



Sygn. akt V CSK 154/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 14 grudnia 2017 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Teresa Bielska-Sobkowicz (przewodniczący)

SSN Maria Szulc

SSN Katarzyna Tyczka-Rote (sprawozdawca)

Protokolant Izabella Janke

w sprawie z powództwa P.J.

przeciwko Wspólnocie Mieszkaniowej [...] budynku przy

ul. P. w O.

o zapłatę,

po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej w dniu 14 grudnia 2017 r.,

skarg kasacyjnych: powoda i strony pozwanej

od wyroku Sądu Apelacyjnego we W.

z dnia 30 sierpnia 2016 r., sygn. akt I ACa ../15,

**uchyła zaskarżony wyrok i przekazuje sprawę Sądowi
Apelacyjnemu we W. do ponownego rozpoznania, pozostawiając
temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania
kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

Powód P.J. wniósł o zasądzenie od pozwanej Wspólnoty Mieszkaniowej kwoty 1 058 981 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 7 czerwca 2013 r. do dnia zapłaty. Żądana kwota odpowiadała, jego zdaniem, wartości nakładów, jakich dokonał na nieruchomość pozwanej oraz wielkości zaliczki uiszczonej na poczet ceny zakupu od pozwanej Wspólnoty powstałych w wyniku tych nakładów odrębnych lokali mieszkalnych. Strona pozwana domagała się oddalenia powództwa. W toku procesu podniosła zarzut potrącenia z wierzytelnością powoda wzajemnej wierzytelności w wysokości 85 479,95 zł z różnych tytułów oraz zarzut przedawnienia dochodzonych roszczeń z uwagi na upływ rocznego terminu przewidzianego w art. 229 w zw. z art. 230 k.c.

Wyrokiem z dnia 17 grudnia 2014 r. Sąd Okręgowy w O. zasądził od pozwanej na rzecz powoda kwotę 452 352,74 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 7 czerwca 2013 r. do dnia zapłaty, a w pozostałej części powództwo oddalił i orzekł o kosztach postępowania.

Sąd Okręgowy ustalił, że uchwałą z dnia 23 października 2009 r. pozwana wyraziła zgodę na zmianę przeznaczenia strychu, stanowiącego część nieruchomości wspólnej, na lokale mieszkalne, które powstać miały w wyniku przebudowy i adaptacji dokonanej przez powoda, a także na ustanowienie odrębnej własności tych lokali oraz ich sprzedaż powodowi za cenę 200 zł/m² uzyskanej powierzchni netto. W dniu 15 grudnia 2009 r. strony zawarły bez zachowania formy notarialnej przedwstępną umowę sprzedaży, w której zarząd pozwanej zobowiązał się sprzedać powodowi strych o orientacyjnej powierzchni 300 m² za 200 zł/m² uzyskanej powierzchni netto lokali, a powód zobowiązał się przekształcić tę część nieruchomości w odrębne lokale mieszkalne, kupić te lokale, wpłacić 40 000 zł zaliczki do dnia 31 marca 2010 r. i zakończyć adaptację do 30 czerwca 2011 r. W przypadku zawinionego niedotrzymania terminu na powodzie ciążył obowiązek zapłaty kary umownej w wysokości 800 zł miesięcznie, jako rekompensaty czynszu. Reszta ceny sprzedaży lokali uiszczona być miała do dnia zawarcia umowy przyrzeczonej, nie później niż do 30 czerwca 2011 r.

