



Sygn. akt IV CSK 493/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 18 grudnia 2018 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Roman Trzaskowski (przewodniczący)

SSN Monika Koba (sprawozdawca)

SSN Katarzyna Tyczka-Rote

w sprawie z powództwa K. W.

przeciwko J. F., M. F., M. N. i A. Ż.

o zapłatę,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 18 grudnia 2018 r.,

skargi kasacyjnej pozwanych

od wyroku Sądu Apelacyjnego w (...)

z dnia 10 stycznia 2017 r., sygn. akt I ACa (...),

1) uchyla zaskarżony wyrok w części zmieniającej wyrok Sądu pierwszej instancji (punkt I) oraz rozstrzygającej o kosztach postępowania apelacyjnego (punkt III i IV) i w tym zakresie przekazuje sprawę Sądowi Apelacyjnemu w (...) do ponownego rozpoznania, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania kasacyjnego,

2) odrzuca skargę kasacyjną w pozostałej części.

UZASADNIENIE

Sąd Okręgowy w S. wyrokiem z dnia 12 stycznia 2016 r. oddalił powództwo K. W. przeciwko J. F., M. F., M. N. i A. Ż. (następcom prawnym M. F.) o zapłatę kwoty 115.382,13 zł z ustawowymi odsetkami tytułem zwrotu nakładów poniesionych przez powódkę na nieruchomość będącą własnością pozwanych.

Sąd pierwszej instancji ustalił, że powódka mieszkała przy ul. W. w N. w budynku mieszkalnym na nieruchomości stanowiącej własność jej matki W. P. Po zawarciu przez powódkę małżeństwa zamieszkał tam jej mąż T. W., a następnie ich dziecko. Na początku powódka zajmowała jeden pokój, potem – za pozwoleniem matki – wraz z mężem dokonała adaptacji pomieszczeń podpiwniczenia, nieotynkowanych i bez podłóg na pomieszczenia mieszkalne. Urządziła tam dwa pokoje, kuchnię, łazienkę i korytarz. Zostały wylane posadzki, otynkowane ściany, dobudowany ganek i schody, wykonane ocieplenie i elewacja, okładziny z płytek ceramicznych w kuchni i łazience, instalacja elektryczna i hydrauliczna oraz centralnego ogrzewania i kominek z płaszczem wodnym. Prace adaptacyjne w dużej części wykonywał samodzielnie mąż powódki. W czasie remontu powódka wyjeżdżała za granicę w celach zarobkowych, osiągnęte dochody inwestowała w remont podpiwniczenia. Nie płaciła za korzystanie z tej nieruchomości. Na adaptację podpiwniczenia powódka poniosła wydatki w kwocie 111.452,66 zł brutto.

Po zamieszkaniu przez powódkę wraz z rodziną w zaadaptowanym lokalu doszło do konfliktu z jej matką i bratem M. F., na tle ogrzewania domu oraz ponoszenia kosztów opłat za energię elektryczną. W grudniu 2011 r. powódka została pozbawiona dostępu do energii elektrycznej, co spowodowało, że wraz z dzieckiem udała się do swojej rodziny, w tym też czasie zabrała część swoich rzeczy, w mieszkaniu pozostał zaś jej mąż. W lutym – marcu 2012 r. powódka zabrała z mieszkania meble kuchenne, pokojowe i inne swoje rzeczy. Pozostały tam grzejniki, kominek z płaszczem wodnym, szafa, piec, bojler, umywalka, kabina prysznicowa. Po opuszczeniu przez powódkę nieruchomości doszło do dwukrotnego zalania mieszkania na skutek roztopów i awarii rury wodociągowej, co spowodowało, że zajmowane przez nią uprzednio pomieszczenia mieszkalne

uległy częściowemu zniszczeniu. Małżeństwo powódki z T. W. zostało rozwiązane przez rozwód.

