaceniu także w przypadkach, w których posiadacz obejmował szerokie (*quasi*-właścicielskie) władztwo nad rzeczą za zgodą właściciela, przy czym strony zakładały, że w przyszłości posiadacz nabydzie właścicielski tytuł prawny do rzeczy („porozumienie” to nie czyniło jednak zadość ówczesnym wymaganiom umowy przedwstępnej np. ze względu na nieokreślenie w niej terminu zawarcia umowy przyrzeczonej), do czego jednak ostatecznie nie doszło (zob. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 30 czerwca 1972 r., III CRN 91/72, OSNC 1972, nr 12, poz. 229, i z dnia 18 kwietnia 1974 r., III CRN 30/74, OSPiKA 1975, nr 3, poz. 65; por. też wyroki Sądu Najwyższego dnia 11 marca 1997 r., III CZP 4/97, OSP 1997, nr 10, poz. 179, i z dnia 29 czerwca 1999 r., III CKN 264/98, „Nowy Przegląd Notarialny” 1999, nr 4, s. 70). Konstrukcja ta łagodziła m.in. surowe konsekwencje zakwalifikowania władztwa posiadaczy nieformalnych jako posiadania (współposiadania) samoistnego w złej wierze. Wyłączenie zastosowania art. 224 i nast. k.c. tłumaczono w takich przypadkach tym, że przepisy te są właściwe tylko w przypadku stosunków bezumownych.

W niniejszej sprawie nadbudowa wymiennikowni ciepła została dokonana przez posiadacza zależnego, któremu przysługiwał tytuł prawny do władania rzeczą, dokonanie nakładów było uzgodnione z właścicielem, strony kwestii rozliczeń z tytułu nakładów nie uregulowały, zakładając, że jest ona zbędna, ponieważ nakłady były czynione na poczet przyszłego, trwałego tytułu prawnego do władania nadbudowanym pawilonem handlowym. Jak już wspomniano, substytuowanie brakującej regulacji umownej przez odwołanie do art. 713 k.c. byłoby niewłaściwe z tego powodu, że nakłady były czynione w interesie posiadacza i za zgodą właściciela. Nieprawidłowe byłoby również zastosowanie *per analogiam* art. 676 k.c., ponieważ trudno uznać, by właściciel mógł żądać przywrócenia stanu poprzedniego wówczas, gdy nakłady były z nim uzgodnione, a ze względu na ich trwałe charakter przywrócenie do stanu poprzedniego bez istotnego uszczerbku dla interesów strony dokonującej nakładów byłoby niemożliwe.

W okolicznościach sprawy brak także podstaw dla zastosowania art. 226 k.c. Niezależnie bowiem od tego, czy przepis ten może w ogóle mieć zastosowanie

do rozliczenia nakładów w ramach stosunków umownych, trzeba stwierdzić, że nie powinno mieć ono miejsca wówczas, gdy do wygaśnięcia tytułu prawnego posiadacza zależnego, który dokonał nakładów w interesie własnym, dochodzi w okolicznościach, które aktualizują obowiązki stron zmierzające do przywrócenia – tak dalece jak to możliwe – stanu sprzed zawarcia umowy. W takich przypadkach, okoliczność, że w chwili władania rzeczą i dokonywania nakładów posiadacz dysponował tytułem prawnym, jest pozbawiona znaczenia, ponieważ skutki umowy mają być odwrócone (por. art. 395 § 2 k.c.). Z drugiej strony nie można traktować takiego posiadacza jak posiadacza w złej wierze z surowymi konsekwencjami określonymi w art. 226 § 2 k.c., dlatego uzasadnione jest sięgnięcie – także w kwestii nakładów - do ogólnych przepisów o bezpodstawnym wzbogaceniu.

