



Sygn. akt V CSK 28/08

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 11 czerwca 2008 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Marian Kocon (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Teresa Bielska-Sobkowicz

SSN Jan Górowski

w sprawie z powództwa H. K.

przeciwko Z. S.

o zapłatę,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej w dniu 11 czerwca 2008 r.,
skargi kasacyjnej powódki od wyroku Sądu Apelacyjnego z dnia 4 września 2007 r.,
sygn. akt I ACa (...),

uchyla zaskarżony wyrok i sprawę przekazuje Sądowi Apelacyjnemu do ponownego rozpoznania oraz orzeczenia o kosztach postępowania kasacyjnego.

Uzasadnienie

Sąd Apelacyjny wyrokiem z dnia 4 września 2007 r. oddalił apelację powódki H. K. od wyroku Sądu Okręgowego w W. z dnia 5 grudnia 2006r., którym ten Sąd oddalił żądanie powódki zasądzenia na jej rzecz od pozwanego Z. S. 280381 zł tytułem zwrotu uiszczonej ceny i czynszu dzierżawnego, a także zwrotu wartości poniesionych nakładów.

Wyrok zapadł w następującym stanie faktycznym:

W dniu 3 października 1980 r. powódka H. B., po mężu K., zawarła z pozwanym Z. S. i nieżyjącym już jego ojcem F. S., w formie aktu notarialnego, umowę dzierżawy nieruchomości rolnej położonej we wsi D., o powierzchni gruntów 7,03 ha [KW nr (...)], na czas oznaczony, tj. do dnia 3 października 1985 r. (§ 1 i 2 umowy dzierżawy). Strony uzgodniły, że wszelkie podatki od tej nieruchomości rolnej i należności na rzecz Skarbu Państwa ponosić będzie powódka. Pozwany z ojcem wyrazili zgodę na to, aby powódka niezwłocznie przeprowadziła remont kapitalny zabudowań posadowionych na tej nieruchomości (§ 4 umowy dzierżawy). Strony uzgodniły czynsz dzierżawny za cały okres dzierżawy na 50.000 starych złotych, który powódka uiszcza (§ 5 aktu notarialnego).

Tego samego dnia, te same strony, zawarły również w formie aktu notarialnego "przedwstępną-warunkową umowę sprzedaży", powyżej opisaną nieruchomość. W księdze wieczystej prowadzonej dla tej nieruchomości jako właściciele wpisani byli G. S., zmarła dnia 1 maja 1975 r., i F. S. na prawach wspólności ustawowej. F. S. oraz Z. S., jedyni spadkobiercy G. S. zobowiązali się tę nieruchomość sprzedać powódce do dnia 30 czerwca 1981 r., a ta zobowiązała się w tym terminie ją kupić. Strony ustaliły cenę na 70.000 starych złotych, którą powódka uiszcza (§ 5 aktu notarialnego). Ponadto oświadczyły, że przyczyną zawarcia tej umowy jest brak kwalifikacji rolniczych powódki oraz nieprzeprowadzenie postępowania spadkowego po G. S. (§ 6 aktu notarialnego). Ponownie uzgodniły, że powódka będzie mogła niezwłocznie rozpocząć remont kapitalny zabudowań (§ 11 aktu notarialnego). Koszty sporządzenia aktu poniosła powódka (§ 8 aktu notarialnego). Kwota owych należności wyniosła 9.151 starych złotych.

F. S. zmarł dnia 1 grudnia 1985 r. Przypadający po nim udział spadkowy w nieruchomości objętej powyższymi umowami na podstawie ustawy nabył pozwany Z. S. Nieruchomość ta w chwili wydania powódce była w bardzo złym stanie. Zabudowania mieszkalne i gospodarcze wymagały kapitalnego remontu, który ona przeprowadziła na własny koszt. Powódka opłacała związane z nieruchomością daniny publiczne, a także składki na ubezpieczenie społeczne.

Powódka w 1984 r. lub 1985 r. przedłożyła w Państwowym Biurze Notarialnym w O. zaświadczenie o nabyciu uprawnień do prowadzenia gospodarstwa rolnego. Dnia 4 lutego 1989 r. pozwany zaproponował powódce zawarcie umowy przenoszącej własność owej nieruchomości pod warunkiem, że poniesie ona związane z tą

czynnością koszty opłaty notarialnej. Nie żądał zapłaty za samą nieruchomość. Powódka odmówiła tłumacząc, że nie ma pieniędzy.

W pozwie z dnia 6 czerwca 2001 r. pozwany domagał się wydania przedmiotowej nieruchomości, a także zasądzenia od powódki na jego rzecz 13.200 zł tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z tej nieruchomości. Wyrokiem z dnia 21 czerwca 2002 r. Sąd Rejonowy w O. nakazał powódce, aby wydała powodowi tę nieruchomość, natomiast dalej idące żądanie oddalił.

W dniu 14 października 2004 r. nieruchomość została przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w W. wydana pozwanemu. Ruchomości stanowiące własność powódki umieszczono w pokoju przy kuchni, inne zaś, którymi ona nie była zainteresowana umieszczono w pomieszczeniu gospodarczym, a dozór nad nimi objął pozwany. Powódce pozostawiono tylko kuchnię, łazienkę, korytarz i werandę. Dwa pozostałe pokoje oraz stodoła, chlew i pomieszczenia gospodarcze wydano pozwanemu. Po egzekucji konkubent powódki, T. Ż., zniszczył zamki w pomieszczeniach gospodarczych i użytkuje te pomieszczenia jak dotychczas wraz z powódką. Obecnie powódka korzysta z całej nieruchomości.

