



Sygn. akt IV CSK 71/07

## **WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 30 maja 2007 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Iwona Koper (przewodniczący)

SSN Marian Kocon

SSN Katarzyna Tyczka-Rote (sprawozdawca)

w sprawie z powództwa K. K.

przeciwko Spółdzielni Kółek Rolniczych w D. i Kółku Rolniczemu

w P.

o zapłatę,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 30 maja 2007 r.,

skargi kasacyjnej powoda

od wyroku Sądu Apelacyjnego w [...]

z dnia 7 września 2006 r.,

- 1) uchyla zaskarżony wyrok w punktach II, III i V w części odnoszącej się do Spółdzielni Kółek Rolniczych i w tym zakresie sprawę przekazuje Sądowi Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego**
- 2) oddala skargę kasacyjną w stosunku do Kółka Rolniczego.**

Uzasadnienie

Powód K. K. zawarł 26 sierpnia 1998 r. z pozwaną Spółdzielnią Kótek Rolniczych (wówczas noszącą jeszcze nazwę Spółdzielnia Usługowo - Produkcyjna „R.”) umowę dzierżawy na czas nieokreślony 1/5 hali kombajnowej, pomieszczeń biurowych i socjalnych oraz placu manewrowego, położonych w P., w celu prowadzenia tam dystrybucji gazu. W umowie zastrzeżono dla powoda prawo wykupu dzierżawionej nieruchomości. W 1998 i 1999 r. powód wykonał szereg prac remontowych w budynkach (m. in. wymianę instalacji, naprawy dachu, biały montaż, wymianę posadzek, okien, ścianki działowe, wiatę magazynową, utwardzenie nawierzchni placu) traktowanych przez Sądy obu instancji jako nakłady konieczne, o wartości 70.269,91 zł. Dalsze prace budowlane dotyczyły stacji paliw i zostały uznane za samowolę budowlaną, podlegającą rozbiórce.

We wrześniu 1999 r. drugi pozwany – Kółko Rolnicze - poinformował powoda, że to on, a nie Spółdzielnia „R.”, jest właścicielem nieruchomości i że nie wyraża zgody na kontynuowanie przez powoda inwestycji.

Następnie strony (powód, Kółko Rolnicze i Spółdzielnia „R.”) przystąpiły do negocjacji w sprawie sprzedaży powodowi dzierżawionej nieruchomości, jednak ostatecznie nieruchomość została 31 maja 2000 r. sprzedana pozwanej E. C. Po nabyciu nieruchomości E. C. wypowiedziała powodowi umowę dzierżawy, a następnie, 3 kwietnia 2001 r., uzyskała przeciwko niemu wyrok eksmisyjny, który się uprawomocnił.

Powód natomiast wystąpił przeciwko Kółku Rolniczemu w P., Spółdzielni Kótek Rolniczych w D. i E. C. z powództwem o zapłatę kwoty 85.975,94 zł z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu, z tytułu zwrotu wartości nakładów poniesionych przez niego na dzierżawioną nieruchomość.

Sąd I instancji zasądził na rzecz powoda *in solidum* od pozwanych Kółka Rolniczego oraz Spółdzielni Kótek Rolniczych kwotę 670.269,91 zł z odsetkami ustawowymi od 27 kwietnia 2001 r. i oddalił powództwo w stosunku do tych pozwanych w pozostałej części, a w stosunku do pozwanej E. C. w całości.

Podstawą prawną uwzględnienia powództwa w stosunku do Kółka Rolniczego był art. 226 § 1 k.c. w zw. z art. 230 k.c., natomiast odpowiedzialność

Spółdzielni Kółek Rolniczych Sąd wywiódł z art. 694 k.c. w zw. z art. 676 k.c., wskazując, że działanie powoda było zgodne z wolą wydzierżawiającego, który zatrzymał nakłady.

Zdaniem Sądu Okręgowego, wspartym przytoczeniem poglądu Sądu Najwyższego, wyrażonego w orzeczeniu z dnia 7 marca 1997 r., II CKN 57/96, na pozwaną E. C. nie przeszły obowiązki dotyczące zaspokojenia roszczeń dzierżawcy o zwrot nakładów dokonanych przed zbyciem nieruchomości.

