



Sygn. akt V CSK 739/14

## **WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 14 października 2015 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Dariusz Zawistowski (przewodniczący)

SSN Maria Szulc

SSN Katarzyna Tyczka-Rote (sprawozdawca)

w sprawie z powództwa A. D. i J. D.  
przeciwko K. Spółdzielni Mieszkaniowej w B.  
o zapłatę,  
po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym  
w Izbie Cywilnej w dniu 14 października 2015 r.,  
skargi kasacyjnej powodów od wyroku Sądu Apelacyjnego w [...] z dnia 13 czerwca 2014 r.,

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

## UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 19 grudnia 2013 r. Sąd Okręgowy w B. zasądził od pozwanej K. Spółdzielni Mieszkaniowej na rzecz powodów A. D. i J. D. jako wierzycieli solidarnych kwotę 154.700,00 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 22.03.2012r. do dnia zapłaty, oddalił powództwo co do odsetek za okres od 4.02.2012 r. do 21.03.2012 r., oraz umorzył w zakresie kwoty 74.300,00 zł, co do której powodowie skutecznie cofnęli pozew. Sąd ustalił, że przedmiot sporu stanowiło rozliczenia z tytułu nakładów na nieruchomość pozwanej Spółdzielni. Nakłady te, w postaci pawilonu handlowego, wybudowała B. Ł., której Spółdzielnia oddała w tym celu w dzierżawę działkę przy ul. D. w B. o pow. 950 m<sup>2</sup> na podstawie umowy z dnia 22 czerwca 1987 r. W dniu 24 maja 1990 r. pomiędzy B. Ł. a powodami została zawarta umowa sprzedaży wybudowanego przez nią kiosku o pow. zabudowy 75 m<sup>2</sup>. Następnie w dniu 1 grudnia 1992 r. powodowie zawarli z pozwaną porozumienie „o bezumownym korzystaniu z gruntu” zabudowanego pawilonem, a 4 grudnia 1992 r. podpisali z nią umowę dzierżawy tego gruntu o pow. 150 m<sup>2</sup>. Umowę pozwana wypowiedziała powodom 27 grudnia 2006 r., domagając się zwrotu gruntu, po czym wystąpiła na drogę sądową o nakazanie doprowadzenia gruntu do stanu pierwotnego przez rozbiórkę budynku murowanego i wydanie gruntu w stanie wolnym. Żądanie zostało uwzględnione wyrokiem Sądu Rejonowego w B. w części - Sąd nakazał A. i J. D. opuścić i wydać Spółdzielni grunt w stanie wolnym, jednak oddalił powództwo o nakazanie rozbiórki budynku. Strony prowadziły negocjacje w sprawie rozliczenia nakładów - pismem z dnia 17 sierpnia 2011 r. pozwana wyraziła zgodę na dokonanie rozliczeń przez zapłatę kwoty 100 000 zł, którą następnie w piśmie z 18 października podwyższyła do 105 000 zł. Powodowie domagali się jednak deklaracji zapłaty przez pozwaną kwoty 110 000 zł. Jednocześnie wskazali termin wydania gruntu na 31 stycznia 2012 r. Ostatecznie nieruchomość została zwrócona pozwanej przez powodów 3 lutego 2012 r.

Sąd Okręgowy ocenił, że powodowie umową z 24 maja 1990 r. nabyli od B. Ł. roszczenie o zwrot nakładów w postaci pawilonu handlowego. Pozwana nie

kwestionowała prawa powodów do żądania zwrotu nakładów ani w trakcie umowy dzierżawy, ani po jej zakończeniu, co wynika z jej pism kierowanych do powodów i oświadczeń składanych w sprawach sądowych między stronami. Zdaniem Sądu Okręgowego w ten sposób uznała roszczenie powodów co do zasady. Roszczenia powodów nie uległy przedawnieniu na podstawie art. 677 k.c. w zw. z art. 694 k.c. Roszczenia te zostały uznane w 2011 r., a grunt zwrócono pozwanej w dniu 3 lutego 2012 r. i od tego dnia dopiero biegł termin przedawnienia. Wartość nakładów Sąd pierwszej instancji ustalił na kwotę 154 700 zł i kwotę tę zasądził na rzecz powodów, jako podstawę prawną wskazując art. 676 k.c.

Sąd Apelacyjny, rozpoznający sprawę na skutek apelacji pozwanej wyrokiem z dnia 13 czerwca 2014 r. zmienił zaskarżony wyrok w ten sposób, że oddalił powództwo i orzekł o kosztach procesu.

