

Sygn. akt I ACa 641/15

## WYROK

**W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 2 września 2015 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Hanna Nowicka de Poraj (spr.)
Sędziowie:	SSA Teresa Rak SSA Jerzy Bess
Protokolant:	sekr.sądowy Marta Matys

po rozpoznaniu w dniu 20 sierpnia 2015 r. w Krakowie na rozprawie

sprawy z powództwa J. W.

przeciwko (...) Państwowym S.A. Oddział (...) (...) w K.

o zapłatę

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Krakowie

z dnia 27 stycznia 2015 r. sygn. akt I C 1915/14

1. **oddala apelację;**

2. **nie obciąża powoda kosztami postępowania apelacyjnego.**

SSA Teresa Rak SSA Hanna Nowicka de Poraj SSA Jerzy Bess

**I ACa 641/15**

## UZASADNIENIE

**Powód J. W.** domagał się:– 1. zasądzenia od strony pozwanej (...) Państwowych S.A. w K. na jego rzecz kwoty 457.232,00 zł z ustawowymi odsetkami liczonymi w następujący sposób: a) od kwoty 75.000,00 zł od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty, b) od kwoty 382.232,00 zł od dnia 10.10.2014 r. do dnia zapłaty; 2. zasądzenia od pozwanej na jego rzecz kosztów procesu.

W uzasadnieniu powód wskazał, że w 1998 r. wygrał przetarg, zorganizowany przez (...) S.A. Oddział w K. (**dalej też (...)S.A.**), dotyczący zakupu budynku magazynowego położonego na działce B., który wygrał. W efekcie w 1999 r. – po

dokonaniu wyceny – powód nabył od w/w Spółki nakłady poniesione na wskazany budynek, za co zapłacił 75.000,00 zł. Powód był w posiadaniu przedmiotowego budynku od 1999 r. do 2007 r., kiedy to przeszedł on we władanie jego syna P. W.. Powód pomaga synowi i bardzo często przebywa na terenie przedmiotowej nieruchomości. Wymieniony budynek został wybudowany przez (...) S.A., która była następnie jego posiadaczem w dobrej wierze. Wskazał nadto, iż miał świadomość, że działka nr (...), na której zlokalizowany jest sporny budynek, znajduje się w użytkowaniu wieczystym pozwanej (...) S.A. i stanowi przedmiot własności Skarbu Państwa. W latach 1997-2007 powód był dzierżawcą tej nieruchomości, wielokrotnie jednak zwracał się do pozwanej o umożliwienie mu jej zakupu. Pozwana cały czas wyrażała wolę sprzedaży działki, zaś sposób prowadzenia negocjacji pomiędzy stronami utwierdzał powoda w przekonaniu, że faktyczna sprzedaż jest tylko formalnością. Pozwana wielokrotnie oświadczała w dokumentach, że budynek jest własnością powoda, zapewniała też, że sprzeda mu wyłącznie działkę bez przetargu. Następnie powód powziął jednakże wiadomość, że (...) S.A. przygotowuje przetarg na sprzedaż spornej działki oraz znajdującego się na niej budynku. Powód podał, iż poczynił szereg nakładów na przedmiotowy budynek, w szczególności w postaci stałych kosztów związanych z jego utrzymaniem w należytym stanie i z remontami zapewniającymi możliwość normalnego korzystania z niego. Zaangażował w tym celu znaczne środki finansowe, które – mimo korzystania z budynku dla celów działalności gospodarczej – nie zwróciły się. Pomimo, że powód poniósł w/w nakłady i wydatki na nieruchomość strona pozwana nie rozliczyła się z nim z tego tytułu.

Jako podstawę prawną roszczenia o zasądzenie kwoty 457.232,00 zł powód wskazał art. 227 §2 k.c. oraz art. 405 k.c. Zdaniem powoda jest niewątpliwe, iż strona pozwana zatrzymała jego nakłady w postaci budynku, skoro wydzierżawiła go następnie P. W., a nadto ogłosiła przetarg na sprzedaż zabudowanej działki nr (...) i wskazała wartość działki wraz z budynkiem na kwotę 869.000,00 zł. O bezpodstawnym wzbogaceniu właściciela w rozumieniu art. 405 k.c. w następstwie nakładów poczynionych przez jej posiadacza można – w ocenie powoda – zasadnie mówić wtedy, gdy właściciel podjął działania akceptujące te nakłady, spożytkowując ich wartość majątkową, np. sprzedając rzecz za cenę uwzględniającą wartość nakładów – taka zaś sytuacja, w ocenie powoda, ma miejsce w przedmiotowej sprawie, bowiem strona pozwana sprzedaje nieruchomość wraz z położonym na niej budynkiem, a tym samym uzyskała korzyść majątkową, której źródłem jest nakład poczyniony przez powoda.