Powód zaadaptował strych na sześć lokali mieszkalnych, wykończonych w stanie deweloperskim. Jego nakłady obejmowały koszty projektu, organizację budowy, zmianę geometrii dachu (podniesiono część połaci dachowych i dobudowano lukarny, zamontowano także okna dachowe), budowę instalacji c.o. i elektrycznej, ocieplenie styropianem i deskowanie lukarn. Prace te wykonał do 2010 r., nie osiągnął jednak stanu koniecznego do uzyskania zaświadczenia o samodzielności lokali

Pismem z dnia 3 grudnia 2010 r. pozwana wezwała powoda do wpłaty zaliczki (40 000 zł) do dnia 20 grudnia 2010 r., zaś pismem z dnia 18 października 2011 r. - do zawarcia umowy przyrzeczonej w terminie do dnia 30 listopada 2011 r. W następnym roku pismem z dnia 7 marca 2012 r. pozwana zażądała od powoda zapłaty kwoty 28 177,97 zł z ustawowymi odsetkami, na która składały się:

- kwota 6 400 zł kary umownej z tytułu niedotrzymania terminu zakończenia adaptacji strychu - za okres od 1 lipca 2011 r. do 29 lutego 2011 r.,

- kwota 16 300,68 zł opłaty za korzystanie z centralnego ogrzewania w okresie od 1 grudnia 2010 r. do 31 maja 2011 r. i od 1 października 2011 r. do 29 lutego 2012 r.,

- kwota 320,03 zł opłaty za zużytą energię elektryczną w zajmowanym pomieszczeniu za okres do dnia 30 listopada 2011 r.,

- kwota 5 157,26 zł tytułem odsetek za opóźnienie w zapłacie 40 000 zł zaliczki.

Pismem z dnia 14 września 2012 r. pozwana poinformowała powoda, że na skutek niedotrzymania przez niego terminu zawarcia umowy przyrzeczonej, umowa przedwstępna z dnia 15 grudnia 2009 r. wygasła i wystąpiła jednocześnie o zapłatę dalszej kwoty 7 763,76 zł – w tym 4 800 zł z tytułu użytkowania strychu za okres marzec - sierpień 2012 r. i 2 963,76 zł z tytułu kosztów centralnego ogrzewania na strychu za okres marzec - kwiecień 2012 r.

Z kolei powód pismem z dnia 7 czerwca 2013 r. wezwał pozwaną do zapłaty w terminie 7 dni sumy 1 058 981 zł, na którą składały się kwota 1 018 981 zł tytułem nakładów na nieruchomość, wyliczona jako szacunkowy przychód powoda

obejmujący poniesione przez niego koszty oraz spodziewany zysk, a ponadto 40 000 zł z tytułu zwrotu wpłaconej zaliczki.

W dniu 1 lipca 2012 r. administrowanie Wspólnotą powierzono nowemu zarządcy. Zarządca i zarząd pozwanej dokonali oględzin prac wykonanych przez powoda i wymienili zamki w drzwiach do zaadaptowanych pomieszczeń, uniemożliwiając powodowi wejście do nich. Powód dowiedział się o tym dopiero w styczniu 2013 r.

Pozwana kilkakrotnie bezskutecznie próbowała telefonicznie uzgodnić spotkanie z powodem. Doszło do niego tylko raz, na początku 2012 r., strony nie podjęły jednak wówczas wiążących decyzji. Później powód zawezwał pozwaną do próby ugodowej, która nie doprowadziła do porozumienia stron.

W 2013 r. pozwana musiała na swój koszt dobudować przewody kominowe w lokalach wykonanych przez powoda, gdyż inaczej nie uzyskałaby zaświadczenia o ich samodzielności. Konieczne było też poprawienie przeciekających lukarn, by zapobiec zalewaniu mieszkań w budynku.

