

Sygn. akt I ACa 121/16

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 28 lipca 2016 r.

Sąd Apelacyjny w Łodzi I Wydział Cywilny w składzie:

**Przewodniczący: SSA Alicja Myszkowska (spr.)**

**Sędziowie: SA Joanna Walentkiewicz – Witkowska**

**SO del. Barbara Krysztofiak**

Protokolant: stażysta Iga Kowalska

po rozpoznaniu w dniu 28 lipca 2016 r. w Łodzi na rozprawie

sprawy z powództwa **S. J.**

przeciwko **Miastu Ł. - Urzędowi Miasta Ł.**

o zapłatę

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Łodzi

z dnia 3 listopada 2015 r. sygn. akt II C 278/12

1. **oddala apelację;**

2. **zasądza od S. J. na rzecz Miasta Ł. – Urzędu Miasta Ł. kwotę 5.400 (pięć tysięcy czterysta) złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.**

**Sygn. akt I ACa121/16**

## UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 3 listopada 2015 r. Sąd Okręgowy w Łodzi w sprawie z powództwa S. J. przeciwko Miastu Ł. - Urzędowi Miasta Ł. o zapłatę w pkt 1 zasądził od Miasta Ł. - Urzędu Miasta Ł. na rzecz S. J. kwotę 51.000 złotych, w pkt 2 oddalił powództwo w pozostałej części, w pkt 3 zasądził od S. J. na rzecz Miasta Ł. - Urzędu Miasta Ł. kwotę 3.600 złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego, zaś w pkt 4 nie obciążył S. J. obowiązkiem zwrotu nieuiszczonych kosztów sądowych.

**Sąd pierwszej instancji ustalił następujący stan faktyczny, który Sąd Apelacyjny w pełni podziela i przyjmuje za własny do rozpoznania sprawy na etapie postępowania drugoinstancyjnego:**

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 (...).

Powód S. J. prowadził działalność gospodarczą pod nazwą R. - B. Ł..

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, że 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 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.

Na terenie wynajętej nieruchomości znajdował się budynek gospodarczy - dawny budynek obory - o powierzchni zabudowy 94,38 m<sup>2</sup>, wzniesiony w latach 30 - tych lub 40 - tych XX wieku. W trakcie trwania umowy najmu powód dokonał nakładów remontowych zmieniających stan techniczno - użytkowy tego budynku.

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 m wraz z dobudowanym do frontu tej hali budynkiem biurowym o powierzchni 62,50 m. 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. Wartość rynkowa wskazanych wyżej nakładów, według stanu i cen na dzień 31 sierpnia 2007 roku wynosiła 1.283.000 zł.

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 rozbiórka.

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 (...).

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.

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, zaś 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.

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.

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.

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.

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

Pismem z dnia 8 grudnia 2008 roku powód ponowił prośbę do Miasta Ł. o zajęcie stanowiska w przedmiocie rozliczenia nakładów.

W dniu 19 lutego 2009 roku Miasto Ł. odmówiło powodowi rozliczenia nakładów z uwagi na łączącą powoda z (...) Start 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.

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.

Pismem z dnia 14 sierpnia 2009 roku, w związku z brakiem reakcji Miasta Ł. na wcześniejsze pisma powód wezwał (...) - 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.

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 (...) Start.

W dniu 3 lutego 2010 roku S. J. wystąpił przeciwko Miastu Ł. z wnioskiem o zawiązanie do próby ugodowej w przedmiocie zapłaty na jego rzecz kwoty 3.300.000 zł tytułem zwrotu wartości nakładów na nieruchomość przy ul. (...). Termin posiedzenia wyznaczono na dzień 9 czerwca 2010 roku, lecz do ugody nie doszło.

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. (...) w okresie do 30 listopada 2010 roku. Pismem z dnia 3 lutego 2011 roku wezwano powoda do wydania nieruchomości do dnia 28 lutego 2011 roku.

