



Sygn. akt IV CK 291/05

WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 13 grudnia 2005 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Maria Grzelka (przewodniczący)

SSN Gerard Bieniek

SSN Marek Sychowicz (sprawozdawca)

w sprawie z powództwa K. W., W. W. i M. W.

przeciwko E. K., P. i K., K. K., S. K. i E. W. o zapłatę, po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej w dniu 13 grudnia 2005 r., kasacji pozwanych E. K., P. K., K. K. i S. K. od wyroku Sądu Apelacyjnego z dnia 19 listopada 2004 r., sygn. akt I ACa (...),

zmienia zaskarżony wyrok w punktach I i IV oraz wyrok Sądu Okręgowego w G. z dnia 11 stycznia 2002 r., sygn. akt I C (...) w punkcie I w ten sposób, że oddala powództwo;

uchyla zaskarżony wyrok w punktach II, III i IV;

zasądza od powodów na rzecz pozwanych E. K., P. K., K. K. i S. K. kwotę 2751,50 (dwa tysiące siedemset pięćdziesiąt jeden 50/100) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania kasacyjnego.

Uzasadnienie

Wyrokiem częściowym z dnia 19 listopada 2004 r. Sąd Apelacyjny m. in. zmienił wyrok Sądu Okręgowego w G. z dnia 11 stycznia 2002 r. w części uwzględniającej powództwo w stosunku do pozwanych E. K., P. K., K. K. i S. K. w ten sposób, że kwotę 61 131,00 zł z odsetkami ustawowymi od dnia 27 lutego 2001 r. zasądzoną od tych pozwanych na rzecz powodów K. W., W. W. i M. W. obniżył do kwoty 42 899,50 zł, oddalił powództwo w części obejmującej różnicę pomiędzy oboma kwotami, oddalił apelację wymienionych pozwanych w pozostałej części i orzekł o kosztach procesu oraz o nieuiszczonych kosztach sądowych.

Z uzasadnienia wyroku wynika, że zasądzona kwota 42 899,50 zł stanowi wartość $\frac{1}{4}$ części nakładów poczynionych przez J. i A. małż. W. na nieruchomość położoną w G. przy ulicy S. w postaci wybudowania domu mieszkalnego. Małżonkowie W. byli posiadaczami nieruchomości na podstawie umowy dzierżawy zawartej w 1956 r. z jej właścicielką E. D. na okres dziesięciu lat, następnie przedłużonej do 1978 r. Za zgodą wydzierżawiającej małżonkowie W. wybudowali na nieruchomości dom mieszkalny z przeznaczeniem – piętro dla syna K., a parter dla syna R. J W zmarł w 1961 r. a jego żona w 1968 r. E. D. zmarła w 1968 r. W 1975 r. i 1981 r. P. K. – następca prawny E. D., nieformalnymi umowami sprzedał R. W. i K. W. (spadkobiercom J. i A. małż. W.) po $\frac{1}{2}$ części nieruchomości. P. K. zmarł w 1984 r. a w 1997 r. jego następcy prawni – pozwani K. zbyli swoje udziały w nieruchomości na rzecz R. K. i jego żony E. K. K. W. zmarł w 1992 r. i jego następcami prawnymi są powódowie. Nadal zamieszkują oni w budynku położonym na nieruchomości.

Według Sądu pierwszej instancji dla oceny roszczenia powodów w stosunku do pozwanych K. należało zastosować przepisy dotyczące umowy, która łączyła właściciela nieruchomości z dokonującym nakładów, tj. art. 694 w zw. z art. 676 i 677 k.c. Sąd Apelacyjny nie odniósł się do tego rozstrzygnięcia. Uznał mianowicie, że brak jest w apelacji pozwanych K. zarzutów, które jego dotyczą. Przyjął natomiast, że podstawą prawną żądania zwrotu wartości nakładów poczynionych na nieruchomość przez powódkę i jej męża po 1981 r., tj. po nieformalnym nabyciu udziału w nieruchomości od P. K., należy upatrywać w przepisach art. 226-229 k.c.

Wyrok wymieniony na wstępie zaskarżyli kasacją pozwani K.. Podstawę kasacji stanowi naruszenie art. 117 § 2, art. 226 § 2, art. 676 i 677 k.c. oraz art. 100 k.p.c.

Skarżący wnieśli o zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa lub o uchylene tego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi drugiej instancji.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

I. Kasacja nie przysługuje od orzeczenia o kosztach procesu (postanowienia Sądu Najwyższego: z dnia 6 grudnia 1996 r., II UZ 12/96, OSNAP 1997, nr 15, poz. 279 i z dnia 20 grudnia 1996 r., I CZ 30/96, OSNC 1997, nr 3, poz. 34) . Skuteczną podstawą kasacji nie może zatem być zarzut naruszenia art. 100 k.p.c. Orzeczenie o kosztach procesu zamieszczone w wyroku zaskarżonym kasacją może zostać uchylone lub zmienione przez Sad Najwyższy tylko w razie zasadności innych podstaw kasacyjnych, uzasadniających uchylene lub zmianę zaskarżonego wyroku.