Na rozprawie w dniu 13.01.2015 r. powód wskazał, że roszczenie ostatecznie wywodzi z art. 224 i nast. k.c., art. 230 k.c., względnie art. 676 k.c. W toku postępowania powód wskazał nadto, iż podniesiony przez stronę pozwaną zarzut przedawnienia roszczenia pozostaje w sprzeczności z zasadami współzycia społecznego.

**Strona pozwana (...) Państwowe S.A. w K.** wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie od powoda kosztów postępowania.

Zarzuciła, że powód nie wykazał faktu dokonania nakładów na nieruchomość znajdującą się w jej użytkowaniu wieczystym, co skutkuje bezzasadnością roszczenia o zwrot ich równowartości. Pozwana zaprzeczyła w szczególności, aby(...) S.A. był posiadaczem nieruchomości w dobrej wierze; zła wiara tej Spółki wykluczała jej roszczenie o zwrot nakładów polegających na wzniesieniu budynku, a tym samym skuteczność przeniesienia tego prawa na powoda. Pozwana zaprzeczyła również, aby (...) S.A. wybudował przedmiotowy budynek, okoliczność ta nie została udokumentowana. Zdaniem pozwanej, gdyby nawet przyjąć, że powodowi wierzytelność co do zasady przysługuje, nie wykazał on jej wysokości. Pozwana podniosła również zarzut przedawnienia roszczenia powoda. Zaprzeczyła, aby powód nieprzerwanie znajdował się w samoistnym posiadaniu nieruchomości podnosząc, że posiadanie to utracił najpóźniej w dniu 30.09.2005 r., skoro w dniu 01.10.2005 r. objął ponownie nieruchomość w posiadanie na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego. Odnosząc się do roszczenia powoda z tytułu bezpodstawnego wzbogacenia strona pozwana zarzuciła, że powodowi roszczenie takie nie przysługuje, podnosząc także i w tym zakresie zarzut jego przedawnienia. Powód korzystał bowiem z nieruchomości na potrzeby prowadzenia działalności gospodarczej, a roszczenia związane z tą sferą ludzkiej aktywności ulegają przedawnieniu z upływem 3 lat.

**Wyrokiem z dnia 27 stycznia 2015 r, sygn. akt IC 1915/14,** Sąd Okręgowy oddalił powództwo (I), zasądził od powoda na rzecz pozwanej koszty procesu w kwocie 7217 zł (II), nieuiszczonymi kosztami sądowymi obciążył Skarb Państwa (III).

W uzasadnieniu Sąd Okręgowy uznał za bezsporne, że powód w okresie do 2007 r. prowadził działalność gospodarczą w zakresie sprzedaży materiałów przemysłowych i spożywczych. Pozwana jest użytkownikiem wieczystym nieruchomości, położonej przy ul. (...) w B., składającej się z działek ewidencyjnych nr (...) o pow. 0,2165 ha, nr (...) o pow. 0,0014 ha oraz nr (...) o pow. 0,0234 ha (wcześniej w/w działki stanowiły jedną działkę oznaczoną nr (...) o pow. 0,2413 ha), której właścicielem jest Skarb Państwa. W południowej części działki nr (...) znajduje się wolnostojący budynek magazynowy o konstrukcji murowanej z przylegającymi z obydwóch stron rampami, niepodpiwniczony.

Sąd ustalił następnie, że na mocy umowy dzierżawy z dnia 10.04.1997 r, (...) Oddział (...) w K. (wyzierżawiający) oddał powodowi (dzierżawcy), do użytkowania działkę gruntową nr (...) przy ul. (...) w B., na okres 10 lat począwszy od dnia 01.04.1997 r – z możliwością przedłużenia – za opłatą miesięcznego czynszu w wysokości określonej w umowie.

Wobec zalegania przez powoda z zapłatą czynszu pismem z dnia 22.09.2004 r. (...) S.A. oświadczył, że rozwiązuje w/w umowę dzierżawy w trybie natychmiastowym bez wypowiedzenia ze skutkiem na dzień 30.09.2004 r. i wezwał powoda do przekazania przedmiotu dzierżawy.

Przedmiotowa działka znajdowała się w nieprzerwanym posiadaniu powoda od 1997 r. do 25.04.2007 r. Na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego z dnia 01.10.2005 r. działka ta po raz kolejny przekazana została powodowi w posiadanie, a to wobec ponownego nawiązania przez strony umowy dzierżawy. Strona pozwana w dniu 25.05.2007 r. oddała nieruchomość w posiadanie zależne (dzierżawę) P. W. (synowi powoda).

