



Sygn. akt I CK 476/04

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 19 stycznia 2005 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

*SSN Tadeusz Wiśniewski (przewodniczący)*  
*SSN Bronisław Czech (sprawozdawca)*  
*SSN Henryk Pietrkowski*

w sprawie z powództwa K. K. i S. K.

przeciwko S. P.

o zapłatę i zakazanie,

po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej w dniu 19 stycznia 2005 r.,

kasacji powodów od wyroku Sądu Apelacyjnego z dnia 8 kwietnia 2004 r., sygn. akt I ACa (...),

**oddala kasację.**

### Uzasadnienie

Powodowie są małżeństwem. Powódka K. K. jest córką pozwanej S. P.. Na gruncie [działka nr (...)] stanowiącym (wówczas) własność pozwanej wzniesiono budynek piętrowy. Przy jego wznoszeniu nakłady poczynili powodowie, szczególnie na pomieszczenia znajdujące się na piętrze, w których zamieszkali i mieszkają nadal. W 1998 r. w budynku ustanowiona została odrębna własność dwóch lokali mieszkalnych: na parterze – lokal nr I, który pozwana podarowała swojej drugiej

córce W. H. i jej mężowi B. H. wraz z udziałem ½ w nieruchomości gruntowej oraz na pierwszym piętrze – lokal nr II, stanowiący własność pozwanej, a zajmowany przez powodów. K. K. i S. K. w roku 1998 wytoczyli przeciwko S. P., W. H. i B. H. powództwo z art. 231, które zostało prawomocnie oddalone.

Powyższe okoliczności są niesporne.

W sprawie niniejszej, K. K. i S. K., powołując się na nakłady poczynione na przedmiotowy budynek, w powództwie skierowanym przeciwko S. P., po ostatecznym sprecyzowaniu żądania domagali się:

1. zasądzenia od pozwanej S. P. na ich rzecz solidarnie kwoty 59.366 zł, która winna być zapłacona w ciągu roku, licząc od dnia prawomocności wyroku z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu,

2. upoważnienia powodów do odłączenia i zabrania z dotychczas zajmowanego lokalu: drzwi wejściowych, podłogi drewnianej, posadzki z deszczulek, posadzki z wykładziny, balustrady skośnej, balustrady prostej, drzwi stalowych, kotła stalowego, pieca gazowego, grzejników żeliwnych, baterii umywalkowej, zlewozmywaka, umywalki, muszli klozetowej, kuchni gazowej, rur stalowych, wodomierza, boazerii i okienka z piwnicy o łącznej wartości 10.634,85 zł,

3. zobowiązania powodów do przekazania pozwanej dotychczas używanych pomieszczeń („wyższy parter - lokal nr 2”) i części strychu oraz piwnicy w budynku znajdującym się na działce (...)2 w okresie 3 lat, licząc od daty prawomocności wyroku pod warunkiem całkowitej zapłaty w ciągu jednego roku, licząc również od daty prawomocności wyroku kwoty zasądzonej przez Sąd z tytułu poczynionych nakładów przez powodów, a w razie niezapłacenia w tym terminie, powodom przysługuje prawo zatrzymania i bezpłatnego użytkowania dotychczasowych pomieszczeń.

Pozwana S. P. wniosła o oddalenie powództwa.

Sąd Okręgowy w R. wyrokiem z dnia 23 października 2003 r oddalił powództwo i orzekł o kosztach procesu.