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 protokolarne odebranie nieruchomości, co jednak nie napotkało żadnego odzewu.

W tak ustalonym stanie faktycznym sprawy Sąd pierwszej instancji uznał powództwo za częściowo zasadne.

Zasadność roszczenia strony powodowej Sąd ocenił przez pryzmat art. 226 - 230 k.c. Podkreślił jednocześnie, 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. Analizując przepisy ustawy o gospodarce nieruchomościami Sąd Okręgowy uznał, że w okolicznościach niniejszej sprawy umowa najmu zawarta przez powoda bez wymaganej zgody, a nawet wiedzy, właściciela nieruchomości, jest co prawda ważna. Niemniej jednak z uwagi na brak jakiegokolwiek stosunku prawnego między posiadaczem zależnym nieruchomości a jej właścicielem, rozliczenie między nimi winno być dokonane na podstawie przepisów dotyczących stosunku obligacyjnego, będącego podstawą uprawnień posiadacza - najemcy, lecz jedynie w ramach tego stosunku obligacyjnego, to jest w ramach rozliczeń z wynajmującym.

Dalej Sąd Okręgowy argumentował, że odrębną kwestią pozostaje rozliczenie z właścicielem nieruchomości. Skoro stron, to jest posiadacza i właściciela, nie łączył żaden stosunek prawny, a co za tym idzie brak jest przepisów regulujących rozliczenie między nimi nakładów na nieruchomość, a wyłącznym źródłem i jedyną przyczyną powstania tych roszczeń jest posiadania 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.

W sytuacji gdy podstawę prawną dochodzonego roszczenia stanowi przepis art. 226 k.c. i 227 k.c. w związku z art. 230 k.c., wyłączone jest zastosowanie przepisów kodeksu cywilnego o bezpodstawnym wzbogaceniu. Przepisy regulujące problematykę bezpodstawnego wzbogacenia mają bowiem zastosowanie dopiero wtedy, gdy nie ma innego środka prawnego do odzyskania doznanego uszczerbku majątkowego.

Skoro zatem ocena roszczenia zgłoszonego w rozpoznawanej sprawie dokonana ma być w oparciu o przesłanki przepisów art. 226 k.c. i 227 k.c. w związku z art. 230 k.c., to konieczne jest zbadanie uzasadnionego zakresu tych roszczeń w kontekście powołanych przepisów, a w szczególności kwestii dobrej bądź złej wiary posiadacza, jak również rodzaju poczynionych przez niego nakładów.

Mając na uwadze powyższe Sąd pierwszej instancji wskazał, że dokonane przez powoda nakłady w postaci wybudowania budynku wystawowo - magazynowego z częścią biurową oraz remontu budynku gospodarczego zmieniającego stan techniczno - 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 naniesienia 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 k.c. w związku z art. 230 k.c. zwrotu ich wartości powód może żądać o tyle, o ile zwiększają wartość rzeczy w chwili jej wydania właścicielowi.

Oceniając wzajemną relację przepisów art. 226 k.c. i 227 k.c., Sąd pierwszej instancji uznał, że art. 227 k.c. normuje szczególne, dodatkowe uprawnienie posiadacza rzeczy do zabrania w naturze poczynionych przez niego nakładów. 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. 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. Z kolei uprawnienie do zatrzymania nakładów przysługuje właścicielowi wyłącznie do momentu, w którym rzecz znajduje się we władaniu posiadacza. Takie ograniczenia w zastosowaniu przepisu art. 227 k.c. 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.

W przekonaniu Sądu Okręgowego kwestia, do kiedy powód rzeczą władał jest 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 z art. 229 § 1 k.c.

