

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 26 listopada 2010 roku S. J. wniósł o zasądzenie od Miasta Ł. kwoty 51.000 złotych tytułem zwrotu wartości naniesień dokonanych przezeń na nieruchomości położoną w Ł. przy ul. (...) w trakcie trwania łączącej powoda ze Spółdzielczym Klubem Sportowym (...) umowy najmu tej nieruchomości. (...) przysługiwało prawo trwałego zarządu nieruchomością, które to prawo, a co za tym idzie i umowa najmu, wygasły na skutek decyzji Prezydenta Miasta Ł. z dnia 29 maja 2007 roku. W następstwie wygaszenia prawa trwałego zarządu powód utracił możliwość korzystania z nakładów poczynionych na nieruchomość (pozew, k. 2 – 15).

Pozwane Miasto Ł. wniosło o oddalenie powództwa w całości, podnosząc, iż z uwagi na łączącą powoda z (...) Start umowę najmu, wszelkie roszczenia dotyczące nakładów ulepszących rzecz wynajętą powinny być kierowane do wynajmującego. Miasto Ł. nie może być adresatem tych roszczeń również dlatego, że umowa najmu zawarta została bez zgody właściciela, a wymóg uzyskania tej zgody jest wprost przewidziany w ustawie, a zatem jej brak świadczy o zlej wierze powoda (odpowiedź na pozew, k. 81 – 84).

Pismem z dnia 12 stycznia 2012 roku powód rozszerzył powództwo do kwoty 2.483.814 zł (pismo, k. 141).

Postanowieniem Sądu Rejonowego dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi z dnia 25 stycznia 2012 roku w sprawie XIV GUp 16/11 zmieniono sposób prowadzenia postępowania upadłościowego S. J. prowadzącego działalność gospodarczą pod nazwą R. – B. Ł. na postępowanie upadłościowe obejmujące likwidację majątku; w związku z tym, pismem z dnia 26 marca 2012 roku Syndyk Masy Upadłości R. – B. Ł. T. M. wstąpił do postępowania (pismo i postanowienie, k. 226 – 227).

Strona pozwana wniosła o oddalenie powództwa również w części rozszerzonej, podnosząc zarzut przedawnienia roszczenia (protokół rozprawy, k. 314, 00:02:56).

Postanowieniem Sądu Rejonowego dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi z dnia 13 marca 2015 roku w sprawie XIV GUp 16/11 wyłączono z masy upadłości S. J. prowadzącego działalność gospodarczą pod nazwą R. – B. Ł. między innymi wierzytelność przysługującą upadłemu w stosunku do Miasta Ł. o zapłatę kwoty 2.432.814 zł tytułem nakładów na nieruchomość położoną w Ł. przy ul. (...), a będącą przedmiotem sporu w rozpoznawanej sprawie; w związku z powyższym, swój udział w sprawie zgłosił ponownie S. J. (postanowienie, k. 520 – 521 ; pismo, k. 533).

Pismem z dnia 10 września 2015 roku strona powodowa wskazała, iż podstawą prawną dochłodzonego przez nią roszczenia są przepisy art. 226 i 227 k.c. (pismo procesowe, k. 546 – 549).

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Decyzją (...) Zarządu (...) w Ł. z dnia 15 grudnia 1978 roku przekazano Spółdzielczemu Klubowi Sportowemu (...) w użytkowanie na czas nieokreślony między innymi nieruchomość położoną w Ł. przy ul. (...). Teren ten przeznaczony był pod budowę obiektu rekreacyjno – sportowego Klubu (...) (uzasadnienie decyzji, k. 278).

Powód S. J. prowadził działalność gospodarczą pod nazwą R. – B. Ł. (zaświadczenie, k. 19 – 21).

Umową z dnia 6 grudnia 1999 roku zawartą pomiędzy Spółdzielczym Klubem Sportowym (...) jako wynajmującym i S. J., (...), jako najemcą, oddano powodowi w najem niezabudowany teren położony w Ł. przy ul. (...) o powierzchni 40 m na 120 m. Umowa najmu zawarta została na czas oznaczony począwszy od 1 marca 2000 roku do 31 grudnia 2020 roku, a w treści umowy wynajmujący oświadczył, iż posiada prawo do dysponowania przedmiotową nieruchomością. Wynajmując wyraził zgodę na zaprojektowanie i wybudowanie przez najemcę obiektów potrzebnych do działalności najemcy, przy czym ich projekty miały być przedstawione wynajmującemu do uzgodnienia. Strony ustaliły też, że w razie rozwiązania umowy najmu przez wynajmującego przed terminem całkowitej amortyzacji

nakładów poniesionych przez najemcę, wynajmujący zobowiązuje się spłacić niezamortyzowaną część nakładów w terminie 3 miesięcy od daty rozwiązania umowy (umowa najmu, k. 22 – 24).

Umowa najmu była dwukrotnie aneksowana, między innymi w zakresie kwoty czynszu, którą ustalono na 6.672,50 zł oraz w zakresie ustalenia, że w przypadku wzniesienia przez najemcę obiektów o wartości do 150.000 zł połowę wartości nakładów wynajmujący zrekompensuje najemcy w czynszu, poprzez stosowną jego obniżkę, nie więcej jednak niż o 50 %, zaś w przypadku nakładów o wartości powyżej 150.000 zł, mogą one stanowić przedmiot rozliczenia, jednakże każdorazowo będą przedmiotem negocjacji między stronami (aneksy do umowy najmu, k. 25 i 26).

Na terenie wynajętej nieruchomości znajdował się **budynek gospodarczy** – dawny budynek obory – o powierzchni zabudowy 94,38 m², wzniesiony w latach 30 – tych lub 40 – tych XX wieku. W trakcie trwania umowy najmu powód dokonał nakładów remontowych zmieniających stan techniczny – użytkowy tego budynku, między innymi ocieplono i otynkowano ściany zewnętrzne, założono nowe okna i drzwi zewnętrzne na parterze, urządzono łazienkę i wykonano częściowy remont wnętrza parteru. Nakłady te nie wymagały uzyskania pozwolenia na budowę (aneks do umowy najmu, k. 25; opinia biegłego do spraw wyceny nieruchomości, k. 424 – 446).

W dniu 4 października 2000 roku powód uzyskał decyzję o pozwoleniu na budowę **budynku wystawowo – magazynowego z częścią biurową**. Na podstawie tej decyzji powód wznosił na nieruchomości budynek hali wystawowo – magazynowej o powierzchni 897,43 m² wraz z dobudowanym do frontu tej hali budynkiem biurowym o powierzchni 62,50 m². Decyzją Prezydenta miasta Ł. z dnia 6 stycznia 2001 roku wyrażono zgodę na użytkowanie budynku wystawowo – magazynowego z częścią biurowo – socjalną wybudowanego na terenie przedmiotowej nieruchomości (opinia biegłego do spraw wyceny nieruchomości, k. 424 – 446).

Wartość rynkowa wskazanych wyżej **nakładów**, to jest budynków wybudowanych na podstawie pozwolenia na budowę i przyjętych do użytkowania oraz nakładów remontowych nie wymagających pozwolenia na budowę, według stanu i cen na dzień 31 sierpnia 2007 roku wynosiła 1.283.000 zł (opinia biegłego do spraw wyceny nieruchomości, k. 424 – 446).

Decyzje o pozwoleniu na budowę i zgodzie na użytkowanie nie dotyczą żadnych innych budynków, oprócz budynku wystawowo – magazynowego z częścią biurowo – socjalną. W Wydziale Urbanistyki, Architektury i (...) Miasta Urzędu Miasta Ł. nie ma też dokumentów budowy innych budynków. Tym niemniej, na terenie nieruchomości przy ul. (...) wybudowano również **wiatę** stalową o wymiarach 9,61 m na 6,42 m oraz dwie połączone wiaty garażowe o wymiarach 7,52 m na 5,82 m i 7,46 m na 5,82 m. Wybudowanie obu tych wiat wymagało uzyskania pozwolenia na budowę i następnie przyjęcia do użytkowania. Ponieważ decyzje takie wydane nie zostały przyjąć trzeba, że oba budynki wybudowane zostały samowolnie, niezgodnie z zasadami prawa budowlanego. W takiej sytuacji od decyzji Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego zależy, czy zostaną one zalegalizowane, czy nakazana zostanie ich rozbiorca (opinia biegłego do spraw wyceny nieruchomości, k. 424 – 446 i k. 481, 00:22:21).