W 1998 r. powód wziął udział w zorganizowanym przez (...) S.A. Oddział w K. przetargu dotyczącym zakupu budynku magazynowego położonego na działce nr (...), który wygrał. W efekcie w 1999 r. – po dokonaniu wyceny – nabył od w/w Spółki nakłady poniesione na wskazany budynek, za co zapłacił kwotę 75.000,00 zł. W celu uzyskania środków finansowych na uiszczenie ceny za nakłady poniesione na budynek powód zawarł dwie umowy o kredyt inwestycyjny z (...) Bankiem (...) w B. (tj. umowę z dnia 29.01.1999 r. oraz umowę z dnia 21.04.1999 r.).

Zwracając się w piśmie z dnia 18.02.1997 r. do Dyrekcji (...) o zawarcie z nim umowy dzierżawy działki nr (...) powód argumentował, iż z dniem 01.02.1997 r. nabył od (...) S.A. stojący na tej działce nieużytkowany budynek i zamierza go remontować i adaptować na hurtownię i jednocześnie nadmienił, że w razie sprzedaży przez pozwaną w przyszłości tej działki jest gotów ją wykupić. Następnie w kolejnych latach powód wielokrotnie zwracał się do pozwanej celem umożliwienia mu zakupu tej działki – w odpowiedzi strona pozwana informowała go, że procedura sprzedaży została wdrożona, a w przypadku jej pozytywnego zakończenia powód zostanie o tym fakcie powiadomiony.

W kolejnych protokołach zdawczo-odbiorczych dotyczących przedmiotowej działki pojawiała się informacja, iż znajdujący się na niej budynek magazynowy stanowi własność powoda.

Powód uczynił szereg nakładów na przedmiotowy budynek, w szczególności w postaci wykonania jego generalnego remontu, podniesienia standardu wewnątrz budynku, naprawy elewacji budynku, ocieplenia pomieszczeń biurowych, naprawy dachu, pieca bram, grzejników, okien i garażu a także remontu placu i ogrodzenia. Nakłady te wiązały się z poniesieniem przez niego określonych wydatków. Po przejęciu użytkowania budynku w 2007 r. również syn powoda dokonał pewnych nakładów na budynek, m.in. w postaci malowania budynku.

Aktualna wartość rynkowa budynku położonego na działce nr (...) przy ul. (...) w B. wynosi 457.323,00 zł.

W 2012 r. (...) S.A. ogłosiła przetarg ustny nieograniczony na sprzedaż nieruchomości położonej przy ul. (...) w B., na którą składa się prawo wieczystego użytkowania działki nr (...) wraz z prawem własności zabudowy, podając cenę wywoławczą w kwocie 869.000,00 zł netto.

Oceniając powyższe ustalenia Sąd Okręgowy uznał, że powództwo za bezzasadne.

Na wstępie, poszukując podstawy prawnej roszczeń powoda, Sąd Okręgowy odwołał się do ugruntowanego w orzecznictwie sądowym poglądu, iż w razie istnienia pomiędzy stronami stosunku prawnego będącego podstawą posiadania cudzej rzeczy, rozliczenie stron nastąpić powinno według reżimu prawnego normującego ten stosunek prawny. Oznacza to, że przepisy art. 224-230 k.c. nie mają zastosowania do stosunku umownego między właścicielem a posiadaczem, na podstawie którego korzystał on 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. Zatem w sprawie o zwrot nakładów zawsze należy na wstępie ustalić, na podstawie jakiego stosunku prawnego czyniący nakłady posiadał nieruchomości 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 ani 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.

Sąd Okręgowy zauważył następnie, że powód, uzasadniając roszczenie o zwrot nakładów z tytułu wzniesienia budynku magazynowego przy ul. (...) w B., powoływał się na fakt nabycia roszczeń z tego tytułu od(...) S.A., która to Spółka miała być posiadaczem w dobrej wierze działki nr (...), na której ten budynek został wzniesiony. Zdaniem Sądu, powód, pomimo ciężącego na nim w tym zakresie stosownie do art. 6 k.c. i art. 232 k.p.c. ciężaru dowodu, nie wykazał w żaden sposób na jakiej podstawie (...) S.A. posiadała nieruchomości i jaki był charakter tego posiadania. Z dołączonego do pozwu elaboratu szacunkowego nieruchomości jednoznacznie wynika, że budynek wzniesiony został przez poprzednika prawnego (...) S.A. (...) w sprawie materiał dowodowy nie daje podstaw do stwierdzenia także tytułu i charakteru posiadania nieruchomości przez poprzedników prawnych tej Spółki.

