

Sygn. akt I ACa 1126/15

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 26 kwietnia 2016 r.

Sąd Apelacyjny w Katowicach I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący :	SSA Piotr Wójtowicz (spr.)
Sędziowie :	SA Ewa Jastrzębska SO del. Aneta Pieczyrak-Pisulińska
Protokolant :	Anna Wieczorek

po rozpoznaniu w dniu 13 kwietnia 2016 r. w Katowicach

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w C.

przeciwko G. P., W. P. i J. T.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanych

od wyroku Sądu Okręgowego w Katowicach

z dnia 27 sierpnia 2015 r., sygn. akt I C 49/14,

1) zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że:

a) zasądza od pozwanej W. P. na rzecz powódki 82 056 (osiemdziesiąt dwa tysiące pięćdziesiąt sześć) złotych z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 2 stycznia 2014 roku,

b) zasądza od pozwanych G. P. i J. T. na rzecz powódki po 20 514 (dwadzieścia tysięcy pięćset czternaście) złotych z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 5 listopada 2014 roku,

c) w pozostałej części powództwo oddala,

d) zasądza od pozwanej W. P. na rzecz powódki 7 048 (siedem tysięcy czterdzieści osiem) złotych z tytułu kosztów procesu,

e) zasądza od pozwanych G. P. i J. T. na rzecz powódki po 1 762 (tysiąc siedemset sześćdziesiąt dwa) złote z tytułu kosztów procesu,

f) nakazuje pobrać na rzecz Skarbu Państwa (Sądu Okręgowego w Katowicach):

- od pozwanej W. P. 2 910,70 (dwa tysiące dziewięćset dziesięć 70/100) złotych,
- od pozwanych G. P. i J. T. po 702,67 (siedemset dwa 67/100) złotych

z tytułu wydatków sądowych;

2) w pozostałej części apelację oddala;

3) z tytułu kosztów postępowania apelacyjnego zasądza na rzecz powódki:

- od pozwanej W. P. 2 466 (dwa tysiące czterysta sześćdziesiąt sześć) złotych,
- od pozwanych G. P. i J. T. po 617 (sześćset siedemnaście) złotych.

SSO del. Aneta Pieczyrak-Pisulińska	SSA Piotr Wójtowicz	SSA Ewa Jastrzębska
-------------------------------------	---------------------	---------------------

Sygn. akt I ACa 1126/15

UZASADNIENIE

Powódka wniosła o zasądzenie na jej rzecz od pozwanych W. P. i M. P. 123084,-zł z ustawowymi odsetkami od 2 stycznia 2014 r. i z kosztami procesu z tym uzasadnieniem, że dawna (...) Spółdzielnia (...)w C. (później – Spółdzielnia (...)), za zgodą ówczesnych właścicieli położonej w C. przy ul. (...) nieruchomości, wybudowała na niej pomieszczenia magazynowe, że dnia 16 sierpnia 2004 r. od Spółdzielni (...) w likwidacji w C. nabyła dokonane przez nią na tę nieruchomość nakłady, że dnia 12 grudnia 2012 r. nieruchomość tę nabyli pozwani i że po wydaniu im przez nią nieruchomości ziściły się warunki do rozliczenia poczynionych na nią nakładów.

Postanowieniem z dnia 10 marca 2014 r. pozew przeciwko pozwanemu M. P., który zmarł przed wytoczeniem powództwa, odrzucono.

Pozwana W. P. wniosła o oddalenie powództwa i o zasądzenie na jej rzecz od powódki kosztów procesu. Zarzuciła, że zgodnie z oświadczeniem zbywców nieruchomość była wolna od obciążeń oraz praw i roszczeń osób trzecich, że budynek powstał w latach 1975-1980, a jego część znajduje się na działce sąsiedniej, że powódka wydała nieruchomość zdewastowaną, wreszcie że powódka nie wykazała swego roszczenia; podniosła nadto zarzut przedawnienia roszczenia. W piśmie z dnia 16 października 2014r. dodatkowo podniosła, że nie jest biernie legitymowana, gdyż powódka łączącą ją z poprzednimi właścicielami nieruchomości umowę dzierżawy z dniem 30 kwietnia 2012 r. wypowiedziała, a zatem w chwili przekazania nieruchomości G. P. nie była już dzierżawcą.

Dopozwani G. P. i J. T., następcy prawni M. P., także wniosli o oddalenie powództwa i o zasądzenie na ich rzecz od powódki kosztów procesu, podnosząc te same zarzuty, które wcześniej podniosła pozwana W. P..

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Okręgowy zasądził od pozwanych na rzecz powódki 123084,-zł z ustawowymi odsetkami od dnia 2 stycznia 2014 r. oraz orzekł o kosztach i przytoczył następujące motywy swego rozstrzygnięcia:

W dniu 1 kwietnia 1975 r. (...) Spółdzielnia (...) w C. otrzymała zezwolenie na budowę magazynu przy ul. (...) w C.. W związku z przystąpieniem do II etapu budowy tego magazynu w dniu 18 czerwca 1976 r. wystąpiła o wydanie pozwolenia na wykonanie robót budowlanych zewnętrznych i dnia 15 lipca 1976 r. uzyskała pozwolenie na wykonanie muru oporowego, ogrodzenia, oświetlenia zewnętrznego i dróg dojazdowych na stanowiącej własność państwową nieruchomości przy ul. (...) w C..

Nieruchomość przy ul. (...) w C., składającą się (między innymi) z działki nr (...), po latach odzyskali jej prawowici właściciele: M. K. (1), J. C. i A. C.. Dnia 1 stycznia 1981 r. (...) Spółdzielnia (...) w C., następcą prawny (...) Spółdzielni (...) w C., zawarła z nimi umowę dzierżawy działki nr (...), ci zaś wyrazili zgodę na wybudowanie na tej działce pomieszczeń magazynowych.