Sąd ten zaakceptował przeprowadzoną przez Sąd pierwszej instancji wykładnię umowy, którą powodowie zawarli z B. Ł. w dniu 24 maja 1990 r. i uznał, że umowa ta skutecznie przeniosła na powodów wierzytelność o zwrot nakładów na nieruchomości, przysługującą B. Ł. w stosunku do pozwanej na podstawie art. 676 k.c. w zw. z art. 694 k.c. Wprawdzie umowa dotyczyła sprzedaży kiosku, którego właścicielką mieniła się B. Ł., a nie przelewu wierzytelności, jednak strony napisały ją samodzielnie i to tłumaczy użycie niewłaściwych określeń prawnych, które jednak, odczytywane w potocznym brzmieniu, oddawały intencję przelania przez B. Ł. na powodów wszelkich uprawnień związanych z nakładami na budowę pawilonu na nieruchomości pozwanej.

Sąd drugiej instancji podzielił natomiast stanowisko pozwanej, że roszczenie powodów uległo przedawnieniu, a zaskarżony wyrok narusza art. 677 k.c. w zw. z art. 694 k.c. w zw. z art. 117 k.c., art. 120 k.c., a także art. 123 § 1 pkt 2 k.c.

Jego zdaniem w rozpatrywanej sprawie znajduje zastosowanie wynikający z art. 677 k.c. w zw. z art. 694 k.c. roczny termin przedawnienia, liczony od dnia zwrotu rzeczy, przy czym Sąd Okręgowy błędnie przyjął, że bieg przedawnienia rozpoczął się w dniu, kiedy powodowie zwrócili nieruchomości pozwanej. W ocenie Sądu Apelacyjnego początek biegu przedawnienia łączyć należy z chwilą, kiedy nieruchomość została zwrócona pozwanej przez B. Ł., ponieważ powodowie

dochodzą roszczenia, które od niej nabyli i które przysługiwało im w takim zakresie jak cedentce. Według Sądu B. Ł. zwróciła pozwanej dzierżawioną działkę, gdy po zawarciu z powodami umowy w dniu 24 maja 1990 r. pozostawiła nieruchomości, którą powodowie przejęli w bezumowne korzystanie. Sąd drugiej instancji podkreślił, że pozwana wiedziała o tym, iż nieruchomości nie jest już we władaniu B. Ł. lecz przejęli ją powodowie, co wynikało także z oświadczenia B. Ł. w umowie i nie sprzeciwiała się temu, podejmując w ten sposób samodzielne decyzje władcze w stosunku do nieruchomości. Te fakty skłoniły Sąd odwoławczy do wniosku, że pozwana i B. Ł. przez fakty konkludentne rozwiązały łączącą je umowę dzierżawy, przy czym zwrot przedmiotu dzierżawy pozwanej nastąpił przez przejęcie władztwa nad nim, a nie przez wydanie rzeczy. Zdaniem Sądu drugiej instancji powodowie nie wstąpili w miejsce B. Ł. do nadal obowiązującej umowy dzierżawy, ponieważ do przejęcia długu w drodze umowy pomiędzy powodami a B. Ł. niezbędna byłaby zgoda wierzyciela (art. 519 § 2 pkt.2 k.c.), której wyrażenie przez pozwaną nie zostało wykazane. Według Sądu przesądza o tym zawarciu przez strony 1 grudnia 1992 r. porozumienia „w sprawie bezumownego korzystania” przez powodów z przedmiotowej nieruchomości, a następnie zawarciu osobnej umowy dzierżawy z dnia 4 grudnia 1992 r. Zdaniem Sądu nieracjonalne byłoby przyjęcie, że zwrot rzeczy przez B. Ł. nastąpił dopiero po ponad 20-tu latach.

Ostatecznie Sąd drugiej instancji uznał, że przejęte przez powodów roszczenie B. Ł. o zwrot nakładów przedawniło się nie później niż z upływem maja 1991 r. Termin przedawnienia nie mógł więc zostać przerwany wskutek uznania przez pozwaną długu w korespondencji toczącej się między stronami w latach 2007-2012.

Rozważając, czy nie zachodziły podstawy do uwzględnienia żądania pozwu w części dotyczącej nakładów jakie poczynili na nieruchomości sami powodowie, Sąd Apelacyjny stwierdził, że materiał dowodowy sprawy nie dawał do tego podstaw.