Na podstawie przedstawionych ustaleń Sąd Okręgowy uznał, że wynikające z umowy przedwstępnej roszczenia powoda o zawarcie umowy sprzedaży odrębnych lokali w dniu 1 lipca 2012 r. uległy przedawnieniu na podstawie art. 390 § 3 k.c. W związku z tym powód mógł dochodzić zwrotu poczynionych nakładów według zasad przewidzianych w przepisach o bezpodstawnym wzbogaceniu. Wartość nakładów Sąd pierwszej instancji ustalił - z pomocą opinii biegłego – metodą kosztową na kwotę 433 990 zł netto (468 710 zł brutto). Wartość odtworzeniową całej nieruchomości po adaptacji określił na 1 293 816,72 zł, a przyrost wartości nieruchomości w wyniku stworzenia nowych lokali – na 527 320 zł, odpowiadającą wartości rynkowej powstałych lokali. Jako należne powodowi Sąd przyjął ustalone kosztowo nakłady brutto. Roszczenie to, zdaniem Sądu nie przedawniło się z upływem terminu przewidzianego w art. 230 k.c. w zw. z art. 229 k.c., ponieważ jego podstawą są przepisy o bezpodstawnym wzbogaceniu (art. 405 k.c.), a nie art. 226 k.c. Ubocznie Sąd stwierdził, że roczny termin przedawnienia, na który powołuje się pozwana należałoby liczyć

od dnia, w którym powód dowiedział się o przejęciu spornych lokali, a więc od stycznia 2013 r.

Zarzut potrącenia Sąd Okręgowy uznał za uzasadniony do kwoty 16 357,26 zł, na którą składały się kary umowne za okres od lipca 2011 r. do września 2012 r. (11.200 zł) oraz odsetki od niewpłaconej przez powoda w umówionym terminie zaliczki (5.177,88 zł). W pozostałym zakresie wierzytelności pozwanej przeciwstawione do potrącenia za uznał za niewykazane.

Na skutek apelacji obu stron Sąd Apelacyjny, po rozpoznaniu sprawy wyrokiem z dnia 30 sierpnia 2016 r., zmienił zaskarżony wyrok w ten sposób, że obniżył zasądzoną kwotę do 451 392,74 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 3 grudnia 2013 r. do dnia zapłaty, oddalając powództwo w zakresie zmniejszającym świadczenie w stosunku do zawartego w orzeczeniu Sądu pierwszej instancji, i oddalił obie apelacje w pozostałym zakresie, orzekając o kosztach procesu. Podstawę rozstrzygnięcia stanowił w przeważającej części stan faktyczny ustalony przez Sąd Okręgowy, który Sąd drugiej instancji zaakceptował z tą różnicą, że na podstawie materiału dowodowego zebranego w pierwszej instancji Sąd odwoławczy stwierdził, iż dniem przejęcia zaadaptowanych lokali przez Wspólnotę był 1 października 2012 r., a w oparciu o dowód przeprowadzony w postępowaniu odwoławczym stwierdził, że zawezwanie pozwanej do próby ugodowej miało miejsce w dniu 6 września 2013 r. Ponadto Sąd Apelacyjny przeprowadził uzupełniający dowód z opinii biegłego z dziedziny budownictwa i szacowania nieruchomości, ustalając z jego pomocą wartość nakładów powoda, które zwiększyły wartość nieruchomości w chwili jej wydania stronie pozwanej - według cen z IV kwartału 2012 r.

Sąd Apelacyjny podzielił stanowisko powoda, że na uwzględnienie zasługiwało również powództwo o zasądzenie na jego rzecz zwrotu zaliczki w kwocie 40.000 zł. Roszczenie to dotyczyło świadczenia, które nie wchodziło w zakres stosunku zobowiązaniowego objętego umową przedwstępną. Skutkiem niezawarcia umowy przyrzeczonej była zmiana statusu tego świadczenia, spełnionego na poczet wykonania umowy przyrzeczonej na świadczenie

nienależne, które przedawnia się z upływem terminu ogólnego przewidzianego w art. 118 k.c.

Poddając ocenie prawnej roszczenie powoda o zwrot nakładów na adaptację lokali, Sąd Apelacyjny stwierdził, że nie ma uniwersalnego modelu tego rodzaju roszczenia. Artykuł 405 k.c. znajduje zastosowanie w wypadku, kiedy umowa stron oraz przepisy dotyczące danego stosunku prawnego nie regulują rozliczenia nakładów. W stosunkach między stronami zasady rozliczenia nakładów określały jednak art. 226 - 230 k.c., ponieważ od chwili, w której okaże się, że nie dojdzie do zawarcia umowy przyrzeczonej, porozumienie związane z umową przedwstępną, stanowiące podstawę prawną nakładów, upadło z mocą wsteczną i nakłady te należy kwalifikować jako poczynione przez posiadacza rzeczy nie legitymującego się tytułem prawnym do niej.