Sąd Okręgowy przyjął, że pozwani, jako spadkobiercy M. F. są legitymowani biernie, skoro powódka definitywnie opuściła nieruchomość w lutym – marcu 2012r., a zatem jej zwrot z nakładami nastąpił na rzecz M. F. Wskazał, że w przypadkach, w których zainteresowane podmioty łączy lub łączył w czasie dokonywania nakładów stosunek umowny, do roszczeń o ich zwrot mają zastosowanie przepisy regulujące konkretny stosunek kontraktowy, a nie przepisy art. 224-230 k.c. czy art. 405 k.c. Zdaniem Sądu Okręgowego nie sposób przyjąć, by powódka czyniła nakłady w ramach stosunku użyczenia, skoro dokonywała ich we własnym imieniu i na swoją rzecz, by zaspokoić potrzeby mieszkaniowe swojej rodziny, a nie w interesie właściciela nieruchomości. Analizując zgromadzony w sprawie materiał dowodowy doszedł do przekonania, że nakładów powódka dokonywała za zgodą matki, która udostępniła jej tę część nieruchomości, akceptowała jej adaptację na cele mieszkalne, a nawet wspierała ją finansowo w ponoszeniu wydatków na ten cel. Przyjął jednak, że powódka była posiadaczem nieruchomości w złej wierze, skoro posiadała wiedzę o tym, że właścicielką nieruchomości jest jej matka, a nie uzgodniła z nią sposobu rozliczenia nakładów. Miała zatem prawo jedynie do zwrotu nakładów koniecznych i to tylko o tyle, o ile właściciel wzbogaciłby się bezpodstawnie jej kosztem (art. 226 § 2 k.c.) Nakłady dokonane przez powódkę w postaci pogłębienia podłoża, tynkowania ścian, wylewania posadzek, prac wykończeniowych polegających na układaniu podłóg z paneli czy płytek ceramicznych, doprowadzeniu instalacji elektrycznej, wodociągowej czy centralnego ogrzewania nie są, w ocenie Sądu Okręgowego, nakładami koniecznymi w rozumieniu art. 226 § 2 k.c. Prowadziły one bowiem do przekształcenia pomieszczeń podpiwniczenia w lokal mieszkalny a prace i wydatki, które służą powstaniu rzeczy, nie mają charakteru nakładów koniecznych. Ponadto powódka dokonała nakładów wspólnie z mężem T. W., a skoro wspólność majątkowa małżeńska wobec orzeczenia rozvodu ustała, to mogła domagać się jedynie zwrotu nakładów w wysokości przypadającej jej ½ części wierzytelności.

Sąd Apelacyjny w (...) wyrokiem z dnia 10 stycznia 2017 r. orzekając na skutek apelacji powódki zmienił wyrok Sądu Okręgowego i zasądził solidarnie od

pozwanym na rzecz powódki kwotę 111.452,66 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 1 kwietnia 2012 r., a w pozostałej części powództwo i apelację oddalił.

Podzielił ustalenia faktyczne, poczynione przez Sąd Okręgowy, ustalając dodatkowo, że powódka zawarła z byłym mężem T. W. w dniu 28 lutego 2016 r. umowę o podział majątku wspólnego, zgodnie z którą wierzytelność o zwrot objętych sporem nakładów została jej przyznana. Sąd Apelacyjny podzielił stanowisko Sądu pierwszej instancji w zakresie, w jakim Sąd ten uznał powódkę za posiadacza samoistnego w złej wierze. Argumentował, że powódka nie może powoływać się na domniemanie dobrej wiary, skoro z okoliczności sprawy wynika, że czyniąc nakłady na cudzą nieruchomość nie odwoływała się do żadnego prawa, które przysługiwało jej do tej nieruchomości. Wobec przejęcia przez powódkę w drodze podziału majątku praw do wierzytelności objętej sporem również w zakresie udziału T. W. za nieaktualne uznał zastrzeżenia Sądu Okręgowego dotyczące braku legitymacji czynnej powódki w zakresie części wierzytelności przysługującej jej byłemu małżonkowi.

