



Sygn. akt II CSK 755/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 17 września 2015 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Anna Kozłowska (przewodniczący)

SSN Wojciech Katner (sprawozdawca)

SSN Krzysztof Strzelczyk

Protokolant Maryla Czajkowska

w sprawie z powództwa B. N.

przeciwko Polskiemu Związkowi Działkowców w W.

o zapłatę,

po rozpoznaniu na rozprawie w Izbie Cywilnej w dniu 17 września 2015 r.,

skarg kasacyjnych powódki oraz strony pozwanej

od wyroku Sądu Apelacyjnego

z dnia 16 kwietnia 2014 r.,

1) oddala skargę kasacyjną powódki;

2) uchyla zaskarżony wyrok w części oddalającej apelację pozwanego (pkt II) i w tym zakresie przekazuje sprawę do ponownego rozpoznania Sądowi Apelacyjnemu, z pozostawieniem temu Sądowi rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego.

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 19 czerwca 2013 r. Sąd Okręgowy w P. zasądził na rzecz powódki B. N. od pozwanego Polskiego Związku Działkowców – Okręgowego Zarządu w P., z tytułu zapłaty za korzystanie z nieruchomości będącej jej własnością kwotę 6 235 271,94 złotych z ustawowymi odsetkami od tej kwoty od dnia 10 kwietnia 2013 r. do dnia zapłaty oraz z ustawowymi odsetkami od kwoty 5 285 000 złotych od dnia 1 czerwca 2012 r. do dnia 9 kwietnia 2013 r.; umorzył postępowanie w zakresie kwoty 3 081,81 złotych; w pozostałym zakresie oddalił powództwo oraz rozstrzygnął o kosztach postępowania. Za podstawę materialno-prawną rozstrzygnięcia posłużyły przepisy dotyczące ochrony prawa własności i rozliczeń za korzystanie z cudzej rzeczy, tj. art. 222-230 k.c. W wyniku rozpoznania apelacji obu stron - Sąd Apelacyjny wyrokiem z dnia 16 kwietnia 2014 r. zmienił zaskarżony wyrok tylko w ten sposób, że ustawowe odsetki od kwoty 5 285 000 zasądził powódce od dnia 8 sierpnia 2012 r. do dnia 9 kwietnia 2013 r., oddalił roszczenia o odsetki za okres od 1 czerwca 2012 r. do 7 sierpnia 2012 r., oddalił powództwo o zapłatę 3 081,81 złotych, w pozostałym zakresie oddalił apelację pozwanego oraz w całości oddalił apelację powódki i rozstrzygnął o kosztach postępowania.

Z ustaleń faktycznych sprawy wynikało, że nieruchomość w $\frac{3}{4}$ udziałów została nabyta przez powódkę jako teren wykorzystywany na ogrody działkowe, w tym także na drogi wewnętrzne i place. Strony nie zawierały żadnej umowy dotyczącej korzystania z nieruchomości. W 2006 r. zapadł prawomocny wyrok Sądu Okręgowego w P. nakazujący pozwanemu wydać powódce jedną z działek za zapłatą na rzecz pozwanego kwoty 1 046 376 złotych, ale mimo tego ani działka nie została zwrócona przez pozwanego, ani zasądzona kwota nie została zapłacona przez powódkę. Według obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta P. z 2008 r. przedmiotowa nieruchomość została przewidziana pod budownictwo mieszkaniowe wielorodzinne z usługami i potrzebną infrastrukturą. Powódka zawarła z firmą G. Sp. z o.o. umowę najmu nieruchomości pod tablicę reklamową, umieszczoną na jednej z działek.

Obliczając należne powódce wynagrodzenie Sąd pierwszej instancji zastosował art. 224 § 2 i art. 225 k.c. i uznał za właściwą opinię biegłego rzeczoznawcy, który wysokość tego wynagrodzenia obliczył z uwzględnieniem nie osiągnięcia korzyści wynikających z przekształcenia gruntu zgodnie z możliwym zagospodarowaniem przestrzennym, nie kierując się wykorzystaniem tego gruntu pod ogródki działkowe.