Sąd Okręgowy przytoczył następnie przepisy art. 235 § 1 i 2 k.p.c. a następnie uznał, że powód nie wykazał czy w związku z zapłatą przez niego równowartości nakładów na rzecz (...) S.A. doszło do skutecznego prawnie przelewu na jego rzecz roszczeń o zwrot ich równowartości; nie wykazał także, by w/w Spółka skutecznie nabyła uprawnienia z tego tytułu, wynikające z przelewu na jej rzecz roszczeń z tytułu nakładów bądź z innych zdarzeń, od swoich poprzedników prawnych. W szczególności powód nie przedłożył w toku postępowania żadnej umowy na tę okoliczność podczas, gdy poza sporem pozostaje, iż to nie powód poniósł nakłady w związku ze wzniesieniem budynku, w związku z czym ewentualne roszczenie z tego tytułu co do zasady przysługiwało posiadaczowi nieruchomości, który faktycznie poniósł nakłady z tym związane, zaś do skutecznego przeniesienia na powoda związanych z tym roszczeń niezbędne było zawarcie dodatkowych porozumień. Sąd podzielił pogląd pozwanej, że dołączona do pozwu faktura VAT jest jedynie dokumentem księgowym i nie stanowi żadnego dowodu wskazującego na to, że zbywcy wymienionej w fakturze wierzytelności taka w ogóle przysługiwała – powód zaś, powinien udowodnić, że (...)S.A., od której nabył wierzytelność z tytułu nakładów taką wierzytelność faktycznie posiadała.

Sąd Okręgowy rozważał następnie zgłoszony przez pozwaną zarzut przedawnienia roszczenia. Sąd przytoczył przepis art. 226 k.c. Zwrócił uwagę, że użyte w § 2 sformułowanie zawiera odesłanie do przepisów o bezpodstawnym wzbogaceniu (art. 405 i n. k.c.). Nakazuje więc oceniać roszczenie posiadacza o zwrot nakładów według reżimu prawnego bezpodstawnego wzbogacenia. Roszczenie o zwrot nakładów koniecznych zgłoszone przez posiadacza w złej wierze wymaga spełnienia przesłanki bezpodstawnego wzbogacenia właściciela. Zatem przy takim warunku powstaje i staje się wymagalne w chwili zwrotu rzeczy („wzbogacenie” właściciela). Powołane roszczenia ulegają zgodnie z art. 229 §1 i art. 230 k.c. przedawnieniu z upływem roku od zwrotu rzeczy. Dotyczy to także, zgodnie z art. 677 k.c., tj. roszczeń wynajmującego z tytułu ulepszenia rzeczy, o których mowa w art. 676 k.c., który to przepis powód także wskazywał jako podstawę żądania. Ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego jednoznacznie wynika, że

powód, będąc uznawany przez stronę pozwaną za właściciela budynku, nie był jego najemcą lub dzierżawcą, a kolejne zawierane przez strony umowy odnosiły się wyłącznie do nieruchomości.

Pozwana zaprzeczyła twierdzeniu powoda, iżby posiadacz nieruchomości, który wznosił budynek i następnie (...) S.A. byli posiadaczami nieruchomości w dobrej wierze, niewykazanie zaś przez powoda tej okoliczności wyklucza roszczenie o zwrot nakładów polegających na wzniesieniu budynku, a tym samym skuteczność przeniesienia tego prawa na powoda, nawet jeżeli przyjąć, że przez sam fakt zapłaty ich równowartości powód wstąpił w sytuację prawną Spółki i jej poprzedników.

Powód pozostawał w przeświadczeniu, iż przedmiotowy budynek stał się jego własnością i jak wynika z protokołów zdawczo-odbiorczych nieruchomości uważany był za właściciela budynku także przez pozwaną. Istnieją zatem podstawy do uznania powoda za posiadacza budynku w dobrej wierze. Odnośnie poniesionych przez powoda nakładów na budynek wskazać jednakże należy, że powód nie wykazał ich charakteru, co uniemożliwia ocenę w jaki sposób i w jakim zakresie winny one podlegać zwrotowi na jego rzecz przy uwzględnieniu okoliczności, o których mowa w art. 299 §1 k.c. (których powód również zresztą nie wykazał).