Jest jasne, że w niniejszej sprawie celem dokonanych przez powodów nakładów było uzyskanie przez nich w przyszłości trwałego, właścicielskiego tytułu prawnego do wybudowanego pawilonu. W związku z tym należy stwierdzić, że z chwilą, w której okazało się, iż strony nie osiągnęły porozumienia co do tego tytułu, najpóźniej w chwili wystąpienia przez pozwaną Gminę z żądaniem wydania nieruchomości, cel świadczenia nie został osiągnięty, co uzasadnia – jak trafnie przyjął Sąd pierwszej instancji – zastosowanie art. 410 § 2 k.c. Nawiązując do ogólniejszej zasady normatywnej, należy przy tym uznać, że powodowie mogą żądać zwrotu nakładów o tyle, o ile zwiększają wartość rzeczy w chwili jej wydania, w związku z czym stosowne roszczenie powstaje dopiero z chwilą zwrotu rzeczy (por. art. 408 § 1 zdanie drugie i § 2, art. 226 § 1 zdanie drugie, art. 227 § 2 *in fine* i art. 676 k.c.; por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 19 listopada 1998 r., III CKN 33/98, OSNC 1999, nr 6, poz. 110).

Podniesiony przez stronę pozwaną zarzut naruszenia art. 226 § 1 zdanie drugie k.c. przez jego zastosowanie jest zatem trafny. Błędne zastosowanie tego przepisu nie ma jednak wpływu na wynik sprawy, ponieważ podstawą uzasadniającą roszczenie powodów w tej samej wysokości jest art. 405 w związku z art. 410 § 2 k.c.

Zarzuty skargi kasacyjnej strony powodowej zmierzają w istocie do zakwestionowania prawidłowości ustaleń Sądu Apelacyjnego dotyczących wartości nakładów poczynionych przez powodów na nieruchomości pozwanej Gminy.

Niezrozumiały – i z tego względu uchylający się spod kontroli kasacyjnej – jest zarzut naruszenia art. 227 w związku z art. 391 k.p.c., nie ma bowiem wątpliwości, że oszacowanie wartości nakładów miało kluczowe znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy, o czym strona powodowa wie, kwestionując ustalenia Sądu w tym zakresie.

Naruszenie art. 162, 232 i 278 § 1 w związku z art. 391 k.p.c. strona powodowa dostrzegła w tym, że postawiony przez pozwaną Gminę w apelacji – i uwzględniony przez Sąd drugiej instancji – zarzut dotyczący oddalenia przez Sąd pierwszej instancji wniosku o powołanie drugiego biegłego był niedopuszczalny w świetle art. 162 k.p.c. Niedopuszczalność zgłoszenia tego zarzutu ma wynikać z tego, że wprowadzie strona pozwana – w reakcji na oddalenie jej wniosku dowodowego przez Sąd pierwszej instancji – zgłosiła zastrzeżenie do protokołu na podstawie art. 162 k.p.c., jednak ograniczyła się do samego zgłoszenia zastrzeżenia, nie wskazując naruszonych przepisów, co przesądza nieskuteczność tego zastrzeżenia. Ponadto, strona pozwana nie zamieściła w apelacji wniosku opartego na treści art. 380 k.p.c., ani nawet nie powołała się na ten przepis. W tej sytuacji, dopuszczając dowód opinii biegłego, w istocie Sąd Apelacyjny wyszedł – zdaniem skarżących – poza granice apelacji i dopuścił dowód z urzędu.

Nie powinno budzić wątpliwości, że unormowanie zawarte w 162 k.p.c. pełni istotną funkcję, sprzyjając prawidłowemu przebiegowi postępowania przez to, że zmusza strony do współdziałania w urzeczywistnieniu sprawnego i szybkiego procesu; w szczególności ma zabezpieczyć przed destrukcyjnym działaniem stron, tj. celowym niewytknięciem spostrzeżonego uchybienia, aby zapewnić sobie podstawę zaskarżenia orzeczenia (uchwały Sądu Najwyższego z dnia 27 października 2005 r., III CZP 55/05, OSNC 2006, nr 9, poz. 144, i z dnia 27 czerwca 2008 r., III CZP 50/08, OSNC 2009, nr 7 - 8, poz. 103, oraz wyroki Sądu Najwyższego z dnia 29 sierpnia 2013 r., I CSK 713/12, OSNC - ZD 2014, nr D, poz. 65, i z dnia z 12 czerwca 2015 r., II CSK 450/14, nie publ.). Jest jasne, że

