



WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

26 marca 2025 r.

Sąd Najwyższy w Izbie Cywilnej w składzie:

SSN Krzysztof Wesołowski (przewodniczący)

SSN Mariusz Załucki (sprawozdawca)

SSN Kamil Zaradkiewicz

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym 26 marca 2025 r. w Warszawie
skargi kasacyjnej Skarbu Państwa - Prezydenta Miasta Lublin
od wyroku Sądu Apelacyjnego w Lublinie
z 3 listopada 2021 r., I ACa 461/21,
w sprawie z powództwa M. O. i B. O.
przeciwko Skarbowi Państwa - Prezydentowi Miasta Lublin
o zapłatę,

1. oddala skargę kasacyjną;

**2. zasądza od Skarbu Państwa – Prezydenta Miasta Lublina na
rzecz M. O. kwotę 2.700 (dwa tysiące siedemset) złotych tytułem
zwrotu kosztów postępowania kasacyjnego.**

Mariusz Załucki

Krzysztof Wesołowski

Kamil Zaradkiewicz

UZASADNIENIE

Wyrokiem z 16 kwietnia 2021 r. Sąd Okręgowy w Lublinie zasądził od Skarbu
Państwa - Prezydenta Miasta Lublin na rzecz M. O. kwotę

95 380,84 zł z odsetkami ustawowymi od 13 października 2014 r. do 31 grudnia 2015 r. i z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od 1 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty oraz oddalił powództwo w pozostałej części.

Sąd wydał orzeczenie na podstawie następującego stanu faktycznego:

10 lipca 1993 r. pomiędzy M. O. jako prowadzącym działalność gospodarczą pod firmą I. w L., (dzierżawcą), a P. w L. (wyzierżawiającym) została zawarta umowa dzierżawy nieruchomości położonej w L. o powierzchni 42 m² z zachowaniem prawa dojazdu i przejazdu do obiektu przez wydzierżawiającego. W § 2 umowy strony ustaliły czas trwania umowy dzierżawy na okres 15-tu lat z określeniem, że każdej ze stron przysługiwać będzie prawo przedłużenia umowy na dalsze okresy w drodze aneksu do umowy, zaś po upływie tego okresu zabudowany przez dzierżawcę obiekt stanie się własnością wydzierżawiającego. W § 3 wydzierżawiający oświadczył, że w ramach przedmiotowej umowy zezwala dzierżawcy na zabudowę lewej części podcieni budynku, która może być dokonana w oparciu o dokumentację techniczną zatwierdzoną przez Wydział Urbanistyki i Architektury Urzędu Miejskiego w Lublinie, wykonaną w taki sposób, by umożliwić normalne korzystanie wydzierżawiającego z pozostałej części budynku oraz by uwzględnić całość architektoniczną budynku z możliwością nawiązania do istniejących instalacji: kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania, elektrycznej i wody. W § 4 umowy strony ustaliły, że koszty zabudowy podcieni poniesie w pełnej wysokości dzierżawca.

W chwili zawarcia umowy dzierżawy nieruchomość pozostawała własnością Skarbu Państwa, jednakże znajdowała się w zarządzie P. w L., przekształconego następnie na podstawie uchwały Rady Miasta Lublin numer [...] w Z. w L. Z dniem 1 stycznia 1999 roku Miasto Lublin stało się właścicielem lokalu położonego w L. z mocy prawa na podstawie ustawy z 13 października 1998 r. Przepisy wprowadzające ustawy reformujące administrację publiczną, co zostało potwierdzone decyzją Wojewody Lubelskiego z 11 maja 2000 r. Jednocześnie zarząd ustanowiony na rzecz D. został przekształcony w trwały zarząd.