W związku z faktem, iż powód objął w posiadanie nieruchomości w 1999 r., ewentualna wierzytelność (...) S.A. przeciwko stronie pozwanej z tytułu zwrotu nakładów uległa już niewątpliwie przedawnieniu. Powód nabywając w/w wierzytelność (o ile w ogóle istniała) wejść miał w prawa i obowiązki zbywcy, a więc również wobec niego rozpoczął się bieg rocznego terminu przedawnienia od chwili zwrotu nieruchomości stronie pozwanej przez (...) S.A. W każdym zaś razie, w ocenie Sądu Okręgowego, wierzytelności powoda, zarówno z tytułu wzniesienia budynku, jak dokonanych na niego nakładów (niezależnie od ich charakteru), uległy przedawnieniu z dniem 25.04.2008 r., tj. po upływie roku od zwrotu przez powoda nieruchomości stronie pozwanej, co nastąpiło w dniu 25.04.2007 r.

Sąd Okręgowy uznał za niewiarygodne i pozostające w sprzeczności ze zgromadzonym w sprawie materiałem dowodowym, twierdzenia i zeznania powoda, z których wynika, że nadał po dniu 25.04.2007 r. posiadał samoistnie budynek, użyczając go swojemu synowi, na cele prowadzonej przez niego działalności gospodarczej. Powód w ocenie Sądu sformułował powołane twierdzenia na użytek niniejszego procesu, i w związku z podniesionym przez pozwaną zarzutem przedawnienia. Ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego jednoznacznie wynika zaś, że powód przekazał z dniem 25.04.2007 r. posiadanie nieruchomości stronie pozwanej, a następnie nieruchomości w całości w posiadanie objął syn powoda.

Zdaniem Sądu Okręgowego, w sprawie nie zachodzą żadne okoliczności, które pozwalałyby na uznanie podniesionego przez stronę pozwaną zarzutu przedawnienia dochodzonych przez powoda roszczeń za nadużycie prawa (art. 5 k.c.). Norma art. 5 k.c. ma charakter wyjątkowy i może być zastosowana tylko po wykazaniu wyjątkowych okoliczności. W szczególności ma w tym wypadku znaczenie przyczyna opóźnienia w dochodzeniu roszczenia i czas jego trwania. Powód, reprezentowany przez profesjonalnego pełnomocnika, nie wywodził żadnych okoliczności, które uniemożliwiłyby dochodzenie w terminie roszczeń zgłoszonych w niniejszym postępowaniu.

Mając powyższe na uwadze Sąd wniesione powództwo oddalił, orzekając o kosztach procesu na zasadzie art. 98 §1 i 3, art. 99 k.p.c. a o nieuiszczonych kosztach sądowych, od których uiszczenia powód był zwolniony, na zasadzie art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28.07.2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (t. jednol. Dz. U. z 2014 r., poz.1025).

Wyrok Sądu Okręgowego **zaskarżył w całości apelacją powód**, zarzucając:

1/ naruszenie prawa materialnego polegające na błędnej wykładni bądź niewłaściwym zastosowaniu:

a/ art. 405 k.c. przez jego niezastosowanie w zakresie w jakim powód poniósł koszty związane z wzniesieniem i modernizacją budynku stanowiącego własność strony pozwanej;

b/ art. 509 w zw. z art. 551 k.c. przez przyjęcie, że do przelewu wierzytelności wymagana jest forma pisemna,

c/ art. 7 k.c. w zw. z art. 341 k.c. przez przyjęcie, że obowiązkiem powoda było wykazanie dobrej wiary poprzedników prawnych powoda, wbrew domniemaniu posiadania w dobrej wierze,

d/ art. 6 k.c. przez przyjęcie obowiązku dowodzenia przez powoda okoliczności objętych domniemaniem prawnym,

e/ art. 5 k.c. przez jego niezastosowanie w sytuacji, gdy zachodziły szczególnie uzasadnione okoliczności umożliwiające nieuwzględnienie zarzutu przedawnienia roszczenia.

2/ naruszenie przepisów postępowania mające wpływ na treść wyroku:

a/ art. 232 k.p.c. w zw. z art. 234 k.p.c. przez przyjęcie, że na powodzie ciążył obowiązek udowodnienia istnienia dobrej wiary po stronie posiadacza nieruchomości – (...) S.A. w W.,

b/ art. 229 w zw. z art. 230 k.p.c. przez przyjęcie, że pomimo niespornego między stronami faktu posiadania nieruchomości przez zbywcę wierzytelności (...) S.A. w W. powód winien był udowodnić podstawę i charakter tego posiadania,

c/ art. 233 k.p.c. w zw. z art. 65 k.c. przez brak wszechstronnego rozważenia materiału dowodowego i przyjęcie, że powód nie wykazał skutecznego przelewu na jego rzecz roszczeń o zwrot równowartości nakładów na przedmiotową nieruchomość, pomimo oświadczeń pozwanego uznających przejście tych roszczeń na rzecz powoda,

d/ art. 233 k.p.c. przez brak wszechstronnego rozważenia materiału dowodowego i przyjęcie, że powód nie wykazał wysokości nakładów na nieruchomość,

e/ art. 233 k.p.c. przez pominięcie w rozważaniach Sądu faktu zwiększenia wartości nieruchomości będącej w użytkowaniu wieczystym strony pozwanej, przez fakt wzniesienia na niej budynku.