Nie zgodził się natomiast z oceną prawną żądania dokonaną przez ten Sąd, w zakresie kwalifikacji nakładów dochodzonych przez powódkę w kontekście regulacji art. 226 k.c., uznając, że stanowią one nakłady konieczne, których żądanie zwrotu może zgłosić również posiadacz samoistny w złej wierze (art. 226 § 2 k.c.). Nakłady objęte sporem, zdaniem Sądu Apelacyjnego, nie mogą być traktowane, jako nakłady użyteczne, skoro nie zostały wydatkowane na wznoszenie budynku, a dotyczyły adaptacji istniejących pomieszczeń na cele mieszkalne.

W skardze kasacyjnej pozwani, zaskarżając wyrok w całości, zarzucili naruszenie prawa materialnego art. 226 § 1 zd. 2 w zw. z art. 336 i art. 7 k.c. przez jego zastosowanie w sytuacji, gdy powódce nie można przypisać przymiotu posiadacza samoistnego w dobrej wierze i nie przysługiwał jej zwrot innych nakładów niż konieczne, art. 226 § 2 w zw. z art. 336 k.c. przez jego niezastosowanie mimo przyjęcia, że posiadanie powódki było w złej wierze, nawet jeśli można byłoby jej przypisać posiadanie samoistne, a nie na zasadzie umowy użyczenia, a poczynione przez nią nakłady były inne, niż konieczne w rozumieniu art. 226 k.c., oraz przepisów postępowania art. 328 § 2 w zw. z art. 391 § 1 k.p.c.

przez niewskazanie w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku przepisów prawa materialnego oraz okoliczności, na podstawie których Sąd uznał, że posiadanie powódki i rodzaj poczynionych nakładów stanowiły dostateczne podstawy do zmiany orzeczenia Sądu Okręgowego, art. 383 w zw. z art. 381 k.p.c. poprzez nieuzasadnione uznanie, że powódka nie rozszerzyła żądania pozwu w postępowaniu apelacyjnym, składając umowę o podział majątku wspólnego zawartą po wydaniu wyroku Sądu Okręgowego i po doręczeniu tego wyroku z uzasadnieniem, w którym Sąd wykazał jej brak legitymacji do dochodzenia roszczeń ewentualnie przysługujących jej rozwiedzionemu małżonkowi. Wnieśli o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania.

W odpowiedzi na skargę kasacyjną powódka wniosła o jej oddalenie i zasądzenie od pozwanych kosztów postępowania kasacyjnego.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

W orzecznictwie Sądu Najwyższego wyjaśniono, że pokrzywdzenie orzeczeniem (*gravamen*) jest jedną z przesłanek dopuszczalności środka zaskarżenia, chyba że interes publiczny wymaga merytorycznego rozpoznania tego środka. Skarga kasacyjna w części zaskarzającej rozstrzygnięcie korzystne dla skarżącego podlega odrzuceniu na podstawie art. 398⁶ § 3 w związku z art. 398⁶ § 2 k.p.c., ponieważ w tym zakresie jest niedopuszczalna z uwagi na nieistnienie po stronie skarżącego interesu w zaskarżeniu (por. m.in. uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego – zasada prawna - z dnia 15 maja 2014 r., III CZP 88/13, OSNC 2014, nr 11, poz. 108, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 2 lipca 2015 r., V CSK 421/14, nie publ. oraz postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 30 marca 2017 r., V CZ 21/17, nie publ. i z dnia 25 lutego 2015 r., V CSK 450/14, nie publ.). Pozwani zaskarżyli wyrok Sądu Apelacyjnego w całości, a zatem również w części dotyczącej korzystnego dla nich rozstrzygnięcia oddalającego apelację powódki (punkt II), co skutkowało koniecznością odrzucenia w tym zakresie skargi kasacyjnej.

Zarzuty zgłoszone w ramach drugiej podstawy kasacyjnej są bezzasadne.