Zmieniając wyrok Sądu pierwszej instancji w sposób przedstawiony wyżej Sąd Apelacyjny uwzględnił - poza szczegółami nie mającymi znaczenia dla obecnego stanu sprawy, ustalenia faktyczne i ocenę prawną zawarte w wyroku Sądu pierwszej instancji. W szczególności uzasadnił zmianę obliczenia należnych odsetek oraz nie uznania żądania powódki o wynagrodzenie za czas władania nieruchomością, co do której nakazano wydanie jej powódce, do czasu aż sama nie zaofiaruje kwoty zasądzonej od niej na rzecz pozwanego, gdyż w tym czasie pozwany był dzierżycielem, a dzierżyciela nie obciąża obowiązek zapłaty za czas dzierżenia.

W skardze kasacyjnej powódka zarzuciła Sądowi Apelacyjnemu naruszenie prawa materialnego, tj. art. 338 i art. 461 k.c. przez błędne zastosowanie art. 338 k.c. w sytuacji wskazanej w art. 461 k.c.; art. 224 § 2 w związku z art. 461 k.c. przez odmówienie powódce wynagrodzenia za czas posiadania nieruchomości przez pozwanego. Skarżąca wniosła o uchylenie zaskarżonego wyroku w zaskarżonej części, tj. co do oddalenia apelacji powódki i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania z zasądzeniem kosztów postępowania. W odpowiedzi na skargę pozwany wniósł o jej oddalenie i zasądzenie kosztów.

W skardze kasacyjnej pozwanego zarzucono Sądowi Apelacyjnemu naruszenie przepisów postępowania, tj. art. 386 § 2 w związku z art. 378 § 1, art. 379 pkt 2 i art. 64 k.p.c. przez nieuwzględnienie nieważności postępowania przed Sądem pierwszej instancji; art. 234 k.p.c. przez nieuwzględnienie obalenia domniemania prawnego wynikającego z art. 339 k.c. Naruszenie prawa materialnego dotyczy art. 65 § 1 i 2 k.c. przez błędną wykładnię oświadczeń woli stron umowy najmu z dnia 18 grudnia 2002 r.; art. 224 § 2 i art. 225 w związku z art. 336 i art. 222 § 1 k.c. przez ich niewłaściwe zastosowanie; art. 224 § 2 i art. 225 k.c.

w związku z art. 33 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym i w związku z art. 6 ust. 1 i art. 9 ust. 4 obowiązującej obecnie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - przez błędną wykładnię; art. 224 § 2 i art. 225 k.c. przez błędną wykładnię. Skarżący wniósł o uchylenie wyroku w zaskarżonej części oraz uchylenie we wskazanej części wyroku Sądu pierwszej instancji i rozstrzygnięcie o kosztach postępowania, a także zasądzenie zwrotu od powódki na rzecz pozwanego spełnionego świadczenia, wynikającego z zakwestionowanego wyroku Sądu drugiej instancji. W odpowiedzi na skargę powódka wniosła o jej oddalenie i zasądzenie od pozwanego kosztów postępowania kasacyjnego.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Ze względu na dalej idącą skargę strony pozwanej, od niej należy rozpocząć rozważania prawne. Wśród zarzutów na pierwszy plan zostały wysunięte te, które dotyczą naruszeń prawa procesowego. Pierwszy z nich odnosi się do nieuwzględnienia nieważności postępowania przed Sądem pierwszej instancji spowodowanej brakiem zdolności sądowej pozwanego, ze wskazaniem na naruszenie art. 386 § 2 w związku z art. 378 § 1, art. 379 pkt 2 i art. 64 k.p.c. Ten bardzo poważny zarzut jest jednak chybiony, zarówno ze względu na ogólne zasady występowania w obrocie osób prawnych podzielonych wewnętrznie na oddziały, jak również uwzględniając regulację ustawową Polskiego Związku Działkowców i statut tego stowarzyszenia.

Jest oczywiste, że w stosunkach zewnętrznych działa podmiot mający zdolność prawną, a więc w przypadku jednostek organizacyjnych występuje ta jednostka, która ma osobowość prawną lub nadaną zdolność prawną, co w przypadku stowarzyszenia zarejestrowanego oznacza działanie stowarzyszenia jako osoby prawnej (art. 33 k.c.). Oddziały stowarzyszenia, podobnie jak oddziały przedsiębiorców nie mają osobowości prawnej, chociaż z ustawy i statutu może wynikać nadanie im takiej samodzielności organizacyjnej i finansowej, że uzyskują zdolność do dokonywania czynności prawnych i zdolność sądową. W przypadku Polskiego Związku Działkowców (PZD), co wyjaśniło już dostatecznie wcześniejsze orzecznictwo, osobowość prawną ma Stowarzyszenie jako całość, ale zgodnie