W wyniku dziedziczenia, właścicielami nieruchomości zostali M. K. (1), J. K. i P. C., który 29 lipca 1985 r. udzielił M. K. (1) pełnomocnictwa do dotyczących tej nieruchomości czynności. W wyniku umowy współwłaścicieli z dnia 23 lipca 1990 r., zarządcą nieruchomości został J. K..

Dnia 2 stycznia 1991 r. M. K. (1), J. K. i P. C. zawarli z (...) Spółdzielnią (...) w C. umowę najmu tej nieruchomości; w umowie stwierdzono, że na najmowanym terenie znajdują się wzniesione za zgodą wynajmujących, stanowiące własność najemcy zabudowania.

Decyzją z dnia 13 maja 1991 r. Naczelnika Wydziału (...) Urzędu Miasta C. działka nr (...) została podzielona, a w wyniku podziału powstała, między innymi, działka nr (...) o powierzchni 1125 m².

Dnia 1 października 1991 r. Spółdzielnia (...) w C. następcą prawny (...) Spółdzielni (...) w C. zawarła z J. K., M. K. (1) i P. C. umowę najmu działki nr (...) do 1 października 1996 r.; i w tej umowie stwierdzono, że na najmowanym terenie znajdują się wzniesione za zgodą wynajmujących zabudowania najemcy.

W wyniku dziedziczenia właścicielami nieruchomości zostali M. K. (2), J. K. i P. C..

Usytuowany na działce nr (...) budynek handlowo-usługowy wprowadzony został na mapę ewidencyjną w styczniu 2004 r.

Umową z 16 sierpnia 2004 r. Spółdzielnia (...) w likwidacji w C., następcą prawny Spółdzielni (...) w C., sprzedała powódce za 80000,-zł nakłady w postaci wzniesionego na zajmowanej przez zbywcę w oparciu o umowę najmu z dnia 1 października 1991 r. działce nr (...) budynku magazynowo-handlowego o powierzchni użytkowej 503 m². Jednocześnie zbywca przelał na powódkę wszelkie inne, wynikające z przepisów, prawa i zobowiązania.

Dnia 1 października 2007 r. powódka zawarła z zarządcą nieruchomości (działki nr (...)) J. K. umowę dzierżawy na czas nieokreślony. I w tym przypadku stwierdzono, że na dzierżawionym terenie znajdują się należące do dzierżawcy zabudowania, na wzniesienie których wydzierżawiający wyraził zgodę.

Powódka zabudowania wykorzystywała na sklep z częściami motoryzacyjnymi z zapleczem i magazynem, ale jej zarząd postanowił je sprzedać lub wydzierżawić. Pismem z 27 kwietnia 2012 r. zastępca prezesa zarządu Z. N. złożył współwłaścicielom nieruchomości oświadczenie, że umowę dzierżawy wypowiedzi z dniem 30 kwietnia 2012 r., z zachowaniem jednomiesięcznego wypowiedzenia. Począwszy od 1 czerwca 2012 r. powódka zaprzestała płacenia czynszu, ale nieruchomości właścicielom nie wydała, a oni tego nie żądali.

Jesienią roku 2012 z powódką skontaktował się pozwany, który zainteresowany był nabyciem nieruchomości. Uzyskał informację, że cena do 109000,-zł dotyczy tylko nakładów w postaci budynku magazynowo-handlowego. Pozwany uzyskał dane właścicieli nieruchomości, a ci zaoferowali jej sprzedaż w cenie 150,-zł za 1 m². Postanowił nabyć tę nieruchomość, ale jej zakup sfinansować mieli jego rodzice.

Dnia 12 grudnia 2012 r. W. P. i M. P. nabyli od P. C., J. K. i M. K. (2) położoną w C. nieruchomość (działkę (...)) o powierzchni 1125 m², częścią składową której jest wybudowany w 1975 r. niepodpiwniczony parterowy budynek magazynowo-handlowy o powierzchni 503 m². W umowie sprzedający oświadczyli, że nieruchomość wolna jest od obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich, i zobowiązali się wydać ją nabywcom.

Po zawarciu tej umowy G. P. spotkał się z zarządem powódki w celu odbioru kluczy i rozwiązania kwestii nakładów. Powódka przygotowała projekt umowy, w którym, uwzględniając jego prośbę, zapłatę rozłożyła na raty. Wydanie

kluczy uzależniła od zawarcia umowy, a pozwany jej zawarcie uzależnił od przedstawienia mu dokumentów wskazujących na poniesione przez powódkę koszty. Do zawarcia umowy nie doszło, bo powódka nie okazała żądanych dokumentów.

Dnia 23 maja 2013 r. powódka protokolarnie przekazała pozwanemu pustostan przy ul. (...) w C., a dnia następnego partnerka pozwanego zawiadomiła Policję o dokonanej dnia 18 maja 2013 r. kradzieży ogrodzenia i bramy wjazdowej, bramy do hali i instalacji elektrycznej.

W operacie z 24 maja 2013 r. rzeczoznawca majątkowy K. P. wartość rynkową budynku magazynowo-handlowego, wybudowanego w latach 1975-1980, posadowionego częściowo na działce nr (...) i częściowo na działce nr (...) oszacował na 123084,-zł. Począwszy od 28 czerwca 2013 r. powódka notami księgowymi wzywała pozwanego G. P. do zapłaty tej kwoty. Pozwany noty te odsyłał, a W. i M. małżonkowie P. wzywali powódkę do zapłaty 27500,-zł za bezumowne korzystanie z ich nieruchomości od 12 grudnia 2012 r. do 23 maja 2013 r. i 250000,-zł za pogorszenie budynku w związku z kradzieżami i dewastacją, a także do wydania dokumentacji projektowo-technicznej budynku.