Decyzją Prezydenta Miasta Ł. z dnia 29 maja 2007 roku **wygaszono prawo użytkowania nieruchomości** położonej w Ł. przy ul. (...) ustanowionego na rzecz Spółdzielczego Klubu Sportowego (...). W uzasadnieniu podniesiono, iż (...) Start będący od 1978 roku użytkownikiem przedmiotowej nieruchomości nie zagospodarował jej zgodnie z warunkami decyzji, albowiem nie wybudował na nieruchomości obiektu rekreacyjno – sportowego (decyzja Prezydenta Miasta Ł., k. 278 – 282).

Decyzją z dnia 10 sierpnia 2007 roku Samorządowe Kolegium Odwoławcze w Ł., po rozpatrzeniu odwołania (...) Start, orzekło o utrzymaniu w mocy decyzji z dnia 29 maja 2007 roku. SKO podkreśliło, iż decyzja o wygaśnięciu prawa użytkowania (trwałego zarządu) była prawidłowa, ponieważ (...) Start nie zagospodarował przedmiotowej nieruchomości zgodnie z przeznaczeniem, to jest nie zbudował ani nie rozbudował na niej obiektu rekreacyjno – sportowego, a ponadto nieruchomość wykorzystywana jest niezgodnie z jej przeznaczeniem określonym w decyzji, albowiem na jej terenie na mocy różnych umów funkcjonują inne podmioty, między innymi firma (...) (decyzja SKO, k. 283 – 286).

Wyrokiem z dnia 28 listopada 2007 roku Wojewódzki Sąd Administracyjny w Ł. oddalił skargę (...) Start na decyzję SKO w Ł. z dnia 10 sierpnia 2007 roku. Sąd nie podzielił argumentów organów administracyjnych o zagospodarowaniu nieruchomości niezgodnie z jej przeznaczeniem, podnosząc, iż zarzut taki mógłby być skuteczny jedynie w przypadku obowiązywania aktualnego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla danego terenu, zaś planu takiego dla terenu, na którym znajduje się przedmiotowa nieruchomość nie ma. Mimo tego, Sąd uznał, że istniały podstawy do wydania decyzji o wygaśnięciu użytkowania, bowiem (...) Start nie powiadomił właściwego organu Gminy o oddaniu nieruchomości w najem, a umowy takie były zawierane – między innymi z firmą (...) (wyrok WSA, k. 287 – 296).

W dniu 20 lutego 2009 roku Naczelny Sąd Administracyjny oddalił skargę kasacyjną od wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Ł. z dnia 28 listopada 2007 roku. Sąd dostrzegł wprawdzie, iż sąd pierwszej instancji ustalił stan faktyczny odmiennie od ustaleń organów administracyjnych, lecz w skardze kasacyjnej nie wskazano podstawy prawnej, która uzasadniałaby twierdzenie, że ta usterka proceduralna mogła rzutować na wynik sprawy (wyrok NSA, k. 297 – 304).

Gdy powód dowiedział się o wygaśnięciu prawa użytkowania, zaprzestał działalności prowadzonej przy ul. (...). **Wygaszanie działalności** było stopniowe, do końca 2007 roku firma powoda opuściła wszystkie budynki na nieruchomości. Powód nadal płacił rachunki na energię elektryczną i ogrzewanie oraz pozostawił ochronę obiektu, licząc na to, że uda mu się pozyskać od Miasta przedmiotową nieruchomość. W związku jednak z fiaskiem prowadzonych rozmów, wycofał swoją ochronę i zaprzestał płacenia rachunków około przełomu 2008/2009 roku (zeznania świadka J. N., k. 114; zeznania powoda S. J., k. 557 – 558, 00:42:38 – 00:58:21 oraz w zw. z k. 86 – 87).

W ramach prowadzonej z Miastem Ł. **korespondencji dotyczącej przedłużenia działalności powoda na ul. (...)**, pismem z dnia 18 czerwca 2008 roku S. J. zwrócił się do Urzędu Miasta Ł. z wnioskiem o nabycie przedmiotowej nieruchomości lub oddanie jej w użytkowanie wieczyste (pismo, k. 53 – 54).

W odpowiedzi, pismem z dnia 11 sierpnia 2008 roku, Urząd Miasta Ł. zaproponował powodowi wydzierżawienie nieruchomości na 3 lata, informując jednocześnie, że nie przewiduje zbycia tej nieruchomości (pismo, k. 55).

Pismem z dnia 20 września 2008 roku powód odrzucił propozycję dzierżawy i podniósł, iż dokonał na nieruchomości nakładów na kwotę 3.314.547 zł, jednocześnie zwracając się o propozycję ewentualnego rozliczenia tych nakładów (pismo, k. 56).

Pismem z dnia 8 grudnia 2008 roku powód ponowił prośbę do Miasta Ł. o zajęcie stanowiska w przedmiocie rozliczenia nakładów (pismo, k. 57).

W dniu 19 lutego 2009 roku Miasto Ł. odmówiło powodowi rozliczenia nakładów z uwagi na łączącą powoda z (...) umowę najmu, która powinna stanowić podstawę do rozliczenia nakładów. Jednocześnie Miasto poinformowało powoda, że za okres do 31 stycznia 2009 roku naliczy mu opłatę za bezumowne użytkowanie przedmiotowego terenu i ponowiło propozycję wydzierżawienia nieruchomości w trybie bezprzetargowym (pismo, k. 59).

Kolejnymi pismami z dnia 11 marca, 5 maja i 7 lipca 2009 roku powód zwracał się bezpośrednio do Prezydenta i Wiceprezydenta Miasta Ł. z prośbą o interwencję w jego sprawie, proponując nabycie nieruchomości, ewentualnie oddanie jej w użytkowanie wieczyste lub dzierżawę do 2020 roku i informując, że w przeciwnym razie wystąpi przeciwko Miastu Ł. z pozwem o zwrot nakładów na nieruchomość (pisma, k. 60 – 68).

Pismem z dnia 14 sierpnia 2009 roku, w związku z brakiem reakcji Miasta Ł. na wcześniejsze pisma powód wezwał właściciela nieruchomości – Miasto Ł. – do jego **odbioru w terminie do dnia 31 sierpnia 2009 roku** i zapłaty w tym terminie kwoty 3.314.547 zł tytułem nakładów poczynionych na nieruchomość. Powód poinformował, że po bezskutecznym upływie tego terminu uzna, że doszło do wydania nieruchomości i wystąpi na drogę sądową o zapłatę wskazanej kwoty. Powód przygotował protokół zdawczy nieruchomości, ale na dzień odbioru nikt z Miasta nie stawił się. Po jednostronnym przekazaniu, powód nie miał już z nieruchomością nic wspólnego. Budynki i ogrodzenie

pozostawił zamknięte. Nie pamięta, co stało się z kluczami (pismo, k. 70 – 71; zeznania powoda S. J., k. 557 – 558, 00:42:38 oraz w zw. z k. 86 – 87).

Pismem z dnia 31 sierpnia 2009 roku Miasto Ł. poinformowało powoda, że brak jest podstaw do uznania jego roszczeń o zapłatę wartości nakładów, albowiem roszczenia te winny być kierowane do (...) (...) (pismo, k. 69).

W dniu 3 lutego 2010 roku S. J. wystąpił przeciwko Miastu Ł. z wnioskiem o **zawezwanie do próby ugodowej** w przedmiocie zapłaty na jego rzecz kwoty 3.300.000 zł tytułem zwrotu wartości nakładów na nieruchomości przy ul. (...). Termin posiedzenia wyznaczono na dzień 9 czerwca 2010 roku, lecz do ugody nie doszło (wniosek, k. 72 – 73; protokół, k. 505).

Pismem z dnia 6 grudnia 2010, a następnie 4 lutego 2011 roku Urząd Miasta Ł. wezwał S. J. do **zapłaty za korzystanie** z terenu przy ul. (...) okresie do 30 listopada 2010 roku. Pismem z dnia 3 lutego 2011 roku wezwano powoda do wydania nieruchomości do dnia 28 lutego 2011 roku (pisma, k. 550 – 553).

Pismami z dnia 9 i 18 lutego 2011 roku S. J. nie uznał roszczeń Miasta wskazując, że opuścił nieruchomość i od kilku lat z niej nie korzysta, a nadto, iż wielokrotnie zwracał się do Miasta o protokolarnie odebranie nieruchomości, co jednak nie napotkało żadnego odzewu (pisma, k. 555 i 556).