Sąd Apelacyjny zakwalifikował nakłady dokonane przez powoda jako użyteczne, ponieważ ich celem było przekształcenie pomieszczeń strychowych w pomieszczenia mieszkalne i wzrost wartości tej części nieruchomości. Z punktu widzenia rozliczeń pomiędzy właścicielem a posiadaczem obejmującym we władanie nieruchomość na podstawie umowy, która miała w przyszłości doprowadzić do przeniesienia jej własności, przekształcenie posiadania w dobrej wierze w posiadanie w złej wierze nastąpiło z chwilą, w której stało się jasne, że do takiego przeniesienia nie dojdzie. Powód poczynił nakłady do roku 2010, a o rezygnacji z zawarcia umowy przyrzeczonej pozwana poinformowała go pismem z dnia 14 września 2012 r. W rezultacie Sąd Apelacyjny zastosował do rozliczenia nakładów art. 226 § 1 k.c. i przyjął, że zwrotu nakładów użytecznych powód może się domagać tylko o tyle, o ile zwiększają one wartość rzeczy w chwili jej wydania właścicielowi. Wartość tę ustalił zgodnie z opinią biegłego na kwotę 427 750 zł. Za prawidłową uznał zastosowaną przez biegłego metodę ustalenia wzrostu wartości rynkowej nieruchomości w wyniku poniesionych nakładów i zsumował ją z kwotą 40 000 zł z tytułu zwrotu zaliczki. Łącznie więc kwotę należną powodowi Sąd ustalił na 467 750 zł. Jednocześnie uznał za skuteczny zarzut potrącenia wierzytelności wzajemnej pozwanej do wysokości 16.357,26 zł. Po dokonaniu potrącenia ostatecznie uwzględnił roszczenie powoda do kwoty 451 392,74 zł. Odsetki od tej sumy przyznał powodowi od dnia 3 grudnia 2013 r.

(po upływie 7 dni od dnia doręczenia odpisu pozwu), powołując jako podstawę art. 455 k.c. w zw. z art. 481 k.c.

Wyrok Sądu Apelacyjnego zaskarżyły obydwie strony.

Powód objął zaskarżeniem punkt 1 tego wyroku - w części oddalającej powództwo ponad kwotę 451 392,74 zł oraz ograniczającej zasądzone na jego rzecz odsetki, oraz punkty 2, 3 i 4. Skargę oparł wyłącznie na pierwszej podstawie kasacyjnej i zarzucił niewłaściwe zastosowanie art. 226 § 1 k.c. w zw. z art. 230 k.c. oraz niezastosowanie art. 405 k.c., zdaniem powoda jego status w czasie dokonywania nakładów odpowiadał pozycji dzierżyciela, a nie posiadacza. Na tej podstawie wnosił o uchylenie wyroku w zaskarżonej części i przekazanie sprawy Sądowi Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania.