4.11.2011 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 - Sąd pierwszej instancji przyjął, że te dwa bliskoznaczne pojęcia mają różne znaczenie. Pojęcie zwrotu rzeczy jest szersze i obejmuje także inne wypadki niż tylko fizyczne wydanie rzeczy. Zwrotem rzeczy będzie więc każda sytuacja faktyczna i prawna, która usuwa brak tytułu i tym samym likwiduje stan bezprawności. Poza klasycznym przypadkiem fizycznego wydania rzeczy, za jej zwrot uznaje się również protokolarne przekazanie nieruchomości do dyspozycji właściciela, który bezpodstawnie odmówił jej odebrania. Do zwrotu rzeczy potrzebna jest wola wyzbycia się władania rzeczą przez jej posiadacza.

W okolicznościach niniejszej sprawy Sąd Okręgowy uznał, 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. Za zwrot rzeczy uznaje się również protokolarne przekazanie nieruchomości do dyspozycji właściciela, który bezpodstawnie odmówił jej odebrania. W sprawie niniejszej nie doszło zresztą, zdaniem Sądu Okręgowego, 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. 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 żądaniem zapłaty skierowanym do powoda za bezumowne korzystanie z przedmiotowej nieruchomości i żądaniem wydania tej nieruchomości.

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 zważywszy na treść art. 229 § 1 w związku z art. 230 k.c.

Jednocześnie Sąd miał na uwadze, że zgodnie z 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. 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. Następnie zostało przerwane przez złożenie wniosku o zawezwanie do próby ugodowej w dniu 3 lutego 2010 roku i ponownie bieg 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.

W dalszej kolejności rozważenia wymaga, czy podniesiony zarzut przedawnienia nie jest sprzeczny z zasadami współzycia społecznego. Sąd Okręgowy zwrócił uwagę, że odmowa udzielenia ochrony prawnej na podstawie art. 5 k.c., z uwagi na jego wyjątkowy charakter, musi być uzasadniona istnieniem okoliczności rażących i nieakceptowanych w świetle powszechnie uznawanych w społeczeństwie wartości. Sąd pierwszej instancji podkreślił przy tym, że z samej istoty instytucji nadużycia prawa podmiotowego wynika, iż 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. 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 Okręgowego 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 zależy też od celu świadczenia - szczególnie traktowane są świadczenia, których celem jest naprawienie szkód na osobie, na przykład roszczenia wynikłe z wypadków przy pracy lub chorób zawodowych. Tymczasem powód dochodzi roszczenia o zwrot nakładów na nieruchomość 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. Sąd Okręgowy zwrócił uwagę na fakt, że naniesienia 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 dostrzegł 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. Sąd pierwszej instancji nie podzielił stanowiska strony powodowej, że pozwane Miasto Ł. celowo przedłużało negocjacje starając się opóźnić moment wytoczenia powództwa o zwrot

nakładów. 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, gdyż 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. Sąd Okręgowy zaznaczył jednak, 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 miało 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. Sąd zwrócił uwagę, że termin przedawnienia roszczeń o zwrot nakładów wynosi 1 rok i w tej sprawie upłynął w dniu 9 czerwca 2011 roku, zaś 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 sposób uznać za nienadmierne.

W pozostałej, nieprzedawnionej części, roszczenie powoda było usprawiedliwione co do zasady. Oceniając wysokość uzasadnionego roszczenia Sąd Okręgowy wskazał 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, że 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.

O kosztach postępowania Sąd orzekł na podstawie art. 100 zd. 2 k.p.c. Z uwagi na fakt, że 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.

Powyższe rozstrzygnięcie zaskarżył powód apelacją w części, to jest w zakresie jego punktu 2 i 3, zarzucając naruszenie:

1) przepisów prawa materialnego w postaci:

a) art. 229 § 1 k.c. w związku z art. 230 k.c. przez ich błędną wykładnię i uznanie, że do zwrotu rzeczy w rozumieniu art. 229 k.c. może dojść na skutek jednostronnego przekazania rzeczy do dyspozycji właściciela, także w przypadku, gdy właściciel odmawia przyjęcia rzeczy i uznaje, że rzecz nadal znajduje się we władaniu posiadacza zależnego;

