



Sygn. akt V CSK 480/06

## **WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 23 marca 2007 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Lech Walentynowicz (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Krzysztof Pietrzykowski

SSN Elżbieta Skowrońska-Bocian

w sprawie z powództwa J. H. i R. H.

przeciwko I.H. i in. ,

o zwrot nakładów,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym

w Izbie Cywilnej w dniu 23 marca 2007 r.,

skargi kasacyjnej powodów od wyroku Sądu Apelacyjnego w [...]

z dnia 1 czerwca 2006 r.,

- 1.) oddała skargę kasacyjną;**
- 2.) zasądza od powodów solidarnie na rzecz pozwanych kwotę 1800, zł (jeden tysiąc osiemset) tytułem kosztów postępowania kasacyjnego.**

Uzasadnienie

W pozwie wniesionym dnia 26 lipca 2004 r. powodowie R. i J. małżonkowie H. wnieśli o zasądzenie od I., H., K., J., P. i P. H. kwot odpowiadających udziałom pozwanych we współwłasności nieruchomości, z tytułu rozliczenia nakładów i świadczeń dokonanych przez powodów na tę nieruchomość przed 1993 rokiem, wyrażających się łączną kwotą 132.124,20 zł.

Pozwani wnieśli o oddalenie powództwa.

Sąd Okręgowy ustalił, pozwani są współwłaścicielami zabudowanej nieruchomości o powierzchni 1,75 ha, położonej w L. przy ul. B. [...], przy czym udział I. H. wynosi 25/40 części, a udziały pozostałych pozwanych (jej dzieci) wynoszą po 3/40 części. Pozwana I. H. nabyła wraz z mężem H. H. własność tego gospodarstwa rolnego w dniu 18 listopada 1981 r., z mocy umowy przekazania gospodarstwa przez H. i C. H. (rodziców H.) za świadczenia emerytalne. Uprawnienia pozostałych pozwanych wynikają za spadekobrańnię po ojcu, zmarłym w dniu 17 sierpnia 1993 r.

Na tym rodzinnym, niewielkim gospodarstwie rolnym mieszkali również powodowie, uczestnicząc w jego utrzymaniu i modernizacji. I tak przed 1993 rokiem wyremontowali zajmowane mieszkanie, zasadzili sad, wykonali wykopy pod szambo, doprowadzili wodę do budynku i wybudowali garaże. Wartość tych nakładów powodowie oszacowali na kwotę 69.493, zł.

Na przełomie 2002/2003 roku powodowie wykonali remont zajmowanego mieszkania polegający na przystosowaniu części pomieszczeń na łazienkę, wymianie instalacji wodno-kanalizacyjnej i podłogi, zmodyfikowaniu c.o. i wymalowaniu mieszkania.

Po śmierci H. H. stosunki między stronami są bardzo konfliktowe.

Sąd Okręgowy uznał roszczenia powodów, odnoszące się do zdarzeń sprzed 1993 r., za przedawnione (pozwani powołali się na przedawnienie). Dotyczyło to zarówno wspomnianego roszczenia o zwrot nakładów w wysokości 69.493, zł, jak i roszczeń dotyczących wydatków na opał (14.400, zł), za palenie w piecu (5426, zł) i za pracę w gospodarstwie rolnym (42.805 zł). Powyższe

żądania Sąd uznał ponadto za niewiarygodne, nieudowodnione. Nie znalazł też podstaw do nieuwzględnienia terminu przedawnienia na podstawie art. 5 k.c.

Nakłady powodów z lat 2002 i 2003 Sąd potraktował jako inwestycyjne, a więc nie będące nakładami koniecznymi. Z tej przyczyny roszczenie o nie jest przedwczesne (art. 677 k.c.). Sąd w tej mierze przyjął, że strony łączył stosunek najmu.

Bezzasadność roszczeń powodów potwierdził Sąd Apelacyjny, oddalając ich apelację wyrokiem z dnia 7 czerwca 2006 r. Uznał tylko, że podstawą rozliczenia nakładów jest art. 226 k.c. i art. 229 k.c.