Pozwana objęła zaskarżeniem wyrok w całości. W ramach pierwszej podstawy kasacyjnej zarzuciła błędną interpretację i zastosowanie art. 6 k.c., art. 123 § 1 pkt 1 k.c. w zw. z art. 229 k.c. w zw. z art. 230 k.c., art. 226 k.c. w zw. z art. 230 k.c., art. 227 k.c. w zw. z art. 230 k.c., art. 229 § 1 k.c. – jej zdaniem roszczenia powoda uległy przedawnieniu, ponieważ nie doszło do skutecznego przerwania biegu rocznego terminu przedawnienia przewidzianego w art. 229 § 1 k.c., ponadto zaś nakłady zostały ocenione na niewłaściwej podstawie prawnej – którą według pozwanej powinien być art. 226 § 2 k.c. oraz art. 227 k.c. w zw. z art. 230 k.c., błędnie też Sąd Apelacyjny uznał, że dokonanie tych nakładów zostało wykazane. W ramach drugiej podstawy kasacyjnej pozwana zarzuciła naruszenie art. 278 § 1 k.p.c. w zw. z art. 217 § 2 i § 3 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. w zw. z art. 382 k.p.c. w zw. z art. 286 k.p.c., które polegało, jej zdaniem, na wadliwym oddaleniu wniosków dowodowych mających doprowadzić do właściwego wyjaśnienia okoliczności wymagających wiadomości specjalnych i nieprawidłowym zaakceptowaniu wniosków opinii opartej na błędnej metodzie wyliczeń i błędnych kryteriach porównawczych. We wnioskach skarżąca domagała się uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

W pierwszej kolejności wymagają omówienia zgłoszone przez obie strony zarzuty naruszenia prawa materialnego związane z podstawą prawną roszczenia dochodzonego przez powoda, ponieważ wyznaczają zakres okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy, prawidłowość ustalenia których jest przedmiotem zarzutów procesowych pozwanej.

Przedmiotem skargi kasacyjnej pozostaje tylko jedno z roszczeń dochodzonych przez powoda – powództwo o zwrot wartości nakładów dokonanych na części wspólnej nieruchomości – strychu budynku, który – co jest niesporne – powód miał zaadaptować na lokale mieszkalne i takiej adaptacji dokonał. Podstawą upoważniającą i jednocześnie zobowiązującą go do przeprowadzenia w terminie do 30 czerwca 2011 r. prac adaptacyjnych były postanowienia zamieszczone w umowie przedwstępnej sprzedaży powierzchni strychowej, zawartej przez strony w dniu 15 grudnia 2008 r. w zwykłej formie pisemnej. Do sprzedaży miało dojść już po wykonaniu odrębnych lokali, nie później niż do wyznaczonego następnie przez pozwaną dnia 30 listopada 2011 r.

Powód przeprowadził istotną przebudowę strychu, połączoną ze zmianą kształtu dachu i wydzieleniem lokali w okresie do 2010 r. Do osiągnięcia stanu umożliwiającego wydzielenie samodzielnych lokali pozostało przeprowadzenie niewielkich prac uzupełniających. Do zawarcia umowy sprzedaży ostatecznie nie doszło. Pozwana wzywała powoda do zawarcia umowy przyrzeczonej pismem z dnia 18 października 2011 r., na co powód nie zareagował, a we wrześniu następnego roku powiadomiła go, że przedwstępna umowa sprzedaży wygasła. W czerwcu 2013 r. powód wezwał pozwaną do zwrotu wartości nakładów.

Sąd pierwszej instancji dokonał rozliczeń z tytułu nakładów poczynionych przez powoda w oparciu o art. 405 k.c., wskazując, że „pozwana bez żadnej podstawy prawnej zajęła należące do niego mienie”. Sąd drugiej instancji natomiast uznał, że rozliczenie powinno nastąpić według reguł obowiązujących pomiędzy posiadaczem a właścicielem i zastosował art. 226 § 1 k.c.

W skardze kasacyjnej przyjętą podstawę rozliczeń podważają obydwie strony. Powód opowiada się za zastosowaniem art. 405 k.c. gdyż twierdzi, że nie był posiadaczem adaptowanej części nieruchomości lecz jej dzierżycielem,

pozwana natomiast uważa, że powodowi należy przypisać status posiadacza w złej wierze, z odpowiednio ograniczonym w art. 226 § 2 i art. 227 w zw. z art. 230 k.c. zakresem uprawnień do zwrotu nakładów.