Sąd Apelacyjny, który rozpoznawał sprawę w wyniku apelacji pozwanych Kółka Rolniczego i Spółdzielni Kółek Rolniczych, wyrokiem z dnia 7 września 2006 r. zmienił zaskarżony wyrok w części zasądzającej i oddalił powództwo w stosunku do skarżących, zmieniając też odpowiednio orzeczenie o kosztach procesu.

W uzasadnieniu wyjaśnił, że w jego ocenie żaden z apelujących nie jest biernie legitymowany w niniejszym sporze. Legitymację bierną, wynikającą z przepisów art. 694 k.c. w zw. z art. 676 k.c. miała tylko E. C., jako nabywca tej nieruchomości, jednak w stosunku do niej uprawomocnił się oddalający powództwo wyrok Sądu Okręgowego w S. Podstawą dokonanej przez Sąd II instancji interpretacji przepisów była uchwała składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z 30 września 2005 r. (III CZP 50/05), wyjaśniająca, że dzierżawca rzeczy, który rzecz tą ulepszył przed jej zbyciem, ma roszczenie o zwrot wartości ulepszeń do nabywcy. Jednocześnie Sąd Apelacyjny zakwestionował trafność odwoływania się przez Sąd I instancji do art. 226 k.c. w zw. z art. 230 k.c. z uwagi na to, że powód dokonał nakładów podczas trwania stosunku dzierżawy i przysługuje mu wyłącznie roszczenie z art. 676 k.c. w zw. z art. 694 k.c. do aktualnego właściciela tej rzeczy.

Powyższe rozstrzygnięcie zaskarżył skargą kasacyjną powód, który oparł ją na podstawie naruszenia prawa materialnego (art. 398<sup>3</sup> § 1 pkt 1 k.p.c.), a konkretnie art. 226 § 1 k.c. w zw. z art., 230 k.c. w stosunku do pozwanego Kółka Rolniczego i art. 694 k.c. w zw. z art. 676 k.c. w stosunku do Spółdzielni Kółek Rolniczych, przez ich błędną wykładnię i nie zastosowanie, spowodowane niesłusznym przyjęciem, że umowa dzierżawy wygasła dopiero po zbyciu nieruchomości, gdy tymczasem do jej wygaśnięcia doszło przed zbyciem tej

nieruchomości, a ponadto pominięciem okoliczności wskazujących na zobowiązanie się tych pozwanych do zaspokojenia roszczeń powoda.

We wnioskach powód domaga się wydania orzeczenia reformatoryjnego uwzględniającego jego powództwo w stosunku do pozwanych Spółdzielni Kótek Rolniczych i Kółka Rolniczego poprzez uchylene zaskarżonego rozstrzygnięcia i oddalenie apelacji pozwanych, albo też uchylene zaskarżonego wyroku Sądu Apelacyjnego i przekazanie sprawy Sądowi I instancji.

Pozwana Spółdzielnia Kótek Rolniczych wniosła o oddalenie skargi kasacyjnej i zasądzenie na jej rzecz od powoda kosztów procesowych według norm przepisanych.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Powód w skardze kasacyjnej formułuje wprawdzie jedynie zarzuty dotyczące nieprawidłowej wykładni i stosowania prawa materialnego, jednak w rzeczywistości podważa również prawidłowość dokonanych przez Sądy obydwu instancji ustaleń faktycznych, twierdzi bowiem, że umowa dzierżawy zawarta przez niego w 1998 r. z pozwaną Spółdzielnią Kótek Rolniczych wygaśa na skutek jej wypowiedzenia przed zbyciem dzierżawionej nieruchomości na rzecz pozwanej E. C. Takie twierdzenie, z uwagi na treść art. 398<sup>3</sup> § 3 k.p.c., nie może być skutecznie zgłoszone w skardze kasacyjnej, a ponadto w okolicznościach rozpatrywanej sprawy jest pozbawione jakiegokolwiek podstawy dowodowej. Sam powód utrzymywał przez cały czas trwania procesu, że umowa dzierżawy została mu wypowiedziana przez E. C. po zakupieniu przez nią spornego obiektu.