Dnia (...) zmarł M. P., a spadek po nim nabyli żona W. P., syn G. P. i córka J. T. po $\frac{1}{3}$.

Notą księgową z 18 grudnia 2013 r. i wezwaniem z 9 stycznia 2014 r. powódka wzywała W. i M. małżonków P. do zapłaty 123084,-zł, a pozwana W. P., odmawiając zapłaty, domagała się od powódki zapłaty za bezumowne korzystanie z nieruchomości i za pogorszenie budynku.

Dnia 15 lipca 2014 r. W. P. za 24570,-zł od spółki (...) nabyła użytkowanie wieczyste działki nr (...) o powierzchni 189 m².

Pozwany G. P. w budynku przy ul. (...) w C. działalność gospodarczą prowadzi od lutego roku 2015; wcześniej musiał wykonać remont generalny, na który nie był przygotowany finansowo.

Biegły wartość nakładów w postaci budynku magazynowo-handlowego, według stanu i poziomu cen na 23 maja 2015r., poczynionych na nieruchomości obejmującej działki nr (...) oszacował na 172000,-zł, a obejmującej tylko działkę nr (...) – na 140000,-zł. Jako rok budowy budynku przyjął, za powódką, okres po styczniu 1981 r. Opinia ta, w zakresie dokonanej w niej wyceny nakładów, jest rzetelna i pełna, a nade wszystko zgodna z przepisami rozdziału IV ustawy o gospodarce nieruchomościami i z przepisami rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego. Z tej przyczyny wnioski pozwanych o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego sądowego z zakresu budownictwa (w celu ustalenia roku budowy) podlegały oddaleniu jako dotyczący okoliczności nieistotnej dla rozstrzygnięcia.

Mimo postanowienia umowy dzierżawy z dnia 1 stycznia 1981 r., że „wyzierżawiający wyrażają zgodę na wybudowanie na dzierżawionym terenie pomieszczeń magazynowych”, nie było podstaw, by odmówić wiary zeznaniom J. K. i M. K. (2), że w istocie ta zgoda dotyczyła rozbudowy (dobudowy) istniejącego budynku magazynowego. Nie zmienia tego to, że w kolejnych umowach właściciele nieruchomości konsekwentnie potwierdzali, że na dzierżawionym (wynajmowanym) terenie znajdują się stanowiące własność dzierżawcy (najemcy) zabudowania, na wzniesienie których, wydzierżawiający (wynajmujący) wyraził zgodę.

W sprawie nie było sporne, że powódka (...) nie jest następcą prawnym Spółdzielni (...) w likwidacji w C., że Spółdzielnia (...) w likwidacji w C. w czasie trwania umowy najmu nieruchomości nakłady na tę nieruchomość (w postaci budynku magazynowo-handlowego, położonego na działce nr (...) o powierzchni użytkowej 503m²) w dniu 16 sierpnia 2004 r. sprzedała powódce i przelała na nią oprócz prawa do nakładów wszelkie inne prawa i zobowiązania wynikające z przepisów Kodeksu cywilnego, zwłaszcza dotyczące posiadania, że Spółdzielnia (...) w likwidacji w C. została wykreślona z Rejestru Przedsiębiorców w dniu 29 lipca 2005 r., że powódka umowę dzierżawy nieruchomości zawarła dnia 1 października 2007 r., będąc już „właścicielem” nakładów, czego wydzierżawiający nie kwestionowali, że pierwotni właściciele nieruchomości mimo zaprzestania płacenia przez powódkę od czerwca 2012 r. czynszu, nie żądali

wydania im nieruchomości, że dnia 12 grudnia 2012 r. właściciele nieruchomości, wraz z jej częścią składową w postaci budynku magazynowo-handlowego, zbyli pozwanym, wreszcie że ci weszli w posiadanie nieruchomości dopiero dnia 23 maja 2013 r., kiedy to powódka wydała im ją fizycznie.

Chybiony był zarzut pozwanych, że zawarta dnia 16 sierpnia 2004r. pomiędzy Spółdzielnią (...) w likwidacji a powódką umowa jest nieważna. Wbrew ich twierdzeniom przedmiotem tej umowy były nakłady w postaci budynku, a nie przeniesienie własności budynku. Skoro zatem powódka nakłady na nieruchomość gruntową nabyła na podstawie ważnej umowy, to data powstania budynku czy też jego poszczególnych części nie miała znaczenia.

Za bezzasadny należało uznać zarzut pozwanych, że zwrot dzierżawionej przez (...)Spółdzielnię (...) na podstawie umowy z 1981 r. nieruchomości nastąpił 1 października 1991 r. to jest w dniu zawarcia przez Spółdzielnię (...) umowy najmu, co miało skutkować wygaśnięciem z dniem 1 października 1992 r. jakiegokolwiek roszczenia z tytułu nakładów na nieruchomość. Wbrew sugestiom pozwanych pierwotni właściciele nieruchomości od czasu zawarcia pierwszej w dniu 1 stycznia 1981 r. umowy dzierżawy nigdy już nie odzyskali władztwa nad rzeczą, co oznacza, że do zwrotu im nieruchomości nie doszło; dopiero dnia 23 maja 2013 r. została ona wydana G. P..

Powódka w dacie zawarcia umowy dzierżawy nieruchomości (1 października 2007 r.) była już od 2004 r. „właścicielem” nakładów na nią w postaci budynku magazynowo-handlowego. Ponieważ po złożeniu przez jednego członka zarządu powódki współwłaścicielom nieruchomości oświadczenia o wypowiedzeniu dzierżawy z dniem 30 kwietnia 2012 r. do zwrotu nieruchomości nie doszło, a oni dnia 12 grudnia 2012 r. zabudowaną nieruchomość sprzedali pozwanym, rozważyć należało, czy w sprawie mają zastosowanie przepisy art. 676-678§1 k.c. w związku z art. 694 k.c., czy też art. 226 k.c. w związku z art. 230 k.c.