1) przepisów prawa procesowego w stopniu mającym istotny wpływ na wynik rozstrzygnięcia w postaci:

a) art. 233 § 1 k.p.c. przez dowolną ocenę zebranego w sprawie materiału dowodowego i przyjęcie, że:

- do zwrotu rzeczy doszło w dniu 31 sierpnia 2009 roku na skutek jednostronnego, protokolarnego przekazania nieruchomości pozwanemu, a przy tym pominięcie treści dokumentu z dnia 3 lutego 2011 roku, w którym sam pozwany wskazywał, że do zwrotu rzeczy doszło dopiero 28 lutego 2011 roku, co skutkowało przyjęciem przedawnienia roszczeń powoda i oddaleniem powództwa w części;
- podniesiony przez powoda zarzut nadużycia przez pozwanego jego prawa podmiotowego do podniesienia zarzutu przedawnienia jest bezpodstawny, albowiem zachowanie pozwanego jako właściciela rzeczy nie dążyło do doprowadzenia do przedawnienia roszczeń powoda, zaś opóźnienie powoda w wytoczeniu powództwa było nadmierne w stosunku procentowym do krótkiego terminu przedawnienia roszczeń posiadacza o zwrot poczynionych nakładów, co skutkowało niezastosowaniem art. 5 k.c. i częściowym oddaleniem powództwa, podczas gdy zebrany w sprawie materiał dowodowy jednoznacznie wskazuje na naganne zachowanie pozwanego wobec powoda oraz nieuwzględnienie przez Sąd sytuacji powoda w chwili wytaczania powództwa.

W związku z podniesionymi zarzutami apelujący wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku i zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda dalszej kwoty 2.432.814 zł oraz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych, za obie instancje. Ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania z pozostawieniem temu Sądowi orzeczenia o kosztach postępowania przed Sądem Apelacyjnym.

### ***Sąd Apelacyjny w Łodzi zważył, co następuje:***

Apelacja strony powodowej nie jest zasadna.

Sąd Apelacyjny w pełni podziela ustalenia faktyczne Sądu pierwszej instancji, jak również rozważania prawne poczynione przez ten Sąd.

Zasadniczym zarzutem apelacji, stanowiącym podbudowę argumentacyjną zarówno zarzutu naruszenia prawa materialnego, jak i przepisów postępowania, jest przyjęcie przez Sąd pierwszej instancji błędnej daty, w której doszło do zwrotu przedmiotowej nieruchomości na rzecz strony pozwanej. W przekonaniu skarżącego nie można uznać za zwrot rzeczy protokolarnego, jednostronnego przekazania przez powoda nieruchomości w dniu 31 sierpnia 2009 roku. Z tak zaprezentowanym stanowiskiem nie sposób się zgodzić. Zwrócić należy uwagę, że Sąd Okręgowy w sposób szczegółowy zanalizował treść art. 229 § 1 k.c., a interpretując użyte w tym przepisie pojęcie „zwrotu rzeczy” odniósł się nie tylko do poglądów doktryny, lecz także bogatego orzecznictwa sądowego. Sąd ten prawidłowo zaakcentował, że w powołanym wyżej przepisie chodzi o zwrot w tym znaczeniu, iż rzecz znalazła się ponownie w posiadaniu właściciela, bez względu na to, w jaki sposób to nastąpiło. Chodzi zatem o wszystkie wypadki, gdy rzecz znalazła się z powrotem we władztwie właściciela. Sąd Apelacyjny podziela pogląd, że nie można przyjąć, iż rozważane pojęcie ogranicza się do sytuacji, gdy następuje fizyczne wydanie rzeczy przez posiadacza właścicielowi. Określenie to należy rozumieć tak by było ono adekwatne dla wszystkich wypadków odzyskania przez właściciela władztwa nad rzeczą. Należy mieć na uwadze, że za szerokim rozumieniem terminu zwrotu rzeczy przemawia potrzeba, aby niepewne stany związane z posiadaniem rzeczy przez osobę niebędącą jej właścicielem jak najszybciej likwidować i temu mają służyć krótkie terminy przedawnienia roszczeń właściciela i posiadacza przewidziane w art. 229 k.c. oraz taka wykładnia użytych w tym przepisie określeń, która sprzyja temu celowi.



