

Sygn. akt VI ACa 980/12

## WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

**Dnia 3 grudnia 2012 r.**

**Sąd Apelacyjny w Warszawie VI Wydział Cywilny w składzie:**

**Przewodniczący - Sędzia SA – Zofia Markowska**

**Sędzia SA – Małgorzata Manowska**

**Sędzia SA – Agata Zajac (spr.)**

**Protokolant: – sekr. sądowy Beata Pelikańska**

**po rozpoznaniu w dniu 3 grudnia 2012 r. w Warszawie**

**na rozprawie sprawy z powództwa C. K.**

**przeciwko Miastu (...) W.**

**o zapłatę**

**na skutek apelacji powoda**

**od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie**

**z dnia 30 kwietnia 2012 r.**

**sygn. akt XXV C 396/11**

**uchyla zaskarżony wyrok i przekazuje sprawę Sądowi Okręgowemu w Warszawie do ponownego rozpoznania, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego.**

Sygn. akt VI ACa 980/12

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 12 kwietnia 2011 r. C. K. wniósł o zasądzenie od m.(...) W. kwoty 301 000 zł wraz z ustawowymi odsetkami od 25 marca 2009 r. do dnia zapłaty.

Pozwany wniósł o oddalenie powództwa.

Wyrokiem z dnia 30 kwietnia 2012 r. Sąd Okręgowy oddalił powództwo i nie obciążył powoda kosztami postępowania.

Sąd Okręgowy dokonał następujących ustaleń faktycznych:

Powód w latach 1990-1992 za zgodą Zarządu Dzielnicy (...) zabudował prześwit między istniejącymi budynkami usytuowanymi przy ul. (...) budując lokal użytkowy i lokal mieszkalny.

Decyzją nr (...) z dnia 2 kwietnia 1991 r. zatwierdzono plan inwestycyjny i pozwolono powodowi na budowę.

Po zakończeniu robót powód zgłosił obiekt budowlany do ewidencji, co poświadczone zostało pismem urzędu Dzielnicy Gminy (...) z dnia 1 września 1992 r.

W dniu 29 września 1992 r. sporządzono protokoły zdawczo-odbiorcze lokali adaptowanych na koszt użytkownika oraz sporządzono protokół pomiaru powierzchni lokalu użytkowego.

Pismem z 12 października 1992 r. Zarząd (...) potwierdził zakończenie przez powoda robót adaptacyjnych i uzyskanie przez powoda pozwolenia na użytkowanie lokali.

Decyzją z 13 grudnia 1993 r. zarząd Dzielnicy Gminy (...) przyznał powodowi lokal przy ul. (...) składający się z dwu pokoi i kuchni oraz lokalu użytkowego.

W dniu 1 października 1992 r. powód zawarł z Zarządem (...) umowę najmu lokalu użytkowego przy ul. (...), zmienioną w dniu 30 grudnia 1998 r. na umowę najmu lokalu użytkowego przy ul. (...) o pow. 60,20 m<sup>2</sup>.

Pismem z 18 grudnia 2006 r. pozwany rozwiązał umowę najmu lokalu użytkowego bez wypowiedzenia.

Na skutek wyroku Sądu Rejonowego dla m.st. Warszawy z dnia 17 czerwca 2008 r. sygn. akt VIII GC 488/08 nakazującego eksmisję oraz wszczęcia przez pozwanego egzekucji powód w dniu 24 marca 2009 r. wydał lokal pozwanemu przy udziale Komornika.

Powód wykonał od podstaw na własny koszt lokal użytkowy w nieruchomości pozwanego. Ulepszenia polegały na wykonaniu przez powoda nowego lokalu, a wykonane prace obejmowały wykonanie ścian, stropów, tynków zewnętrznych i wewnętrznych, pomalowanie ścian i sufitów, wykonanie podłóg oraz instalacji elektrycznej, wodnej, ogrzewania, oświetlenia, wstawieniu stolarki okiennej i drzwiowej.