Z ustaleń faktycznych dokonanych przez obydwie Sądy nie wynika też, iżby pozwane osoby prawne złożyły w jakiegokolwiek formie oświadczenia, które można by uznać za umowne uzgodnienie zasad zrekompensowania przez nie powodowi poniesionych nakładów.

Podstawę faktyczną rozważań prawnych Sądu Najwyższego stanowi stan przyjęty przez Sądy obydwu instancji i w tym kontekście należy przeprowadzić ocenę zgłoszonych przez powoda zarzutów naruszenia art. 226 § 1 k.c. w zw. z art. 230 k.c. przy rozstrzyganiu o roszczeniach kierowanych przez niego wobec poprzedniego właściciela nieruchomości – Kółka Rolniczego oraz art. 694 k.c. w

zw. z art. 676 k.c. w zakresie roszczeń zgłaszanych do Spółdzielni Kółek Rolniczych.

Sytuacja prawna każdego z występujących obecnie w sprawie pozwanych jest odmienna. Spółdzielnia Kółek Rolniczych pozostawała w stosunkach umownych z powodem. Łączący strony stosunek prawny został przez Sądy obydwu instancji oceniony jako umowa dzierżawy, aczkolwiek taka kwalifikacja budzi wątpliwości, skoro oddawany do używania powodowi obiekt dopiero przez niego miał być zorganizowany w przynoszące pożytki przedsiębiorstwo. Oddanie do używania gruntu i części zabudowań nastąpiło zatem w ramach umowy najmu (art. 659 § 1 k.c.), a nie dzierżawy w rozumieniu art. 693 § 1 k.p.c. Z uwagi jednak na podobieństwo obydwu umów, wyrażające się w zamieszczonym w art. 694 k.c. odesłaniu do odpowiedniego stosowania przepisów o najmie, nie jest to różnica mająca ważne znaczenie dla sposobu rozstrzygnięcia sprawy.

Przepisy regulujące umowę najmu przewidują dwie odmienne sytuacje, w których najemca dokonuje nakładów na rzecz najętą. Pierwsza z nich obejmuje wypadki przeprowadzenia przez najemcę napraw obciążających wynajmującego, których niewykonanie pozbawia rzecz przydatności do umówionego użytku i jest uregulowana w art. 663 k.c. Dotyczy napraw, które określić można jako nakłady konieczne, stanowiące wykonanie przewidzianego w art. 662 § 1 k.c. obowiązku wynajmującego wydania najemcy rzeczy w stanie przydatnym do umówionego użytku i utrzymywania jej takim stanie przez czas trwania umowy. W wypadku, gdy wynajmujący, mimo wezwania, nie wywiąże się z tego obowiązku – najemca może wykonać potrzebne naprawy na koszt wynajmującego. Zwrotu tego rodzaju wydatków najemca może domagać się od wynajmującego niezwłocznie po ich poniesieniu (analogiczne stanowisko zajął Sąd Najwyższy w wyroku z 21 stycznia 2004 r., IV CK 362/02 Lex 148650, wskazując w uzasadnieniu także uchwałę tego Sądu z dnia 24 marca 1975 r., III CZP 5/75, OSNC 1976/2/25, w której dopuszczono możliwość potrącenia takiej wierzytelności z wierzytelnością wynajmującego z tytułu czynszu).

Gdyby najemca zaniedbał wyznaczenia wynajmującemu terminu do przeprowadzenia napraw – wykonanie przez niego prac naprawczych

w powyższym zakresie należałoby traktować jako prowadzenie cudzych spraw bez zlecenia. W takim wypadku roszczenie o zwrot poniesionych wydatków znajdowałoby źródło w art. 753 § 2 k.c. i także stawało się wymagalne po poniesieniu wydatków. W obu tych wypadkach zatem roszczenie o zwrot nakładów na rzecz, poniesionych na jej konieczne naprawy i konserwacje, konkretyzuje się w momencie ich dokonania tak jeśli chodzi o wartość wierzytelności, jak i podmioty zobowiązane i uprawnione.

