



Sygn. akt I CSK 711/12

## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 29 sierpnia 2013 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Grzegorz Misiurek (przewodniczący, sprawozdawca)

SSN Barbara Myszka

SSN Agnieszka Piotrowska

Protokolant Ewa Krentzel

w sprawie z powództwa W. G.

przeciwko A. W.

o eksmisję,

oraz z powództwa wzajemnego A. W.

przeciwko W.G.

o zapłatę,

po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej w dniu 29 sierpnia 2013 r.,

skargi kasacyjnej pozwanej-powódki wzajemnej

od wyroku Sądu Apelacyjnego w [...]

z dnia 12 lipca 2012 r.,

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

## Uzasadnienie

Powód W. G. domagał się nakazania pozwanej A. W. opróżnienia i wydania zabudowanej nieruchomości położonej w W. przy ulicy R. [...], stanowiącej część działki oznaczonej numerem geodezyjnym 57 z obrębu 2-11-10, dla której Sąd Rejonowy prowadzi księgę wieczystą nr [...]. W uzasadnieniu wskazał, że jest właścicielem opisanej nieruchomości a pozwana zajmuje ją bez tytułu prawnego.

Pozwana wniosła o oddalenie tego żądania i zgłosiła powództwo wzajemne o zasądzenie na jej rzecz od W. G. kwoty 80.000 zł z odsetkami ustawowymi od dnia wniesienia pozwu wzajemnego tytułem zwrotu równowartości nakładów dokonanych na nieruchomość.

Sąd Okręgowy w W. wyrokiem z dnia 26 sierpnia 2011 r. uwzględnił powództwo główne, oddalił powództwo wzajemne i orzekł o kosztach procesu, przyjmując za podstawę rozstrzygnięcia następujące ustalenia faktyczne i ich ocenę prawną.

Pozwana (powódka wzajemna) weszła w posiadanie części działki nr 57 położonej w W. przy ulicy R. o powierzchni 1000 m<sup>2</sup>, zabudowanej budynkami gospodarczymi, na podstawie nieformalnej umowy sprzedaży zawartej w dniu 2 stycznia 1977 r. z K. E. W dniu 10 września 1980 r. K. E. wynajęła pozwanej (powódce wzajemnej) budynek położony na działce o powierzchni 40 m<sup>2</sup>, składający się z dwóch pomieszczeń. Umowa najmu została zawarta na okres trzech lat, jednak aneksem z dnia 1 października 1983 r. okres jej obowiązywania przedłużono na dalsze dziesięć lat. Strony uzgodniły, że pozwana (powódka wzajemna) wyremontuje wynajęty budynek a poniesione koszty odliczy od czynszu najmu ustalonego na kwotę 2000 zł miesięcznie. W dniu 5 października 1990 r. K. E. przeniosła na rzecz powoda (pozwanego wzajemnego) własność nieruchomości stanowiącej działkę na podstawie umowy darowizny zawartej w formie aktu notarialnego; powód (pozwany wzajemny) został wpisany jako właściciel w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości.

Powód (pozwany wzajemny) pismami z 21 września 1993 r. i 29 grudnia 1993 r. wezwał pozwaną (powódkę wzajemną) do opróżnienia budynku i działki

gruntu przy ulicy R., oświadczając jednocześnie, że nie wyraża zgody na przedłużenie umowy najmu; nieruchomość nie została powodowi wydana.

Pozwana (powódka wzajemna) dokonała nakładów na przedmiotową nieruchomość w postaci: wytyczenia i zagospodarowania drogi dojazdowej do ulicy R., podniesienia poziomu gruntu do drogi, ogrodzenia działki i urządzenie na niej chodników, nasadzenie drzew owocowych i roślin ozdobnych, doprowadzenia energii elektrycznej i przyłączenia jej do zabudowań, wybudowania studni głębinowej, szamba i zbiornika ogrodowego, przyłączenia budynków do instalacji wodno-kanalizacyjnej, remontu budynków gospodarczych, wykonania przybudówki do budynku gospodarczego, wzniesienia budynku administracyjno-garażowego i wiaty oraz wykonania fundamentów betonowych pod budynek i garaż.

Postanowieniem z dnia 22 kwietnia 2009 r. Sąd Rejonowy oddalił wniosek A. W. o stwierdzenie nabycia własności nieruchomości objętej pozwem, a Sąd Okręgowy w W. postanowieniem z dnia 7 kwietnia 2011 r. oddalił apelację wnioskodawczyni od tego orzeczenia.