Zgodnie z art. 230 k.c. przepisy dotyczące roszczeń samoistnego posiadacza o zwrot nakładów na rzecz stosuje się odpowiednio do stosunku między właścicielem rzeczy a posiadaczem zależnym, jeżeli z przepisów regulujących ten stosunek nie wynika nic innego. Art. 676 k.c. zawiera w omawianym zakresie regulację szczególną, pozostawiając wydzierżawiającemu wybór między zatrzymaniem ulepszeń a żądaniem przywrócenia stanu poprzedniego. Możliwość takiego wyboru powstaje dopiero w momencie zwrotu dzierżawionej rzeczy, nie zaś w momencie zakończenia dzierżawy, i to bez względu na to, czy umowę zawarto w sposób konkludentny czy sformalizowany. W związku z tym wskazania przez powódkę art. 676 k.c. jako podstawy prawnej dochodzonego roszczenia nie sposób kwestionować.

Jeśli przyjąć, że oświadczenie członka zarządu powódki z 27 kwietnia 2012 r. o wypowiedzeniu z dniem 30 kwietnia 2012 r. umowy dzierżawy nie wywołało skutków prawnych, to pozwani, zgodnie z art. 678§1 k.c. w związku z art. 694 k.c. jako nabywcy nieruchomości wstąpili w stosunek dzierżawy w miejsce zbywcy, a skoro w momencie zwrotu im dzierżawionej nieruchomości nie żądali przywrócenia stanu poprzedniego, lecz zatrzymali ulepszenia, są zobowiązani do zapłaty sumy ich wartości w chwili zwrotu. Jeśli z kolei oświadczenie to wywołało skutki prawne, a pierwotni właściciele nie wyzywali powódki do zwrotu przedmiotu dzierżawy, to po wygaśnięciu dzierżawy znalazł zastosowanie art. 674 k.c. w związku z art. 694 k.c., zgodnie z którym w pewnych okolicznościach poczytuje się, że dzierżawa, wskutek tak zwanego milczącego przedłużenia trwa nadal. I w takiej sytuacji pozwani, zgodnie z art. 678§1 k.c. w związku z art. 694 k.c., jako nabywcy nieruchomości w czasie trwania dzierżawy wstąpili w stosunek dzierżawy w miejsce zbywcy, a skoro w momencie zwrotu im dzierżawionej nieruchomości nie żądali przywrócenia stanu poprzedniego, lecz zatrzymali ulepszenia, to są zobowiązani do zapłaty sumy ich wartości w chwili zwrotu.

W każdym przypadku pozwani, wbrew zarzutowi, mają legitymację bierną.

Skoro zaś biegły sądowy wartość nakładów na dzień ich zwrotu oszacował na 140000,-zł, a powódka żądała jedynie 123084,-zł, to należało na jej rzecz od pozwanych zasądzić tę ostatnią kwotę, z należnymi na mocy art. 481§1 k.c. w związku z art. 455 k.c. ustawowymi odsetkami od 2 stycznia 2014 r.

Jako podstawę rozstrzygnięcia o kosztach przywołał Sąd normy art. 98 k.p.c. i §6 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu.

W apelacji od opisanego wyżej wyroku pozwani zarzucili obrazę art. 676 k.c. i art. 678§1 w związku z art. 694 k.c., art. 6 k.c. w związku z art. 232 k.p.c., art. 233 (zapewne jego §1) k.p.c. i art. 328§2 k.p.c., a także wadliwość szczegółowo wskazanych ustaleń. W oparciu o te zarzuty wnieśli o zmianę wyroku przez oddalenie powództwa i zasądzenie od powódki na ich rzecz kosztów procesu oraz o zasądzenie na ich rzecz od powódki kosztów postępowania apelacyjnego; alternatywnie (a nie – jak błędnie napisano w apelacji – ewentualnie) wnieśli o uchylenie wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi pierwszej instancji.

Powódka wniosła o oddalenie apelacji i o zasądzenie na jej rzecz od pozwanych kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja co do zasady nie zasługuje na uwzględnienie, niezależnie od jej zarzutów odnieść musi jednak pewien skutek z przyczyn, o których dalej.

W pierwszym rzędzie odnieść się należy do zarzutu obrazę art. 328§2 k.p.c., jego zasadność bowiem czyniłaby odnoszenie się do pozostałych zarzutów bezprzedmiotowym. Rzecz w tym, że nawet ewentualne naruszenie tej normy nie mogłoby mieć, co do zasady wpływu na treść rozstrzygnięcia, uzasadnienie wyroku sporządzane jest bowiem już po jego zapadnięciu. Niezależnie od tego stwierdzić należy, że i sam zarzut nie jest zasadny, motywy wyroku zawierają bowiem wszystkie wymagane normą art. 328§2 elementy, a to, że skarżący uzasadnienie uznają za niezbyt jasne i logiczne, jest ich subiektywną oceną i rozstrzygnięcia podważyć nie może.

Wadliwości ustaleń skarżący upatrują w przyjęciu przez Sąd Okręgowy, że powódka w chwili zwrotu nieruchomości jej właścicielom była właścicielką „nakładów budynkowych”, że poczynione przez Spółdzielnię (...) lub jej poprzedników prawnych nakłady podlegają rozliczeniu stosownie do art. 676 k.c., że powódce przysługiwało skuteczne względem nich roszczenie o zapłatę równowartości nakładów, wreszcie że co najmniej od roku 1981 nie doszło do przeniesienia posiadania nieruchomości na jej właścicieli, powołując się w tym przypadku na to, że po zakończeniu każdej z umów najmu lub dzierżawy miało być konieczne przeniesienie posiadania w oparciu o normę art. 351 k.c.