Wbrew zatem twierdzeniom apelującego uznać należy, że protokolarne przekazanie nieruchomości przez powoda w dniu 31 sierpnia 2009 roku stanowiło skuteczny zwrot rzeczy w rozumieniu art. 229 § 1 k.c. Powód, jako posiadacz zależny nieruchomości, miał niewątpliwie wolę wyzbycia się jej posiadania, co znalazło wyraz w wezwaniu właściciela do przejścia nieruchomości, jak również sporządzeniu opisanego wyżej dokumentu. Co istotne, od wskazanej daty skarżący zaprzestał manifestowania swoich uprawnień do nieruchomości, a mianowicie nie wnosił żadnych opłat związanych z nieruchomością, nie korzystał z niej, jak również nie dozorował. Na tle tychże okoliczności nie ma znaczenia zachowanie właściciela rzeczy, który nie przystąpił do protokolarnego przekazania nieruchomości. Istotnym jest, że obiektywnie zaistniała po jego stronie możliwość wykonywania władztwa nad rzeczą. Zwrócić należy uwagę, że w doktrynie zdecydowanie przeważa pogląd, że właściciel nie może odmówić przyjęcia zwracanej mu przez posiadacza rzeczy. W przypadku rzeczy ruchomej odmowę taką można by usprawiedliwić tylko wtedy, gdyby zwracana rzecz została na tyle zmieniona lub zniszczona, że przedstawiałaby istotowo inną jakość w stosunku do jej stanu pierwotnego, na przykład wrak samochodu; por. też orzeczenie SN z dnia 3 grudnia 1963 r. I CR 994/62 ( ...) 1964, Nr 11, s. 294). W odniesieniu do nieruchomości o takiej zmianie istotnej można mówić w przypadkach zupełnie wyjątkowych. Taki zaś w niniejszej sprawie nie zachodzi.

Nie można tracić z pola widzenia faktu, że aktualne rozumienie przez apelującego terminu zwrotu rzeczy, a tym samym odzyskania przez pozwanego władztwa nad nieruchomością, wynika z niekorzystnych skutków procesowych w postaci oddalenia powództwa od rozszerzonej części żądania wobec podniesionego przez stronę przeciwną zarzutu przedawnienia. Na etapie inicjowania niniejszej sprawy powód argumentował bowiem, że do wydania rzeczy doszło już z końcem sierpnia 2007 roku pomimo, że pozwany konsekwentnie odmawiał sporządzenia protokołu przekazania. Co więcej, powód uznał tę okoliczność za oczywistą, na co również zwrócił uwagę w swych rozważaniach Sąd pierwszej instancji. Niemniej, ostatecznie ocena, kiedy de facto doszło do zwrotu rzeczy leżała w gestii Sądu, który prawidłowo wskazał tu datę 31 sierpnia 2009 roku, o czym była mowa powyżej. Argument podniesiony w apelacji, że strona pozwana w piśmie z dnia 3 lutego 2011 roku jako datę zwrotu rzeczy wskazała dzień 28 lutego 2011 roku, nie może być podstawą czynienia wiążących ustaleń w oderwaniu od realiów sprawy.

Z tych względów zgłoszone w apelacji zarzuty naruszenia przepisów 229 § 1 k.c. w związku z art. 230 k.c. oraz art. 233 § 1 k.p.c. uznać należało za całkowicie chybione.

Sąd Apelacyjny nie dopatrywał się również w niniejszej sprawie naruszenia przepisu art. 5 k.c. W myśl tego przepisu nie można czynić ze swego prawa użytku, który by był sprzeczny ze społeczno - gospodarczym przeznaczeniem tego prawa lub z zasadami współżycia społecznego. Takie działanie lub zaniechanie uprawnionego nie jest uważane za wykonywanie prawa i nie korzysta z ochrony.