Podnosząc powyższe zarzuty powód domagał się zmiany zaskarżonego wyroku przez uwzględnienie powództwa w całości, ewentualnie jego uchylenia i przekazania sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania. W obu wypadkach powód wnosił o zasądzenie na jego rzecz od pozwanej kosztów postępowania apelacyjnego.

### **SĄD APELAACYJNY ZWAŻYŁ CO NASTĘPUJE.**

Apelacja jest bezzasadna.

Ustalenia faktyczne Sadu I instancji są prawidłowe i wystarczające dla rozstrzygnięcia sprawy. Sąd Apelacyjny uznaje je za własne. Podnoszony w apelacji zarzut naruszenia prawa procesowego w istocie nie ma związku z faktami, które Sąd Okręgowy wskazał, jako podstawę rozstrzygnięcia sprawy.

W ostatecznie sprecyzowanym żądaniu powód domagał się zasądzenia od strony pozwanej kwoty 457 232 zł, która to kwota, zgodnie z niekwestionowaną przez strony opinią biegłego, stanowiła aktualna wartość budynku położonego na działce nr (...) obr.(...)w B., będącej w użytkowaniu wieczystym pozwanej. Powód domaga się zasądzenia w/w kwoty, tytułem nakładów, jakie poniósł na przedmiotową nieruchomość, będąc jej dzierżawcą.

Zauważyć jednak należy, że powód nie poniósł osobiście pełnych kosztów budowy. Jak wynika z ustaleń Sądu Okręgowego, powód nabył w wyniku przetargu budynek już istniejący, jak twierdzi w pozwie, w istocie nabył od poprzedniego posiadacza roszczenie o zwrot nakładów związanych ze wzniesieniem tego budynku. Niezależnie od tego powód poniósł własne nakłady rozbudowując i modernizując budynek już istniejący i tym samym, najpewniej, zwiększając jego wartość.

Należy w pierwszej kolejności nawiązać do nakładów związanych z nabyciem budynku już istniejącego na działce nr (...). Sąd Okręgowy trafnie przyjmuje, że powód nie wykazał, by nabył od (...) S.A. roszczenie pieniężne przeciwko użytkownikowi wieczystemu gruntu, czyli pozwanemu, choć argumenty na poparcie takiego stanowiska

nie zostały przez ten Sąd należycie wyważone. Przede wszystkim, wbrew ocenie tego Sądu, należałoby przyjąć, że dokumenty dołączone do pozwu, to jest faktura VAT nr (...) (k. 19), obwieszczenie o przetargu (k. 18), elaborat szacunkowy nieruchomości (k. 13-17), umowy kredytowe (k.20-27) oraz zeznania powoda stanowią dostateczny materiał dowodowy do przyjęcia, że intencją powoda i (...) S.A. było nabycie przez tegoż powoda wierzytelności o zwrot nakładów w kwocie 75 000 zł. Zgodnie z art. 509 § 1 k.c. wierzyciel może bez zgody dłużnika przenieść wierzytelność na osobę trzecią (przelew), chyba, że sprzeciwiałoby się to ustawie, zastrzeżeniu umownemu albo właściwości zobowiązania. Wierzytelność o zwrot nakładów na rzecz może być przedmiotem przelewu a – jak trafnie zauważa apelujący – przelew wierzytelności w niniejszej sprawie nie wymagał dla swojej ważności formy pisemnej (art. 511 k.c.). Dlatego też trudno zgodzić się z Sądem I instancji, że powód nie wykazał samego faktu zawarcia takiej umowy z podmiotem, któremu zapłacił 75 000 zł, za nakłady na nieruchomość. W ocenie Sądu Apelacyjnego, problemem w niniejszej sprawie jest nie sam fakt dokonania takiego przelewu lecz jego skuteczność. Pozwany zarzucał bowiem, że powód nie mógł nabyć wierzytelności względem pozwanego o zapłatę kwoty 75 000 zł, albowiem nie zostało wykazane, by wierzytelność taka przysługiwała poprzednikowi prawnemu powoda, tj. (...) spółce akcyjnej w W..