Wyrok ten powodowie zakwestionowali tylko częściowo, a mianowicie w zakresie oddalającym apelację (i powództwo) o zapłatę 69.493 zł.

Skarżący przedstawili zarzuty naruszenia:

1. art. 117 i 118 k.c. przez uznanie roszczeń za przedawnione;
2. art. 120 k.c. przez przyjęcie, że datą wymagalności roszczenia jest moment poniesienia nakładów, a nie moment zakończenia sprawy o czynsz;
3. art. 226 k.c. przez ustalenie, że powodowie nie dokonali nakładów koniecznych na nieruchomości;
4. art. 382 k.p.c. przez nieuwzględnienie zgromadzonego materiału dowodowego.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Przedmiotem rozpoznania kasacyjnego jest wyłącznie zasadność oddalenia powództwa o zwrot nakładów w wysokości 69.493 zł, dokonanych przed 1993 rokiem. Podstawą prawną oddalenia powództwa w tym zakresie było przedawnienie roszczenia (art. 118 k.c.), na które m.in. powołali się pozwani (vide: art. 117 § 2 k.c.). Inną przesłanką nieuwzględnienia roszczenia było jego nieudowodnienie (art. 6 k.c.).

Podzielić należy pogląd Sądu Apelacyjnego, iż rozliczenie powyższych nakładów powinno nastąpić na podstawie art. 226 i 229 k.c. Przemawia za tym przedmiot nakładów i okoliczności ich dokonania w tamtym czasie. Przepisy te pozwalały miarodajnie rozstrzygnąć o roszczeniu powodów.

Sądy nie oceniły w sposób jednoznaczny opisanych przez powodów nakładów na nieruchomości z okresu przed 1993 rokiem, jednakże trafna wykładnia

prawna Sądu Apelacyjnego pozwala na konkluzję, że powodowie bądź utracili roszczenie o te nakłady wskutek przedawnienia, bądź roszczenie ich jest przedwczesne. Nakłady konieczne z tego okresu niewątpliwie uległy 10 – letniemu przedawnieniu (art. 118 k.c.), jako że pozew został złożony w dniu 26 lipca 2004 r. Roszczenie o nakłady konieczne powstaje i staje się wymagalne w sytuacji określonej w art. 226 k.c. z momentem ich dokonania (zob. orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 22 marca 2006 r., III CSK 3/06, niepubl.). Tego rodzaju nakłady powodów w momencie wniesienia pozwu, przy uwzględnieniu stanowisku pozwanych, nie mogły więc być skutecznie rozliczone w procesie z racji przedawnienia (art. 118 k.c.). Należy przy tym określić, że art. 229 k.c. nie przedłuża ogólnego terminu przedawnienia roszczeń o nakłady konieczne, a jedynie skraca termin dochodzenia roszczeń jeszcze nieprzedawnionych.

Odnosząc się do sugestii powodów co do początku biegu terminu przedawnienia o nakłady konieczne (wiązanego z terminem zakończenia sprawy o zapłatę czynszu), należy stwierdzić, że jest to pogląd zupełnie odosobniony, niezgodny ze stanowiskiem judykatury i doktryny.

Inne jest przedawnienie roszczeń posiadacza o nakłady użyteczne (inwestycyjne). Roszczenie o nie powstaje bowiem i staje się wymagalne w chwili wydania rzeczy właścicielowi, o ile występuje zwiększenie wartości rzeczy (art. 229 k.c. w związku z art. 226 k.c.). Jest bezsporne, że powodowie nie wydali pozwany zajmowanych części nieruchomości.

W świetle przedstawionej wykładni bezzasadne są wszystkie zgłoszone przez skarżących zarzuty materialnoprawne. Zarzut procesowy (art. 382 k.p.c.) jest bezprzedmiotowy, ponieważ ocena prawnomaterialna nastąpiła przy założeniu, iż powodowie dokonali nakładów na nieruchomość przed 1993 rokiem.

Należało w konsekwencji oddalić skargę kasacyjną (art. 398<sup>14</sup> k.p.c.) i orzec o kosztach postępowania kasacyjnego (art. 98 i 108 § 1 k.p.c.).