Nadużycia prawa ze strony pozwanego Miasta Ł. – Urzędu Miasta Ł. skarżący upatruje w zgłoszonym zarzucie przedawnienia roszczeń powoda. Wobec powyższego powtórzyć należy za Sądem Okręgowym, że uwzględnienie zarzutu przedawnienia może być uznane za naruszające art. 5 k.c. tylko w sytuacjach wyjątkowych i jeśli przekroczenie terminu przedawnienia jest niewielkie. Jednocześnie muszą za tym przemawiać okoliczności konkretnego wypadku, zachodzące po stronie poszkodowanego oraz osoby zobowiązanej do naprawienia szkody, w tym charakter uszczerbku, jakiego doznał poszkodowany, przyczyna opóźnienia w dochodzeniu roszczenia i czas jego trwania (por. wyrok SN z dnia 10 kwietnia 2013 roku, IV CSK 611/12, postanowienie SN z dnia 15 marca 2005 roku, II UK 203/04).

W przedmiotowej sprawie Sąd Apelacyjny nie dopatruje się takich szczególnych okoliczności przemawiających za nieuwzględnieniem zarzutu przedawnienia zgłoszonego przez pozwaną. Nie przekonuje eksponowana przez skarżącego kwestia prowadzenia negocjacji pomiędzy stronami, która rzekomo spowodowała opóźnienie w sformułowaniu roszczeń. Przykładowo w wyroku z dnia 5 listopada 2015 roku o sygn. akt V CSK 78/15 Sąd Najwyższy wyraził pogląd, że za nadzwyczajne przesłanki, które usprawiedliwiłyby zastosowanie przepisu art. 5 k.c. w postępowaniu o wydanie nieruchomości nie można uznać przedłużania się pertraktacji o oddanie tych nieruchomości w wieczyste użytkowanie. Niemniej jednak na tle okoliczności tej konkretnej sprawy zwrócić należy uwagę, że na etapie składania pozwu roszczenie strony powodowej nie było jeszcze przedawnione. Przedawnieniu uległa jedynie ta część żądań powoda, o którą zostało rozszerzone powództwo, co miało miejsce w dniu 12 stycznia 2012 roku. Tym

samym, gdyby S. J. na etapie składania pozwu wystąpił o całość należnego mu świadczenia zarzut strony pozwanej nie mógłby odnieść skutku. W tej sytuacji zważywszy, że powód od początku niniejszego procesu reprezentowany był przez profesjonalnego pełnomocnika brak jest podstaw do zastosowania klauzuli generalnej z art. 5 k.c.

Nie ma racji apelujący, że opóźnienie z wystąpieniem z przedawnionym żądaniem nie może być kwalifikowane jako nadmierne. Argumentując odmienne stanowisko w tym zakresie Sąd Okręgowy trafnie odniósł się do długości terminu przedawnienia roszczeń, których dochodzi powód. W przypadku roszczeń o zwrot nakładów termin przedawnienia wynosi rok, a zatem jest stosunkowo krótki. Niemniej tak krótki termin został przez ustawodawcę ustanowiony nie bez przyczyny, o czym była już mowa na wstępie rozważań. Ma on niewątpliwie służyć sprawnemu likwidowaniu stanów niepewności i gwarantowanie stabilizacji stosunków prawnych. Dlatego też, mając na uwadze, że termin przedawnienia roszczeń z art. 229 § 1 k.c. wynosi jedynie rok, nie sposób uznać opóźnienia określonego na 7 miesięcy jako niewielkie.

Podzielając wyczerpującą argumentację Sądu Okręgowego i nie znajdując podstaw do uwzględnienia zarzutów apelacji Sąd Apelacyjny w Łodzi, na podstawie art. 385 k.p.c., orzekł jak w pkt 1 sentencji.

O kosztach postępowania Sąd orzekł zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik sprawy wyrażoną w art. 98 § 1 k.p.c.