Sąd Apelacyjny uznał żądanie powódki o zwrot wartości poniesionych przez nią nakładów na nieruchomość za przedwczesne z powołaniem się na art. 229 k.c., a ponadto, że ewentualna należność powódki z tytułu zwrotu ceny uległa potrąceniu z wierzytelnością pozwanego z tytułu wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z tej nieruchomości.

Skarga kasacyjna powódki od wyroku Sądu Apelacyjnego – oparta na obu podstawach z art. 398³ k.p.c. – zawiera zarzut naruszenia art. 226, 229, 498, 390 k.c., a także art. 328 k.p.c., i zmierza do uchylenia tego wyroku oraz przekazania sprawy do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Sąd Apelacyjny wyraźnie dopuścił możliwość stosowania do stosunków powódki z pozwanym sprzed zakończenia, według ustaleń tego Sądu, dzierżawy, tj. sprzed dnia 3 października 1985 r., przepisów o rozliczeniach pomiędzy posiadaczem i właścicielem rzeczy (art. 226 w zw. z art. 230 k.c. i art. 405 k.c.). Sąd Apelacyjny wychodząc z tego założenia pominął, że do tych stosunków winny mieć zastosowanie przepisy normujące stosunek dzierżawy, w tym odpowiednio przepisy o najmie (art. 694 k.c.). Utrwalony jest bowiem w orzecznictwie pogląd, że dzierżawca, który dokonał nakładów na wydzierżawioną rzecz, nie może dochodzić ich zwrotu na podstawie przepisów

normujących rozliczenia między właścicielem a posiadaczem rzeczy z tytułu nakładów poczynionych przez posiadacza, lecz wyłącznie na podstawie przepisów normujących stosunek dzierżawy, a także, z mocy art. 694 k.c., odpowiednio przepisów o najmie. Przepisy te określają samodzielnie wszystkie zagadnienia związane z nakładami czynionymi na dzierżawioną rzecz, w tym kwestię nakładów koniecznych, jak i ulepszeń. Sąd Najwyższy w obecnym składzie podziela ten pogląd.

Trafny jest zatem zarzut naruszenia przez Sąd Apelacyjny art. 229 k.c. przez przyjęcie, że ten przepis, a nie art. 677 k.c., ma zastosowanie do stosunków powódki z pozwanym sprzed zakończenia dzierżawy, i że w świetle tego przepisu roszczenie o zwrot nakładów koniecznych na przedmiot najmu (dzierżawy) nie jest wymagalne przed dniem zwrotu przedmiotu najmu (dzierżawy), a tym samym, że powództwo jest przedwczesne.

Trzeba zauważyć że art. 677 k.c. wprowadza dwa wyjątki od ogólnych reguł wynikających z Kodeksu cywilnego dotyczących przedawnienia. Po pierwsze, ustala krótszy, bo roczny termin przedawnienia, a po drugie, odmiennie niż to wynika z art. 120 k.c., określa początek biegu terminu. Termin przedawnienia przewidziany w art. 677 k.c. biegnie bowiem nie od dnia, z którym roszczenie stało się wymagalne (art. 120 k.c.), ale od dnia zwrotu rzeczy. Jest to więc unormowanie analogiczne jak w art. 229 k.c.

Na tle roszczeń posiadacza przeciwko właścicielowi z tytułu poczynienia nakładów przeważający jest pogląd wyrażany w literaturze przedmiotu, który podziela Sąd Najwyższy w obecnym składzie, iż roszczenie samoistnego posiadacza o zwrot nakładów powstaje z chwilą dokonania nakładu. W odniesieniu do nakładów koniecznych roszczenie o ich zwrot staje się wymagalne z chwilą powstania, a roszczenie o zwrot innych nakładów staje się wymagalne z chwilą wydania rzeczy właścicielowi. Podobne stanowisko odnośnie do dopuszczalności dochodzenia zwrotu nakładów koniecznych przed wydaniem rzeczy właścicielowi wyraził Sąd Najwyższy w uzasadnieniu wyroku z dnia 12 grudnia 1967 r., III CRN 365/67 (OSNC 1968, nr 8-9, poz. 148) oraz w wyroku z dnia 10 sierpnia 1988 r., III CRN 229/88 (OSNC 1990, nr 12, poz. 153).

Stanowisko to analogicznie należy zastosować przy ocenie powstania i wymagalności roszczeń powódki, jako dzierżawcy przeciwko pozwanemu z tytułu nakładów koniecznych na dzierżawioną nieruchomość. Odpowiada to bowiem istocie nakładów koniecznych, jako mających zapewnić dzierżawcy normalne korzystanie z rzeczy, które to nakłady obciążają wydzierżawiającego.

Skoro Sąd Apelacyjny wyszedł z innego, błędnego założenia, że również roszczenie o zwrot nakładów koniecznych jest przedwczesne, to już z tej przyczyny zaskarżony wyrok nie mógł się ostać.

Poza tym, Sąd Apelacyjny uwzględniając zarzut potrącenia nie ustalił, czy i ewentualnie w jakim zakresie oraz na jakiej podstawie prawnej roszczenie pozwanego z tytułu wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z jego nieruchomości zostało prawomocnie oddalone wyrokiem Sądu Rejonowego w O. z dnia 21 czerwca 2002 r. Tym samym naruszył art. 498 k.c.

Z tych przyczyn orzeczono, jak w wyroku.