W sporze tym opowiedzieć się należy za przypisaniem powodowi w czasie, kiedy dokonywał nakładów, pozycji posiadacza zależnego adaptowanej części nieruchomości. Dzierżyciel, zgodnie z art. 338 k.c. to osoba, która włada rzeczą faktycznie za kogoś innego w tym znaczeniu, że jej władztwo służy realizacji cudzych interesów i myśl o zachowaniu rzeczy dla innej osoby wyznacza element woli, który towarzyszy władaniu. W ustalonym stanie faktycznym przyczyną przekazania powodowi władania częścią strychową budynku było umożliwienie mu dokonania tam inwestycji pozwalających na zawarcie umowy przyrzeczonej, tj. stworzenie odrębnych lokali mieszkalnych, które - jako odrębne nieruchomości lokalowe - będzie mógł zakupić. W powiązaniu z postanowieniami określającymi wysokość ceny kupna, nie uwzględniającej wartości nakładów – intencja stron była zrozumiała – powód miał własnym kosztem i sumptem wykonać lokale dla siebie, których stosunki własnościowe zostaną uregulowane, kiedy stanie się to prawnie możliwe. Twierdzenie, że powód w czasie prac władał nieruchomością za pozwaną i w jej interesie nie ma uzasadnionych podstaw. Interes pozwanej oczywiście także był uwzględniony w obowiązkach powoda wskazanych w umowie przedwstępnej, jednak miał charakter uboczny, dominującą rolę odgrywał interes prawny i faktyczny powoda, który wykonywał władanie dla siebie, co znalazło odbicie nawet w nazewnictwie stosowanym w umowie. Powód był w niej nazywany inwestorem. W związku z tym argumenty przywołane w motywach wyroku Sądu Najwyższego z dnia 20 marca 2002 r. (V CKN 948/00, nie publ.) nie mogą być punktem odniesienia, z uwagi na całkowicie odmienne okoliczności podlegające ocenie. W sprawie powoływanej przez powoda strony nie określiły w żaden sposób uprawnień strony umowy przedwstępnej względem przedmiotu umowy przyrzeczonej, udostępniły jej jedynie tą nieruchomość.

Konstrukcja obowiązków powoda przewidzianych w umowie przedwstępnej i ocena wykonanych przez niego czynności faktycznych nie pozwala również na przypisanie obowiązkom stron cech właściwych konstrukcji umowy o roboty

budowlane, bądź o dzieło. Celem umowy było umożliwienie zbycia powierzchni strychowej, a nie zlecenie przebudowy budynku.

Przypisanie powodowi statusu posiadacza nieruchomości było więc uzasadnione. Jego posiadanie miało charakter zależny, o zakresie wyznaczonym potrzebami inwestycyjnymi związanymi z adaptacją. Strony nie nadały posiadaniu charakteru podporządkowanego konkretnej umowie nazwanej (nawet w postanowieniach o karach umownych za nieterminowe wykonanie przebudowy była mowa o utraconym czynszu, a nie o należności czynszowej), w związku z czym uzasadnione było przyjęcie w rozliczeniach między stronami jako podstawy przepisów art. 226 - 230 k.c., jako tych, które porządkują zasady rozliczania nakładów między posiadaczem rzeczy a jej właścicielem wówczas, kiedy nie łączy ich stosunek prawny a także wtedy, kiedy łączący ich stosunek nie normuje tego rodzaju rozliczeń. W rozpatrywanej sprawie strony łączyła umowa przedwstępna, której elementem było zobowiązanie powoda do przebudowy strychu, jednak nie przewidziano w niej sposobu rozliczenia nakładów w wypadku, gdyby nie doszło do zawarcia umowy docelowej.