Ustalając powyższy stan faktyczny, sąd oparł się na powołanych wyżej dowodach. W zakresie faktu poniesienia nakładów na nieruchomość, rodzaju tych nakładów i kwestii związanych ze zwrotem nieruchomości, sąd oparł się na licznych zgromadzonych w sprawie dokumentach i korespondujących z nimi zeznań świadka i powoda, a w zakresie nakładów – również na opinii biegłej E. R., zwłaszcza drugiej opinii uzupełniającej (k. 424 – 446), wykonanej już po oględzinach nieruchomości. Opinia tej biegłej stała się też podstawą do ustaleń sądu w zakresie wartości dokonanych nakładów. W ocenie sądu biegła w sposób całkowicie przekonujący odpowiedziała na pytania sądu i wyjaśniła wątpliwości stron. Biegła precyzyjnie ustaliła i opisała wszystkie istniejące na nieruchomości naniesienia, rozróżniła je ze względu na czas ich powstania i zgodność z wymogami prawa budowlanego; przekonująco wyjaśniła też mechanizm uwzględnienia nakładów infrastrukturalnych dokonanych przez powoda na nieruchomość, które uwzględniła poprzez stosowny – uwzględniający nieruchomości wyposażone w takie nakłady – dobór nieruchomości porównawczych, co zgodne jest zarówno z wymogami ustawowymi, jak i metodyką pracy biegłych do spraw szacunku nieruchomości. Opinia biegłej E. R. stała się też podstawą do odmowy oparcia się przez sąd na wcześniejszej opinii biegłego Z. S.. Opinia ta jest nieprzydatna dla rozstrzygnięcia sprawy, jako że biegły nie tylko zastosował nieprawidłową metodologię wyceny nakładów (nie związaną w jakikolwiek sposób z oceną, czy nakłady te zwiększają, i o ile, wartość nieruchomości jako całości, a przecież, będąc naniesieniami stały się jej integralną częścią), to jeszcze ocenił wszystkie naniesienia, nie różnicując ich ze względu na czas powstania i ich legalność, a wręcz posunął się do wyceny naniesień nieistniejących (co wynika z opinii biegłej E. R. wykonanej po dokonaniu oględzin przedmiotowej nieruchomości). Te wady całkowicie dyskwalifikują jego opinię i pozwalają sądowi na całkowite jej pominięcie przy dokonywaniu ustaleń faktycznych.

Sąd oddalił wnioski o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego do spraw wyceny nieruchomości, który miałby wycenić nakłady dokonane przez powoda na dzień 31 sierpnia 2009 roku – z uwagi na przeprowadzone dalej rozważania dotyczące przedawnienia – oraz na dzień 28 lutego 2011 roku – z uwagi na dokonane ustalenia dotyczące daty zwrotu nieruchomości, to jest dnia 31 sierpnia 2009 roku, czyli daty wskazywanej ostatecznie przez stronę powodową (k. 548) i wynikającej z całego materiału dowodowego.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo jest częściowo zasadne.

W pierwszej kolejności koniecznym jest **ustalenie podstawy prawnej dochodzonego roszczenia**. Strona powodowa jako podstawę roszczenia wskazała przepisy **art. 226 – 230 k.c.** i stanowisko to znajduje aprobatę sądu, według którego te właśnie przepisy powinny mieć zastosowanie do oceny zasadności wytoczonego powództwa. Podkreślić trzeba już na wstępie, że w sprawie, której przedmiotem roszczenia jest zwrot nakładów należy przede

wszystkim ustalić, na podstawie jakiego stosunku prawnego czyniący nakłady posiadał rzecz i dokonywał nakładów. Przepis art. 226 k.c. stanowi bowiem, że samoistny posiadacz w dobrej wierze może żądać zwrotu nakładów koniecznych o tyle, o ile nie mają pokrycia w korzyściach, które uzyskał z rzeczy. Zwrotu innych nakładów może żądać o tyle, o ile zwiększają wartość rzeczy w chwili jej wydania właścicielowi. Jednakże, gdy nakłady zostały dokonane po chwili, w której samoistny posiadacz w dobrej wierze dowiedział się o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa o wydanie rzeczy, może on żądać zwrotu jedynie nakładów koniecznych. Podobnie samoistny posiadacz w złej wierze może żądać jedynie zwrotu nakładów koniecznych, i to tylko o tyle, o ile właściciel wzbogaciłby się bezpodstawnie jego kosztem. Przepisy dotyczące roszczeń samoistnego posiadacza o zwrot nakładów na rzecz, stosuje się odpowiednio do stosunku między właścicielem rzeczy a posiadaczem zależnym, o ile z przepisów regulujących ten stosunek nie wynika nic innego (art. 230 k.c.). W doktrynie i orzecznictwie podkreśla się, że wskazane przepisy mają zastosowanie do sytuacji, w których rzecz znalazła się w posiadaniu niewłaściciela, zaś źródłem tego stanu rzeczy nie była umowa (por. wyr. SN z 27.2.2009 r., II CSK 512/08, Legalis i wyr. SN z 28.11.1974 r., III CRN 287/74, Legalis).

W rozpoznawanej sprawie powód S. J. posiadał rzecz i dokonywał nakładów na podstawie umowy najmu z dnia 6 grudnia 1999 roku zawartej ze Spółdzielczym Klubem Sportowym (...) jako wynajmującym i mającej obowiązywać do dnia 31 grudnia 2020 roku. (...) (...)nie był właścicielem przedmiotowej nieruchomości; prawo własności przysługiwało przez cały okres, którego dotyczy sprawa i przysługuje obecnie Gminie Ł., zaś (...) Start od 1978 roku przysługiwało prawo użytkowania nieruchomości, do którego z wejściem w życie ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. 2015/1774 tekst jedn.) odpowiednie zastosowanie mają przepisy dotyczące trwałego zarządu (art. 210 ust. 1 ugn). Przepisy te regulują możliwość zawierania umów najmu przez podmioty prawa trwałego zarządu (a tym samym również użytkowania), w szczególności **art. 43 ust. 2 pkt. 3 ustawy** stanowi, iż jednostka organizacyjna ma prawo korzystania z nieruchomości oddanej w trwały zarząd, a w szczególności do oddania nieruchomości lub jej części w najem, dzierżawę albo użyczenie na czas nie dłuższy niż czas, na który został ustanowiony trwały zarząd, z równoczesnym zawiadomieniem właściwego organu i organu nadzorującego, jeżeli umowa jest zawierana na czas oznaczony do 3 lat, albo za zgodą tych organów, jeżeli umowa jest zawierana na czas oznaczony dłuższy niż 3 lata lub czas nieoznaczony, jednak na okres nie dłuższy niż czas, na który został ustanowiony trwały zarząd; zgoda jest wymagana również w przypadku, gdy po umowie zawartej na czas oznaczony strony zawierają kolejne umowy, których przedmiotem jest ta sama nieruchomość. W sprawie bezspornym jest, iż **ani właściwy organ Gminy, ani organ nadzorujący nie zostały zawiadomione o zawarciu między stronami umowy najmu z dnia 6 grudnia 1999 roku, a co za tym idzie, na zawarciu takiej umowy nie wyraziły zgody**. Ustawa o gospodarce nieruchomościami odmiennie niż przepisy kodeksu cywilnego normuje jednak sankcje w przypadku braku wymaganej zgody. O ile zgodnie z regulacjami kodeksu cywilnego (art. 63 k.c.) sankcją związaną z brakiem wymaganej zgody osoby trzeciej jest w czasie do uzyskania tej zgody bezskuteczność zawieszona (wyr. SN z dnia 21 listopada 2007 r., II CSK 311/07, Lex nr 492171; wyr. SN z dnia 19 grudnia 2008 r., III CZP 122/08, OSNC 2009, nr 7-8, poz. 115), o tyle w przypadku umowy najmu zawartej na podstawie ustawy o gospodarce nieruchomościami jest ona ważna, lecz właściwy organ może z urzędu wydać decyzję o wygaśnięciu trwałego zarządu w odniesieniu do nieruchomości lub jej części w razie stwierdzenia, że jednostka organizacyjna nie zawiadomiła właściwego organu o oddaniu nieruchomości lub jej części w najem, dzierżawę albo o użyczeniu lub nie uzyskała zgody, o której mowa w art. 43 ust. 2 pkt 3 (**art. 46 ust. 2 pkt. 2 ugn**). Powstaje więc pytanie, czy w przypadku, jaki zachodzi w sprawie, to jest istnienia ważnej umowy najmu, będącej podstawą do dokonywania przez powoda nakładów na nieruchomość będącą przedmiotem najmu, umowy wszakże zawartej bez wymaganej prawem zgody, a nawet bez wiedzy właściciela nieruchomości, a zatem w przypadku, w którym pomiędzy posiadaczem (zależnym) nieruchomości, a jej właścicielem nie ma żadnego umownego stosunku prawnego, rozliczenie między nimi powinno być oparte o przepisy art. 226 – 230 k.c.