z art. 27 ust. 1 i 3 oraz art. 28 ust. 1, mającej zastosowanie w tej sprawie ustawy z dnia 8 lipca 2005 r. o rodzinnych ogrodach działkowych (Dz.U. nr 169, poz. 1419 ze zm.) oraz postanowieniami Statutu PZD jednostki terenowe (oddziały) korzystają z osobowości prawnej Stowarzyszenia i mają wyodrębnienie organizacyjne, które pozwala okręgowemu zarządowi działać w jego imieniu w sprawach sądowych, administracyjnych i podatkowych, dotyczących gruntów zajętych pod ogrody działkowe, w tym w określonym trybie także w sprawach członków Stowarzyszenia (zob. w szczególności postanowienie Sądu Apelacyjnego w Łodzi z dnia 9 maja 2013 r., I ACa 54/13, OSA w Łodzi 2013, nr 2, poz. 13). Słusznie więc twierdzi powódka w odpowiedzi na skargę pozwanego, że pozwanym w sprawie jest Polski Związek Działkowców. To jednak nie sprzeciwia się występowaniu za niego w postępowaniu sądowym Okręgowego Zarządu w P. jako organu statutowej jednostki organizacyjnej (art. 38 k.c.). Nie można więc uznać, aby w sprawie miała miejsce nieważność postępowania ze względu na brak zdolności sądowej po stronie pozwanego PZD (art. 379 pkt 2 k.p.c.).

Drugi zarzut procesowy pozwanego jest częściowo uzasadniony. Dotyczy on naruszenia przez zaskarżony wyrok art. 234 k.p.c. przez nieuwzględnienie obalenia domniemania prawnego wynikającego z art. 339 k.c. na skutek wykazania przez pozwanego, że częściami działek nr 7/4, 7/11 i 7/14, o które chodzi w sprawie władała powódka co najmniej od 1 stycznia 2001 r., co zostało uwidocznione w jej oświadczeniu zamieszczonym w umowie najmu nieruchomości zawartej przez powódkę z firmą G. Sp. z o.o. Wprawdzie powódka w odpowiedzi na skargę pozwanego ma rację, że kwestia ta dotyka ustaleń faktycznych, ale ponieważ przekładają się one na wątpliwe w tym wypadku oceny prawne, to nie mogą zostać potraktowane jako niedopuszczalne ze względu na art. 398³ § 3 i art. 398¹³ § 2 k.p.c. W umowie tej powódka wyraźnie oświadczyła, że jest właścicielką wynajmowanej nieruchomości, zatem po jej stronie znalazło się domniemanie prawne posiadania samoistnego (art. 339 k.c.). Sąd Apelacyjny uznał, że w umowie chodzi o działkę 7/7, a omyłkowo tzw. poster na ustawienie którego zawarta była umowa najmu, stanął na działce 7/11 przy jej granicy z działką 7/7. Jeżeli to był rzeczywiście błąd, to jego konsekwencji nie powinien ponosić pozwany, płacąc wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z tych części nieruchomości, które zostały objęte

w posiadanie przez powódkę, jak sama przyznaje w powołanej umowie. Dlatego kwestię tę, pozornie tylko błahą należy powtórnie zbadać z punktu widzenia posiadania lub nie przez pozwanego działki 7/11; zwraca uwagę, że w dość niedbałej umowie najmu nie ma ani nr działki, ani powierzchni wynajętej, jest natomiast mowa o powódce jako właścicielce wynajmującej, a więc dysponującej działką.