Nakłady poniesione na lokal użytkowy powód oszacował na 301 000 zł.

Strony nie uregulowały w umowie sposobu rozliczenia nakładów, a powód po wydaniu lokalu nie żądał przywrócenia stanu poprzedniego.

Powód dążył do ugodowego załatwienia sprawy, w związku z czym w dniu 9 marca 2010 r. zawezwał pozwanego do zawarcia ugody, pozwany nie stawił się na wyznaczoną rozprawę i nie wyraził chęci zawarcia ugody.

Pozwany nie kwestionował stanu faktycznego przez powoda, ale zaprzeczył zasadności jego roszczenia.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Okręgowy uznał, że do roszczenia powoda nie ma zastosowania wskazany przez powoda przepis art. 676 k.c., gdyż nakłady wskazane przez powoda zostały dokonane jeszcze przed zawarciem umowy najmu, tj. przed 1 października 1992 r.

Sąd Okręgowy uznał, że przed tą datą powód władał spornym lokalem jako posiadacz samoistny w złej wierze, bowiem nie posiadał tytułu prawnego do lokalu i do rozliczeń między stronami mają zastosowanie przepisy art. 226-230 k.c.

Ponieważ do zwrotu lokalu doszło w dniu 24 marca 2009 r., za zasadny Sąd Okręgowy uznał zarzut przedawnienia wskazując, że zgodnie z art. 229 § 1 k.c. roszczenie powoda przedawniło się z dniem 24 marca 2010 r., przed tą datą powód nie podjął zaś żadnej czynności prawnej przerywającej bieg terminu przedawnienia, a pozew został wniesiony dopiero w dniu 12 kwietnia 2011 r.

Sąd Okręgowy nie znalazł też podstaw do zastosowania art. 405 k.c.

Apelację od wyroku Sądu Okręgowego wniósł powód, zaskarżając wyrok w całości i podnosząc zarzuty:

- naruszenia prawa materialnego przez jego błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie, w szczególności art. 123 § 1 k.c. i art. 124 k.c. w zw. z art. 184 k.c. poprzez uznanie, że powód przed upływem terminu przedawnienia nie podjął żadnej czynności prawnej przerywającej bieg terminu przedawnienia w sytuacji, gdy powód złożył wniosek o zawezwanie do próby ugodowej;

- naruszenia prawa materialnego przez jego błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie, w szczególności art. 226-230 k.c. poprzez uznanie, że powód władał lokalem jako posiadacz samoistny w złej wierze w sytuacji, gdy powód władał lokalem jako posiadacz zależny i do rozliczenia między stronami mają zastosowanie przepisy art. 676 k.c. ewentualnie art. 405 k.c.;

- naruszenia przepisów postępowania mające wpływ na wynik sprawy w szczególności art. 233 k.p.c. poprzez oddalenie wniosku dowodowego z opinii biegłego dziedziny budownictwa na okoliczność ustalenia wartości nakładów poczynionych przez powoda;

- sprzeczności istotnych ustaleń sądu z treścią zebranego materiału dowodowego oraz naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. poprzez przekroczenie zasady swobodnej oceny dowodów i uznanie, że powód przed upływem terminu przedawnienia nie podjął żadnej czynności prawnej przerywającej bieg terminu przedawnienia i że powód władał lokalem jako posiadacz samoistny w złej wierze.

Skarżący wniósł o uchylenie wyroku Sądu Okręgowego i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania ewentualnie o zmianę wyroku i zasądzenie kwoty wskazanej pozwem po dopuszczeniu dowodu z opinii biegłego.

### **Sąd Apelacyjny zważył co następuje:**

Apelacja powoda zasługuje na uwzględnienie, o ile zmierza do uchylenia zaskarżonego wyroku i przekazania sprawy Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania.

Dokonane przez Sąd Okręgowy ustalenia faktyczne są prawidłowe i Sąd Apelacyjny ustalenia te przyjmuje za własne, jednak nie są one wystarczające dla oceny zasadności powództwa, a treść uzasadnienia zaskarżonego wyroku wskazuje, iż nie została rozpoznana istota sprawy.