funkcja ta może być spełniona w pełni tylko wtedy, gdy zastrzeżenia do protokołu pozwalają sądowi stwierdzić, w czym strona dopatruje się naruszenia przepisów postępowania (zob. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 27 listopada 2013 r., V CSK 544/12, nie publ., z dnia 15 maja 2014 r., II CSK 345/13, nie publ.; por. też wyrok Sądu Najwyższego z dnia 10 sierpnia 2006 r., V CSK 237/06, „Biuletyn SN” 2006, nr 11, poz. 17), tylko bowiem w takim przypadku pojawia się dodatkowa racja, która może przemawiać np. za zmianą wydanego postanowienia. Z drugiej jednak strony należy zauważyć, że nawet w odniesieniu do zarzutów apelacyjnych Sąd Najwyższy wyjaśnił, iż mogą one być formułowane w sposób ogólny, dowolny i nie muszą ściśle określać dostrzeżonych uchybień ze wskazaniem konkretnych przepisów ocenianych jako naruszone (uchwała składu siedmiu sędziów – zasada prawna - z dnia 31 stycznia 2008 r., III CZP 49/07, OSNC 2008 Nr 6, poz. 55). Dlatego też należy uznać, że zgłoszone do protokołu zastrzeżenie czyni zadość wymaganiom określonym w art. 162 k.p.c. nie tylko wtedy, gdy precyzuje naruszone – zdaniem strony – przepisy postępowania, ale także wtedy, gdy jest zgłoszone w takim kontekście, który pozwala sądowi na ustalenie, w czym strona dopatruje się tego naruszenia.

W niniejszej sprawie nie ma żadnych wątpliwości, że zgłoszone do protokołu zastrzeżenie strony pozwanej było bezpośrednią reakcją na oddalenie – bezpośrednio przed zamknięciem rozprawy – wniosku dowodowego o powołanie drugiego biegłego i dotyczyło tego postanowienia Sądu (k. 495). Jasne były także motywy leżące u podstaw tego zastrzeżenia, ponieważ na rozprawie strona konsekwentnie kwestionowała prawidłowość opinii pierwszego biegłego, wyraźnie artykułując swe zarzuty. W takim kontekście zgłoszenie zastrzeżenia do protokołu było wystarczające, by Sąd ponownie przeanalizował swą decyzję procesową pod kątem tego, czy w świetle zarzutów strony do opinii biegłego może być ona wystarczającą podstawą istotnych w sprawie ustaleń faktycznych. Należy zatem uznać, że zastrzeżenie czyni zadość wymaganiom art. 162 k.c., a rozpatrując zarzut strony pozwanej dotyczący oddalenia jej wniosku dowodowego, Sąd drugiej instancji nie naruszył art. 162 k.p.c.

Nie można się także zgodzić z oceną znaczenia braku w apelacji wniosku opartego na treści art. 380 k.p.c. Sformułowany w apelacji strony pozwanej zarzut

dotyczący oddalenia wniosku dowodowego tej strony wraz z jego uzasadnieniem czyni zadość wymaganiom określonym w art. 368 § 1 k.p.c. (por. uchwała składu siedmiu sędziów – zasada prawna – z dnia 31 stycznia 2008 r., III CZP 49/07) i stanowi wystarczającą podstawę do uzupełnienia postępowania dowodowego.

W tej sytuacji bezprzedmiotowy jest także zarzut naruszenia art. 232 w zw. z art. 391 § 1 k.p.c.

Zdaniem strony powodowej, oddalając wniosek tej strony o dopuszczenie dowodu z kolejnej opinii biegłego oraz odmawiając zwrócenia się do Komisji Arbitrażowej Polskiej Federacji Stowarzyszeń Rzeczoznawców Majątkowych o dokonanie oceny prawidłowości sporządzenia operatu szacunkowego przez biegłego sądowego w postępowaniu apelacyjnym, Sąd drugiej instancji naruszył art. 227, 278, 217 § 3 w związku z art. 391 § 1 k.p.c. W ocenie strony powodowej, wnioski te były niezbędne do rozstrzygnięcia sprawy, na co wskazują liczne zastrzeżenia co do prawidłowości opinii biegłego oraz wynikająca z opinii biegłych w postępowaniu pierwszoinstancyjnym i apelacyjnym dysproporcja w ocenie wartości nakładów poczynionych przez powodów w wysokości 332 844 zł.