Oceniając tak ustalony stan faktyczny, Sąd Okręgowy uznał powództwo główne za usprawiedliwione, zaś powództwo wzajemne oddalił. Wskazał, że powód (pozwany wzajemny) jest właścicielem nieruchomości objętej księgą wieczystą nr [...], zaś pozwanej (powódce wzajemnej) nie przysługuje skuteczne wobec niego uprawnienie do władania tą nieruchomością (art. 221 § 1 k.c.). A. W. nie nabyła prawa własności nieruchomości na podstawie nieformalnej umowy sprzedaży zawartej w dniu 2 stycznia 1977 r. a jej uprawnienie do władania nią ustało wraz z wygaśnięciem umowy najmu.

Sąd Okręgowy nie uwzględnił zarzutu zatrzymania zgłoszonego przez pozwaną (powódkę wzajemną) na podstawie art. 461 § 1 k.c. Stwierdził, że zarzut ten może zostać podniesiony skutecznie jedynie wtedy, gdy roszczenie przewidziane w powołanym przepisie jest uzasadnione co do zasady oraz wysokości. W konkretnym stanie faktycznym przesłanki te nie zostały spełnione.

Osoba, która weszła w posiadanie nieruchomości na podstawie umowy mającej na celu przeniesienie własności, zawartej bez zachowania formy aktu notarialnego, nie jest posiadaczem samoistnym w dobrej wierze. Pozwana (powódka wzajemna) mogłaby zatem domagać się skutecznie zwrotu nakładów

jedynie koniecznych i to o tyle, o ile powód (pозwany wzajemny) wzbogaciłby się bezpodstawnie jej kosztem (art. 226 § 2 k.c.). Tymczasem dokonane przez nią nakłady mają charakter nakładów użytecznych oraz zbytkownych.

Sąd Okręgowy wskazał również, że nakłady poczynione przez pozwaną (powódkę wzajemną) w okresie związania umową najmu i w zakresie w niej określonym zostały rozliczone - zgodnie z wolą stron tej umowy - w ramach obowiązku zapłaty czynszu.

Sąd Apelacyjny wyrokiem zaskarżonym skargą kasacyjną oddalił apelację pozwanej (powódki wzajemnej) od wyroku Sądu Okręgowego. Sąd Apelacyjny wskazał, że wprawdzie umowa z dnia 2 stycznia 1977 r. nie wywarła skutku w postaci przeniesienia prawa własności opisanej w niej nieruchomości, jednak doprowadziła do zawiązania między jej stronami stosunku zobowiązaniowego, zbliżonego do umowy użyczenia, na podstawie którego A. W. uzyskała prawo do swobodnego, nieograniczonego i nieodpłatnego korzystania z tej nieruchomości przez czas nieoznaczony; od chwili objęcia nieruchomości w posiadanie na podstawie tej umowy korzystała z niej jako posiadacz zależny w dobrej wierze (art. 336 k.c.). Umowa najmu zmieniła podstawę prawną korzystania z budynku o powierzchni 40 m<sup>2</sup> posadowionego na działce tylko na czas jej trwania; po ustaniu stosunku najmu pozwana (powódka wzajemna) korzystała z budynku jako posiadacz zależny w złej wierze.

Stosunek obligacyjny, na podstawie którego A. W. uzyskała - za zgodą K. E. - opisane wyżej prawo do korzystania z nieruchomości, mógł zostać rozwiązany w każdym czasie. Skoro powód (pозwany wzajemny) oświadczył pozwanej (powódce wzajemnej), że nie zgadza się na przedłużenie umowy najmu i zażądał od niej wydania zajmowanego budynku oraz gruntu z dniem 28 lutego 1994 r., to co najmniej od tej chwili korzystała ona z nieruchomości jako posiadacz zależny w złej wierze.

Sąd Apelacyjny podkreślił, że wyremontowanie budynku będącego przedmiotem najmu nie może być postrzegane jako dokonanie nakładów podlegających rozliczeniu według reguł określonych w art. 226 w związku z art. 230 k.c., gdyż remont ten stanowił świadczenie pozwanej przewidziane w umowie najmu. Podzielił ocenę Sądu pierwszej instancji, że wskazane przez pozwaną

(powódkę wzajemną) pozostałe nakłady na nieruchomość rolną stanowią nakłady użyteczne i zbytkowne. Wskazał jednak, że roszczenie o zwrot tych nakładów staje się wymagalne z chwilą zwrotu nieruchomości (art. 229 § 1 k.c.), co w sprawie niniejszej bezspornie nie nastąpiło. W tej sytuacji nie ma podstaw do uzależnienia wydania nieruchomości przez pozwaną (powódkę wzajemną) od jednoczesnego uiszczenia przez powoda (pozwanego wzajemnego) równowartości innych nakładów niż nakłady konieczne.