13 marca 1996 roku pomiędzy M. O. i A. O. została zawarta umowa spółki cywilnej, działającej pod firmą J. spółka cywilna. Następnie spółka wystąpiła z

wnioskiem o zatwierdzenie projektu budowlanego i udzielenie pozwolenia na roboty budowlane związane z zabudową części podcienia w dzierżawionej części budynku. Decyzją z 12 lipca 2002 r. Urząd Miejski w Lublinie zatwierdził projekt budowlany i udzielił spółce pozwolenia na roboty budowlane związane z zabudową części podcienia budynku. 8 stycznia 2004 r. sporządzono protokół odbioru robót budowlanych wykonanych zgodnie z dokumentacją, warunkami technicznym wykonania robót i normami polskimi. 3 marca 2004 r. powód dokonał zgłoszenia zakończenia budowy i zamiaru przystąpienia do użytkowania obiektu budowlanego, na skutek którego Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego decyzją z 13 maja 2004 r. udzielił spółce pozwolenia na użytkowanie pomieszczeń biurowych. Wybudowanie lokalu poprzez zabudowę części podcienia budynku na dzierżawionej działce zostało w całości sfinansowane ze środków powoda. W powstałym lokalu wspólnicy rozpoczęli prowadzenie działalności gospodarczej w postaci biura turystycznego.

Pismem z 31 lipca 2006 r., skierowanym do Prezydenta Miasta Lublina, powód zgłosił gotowość wykupienia zabudowanych przez siebie podcieni, ze wskazaniem, że obecnie prowadzi tam biuro turystyczne. 24 stycznia 2008 r. Rada Miasta Lublin podjęła uchwałę, na mocy której wyraziła zgodę na sprzedaż w trybie bezprzetargowym lokali użytkowych usytuowanych w przedmiotowym budynku z zaliczeniem na poczet ceny wartości nakładów poniesionych przez dzierżawców na ich budowę. Uchwała ta, mimo że weszła w życie z dniem jej podjęcia, nie została wykonana.

Decyzją Prezydenta Miasta Lublin z 15 grudnia 2008 r. trwały zarząd nieruchomości ustanowiony na rzecz D. został wygaszony z dniem 31 grudnia 2008 r. Pismem z 26 stycznia 2009 r. powód zwrócił się do Urzędu Miasta o zawarcie umowy dzierżawy lub najmu na lokal, który powstał po zabudowie podcieni. W odpowiedzi, pismem z 10 marca 2009 r., powód został poinformowany, że zasady uregulowania tytułu prawnego do wskazanego lokalu, czy to w trybie umowy dzierżawy, czy w wykonaniu uchwały Rady Miasta Lublin z 24 stycznia 2008 r., będą określone w trakcie postępowania mającego na celu zbycie nieruchomości i o decyzji tej powód zostanie powiadomiony. Pismem z 24 marca 2009 r. powód zwrócił się do Urzędu Miasta o wskazanie na czyją rzecz i w jakiej

wysokości powinien płacić czynsz dzierżawy lokalu. Wskazał jednocześnie, że opłatę za dzierżawę za styczeń i luty 2009 roku wpłacił na rzecz i konto D. W odpowiedzi, w piśmie z 27 marca 2009 r., Urząd Miasta wskazał, że zgodnie z umową użyczenia z 15 stycznia 2009 r. nieruchomość pozostaje we władaniu D. na rzecz tego podmiotu powinien wносить opłaty za korzystanie z lokalu użytkowego.

Od 1 września 2009 r. nieruchomość przeszła we władanie C. w L., z którym powód jako współnik spółki cywilnej zawarł umowę dzierżawy lokalu użytkowego do 14 sierpnia 2012 roku, która została następnie przedłużona aneksem do 30 września 2013 r.