Dokładna analiza wypowiedzi doktryny i orzecznictwa sądowego pozwala na takie pytanie dać odpowiedź afirmatywną. Wskazuje się bowiem, co prawda, że przepisy art. 226 w zw. z art. 230 i 405 k.c. nie mogą stanowić podstawy dla rozliczenia nakładów poczynionych w czasie trwania najmu lub dzierżawy (por. wyr. SN z 21.1.2004 r., IV CK 362/02, Legalis i wyr. SN z 11.6.2008 r., V CSK 28/08, OwSG 2009, Nr 9, poz. 63, a także wyr. SA w Katowicach z 20.11.2003 r., I ACa 556/03, niepubl.), jednakże u podstaw takiej tezy leży stan faktyczny, w którym

między właścicielem a posiadaczem dokonującym nakładów istnieje taki stosunek prawny (szeroko pojęty stosunek umowny), na podstawie którego możliwie jest rozliczenie dokonanych przez posiadacza nakładów. Podkreśla się bowiem, że jeżeli posiadacza z właścicielem łączyła umowa, należy określić jej charakter oraz to, czy strony uzgodniły sposób rozliczenia nakładów. Jeżeli takie uzgodnienia zostały poczynione, to one powinny być podstawą rozliczenia nakładów, chyba że bezwzględnie obowiązujące przepisy k.c., normujące umowę danego rodzaju, przewidują inny sposób rozliczenia nakładów; w takim wypadku te przepisy powinny znaleźć zastosowanie, podobnie jak w przypadku, gdy umowa w ogóle nie reguluje kwestii rozliczenia nakładów. We wszystkich tych przypadkach do roszczenia o zwrot nakładów nie mają zastosowania art. 224-226 k.c. (ani też art. 405 k.c.), a jedynie postanowienia umowy lub przepisy szczególne regulujące rozliczenie nakładów w danym stosunku prawnym (por. post. SN z 5.3.2009 r., III CZP 6/09, Biul. SN 2009, Nr 3 i wyr. SA w Poznaniu z 6.5.2001 r., I ACA 276/10, Legalis). **Przepisy art. 226 - 230 k.c. wchodzi w rachubę dopiero wtedy, gdy się okaże, że ani stosunek prawny łączący właściciela z posiadaczem, ani przepisy regulujące ten stosunek, nie normują kwestii zwrotu nakładów** (por. wyr. SN: z 30.6.1972 r., III CRN 91/72, OSN 1972, Nr 12, poz. 229; z 11.6.2008 r., V CSK 28/08, OSG 2009, Nr 9, poz. 63; z 27.2.2009 r., II CSK 512/08, Legalis; uchw. SN z 5.3.2009 r., III CZP 6/09, BSN 2009, Nr 3; wyr. SN z 5.12.2013 r., V CSK 13/13, Legalis). Dokładnie taka sytuacja zachodzi w rozpoznawanej sprawie: posiadacz dokonał co prawda nakładów w oparciu o tytuł prawny (najem), lecz łączący go z osobą trzecią względem właściciela nieruchomości. Między właścicielem i posiadaczem nie było jakiegokolwiek stosunku prawnego (innego niż opartego na posiadaniu cudzej nieruchomości), nie istnieją zatem żadne inne przepisy, które regulowałyby ten stosunek, a w szczególności problematykę zwrotu nakładów. Mimo zatem istnienia ważnej umowy najmu, dla rozliczenia nakładów poczynionych w czasie trwania najmu zastosowanie będą miały przepisy dotyczące stosunku obligacyjnego, będącego podstawą uprawnień posiadacza – najemcy, lecz jedynie w ramach tego stosunku obligacyjnego, to jest w ramach rozliczeń z wynajmującym. Odrębną zaś kwestią pozostaje rozliczenie z właścicielem nieruchomości: **skoro stron, to jest posiadacza i właściciela, nie łączył żaden stosunek prawny, nie ma zatem przepisów regulujących rozliczenie między nimi nakładów na nieruchomość, a wyłącznym źródłem i jedyną przyczyną powstania tych roszczeń jest posiadanie cudzej nieruchomości, to w pełni uprawnionym jest wniosek o konieczności oceny takich roszczeń w świetle przepisów art. 226 – 230 k.c.** Nie istnieje przy tym żaden przepis szczególny wyłączający kumulatywny zbieg tych roszczeń z roszczeniami z umowy najmu skierowanymi do innego podmiotu; nie można również uznać tych przepisów za pozostających w relacji *leges speciales* – *leges generales*, a to również z uwagi na to, że regulują stosunki prawne między odmiennymi podmiotami.

Rozważania powyższe dotyczyły w takiej samej mierze posiadacza samoistnego, jak i **posiadacza zależnego**, zatem roszczenia powoda, będącego niewątpliwie posiadaczem zależnym (władzał rzeczą jako najemca), ocenione muszą być w świetle przesłanek art. 226 i 227 w zw. z art. 230 k.c. Powtórzyć można tu raz jeszcze wypowiedzi orzecznictwa, zgodnie z którymi, jeżeli nakładów na rzecz dokonał posiadacz zależny, któremu do władania rzeczą w danym zakresie przysługuje prawo, zwrot nakładów może nastąpić tylko na zasadach określonych treścią stosunku będącego podstawą prawa posiadacza (por. wyr. SN z 19.11.1998 r., III CKN 33/98, OSN 1999, Nr 6, poz. 110 i wyr. SN z 22.9.2005 r., IV CK 105/05, Legalis) i jeszcze raz podkreślić, że u podstaw tych wypowiedzi leżały stany faktyczne, w których istniał szeroko rozumiany stosunek umowny pomiędzy posiadaczem zależnym, a właścicielem, oparty przynajmniej na zgodzie właściciela, by inna osoba posiadał jego rzecz. W mocy pozostają zatem wszystkie rozważania dotyczące – w takiej sytuacji – możliwości występowania z roszczeniami przeciwko właścicielowi opartymi na przepisach art. 226 – 230 k.c., obok roszczeń przysługujących danej osobie w ramach stosunku obligacyjnego.

Skoro podstawę prawną dochodzonego roszczenia stanowi przepis art. 226 i 227 w zw. z art. 230 k.c., to wyłączone jest zastosowanie przepisów art. 405 i następných k.c. o bezpodstawnym wzbogaceniu. **Przepisy o zwrocie nakładów (art. 226 – 230 k.c.) są przepisami szczególnymi wobec przepisów o bezpodstawnym wzbogaceniu** (por. wyr. SN z 2.2.2000 r., II CKN 704/98, Legalis; z 2.2.2001 r., IV CKN 253/00, Legalis; uchw. SN z 5.3.2009 r., III CZP 6/09, BSN 2009, Nr 3; wyr. SN z 5.12.2013 r., V CSK 13/13, Legalis). Przepisy regulujące problematykę bezpodstawnego wzbogacenia mają bowiem zastosowanie dopiero wtedy, gdy nie ma innego środka prawnego do odzyskania doznanego uszczerbku majątkowego. Stosunki między właścicielem a posiadaczem rzeczy w zasadzie unormowane są przepisami art. 224 i następných k.c. Tylko w razie luki w tych przepisach można sięgać

posiłkowo do przepisów o bezpodstawnym wzbogaceniu (por. uchw. SN z 30.12.1969 r., II CR 356/69, Legalis; wyr. SN z 9.6.2000 r., IV CKN 1159/00, BSN 2000, Nr 10, s. 10; uchw. SN z 5.3.2009 r., III CZP 6/09, BSN 2009, Nr 3, poz. 6; wyr. SN z 5.12.2013 r., V CSK 13/13, Legalis; z 6.6.2014 r., III CSK 235/13, Legalis). Przepisy art. 405 i następných k.c. nie znajdują zatem zastosowania w rozpoznawanej sprawie.