W skardze kasacyjnej, opartej na obu podstawach określonych w art. 398<sup>3</sup> § 1 k.p.c., pozwana (powódka wzajemna) zarzuciła naruszenie:

- art. 65 § 1 i 2 w związku z art. 353<sup>1</sup> k.c. przez błędną wykładnię oświadczeń woli zawartych w umowach: z dnia 2 stycznia 1977 r., 10 września 1980 r. i 1 października 1983 r. oraz pismach W. G. z dnia 21 września 1993 r. i 29 grudnia 1993 r. i przyjęcie, że z upływem terminu oznaczonego w umowie najmu pozwana (powódka wzajemna) utraciła tytuł prawny do przedmiotu najmu;

- art. 222 § 1 k.c. przez niewłaściwe zastosowanie i uznanie, że w sytuacji, w której pozwana (powódka wzajemna) uzyskała prawo do swobodnego, nieograniczonego i bezpłatnego korzystania przez czas nieoznaczony z nieruchomości opisanej w umowie z dnia 2 stycznia 1977 r., nie przysługiwało jej skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania tą nieruchomością;

- art. 222 § 1 w związku z art. 140 k.c. przez błędną wykładnię polegającą na przyjęciu, że zrzeczenie się przez K. E. roszczenia o zwrot nieruchomości będącej przedmiotem umowy z dnia 2 stycznia 1977 r. nie mogło odnieść skutku w postaci utraty przez nią oraz jej następcę prawnego roszczenia windykacyjnego;

- art. 226 § 1 i 2 w związku z art. 230 k.c. przez niewłaściwe zastosowanie wynikające z uznania, że do rozliczenia nakładów nie mają zastosowania przepisy regulujące łączący strony stosunek zobowiązaniowy będący podstawą posiadania;

- art. 226 § 1 i 2 k.c. przez błędną wykładnię polegającą na uznaniu, że o rodzaju nakładów świadczy wyłącznie charakter nieruchomości, na którą zostały one dokonane, a w konsekwencji - wadliwe niezastosowanie art. 226 § 1 zdanie pierwsze k.c.;

- art. 226 § 1 i 2 w związku z art. 461 § 1 k.c. przez błędną wykładnię polegającą na przyjęciu, że uwzględnienie zarzutu zatrzymania uzależnione jest od

powstania wymagalności roszczenia o zwrot nakładu, łączonej z chwilą zwrotu rzeczy właścicielowi;

- art. 336 w związku z art. 230 i art. 226 § 1 i 2 k.c. przez ich wadliwe zastosowanie wskutek uznania, że powódka na podstawie umowy z dnia 2 stycznia 1977 r. objęła nieruchomości w posiadanie zależne;

- art. 365 § 1 k.p.c. przez błędne przyjęcie, że Sąd Okręgowy nie był związany ustaleniem -dokonanym przez Sąd Rejonowy w sprawie o zasiedzenie - że umowa z dnia 10 września 1980 r. była umową pozorną oraz

- art. 278 § 1 w związku z art. 227 i art. 217 § 1 i 2 k.p.c. przez uznanie bezprzedmiotowości zarzutu pominięcia dowodu z opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego mającego na celu ustalenie wartości nakładów podlegających rozliczeniu, dokonanych przez pozwaną (powódkę wzajemną).

Powołując się na tak ujęte podstawy kasacyjne pozwana (powódka wzajemna) wniosła o uchylenie zaskarżonego wyroku oraz poprzedzającego go wyroku Sądu Okręgowego i przekazanie sprawy temu Sądowi do ponownego rozpoznania, ewentualnie o uchylenie wyroku Sądu Apelacyjnego i oddalenie roszczenia windykacyjnego bądź uzależnienie wykonania obowiązku wydania nieruchomości od zapłaty równowartości nakładów w kwocie 80.000 zł oraz o uwzględnienie powództwa wzajemnego.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Skarga kasacyjna zasługiwała na uwzględnienie, chociaż nie wszystkie podniesione w niej zarzuty mogły zostać uznane za usprawiedliwione.