18 września 2013 r. Gmina Lublin dokonała darowizny nieruchomości na rzecz Skarbu Państwa, zaś decyzją Prezydenta Miasta Lublina z 6 listopada 2013 r. przekazana ją w trwały zarząd Prokuraturze Okręgowej. 12 grudnia 2013 r. powód zawarł z Prokuraturą umowę najmu lokalu użytkowego na okres od 12 grudnia 2013 r. do 31 marca 2014 r. Powodowie opuścili zajmowany lokal użytkowy 31 marca 2014 r. dokonując jego wydania zarządcy - Prokuraturze Okręgowej w Lublinie. Na zlecenie powoda został sporządzony kosztorys robót związanych z zabudową prześwitu na lokal usługowy, w którym wartość robót budowlanych określona została na 125 979 zł. według stanu na 28 lutego 2014 r. Do dnia wydania lokalu powodowie prowadzili w nim nieprzerwanie działalność gospodarczą w formie biura turystycznego. Przez cały ten okres uiszczali należny z tego tytułu czynsz dzierżawy, najmu. Obecnie wybudowany przez powoda lokal nie istnieje, właściciel dokonał jego rozbiórki. Wartość nakładów poczynionych na powstanie tego lokalu według ich stanu i cen na 31 marca 2014 r. odpowiada kwocie 95 380,84 zł.

Sąd pierwszej instancji ocenił, że powództwo jest zasadne w części.

Strony ustaliły w umowie, że wydzierżawiający zatrzyma ulepszenia, a nie będzie już miał wyboru, o którym mowa w art. 676 k.c. w zw. z art. 694 k.c., w tym nie będzie żądać przywrócenia stanu poprzedniego. Natomiast w umowie nie przewidziano wprost kwestii zapłaty, ani też braku zapłaty równowartości tych ulepszeń. O tym, że wolą stron było, aby wydzierżawiający po upływie okresu dzierżawy dokonał zwrotu poniesionych na zabudowę podcieni kosztów, potwierdza dodatkowo treść uchwały Rady Miasta Lublin z 24 stycznia 2008 r., przewidująca

sprzedaż bez przetargu przedmiotowego lokalu przy zaliczeniu na poczet ceny wartości nakładów poniesionych przez dzierżawców na ich budowę. Sąd przyjął, że pierwotna umowa dzierżawy, zawarta ze sprawującym zarząd nieruchomością D. nie wygasła aż do chwili zawarcia kolejnej umowy dzierżawy z C. O zgodnej woli kontynuowania stosunku prawnego świadczy korespondencja prowadzona między powodem a właścicielem budynku oraz uiszczanie przez powoda czynszu dzierżawy za ten okres. Ponadto, Sąd *ad quo* uznał iż roszczenie powoda o zwrot poniesionych nakładów się nie przedawniło. Wydanie lokalu nastąpiło 31 marca 2014 roku. Termin przedawnienia upływałby zatem 31 marca 2015 roku. Jednak 29 września 2014 roku doszło do przerwy biegu tego terminu poprzez złożenie wniosku o zawezwanie do próby ugodowej.

Po zakończeniu tego postępowania (21 listopada 2014 roku) termin ten zaczął biec na nowo, ponowna przerwa jego biegu nastąpiła poprzez wniesienie pozwu (31 marca 2015 roku).

Wyrokiem z 3 listopada 2021 r. Sąd Apelacyjny w Lublinie oddalił apelację pozwanego, podzieliwszy ocenę stanu faktycznego i jego skutków prawnych.

Sąd Apelacyjny podkreślił, że choć regulacja zawarta w 46 ust. 3 u.g.n. przewiduje, że wygaśnięcie trwałego zarządu jest równoznaczne z wypowiedzeniem umów najmu, dzierżawy lub użyczenia z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia, jeżeli nieruchomość, w stosunku do której wygaś trwały zarząd była wynajęta, wydzierżawiona lub użyczona, to ustawodawca nie określił w tymże przepisie wyraźnie momentu, od którego należy liczyć początek biegu trzymiesięcznego terminu wypowiedzenia. Sąd Apelacyjny przychylił się do stanowiska, że obowiązująca *de lege lata* konstrukcja wypowiedzenia z mocy prawa stosunku najmu, dzierżawy i użyczenia oraz konstrukcja wygaśnięcia tych stosunków zobowiązaniowych po upływie określonego czasu od wygaśnięcia trwałego zarządu są niespójne z ogólnymi przepisami dotyczącymi najmu, dzierżawy i użyczenia. Dlatego zastosował art. 678 § 1 i art. 691 § 1 i 2 k.c., które przewidują wstąpienie Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego w stosunek najmu, dzierżawy lub użyczenia w miejsce jednostki organizacyjnej, której trwały zarząd wygaś, z możliwością jego wypowiedzenia.