W orzecznictwie Sądu Najwyższego przyjmuje się konsekwentnie, że

naruszenie art. 328 § 2 w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. może być zarzucane w skardze kasacyjnej tylko wyjątkowo, gdy wady uzasadnienia uniemożliwiają dokonanie kontroli kasacyjnej z uwagi na jego sporządzenie w sposób nie pozwalający na zorientowanie się w przyczynach natury faktycznej i prawnej, które legły u podstaw rozstrzygnięcia (por. m.in. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 11 maja 2000 r., I CKN 272/00, nie publ., i z dnia 18 lutego 2005 r., V CK 469/04, MoP 2009, nr 9, str. 501). Wymaganiem elementarnym uzasadnienia Sądu drugiej instancji jest wskazanie w oparciu, o jaką podstawę faktyczną sąd ten wydał rozstrzygnięcie (co może być ograniczone do aprobaty ustaleń faktycznych poczynionych przez sąd pierwszej instancji), wskazanie podstawy prawnej orzeczenia oraz odniesienie się do zarzutów i wniosków apelacji.

Motywy zaskarżonego rozstrzygnięcia spełniają te wymagania i pozwalają na odtworzenie toku rozumowania Sądu Apelacyjnego. Wbrew stanowisku skarżących Sąd ten nie miał obowiązku konstruowania odrębnej podstawy faktycznej rozstrzygnięcia, skoro podzielił ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd Okręgowy, uzupełniając je jedynie w zakresie dotyczącym zawarcia umowy o podział majątku wspólnego. Mimo oceny władztwa powódki jako posiadania samoistnego w złej wierze Sąd Apelacyjny uwzględnił apelację, zakwalifikował bowiem nakłady przez nią poczynione jako konieczne, do których rozliczenia ma również prawo posiadacz w złej wierze (art. 226 § 2 k.c.). Uważna lektura uzasadnienia zaskarżonego orzeczenia wskazuje, że odwołanie się do stanowiska Sądu Najwyższego wyrażonego w wyroku z dnia 19 stycznia 2005r., I CK 476/04 (I C 2005, nr 11, str. 48) miało ilustrować tezę, że w analizowanym przypadku nakłady - w przeciwieństwie do stanu faktycznego sprawy I CK 476/04 - zostały poniesione nie na wybudowanie budynku, lecz adaptację pomieszczeń podpiwniczenia na mieszkalne. Stanowisko zajęte przez Sąd Najwyższy, w przekonaniu Sądu Apelacyjnego - w okolicznościach sprawy - nie stało zatem na przeszkodzie kwalifikowaniu nakładów poniesionych przez powódkę jako koniecznych.

Odpowiednie stosowanie art. 316 § 1 k.p.c. w postępowaniu apelacyjnym oznacza, że sąd drugiej instancji zobowiązany jest – przy uwzględnieniu unormowań zawartych w art. 381 i 382 k.p.c. – brać pod uwagę zmiany w stanie

faktycznym i prawnym sprawy wpływające na treść orzeczenia (por. m.in. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 6 grudnia 1982 r., III CZP 51/82, OSPiKA 1983, z. 12, poz. 256 oraz postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 10 listopada 1998 r., III CKN 259/98, OSNC 1999, nr 4, poz. 82 i z dnia 27 lutego 2002 r., III CKN 449/00, OSNC 2003, nr 2, poz. 28). Taką zmianą było zawarcie umowy o podział majątku wspólnego po wydaniu wyroku przez Sąd pierwszej instancji, które spowodowało, że powódka uzyskała legitymację czynną w zakresie całej dochodzonej wierzytelności o zwrot nakładów dokonanych w czasie trwania wspólności majątkowej małżeńskiej. Powódka domagała się już przed Sądem pierwszej instancji całej kwoty nakładów poniesionych w czasie trwania małżeństwa z T. W. (115.382,13 zł). Nie doszło zatem do zmian przedmiotowych powództwa polegających na rozszerzeniu żądania pozwu w postępowaniu apelacyjnym, co jest objęte zakazem (art. 383 k.p.c.), lecz wykazania przez powódkę legitymacji czynnej w zakresie całej kwoty dochodzonej pozwem, co Sąd Apelacyjny zgodnie z art. 316 § 1 w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. prawidłowo uwzględnił. Przeprowadzony przez Sąd Apelacyjny dowód w postaci umowy o podział majątku wspólnego nie był spóźniony w rozumieniu art. 381 k.p.c., skoro umowa została zawarta dopiero po wydaniu orzeczenia przez Sąd pierwszej instancji. Dowód w postaci wyroku rozwodowego potwierdzał natomiast bezsporną okoliczność będącą już przedmiotem ustaleń Sądu Okręgowego.