Skoro zatem ocena roszczenia zgłoszonego w rozpoznawanej sprawie dokonana ma być w oparciu o **przesłanki przepisów art. 226 i 227 w zw. z art. 230 k.c.**, to konieczne jest zbadanie uzasadnionego zakresu tych roszczeń w kontekście powołanych przepisów. Przepis art. 226 k.c. w zw. z art. 230 k.c. różnicuje trzy sytuacje w zależności od dobrej lub złej wiary posiadacza rzeczy. Otóż (i) samoistny (i zależny – art. 230 k.c.) posiadacz w dobrej wierze może żądać zwrotu nakładów koniecznych o tyle, o ile nie mają pokrycia w korzyściach, które uzyskał z rzeczy, a zwrotu innych nakładów może żądać o tyle, o ile zwiększają wartość rzeczy w chwili jej wydania właścicielowi. (ii) Samoistny (zależny) posiadacz w dobrej wierze od chwili, w której dowiedział się o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa o wydanie rzeczy może żądać zwrotu jedynie nakładów koniecznych dokonanych po tej chwili. Z kolei (iii) samoistny (zależny) posiadacz w złej wierze może żądać jedynie zwrotu nakładów koniecznych, i to tylko o tyle, o ile właściciel wzbogaciłby się bezpodstawnie jego kosztem. Konieczna jest zatem **ocena dobrej lub złej wiary powoda**.

Zgodnie z powszechnym poglądem, dobra wiara posiadacza istnieje wtedy, gdy jest on przekonany, że posiada rzecz zgodnie z przysługującym mu prawem, a to jego przekonanie uzasadnione w konkretnym stanie faktycznym. Dobrą wiarę wyłącza ujawnienie takich okoliczności, które u przeciętnego człowieka powinny wzbudzić poważne wątpliwości, że nie przysługuje mu prawo do korzystania z rzeczy w dotychczasowym zakresie (por. wyr. SN z 13.1.2010 r., II CSK 374/09, Legalis). Posiadaczem w złej wierze jest z kolei ten, kto wie albo na podstawie towarzyszących okoliczności wiedzieć powinien, że nie przysługuje mu wykonywane przez niego prawo. Zgodnie z art. 7 k.c. jeżeli ustawa uzależnia skutki prawne od dobrej lub złej wiary, domniemywa się istnienie dobrej wiary. Domniemanie to jest wzruszalne, lecz, w ocenie sądu, w rozpoznawanej sprawie wzruszone nie zostało. Niewątpliwym jest bowiem, że powód zawarł z osobą uprawnioną do korzystania z przedmiotowej nieruchomości ważną umowę najmu, a co za tym idzie mógł być przekonany, że posiada rzecz zgodnie z przysługującym mu prawem. Przekonania takiego nie może wyłączyć fakt nie uzyskania zgody na zawarcie umowy najmu właściwego organu Gminy. Po pierwsze, samo nie uzyskanie zgody nie czyni umowy najmu nieważną, a po drugie, o uzyskanie zgody powinien zatroszczyć się podmiot prawa użytkowania (trwałego zarządu), a nie powód, to ten pierwszy bowiem podmiot związany był obowiązkami nałożonymi przez ustawę o gospodarce nieruchomościami. W umowie najmu (k. 22) wynajmujący zapewnił, że posiada prawo do dysponowania przedmiotową nieruchomością, a w sprawie nie przeprowadzono jakichkolwiek dowodów mogących świadczyć o tym, że powód zaniedbał zbadania prawdziwości tego oświadczenia w stopniu, który pozwalałby mu przypisać niedbalstwo. Oznacza to, że domniemanie z art. 7 k.c. obalone nie zostało, a zatem **powód, jako posiadacz nieruchomości dokonujący na niej nakładów, powinien być uznany za znajdującego się w dobrej wierze**.

Dokonane przez powoda nakłady w postaci wybudowania budynku wystawowo – magazynowego z częścią biurową oraz remontu budynku gospodarczego zmieniającego stan techniczny – użytkowy tego budynku w sposób oczywisty **nie stanowią nakładów koniecznych**. Nakładami koniecznymi są bowiem tylko wydatki, których celem jest utrzymanie rzeczy w stanie zdatnym do normalnego użytku (korzystania), zgodnie z jej przeznaczeniem. Zarówno posadowienie na nieruchomości nowego budynku, jak i dokonanie tak dalekiego remontu budynku gospodarczego, że zmieniło to jego stan użytkowy (a więc przeznaczenie), nie mogą być uznane za nakłady konieczne. Sąd nie uwzględnił również nakładów w postaci wybudowania dwóch wiat, albowiem były to nanieśienia dokonane samowolnie i niezgodnie z zasadami prawa budowlanego. Wybudowanie obu tych wiat wymagało uzyskania pozwolenia na budowę i następnie przyjęcia do użytkowania, a decyzje takie wydane nie zostały. W takiej sytuacji od decyzji Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego zależy, czy zostaną one zalegalizowane, czy nakazana zostanie ich rozbiórka. Nie można zatem przyjąć, biorąc pod uwagę datę zamknięcia rozprawy, że są to nakłady związane z rzeczą, albowiem ich los jest niepewny. Ocena dobrej wiary powoda w dokonywaniu nakładów na nieruchomość nie może iść zresztą tak daleko, by chroniła dokonaną przez powoda samowolę budowlaną. Co do pozostałych nakładów, to zgodnie z przepisem art. 226 w zw. z art. 230 k.c. zwrotu ich wartości powód może żądać o tyle, o ile zwiększają wartość rzeczy w chwili jej wydania właścicielowi.

W tym momencie konieczna jest krótka dygresja o **relacji przepisów art. 226 k.c. i 227 k.c.**, stanowiącego, iż samoistny (także zależny – art. 230 k.c.) posiadacz może, przywracając stan poprzedni, zabrać przedmioty, które połączył z rzeczą, chociażby stały się jej częściami składowymi; jednakże gdy połączenia dokonał samoistny posiadacz w złej wierze albo samoistny posiadacz w dobrej wierze po chwili, w której dowiedział się o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa o wydanie rzeczy, właściciel może przyłączone przedmioty zatrzymać, zwracając samoistnemu posiadaczowi ich wartość i koszt robocizny albo sumę odpowiadającą zwiększeniu wartości rzeczy. Otóż w orzecznictwie wypowiedziano pogląd, zgodnie z którym przepis art. 227 k.c. jest przepisem szczególnym wobec art. 226 (por. wyr. SN z 14.10.2005 r., III CK 97/05, Wok. 2006, Nr 2, s. 8). Pogląd taki oznaczałby, że w przypadku nakładów polegających na połączeniu pewnych przedmiotów z rzeczą, posiadacz realizować może wyłącznie uprawnienia przewidziane przez przepis art. 227 k.c., z wyłączeniem uprawnień z art. 226 k.c. W ocenie sądu rozpoznającego sprawę treść obu przepisów nie daje jednak uzasadnienia dla doszukiwania się między nimi wskazanej relacji. Artykuł 227 k.c. normuje szczególne, **dotatkowe** uprawnienie posiadacza rzeczy do zabrania w naturze poczynionych przez niego nakładów (ius tollendi). Posiadacz może więc dokonać wyboru pomiędzy roszczeniem o zapłatę sumy pieniężnej tytułem nakładów (art. 226 k.c.) a uprawnieniem zastrzeżonym w art. 227 § 1 k.c. (por. wyr. SN z 27.7.1983 r., III CRN 262/82, Legalis). Z istoty rzeczy, posiadacz jest uprawniony do zabrania nakładów w naturze tylko dopóty, dopóki rzecz znajduje się w jego władaniu. W razie utraty władztwa nad rzeczą posiadaczowi pozostaje jedynie możliwość domagania się zwrotu równowartości poczynionych nakładów. Co więcej, również uprawnienie właściciela do zatrzymania nakładów (art. 227 § 2 k.c.) zostało pomyślane wyłącznie na wypadek, gdy zagraża mu ze strony posiadacza możliwość (a właściwie ryzyko) zabrania nakładów w naturze, a właściciel jest zainteresowany w uzyskaniu zwrotu rzeczy wraz z nakładami. Uprawnienie do zatrzymania nakładów przysługuje więc właścicielowi wyłącznie do momentu, w którym rzecz znajduje się we władaniu posiadacza. Takie ograniczenia w zastosowaniu komentowanego przepisu przemawiają przeciwko uznaniu go za *lex specialis* w stosunku do przepisu art. 226 k.c. Ponieważ przepis **art. 227 k.c.** może znaleźć zastosowanie tylko w przypadkach, w których rzecz nadal znajduje się we władaniu posiadacza, to – biorąc pod uwagę poczynione przez sąd ustalenia – **nie może mieć on zastosowania** do oceny zasadności roszczenia powoda w rozpoznawanej sprawie, skoro od dłuższego czasu nie włada on już rzeczą.