Skargę kasacyjną od wyroku Sądu Apelacyjnego wywiódł pozwany Skarb Państwa, zarzucając naruszenie:

- art. 65 § 1 i § 2 oraz art. 353¹ k.c. w zw. z § 2 umowy dzierżawy z 10 lipca 1993 r. oraz treścią § 6 umowy dzierżawy z 2 stycznia 2011 r. i treścią § 6 umowy najmu z 12 grudnia 2013 r. poprzez niewłaściwe zastosowanie polegające na błędnym przyjęciu, iż pomimo jednoznacznych postanowień powyższych umów nie doszło do zakończenia umowy z 10 lipca 1993 r. oraz że wykreowany przez tę umowę stosunek prawny nieprzerwanie trwał do 31 marca 2014 r.;

- art. 678 § 1 w zw. z art. 694 k.c. poprzez jego błędne zastosowanie i uznanie, iż pozwany Skarb Państwa jest podmiotem zobowiązanym do zwrotu powodowi nakładów jakie miały zostać według twierdzeń powoda poniesione przez niego w okresie od 29 sierpnia 2002 r. do 8 stycznia 2004 r. w związku z umową dzierżawy zawartą 10 lipca 1993 r. i zakończoną w roku 2008 r.;

- art. 677, art. 117 oraz art. 123 k.c. poprzez ich błędne zastosowanie i uznanie, że 29 września 2014 r. w związku ze złożeniem przez powodów wniosku o zawezwanie do próby ugodowej doszło do przerwania biegu terminu przedawnienia, a także poprzez uznanie, że termin przedawnienia roszczenia o zwrot nakładów rozpoczął bieg od 31 marca 2014 r.

Mając powyższe na uwadze Skarb Państwa wniósł m.in. o uchylenie zaskarżonego wyroku, przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi odwoławczemu i rozstrzygnięcie o kosztach postępowania kasacyjnego.

W odpowiedzi na skargę kasacyjną powód domagał się jej oddalenia i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Zarzuty skargi kasacyjnej nie są zasadne. Zauważyć trzeba, iż spór w niniejszej sprawie sprowadzał się przede wszystkim do oceny charakteru prawnego stosunku łączącego strony postępowania, z czym związane były roszczenia powoda dotyczące rozliczeń po zakończeniu tego stosunku w zakresie dokonanych ulepszeń rzeczy. W ustalonych okolicznościach sprawy powód zajmować miał sporny lokal (przedmiot stosunku prawnego) w sposób nieprzerwany,

od dnia zawarcia umowy z 10 lipca 1993 r. do dnia jego wydania, tj. 31 marca 2014 r., w całym tym okresie prowadząc tam działalność gospodarczą i uiszczając czynsz. To zaś po drugiej stronie następowały różne przekształcenia organizacyjne, związane z przeobrażeniami w administracji publicznej wynikającymi ze zmieniających się na przestrzeni lat przepisów prawa oraz ze sprawowanym zarządem nad nieruchomością dokonywanym w imieniu jej właściciela. Ustaleniami tymi Sąd Najwyższy jest związany w postępowaniu kasacyjnym, co wynika z treści art. 398¹³ § 2 k.p.c.