Apelację powodów oddalił Sąd Apelacyjny wyrokiem zaskarżonym kasacją. Podstawą rozstrzygnięcia stały się następujące ustalenia i oceny prawne:

Zdaniem Sądu Apelacyjnego, zasadność żądania powodów zasądzenia na ich rzecz równowartości poniesionych nakładów zależy - w pierwszej kolejności od tego, czy są one nakładami koniecznymi, czy też ulepszeniami. Wymagalność roszczenia o zwrot nakładów nie będących nakładami koniecznymi wiąże się z chwilą wydania

rzeczy właścicielowi (art. 226 § 1 k.c.). Dopiero bowiem z chwilą wydania rzeczy właścicielowi - można ocenić, czy i w jakim rozmiarze istnieje obowiązek zwrotu dokonanych przez posiadacza nakładów - innych niż konieczne. Inna jest natomiast sytuacja, gdy mamy do czynienia z żądaniem zwrotu nakładów koniecznych. Wymagalność żądania ich zwrotu nie jest uzależniona od wydania rzeczy właścicielowi (art. 226 § 2 k.c.) – zob. wyrok SN z dnia 10 sierpnia 1988 r., III CRN 229/88 (OSNC 1990/12/153).

Powszechnie przyjmuje się, że nakłady konieczne to takie, które zapewniają normalne korzystanie z rzeczy. Zarówno przed Sądem I instancji, jak i w apelacji powodowie nie określili, które z prac i wydatków przez nich poniesionych - w ich ocenie - należą do kategorii nakładów koniecznych, a które do pozostałych. Sąd Okręgowy uznał generalnie, że nakłady powodów, które przedstawili oni do rozliczenia w niniejszej sprawie nie są nakładami koniecznymi, a jeśli nawet w niewielkich fragmentach takimi są, to mają one pokrycie w korzyściach, jakie powodowie uzyskali przez fakt, iż kilkadziesiąt lat mieszkają w tym budynku.

Można wprawdzie uznać, że nakłady np. na instalację c.o i wod-kan. były niezbędne w tym sensie, że dopiero ich wykonanie umożliwiło zamieszkanie w budynku, jednak nakłady polegające na udziale w budowaniu budynku, a następnie jego wyposażeniu w różnego rodzaju instalacje - nie mieszczą się w kategorii nakładów koniecznych w rozumieniu art. 226 k.c. Nie są bowiem nakładami koniecznymi te prace i wydatki, które służą „stworzeniu” rzeczy.

Powodowie cały czas mieszkają w budynku, na który poczynili nakłady. Pozwana temu stanowi się nie sprzeciwia i nie wystąpiła przeciwko powodom z roszczeniem windykacyjnym. Dla ustalenia, czy żądanie zwrotu nakładów jest wymagalne nie jest obojętne, czy chodzi o zwrot nakładów koniecznych, czy tzw. ulepszeń. Przed zwrotem rzeczy właścicielowi - posiadaczowi przysługuje tylko roszczenie o zwrot nakładów koniecznych poczynionych na tę rzecz. Odnośnie do nakładów, tzw. ulepszeń - wymagalność żądania ich zwrotu nastaje z chwilą wydania właścicielowi rzeczy, na którą poczyniono nakłady. Skoro bezsporne jest, że powodowie nie wydali pozwanej zajmowanego lokalu mieszkalnego, to w świetle art. 226 § 1 k.c., powództwo w tym zakresie jest przedwczesne i podlegało oddaleniu. W orzecznictwie Sądu Najwyższego wyrażony został wprawdzie pogląd, że nie zachodzi przedwczesność żądania zwrotu nakładów niekoniecznych na podstawie art. 226 § 1 k.c. w sytuacji, gdyby posiadacz wyraził wobec właściciela

gotowość wydania nieruchomości, a właściciel oferty tej nie przyjął i pozostawał w zwłoce w odbiorze nieruchomości (wyrok SN z dnia 8 kwietnia 1971, III CRN 45/70, OSNC 1972/1/9), taka sytuacja w niniejszej sprawie jednak nie zaistniała. Powodowie rzeczywiście w toku sporu oświadczyli, że zwrócą pozwanej zajmowaną część budynku, ale określili również, że stanie się to w terminie trzech lat od prawomocności wyroku. W żadnym z pism procesowych, jak i w treści protokołów z rozpraw nie ma oświadczenia pozwanej, by miała ona zamiar odmówić przejęcia od powodów zajmowanych przez powodów części budynku we wskazanym przez nich terminie. Nie można w ogóle mówić o zwłoce pozwanej w odbiorze nieruchomości, skoro sami powodowie określili termin wydania przez nich lokalu dopiero za trzy lata. W sytuacji zatem, gdy powodowie zgłosili do rozliczenia nakłady nie mające charakteru koniecznych, to przedwczesne jest zgłoszone przez nich żądania zwrotu tych nakładów. W konsekwencji prowadzi to do oddalenia powództwa w tym zakresie.