Zarzut naruszenia art. 226 § 1 zdanie drugie w związku z art. 336 k.c. i art. 7 k.c. jest wynikiem błędnego odczytania przez skarżących motywów zaskarżonego orzeczenia. Jest on bezprzedmiotowy, Sąd Apelacyjny regulacji tej bowiem nie stosował akceptując stanowisko Sądu Okręgowego, który zakwalifikował władztwo powódki, jako posiadanie samoistne w złej wierze. Takie stanowisko wynika jednoznacznie z dokonanej przez ten Sąd oceny zarzutów apelacji powódki, która uznawała, że była posiadaczem zależnym w dobrej wierze, a do rozliczenia poniesionych przez nią nakładów należało stosować zasady wynikające z art. 226 § 1 w zw. z art. 230 k.c. (k. 486 *verte*). Sąd Apelacyjny stanowiska skarżącej nie podzielił (k. 549 *verte* – 550), a podstawą zasądzenia nakładów nie było zakwalifikowanie powódki jako posiadacza w dobrej wierze, lecz potraktowanie nakładów przez nią poniesionych jako koniecznych. Prezentując stanowisko

przeciwne skarżący nie dostrzegają, że nawet zła wiara nie przekreśla całkowicie możliwości odzyskania dokonanych nakładów, co wynika z zasady, że również właściciel nie powinien bezpodstawnie bogacić się kosztem nakładcy (np. art. 226 § 2 k.c. i art. 408 § 2 k.c.)

O uwzględnieniu skargi kasacyjnej zdecydowała trafność zarzutu naruszenia art. 226 § 2 k.c. w zakresie, w jakim Sąd Apelacyjny przyjął, że nakłady poniesione przez powódkę były nakładami koniecznymi.

W zależności od charakteru i celu wydatków rozróżnia się nakłady konieczne, użyteczne, zbytkowne. Przez nakłady konieczne należy rozumieć nakłady finansowe, materiałowe lub nakład pracy, których celem jest utrzymanie rzeczy w stanie niepogorszonym umożliwiającym normalne z niej korzystanie. Nakłady są konieczne, jeśli obiektywnie zapewniają normalne korzystanie z rzeczy i musiałby je ponieść sam właściciel rzeczy, gdyby ją posiadał (np. wydatki na bieżące i kapitalne remonty, naprawy, konserwacje, bieżące podatki i opłaty publicznoprawne, naprawa uszkodzonej części budynku albo lokalu). Inne nakłady w rozumieniu art. 226 k.c. stanowią natomiast nakłady nie odpowiadające temu celowi, a więc zmierzające do ulepszenia rzeczy (nakłady użyteczne) albo nadania jej cech odpowiadających szczególnym upodobaniom posiadacza (nakłady zbytkowne) (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 11 października 1990 r., III CZP 58/90, OSNCP 1991, nr 5-6, poz. 57 oraz wyroki Sądu Najwyższego z dnia 12 lipca 1974 r., II CR 337/74, OSNC 1975, nr 10-11, poz. 148, z dnia 13 kwietnia 1983 r., IV CR 67/83, OSNC 1983, nr 11, poz. 187, z dnia 10 sierpnia 1988 r., III CRN 229/88, OSNC 1990, nr 12, poz. 153, z dnia 12 kwietnia 1994 r., II CR 18/94, nie publ., z dnia 20 grudnia 1995 r., II CRN 191/95, nie publ., z dnia 7 marca 1997 r., II CKN 57/96, OSNC 1997, nr 6-7, poz. 92, z dnia 4 czerwca 1998 r., II CKN 886/97, nie publ., z dnia 25 czerwca 1998 r., III CKN 430/98, nie publ., z dnia 22 marca 2006 r., III CSK 3/06, nie publ., i z dnia 30 stycznia 2014 r., III CSK 42/13, nie publ.). Kryterium zaliczenia nakładów do określonej kategorii jest zmienne w zależności od rodzaju i przeznaczenia rzeczy oraz rozwoju nauki i techniki. Ilustracją tej zmienności jest przyjęcie w orzecznictwie Sądu Najwyższego, że nakłady poniesione na wykonanie instalacji wodno-kanalizacyjnej, łazienki, instalacji centralnego ogrzewania w lokalu mieszkalnym są nakładami koniecznymi,