II. Według ustaleń dokonanych w sprawie, nakłady, które w postaci wybudowania domu mieszkalnego, poczynili na nieruchomość J. i A. małż. W., były nakładami poczynionymi przez dzierżawców w czasie trwania umowy dzierżawy tej nieruchomości. W sprawie nie zostało wyjaśnione, czy umowa dzierżawy wygasła w 1978 r., do kiedy to została ona przedłużona, czy też nastąpiło to później – w 1981 r., gdy (po uprzednim nieformalnym nabyciu w 1975 r. przez R. W. ½ części nieruchomości) K. W. nieformalnie kupił ½ część nieruchomości, czy też dopiero w 1997 r., gdy powodowie zbyli przysługujące im udziały w nieruchomości na rzecz R. i E. małż. W. Do zwrotu nieruchomości wydzierżawiającej (jej następcom prawnym) przez dzierżawców (ich następców prawnych) jednakże nie doszło. W każdym razie roszczenie powodów o zwrot nakładów poczynionych na nieruchomość przez ich poprzedników prawnych J. i A. małż. W., skierowane do pozwanych K., nie może być uznane za zasadne.

Powodowie, jako następcy prawni dzierżawców, którzy dokonali nakładów na dzierżawioną nieruchomość, mogliby dochodzić zwrotu nakładów powodujących ulepszenie nieruchomości, ale jedynie w razie jej zwrotu wydzierżawiającej lub jej następcom prawnym (art. 694 w zw. z art. 676 k.c.) i wobec zbycia nieruchomości na rzecz R. i E. W. żądanie to mogliby skierować tylko do nich (ich następców prawnych). Dzierżawca, który ulepszył rzecz dzierżawioną przed jej zbyciem, ma bowiem roszczenie o zwrot wartości ulepszeń do nabywcy (uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 30 września 2005 r., III CZP 50/05, Biul. Izby Cyw. SN 2005, nr 10, s. 6). W tej sytuacji po stronie pozwanych K. zachodzi brak legitymacji procesowej, dającej podstawę powodom do domagania się od nich zwrotu nakładów poczynionych na nieruchomość, której pozwani byli przez pewien czas właścicielami, ale już nimi nie są, a niezależnie od tego roszczenie to, wobec niezwrócenia nieruchomości

przez powodów wydzierżawiającej lub jej następców prawnym, nie mogło by być skutecznie dochodzone, jako przedwcześnie.

Dopiero przyjęcie, że żądanie przez powodów zwrotu nakładów poczynionych na nieruchomości przez ich poprzedników prawnych nie wynika z przepisów regulujących umowę dzierżawy, pozwalałoby szukać podstawy dla tego żądania w przepisach art. 226 k.c. (art. 230 k.c.).

Wybudowanie domu mieszkalnego mogłoby być uznane za nakład konieczny poczyniony na nieruchomość tylko wyjątkowo, np. gdy dom został wybudowany na nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste pod warunkiem zabudowy (art. 233, 240 § 2 k.c.). Żadna wyjątkowa sytuacja nie miała miejsca w rozpoznawanej sprawie i wybudowanie domu mieszkalnego przez poprzedników prawnych powodów nie może być zakwalifikowane jako nakład konieczny poczyniony na nieruchomość. Trudno też przyjąć, że skoro J. i A. małż. W. budowali dom mieszkalny na dzierżawionej przez nich nieruchomości, a więc wiedzieli, że nie są jej właścicielami, byli oni posiadaczami samoistnymi nieruchomości w dobrej wierze. Stosownie do art. 226 § 2 k.c. samoistny posiadacz w złej wierze może zaś żądać jedynie zwrotu nakładów koniecznych, i to tylko o tyle, o ile właściciel wzbogaciłby się bezpodstawnie jego kosztem.

Należy dodać, że gdyby J. i A. małż. W. byli samoistnymi posiadaczami nieruchomości w dobrej wierze, mogliby oni lub ich następcy prawni, w tym powodowie, żądać – stosownie do art. 226 § 1 k.c. – zwrotu innych niż konieczne, nakładów poczynionych na nieruchomość, o ile zwiększały one wartość nieruchomości w chwili jej wydania właścicielowi. Do wydania nieruchomości przez powodów lub ich poprzedników prawnych pozwanym K. lub ich poprzednikom prawnym jednak nie doszło. Nawet więc jeżeli J. i A. małż. W. byłiby samoistnymi posiadaczami nieruchomości w dobrej wierze, nie mogłoby więc być mowy o powstaniu przysługującego im lub ich następców prawnym roszczenia o zwrot nakładów dokonanych na nieruchomość.

Tak więc i przepisy art. 226 k.c., gdyby w ich świetle rozstrzygać zasadność roszczenia powodów, już tylko z wymienionych względów nie mogą stanowić podstawy do uwzględnienia tego roszczenia.

Ponieważ podstawa kasacji - naruszenie przepisów postępowania okazała się nieuzasadniona, natomiast zasadna jest podstawa naruszenia prawa materialnego, Sąd Najwyższy stosownie do art. 393¹⁵ i 108 § 2 k.p.c., obowiązujących przed zmianą dokonaną ustawą z dnia 22 grudnia 2004 r. o zmianie ustawy – kodeks postępowania

cywilnego oraz ustawy – prawo o ustroju sądów powszechnych (Dz. U. z 2005 r. Nr 13, poz. 98), w związku z art. 3 tej ustaw, orzekł jak w sentencji.