Za bezzasadne należy uznać zarzuty naruszenia art. 65 § 1 i 2 w związku z art. 353<sup>1</sup> k.c., art. 222 § 1 k.c. oraz art. 222 § 1 w związku z art. 140 k.c., zmierzające do podważenia oceny zasadności roszczenia windykacyjnego. Według skarżącej, stosunek obligacyjny, u którego podstaw legła umowa z dnia 2 stycznia 1977 r., uprawniający ją do swobodnego, nieograniczonego i bezpłatnego korzystania przez czas nieoznaczony z części nieruchomości objętej żądaniem pozwu, nie mógł zostać skutecznie rozwiązany na skutek wypowiedzenia powoda (pозwanego wzajemnego), gdyż był on „niewypowiadalny” z uwagi na zrzeczenie się przez K. E. z roszczenia windykacyjnego; pozwana (powódka wzajemna) w dalszym ciągu legitymuje się skutecznym względem właściciela

uprawnieniem do władania rzeczą, a dla oceny tej nie ma znaczenia zawarcie przez nią z K. E. pozornej umowy najmu.

Odnosząc się do przytoczonego zapatrywania należy stwierdzić, że oparte ono zostało na błędnych przesłankach.

Nieuprawniony jest pogląd skarżącej, wskazujący na możliwość zrzeczenia się przez właściciela rzeczy roszczenia windykacyjnego. Wprawdzie przepisy kodeksu cywilnego zagadnienia tego wprost nie regulują, nie oznacza to jednak, że ustawodawca pozostawił właścicielowi w tym zakresie pełną swobodę. Kwestię dopuszczalności zbycia samego tylko roszczenia windykacyjnego należy rozstrzygnąć z uwzględnieniem jego natury oraz celu, któremu ono służy.

Treścią roszczenia windykacyjnego jest przyznane właścicielowi żądanie wydania oznaczonej rzeczy przez osobę, która - bez uprawnienia skutecznego względem właściciela - włada jego rzeczą (art. 222 § 1 k.c.); ma ono zapewnić właścicielowi przywrócenie władztwa nad rzeczą, a więc ochronę jednego z podstawowych atrybutów prawa własności. Roszczenia windykacyjnego nie można odrywać od prawa własności, z którego ono wypływa. Zależność ta nakazuje uznać, iż roszczenie windykacyjne - z chwilą powstania - dzieli los prawa własności, stanowiącego jego podstawę. Nie może być ono samodzielnym przedmiotem obrotu; można je zbyć tylko łącznie z prawem własności.

Skoro - jak wynika z ustaleń faktycznych przyjętych za podstawę zaskarżonego wyroku - K. E. na podstawie nieformalnej umowy z dnia 2 stycznia 1977 r. nie przeniosła na powódkę (pozwaną wzajemną) prawa własności nieruchomości, to nie można uznać, że jednocześnie skutecznie zrzekła się roszczenia windykacyjnego, wynikającego z tego prawa. Odmienne przekonanie skarżącej, nie uwzględniające relacji między roszczeniem windykacyjnym a prawem własności, nie znajduje żadnego usprawiedliwienia. W okolicznościach sprawy niniejszej, gdyby nawet z wykładni oświadczenia woli K. E., wyrażonego w umowie z dnia 2 stycznia 1977 r. wynikał - jak odczytuje to skarżąca - zamiar zrzeczenia się roszczenia windykacyjnego, nie mógłby on zostać zrealizowany bez wyzbycia się prawa własności chronionego tym roszczeniem. Rzekome zrzeczenie się roszczenia windykacyjnego nie stanowi zatem podstawy do formułowania

wniosku, że stosunek obligacyjny, na podstawie którego pozwana (powódka wzajemna) objęła nieruchomości we władanie, jest „niewypowiadalny”.

Wbrew zarzutowi skarżącej, dokonana przez Sąd Apelacyjny wykładnia oświadczenia woli powoda (pozwanego wzajemnego), zawartego w piśmie z dnia 29 grudnia 1993 r., w pełni uzasadnia wniosek, iż wyraża ono sprzeciw wobec dalszego posiadania przez pozwaną (powódkę wzajemną) zabudowanego gruntu, objętego we władanie na podstawie umowy z dnia 2 stycznia 1977 r. oraz zamiar odzyskania nad nim władztwa. Treść tego oświadczenia - w przeciwieństwie do oświadczenia złożonego w dniu 21 września 1993 r. - w żaden sposób nie nawiązuje do umowy najmu, zmienionej aneksem z dnia 1 października 1983 r., stąd też niezrozumiałe jest twierdzenie skarżącej, iż zostało ono złożone z zamiarem rozwiązania stosunku najmu.