Oceniając stosunek prawny pomiędzy stronami, w tym rozważając zasady wykładni dotyczące zakończenia umownego stosunku prawnego, należy dostrzec, iż w prawie polskim brak jest dodatkowych reguł interpretacyjnych ukierunkowanych szczególnie na chwilę zakończenia stosunku prawnego. Wykładni tego rodzaju dokonuje się zgodnie z ogólnymi zasadami wynikającymi z art. 65 k.c., oceniając chwilę zawarcia umowy oraz sposób jej wykonywania przez strony, jak też – co czasami istotne – poprzez ocenę okoliczności towarzyszących zawarciu umowy. Jak wskazał Sąd Najwyższy w wielu swoich dotychczasowych orzeczeniach, proces interpretacji umowy nie może ograniczać się jedynie do badania jej tekstu, lecz musi objąć wszystkie okoliczności umożliwiające ocenę, jaka była rzeczywista wola umawiających się kontrahentów i powinien przebiegać według reguł wykładni kombinowanej, dającej pierwszeństwo ustaleniu znaczenia spornych postanowień umowy według wzorca subiektywnego. Gdyby się okazało, że nie da się stwierdzić, jak strony rozumiały sporne postanowienia umowy w chwili jej zawarcia, sąd powinien ustalić ich znaczenie według wzorca obiektywnego, opartego na założeniu, że zastosowanie reguł z art. 65 § 1 k.c. nakazuje otoczyć ochroną adresata oświadczenia woli, który przyjął je, określając jego treść przy zastosowaniu starannych zabiegów interpretacyjnych (tak np. wyrok SN z 20 stycznia 2011 r., I CSK 193/10).

Sąd Najwyższy w swoim orzecznictwie regularnie przyjmował też, iż roszczenia stron o zwrot nakładów poniesionych na daną rzecz (ulepszeń) powstają co do zasady po pojawieniu się dwóch zdarzeń: zwrotu rzeczy będącej przedmiotem poniesionych nakładów i wykonaniu przez uprawnionego przysługującego mu prawa co do zatrzymania nakładów bądź żądania przywrócenia stanu poprzedniego.

Dostrzegał przy tym – na tle stosunków prawnych najmu bądź dzierżawy (analogicznie jak w przedmiotowej sprawie) – że kwestię podstawy rozliczenia nakładów poczynionych w czasie trwania stosunku prawnego w sposób wyczerpujący regulują przepisy dotyczące stosunku obligacyjnego będącego podstawą prawa posiadacza, tj. najemcy bądź dzierżawcy. Chodzi tutaj zwłaszcza o przepis art. 676 k.c. (ew. stosowany na podstawie art. 694 k.c.), z którego wynika, że jeżeli najemca (dzierżawca) ulepszył rzecz najętą (wydzierżawioną), wynajmujący (wydzierżawiający), w braku odmiennej umowy, może według swego wyboru albo zatrzymać ulepszenia za zapłatą sumy odpowiadającej ich wartości w chwili zwrotu, albo żądać przywrócenia stanu poprzedniego. Jeżeli zatem nakładów na rzecz dokonał posiadacz zależny, któremu do władania rzeczą w danym zakresie przysługuje prawo, zwrot nakładów może nastąpić tylko na zasadach określonych treścią stosunku będącego podstawą prawa do rzeczy znajdującej się w jego władaniu tj. odpowiednio do umowy stron regulującej ten stosunek lub przepisów mających zastosowanie do tego stosunku (wyrok SN z 9 czerwca 2021 r., II CSKP 80/21).