gdyż zapewniają elementarny standard, jakiemu w warunkach współczesnej cywilizacji powinno odpowiadać mieszkanie (por. m.in. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 6 stycznia 2000 r., I CKN 311/98, nie publ.). Jednak wybudowanie budynku na gruncie nie mieści się w pojęciu nakładów koniecznych, prace i wydatki, które służą „stworzeniu” rzeczy, nie mają bowiem takiego charakteru. Konsekwentnie nakładów koniecznych nie stanowi rozbudowanie, modernizacja istniejącego budynku, adaptacja całości czy części pomieszczeń na inne cele, ich poniesienie nie jest bowiem niezbędne do utrzymania rzeczy w stanie niepogorszonym, choć mają swoje użytkowe i gospodarcze uzasadnienie. Tego rodzaju nakłady (użyteczne) służą ulepszeniu rzeczy, podniesieniu jej funkcjonalności i wartości (por. m.in. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 13 kwietnia 1983 r., IV CR 67/83 i z dnia 19 stycznia 2005 r., I CK 476/04). Nakłady poniesione przez powódkę w celu adaptacji pomieszczenia podpiwniczenia na lokal mieszkalny wadliwie zatem zostały zakwalifikowane przez Sąd Apelacyjny jako nakłady konieczne, w sytuacji gdy były nakładami użytecznymi, co uzasadniało uwzględnienie skargi kasacyjnej.

Zauważenia wymaga, że w orzecznictwie Sądu Najwyższego wielokrotnie wskazywano, że nie ma uniwersalnego modelu rozliczenia nakładów, który byłby możliwy do zastosowania w każdej sprawie, w której zgłoszono to roszczenie. Wszelkie uogólnienia wyprowadzane w tym zakresie z przepisów obowiązującego prawa muszą być zawodne wobec odmienności stosunków, na których tle ustawodawca reguluje obowiązek zwrotu nakładów (por. uchwały Sądu Najwyższego z dnia 30 września 2005 r., III CZP 50/05, OSNC 2006, nr 3, poz. 40 i z dnia 10 maja 2006 r., III CZP 11/06, OSNC 2007, nr 3, poz. 38). W związku z tym w sprawie o zwrot nakładów zawsze należy na wstępie ustalić, na podstawie jakiego stosunku prawnego czyniący nakłady posiadał nieruchomości i dokonywał nakładów. Jeśli z właścicielem łączyła go umowa, należy określić jej charakter oraz to czy w uzgodnieniach stron uregulowano problematykę nakładów. Jeżeli takie uzgodnienia były, one powinny być podstawą rozliczenia nakładów, jeśli uzgodnienia nie zostały przez strony poczynione, zastosowanie powinny znaleźć przepisy kodeksu cywilnego normujące dany stosunek prawny, albo - w braku takich regulacji przepisy regulujące dany stosunek *per analogiam*. We wszystkich tych przypadkach do roszczenia o zwrot nakładów nie znajdują zastosowania

art. 226 - 227 k.c. ani art. 405 k.c.