Inaczej wygląda sytuacja, jeśli najemca poczynił na rzecz inne nakłady, niż przewidziane w art. 663 k.c. i w ten sposób ulepszył przedmiot najmu. Taki stan rzeczy reguluje art. 676 k.c., przewidujący dla wynajmującego uprawnienie przemienne. Może on bowiem albo zatrzymać ulepszenia za zapłatą sumy odpowiadającej ich wartości w chwili zwrotu, albo żądać przywrócenia stanu poprzedniego. Chwilą miarodajną dla dokonania wyboru i przeprowadzenia rozliczenia w wypadku zatrzymania nakładów jest moment zwrotu przedmiotu najmu. Roszczenie najemcy o zwrot wartości zatrzymanych ulepszeń staje się zatem wymagalne dopiero z chwilą zwrotu rzeczy najętej (por. powołany wyżej wyrok w sprawie IV CK 362/02). Jeśli zatem w czasie trwania umowy najmu, przed zwrotem rzeczy, nastąpi zbycie przedmiotu najmu, roszczenie o zapłatę wartości ulepszeń przysługuje najemcy do nabywcy, który wstąpił w stosunek najmu z mocy art. 678 k.c. Takiej sytuacji, w odniesieniu do umowy dzierżawy, dotyczy powoływana przez Sąd II instancji uchwała Sądu Najwyższego (7) z 30 września 2005 r., III CZP 50/05, przyjmująca, że roszczenie z tytułu zwrotu wartości ulepszeń winno być skierowane do nabywcy nieruchomości, który odbiera ją wraz z ulepszeniami, nawet jeśli ulepszeń dokonano przed zbyciem tej rzeczy.

W realiach rozpatrywanej sprawy, skoro Sądy obydwu instancji uznawały nakłady poczynione przez powoda za nakłady konieczne, nieprawidłowe było rozpatrywanie jego roszczeń w stosunku do wynajmującego (poprzedniego czy też aktualnego) według reguł z art. 676 k.c. Rozliczenie takich nakładów powinno bowiem być przeprowadzone według postanowień art. 663 k.c., ewentualnie art. 653 k.c., co przemawiałoby za zasadnością ich kierowania przeciwko podmiotowi, który wynajmował powodowi nieruchomość w czasie, kiedy nakłady były dokonywane.

Inną kwestią jest problem, czy rzeczywiście wszystkie nakłady dokonane przez powoda można uznać za konieczne. Sąd II instancji zaakceptował w tym zakresie pogląd Sądu Okręgowego, jednak żaden z sądów nie wyjaśnił przyczyn takiej kwalifikacji całości objętych żądaniem pozwu prac powoda, których część miała nawet charakter nowych inwestycji. Ta kwestia także wymaga zatem rozważenia, ma bowiem znaczenie przy określeniu właściwego adresata roszczeń.

Z przytoczonych względów zaskarżony wyrok nie może się ostać w części rozstrzygającej o roszczeniach powoda kierowanych przeciwko pozwanej Spółdzielni Kółek Rolniczych. Należało go zatem uchylić w tym zakresie i sprawę przekazać Sądowi Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego (art. 398<sup>15</sup> § 1 k.p.c. i art. 398<sup>21</sup> w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. i art. 108 § 2 k.p.c.).

Przechodząc do rozpatrzenia zasadności zarzutów kierowanych przez powoda przeciwko trafności rozstrzygnięcia Sądu II instancji o jego roszczeniach kierowanych przeciwko Kółku Rolniczemu zauważyć należy, że Sąd Apelacyjny również w stosunku do tego pozwanego dokonał oceny zasadności powództwa według przepisów o umowie dzierżawy, powołując się na to, że całości nakładów powód dokonał w czasie trwania takiej umowy, co wyłącza możliwość stosowania art. 230 k.c. Swoje stanowisko Sąd Apelacyjny wsparł tezą zaczerpnięta z uzasadnienia wyroku Sądu Najwyższego z dnia 19 listopada 1998 r., III CKN 33/98, wyjaśniającą, że art. 230 k.c. dotyczy tylko takiego posiadacza zależnego, którego posiadanie nie wynika z prawa skutecznego względem właściciela. Zdaniem Sądu II instancji, powód dysponował zaś prawem skutecznym względem Kółka Rolniczego.