Wobec powyższego za bezprzedmiotowe uznał Sąd Apelacyjny zarzuty apelacji związane z uznaniem przez Sąd Okręgowy, iż powodowie nie są samoistnymi posiadaczami w dobrej wierze. Powodom co do zasady przysługiwać będzie roszczenie o zwrot nakładów z chwilą wydania rzeczy pozwanej bez względu na to, czy uznani zostaną za posiadaczy samoistnych, czy też za posiadaczy zależnych. Art. 230 k.c. wyraźnie stanowi, że przepisy dotyczące roszczeń samoistnego posiadacza o zwrot nakładów na rzecz stosuje się odpowiednio do stosunku między właścicielem rzeczy, a posiadaczem zależnym, o ile z przepisów regulujących ten stosunek nie wynika nic innego. Rodzaj posiadania (samoistne, zależne), jak i dobra wiara lub jej brak, mogą natomiast rzutować na zakres nakładów, których zwrotu powodowie mogą się domagać po oddaniu rzeczy właścicielowi. W niniejszym procesie w sytuacji, gdy powództwo o zwrot nakładów podlega oddaleniu, Sąd Apelacyjny pominął więc - jako bezprzedmiotową - ocenę zarzutów apelacji dotyczących naruszenia przez ten Sąd przepisu art. 336 k.c., jak i 233 § 1 k.p.c. oraz art. 328 § 2 k.p.c.

Odnosnie do żądania określonego w pkt. 2 ostatecznie sformułowanego żądania pozwu Sąd Apelacyjny stwierdził, że posiadacz ma prawo odłączyć połączone z rzeczą przedmioty, jeżeli nie są one jej częściami składowymi, tzn. jeżeli stanowią odrębny od rzeczy przedmiot własności. Skoro zatem połączone z rzeczą przedmioty nie stały się własnością osoby będącej właścicielem rzeczy, ich

odłączenie mieści się w ramach uprawnień przyznanych przez art. 140 k.c. właścicielowi tych przedmiotów. Zdefiniowanie pojęcia części składowej zawiera przepis art. 47 k.c. Żądanie powodów, by Sąd upoważnił ich do odłączenia i zabrania z dotychczas zajmowanego lokalu przedmiotów wymienionych w punkcie 2. żądania, jest więc zbędne, zwłaszcza w sytuacji, jak podają sami powodowie, gdy pozwana nie sprzeciwia się odłączeniu przedmiotów przez nich wymienionych.

Żądanie sformułowane w pkt. 3 nie znajduje – zdaniem Sądu Apelacyjnego - uzasadnienia prawnego. Kodeks cywilny w art. 461 § 1 używa pojęcia „nakłady” w takim samym znaczeniu, jak w art. 226 k.c. Prawo zatrzymania ustanowione w art. 461 § 1 k.c. jest skuteczne tylko wtedy, gdy posiadacz ma uzasadnione prawnie roszczenie o zwrot nakładów. Powodowie jeszcze nie przekazali pozwanej zajmowanych przez nich części budynku, a pozwana nie wystąpiła przeciwko powodom z roszczeniem windykacyjnym. W tej sytuacji - jak już wyżej wskazano - ewentualne roszczenia powodów o zwrot nakładów nie stało się jeszcze wymagalne. Nie zachodzą więc przesłanki określone w art. 461 k.c. do skorzystania z prawa zatrzymania.