Zarzut ten należy uznać za skuteczny.

Przy badaniu sytuacji prawnej (...) S.A. na korzyść powoda niewątpliwie przemawiają istniejące w naszym systemie cywilnoprawnym domniemania, a to domniemanie posiadania samoistnego (art. 339 k.c.), zgodności posiadania ze stanem prawnym (art. 341 k.c.), czy też dobrej wiary posiadacza (art. 7 k.c.). Wbrew zarzutom apelującego uzasadnienie zaskarżonego wyroku narusza w/w domniemania tylko pozornie. Materiał dowodowy zgromadzony w sprawie ujawnia bowiem szereg okoliczności faktycznych, które skutecznie podważają powyższe domniemania. Sąd Okręgowy trafnie zauważył, że brak jest podstaw by przyjąć, że to (...) S.A. było inwestorem budynku „odsprzedanego” następnie powodowi. Jak wynika, ze elaboratu szacunkowego, sporządzonego na zlecenie powoda w 1997 r, i dołączonego przez powoda do pozwu, inwestorem budowy była (...) ( (...) (...)) w latach 50-tych. Budynek ten został następnie „przejęty w dalsze użytkowanie” przez Przedsiębiorstwo (...)a następnie, przez szereg lat, nie był użytkowany i popadał w ruinę. Podmiotem, który dokonał przedmiotowych nakładów była spółdzielnia (...), podmiotem, który „przejął” te nakłady – przedsiębiorstwo państwowe, a więc, w istocie, Skarb Państwa. Długi okres pozostawiania budynku bezużytecznym, przemawia bowiem za tym, że przejęcie budynku i ewentualne nabycie nakładów od Spółdzielni nastąpiło w okresie obowiązywania zasady jednolitej własności państwowej. Do czasu wejścia w życie ustawy z dnia 31 stycznia 1989 r. o zmianie ustawy - Kodeks cywilny (Dz. U. Nr 3, poz. 11), tj. do dnia 1 lutego 1989 r., obowiązywała wyrażona w art. 128 k.c. zasada jedności mienia ogólnonarodowego, co oznaczało, że własność ogólnonarodowa jest jedna i przysługuje niepodzielnie Państwu, natomiast państwowe osoby prawne wykonują względem zarządzanych przez nie części mienia ogólnonarodowego jedynie uprawnienia płynące z własności państwowej. Zgodnie z powołaną zasadą, własność przysługiwała jednolicie i niepodzielnie Państwu również co do tych przedmiotów, które zostały przydzielone państwowym jednostkom organizacyjnym wyposażonym w osobowość prawną. Z tej przyczyny pod rządem art. 128 k.c. w pierwotnym brzmieniu, przedsiębiorstwo państwowe zasadniczo mogło – w ramach sprawowanego zarządu częścią mienia ogólnonarodowego – nabyć, działając w imieniu własnym, mienie w drodze czynności prawnej, jednak nabycie następowało na własność państwową. Stroną umowy było w takim wypadku przedsiębiorstwo państwowe, ale właścicielem nabytego mienia stawało się nie przedsiębiorstwo, lecz Państwo. Na podstawie tych dowodów, które zostały przeprowadzone przez Sądy obu instancji, nie sposób ustalić, czy i jako była podstawa prawna przejęcia przez Państwo nakładów na nieruchomość państwową, dokonanych przez odrębny podmiot prawa, jakim była spółdzielnia (...).

Spółka akcyjna (...), jest niewątpliwie odrębnym podmiotem od Przedsiębiorstwo (...) od którego powód przejął budynek(...) S.A. (...) ona najpewniej spółką powstałą w wyniku komercjalizacji przedsiębiorstwa państwowego po 8 kwietnia 1997 r, to jest po wejściu w życie ustawy z dnia 30 sierpnia 1996 r o prywatyzacji i komercjalizacji przedsiębiorstwa państwowych (tj.. Dz.U. z 2013 r, poz. 216). Brak danych na temat rodzaju majątku, który został przejęty przez spółkę w wyniku komercjalizacji, w szczególności brak dowodów na to, by spółka ta przejęła skierowane przeciwko użytkownikowi wieczystemu działki nr (...), wierzytelność o zwrot nakładów na nieruchomość, która mogłoby być przedmiotem obrotu cywilnoprawnego, tj. skutecznego przeniesienia na inny podmiot prawa. O ile

sam fakt samoistności posiadania gruntu podlega domniemaniu, podobnie jak dobra wiara posiadacza, o tyle fakt powstania i przeniesienia na inny podmiot wierzytelności pieniężnej podlega prostemu dowodzeniu. W niniejszej sprawie wykazanie faktu nabycia wierzytelności w wysokości 75 000 zł, było obowiązkiem powoda. W świetle przedstawionych wyżej wątpliwości nie sposób przyjąć, że okoliczność ta została udowodniona.