W orzecznictwie Sądu Najwyższego od dawna dominuje pogląd, że jeżeli stosunek prawny, na gruncie którego dokonano nakładów, nie reguluje ich rozliczenia, a zostały one dokonane za zgodą właściciela wówczas zgodnie z art. 230 k.c. mogą mieć odpowiednie zastosowanie przepisy art. 226 - 227 k.c. Przepisy te mają też zastosowanie wprost, gdy nakłady były dokonywane bez wiedzy czy zgody właściciela, a więc nie na podstawie umowy z nim zawartej. Dopiero wówczas, gdy okaże się, że umowa stron, ani przepisy regulujące dany stosunek prawny nie przewidują sposobu rozliczenia nakładów, jak również nie ma podstaw do stosowania wprost lub odpowiednio art. 226 - 227 k.c. zastosowanie znajdzie art. 405 k.c. wobec którego przepisy art. 226 - 227 k.c. mają charakter szczególny (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 20 sierpnia 1973 r., III CZP 17/73, OSNC 1974, nr 4, poz. 66 oraz wyroki Sądu Najwyższego z dnia 8 marca 1974 r., III CRN 353/73, OSNC 1975, nr 4, poz. 64, z dnia 19 listopada 1998 r., III CKN 33/98, OSNC 1999, nr 6, poz. 110, z dnia 18 maja 2011 r., III CSK 263/10, nie publ., z dnia 27 czerwca 2012 r., IV CSK 601/11, nie publ., z dnia 5 grudnia 2013 r., V CSK 13/13, nie publ. oraz uzasadnienie postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 5 marca 2009 r., III CZP 6/09, nie publ.).

W judykaturze Sądu Najwyższego można również znaleźć nurt orzeczeń, w których Sąd Najwyższy dokonywał rozliczeń między stronami na podstawie przepisów o bezpodstawnym wzbogaceniu, także w przypadkach w których posiadacz obejmował szerokie władztwo nad rzeczą za zgodą właściciela, a strony zakładały, że posiadacz w przyszłości nabędzie właścicielski tytuł do rzeczy, do czego jednak ostatecznie nie doszło. Pozwalało to łagodzić surowe konsekwencje zakwalifikowania władztwa posiadaczy nieformalnych jako posiadania (współposiadania) w złej wierze, a wyłączenie stosowania art. 224 i nast. k.c. wyjaśniano w takich przypadkach tym, że dotyczą one tylko stosunków bezumownych (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 30 czerwca 1972 r., III CRN 91/72, OSNC 1972, nr 12, poz. 229, z dnia 18 kwietnia 1974 r., III CRN 30/74, OSP i KA 1975, nr 3, poz. 65, por. też wyroki Sądu Najwyższego z 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, str. 70). Stanowisko to

zostało zaakceptowane w nowszym orzecznictwie Sądu Najwyższego (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 1 marca 2017 r., IV CSK 287/16, (nie publ.), w którym przyjęto, że jeżeli posiadacz zależny dokonał nakładów na rzecz w czasie trwania stosunku prawnego z właścicielem rzeczy, a wskutek wygaśnięcia tego stosunku strony są zobowiązane do zwrotu spełnionych świadczeń, do rozliczenia tych nakładów nie ma zastosowania art. 226 k.c., lecz przepisy o bezpodstawnym wzbogaceniu.

Z podstawy faktycznej zaskarżonego orzeczenia wynika, że powódka wraz z rodziną zamieszkiwała w nieruchomości będącej własnością jej matki na podstawie zawartej na czas nieoznaczony umowy użyczenia (art. 710 i nast. k.c.) i w trakcie trwania stosunku użyczenia poczyniła wraz z mężem - w uzgodnieniu z właścicielką nieruchomości - szereg prac remontowych i modernizacyjnych adaptujących podpiwniczenie na lokal mieszkalny przystosowując je do swoich potrzeb, licząc na uzyskanie w przyszłości właścicielskiego tytułu do nieruchomości. Z ustaleń faktycznych poczynionych przez Sądy *meriti* nie wynika by w okresie czynienia nakładów powódka manifestowała wolę władania nieruchomością jak właściciel. Taki stan faktyczny wskazuje, że powódka była posiadaczem zależnym w dobrej wierze, skoro jej władztwo było oparte na tytule prawnym wynikającym z umowy. Umowa nie regulowała jednak zasad rozliczenia nakładów na wypadek zakończenia stosunku użyczenia i zwrotu rzeczy właścicielce, skoro strony zakładały, że w przyszłości dojdzie do uregulowania tytułu powódki do władania nieruchomością.

