



Sygn. akt V CSK 324/06

**WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 19 grudnia 2006 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Tadeusz Żyznowski (przewodniczący)

SSN Maria Grzelka (sprawozdawca)

SSN Grzegorz Misiurek

w sprawie z powództwa Spółdzielni Mieszkaniowej "P." w L.
przeciwko Gminie L.

o zapłatę,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 19 grudnia 2006 r.,

skargi kasacyjnej strony powodowej

od wyroku Sądu Apelacyjnego w [...]

z dnia 19 kwietnia 2006 r.,

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

Uzasadnienie

Powodowa Spółdzielnia Mieszkaniowa „P.” wniosła o zasądzenie od pozwanej Gminy L. kwoty 134.166,- złotych tytułem zwrotu wartości nakładów poczynionych na nieruchomości w L. przy ul. T. [...]. W uzasadnieniu podała, że do marca 2004 r. pozostawała samoistnym posiadaczem w dobrej wierze części gruntu stanowiącego uprzednio własność Skarbu Państwa, a obecnie pozwanej Gminy, zabudowanego przez nią z własnych środków m.in. dwoma lokalami mieszkalnymi przydzielonymi następnie członkom Spółdzielni na zasadzie spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. Gdy okazało się, że pozwana Gmina nie zamierza honorować dotychczasowych porozumień pomiędzy powódką a Komendą Wojewódzką Milicji Obywatelskiej w ., jako współinwestorami tzw. inwestycji wspólnej, odnośnie do właścicielskiego władania przez Spółdzielnię wymienionymi lokalami mieszkalnymi i powódka zmuszona była oddać pozwanej lokale oraz zwrócić dotychczasowym swoim członkom uiszczone przez nich wkłady budowlane powstała sytuacja uprawniająca powódkę do żądania na podstawie art. 226 k.c. zwrotu zwaloryzowanych kosztów budowy przedmiotowych lokali. Sąd Okręgowy w L. wyrokiem z dnia 21 października 2005 r. uwzględnił powództwo. Uznał, że powódka była samoistnym posiadaczem części nieruchomości stanowiącej obecnie własność pozwanej, którą władała jak właściciel bez jakiegokolwiek sprzeciwu ze strony Skarbu Państwa, a początkowo także ze strony pozwanej Gminy. Skoro, według ustaleń Sądu Okręgowego, z dniem 1 stycznia 2004 r. pozwana uzyskała faktyczne władztwo nad przedmiotową częścią nieruchomości, co wyrażało się w zawarciu z byłymi członkami Spółdzielni umów najmu odnośnie do lokali mieszkalnych będących poprzednio przedmiotem przydziału własnościowych praw spółdzielczych do tych lokali, to zgodnie z art. 229 § 1 k.c. roszczenie powódki o zwrot wartości nakładów, znajdujące podstawę w art. 226 § 1 k.c., stało się z tym dniem wymagalne i do dnia wniesienia pozwu (31 sierpnia 2004 r.) nie uległo przedawnieniu. Za bezzasadny uznał Sąd Okręgowy zarzut pozwanej, że roszczenie swoje powódka powinna była skierować przeciwko Skarbowi Państwa, który pozostawał właścicielem nieruchomości w L. przy ul. T. w czasie, gdy nakłady zostały poczynione i że w związku z tym pozwana nie była w niniejszej sprawie legitymowana biernie. Zdaniem Sądu Okręgowego, w tym