Kwestia, do kiedy powód rzeczą władał jest zresztą kluczowa i to w dwóch aspektach: co do oceny wysokości roszczenia, skoro przepis art. 226 k.c. wskazuje, że zwrotu wartości nakładów niekoniecznych można żądać o tyle, o ile zwiększają wartość rzeczy w chwili jej wydania właścicielowi oraz co do oceny podniesionego przez stronę **zarzutu przedawnienia**. Zgodnie bowiem z treścią przepisu **art. 229 § 1 k.c.** roszczenia właściciela przeciwko samoistnemu posiadaczowi o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy, o zwrot pożytków lub o zapłatę ich wartości, jak również roszczenia o naprawienie szkody z powodu pogorszenia rzeczy przedawniają się z upływem roku od dnia zwrotu rzeczy. To samo dotyczy roszczeń samoistnego posiadacza przeciwko właścicielowi o zwrot nakładów na rzecz. Przepis ten znajduje odpowiednie zastosowanie do oceny wzajemnych roszczeń właściciela i posiadacza zależnego (art. 230 k.c.). Z uwagi na dalej idące konsekwencje zarzutu przedawnienia, stanie się on przedmiotem oceny sądu przed rozważeniem wysokości roszczenia przysługującego powodowi.

Zwrot rzeczy polega na odzyskaniu przez właściciela faktycznego władztwa nad rzeczą (por. wyr. SN z 4.11.2011 r., I CSK 22/11, Legalis). Biorąc pod uwagę różnice terminologiczne w przepisach regulujących stosunki między właścicielem a posiadaczem rzeczy - w art. 226 k.c. mowa jest o wydaniu rzeczy, zaś w art. 229 k.c. o zwrocie rzeczy - należy przyjąć, że te dwa bliskoznaczne pojęcia mają różne znaczenie. Pojęcie zwrotu rzeczy jest szersze i obejmuje także inne wypadki niż tylko fizyczne wydanie rzeczy (por. wyr. SN z 4.11.2011 r., I CSK 22/11, L. i wyr. SA w Katowicach z 16.5.2002 r., I ACA 1400/01, OSA 2004, Nr 3, poz. 15). **Zwrotem rzeczy będzie więc każda sytuacja faktyczna i prawna, która usuwa brak tytułu i tym samym likwiduje stan bezprawności** (por. wyr. SA w Warszawie z 4.10.2007 r., I ACa 952/06, Apel.-W-wa 2009, Nr 1, s. 4). Poza klasycznym przypadkiem fizycznego wydania rzeczy, **za jej zwrot uznaje się również protokolarne przekazanie nieruchomości do dyspozycji właściciela, który bezpodstawnie odmówił jej odebrania** (por. wyr. SN z 13.11.1997 r., I CKN 323/97, OSNC 1998, Nr 5, poz. 79). Do zwrotu rzeczy potrzebna jest wola wyzbycia się władania rzeczą przez jej posiadacza samoistnego (zależnego).

W rozpoznawanej sprawie, strona powodowa od początku trwania procesu twierdziła, iż do zwrotu rzeczy doszło w dniu 31 sierpnia 2007 roku, po tym jak decyzje administracyjne o wygaśnięciu prawa użytkowania na rzecz (...) (...)stały się ostateczne, co pociągnęło za sobą skutek w postaci wypowiedzenia umów najmu, dzierżawy lub użyczenia z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia (art. 46 ust. 3 ugn). Faktycznie jednak powód po tej dacie korzystał z nieruchomości, utrzymując na niej ochronę i opłacając rachunki. W związku jednak z fiaskiem negocjacji między stronami co do ustalenia, na jakiej podstawie powód mógłby nadal zajmować nieruchomość, pismem z dnia 14 sierpnia 2009 roku wezwał (...) – do jej odbioru w terminie do dnia 31 sierpnia 2009 roku (a także do zapłaty w tym terminie kwoty 3.314.547 zł tytułem nakładów poczynionych na nieruchomość). Powód poinformował, że po bezskutecznym upływie tego terminu uzna, że doszło do wydania nieruchomości i wystąpi na drogę sądową o zapłatę wskazanej kwoty. Powód przygotował protokół zdawczy nieruchomości, ale na dzień odbioru nikt z Miasta nie stawiał się. Po jednostronnym przekazaniu, powód nie miał już z nieruchomością nic wspólnego. Okoliczności te świadczą, w ocenie sądu, że **do zwrotu nieruchomości doszło nie później niż w dniu 31 sierpnia 2009 roku**. Powód, jako posiadacz zależny nieruchomości, miał wolę wyzbycia się jej posiadania. Do wskazanego dnia zaprzestał jakiegokolwiek korzystania z nieruchomości, w szczególności nie prowadził na niej działalności, nie wносił żadnych opłat związanych z nieruchomością i nie chronił jej. Wezwał właściciela do odbioru nieruchomości, sporządził protokół zdawczo – odbiorczy i poinformował właściciela, że w razie jego niepodpisania uzna, że doszło do wydania nieruchomości. Takie działania niewątpliwie zlikwidowały stan bezprawności po stronie powoda: przynajmniej od dnia 31 sierpnia 2009 roku właściciel nie mógłby wystąpić przeciwko powodowi ze skutecznym roszczeniem o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy, skoro po tej dacie powód w żaden sposób z nieruchomości nie korzystał. Zgodnie ze wskazanymi wyżej poglądami orzecznictwa, za zwrot rzeczy uznaje się również protokolarne przekazanie nieruchomości do dyspozycji właściciela, który bezpodstawnie odmówił jej odebrania. W sprawie niniejszej nie doszło zresztą do bezpodstawnej odmowy odebrania rzeczy: Miasto Ł. już we wcześniejszych pismach, mianowicie z dnia 11 sierpnia 2008 roku i 19 lutego 2009 roku zachowywało się w stosunku do powoda, jak właściciel nieruchomości, proponując mu różne formy korzystania z niej, nie zgadzając się na sposoby zaproponowane przez samego powoda i, wreszcie, żądając od niego zapłaty za bezumowne korzystanie z nieruchomości. Pozwane Miasto Ł. przejawiało więc wolę zachowania się jak właściciel rzeczy i faktycznie w dniu 31 sierpnia 2009 roku uzyskało władztwo nad rzeczą w rozumieniu możliwości korzystania z rzeczy w sposób niezakłócony przez inne osoby. To, że faktycznie władztwa tego nie wykonywało i że przedstawiciele pozwanego nie stawili się na wyznaczony przez powoda termin podpisania protokołu zdawczo – odbiorczego, pozostaje raczej wyrazem prowadzenia określonej polityki gospodarczej (brak zainteresowania swoimi własnymi nieruchomościami) i eskalacji konfliktu z powodem (znajdującego wyraz w innych jeszcze postępowaniach sądowych między stronami). Ocena takiej postawy leży poza kompetencjami sądu orzekającego w sprawie, pozostaje zresztą irrelevantna dla oceny momentu zwrotu nieruchomości: do dnia 31 sierpnia 2009 roku powód wyzbył się władztwa nieruchomości, nie korzystał z niej, jednostronnie przekazał ją właścicielowi, który, choć odzyskał władztwo nad nieruchomością, faktycznie z niego nie korzystał. W tym świetle żadnego znaczenia mieć nie mogą późniejsze pisma pozwanego, z dnia 6 grudnia 2010 i 4 lutego 2011 roku z żądaniem zapłaty skierowanym do powoda za bezumowne korzystanie z przedmiotowej nieruchomości i żądaniem wydania tej nieruchomości. Bez względu na motywację strony pozwanej w sformułowaniu tego rodzaju pism, mogą być one jedynie wyrazem całkowicie bezzasadnych roszczeń, skoro powód, co sam podkreślał w odpowiedzi na wymienione pisma, opuścił nieruchomość i od kilku lat z niej nie korzysta, a nadto, wielokrotnie zwracał się do Miasta o protokolarne odebranie nieruchomości. Potwierdzeniem tego może być fakt, iż strona pozwana nie wystąpiła przeciwko powodowi na drogę sądową z jakimikolwiek roszczeniami o zapłatę za bezumowne korzystanie z rzeczy lub o wydanie rzeczy.