Odpowiednio stosowane przepisy art. 226 i 227 w zw. z art. 230 k.c. wymagają oceny, czy nakładów dokonał posiadacz będący w dobrej wierze, czy też w złej wierze, ewentualnie - (ten wypadek nie ma znaczenia w niniejszej sprawie) - czy dokonał ich posiadacz w dobrej wierze po dowiedzeniu się o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa o wydanie rzeczy; zakres uprawnień posiadacza jest bowiem zróżnicowany w zależności od oceny jego wiary. Posiadacz w dobrej wierze może żądać zwrotu nakładów koniecznych o tyle, o ile nie mają pokrycia w korzyściach, które uzyskał z rzeczy, oraz zwrotu innych nakładów, o ile zwiększają wartość rzeczy w chwili jej wydania właścicielowi (art. 226 § 1 zd. pierwsze i drugie w zw. z art. 230 k.c.), może też przywrócić stan poprzedni i wówczas swobodnie zabrać przedmioty, które połączył z rzeczą, chociażby stały się jej częściami składowymi (art. 227 § 1 w zw. z art. 230 k.c.). Jeżeli natomiast pozostaje w złej wierze – może żądać jedynie zwrotu nakładów koniecznych i to tylko o tyle, o ile właściciel wzbogaciłby się bezpodstawnie jego kosztem (art. 226 § 2 w zw. z art. 230 k.c.), jest też ograniczony w swobodzie decyzji co do przywrócenia stanu poprzedniego i zabrania rzeczy przyłączonych, ponieważ

właściciel może przyłączone przedmioty zatrzymać, zwracając samoistnemu posiadaczowi ich wartość i koszt robocizny albo sumę odpowiadającą zwiększeniu wartości rzeczy.

W każdym wypadku decyduje wiara posiadacza w czasie dokonywania nakładów.

Podzielając stanowisko Sądu Najwyższego wyrażone w uzasadnieniu wyroku z dnia 15 października 2009 r. (I CSK 84/09, powoływanego także przez Sąd Apelacyjny) stwierdzić należy, że z chwilą, kiedy okazało się, iż nie dojdzie do zawarcia umowy przyrzeczonej, upadło z mocą wsteczną porozumienie, stanowiące podstawę prawną nakładów. Nie znaczy to jednak, jak uważa pozwana, że nakłady te należy kwalifikować jako dokonane przez posiadacza w złej wierze. Upadek tytułu prawnego nie oznacza, że ocena nastawienia w chwili dokonywania nakładów ulega przemianie. Skoro – w świetle art. 226 i 227 k.c. - decyduje element woli w czasie dokonywania nakładów, to zmiany następujące później nie mogą wpłynąć na jej charakter i zmienić z dobrej na złą, bez wykazania, że już wówczas można było przypisać posiadaczowi złą wiarę. W tym kierunku zmierzały argumenty pozwanej, która twierdzi, że powód od początku nie miał zamiaru wykonania umowy przedwstępnej. Takich ustaleń nie ma jednak w wiążącym Sąd Najwyższy stanie faktycznym. Z ustaleń wynika tylko, że powód miał świadomość, iż nie dotrzyma terminu wykonania robót do 30 czerwca 2011 r., nie zaś to, że już wówczas planował nieprzystąpienie do zawarcia umowy docelowej. Zwrócić też trzeba uwagę na obowiązujące również w tym wypadku domniemanie dobrej wiary przewidziane w art. 7 k.c.

Uzasadnione było więc w tym stanie rzeczy przyjęcie przez Sąd Apelacyjny za podstawę rozliczeń między stronami art. 226 § 1 w zw. z art. 230 k.c., a nie art. 226 § 2 czy też art. 227 (w wariantcie powiązanym ze złą wolą posiadacza) w zw. z art. 230 k.c.