zakresie przesądzająca była okoliczność, że aktualnie wpisaną w księdze wieczystej właścicielką działki nr 1165 zabudowanej budynkiem z lokalami mieszkalnymi, odnośnie do których toczy się spór, jest pozwana (w uzasadnieniu wyroku na k -174 oczywiście omyłkowo wpisano powódkę). Jednocześnie za bezprzedmiotową w rozpoznawanej sprawie Sąd Okręgowy uznał kwestię charakteru roszczenia powódki o zwrot wartości nakładów jako obligacyjnego względnie mającego za podstawę tzw. zobowiązanie realne. Stwierdził, że w myśl koncepcji zobowiązania realnego posiadacz, którego prawo zostało urzeczowione może dochodzić roszczenia o zwrot nakładów wobec każdorazowego właściciela rzeczy; w sprawie niniejszej powódka mogła dochodzić roszczenia zarówno od Skarbu Państwa, który był kiedyś właścicielem nieruchomości, jak i od aktualnego właściciela, którym jest pozwana Gmina. Także pogląd, że roszczenie o zwrot nakładów ma charakter obligacyjny w sprawie niniejszej prowadzi do rozstrzygnięcia korzystnego dla powódki, ponieważ zgodnie z wyrokiem SN z 7 III 1997 r., II CKN 57/96 oznacza możliwość kierowania roszczenia przeciwko właścicielowi, który nieruchomość z nakładami odebrał, tj. właścicielowi, na rzecz którego dokonano zwrotu rzeczy. Zdaniem Sądu Okręgowego w rozpoznawanej sprawie właścicielem, który odebrał nieruchomość z nakładami była pozwana Gmina. Zasadzając kwotę 134.166,00,- złotych Sąd pierwszej instancji oparł się na przedłożonej przez powódkę opinii rzeczoznawcy majątkowego.

W apelacji pozwana zarzuciła powyższemu wyrokowi naruszenie prawa materialnego – art. 65, 226, 229, 336 i 118 k.c. w zw. z art. 229 i 348 k.c. przez błędne przyjęcie, m. in. że powódka może dochodzić roszczenia o zwrot nakładów niezależnie od obligacyjnego lub realnego charakteru tego roszczenia oraz, że powódka była samoistnym posiadaczem w dobrej wierze jak również, że bieg terminu przedawnienia z art. 229 k.c. rozpoczął się dopiero od dnia zawarcia umów najmu z lokatorami mieszkań nr 1 i nr 3 przy ul. T. [...] w L. Ponadto pozwana zarzuciła określone uchybienia procesowe w tym, niewyjaśnienie jakiego rodzaju nakładów powódka może dochodzić.

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Apelacyjny zmienił wyrok Sądu Okręgowego w ten sposób, że powództwo oddalił. Sąd Apelacyjny uznał, że Gmina L. nie była legitymowana biernie w niniejszej sprawie. Wyraził pogląd, że roszczenie o zwrot

nakładów poniesionych przez samoistnego posiadacza jest roszczeniem o charakterze obligacyjnym, w związku z czym przysługuje przeciwko osobie, która była właścicielem rzeczy w czasie dokonywania nakładów, a nie przeciwko właścicielowi, - jeśli nie jest to ta sama osoba – który zażądał od posiadacza wydania rzeczy. Sąd Apelacyjny także oparł się na wyroku Sądu Najwyższego z dnia 7 marca 1997 r. II CKN 57/96 powołanym przez Sąd pierwszej instancji, zgodnie z którym roszczenie o zwrot nakładów ma charakter obligacyjny z tym, że w ślad za głosem jednego z przedstawicieli doktryny, wyraził wątpliwość co do tego, czy teza wymienionego wyroku Sądu Najwyższego nie pozostaje w sprzeczności z motywami wyroku ze skutkiem w postaci przyjęcia jednak przez Sąd Najwyższy, że roszczenie o zwrot nakładów ma charakter rzeczowy. Ostatecznie Sąd Apelacyjny opowiedział się za stanowiskiem, że w rozpoznawanej sprawie pozwana Gmina, niebędąca właścicielem nieruchomości w czasie dokonywania nakładów na nieruchomość, nie była legitymowana biernie. Przesądzało to – zdaniem Sądu Apelacyjnego – o zasadności apelacji pozwanej bez potrzeby rozważenia pozostałych zarzutów apelacji.