Sąd Okręgowy oddalił bowiem powództwo uwzględniając podniesiony przez pozwanego zarzut przedawnienia, nie dokonując ustaleń i rozważań odnoszących się do stosunku prawnego istniejącego między stronami w dacie dokonania przez powoda nakładów, a także pomijając własne ustalenia związane z wszczętym przez powoda postępowaniem o zawezwanie do próby ugodowej i związane z tym skutki prawne istotne dla biegu terminu przedawnienia roszczeń powoda.

Przede wszystkim bezsporny jest fakt, że nakłady, o zwrot których wnosi powód, zostały dokonane przed zawarciem przez strony umowy najmu lokalu, zatem trafnie Sąd Okręgowy uznał, że podstawą prawną roszczeń powoda nie mogą być przepisy art. 676 k.c. – przepis ten nie ma bowiem zastosowania do ulepszeń dokonanych przed zawarciem umowy najmu (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 12 listopada 1997 r. I CKN 318/97).

Tym niemniej w sprawie o zwrot nakładów podstawowym obowiązkiem sądu jest ustalenie, na podstawie jakiego stosunku prawnego czyniący nakłady posiadał nieruchomości i dokonywał nakładów. Jeżeli bowiem posiadacz a właściciela łączyła jakaś umowa to niezbędne jest określenie jej charakteru i ustalenie czy strony uzgodniły sposób rozliczenia nakładów.

Z dokonanych przez Sąd Okręgowy ustaleń wynika, że w 1990 r. pozwany wyraził zgodę na adaptację przez powoda prześwitu bramy między budynkami przy ul. (...), a w konsekwencji powód za zgodą pozwanego wykonał od podstaw lokalu użytkowy, odebrany przez pozwanego protokołem zdawczo-odbiorczym z 29 września 1992 r.

Sprzeczne z tymi ustaleniami jest więc wyrażone przez Sąd Okręgowy stanowisko, iż dokonując nakładów w postaci adaptacji lokalu użytkowego i władając powstałym lokalem do dnia zawarcia umowy najmu powód był posiadaczem samoistnym w złej wierze.

Nie ulega wątpliwości, że powód władał lokalem jak posiadacz zależny, skoro uzgodnił z pozwanym wykonanie adaptacji oraz zawarcie umowy najmu powstałego na skutek adaptacji lokalu. Tym samym dokonując nakładów

powód nie władał rzeczą jak właściciel, ale jak osoba, która objęła rzecz w posiadanie za zgodą właściciela i posiadała ją w zakresie przez właściciela określonym, co odpowiada zawartej w art. 336 k.c. definicji posiadacza zależnego.

Skoro podstawą objęcia przez powoda nieruchomości w posiadanie w określonym zakresie i w określonym celu była wola wyrażona przez właściciela nieruchomości, konieczne jest w pierwszej kolejności ustalenie, czy strony łączyła umowa będąca podstawą dokonanych przez powoda nakładów i czy umowa ta określała sposób rozliczenia nakładów dokonanych przez posiadacza.

W orzecznictwie Sądu Najwyższego utrwalony jest bowiem pogląd, iż w razie istnienia pomiędzy stronami stosunku prawnego, będącego podstawą posiadania cudzej rzeczy, rozliczenie nastąpić powinno według reżimu prawnego normującego ten stosunek prawny. Oznacza to, że przepisy art. 224 do 230 k.c. nie mają zastosowania do stosunku umownego między właścicielem a inną osobą, na podstawie którego korzystała ona z rzeczy za zgodą właściciela. W takim wypadku, w pierwszej kolejności, stosować należy postanowienia umowy, a w razie jej braku lub odpadnięcia tytułu, przepisy Kodeksu cywilnego o zobowiązaniach.