Pozwana podniosła także zarzut naruszenia art. 229 w zw. z art. 230 k.c. i art. 123 § 1 k.c., argumentując, że powód występując z wezwaniem do próby ugodowej nie miał rzeczywistej woli ugodowego uregulowania spornych stosunków, lecz stwarzał jedynie pozory, by uzyskać skutek w postaci przerwy biegu krótkiego

terminu przedawnienia przewidzianego w art. 229 § 1 k.c. W tym zakresie jednak Sądy obu instancji nie poczyniły żadnych ustaleń faktycznych, a dokonywanie ich w postępowaniu kasacyjnym, o co wносиła pozwana, domagając się ściągnięcia akt postępowania ugodowego i stwierdzenia na ich podstawie, że powód ani jego pełnomocnik nie stawili się przed sądem rejonowym w celu podjęcia negocjacji, nie jest dopuszczalne (art. 398¹³ § 2 k.p.c.). Z tych względów zarzut ten nie mógł zostać uwzględniony. Natomiast zarzuty dotyczące treści wniosku o zawezwanie do próby ugodowej wymagają szerszego rozważenia, niż to uczynił Sąd odwoławczy. W oparciu o treść okazanych na rozprawie apelacyjnej przez pozwaną dokumentów Sąd ten ustalił, że przedmiotem wniosku była wierzytelność w identycznej wysokości, jak dochodzona w niniejszej sprawie. Zważywszy jednak, że w orzecznictwie kładzie się nacisk na zindywidualizowanie i skonkretyzowanie żądania będącego przedmiotem postępowania ugodowego, jako jednego z wymagań koniecznych do przypisania mu mocy czynności powodującej przerwę biegu przedawnienia (poza tym podkreśla się także – na co skarżąca zwraca uwagę dopiero na etapie postępowania kasacyjnego – że istotny jest też rzeczywisty cel podjęcia postępowania ugodowego, którym musi być wola zawarcia ugody, nie zaś jedynie chęć wywołania przerwy biegu przedawnienia i wydłużenia go w ten sposób – por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 10 stycznia 2017 r., V CSK 204/16, nie publ. oraz wyrok Sądu Najwyższego z dnia 19 lutego 2016 r., V CSK 365/15, nie publ., a także przywołane w ich uzasadnieniach wcześniejsze orzecznictwo), niezbędne jest przeprowadzenie wnikliwszej oceny charakteru wniosku ugodowego powoda i poziomu jego konkretności.

Zarzut naruszenia art. 123 § 1 k.c. musi zostać więc uznany za uzasadniony, skoro ustalenia faktyczne nie pozwalają na merytoryczną ocenę podstaw do jego zastosowania.

Zasadne okazały się też zarzuty procesowe, dotyczące prawidłowości postępowania dowodowego, a konkretnie podstaw przyjętej przez Sąd Apelacyjny wyceny wartości nakładów.

Jak wynika z uzasadnienia zaskarżonego wyroku, Sąd Apelacyjny oparł się w swych ustaleniach co do wartości nakładów powoda na ustaleniach opinii

biegłego, która była w szerokim zakresie kwestionowana przez pozwaną. Mimo to w uzasadnieniu przedstawione zostały wprawdzie obszerne ale ogólne odwołania do metod, jakimi posłużył się biegły oraz do podstaw kwestionowania ustaleń przez pozwaną. Tymczasem ocena opinii biegłego wymaga przedstawienia w sposób zrozumiały przyjętych zasad wyceny, ich podstaw prawnych i przyczyn wyboru w konkretnych okolicznościach sprawy. Nie są natomiast wystarczające stwierdzenia ocenne i odwołania do treści opinii oraz protokołów rozpraw, ponieważ tam zawarty jest przebieg postępowania dowodowego, natomiast ocena jego wyników musi znaleźć odzwierciedlenie z treści uzasadnienia. Treść uzasadnienia nie daje też odpowiedzi na przyczyny, dla których Sąd odwoławczy przyjął inną datę początkową okresu opóźnienia w zapłacie niż Sąd pierwszej instancji.

Z przytoczonych względów zaskarżony wyrok podlegał uchyleniu a sprawa przekazaniu Sądowi Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania (art. 398¹⁵ § 1 k.p.c.).

Orzeczenie o kosztach postępowania kasacyjnego wynika z postanowień art. 398²¹ w zw. z art. 391 § 1 i art. 108 § 2 k.p.c.