W skardze kasacyjnej powódka zarzuciła powyższemu wyrokowi naruszenie prawa materialnego – art. 226 k.c. przez błędną wykładnię polegającą na przyjęciu, że obowiązana do zwrotu nakładów jest osoba będąca właścicielem rzeczy w chwili ich dokonania, a nie właściciel, której rzecz z nakładami odebrał, względnie każdorazowy właściciel rzeczy. Skarżąca wносиła o uchylenie zaskarżonego wyroku i uwzględnienie powództwa lub o uchylenie wyroku i przekazanie sprawy Sądowi Apelacyjnemu lub sądowi równorzędnemu do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Orzekając w rozpoznawanej sprawie Sądy przyjęły za podstawę rozstrzygnięcia pogląd Sądu Najwyższego wyrażony w tezie wyroku z dnia 7 marca 1997 r. II CKN 57/96 (OSNC 1997 r. nr 6-7, poz. 92), zgodnie z którym roszczenie o zwrot nakładów ma charakter obligacyjny. Jednakże każdy z Sądów z tego stwierdzenia wywiódł odmienne wnioski, co – jak się wydaje – było wynikiem przyjęcia różnego momentu powstania stosunku obligacyjnego będącego źródłem wymienionego roszczenia, a w przypadku Sądu Apelacyjnego, także mylnego

rozumienia koncepcji Sądu Najwyższego przedstawionej w wyżej powołanym wyroku. W sprawie będącej przedmiotem rozstrzygnięcia w w/w wyroku Gmina, jako samoistny posiadacz w złej wierze dokonała nakładów koniecznych zwiększających wartość nieruchomości w chwili zwrotu rzeczy. Właścicielką nieruchomości w czasie dokonywania nakładów była Spółdzielnia i na rzecz Spółdzielni nastąpił też zwrot nieruchomości ze strony Gminy. Następnie Spółdzielnia sprzedała nieruchomość osobie trzeciej. Spór dotyczył tego, kto był legitymowany biernie w zakresie roszczenia Gminy o zwrot nakładów – Spółdzielnia czy kolejny właściciel nieruchomości. Sąd Najwyższy uznał, że obowiązek zwrotu nakładów dotyczył Spółdzielni jako właściciela „windykującego rzecz”, a nie nabywcy nieruchomości, którego z Gminą nie łączył żaden stosunek zobowiązaniowy. W ten sposób Sąd Najwyższy przesądził nie tylko o obligacyjnym charakterze roszczenia samoistnego posiadacza o zwrot nakładów i wykluczył charakter rzeczowy tego roszczenia ale równocześnie wskazał na moment windykowania rzeczy jako określający powstanie stosunku zobowiązaniowego będącego podstawą roszczenia o zwrot nakładów. Wbrew wątpliwościom Sądu Apelacyjnego, powyższy wyrok nie zawiera wewnętrznej sprzeczności mogącej polegać na zaprzeczeniu w uzasadnieniu wyroku jego tezie. Miałoby to skutkować wnioskiem, że jeśli roszczenie o zwrot nakładów dotyczy osoby, która nie była właścicielem rzeczy w czasie dokonywania nakładów to roszczenie ma charakter realny, tzn. związane jest z samym prawem do rzeczy, a wynikający z niego obowiązek świadczenia pozostaje w oderwaniu od stosunku osobistego (obligacyjnego) pomiędzy posiadaczem i właścicielem. Uszło uwagi Sądu Apelacyjnego, że w omawianym wyroku Sąd Najwyższy jednoznacznie określił legitymację bierną w sprawie o zwrot nakładów jako dotyczącą wyłącznie właściciela „windykującego”, a więc nie przez wzgląd na samo prawo do rzeczy lecz z uwagi na korzystanie z prawa windykacji.

Sąd Najwyższy w obecnym składzie podziela stanowisko wyrażone w przedstawionym wyroku Sądu Najwyższego z dnia 7 marca 1997 r. Rozwijając zawarte w nim rozważania można dodać, że osobisty stosunek uprawniający posiadacza do żądania zwrotu nakładów powstaje w chwili zwrotu rzeczy. Ta chwila stanowi bowiem punkt odniesienia dla stwierdzenia, czy roszczenie w ogóle