Reasumując ten wątek rozważań, należy stwierdzić, że zarzuty naruszenia wskazanych wyżej przepisów prawa materialnego nie mogły skutecznie podważyć ostatecznej konkluzji Sądu Apelacyjnego co do zasadności roszczenia windykacyjnego.

Z uzasadnienia zaskarżonego wyroku wynika, że przyczyną oddalenia powództwa wzajemnego było stwierdzenie, iż częściowo, tj. w zakresie dotyczącym nakładów związanych z remontem budynku, było ono bezzasadne, zaś co do pozostałych nakładów, mających charakter nakładów użytecznych i zbytkownych - przedwczesne. Sąd Apelacyjny wskazał przy tym, że roszczenie o zwrot innych nakładów niż nakłady konieczne staje się wymagalne z chwilą zwrotu rzeczy. W konsekwencji uznał, że pozwana (powódka wzajemna) nie może skorzystać z prawa zatrzymania, skoro chroniona tym prawem wierzytelność nie jest jeszcze wymagalna. Podniesionym przez skarżącą zarzutom kwestionującym przytoczoną ocenę nie można odmówić słuszności.

Zgodnie z art. 461 § 1 k.c., prawo zatrzymania, polega na tym, że osoba zobowiązana do wydania cudzej rzeczy może ją zatrzymać do czasu zaspokojenia lub zabezpieczenia przysługujących jej roszczeń o zwrot nakładów na rzecz oraz o naprawienie szkody przez rzecz wyrządzoną; nie przysługuje, ono gdy obowiązek wydania rzeczy wynika z czynu niedozwolonego albo gdy chodzi o zwrot rzeczy wynajętych, wdzierżawionych lub użyczonych (art. 461 § 2 k.c.).



Celem prawa zatrzymania jest więc zabezpieczenie wierzytelności przysługujących zobowiązanemu ze wskazanych tytułów. Niewątpliwie muszą to być wierzytelności wymagalne i zaskarżalne.

W orzecznictwie Sądu Najwyższego zwrócono jednak uwagę, że posiadaczowi przysługuje prawo wystąpienia z roszczeniem o zwrot nakładów po wystąpieniu właściciela z roszczeniem windykacyjnym, gdyż tylko przy takim założeniu, instytucja prawa zatrzymania zachowuje swoją praktyczną wartość. Spełniona jest wówczas również racja prawna przepisu art. 461 § 1 k.c., bowiem względy słuszności wymagają, aby żadna ze stron nie została zmuszona do wykonania swojego zobowiązania bez jednoczesnego otrzymania lub co najmniej zabezpieczenia spełnienia świadczenia, które jej się należy od drugiej strony, zwłaszcza gdy pomiędzy rzeczą, którą się zatrzymuje, a wierzytelnością istnieje związek (zob. wyroki: z dnia 10 września 1993 r., I CRN 115/93, OSNCP 1994, nr 7-8, poz. 161; z dnia 26 lipca 2001 r. IV CKN 407/00, niepubl. oraz z dnia 7 maja 2009 r., IV CSK 27/09, niepubl.). W świetle tego - ugruntowanego - zapatrywania, aprobowanego przez skład orzekający, zarzut błędnej wykładni art. 461 § 1 k.c. trzeba uznać za usprawiedliwiony.

Ocena zasadności zarzutu zatrzymania oraz powództwa wzajemnego musi zostać poprzedzona szczegółową analizą roszczeń o zwrot nakładów. Granice tych roszczeń uwarunkowane są takimi okolicznościami, jak dobra lub zła wiara posiadacza, samoistny lub niesamoistny charakter posiadania, rodzaj poczynionych nakładów (zob. uzasadnienie powołanego wyżej wyroku SN z dnia 10 września 1993 r., I CRN 115/93). Sąd Apelacyjny - z uwagi na przyjętą koncepcję rozstrzygnięcia - do kwestii tych odniósł się powierzchownie, co nie pozwala skutecznie odeprzeć pozostałych zarzutów podniesionych przez skarżącą.