Tak skonstruowane zarzuty, wbrew takiemu ich literalnie przez skarżących zakwalifikowaniu, nie odnoszą się wcale do ustaleń faktycznych sprawy, a do oceny ustalonych faktów w świetle prawa materialnego, analizowane zatem być mogą pod kątem zgodności z tym prawem, nie zaś pod kątem stanu faktycznego sprawy.

Za skierowane przeciwko ustaleniom można w pewnym sensie uznać zarzuty obrazę art. 6 k.c. w związku z art. 232 k.p.c. oraz art. 233§1 k.p.c., nie są one jednak zasadne.

Wbrew tezie skarżących oceny dowodów, które wskazywać miały na datę wybudowania budynku handlowo-usługowego, Sąd Okręgowy dokonał w sposób zbliżony do zaprezentowanego w apelacji i przyjął, że miało to miejsce jeszcze przed zawarciem pierwszej umowy najmu gruntu, zarzut wadliwej oceny dowodów (i – w konsekwencji – wadliwego ustalenia) jest zatem całkowicie chybiony.

Z kolei zarzutu obrazę art. 6 k.c. w związku z art. 232 k.p.c. (pomijając już, że związek ich nie tworzy żadnej nowej normy prawnej, a polega tylko na tym, że regulują one zbliżoną materię: pierwszy z nich rozłożenie ciężaru dowodów z punktu widzenia prawa materialnego, drugi zaś procesowe obowiązki stron w zakresie wskazywania środków dowodowych) skarżący w ogóle nie umotywowali. Ograniczyli się do ogólnikowego stwierdzenia, że Sąd Okręgowy miał dopuścić się niewyjaśnienia i nieustalenia jakiejś istotnej dla sprawy okoliczności, utożsamiając przy tym to rzekome uchybienie z nieprzeprowadzeniem prawidłowego postępowania dowodowego i z nierozważeniem w sposób bezstronny i wszechstronny zebranego w sprawie materiału dowodowego, co (niezależnie od merytorycznej bezzasadności takiego zarzutu) nie mieści się w żaden sposób w dyspozycji ani art. 6 k.c., ani art. 232 k.p.c.

W tej sytuacji poczynione przez Sąd Okręgowy ustalenia, skądinąd zgodne w pełni z zebrany w sprawie materiałem dowodowym, Sąd Apelacyjny może w pełni zaakceptować i uznać za stanowiące podstawę jego rozstrzygnięcia. W szczególności dotyczy to daty wzniesienia budynku handlowo-usługowego na należącej obecnie do pozwanych nieruchomości, dat i treści kolejnych umów najmu (bo – wbrew takiemu określeniu niektórych z nich – nie dzierżawy) zawieranych z poprzednimi właścicielami nieruchomości, przekroczenia przy wznoszeniu budynku granicy nieruchomości, kolejnych następstw prawnych po stronie właścicieli nieruchomości, nabycia przez powódkę „własności nakładów” i zawarcia przez powódkę z właścicielami nieruchomości umowy jej najmu, złożenia jednoosobowo przez wiceprezesa zarządu powódki oświadczenia o wypowiedzeniu właścicielom nieruchomości umowy najmu i późniejszych zachowań stron tej umowy, prowadzonych z powódką przez pozwanego G. P. pertraktacji na temat ceny „nabycia budynku”, zbycia nieruchomości przez dotychczasowych właścicieli W. P. i jej mężowi oraz treści umowy między nimi, a także aktualnej wartości, wreszcie następstwa prawnego po M. P..

Taki stan faktyczny uzasadniał uwzględnienie powództwa, acz z nieco inną motywacją prawną.

W pierwszym rzędzie rozważyć przyjdzie, czy Spółdzielnia (...) w likwidacji w C., poprzedniczka prawna której wniosła na położonej w C. przy ulicy (...) nieruchomości budynek handlowo-usługowy (a przynajmniej jego podstawową część) jeszcze przed zawarciem pierwszej umowy najmu z ówczesnymi właścicielami, to jest z M. K. (1), J. C. i A. C., mogło w ogóle przysługiwać roszczenie o zwrot nakładów na tę nieruchomość, a jeśli tak – to na jakiej podstawie prawnej. Odpowiedź na tak sformułowane pytanie musi być pozytywna.

Nie ulega wątpliwości, że będąca inwestorem budynku handlowo-usługowego ówczesna (...) Spółdzielnia (...) w C., późniejsza (...) Spółdzielnia (...) i Spółdzielnia (...) w C., obiekt ten (a przynajmniej jego zasadniczą część) wniosła na cudzym gruncie, który był w jej posiadaniu, a którym nie władali wówczas właściciele nieruchomości. Władanie jej tym gruntem uznać należy za wykonywane w dobrej wierze posiadanie zależne, działali bowiem w porozumieniu z ówczesnym dysponentem nieruchomości i na podstawie wydanego przez kompetentną władzę pozwolenia na budowę, a pozwani nie wykazali żadnych okoliczności, które mogłyby obalić płynące z art. 7 k.c. domniemanie dobrej wiary. Z tej przyczyny w wypadku utraty posiadania mogłaby bądź ona, bądź jej następcy prawni realizować roszczenie wynikające z art. 230 k.c. w związku z art. 226§1 k.c. Z istnienia tego roszczenia musieli zdawać sobie sprawę właściciele nieruchomości, którzy po jej odzyskaniu zawierali pierwszą z szeregu umów oddających grunt we władanie dotychczasowego posiadacza, potwierdzając w niej istnienie na nim zabudowań przez tego posiadacza wzniesionych i potwierdzając uprawnienie tego posiadacza do skłádnika budowlanego. Tego rodzaju potwierdzenia zawierały także kolejne umowy najmu (choć niektóre nazwano dzierżawą), w tym i ta ostatnia, zawarta już z powódką. Składanie przez właścicieli nieruchomości (przez wynajmujących) oświadczeń tej treści pozwala na jednoznaczne stwierdzenie, że zaakceptowali oni istnienie na swoim gruncie wzniesionych przez posiadacza budowli, który później stał się najemcą, a jego uprawnienie do rozliczenia jej wartości po zakończeniu najmu uczynili treścią stosunku obligacyjnego. Takie odczytanie składanych przez strony kolejnych umów najmu, które w świetle art. 353⁽¹⁾ k.c. jawi się jako uprawnione, uzasadnia tezę, że rozliczenia między tymi stronami ulepszeń (nakładów) odbywać się winny w ramach wyznaczonych normą art. 676 k.c. Nawet jednak gdyby przyjąć, że do włączenia do stosunku obligacyjnego stron umowy najmu uprawnienia do rozliczenia nakładów nie doszło, uprawnienie takie płynęłoby z przywołanej już normy art. 230 k.c. w związku z art. 226§1 k.c. Sąd Apelacyjny przychylił się zdecydowanie do pierwszej spośród wskazanych wyżej możliwości, ale roztrząsanie tej kwestii jest zbędne z przyczyn, o których mowa będzie dalej.