To ostatnie stwierdzenie staje się istotne do rozpoznania pierwszego z zarzutów naruszenia prawa materialnego. Jest on oparty na stwierdzeniu pozwanego, że błędna była na gruncie art. 65 § 2 k.c. wykładnia umowy najmu zawartej przez powódkę z firmą G. Sp. z o.o. dlatego, że nie można w ramach wykładni dokonywać, jak to nazywa „przekształcenia umowy w nową, odmienną umowę, o zupełnie innej relacji między stronami, w treści której powstawałyby inne prawa i obowiązki stron”, z powołaniem się na ogólnie znaną zasadę tłumaczenia wątpliwości w treści umowy na niekorzyść tej strony, która umowę przygotowała. Pomimo że w skargach kasacyjnych odwoływanie się do zarzutu naruszenia art. 65 k.c. jest częste i jakby łatwe do posługiwania się nim, co nie raz budzi wątpliwości odnośnie do jego zasadności, to w tym wypadku trzeba przyznać, iż wyjaśnienie kwestii umowy najmu zawartej między powódką a powołaną firmą reklamową nie jest wystarczające. Chodzi zwłaszcza o to, że Sąd uznał w uzasadnieniu zawarcie przez wskazane strony innej umowy niż została zawarta, gdy chodzi o tytuł prawny powódki i działkę, której umowa miała dotyczyć. Potwierdza to sama powódka w odpowiedzi na skargę pozwanego, jednak próbuje nieprzekonująco, właśnie jego obarczyć obowiązkiem dowiedzenia, czego dotyczyła jej umowa z firmą G. Sp. z o.o., a nawet tego, czy przedmiotem tej umowy (zdawało się, że bezsporne jest między stronami, iż chodziło o umowę najmu) było „wynajęcie chociażby jednej z wyżej wymienionych działek”.

Rozstrzygnięcie powyższego zarzutu nie ma jednak decydującego wpływu na uznanie częściowej zasadności skargi kasacyjnej pozwanego. Wpływu tego nie ma natomiast w ogóle kolejny jego zarzut, dotyczący naruszenia przez zaskarżony wyrok prawa materialnego, tj. art. 224 § 2 i art. 225 w związku z art. 336 i art. 222 § 1 k.c. Naruszenie to miało nastąpić na skutek błędnego przyjęcia, że pozwany był w okresie objętym pozwem samoistnym posiadaczem

nieruchomości i w związku z tym był biernie legitymowany w sprawie o zapłatę wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z części nieruchomości powódki w świetle art. 222 § 1 k.c., a to nie miało miejsca. Jednakże podniesiony zarzut jest chybiony. W sprawie jest oczywiste posiadanie przez pozwany PZD tych działek, które nie były we władaniu powódki, a także posiadanych przez poszczególnych działkowców (zob. uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 3 marca 2006 r., II CK 409/05, nie publ.) oraz dotyczy także dróg dojazdowych do działek wewnątrz terenu ogrodu działkowego. Wprawdzie powódka nabyła teren ogrodów działkowych ale to nie znaczy, że zgodziła się na takie jego przeznaczenie na zawsze, choć było oczywiste, że ze względu na rodzaj nieruchomości zmiana ich przeznaczenia nie mogła nastąpić w krótkim czasie. Nie jest zasadne także twierdzenie pozwanego, że przez wynajęcie części nieruchomości firmie G.Sp. z o.o. uczyniła to jako władająca wszystkimi działkami. Swoimi twierdzeniami dotyczącymi tych kwestii pozwany próbuje podważyć ustalenia faktyczne, ubierając to w brak po swojej stronie dowiedzionych już obu elementów posiadania, a więc władania (*corpus*) i woli czynienia tego na posiadanej części ogrodu działkowego dla siebie (*animus rem sibi habendi*). Nie można zatem stwierdzić naruszenia przez zaskarżony wyrok powołanych przez pozwanego art. 224 § 2 i 225 k.c. w związku z art. 336 i art. 222 § 1 k.c.

Jednakże wobec dokonanych ustaleń stanu faktycznego i jego prawnych konsekwencji pozwany podniósł dyskusyjne stanowisko Trybunału Konstytucyjnego wyrażone w uzasadnieniach wyroków z dnia 20 listopada 1996 r., K 27/95 i z dnia 9 grudnia 2008 r., K 61/07, według których PZD nie ma w odniesieniu do nieruchomości gruntowych, na których są zlokalizowane ogrody działkowe żadnych własnych interesów, będąc w rzeczywistości ich zarządcą działającym w interesie zrzeszonych działkowców. Polski Związek Działkowców jest stowarzyszeniem, a więc korporacyjną osobą prawną, opartą na członkostwie i jak każda taka wspólnota działa w interesie zarówno swoim, jak zrzeszonych członków. To daje mu legitymację bierną w takich sprawach jak rozpoznawana na skutek realizowania własnego uprawnienia, także do wniesienia skargi kasacyjnej.