Dokonane ustalenie, że do zwrotu nieruchomości doszło nie później niż w dniu 31 sierpnia 2009 roku, ma zasadniczy wpływ na wysokość uwzględnionych przez sąd roszczeń powoda. Przypomnieć bowiem trzeba, że zgodnie z przepisem art. 229 § 1 w zw. z art. 230 k.c. roszczenia samoistnego (i zależnego) posiadacza przeciwko właścicielowi o zwrot nakładów na rzecz **przedawniają się z upływem roku od dnia zwrotu rzeczy**. Jednocześnie zgodnie ogólnymi przepisami art. 123 § 1 pkt. 1 k.c. i art. 124 § 2 k.c. bieg przedawnienia przerywa się przez każdą czynność przed sądem lub innym organem powołanym do rozpoznawania spraw lub egzekwowania roszczeń danego rodzaju albo przed sądem polubownym, przedsięwziętą bezpośrednio w celu dochodzenia lub ustalenia albo zaspokojenia lub

zabezpieczenia roszczenia, zaś w razie przerwania przedawnienia przez czynność w postępowaniu przed sądem lub innym organem powołanym do rozpoznawania spraw lub egzekwowania roszczeń danego rodzaju albo przed sądem polubownym albo przez wszczęcie mediacji, przedawnienie nie biegnie na nowo, dopóki postępowanie to nie zostanie zakończone. Czynnościami przerywającymi bieg przedawnienia są w szczególności wniesienie pozwu i złożenia wniosku o zawezwanie do próby ugodowej, przy czym wniesienie pozwu przerywa bieg przedawnienia tylko co do roszczeń objętych żądaniem pozwu, jako że sąd nie może wyrokować co do przedmiotu, który nie był objęty żądaniem, ani zasądzać ponad żądanie (art. 321 § 1 k.p.c.). W przypadku rozszerzenia powództwa w toku procesu, przerwanie w odniesieniu do części, która nie była objęta pozwem pierwotnym, następuje dopiero z momentem skutecznego procesowo rozszerzenia powództwa. W rozpoznawanej sprawie przedawnienie roszczenia powoda o zwrot nakładów na rzecz rozpoczęło bieg w dniu 31 sierpnia 2009 roku. Zostało przerwane przez złożenie wniosku o zawezwanie do próby ugodowej w dniu 3 lutego 2010 roku i ponownie biec zaczęło po zakończeniu tego postępowania, to jest w dniu 9 czerwca 2010 roku. Po raz kolejny bieg przedawnienia został przerwany wniesieniem pozwu w niniejszej sprawie, czyli w dniu 26 listopada 2010 roku, jednakże tylko co do roszczeń objętych żądaniem pozwu, zatem do kwoty 51.000 złotych. W pozostałej części, **ponad kwotę 51.000 złotych, roszczenie powoda o zwrot nakładów na przedmiotową nieruchomość przedawniło się w dniu 9 czerwca 2011 roku.** Rozszerzenie powództwa ponad wskazaną kwotę nastąpiło w dniu 12 stycznia 2012 roku już po upływie terminu przedawnienia.

Powyższa konkluzja, zważywszy na podniesienie przez stronę pozwaną zarzutu przedawnienia, prowadzić powinna do oddalenia powództwa w zakresie przekraczającym kwotę 51.000 złotych. Koniecznym jest jednak rozważenie, czy podniesiony zarzut przedawnienia nie jest sprzeczny z zasadami współzycia społecznego. Wskazywała na to strona powodowa, upatrując sprzeczności z zasadami współzycia społecznego w fakcie przedłużania przez pozwanego negocjacji z powodem co do dalszego użytkowania przezeń przedmiotowej nieruchomości oraz w charakterze roszczenia – o zwrot nakładów na rzecz (k. 548). Ogólnie stwierdzić trzeba, że **podniesienie zarzutu przedawnienia może pozostawać w sprzeczności z zasadami współzycia społecznego** i stanowić nadużycie prawa podmiotowego. Powołanie się na zarzut przedawnienia stanowi wykonanie prawa podmiotowego, spełnia zatem hipotezę art. 5 KC. Stosowanie art. 5 KC w stosunku do zarzutu przedawnienia powinno mieć miejsce zupełnie wyjątkowo, w sytuacjach szczególnych, i nie może następować automatycznie (tak SN w wyr. z 6.10.2004 r., II CK 29/04, L.). Ponieważ zastosowanie przepisu art. 5 k.c. ma charakter wyjątkowy, podnoszący zarzut nadużycia prawa przez przeciwnika powinien wykazać, że zaistniały wyjątkowe okoliczności, które skutki zgłoszenia tego zarzutu niweczyłyby, takie jak charakter uszczerbku jakiego doznał poszkodowany, przyczyna opóźnienia i czas trwania tego opóźnienia. Ocena, czy doszło do nadużycia prawa przy podniesieniu zarzutu przedawnienia, powinna być dokonywana w oparciu o obiektywne kryteria (por. wyrok SA w Łodzi z 17.10.2014, I ACa 549/14, wyrok SA w Warszawie z 15.01.2015, I ACa 1096/14). Odmowa udzielenia ochrony prawnej na podstawie art. 5 k.c., z uwagi na jego wyjątkowy - w powyższym ujęciu, charakter musi być uzasadniona istnieniem okoliczności rażących i nieakceptowanych w świetle powszechnie uznawanych w społeczeństwie wartości. Należy też podkreślić, że z samej istoty instytucji nadużycia prawa podmiotowego wynika, że dokonuje go strona, która wykonując swoje prawo czyni to niezgodnie z zasadami współzycia społecznego lub społeczno-gospodarczego przeznaczenia prawa. Jej zachowanie powinno więc być w pierwszej kolejności i ze szczególną starannością zbadane przez sąd w celu ustalenia, czy zarzucane przez drugą stronę nadużycie prawa wystąpiło (wyrok SA w Katowicach z 10.07.2014, I ACa 314/14). Aby ocenić ewentualną sprzeczność podniesienia zarzutu przedawnienia z zasadami współzycia społecznego koniecznym jest obiektywne zbadanie wszystkich okoliczności sprawy, zwłaszcza zaś charakteru dochodzonego roszczenia, przyczyn opóźnienia i związanej z tym postawy obu stron oraz stopnia opóźnienia. W ocenie sądu okoliczności te nie przemawiają jednak za tym, by podniesienie przez stronę pozwaną w sprawie zarzutu przedawnienia było sprzeczne z zasadami współzycia społecznego.

Nie przemawia za tym w pierwszej kolejności **charakter dochodzonego roszczenia.** Uznanie podniesienia zarzutu przedawnienia za naruszenie zasad współzycia społecznego jest bardziej prawdopodobne w przypadku roszczeń, których podstawą są czyny niedozwolone. Zasady słuszności oraz represyjna funkcja odpowiedzialności odszkodowawczej przemawiają za silniejszą ochroną tego typu roszczeń. Skuteczność uchylenia się od obowiązku świadczenia przez powołanie się na zarzut przedawnienia zależna jest też od celu świadczenia - szczególnie traktowane

są świadczenia, których celem jest naprawienie szkód na osobie, np. roszczenia wynikłe z wypadków przy pracy lub chorób zawodowych (por. uchw. SN z 29.11.1996 r., II PZP 3/96, OSNP 1997, Nr 14, poz. 249; wyr. SN z 6.3.1996 r., II PRN 3/96, OSNP 1996, Nr 18, poz. 264; Komentarz do Kodeksu Cywilnego, red. Osjada 2015 Legalis). Tymczasem powód dochodzi roszczenia o zwrot nakładów na nieruchomości w stanie faktycznym, w którym – mimo uznania jego dobrej wiary w posiadaniu nieruchomości – musiał wiedzieć, że dokonuje nakładów nie na swoją rzecz, że nakłady takie podlegać mogą rozliczeniu na zasadach określonych przepisami prawa i nie dysponował wiedzą o zgodzie właściciela na zawarcie umowy najmu. Mimo zatem ważnego tytułu prawnego do nieruchomości, decyzja o poczynieniu na niej znacznych nakładów finansowych w sytuacji braku zgody właściciela nieruchomości na dokonanie tych nakładów, oceniona musi być co najmniej jako ryzykowna. Nie można nie dostrzegać również faktu, iż nanieśienia dokonane zostały przez powoda w ramach prowadzonej przezeń działalności gospodarczej, przez prawie 7 lat wykorzystywane były do tej działalności, niewątpliwie przynosząc powodowi wymierny zysk. Sąd nie dostrzega w takiej sytuacji jakie rażące i nieakceptowane w świetle powszechnie uznawanych w społeczeństwie wartości okoliczności mogłyby sprzeciwiać się podniesieniu przez pozwanego zarzutu przedawnienia.