Z tym stanowiskiem nie sposób się zgodzić. Poza sporem pozostaje, że powód nigdy nie zawarł żadnej umowy z Kółkiem Rolniczym. Umowa najmu łączyła go tylko z podmiotem, który nie był właścicielem wynajmowanej powodowi nieruchomości. Umowa zobowiązaniowa jest stosunkiem ustanawiającym prawa względne, wiążące jej strony, nie zaś prawa bezwzględne, skuteczne przeciwko wszystkim. Zatem w stosunku do pozwanego Kółka Rolniczego powód nie mógł się skutecznie powoływać na przysługujące mu prawo najmu nieruchomości, co

powodowało, że jego roszczenia o zwrot poczynionych nakładów należało, jak to uczynił Sąd I instancji, rozpatrzeć w oparciu o przepisy art. 230 k.c. w zw. z art. 226 § 1 k.c. Przy tym, ponieważ powód pozostawał w usprawiedliwionym przekonaniu, że umowę zawarł z podmiotem uprawnionym, należy go traktować jako posiadacza zależnego nieruchomości w dobrej wierze. Takiemu posiadaczowi przysługuje zwrot nakładów koniecznych o tyle, o ile nie mają one pokrycia w korzyściach, które uzyskał z rzeczy, zaś zwrot innych nakładów o tyle, o ile zwiększają wartość rzeczy w chwili jej wydania właścicielowi. Art. 226 § 1 k.c. przewiduje więc określone zasady rozliczenia nakładów, dokonywanego z uwzględnieniem interesu obydwu stron i rodzaju nakładów. W każdym jednak wypadku wycena następuje po ustaniu posiadania i dokonaniu zwrotu rzeczy właścicielowi. Dopiero bowiem z chwilą zwrotu rzeczy można określić jakie korzyści uzyskał posiadacz z dokonanych nakładów koniecznych oraz na ile inne nakłady zwiększają wartość zwracanej rzeczy. Takie stanowisko, przyjmujące wydanie rzeczy jako chwilę wymagalności roszczeń posiadacza z tytułu wszystkich nakładów przyjął też Sąd Najwyższy w niepublikowanym dotychczas wyroku z dnia 3 października 2003 r. III CKN 402/01, a wcześniej w także niepublikowanym wyroku z 10 października 1997 r., II CKN 371/97. W uzasadnieniu wyroku z 3 października 2003 r. zawarta została analiza orzeczeń Sądu Najwyższego, w których przyjęto odmienne stanowisko, dopuszczając zgłoszenie żądania o zapłatę za poczynione nakłady konieczne przed zwrotem rzeczy. Taką możliwość przyjmowano jednak tylko w szczególnych okolicznościach, np. w razie odmowy przyjęcia nieruchomości (wyrok z 8 kwietnia 1971 r., III CRN 45/70, OSNCP 1972/1/9), braku działań właściciela w kierunku odzyskania nieruchomości (wyrok z 10 sierpnia 1988 r., III CRN 229/88, OSNC 1990/12/153), czy zwłoki wierzyciela w odbiorze nieruchomości (wyrok z 10 września 1993, I CRN 115/93, OSNC 1994/7-8/161).

Sąd Najwyższy w składzie rozpoznającym niniejszą sprawę przychylił się do poglądu, że chwila wydania rzeczy właścicielowi stanowi moment, kiedy stają się wymagalne roszczenia posiadacza z tytułu wszelkich nakładów. Oznacza to, że adresatem tych roszczeń musi być osoba, której przysługuje własność zwracanej rzeczy w chwili jej przekazywania wraz z nakładami przez posiadacza, tak jak



przyjął to Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 7 marca 1997 r. (II CKN 57/96, OSNC 1997/6-7/92).

W rozpatrywanej sprawie roszczenia takie nie mogły być zatem kierowane wobec pozwanego Kółka Rolniczego. Nieruchomość od powoda wraz z nakładami odebrała bowiem dopiero nowa właścicielka tej nieruchomości – E. C. Mimo więc błędnej wykładni i nieuzasadnionej odmowy zastosowania przez Sąd Apelacyjny przepisów art. 226 § 1 k.c. w zw. z art. 230 k.c. orzeczenie tego Sądu w części dotyczącej roszczeń powoda kierowanych przeciwko pozwanemu Kółku Rolniczemu odpowiada prawu, co uzasadniało oddalenie w tym zakresie skargi kasacyjnej na podstawie art. 398<sup>14</sup> k.p.c.