Odnosnie do dwóch kolejnych zarzutów skargi dotyczących naruszenia przez wyrok Sądu Apelacyjnego art. 224 § 2 i art. 225 k.c. w związku z przepisami

o zagospodarowaniu przestrzennym i obok tych przepisów należy w poważnym stopniu przyznać rację pozwanemu i w tym wypadku nie można zarzutów sprowadzić tylko do kwestionowania ustaleń faktycznych i oceny dowodów, jak chciałyby powódka w odpowiedzi na skargę. Powołane przepisy stanowią bowiem o wynagrodzeniu za korzystanie z rzeczy będącej cudzą własnością, a nie o odszkodowaniu za poniesioną szkodę. Punktem wyjścia w obliczeniu wynagrodzenia należnego właścicielowi powinna być kwota odpowiadająca temu, co otrzymałby właściciel za odpłatne oddanie nieruchomości do korzystania, w tym wypadku korzystania z ogrodu, gdyby występował ważny stosunek prawny. Z tej przyczyny wynagrodzenie należy się niezależnie od tego, czy szkoda została przez właściciela poniesiona. O wysokości wynagrodzenia powinny decydować stawki rynkowe uwzględniające rodzaj rzeczy w określonych warunkach i czas posiadania rzeczy przez adresata roszczenia (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 7 kwietnia 2000 r., IV CKN 5/00, nie publ.).

Jednakże to nie znaczy, że plan zagospodarowania przestrzennego lub studium uwarunkowań i kierunków zabudowy oraz decyzje o warunkach zabudowy nie mają znaczenia dla obliczenia wysokości wynagrodzenia z art. 224-225 k.c. Jeżeli odpowiednie akty prawa administracyjnego umożliwiają rozpoczęcie inwestycji na określonej nieruchomości, to wpływa to na wysokość wynagrodzenia, w którym pojawiają się składniki odzwierciedlające utratę korzyści. Korzyści te nie mogą być jednak hipotetyczne, a zwłaszcza równoważne korzyściom, które by miało się osiągnąć dzięki realizacji założonej inwestycji. W związku z tym, wbrew twierdzeniom powódki skarga kasacyjna nie polemizuje z powołanym biegłym, tylko z jego założeniami, że ma wyceniać teren, tak jakby inwestycja już miała być realizowana, a więc są przyszłe korzyści, których pozbawienie rodzi roszczenie o ich zapłatę (*lucrum cessans*). Jednakże do uwzględnienia nieuzyskanych korzyści w okolicznościach sprawy wykorzystanie nieruchomości zgodnie z planami inwestycyjnymi musiałoby być wysoce uprawdopodobnione i realne, a nie stanowić ekwiwalentu za wyliczone przez biegłego optymalne możliwe wykorzystanie (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 29 maja 2014 r., V CSK 398/13, nie publ.). Tylko więc w tych granicach ma rację powódka w odpowiedzi na skargę, że potencjalna możliwość zagospodarowania terenu wpływa na wartość

uprawnienia do korzystania z niego w stanie aktualnym. Jednak podany przez nią przykład z meliną, na poparcie głoszonej tezy jest chybiony, gdyż pozwany nie tylko nieruchomości nie zdewastował, jak to miało miejsce w tym przykładzie, ale utrzymywał we właściwym stanie jako ogród (co w mieście należy ocenić pozytywnie), wcześniej go na ten cel zagospodarowując zgodnie z legalnie uzyskaną decyzją administracyjną; powołanie się w tych okolicznościach przez powódkę na mające jej pomóc zasady słuszności jest zdecydowanie zawodne.

Należy więc przyjąć, że stawki za korzystanie z ogrodu działkowego, utworzonego przez członków stowarzyszenia PZD w dobrej wierze powinny dotyczyć nieruchomości gruntowej, zagospodarowanej nie przez stronę powodową i z uwzględnieniem planów zmiany przeznaczenia tylko w takim zakresie, w jakim plany mogły wejść w rzeczywisty stan realizacji, uwzględniając także kontekst społeczny zmiany przeznaczenia nieruchomości. Zarzutów wobec opinii biegłego odnośnie do dotychczasowego wyliczenia wysokości wynagrodzenia nie należy zatem odnosić do kwestionowania staranności jego postępowania, tylko do przyjętego przez niego wadliwego punktu odniesienia i uznania obowiązku zapłaty wynagrodzenia za cały okres korzystania, tak jakby od chwili zgłoszenia roszczenia miał to być teren objęty przez inwestora budowlanego.