W orzecznictwie Sądu Najwyższego ugruntował się pogląd, zgodnie z którym moc wiążąca prawomocnego orzeczenia (art. 365 § 1 k.p.c.) odnosi się jedynie do samej jego sentencji, a nie ustaleń faktycznych i poglądów prawnych wyrażonych w uzasadnieniu. Związanie to odnosi się bowiem do samego rezultatu rozstrzygnięcia, a nie przesłanek, które do niego doprowadziły (zob. m.in. wyroki Sądu Najwyższego: z dnia 13 stycznia 2000 r., II CKN 655/98, niepubl.; z dnia 23 maja 2002 r., IV CKN 1073/00, niepubl.; z dnia 8 czerwca 2005 r., V CK 702/04,

niepubl.; dnia 28 czerwca 2007 r., IV CSK 110/07, niepubl. i z dnia 22 czerwca 2010 r., IV CSK 359/09, OSNC 2011, nr 2, poz. 16). Podkreśla się jednak, że sąd, dokonując samodzielnych ustaleń, nie może ignorować stanowiska zajętego w innej sprawie, w której stan faktyczny był konstruowany na podstawie tego samego zdarzenia, lecz biorąc je pod uwagę, obowiązany jest dokonać własnych, wszechstronnych ustaleń i samodzielnych ocen, które w rezultacie mogą doprowadzić do odmiennych konkluzji (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 23 maja 2002 r., IV CKN 1073/00, nie publ.). Sąd Apelacyjny dostrzegł to stanowisko, ale nie wyciągnął z niego właściwych wniosków. Uznając, że dokonana przez sąd w sprawie o zasiedzenie części działki ocena ważności umowy najmu z dnia 10 września 1980 r., będącej we władaniu pozwanej (powódki wzajemnej) - a więc okoliczności rzutuającej na samoistny lub zależny charakter jej posiadania - nie wiąże go w sprawie niniejszej, ograniczył się do stwierdzenia, iż skarżąca nie przedstawiła dowodów, które uzasadniałyby zarzut pozorności tej umowy. Trudno nie zgodzić się ze skarżącą, że dokonana przez Sąd Apelacyjny lakoniczna ocena wskazanej wyżej okoliczności, istotnej dla rozstrzygnięcia sprawy, jest - w świetle art. 365 § 1 k.p.c. - nieprzekonywająca.

Trafne okazały się również zastrzeżenia skarżącej odnoszące się do oceny charakteru jej posiadania w związku z objęciem we władanie części działki na podstawie umowy z dnia 2 stycznia 1977 r. W orzecznictwie i piśmiennictwie zgodnie przyjmuje się, że osoba, która weszła w posiadanie nieruchomości na podstawie umowy zawartej bez zachowania formy notarialnej przewidzianej w art. 158 k.c. jest jej posiadaczem samoistnym. Tymczasem Sąd Apelacyjny uznał, że na podstawie wymienionej umowy pozwana (powódka wzajemna) objęła we władanie zabudowany grunt jako posiadacz zależny. Wniosek ten jest zaskakujący tym bardziej, że pozwana (powódka wzajemna) - według ustaleń przyjętych za podstawę zaskarżonego wyroku - dokonała nakładów na swoją rzecz, w swoim imieniu i we własnym interesie. Niespójność przytoczonej argumentacji usprawiedliwia zarzut naruszenia art. 336 k.c.

Jak już wspomniano, prawidłowe rozstrzygnięcie o roszczeniach zgłoszonych w pozwie wzajemnym oraz o zarzucie zatrzymania wymaga precyzyjnego rozróżnienia, czy pozwana (powódka wzajemna) dokonała nakładów

jako posiadacz samoistny, czy też jako posiadacz zależny - w dobrej bądź złej wierze. Dopiero przesądzenie tej kwestii pozwoli dokonać oceny zasadności żądań pozwanej (powódki wzajemnej) przez pryzmat właściwych przepisów prawa materialnego (zob. uzasadnienie postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 5 marca 2009 r., III CZP 6/09, niepubl.). Ocena ta musi być poprzedzona stwierdzeniem, że określone nakłady - w świetle przepisów przyjętych za podstawę orzekania - podlegają zwrotowi oraz ustaleniem ich wysokości.

Z przytoczonych względów Sąd Najwyższy na podstawie art. 398<sup>15</sup> § 1 k.p.c. orzekł, jak w sentencji. Uchylając zaskarżony wyrok w całości, miał na uwadze zabezpieczający charakter zarzutu zatrzymania, determinujący jego aktualność jedynie do chwili wydania rzeczy, na którą dokonano nakładów.

jw