Powodowie zaskarżyli wyrok Sądu Apelacyjnego w całości skargą kasacyjną opartą na obu podstawach z art. 398<sup>3</sup> § 1 k.p.c. W ramach podstawy naruszenia prawa materialnego zgłosili zarzuty błędnej wykładni art. 677 k.c. w zw.

z art. 694 k.c. przez przyjęcie, że bieg terminu przedawnienia rozpoczął się w 1990 r. oraz nieuzasadnionego niezastosowania art. 5 k.c. w zw. z art. 677 k.c. w zw. z art. 694 k.c.

Naruszenie przepisów postępowania, mające istotny wpływ na wynik sprawy upatrywali w uchybieniu art. 227 k.p.c. przez oddalenie ich wniosku dowodowego.

We wnioskach skarżący domagali się uchylenia zaskarżonego wyroku i zasądzenia od pozwanej na ich rzecz powodów solidarnie kwoty 154 700,00 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 22 marca 2012 r. do dnia zapłaty oraz rozstrzygnięcia w przedmiocie kosztów za obie instancje i postępowanie kasacyjne, ewentualnie żądali uchylenia zaskarżonego wyroku i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Apelacyjnemu

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Zarzut naruszenia art. 227 k.p.c. nie może zostać uwzględniony. Wprawdzie odmowa przeprowadzenia przez sąd dowodu zgłoszonego przez stronę w celu wykazania okoliczności istotnej dla rozstrzygnięcia sprawy może uchybiać temu przepisowi (w zw. z art. 217 § 1 k.p.c. - por. uzasadnienie wyroku Sądu najwyższego z dnia 4 listopada 2008 r., I PK 57/08 i z dnia 12 kwietnia 2000 r., IV CKN 20/00, nie publ.), jednak aby skutecznie powołać się na błędne postanowienie dowodowe w postępowaniu kasacyjnym niezbędne było zwrócenia sądowi uwagi na popełnione uchybienie w toku posiedzenia (art. 162 k.p.c., stosowanego w postępowaniu apelacyjnym na podstawie art. 391 § 1 k.p.c.). Powodowie tego wymagania nie dopełnili.

Uzasadnione są natomiast podniesione przez nich zarzuty naruszenia prawa materialnego. Skarżący od początku sporu podnosili, że w wyniku umowy zawartej z B. Ł. i za zgodą pozwanej wstąpili w miejsce dotychczasowego dzierżawcy do umowy dzierżawy, a więc że umowa z 24 maja 1990 r. zawierała nie tylko cesję wierzytelności z tytułu nakładów ale stanowiła także podstawę przejęcia pozostałych uprawnień i zobowiązań z umowy dzierżawy. Wskazywali, że kontynuowali wykonywanie tej umowy. Sąd Apelacyjny przyjął przy tym, że zawarte w umowie z 24 maja 1990 r. oświadczenie B. Ł. o poinformowaniu

pozwaną o zawarciu umowy i przekazaniu powodowi pawilonu odpowiadało rzeczywistości i że pozwana nie sprzeciwiała się tym czynnościom prawnym i faktycznym. Ustalił także, że umowa dzierżawy z B. Ł. nie została formalnie rozwiązana, że powodowie od maja 1990 r. samodzielnie użytkowali grunt z pawilonem i że dopiero po ponad dwóch latach, w grudniu 1992 r. doszło do pisemnego uregulowania stosunków między stronami, najpierw w drodze zawarcia umowy nazwanej porozumieniem w sprawie bezumownego korzystania z nieruchomości, a następnie przez podpisanie umowy dzierżawy z dnia 4 grudnia 1992 r. Ustalił także, że pozwana nie tylko nie kwestionowała wcześniej uprawnień powodów do rozliczenia wierzytelności z tytułu nakładów, przeciwnie - uznawała je. Z ustaleń Sądu Okręgowego wynika, że takie stanowisko pozwana prezentowała nie tylko z korespondencji między stronami ale także w oświadczeniach składanych we wcześniej toczących się procesach, których przedmiotem było m.in. żądanie od powodów przywrócenia stanu poprzedniego nieruchomości, wywiedzione z art. 676 k.c. w zw. z art. 694 k.c. Wszystkie te okoliczności faktyczne Sąd Apelacyjny bez jakiegokolwiek analizy skwitował stwierdzeniem, że nie została wykazana zgoda wierzyciela na przejęcie długu. Wprawdzie, zgodnie z art. 522 k.c. zgoda wierzyciela na przejęcie długu wymaga formy pisemnej, jednak wskazywane przez Sąd Okręgowy materiały dowodowe mają charakter dokumentów i bez przeanalizowania ich treści stwierdzenie, że powodowie nie dowiedli wyrażenia zgody przez wierzyciela, która mogła być udzielona również następczo, uznać trzeba za nieumotywowane. Niewystarczające jest odwołanie się do faktu podpisania przez strony po ponad 2 latach od przejęcia gruntu i pawilonu przez powodów porozumienia „o bezumownym korzystaniu”, które w istocie było umową regulującą stosunki między stronami na przyszłość. Konieczna natomiast byłaby ocena zdarzeń wcześniejszych, ukierunkowana na stwierdzenie, czy powodowie kontynuowali za zgodą pozwaną umowę wiążącą ją wcześniej z pozwaną B. Ł. i czy oraz jakie znaczenie miało to dla ustalenia chwili rozpoczęcia się biegu przedawnienia dochodzonych roszczeń przewidzianego w art. 677 w zw. z art. 694 k.c.