powstało. Jest ono wszakże obwarowane zastrzeżeniem „o ile nie mają pokrycia w korzyściach, które (posiadacz) uzyskał z rzeczy” – (art. 226 § 1 k.c. zd. pierwsze w zw. z art. 229 k.c.) lub warunkiem „o ile zwiększają wartość rzeczy” (art. 226 § 1 k.c. zd. drugie) względnie zastrzeżeniem „o ile właściciel wzbogaciłby się bezpodstawnie” (art. 226 § 2 k.c.). Stosunek osobisty pomiędzy właścicielem i posiadaczem rzeczy dotyczy tego właściciela, który skorzystał z uprawnienia do żądania wydania (zwrotu) rzeczy. Zatem, nie sam fakt bycia właścicielem (w czasie dokonania nakładów lub później) lecz odebranie rzeczy w wyniku zrealizowania roszczenia windykacyjnego określa zarówno moment powstania roszczenia o zwrot nakładów, jak i właściciela obowiązanego do zwrotu wartości nakładów. Wobec tego, że uprawnienie do żądania wydania rzeczy i odpowiadający mu obowiązek zwrotu rzeczy przez samoistnego posiadacza dotyczy każdego właściciela (art. 222 § 1 k.c.) można uznać za usprawiedliwione stwierdzenie, że legitymowanym biernie w sprawie o zwrot nakładów jest każdorazowy właściciel z tym jednakże zastrzeżeniem, iż pod określeniem „każdorazowy właściciel” rozumieć się będzie właściciela, na rzecz którego nastąpił zwrot rzeczy. Może nim być inna osoba niż ta, która była właścicielem w czasie dokonania nakładów na rzecz. Również jednak w razie tożsamości osoby właściciela w czasie dokonania nakładów i w chwili zwrotu rzeczy, rozstrzygająca o nawiązaniu osobistego (zobowiązaniowego) stosunku pomiędzy samoistnym posiadaczem i właścicielem jest chwila zwrotu rzeczy a nie okres, w którym nakłady poczyniono. Ten ostatni okres nie ma w rozważanej kwestii znaczenia. Właściciel nie ma wobec samoistnego posiadacza żadnych obowiązków odnośnie do przystosowania lub utrzymywania rzeczy w określonym stanie, nie pozostaje też – wobec posiadacza w żadnym stosunku prawnym w związku z poczynionymi przez posiadacza nakładami ulepszającymi. Wszystkie nakłady samoistny posiadacz czyni dla siebie, zaś o tym, czy właściciel odniósł z tego korzyść decyduje dopiero moment zwrotu rzeczy oraz przesłanki, o których mowa w art. 226 k.c. Odnośnie do nakładów ulepszających w judykaturze ugruntowany jest pogląd, że stają się one wymagalne z chwilą wydania rzeczy właścicielowi (por. wyrok SN z dnia 21 stycznia 2004 r. IV CK 362/02 - nie publ. LEX nr 148650).

Wymaga podkreślenia, że pod pojęciem zwrotu rzeczy rozumieć należy takie zachowanie się posiadacza i właściciela, które wyraża wolę wyzbycia się władania rzeczą i jej odebrania, nie zaś samą tylko czynność prawną zbycia rzeczy. Zważywszy, że samoistny posiadacz może nie wiedzieć o zbyciu nie sposób uznać, że zwrócił on rzecz dotychczasowemu właścicielowi, który w takim przypadku byłby obowiązany do zwrotu nakładów. Przyjmuje się wprawdzie, że zwrot rzeczy nie musi polegać na fizycznym wydaniu i odebraniu (por. uchwałę SN z dnia 22 lipca 2005 r. III CZP 47/05 – OSNC 2006 nr 6, poz. 100), jednakże również w razie tzw. symbolicznego zwrotu wymagana jest po stronie posiadacza świadomość oddania władztwa nad rzeczą a po stronie właściciela wola objęcia władztwa, czego nie sposób domniemywać ani zakładać na zasadzie tzw. fikcji prawnej (por. uzasadnienie uchwały składu 7 sędziów Sądu Najwyższego z dnia 30 września 2005 r. III CZP50/05 - OSNC 2006 nr 3, poz. 40). Jedynym wobec posiadacza skutkiem zbycia rzeczy przez jej dotychczasowego właściciela, który nie żądał wydania rzeczy, jest zaistnienie stanu posiadania względem nowego właściciela, co jednak nie tylko nie zaprzecza lecz wręcz potwierdza, że samoistny posiadacz dotychczas rzeczy nie zwrócił.