Strona powodowa słusznie wskazuje w odpowiedzi na skargę, że metodologia obliczania wynagrodzenia należy do biegłego i posiadanych przez niego wiadomości specjalnych, jednak jest to element dowodu, którego przeprowadzenie podlega ocenie sądu. Wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości wymaga uwzględnienia całokształtu okoliczności sprawy, nie powinno jednak zawierać w sobie zupełnie hipotetycznego *lucrum cessans*. Tak więc ponownego rozważenia wymaga podstawa należnego wynagrodzenia i czas, za który się ono należy, doprowadzając do zracjonalizowania wielkości zobowiązania pozwanego. Dotyczy to także uwzględnienia w obliczeniach wyłączenia tej części nieruchomości, która nie była w posiadaniu pozwanego, ważąc jednak na jego niekorzyść - jak wynika z uzasadnienia zaskarżonego wyroku - na wysokości ustalonej kwoty do zapłaty; to oznacza wadliwe przyjęcie podstawy

obliczenia. We wskazanym zakresie skarga pozwanego stowarzyszenia jest zatem zasadna.

Przechodząc do skargi kasacyjnej strony powodowej, w której ze względu na oddalenie jej apelacji w zakresie części wynagrodzenia zarzucone zostało naruszenie przez Sąd Apelacyjny w zaskarżonym wyroku art. 338 i art. 461 k.c. oraz art. 224 § 2 w związku z art. 461 k.c., w pierwszej kolejności należy rozważyć istotę prawa zatrzymania.

Zgodnie z art. 461 § 1 k.c. zobowiązany do wydania cudzej rzeczy może ją zatrzymać aż do chwili zaspokojenia lub zabezpieczenia przysługujących mu roszczeń o zwrot nakładów na rzecz oraz roszczeń o naprawienie szkody przez rzecz wyrządzoną (prawo zatrzymania). Z przepisu tego i analizujących go komentarzy wynika, że jest to przepis o charakterze zabezpieczającym interesy podmiotu zobowiązanego do wydania rzeczy, dający mu istotne uprawnienie o charakterze rzeczowym (*ius retentionis*) aż do chwili, w której interesy te nie zostaną zaspokojone (np. przez zapłatę, naprawienie szkody, zastosowanie innego zabezpieczenia). Sposób wykonania prawa zatrzymania musi umożliwiać zrealizowanie jego celu, którym jest skuteczne skłonienie właściciela rzeczy do wywiązania się przez niego z obowiązku świadczenia na rzecz uprawnionego i wtedy upadnie podstawa prawna do dalszego zatrzymywania rzeczy. Ma zatem rację Sąd Apelacyjny przeciwstawiając się twierdzeniu, że *ius retentionis* oznacza tylko wywieranie presji na zobowiązanego, nie pociągającej za sobą żadnych negatywnych dla niego konsekwencji. W szczególności, trafnie Sąd uznał, iż nie można przyjąć za stronę powodową, że do chwili jednoczesnego wydania rzeczy (nieruchomości) jej właściciel nie ma obowiązku spełnienia własnego - w okolicznościach sprawy potwierdzonego prawomocnym orzeczeniem sądowym - świadczenia pieniężnego, będącego zwrotem nakładów pozwanego na rzecz, ma natomiast własne uprawnienie do żądania wynagrodzenia za czas zatrzymania, aż do chwili zwrotu rzeczy.

Gdyby uwzględnić tok rozumowania powódki, to byłaby ona zainteresowana jak najdłuższym w czasie zatrzymaniem działki 7/13, w której ma $\frac{3}{4}$ udziałów we własności, we władaniu pozwanego i płaceniem przez niego wynagrodzenia