Kolejną wymagającą rozstrzygnięcia kwestią było to, czy – jak w kontekście ewentualnego przedawnienia twierdzą skarżący – po wzniesieniu budynku handlowo-usługowego doszło do zwrotu najmowanego (pozostającego w posiadaniu najemców) gruntu właścicielom, od dnia zwrotu biegnie bowiem roczny termin przedawnienia, przewidziany i w art. 677 k.c., i w zdaniu drugim art. 229§1 k.c. Według skarżących, którzy kwestię tę błędnie wiążą z ustaleniami faktycznymi, do zwrotu najętego gruntu jego właścicielom dochodzić miało każdorazowo po zakończeniu kolejnych umów najmu. Taki pogląd nie zasługuje na akceptację, choć nie jest – co do zasady – wykluczone uznanie, że doszło do zwrotu rzeczy mimo braku fizycznego jej wydania. Dla przyjęcia, że tak istotnie było, muszą jednak zaistnieć takie okoliczności, które pozwoliłyby na przyjęcie, że taka była wola stron, tymczasem w sprawie niniejszej

na wystąpienia takich okoliczności nic nie wskazuje. Przeciwnie – właściciele nieruchomości i jej najemca zawierali kolejne umowy, będące w istocie prostą kontynuacją umów dotychczasowych, a w każdej z tych umów znajdowało się sformułowanie potwierdzające uprawnienie najemcy do poczynionych na nieruchomość nakładów.

Oceny tej nie zmieniają zdarzenia późniejsze, związane z postawieniem Spółdzielni (...) w C. w stan likwidacji i z czynnościami likwidatora, Spółdzielnia ta bowiem, mimo zbycia w dniu 16 sierpnia 2004 r. powódce za 80000,- zł nakładów w postaci budynku formalnie kontynuowała najem gruntu, choć faktyczne władztwo nad nim przejęła powódka. Odnieść się w tym miejscu należy do ostatniej zawartej przez Spółdzielnię (...) w C. z zarządcą nieruchomości umowy z dnia 1 października 1991 r. (k. 45), w swoim §(...) przewidywała ona bowiem, że trwać ona będzie tylko do 1 października 1996 r. Ponieważ niesporne jest jednak, że po tej dacie Spółdzielnia używała nadal za zgodą wynajmującego rzeczy najętej, dotychczas zawarta na czas oznaczony umowa z mocy art. 674 k.c. przekształciła się w umowę na czas nieoznaczony.

Właściciele (wynajmujący) nie tylko akceptowali taki stan rzeczy, ale w umowie z dnia 1 października 2007 r. wyraźnie potwierdzili uprawnienie nowego najemcy (nazwanego dzierżawcą) do nakładów w postaci budynku. Prowadzi to jednoznacznie do wniosku, że (także w ramach statuowanej normą art. 353¹ k.c. swobody), wszystkie zainteresowane wówczas strony uznawały posiadanie gruntu przez powódkę (czy to w ramach najmu łączącego właścicieli ze Spółdzielnią (...), czy to w wyniku umowy z 1 października 2007 r.) za prostą kontynuację posiadania przez Spółdzielnię (...) w C..

Nie doszło także do zwrotu rzeczy najętej po złożeniu przez członka zarządu powódki jednoosobowo, a więc nieważnie, oświadczenia o wypowiedzeniu najmu, a wydanie nieruchomości dokonane zostało dopiero 23 maja 2013 r.; od tego dnia zatem liczyć dopiero należy roczne przedawnienie, bieg którego do dnia wniesienia pozwu z pewnością nie upłynął.

Pozwani i w toku postępowania pierwszoinstancyjnego, i w apelacji podnosili, że powódka nie poczyniła nakładów na ich nieruchomość i że nie mogła skutecznie w świetle art. 48 k.c. nabyć „własności” tych nakładów. Zarzut ten jest chybiony.

Jawi się jako oczywiste, że nakłady nie są rzeczą w rozumieniu art. 45 k.c., nawet jeśli polegają na przyłączeniu jakichś rzeczy (na przykład materiałów budowlanych) z rzeczą inną (na przykład z nieruchomością), przez ich przyłączenie bowiem stają się jej częścią składową, o jakiej mowa w art. 47§2 k.c. lub w art. 48 k.c. Oznacza to, że nie jest możliwe nabycie ich własności, jej przedmiotem bowiem być może jedynie rzecz. Za równie oczywiste uznać jednak przyjdzie, że zawarte w umowie z dnia 16 sierpnia 2004 r. sformułowanie o przeniesieniu własności nakładów rozumiane być musi jako zbycie wierzytelności o zwrot równowartości nakładów, taka czynność zaś – o ile nie sprzeciwia się ustawie, zastrzeżeniu umownemu lub właściwości zobowiązania – jest w świetle art. 509§1 k.c. i dopuszczalna, i skuteczna. W sprawie niniejszej żadna z tych wyłączaających dopuszczalność cesji okoliczności nie zachodzi, powódka zatem wierzytelność o zwrot nakładów skutecznie od likwidatora Spółdzielni (...) w C. nabyła, niezależnie od tego, czy źródłem jej był obligacyjny stosunek umowny, czy też stan faktyczny, jakim było posiadanie rozpoczęte jeszcze przed zawarciem pierwszej z umów najmu.