Treść art. 676 k.c. (w zw. z art. 694 k.c.) nie pozostawia wątpliwości, że rozwiązanie ustawowe ma charakter dyspozycyjny, co oznacza, że strony mogą odmiennie uregulować skutki dokonanych ulepszeń rzeczy, niż wynika to z przepisów ustawy. Ustawowym skutkiem zakończenia najmu (dzierżawy), ulepszenia rzeczy i braku odmiennej umowy jest ukształtowanie zobowiązania do zwrotu rzeczy przez najemcę jako zobowiązania przemennego, w którym wynajmujący według swego wyboru może domagać się zwrotu rzeczy z poczynionymi w niej ulepszeniami albo jej zwrotu bez tych ulepszeń. W okolicznościach sprawy strony ustaliły zaś w umowie, że właściciel zatrzyma ulepszenia, a nie będzie już miał wyboru, o którym mowa w art. 676 k.c. w zw. z art. 694 k.c., w tym nie będzie żądać przywrócenia stanu poprzedniego. Na tej kanwie, po zakończeniu stosunku prawnego, powód mógł więc domagać się zwrotu wartości dokonanych ulepszeń, a do oceny Sądów *meriti* należało ustalić czy roszczenie to jest usprawiedliwione i czy nie uległo przedawnieniu.

W takim świetle, w ocenie Sądu Najwyższego, Sądy *meriti* we właściwy sposób oceniły charakter prawny stosunków prawnych łączących strony

postępowania i czasokres ich trwania. Zasadnie przyjęły też, iż w okolicznościach sprawy do ustalonego stanu faktycznego mają zastosowanie art. 678 § 1 i art. 691 § 1 i 2 k.c., przewidujące wstąpienie Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego w stosunek najmu, dzierżawy lub użyczenia w miejsce jednostki organizacyjnej, której trwały zarząd wygaś, jak też art. 676 k.c. w zw. z art. 694 k.c. przewidujące zmodyfikowane w stosunku do ustawowego modelu zasady rozliczenia stron z tytułu nakładów po zakończeniu stosunku prawnego. Pomimo przekształceń podmiotowych po stronie pozwanej nie sposób przyjąć, iż powód mógł kierować swoje roszczenia o rozliczenie nakładów przed dniem zwrotu rzeczy. Wynika to z istoty tego roszczenia, jakie co do zasady staje się wymagalne dopiero po zakończeniu stosunku prawnego (najmu bądź dzierżawy), chyba że umowa stanowi inaczej. Z tego względu roszczenie o zwrot ulepszeń nie może być realizowane w czasie trwania stosunku prawnego, a zatem powinno być skierowane w momencie zakończenia tego stosunku przeciwko aktualnemu wynajmującemu (wydzierżawiającemu). W okolicznościach sprawy nie sposób przy tym przyjąć, że doszło do zakończenia umowy z 10 lipca 1993 r. wcześniej oraz że wykreowany przez tę umowę stosunek prawny nie trwał do 31 marca 2014 r. Powodowie w przedmiocie stosunku prawnego prowadzili nieprzerwanie działalność gospodarczą w formie biura turystycznego i przez cały ten okres uiszczali należny z tego tytułu czynsz. Ich roszczenie o zwrot nie mogło zatem powstać wcześniej niż po 31 marca 2014 r.

Z tych powodów, w ocenie Sądu Najwyższego, nie doszło do naruszenia wskazywanych przez skarżącego przepisów prawa materialnego. Nie doszło także do przedawnienia roszczenia, tak w związku z prawidłowym ustaleniem początku biegu terminu przedawnienia, jak i jego późniejszego przerwania na skutek złożenia wniosku o zawezwanie do próby ugodowej. Zarzuty pozwanego są w tym zakresie nieusprawiedliwione, stanowiące polemikę z oceną Sądów *meriti*.

W tym stanie rzeczy skarga kasacyjna jako pozbawiona uzasadnionych podstaw podlegała oddaleniu na zasadzie art. 398¹⁴ k.p.c., o czym Sąd Najwyższy orzekł w punkcie 1. sentencji wyroku. Rozstrzygnięcie o kosztach zawarte w punkcie 2. sentencji wyroku swoją podstawę znajduje zaś w treści art. 98 k.p.c.

Mariusz Załucki
[SOP]
[r.g.]

Krzysztof Wesołowski

Kamil Zaradkiewicz