W sprawie o zwrot nakładów zawsze należy na wstępie ustalić na podstawie jakiego stosunku prawnego czyniący nakłady posiadał nieruchomość i dokonywał nakładów. Jeżeli z właścicielem łączyła go jakaś umowa, należy określić jej charakter oraz to, czy w uzgodnieniach stron uregulowano sposób rozliczenia nakładów. Jeżeli takie uzgodnienia były, one powinny być podstawą rozliczenia nakładów, chyba, że bezwzględnie obowiązujące przepisy k.c. normujące tego rodzaju umowę przewidują inne rozliczenie nakładów, wtedy te przepisy powinny mieć zastosowanie, podobnie jak w sytuacji, gdy umowa stron nie reguluje w ogóle rozliczenia nakładów

Jeżeli stosunek prawny, na gruncie którego dokonano nakładów, nie reguluje ich rozliczenia, wówczas, zgodnie z art. 230 k.c., mają odpowiednie zastosowanie przepisy art. 224-226 k.c. Przepisy te mają też zastosowanie wprost, gdy nakłady dokonywane były bez wiedzy czy zgody właściciela, a więc nie na podstawie umowy z nim zawartej. Dopiero wówczas, gdy okaże się, że umowa stron, ani przepisy regulujące dany stosunek prawny nie przewidują sposobu rozliczenia nakładów, jak również nie ma podstaw do stosowania wprost lub odpowiednio art. 224-226 k.c., zastosowanie znajdzie art. 405 k.c., bowiem przepisy art. 224-226 k.c. mają charakter szczególny wobec art. 405 k.c.

(por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 18 maja 2011 r. III CSK 263/10 LEX nr 1129122, postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 5 marca 2009 r. III CZP 6/09 LEX nr 496385).

Dopiero po wyjaśnieniu jakie przepisy mają zastosowanie do rozstrzygnięcia o zasadności żądania powoda możliwe jest dokonanie oceny zasadności podniesionego przez pozwanego zarzutu przedawnienia.

Niewątpliwie w wypadku uznania, że do rozliczeń między stronami mają zastosowanie przepisy art. 226 – 230 k.c., istotny będzie roczny termin wskazany w art. 229 k.c. liczony od dnia zwrotu lokalu przez powoda, a więc od dnia 24 marca 2009 r.

W takim jednak wypadku Sąd Okręgowy winien rozważyć skutki wynikające z dokonanego przez powoda w dniu 9 marca 2010 r. zawezwania do zawarcia ugody.

Zgodnie z utrwalonym orzecznictwem Sądu Najwyższego zawezwanie do próby ugodowej na podstawie art. 185 § 1 k.p.c. przerywa bieg terminu przedawnienia na podstawie art. 123 § 1 pkt 1 k.c. w odniesieniu do wierzytelności określonych w tym wezwaniu, tak co do przedmiotu żądania, jak i wysokości (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 14 lipca 2010 r. V CSK 30/10 LEX nr 852596, wyrok Sądu Najwyższego z 25 listopada 2009 r. II CSK 259/09 LEX nr 551105). Dla stwierdzenia jaki skutek wywołał wniosek złożony przez powoda konieczne jest zatem ustalenie, na podstawie akt sprawy I Co 1114/10 Sądu Rejonowego dla Warszawy Woli jaka wierzytelność została wskazana w tym wniosku – co do wysokości i co do podstawy faktycznej żądania.

Oddalenie powództwa wniesionego przez C. K. ze wskazaniem na upływ terminu przedawnienia wskazanego w art. 229 k.c., bez ustalenia jaka była podstawa poczynionych przez powoda nakładów i przy bezzasadnym uznaniu,

że dokonując nakładów powód był posiadaczem samoistnym w złej wierze, skutkuje nierozpoznanie przez Sąd Okręgowy istoty sprawy, co uzasadnia uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy temu Sądowi do ponownego rozpoznania na podstawie art. 386 § 4 k.p.c.

Mając powyższe na względzie Sąd Apelacyjny orzekł jak w sentencji, pozostawiając Sądowi Okręgowemu rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego zgodnie z dyspozycją art. 108 § 2 k.p.c.