Jak już wyżej wskazano powód w niniejszej sprawie dochodzi kwoty stanowiącej równowartość budynku posadowionego na działce nr (...). Powód, jako dzierżawca nieruchomości niewątpliwie wydatkował własne środki pieniężne na modernizację i rozbudowę przejętego obiektu. Ulepszył w ten sposób dzierżawioną nieruchomość i najpewniej doprowadził do wzrostu jej wartości. W oparciu o przepis art. 676 k.c. powód niewątpliwie mógłby dochodzić zwrotu tych nakładów. Należy bowiem zgodzić się z powodem, że ogłaszając przetarg i oferując przedmiotową nieruchomość do sprzedaży, pozwany zatrzymał ulepszenia. Rację ma jednak Sąd Okręgowy o ile przyjmuje, że powód nie wykazał wartości tych ulepszeń. W załączniku do pozwu powód wyszczególnił wydatki, jakie ponieść miał na rozbudowę i modernizację budynku (k. 42-43). Trzeba jednak pamiętać, że wartości ulepszeń, w rozumieniu art. 676 k.c., nie można utożsamiać w prosty sposób z sumą wydatków przeznaczonych na ich dokonanie. Określa ją, bowiem, wzrost wartości rzeczy na którą zostały poczynione, oceniany z chwili zwrotu rzeczy (por. m.in. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 9 listopada 2000 r, II CKN 339/00, LEX nr 536762). Odnosząc to do realiów niniejszej sprawy, należy uznać, że wartość ulepszeń dokonanych przez powoda nie stanowi prostej różnicy pomiędzy wyliczoną przez biegłego sądowego wartością budynku a kwotą 75 000 zł, którą powód zapłacił P.H.S. S.A. za budynek w roku 1999. Wyliczenie wartości ulepszeń powoda wymagało wpierw, wykazania jakie prace zostały przez powoda zrealizowane a następnie, wykazania o ile zwiększyła się wartość budynku, wskutek wykonania tychże prac. Ustalenie tej ostatniej kwestii wymagało wiadomości specjalnych. Tymczasem, jak chodzi o rodzaj wykonanych ulepszeń, powód ograniczył się do przedstawienia sporządzonego przez siebie zestawienia, dotyczącego rodzaju i wysokości poniesionych wydatków, którym to faktom pozwana przeczyła. Z kolei jak chodzi o dowód z opinii biegłego powód domagał się wyłącznie jego dopuszczenia na okoliczność aktualnej wartości budynku, nie zaś dal obliczenia wartości ulepszeń, czyli stopnia wzrostu wartości budynku w dacie jego zwrotu pozwanej, czyli w roku 2007. Tym samym Sąd Okręgowy nie dysponował właściwym materiałem dowodowym dla ustalenia faktów istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy.

Ponieważ powód nie wykazał wysokości roszczenia, które w ustalonym stanie faktycznym mogłoby mu przysługiwać, wyrok Sądu Okręgowego oddalający powództwo należy uznać za prawidłowy. Ocena ta pozostaje aktualna nawet gdyby przyjąć, że Sąd Okręgowy, uznając roszczenie powoda za przedawnione, naruszył przepis art. 5 k.c. To, czy zgłoszenie przez powoda zarzutu przedawnienia roszczenia, stanowi czy też nie, nadużycie prawa podmiotowego, jest zagadnieniem bezprzedmiotowym, w sytuacji gdy podstawą oddalenia powództwa jest nieudowodnienie przesłanek dochodzonego roszczenia.

Wszystkie powyższe względy musiały doprowadzić **do oddalenia apelacji** powoda, jako bezzasadnej, w oparciu o przepis art. 385 k.p.c.

Sąd Apelacyjny na zasadzie art. 102 k.p.c. nie obciążał powoda kosztami postępowania apelacyjnego. Sąd przyjął, że w rozpoznawanej sprawie zachodzi wypadek szczególnie uzasadniony, w rozumieniu art. 102 k.p.c., związany z postawą pozwanej, której służby przez szereg lat uznawały prawo powoda do przedmiotowego budynku, utwierdzając go tym samym w przekonaniu jego nakłady zostaną rozliczone.

SSA Teresa Rak SSA Hanna Nowicka de Poraj SSA Jerzy Bess