Do rozliczenia nakładów na rzecz użyczoną, uzgodnionych przez strony i dokonanych w interesie biorącego w użyczenie, nie znajduje też zastosowania art. 753 § 2 zdanie drugie w zw. z art. 713 k.c. Zgoda użyczającego wskazuje bowiem na istnienie między stronami porozumienia umownego dotyczącego dokonania nakładów – porozumienie takie wyklucza uznanie, że komodatariusz dokonując nakładów na lokal mieszkalny działał *sine mandatu* w rozumieniu art. 752 k.c. Ponadto, ustawodawca odsyła do *negotiorum gestio* jako modelowego rozwiązania kwestii rozliczenia nakładów w sytuacjach, w których podmiot wykraczając poza swoje obowiązki i uprawnienia ponosi wydatki i nakłady przynoszące korzyść drugiej stronie stosunku obligacyjnego, a nie czyni ich dla

siebie (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 20 stycznia 2010 r., III CZP 125/09, OSNC 2010, nr 7-8, poz. 108).

Jeżeli motywem zawarcia takiej umowy był bliski stosunek rodzinny między właścicielem, a posiadaczem, to w przypadku gdy nieruchomości ulega zwrotowi na rzecz właściciela, posiadacz może żądać zwrotu nakładów użytecznych w granicach, w jakich zwiększają wartość rzeczy w chwili jej wydania właścicielowi. Osoba korzystająca z nieruchomości w takich okolicznościach nie może być rzecz jasna traktowana, jako posiadacz w złej wierze, gdyż jej uprawnienie do posiadania nieruchomości, a wraz z nim skutki tego posiadania regulowała umowa, a podstawą prawną rozliczeń może być w zależności od okoliczności odpowiednio stosowany art. 226 w zw. z art. 230 k.c. (por. m.in. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 12 grudnia 1967 r., III CRN 356/67, OSNC 1968, nr 8-9, poz. 148, z dnia 8 kwietnia 1971 r., III CRN 45/70, OSNC 1972, nr 1, poz. 9 i z dnia 20 sierpnia 1973 r., III CZP 17/73, oraz wyrok Sądu Najwyższego, z dnia 13 kwietnia 1983 r., IV CR 67/83) lub jeśli nie ma podstaw do stosowania art. 226 – 227 k.c. przepisy o bezpodstawnym wzbogaceniu (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 30 czerwca 1972 r., III CRN 91/72, i z dnia 8 marca 1974 r., III CRN 353/73).

Nie przesądzając zatem podstawy prawnej rozliczeń między stronami, zagadnienie to nie zostało bowiem objęte podstawami skargi, nie ma wątpliwości, że mimo błędnej kwalifikacji przez Sąd Apelacyjny charakter nakładów poniesionych przez powódkę ma ona prawo do rozliczenia objętych sporem nakładów użytecznych w takim zakresie, w jakim zwiększają one wartość rzeczy w chwili jej wydania właścicielowi (art. 226 § 1 k.c. w zw. z art. 230 k.c. i art. 408 § 1 k.c.). Kwota zwiększająca wartość nieruchomości nie może być jednak identyfikowana z wartością nakładów poniesionych przez posiadacza (por. m.in. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 20 sierpnia 1973 r., III CZP 17/73). Z ustaleń Sądu Okręgowego poczynionych na podstawie opinii biegłego, a zaakceptowanych przez Sąd Apelacyjny wynika, że wartość prac wykonanych przez powódkę na adaptację podpiwniczenia wynosi 111.452,66 zł brutto. Czy o tę kwotę uległa jednocześnie zwiększeniu wartość nieruchomości w dacie jej wydania właścicielowi tego Sąd Apelacyjny, nie badał.

Z przytoczonych względów na podstawie art. 398¹⁵ § 1 k.p.c. oraz art. 108 § 2 w zw. z art. 398²¹ k.p.c. orzeczono jak w sentencji.

aj