Zgodzić się przyjdzie z pozwanymi, że nie było podstaw do oparcia rozstrzygnięcia na normie art. 676 k.c. z tej przyczyny, że stan faktyczny sprawy nie uzasadnia tezy o wstąpieniu nabywców nieruchomości, na którą poczynione zostały nakłady, w stosunek najmu w miejsce zbywców (art. 678§1 k.c.). Sąd Apelacyjny nie podziela w tym zakresie tezy Sądu Okręgowego, że wypowiedzenie przez powódkę w roku 2012 najmu nie było skuteczne i że najem był per facta concludentia kontynuowany. Zwrócić w tym względzie przyjdzie uwagę na treść (...) umowy z 1 października 2007 r. (k. 52), który dla jej wypowiedzenia nie przewiduje żadnej szczególnej formy, co oznacza, że oświadczenie o wypowiedzeniu złożone być mogło także w sposób dorozumiany. Analiza postępowania stron tej umowy wskazuje wyraźnie, że obie one uznawały ją za wygasłą z dniem 1 czerwca 2012 r. Po złożeniu nieważnego (bo z naruszeniem zasad reprezentacji) oświadczenia przez ówczesnego wiceprezesa zarządu powódki ta wszak po 1 czerwca 2012 r. zaniechała płacenia uzgodnionego czynszu, a wynajmujący o zapłatę się nie upominali, co prowadzi do wniosku,

że wypowiedzenie uznawali za skuteczne. Z kolei powódka po zaprzestaniu płacenia czynszu rozpoczęła starania zmierzające do znalezienia nabywcy na wzniesione na najmowanym gruncie zabudowania, z czego wywieść należy, że i z jej punktu widzenia najem został zakończony. Wnioskom takim nie stoi na przeszkodzie ta okoliczność (do której Sąd Okręgowy przywiązał nadmierną wagę), że po 1 czerwca 2012 r. powódka nie wydała wynajmującemu gruntu, ci zaś tego nie żądali. Takiego ich zachowania nie można oceniać w oderwaniu od tego, że powódka poszukiwała nabywcy zabudowań (w potocznym tych słów znaczeniu), właściciele nieruchomości byli natomiast zainteresowani jej zbyciem, przy czym istniała między nimi w tym zakresie swoista, acz nie do końca sformalizowana współpraca.

Skoro umowny stosunek obligacyjny, na podstawie którego powódka władała nieruchomością, zakończył się jeszcze przed jej zbyciem M. i W. małżonkom P., nie mogli wstąpić oni w miejsce zbywców w stosunek najmu, nie mogli zatem uzyskać statusu wynajmujących i następcy prawni M. P..

Konsekwencją niezrealizowania między powódką a nabywcami nieruchomości stosunku umownego jest konieczność oceny dochodzonego w niniejszej sprawie roszczenia pod kątem przepisów o rozliczeniach między właścicielem rzeczy a rzeczy tej posiadaczem. Z uwagi na to, że powódka była oczywiście posiadaczem jedynie zależnym, przepisy te zastosowanie znajdują na podstawie zawartego w art. 230 k.c. odesłania. W myśl tej normy przepisy dotyczące, między innymi, 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. Odpowiedniość stosowania jakichś przepisów polega, w zależności od okoliczności, bądź na stosowaniu ich wprost, bądź z pewnymi modyfikacjami, a nawet na całkowitej odmowie ich zastosowania. W okolicznościach sprawy niniejszej, gdy nie istnieje między stronami żaden stosunek umowny, brak jest możliwości zastosowania przepisów szczególnych, normujących jakiś stosunek obligacyjny; w konsekwencji regulujące zwrot nakładów na rzecz przepisy art. 226 i art. 227 k.c. znaleźć winny zastosowanie wprost. Drugi spośród tych przepisów w sposób oczywisty nie wchodzi w grę, powódka bowiem nie dąży do zabrania przedmiotów, które połączyła z rzeczą (§1), nie była też (w istocie nie była jej wnosząca zabudowania poprzedniczka) posiadaczką w złej wierze (§2), co zostało wywiezione już wcześniej; z tejże przyczyny nie ma podstaw do sięgania do normy art. 226§2 k.c.

Zgodnie ze zdaniem drugim art. 226§1 k.c. posiadacz w dobrej wierze może żądać zwrotu innych niż konieczne nakładów o tyle, o ile zwiększają one wartość rzeczy w chwili jej wydania właścicielowi. Nie ulega wątpliwości, że zabudowania, które mogą być wykorzystane do prowadzenia działalności gospodarczej, znacząco zwiększają wartość nieruchomości, a rozmiar tego zwiększenia, wyliczony przez biegłego, nie był już przez skarżących w apelacji kwestionowany. Ponieważ Sąd Okręgowy, uwzględniając powództwo, zasądził od pozwanych na rzecz powódki kwotę niższą nawet od wyliczonej przez biegłego jako zwiększającą wartość tej tylko części budynku, która znajdowała się na nieruchomości nabytej przez M. i W. małżonków P., rozważanie skutków przekroczenia przy wznoszeniu tego budynku granicy nieruchomości jawi się jako zbędne. Dla porządku już zatem tylko warto wskazać, że w świetle art. 151 k.c. także przekraczająca granicę część budynku (nawet gdy budynek nie został wzniesiony przez właściciela składnika gruntowego) stanowi część składową gruntu, na którym znajduje się zasadnicza jego część, i z tej przyczyny również stanowi nakład na obejmującą ów grunt nieruchomość.