Zarzut skarżących jest trafny. Przeprowadzony w postępowaniu pierwszoinstancyjnym dowód z opinii biegłego Sąd drugiej instancji poddał weryfikacji ze względu na znaczne rozbieżności w kolejnych szacunkach, przygotowywanych pod wpływem zarzutów strony powodowej. Drugi dowód z opinii biegłego uznał za miarodajny, ponieważ – jako jedyny w sprawie – wziął pod uwagę istotną przy szacowaniu wartości nakładów dokonanych przez powodów okoliczność, że dokonywali oni nadbudowy na istniejącym budynku, zaoszczędzając różnych kosztów (np. kosztów prac ziemnych, budowy fundamentów). Sąd zaaprobował także stanowisko biegłego - kwestionowane konsekwentnie przez stronę powodową - że ze względu na specyfikę lokalu, którego wartość podlegała oszacowaniu, wyrażającą się w tym, iż lokal ten ma w ramach budynku znaczenie dominujące, oraz ze względu na brak transakcji rynkowych dotyczących nieruchomości lokalowych o takiej samej charakterystyce, do porównania parami jako najbardziej podobne nie powinny być przyjęte lokale użytkowe w budynkach wielolokalowych, lecz - na pierwszym etapie

oszacowania – nieruchomości budynkowe. W ocenie Sadu, prawidłowość opinii biegłego wspierał dodatkowo fakt bezskuteczności dotychczasowych postępowań przetargowych (ze względu na brak ofert), mimo że cena wywoławcza była niższa niż oszacowana przez biegłego. W rezultacie Sąd oddalił wniosek o powołanie kolejnego biegłego i uznał za zbędne poddanie opinii weryfikacji przed Komisją Odpowiedzialności Zawodowej rzeczoznawców majątkowych.

Uzasadnienie postanowienia o oddaleniu wniosku dowodowego nie jest wystarczające. Uznana przez Sąd za istotną konieczność dokonania korekty wartości lokalu użytkowego przez uwzględnienie kosztów, które powodowie zaoszczędzili z uwagi na fakt jego usytuowania na wymiennikowni ciepła, nie wyjaśnia jeszcze istotnej rozbieżności w oszacowaniu przez biegłych wartości samego lokalu. W pierwszej opinii została ona oszacowana na kwotę 709 700 zł, a w drugiej – na kwotę 547 000 zł. Różnica ta wynosi zatem aż 162 700 zł, co – w świetle opinii biegłego zaaprobowanej przez Sąd drugiej instancji – wiąże się z innym doбором nieruchomości podobnych w ramach porównywania parami. Biegły uzasadnił ten wybór „specyfiką nieruchomości lokalowej”, a Sąd to uzasadnienie zaakceptował. Rzecz jednak w tym, że ani biegły, ani Sąd nie wyjaśnili, dlaczego ta specyfika ma decydujące znaczenie dla oceny wartości rynkowej lokalu użytkowego. W szczególności nie zostało wyjaśnione, dlaczego wartość odrębnego lokalu użytkowego o określonej powierzchni miałyby różnić się zasadniczo w zależności od tego, czy lokal ten jest położony w budynku wielolokalowym, czy też stanowi dominującą część budynku. Skoro wyjaśnienie tej kwestii - istotnej dla oceny znacznej rozbieżności co do wartości lokalu występującej w opiniach obu biegłych – wymaga wiadomości specjalnych, konieczne jest uzupełnienie postępowania dowodowego, a tym samym omawiany zarzut okazał się zasadny. Na marginesie warto dodać, że wnioski z bezskuteczności postępowań przetargowych powinny być wyciągane z ostrożnością, skoro dotyczą one okresu po dniu wydania nieruchomości Gminie miarodajnym dla oszacowania wartości nakładów, a ponadto nie można wykluczyć, że wpływ na niepowodzenie tych postępowań może mieć także spór prawny dotyczący tej nieruchomości.

Uwzględnienie zarzutu dotyczącego oddalenia wniosku o przeprowadzenie dodatkowego dowodu z opinii biegłego czyni zbędnym konieczność rozpatrywania podniesionych przez stronę powodową zarzutów naruszenia prawa materialnego, które zmierzają w istocie do zakwestionowania prawidłowości ustaleń Sądu Apelacyjnego dotyczących wartości nakładów poczynionych przez powodów na nieruchomości pozwanej Gminy.

Z tych względów na podstawie art. 398¹⁵ § 1 oraz art. 108 § 2 w związku z art. 398²¹ k.p.c. Sąd Najwyższy orzekł, jak na wstępie.

kc

aj