Również analiza **przyczyn opóźnienia i postawy obu stron** przed procesem nie świadczy o tym, by zarzut przedawnienia był sprzeczny z zasadami współzycia społecznego. Rzeczywiście, między stronami począwszy od czerwca 2008 roku trwała korespondencja dotycząca ewentualnych możliwości przedłużenia przez powoda korzystania z przedmiotowej nieruchomości i form takiego korzystania; sąd nie podziela jednak stanowiska strony powodowej, że pozwane Miasto Ł. celowo przedłużało te negocjacje starając się opóźnić moment wytoczenia powództwa o zwrot nakładów. Początkowa korespondencja – między czerwcem i wrześniem 2008 roku – świadczy o tym, że żadna ze stron nie wyraziła zgodę na propozycję drugiej, żadna też nie zaproponowała kompromisowych rozwiązań w zakresie dalszego korzystania przez powoda z nieruchomości. Powód o nakładach wspominał po raz pierwszy w piśmie z dnia 20 września 2008 roku zwracając się o propozycję ewentualnego rozliczenia tych nakładów (a nie żądając ich zapłaty). Odpowiedź Miasta Ł. miała miejsce dopiero w lutym 2009 roku, lecz była kategoryczna: Miasto Ł. odmówiło powodowi rozliczenia nakładów z uwagi na łączącą powoda z (...) (...)umowę najmu, która powinna stanowić podstawę do rozliczenia nakładów. Powód faktycznie wysyłał do pozwanego kolejne pisma, które pozostawały bez odpowiedzi, trzeba mieć jednak na uwadze, że odpowiedzi na roszczenia powoda związane z nakładami Miasto już udzieliło. Jej potwierdzeniem było kolejne pismo z dnia 31 sierpnia 2009 roku. Tę datę uznać trzeba za zerwanie jakichkolwiek negocjacji między stronami. W czasie ich trwania strony nie porozumiały się co do dalszego korzystania z nieruchomości przez powoda, a Miasto zajmowało konsekwentną postawę co do roszczenia o zwrot nakładów. Trudno tu dopatrywać się jakiegoś celowego, czy nacechowanego złą wolą działania strony pozwanej, które miałyby uniemożliwić powodowi wystąpienie z jego roszczeniem. Działania pozwanego nie przeszkodziły przecież powodowi w złożeniu wniosku o zawezwanie do próby ugodowej, co więcej – nie przeszkodziły mu w wytoczeniu powództwa w momencie, gdy jego roszczenie było jeszcze nieprzedawnione. Ograniczenie tego roszczenia jedynie do części wartości nakładów było suwerenną decyzją powoda i trudno dopatrywać się związku z nią jakichkolwiek działań pozwanego.

Okoliczności wytoczenia powództwa również nie świadczą o tym, by podniesienie zarzutu przedawnienia było sprzeczne z zasadami współzycia społecznego. Powód orientował się co do wysokości swoich nakładów: poniósł je z własnych środków, a nadto dysponował opinią rzeczoznawcy ustalającą ich wysokość na kwotę ponad 3.000.000 złotych. Niewątpliwie do ostatecznego oszacowania wysokości tych nakładów w procesie niezbędna była opinia biegłego, ale równie niewątpliwym jest, że kwota 51.000 złotych, o którą pierwotnie wytoczono pozew nie była w jakikolwiek sposób zbliżona do realnej kwoty nakładów, nie mieściła się nawet w rzędzie wielkości, o którą powód mógł wytoczyć powództwo. Jeszcze raz trzeba tu zatem zaznaczyć, że takie a nie inne sformułowanie pozwu było suwerenną decyzją strony powodowej. Pozwany nie miał na tę decyzję jakiegokolwiek wpływu, zatem nie można dopatrzeć się podstaw, dla których podniesienie zarzutu przedawnienia miałyby być sprzeczne z zasadami współzycia społecznego.

Wreszcie, aby wystąpienie z zarzutem przedawnienia mogło być uznane za nadużycie prawa podmiotowego, **opóźnienie z wniesieniem powództwa nie może być nadmierne**. Taka sytuacja w rozpoznawanej sprawie nie zachodzi. Trzeba bowiem pamiętać, iż termin przedawnienia roszczeń o zwrot nakładów wynosi 1 rok i w sprawie

upłynął w dniu 9 czerwca 2011 roku, rozszerzenie powództwa ponad kwotę 51.000 złotych nastąpiło w dniu 12 stycznia 2012 roku, czyli ponad 7 miesięcy po upływie terminu przedawnienia. Przekroczenie terminu wyniosło więc prawie 60 % jego czasu i takiego przekroczenia nie można nie uznać za nadmierne.

Konkludując tę część rozważań wskazać trzeba, że **sąd nie znalazł** nie tylko dostatecznych, ale wręcz żadnych **podstaw do uznania podniesienia zarzutu przedawnienia za sprzeczny z zasadami współzycia społecznego**. Sąd uznał ten zarzut za uzasadniony i w zakresie przedawnionego roszczenia, to jest ponad kwotę 51.000 zł powództwo oddalił.

W pozostałej, nieprzedawnionej części, roszczenie powoda było usprawiedliwione co do zasady. Oceniając **wysokość uzasadnionego roszczenia** wskazać trzeba na następujące okoliczności. Zgodnie z przepisem art. 226 w zw. z art. 230 k.c. zwrotu wartości nakładów poczynionych na nieruchomości pozwanego, jako, że nie były to nakłady konieczne, powód może żądać o tyle, o ile zwiększają wartość rzeczy w chwili jej wydania właścicielowi. Jako chwilę zwrotu nieruchomości (i faktycznie jej wydania, mimo, iż nie udało się sporządzić dwustronnego protokołu zdawczego) sąd przyjął dzień 31 sierpnia 2009 roku. Wartość rynkowa poczynionych przez powoda nakładów, to jest budynków wybudowanych na podstawie pozwolenia na budowę i przyjętych do użytkowania oraz nakładów remontowych nie wymagających pozwolenia na budowę, według stanu i cen na dzień 31 sierpnia 2007 roku wynosiła 1.283.000 złotych. W postępowaniu nie ustalono zatem wartości nakładów na dzień zwrotu nieruchomości, to jest na dzień 31 sierpnia 2009 roku. Sąd oddalił wniosek dowodowy o ustalenie tej wartości, uznał bowiem, że prowadziłby on wyłącznie do przedłużenia postępowania i niepotrzebnego wzrostu jego kosztów. Postępowanie takie podyktowane było podniesionym przez stronę pozwaną zarzutem przedawnienia, który ostatecznie sąd uznał za zasadny, a którego uwzględnienie prowadziło do ograniczenia uzasadnionego roszczenia powoda jedynie do kwoty 51.000 złotych. Stan budynków wzniesionych i wyremontowanych przez powoda nie zmienił się bowiem między 2007 i 2009 rokiem (ich stan oceniony był na podstawie oględzin z 2014 roku), a wiedzą notoryjną jest, że między 2007 i 2009 rokiem nie doszło do ponad dwudziestokrotnego spadku cen. Ponieważ powództwo uwzględnione zostało w wysokości 4 % rzeczywistej wartości nakładów, to z uwagi na niezmienny stan budynków i niewielką zmianę cen w okresie 2007 - 2009 (która wynosiła kilka, a nie kilka set, czy kilka tysięcy procent), sąd uznał za zasadne oparcie się na opinii dotyczącej 2007, nie 2009 roku. **Kwota 51.000 złotych niewątpliwie mieściła się w wysokości nakładów dokonanych przez S. J. na nieruchomości stanowiącej własność Miasta Ł. i taka właśnie kwota została zasądzona od pozwanego na rzecz powoda.**

W pozostałej części, jak to już wyżej wskazano, powództwo oddalono, uwzględniając zarzut przedawnienia.

O kosztach postępowania sąd orzekł na podstawie art. 100 zd. 2 k.p.c. Ponieważ strona powodowa przegrała sprawę prawie w całości (w 98 %), sąd zasądził od niej na rzecz pozwanego kwotę 3.600 zł, na którą złożyły się koszty zastępstwa procesowego.

Z/ Odpis wyroku z uzasadnieniem doręczyć pełnomocnikowi powoda.