Zgodzić się też należy ze skarżącymi, że pojęcie zwrotu rzeczy, jakim posługuje się art. 677 k.c., uznając je za zdarzenie wyznaczające początek biegu

rocznego terminu przedawnienia m.in. roszczenia o zwrot wartości nakładów, rozumiane być musi ściśle i w powiązaniu z celem jakiego służy. Zgodnie z treścią art. 705 k.c. po zakończeniu umowy dzierżawy dzierżawca powinien zwrócić przedmiot dzierżawy w stanie w jakim powinien się znajdować stosownie do przepisów o wykonywaniu dzierżawy. Zwrot przedmiotu dzierżawy ma więc zapewnić wydzierżawiającemu faktyczną możliwość zbadania jego stanu, co wymaga przejęcia rzeczy w rzeczywiste władanie (por. powoływany przez skarżącego wyrok Sądu Najwyższego z dnia 15 lipca 2010 r., IV CSK 138/10, nie publ. i przytoczone w nim orzecznictwo). Zwrot rzeczy polega więc na przekazaniu jej wynajmującemu (wydzierżawiającemu) w taki sposób, aby był świadom, iż rzecz zostaje mu oddana do dyspozycji z uwagi na zakończenie się stosunku najmu (dzierżawy) i miał zapewniony swobodny dostęp i możliwość sprawdzenia jej stanu. Zwrot rzeczy musi być czynnością jednoznaczną także dla posiadacza oddającego rzecz, ze względu na krótki termin przedawnienia wzajemnych roszczeń przewidzianych w tym przepisie. Jeżeli do zwrotu rzeczy w takim rozumieniu nie doszło, roszczenie o zwrot nakładów przedawnia się według zasad ogólnych (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 6 listopada 1972 r., I CR 622/72, OSPiKA 1974/2/29).

Wreszcie na uwzględnienie zasługiwał także zarzut nierozważenia przez Sąd Apelacyjny zachowania pozwanej - która akceptowała i uznawała wielokrotnie i trwale prawa powodów do nakładów na nieruchomości, także w aspekcie przysługujących uprawnień do ich rozliczenia po zakończeniu umowy - w kategoriach działań podlegających ocenie z punktu widzenia zgodności podniesienia zarzutu przedawnienia z zasadami współżycia społecznego. Ocena czy zarzut przedawnienia nie stanowi nadużycia prawa podmiotowego dokonywana jest przy uwzględnieniu wszelkich okoliczności, zarówno leżących po stronie dłużnika jak i wierzyciela, przy czym zachowania dłużnika mogące stwarzać u wierzyciela, nawet bez winy dłużnika, przeświadczenie, iż zostanie zaspokojony i nie ma powodu do kierowania sporu na drogę sądową jest powszechnie uznawane za jedną z przyczyn mogących przemawiać za zastosowaniem art. 5 k.c.

Z przytoczonych względów, uwzględniając zarzuty zgłoszone w podstawie z art. 398<sup>3</sup> § 1 k.c., należało uchylić zaskarżony wyrok i przekazać sprawę do ponownego rozpoznania na podstawie art. 398<sup>15</sup> § 1 k.p.c.

Rozstrzygnięcie o kosztach postępowania kasacyjnego wynika z treści art. 108 § 2 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 i art. 398<sup>21</sup> k.p.c.

kc