Jeżeli nowy właściciel zażąda wydania rzeczy, a okaże się, że rzecz obciążona jest nakładami, których posiadacz dotychczas sobie nie zrekompensował lub, które zwiększają wartość rzeczy w chwili zwrotu (art. 226 § 1 k.c.) względnie powodują stan bezpodstawnego wzbogacenia (art. 226 § 2 k.c.) to nowy właściciel będzie zobowiązany do zwrotu wartości nakładów bez względu na to, czy o nich wiedział. Wskazane wyżej przepisy o zwrocie nakładów nie uzależniają skuteczności roszczenia samoistnego posiadacza od pozytywnej w tym zakresie wiedzy nabywcy rzeczy, w praktyce natomiast ewentualnemu zaskoczeniu nabywcy odnośnie do sytuacji, w której się znalazł powinna zapobiec należyta staranność nabywcy w dbałości o własny interes wyrażająca się w dokładnym zorientowaniu się co do stanu faktycznego nabywanej rzeczy i odpowiednim ułożeniu stosunków z dotychczasowym właścicielem. Nie pozostaje w sprzeczności z poglądem wyrażanym niniejszym odnośnie do chwili powstania roszczenia samoistnego posiadacza o zwrot nakładów stanowisko Sądu Najwyższego w uchwale z dnia 10 maja 2006 r. III CZP 11/06 (dotychczas nie publ.), że

roszczenie o zwrot wartości nakładów poczynionych przez jednego ze współwłaścicieli na nieruchomości wspólną przysługuje przeciwko osobom, które były współwłaścicielami w czasie dokonywania tych nakładów. Istotne różnice w sytuacji prawnej współwłaścicieli rzeczy względem siebie wynikające z art. 207 k.c. w porównaniu z sytuacją prawną samoistnego posiadacza wobec właściciela uzasadniają przyjęty w wymienionej uchwale pogląd o powstaniu roszczenia o rozliczenie wydatków (nakładów) już w momencie ich poniesienia w całości przez jednego ze współwłaścicieli. Nie można tego poglądu odnieść do stosunków pomiędzy samoistnym posiadaczem i właścicielem rzeczy, ponieważ, jak to wyżej wskazano - przed wydaniem rzeczy właścicielowi posiadaczowi nie przysługuje uprawnienie do żądania zwrotu wartości nakładów; właściciel nie ma względem posiadacza w zakresie nakładów żadnych obowiązków, w szczególności – porównywalnych z obowiązkami współwłaścicieli, o których mowa w art. 207 k.c.

W zaskarżonym wyroku Sąd Apelacyjny błędnie zinterpretował pogląd Sądu Najwyższego wyrażony w wyroku z dnia 7 marca 1997 r. oraz mylnie przyjął, że stan faktyczny rozpoznawanej sprawy był podobny do okoliczności faktycznych sprawy, w której powyższy wyrok został wydany. W istocie, skoro bezspornie właścicielem windykującą posiadaną przez powódkę część nieruchomości była pozwana Gmina, a nie poprzedni właściciel – Skarb Państwa, oraz zwrot na rzecz pozwanej nastąpił, należało uznać, że pozwana mogłaby odpowiadać z tytułu zwrotu nakładów dokonanych przez powódkę. Dopiero taki wniosek byłby zgodny ze stanowiskiem Sądu Apelacyjnego, że roszczenie powódki ma charakter obligacyjny z podkreśleniem jednak, że stosunek osobisty określający legitymację bierną właściciela nieruchomości nawiązał się w chwili wydania przez powódkę przedmiotowych lokali mieszkalnych a nie w momencie wybudowania przez powódkę wymienionych lokali. Zmiana wyroku Sądu Okręgowego przez oddalenie powództwa nie mogła nastąpić w zaskarżonym wyroku ze względu na brak legitymacji procesowej biernej pozwanej Gminy. Inne zarzuty apelacji pozwanej nie zostały przez Sąd Apelacyjny rozważone.

Z tych względów, uznając skargę kasacyjną za zasadną, Sąd Najwyższy orzekł jak w sentencji (art. 398¹⁵ § 1 k.p.c.). O kosztach orzeczono zgodnie z art. 108 § 2 k.p.c.

/tp/