Bez znaczenia dla bytu roszczenia powódki pozostać musi treść umowy, jaką M. i W. małżonkowie P. zawarli z poprzednimi właścicielami nieruchomości; w szczególności nie mogą pozwani swego względem powódki obowiązku z tytułu nakładów na ich nieruchomość wyłączyć z tej przyczyny, że zbywcy w akcie notarialnym z dnia 12 grudnia 2012 r. oświadczyli, że zbywana przez nich nieruchomość wolna jest od praw i roszczeń osób trzecich, i to nie tylko dlatego, że owo oświadczenie nie mogło wywrzeć skutku oddziałującego na prawa osoby trzeciej w stosunku do stron umowy. Nabywcy wszak musieli sobie zdawać sprawę z istnienia roszczenia powódki z tej choćby przyczyny, że syn ich (obecnie współpозwany G. P.), na potrzeby którego nabywali nieruchomość, prowadził z powódką długotrwałe pertraktacje na temat zapłaty za składnik budowlany. Oczywiście jest, co prawda, że małżonkowie P. nabyli własność całej nieruchomości (to jest i składnika gruntowego, i składnika budowlanego), ale tezę, jakoby w dniu 12 grudnia 2012 r. dokonana została zapłata za całą nieruchomość (z jej składnikiem budowlanym) podważa także porównanie zapłaconej ceny i wartości całej zabudowanej nieruchomości. Kwestia ta ma w sprawie niniejszej znaczenie drugorzędne, warto jednak wskazać, że biegły L., który dla swoich wyliczeń przyjął średnią cenę gruntu na

poziomie 110,50 zł za 1 m², podał, że w obrocie odnotowywano transakcje, w których przyjęto jednostkową cenę 150,- zł za 1 m², zapłata 168750,-zł za 1125 m² działki nr (...) nie odbiegała zatem od realiów rynkowych; na marginesie jeszcze wskazać można, że w dniu 15 lipca 2014 r. pozwana W. P. nabyła przyległą do zakupionej wcześniej przez nią nieruchomości działkę nr (...) za 24570,-zł, płacąc tym samym 130,-zł za 1 m² gruntu.

W konkluzji stwierdzić należy, że powódce przysługiwało przeciwko pozwanym roszczenie o zapłatę 123084,-zł, błędnie jednak Sąd Okręgowy sumę tę na jej rzecz zasądził łącznie, i to od wszystkich z ustawowymi odsetkami od dnia 2 stycznia 2014 r. i z kosztami procesu. Uszło uwagi Sądu Okręgowego, że pozwani nie mogli odpowiadać łącznie do pełnej wysokości dochodzonej wierzytelności, nie ma bowiem między nimi uzasadniającego takie rozwiązanie wężła materialnoprawnego; w szczególności nie może być mowy o ich solidarnej odpowiedzialności nawet w tej części, która odpowiada spadkowi po M. P., gdyż dług ich nie jest długiem spadkowym w rozumieniu art. 1034§1 k.c., powstał bowiem dopiero z chwilą zwrotu nieruchomości, to zaś nastąpiło już po otwarciu spadku.

Wskutek zgonu M. P. i nabycia spadku po nim pozwana W. P. stała się właścicielką nieruchomości w ²/3 pozwani G. P. i J. T. zaś – w ¹/6 w przypadku każdego z nich; w takiej proporcji odpowiadają oni zatem za zwrot równowartości dokonanych na ich nieruchomość nakładów. Oznacza to, że dług pozwanej W. P. wynosi 82056,-zł, G. P. i J. T. zaś – po 20514,-zł, i tylko do takich wysokości powództwo w stosunku do każdego z pozwanych nadawało się do uwzględnienia.

Wierzytelność wyliczona indywidualnie dla każdego z pozwanych stała się w stosunku do nich wymagalna dopiero z chwilą skutecznego wezwania ich do spełnienia świadczenia (art. 455 k.c.), stąd należne od zasądzonych sum pieniężnych na podstawie art. 481 k.c. mogą, a w okolicznościach sprawy niniejszej – muszą naliczone być od różnych dat. O ile w przypadku pozwanej W. P., przyznanie odsetek od 2 stycznia 2014 r. nie budzi zastrzeżeń, już w tej dacie bowiem pozostawała ona w opóźnieniu, o tyle w przypadku pozwanych G. P. i J. T. o postawieniu roszczenia w stan wymagalności (a więc i o początku opóźnienia) mowa może być dopiero od doręczenia im odpisu pozwu, to zaś nastąpiło w dniu 4 listopada 2014 r. (k. 227, k. 228). Wynika stąd, że w opóźnieniu pozostawali oni od 5 listopada 2014 r., od tego dnia zatem dopiero winni zostać obciążeni odsetkami ustawowymi.

Różny zakres odpowiedzialności pozwanych w zakresie roszczenia głównego przełożyć się musi proporcjonalnie także na zakres ich odpowiedzialności za koszty procesu, tak za te poniesione przez powódkę, o których orzec należało po myśli zdania drugiego art. 100 k.p.c. oraz art. 113 ust. 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych.

Z powyższych względów na podstawie art. 386§1 k.p.c. i art. 385 k.p.c. oraz na podstawie zdania drugiego art. 100 k.p.c. Sąd Apelacyjny orzekł jak w sentencji.

SSO Aneta Pieczyrak-Pisulińska SSA Piotr Wójtowicz SSA Ewa Jastrzębska