Powodowie w kasacji zarzucili naruszenie:

1. prawa materialnego:

- art. 226 § 2 k.c. przez błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie, polegające na przyjęciu, „że nakłady, które przedstawili powodowie do rozliczenia nie są nakładami koniecznymi, albowiem znakomita ich większość doprowadziła do powstania budynku wyposażonego w instalacje do korzystania z niego w celu mieszkalnym”;

- art. 226 § 1 k.c. „przez to, że Sąd przyjął, iż powództwo jest przedwczesne, bowiem powodowie winni byli wcześniej wydać pozwanym sporny lokal na I piętrze, a dopiero później domagać się zwrotu nakładów, a powodowie nie tylko nie wydali zajmowanego lokalu właścicielce, ale zaproponowali tę czynność dopiero w terminie 3 lat. Pozwana zdaniem sądu nie odmówiła też przyjęcia części budynku od powodów. Ustalenia Sądu Apelacyjnego w tym zakresie są sprzeczne z zebrany materiałem dowodowym, bowiem pozwana mimo propozycji ze strony powodów przekazania użytkowanej przez nich części budynku (I piętro) wносиła o oddalenie powództwa, a nawet kwestionowała niektóre nakłady, co wynika z ustaleń Sądu Okręgowego”;

- art. 461 § 1 k.c. „przez przyjęcie, że powodowie mogli skutecznie skorzystać z prawa zatrzymania spornego lokalu na określony czas w szczególności do momentu zakończenia swojego nowego domu i zwrotu nakładów przez pozwaną. Powodowie nie mają w chwili obecnej gdzie się wyprowadzić, a nadto gdyby opuścili lokal, naruszona zostałaby równowaga interesów stron. Pozwana uzyskałaby lokal mieszkalny, a powodowie nie tylko zostaliby bez lokalu, ale i bez zwrotu nakładów.

2. przepisów postępowania:

- art. 233 § 1 k.p.c. „przez to, że Sąd Apelacyjny w sposób całkowicie dowolny i z przekroczeniem granic swobodnej oceny dowodów uznał, że nakłady dokonane przez powodów na budowę (I piętro budynku i częściowo parter), założenie instalacji nie są nakładami koniecznymi, które wyniosły kwotę około 70.000,00 zł i prowadziły do zakończenia rozpoczętej budowy domu i normalnego użytkowania. Błędnie sąd również przyjął, że powodowie nie wykazali nakładów mimo, że z akt sprawy wynika (z opinii biegłego i zeznań powodów), jakie nakłady były poczynione”;

- art. 378, 382 i 385 k.p.c. „przez to, że Sąd Apelacyjny nie rozpoznał wszystkich zarzutów podniesionych w apelacji mimo, iż taki nakaz wynika wprost z treści art. 378 § 1 i art. 382 k.p.c., zaś materiał dowodowy potwierdza słuszność roszczenia powodów, a Sąd oddalił apelację jako nieuzasadnioną”;

- art. 227 k.p.c. w zw. z art. 213 § 2 k.p.c. „przez to, że Sąd oddalił apelację mimo, iż pozwana uznała żądanie pozwu w części dotyczącej odłączenia i zabrania przez powodów wielu rzeczy stanowiących wyposażenie lokalu mieszkalnego, a także uznała nakłady do kwoty 32.842,44 zł, co dodatkowo świadczy, że powodowie dokonali nakładów, które były nakładami koniecznymi w tej sprawie.”

Przytaczając wymienione podstawy kasacji powodowie wnieśli o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania i orzeczenia o kosztach postępowania kasacyjnego.