za bezumowne korzystanie. Byłoby to dla powódki szczególnie korzystne, jeśli wysokość wynagrodzenia miałyby być taka, jak wadliwie zasądzona w zaskarżonym wyroku, co wcześniej zostało wykazane. Jednakże z ustaleń wynika, że w wydanym prawomocnym wyroku Sądu Okręgowego w P. z dnia 22 września 2006 r. wyraźnie zostało wskazane, że nakazanie pozwanemu wydania powódce nieruchomości łączy się z jednoczesną zapłatą na jego rzecz przez powódkę kwoty 1 046 376 złotych. Obowiązku tego powódka nie wykonała ani nie odpowiadała na wezwania pozwanego do zapłaty w zamian za zwrot działki. Z ustaleń wynika także, że pozwany z działki objętej powołanym wyrokiem nie korzysta od 2009 r., nie prowadzi na niej żadnej działalności, opuścił stojący na niej budynek i nadzoruje jedynie formalnie ten teren wraz z innymi częściami ogrodu działkowego w celu zabezpieczenia jego substancji. Można zatem uznać, tak jak to uczynił Sąd drugiej instancji w rozpoznawanej obecnie sprawie, że od 2009 r. nastąpiło przekształcenie posiadania działki oznaczonej numerem ewidencyjnym 7/13 w jej dzierżenie przez pozwanego, czyli w wykonywanie faktycznego władztwa za kogo innego, w tym wypadku - za powódkę (art. 338 k.c.). Okoliczności wskazują na spełnienie przesłanek wymaganych do dzierżenia, a więc władztwa i woli czynienia go nie dla siebie, lecz w ostatecznym interesie powódki (*animus possidendi rem pro alieno, animus detendi*). Brak natomiast było wymaganej dla posiadania przez art. 336 k.c. przesłanki woli władania dla siebie (*animus rem sibi habendi*) ze względu na prawo własności (posiadanie samoistne) lub ze względu na uzyskanie prawa z którym wiąże się określone władztwo nad cudzą rzeczą (posiadanie zależne); por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 12 maja 1959 r., I CR 167/59 (OSN 1961, nr 1, poz. 8). Wykazane zostało w sprawie, że pozwany wzywał powódkę do objęcia działki 7/13 we władanie, ofiarując to w zamian za zapłatę zasądzoną na jego rzecz kwoty, do czego miał prawo w ramach prawa zatrzymania. Wynika z tego, że tylko po stronie powódki leżało wykonywanie przez nią posiadania, usankcjonowanego tytułem własności, a posiadania tego nie miał pozwany już od 2009 r.

Zaprezentowane stanowisko nie sprzeciwia się utrwalonemu orzecznictwu Sądu Najwyższego, które obficie przytoczyła powódka w skardze kasacyjnej. Orzecznictwo to dotyczy jednak odmiennych stanów faktycznych niż ustalone

w rozpoznawanej sprawie. Chodzi w nich mianowicie o realizację prawa zatrzymania w warunkach prawnych określonych przez art. 461 k.c., ale w sytuacji, gdy zatrzymujący nadal rzecz (nieruchomość) posiada i z niej korzysta, pobierając także przez ten czas pożytki. Oczekiwanie wtedy przez właściciela wynagrodzenia za czas korzystania i pobierania pożytków, aż do chwili zwrotu rzeczy za wzajemnym świadczeniem właściciela może być uzasadnione i powołane orzeczenia sądowe wskazują na takie sytuacje (por. uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 11 listopada 1977 r., III CZP 75/77, OSNC 1978, nr 5-6, poz. 86 i wyrok Sądu Najwyższego z dnia 22 września 2005 r., IV CK 103/05, nie publ., w którego uzasadnieniu dokonuje się podsumowania orzecznictwa idącego w tym samym kierunku). Stanowisko to znalazło poparcie w doktrynie, w której podkreśla się, że prawo zatrzymania służy wyłącznie zabezpieczeniu wierzytelności, więc retentionista nie może wykorzystywać zatrzymanej rzeczy w innym celu, zwłaszcza nie ma uprawnienia do bezpłatnego z niej korzystania. Jak ustalono, pozwany w ogóle z nieruchomości nie korzystał i nawet zachowując jej władztwo (*corpus*) manifestował wolę władania (*animus*) za kogo innego (dzierżenie). Z tego wynika, że korzystanie z prawa zatrzymania nie musi zachowywać dotychczasowych relacji zainteresowanych podmiotów w zakresie posiadania, jeśli z zachowania retentionisty i uzewnętrznienia jego woli wynika co innego niż miało to miejsce w chwili powstania *ius retentionis*.

Uwzględniając wskazane argumenty należało na podstawie art. 398¹⁴ i art. 398¹⁵ § 1 k.p.c. orzec jak w wyroku, rozstrzygając o kosztach postępowania kasacyjnego na podstawie art. 108 § 2 w związku z art. 391 § 1 i art. 398²¹ k.p.c.