Pozwana wniosła o oddalenie kasacji.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. nie jest zasadny; powodowie uzasadniają go po pierwsze tym, że Sąd przyjął, iż nakłady dokonane przez powodów „na budowę (I piętro budynku i częściowo parter), założenie instalacji” nie są nakładami koniecznymi, i po drugie – że powodowie nie wykazali nakładów. Pierwsza z tych przyczyn nie stanowi naruszenia art. 233 § 1 k.p.c., lecz stanowi wykładnię odpowiednich przepisów prawa materialnego (art. 226 k.c.); drugiej przeczą ustalenia

przyjęte przez Sąd, wedle których nakłady zostały poczynione, ale zasądzenie ich równowartości jest niemożliwe ze względu na przepisy prawa materialnego.

Nie jest zasadny zarzut naruszenia art. 227 k.p.c. w zw. z art. 213 § 2 k.p.c. Powodowie nie wskazują, gdzie w aktach znajduje się oświadczenie pozwanej o uznaniu żądania odnośnie do zwrotu kwoty 32.842,44 zł z tytułu nakładów powodów. Z pisma pozwanej z dnia 23 lipca 2003 r. ,w którym ustosunkowała się w nim do opinii biegłego, zdaje się wynikać przyznanie faktu poczynienia nakładów wartości 25.000 zł, a nie uznanie żądania powodów zasądzenia wartości nakładów. Podobnie z odpowiedzi na kasację zdaje się wynikać przyznanie przez pozwaną wartości nakładów w kwocie 28.669,75 zł. Trzeba przy tym zauważyć, że oba te pisma w przedmiotowej kwestii są nieprecyzyjne. Co się tyczy zarzutu uznania przez pozwaną żądania „odłączenia i zabrania przez powodów wielu rzeczy stanowiących wyposażenie lokalu mieszkalnego”, to – jak trafnie przyjęły Sądy obu instancji – pozwana nie sprzeciwiała się zabraniu przez powodów (jako właścicieli) wyposażenia mieszkania, nie stanowiącego części składowej budynku i orzeczenie w tym przedmiocie jest zbędne.

Skarżący upatrują naruszenie art. 378, 382 i 385 k.p.c. w tym, że Sąd Apelacyjny nie ustosunkował się do wszystkich zarzutów apelacji. Istotnie takiego szczegółowego ustosunkowania się brak, jednak Sąd ten stwierdził, że jest to zbędne z uwagi na oddalenie powództwa z przyczyn przez niego wskazanych. Nie miało to żadnego znaczenia na wynik sprawy.

Nie są również zasadne zarzuty naruszenia prawa materialnego.

Sąd Apelacyjny przyjął trafnie, że nakłady polegające na udziale w budowaniu budynku, a następnie jego wyposażeniu w różnego rodzaju instalacje - nie mieszczą się w kategorii nakładów koniecznych w rozumieniu art. 226 k.c. Nie są bowiem nakładami koniecznymi te prace i wydatki, które służą „stworzeniu” rzeczy. W konsekwencji zwrot wartości tych nakładów staje się aktualny dopiero przy wydawaniu rzeczy właścicielowi, który jest właścicielem gruntu; pozwana zaś takiego wydania nie żąda.

Oczywiście – jak trafnie przyjęły Sądy obu instancji - bezzasadne jest również żądanie powodów, aby Sąd zobowiązał ich do wydania lokalu nr II w określonym terminie. Pozwana bowiem nie żąda takiego wydania (i nie wystąpiła w tym przedmiocie np. z powództwem wzajemnym), a powodom przysługiwać będzie roszczenie o zwrot nakładów dopiero po opuszczeniu wymienionego lokalu.

Oczywistym nieporozumieniem jest więc powoływanie się powodów na prawo zatrzymania wynikające z art. 461 § 1 k.c. (zob. na ten temat np. uzasadnienie wyroku SN z dnia 10 września 1993 r., I CR 115/93, OSNC 1994/7-8/161).

Skoro podstawy kasacji okazały się nieusprawiedliwione, Sąd Najwyższy orzekł jak w sentencji (art. 393<sup>12</sup> k.p.c. w brzmieniu obowiązującym przed dniem 5 lutego 2005 r.).