ACTA SCIENTIARUM POLONORUM Acta Sci. Pol., Administratio Locorum 17(2) 2018, 195–205.
http://administratiolocorum.uwm.edu.pl plISSN 1644-0749 eISSN 2450-0771

PRACA ORYGINALNA
ORIGINAL PAPER

Zaakceptowano: 11.10.2017
Accepted: 11.10.2017

PROBLEMATYKA ROSZCZEŃ O ZWROT NAKŁADÓW NA NIERUCHOMOŚĆ

Katarzyna Zalewska✉

Wydział Prawa, Uniwersytet w Białymstoku
ul. Mickiewicza 1, 15-213 Białystok, **Polska**

ABSTRAKT

Problematyka roszczeń o zwrot nakładów na nieruchomość jest bardzo istotna z punktu widzenia osób, które ponoszą nakłady na nieruchomości niebędące ich własnością. Możliwość zwrotu nakładów bądź ich wartości została uzależniona od tego, do jakiej grupy zostały one zakwalifikowane. W orzecznictwie i doktrynie powszechnie przyjmuje się, że zasadne jest dochodzenie nakładów koniecznych, a czasem i użytecznych. Z kolei to, co zostało poczynione na nakłady zbytkowne nie będzie podlegało zwrotowi. Na tej płaszczyźnie powstaje problem kwalifikacji poszczególnych nakładów do podanych wcześniej grup. Wątpliwości są tym większe, że nie ma jednoznacznej definicji każdego z nakładów, a ich ocena pozostawiona jest sądowi zajmującemu się daną sprawą. Sprawia to trudności w odzyskaniu nakładów albo ich równowartości. Dochodzenie zwrotu nakładów uzależnione jest ponadto również od tego, czy osoba, na której nieruchomość były czynione nakłady, zgadzała się na to czy też nie wyrażała zgody na takie działanie.

Słowa kluczowe: nakłady, nieruchomość, bezpodstawne wzbogacenie, roszczenie

WPROWADZENIE

Problematyka roszczeń o zwrot nakładów na nieruchomość jest tematem bardzo interesującym i mimo iż była wielokrotnie poruszana, ciągle budzi wątpliwości interpretacyjne. Z nakładami na nieruchomość można spotkać się bardzo często w codziennym życiu, wtedy gdy jedna osoba remontuje bądź w inny sposób podnosi standard nieruchomości należącej do innej osoby. Problemy dotyczące tego, jakie były to nakłady i ile wynosiły pojawiają się najczęściej w momencie sporu między osobą dokonującą nakładów a właścicielem nieruchomości, na którą nakłady poniesiono. Powstaje wówczas wiele wątpliwości dotyczących kwalifikacji nakładów, ich pojęcia oraz określenia relacji pomiędzy stronami sporu. Dlatego tak istotne jest bardzo precyzyjne zdefiniowanie pojęcia nakładów, ich rodzaju, a także jaki stosunek prawny istniał (bądź nie) między dokonującym nakładu a właścicielem nieruchomości.

Celem artykułu jest ukazanie problematyki roszczeń o zwrot nakładów na nieruchomość. Roszczenie to pojawia się w przypadkach, których nie poddano żadnej regulacji prawnej dotyczącej możliwości korzystania z nieruchomości przez inną osobę niż jej właściciel. Omówiono istotne dla tego rodzaju roszczeń pojęcia, jak kategorie nakładów, dobra lub zła wiara posiadacza. Szczególną uwagę zwrócono na możliwość dochodzenia roszczenia o zwrot nakładów:

✉zalewska.katarzyna@onet.eu

© Copyright by Wydawnictwo Uniwersytetu Warmińsko-Mazurskiego w Olsztynie

a) między samoistnym posiadaczem a właścicielem nieruchomości;
b) w przypadku bezpodstawnego wzbogacenia;
c) zobowiązania podmiotu do wydania cudzej rzeczy.

Omówieniu wypunktowanych kwestii towarzyszy przytaczanie orzecznictwa, które w poruszanej tematyce tworzy konstrukcje wykorzystywane następnie w innych sprawach.

W artykule poprzez wykorzystanie analizy dogmatycznej obowiązującego ustawodawstwa, orzecznictwa oraz doktryny próbowano ukazać w sposób syntetyczny niezwykle złożoną tematykę dochodzenia roszczeń o zwrot nakładów na nieruchomość.

POJĘCIE I RODZAJE NAKŁADÓW

Pojęcie nakładu zawarte w przepisie art. 226 Kodeksu cywilnego oznacza dobrowolne użycie własnych dóbr majątkowych na rzecz innej osoby (właściciela rzeczy) bez względu na jego wolę (Gniewek 2003, s. 517). Takie rozumienie nakładów zawarto również w uchwale Sądu Najwyższego z 11.10.1990 r., III CZP 58/90 (OSNCP 1991, nr 5–6, poz. 57). Zatem nakładami są wszelkie inwestycje, ulepszenia, jak również wydatki związane z utrzymaniem rzeczy, np. uiszczanie opłat związanych z posiadaniem rzeczy. Jak słusznie zauważono w wyroku Sądu Apelacyjnego w Katowicach z 26.04.2016 r., I ACa 1126/15 (LEX nr 2076749), nakłady nie są rzeczą, nawet jeśli polegają na przyłączeniu jakichś rzeczy (np. materiałów budowlanych) z inną rzeczą (nieruchomością), ponieważ przez ich przyłączenie stają się jej częścią składową. Prowadzi to do wniosku, że nie jest możliwe nabycie ich własności, gdyż jej przedmiotem może być jedynie rzecz. Nakłady charakteryzuje ponadto niezależność przepływu środków majątkowych od woli osoby, w interesie której ich dokonano – pozwala to odróżnić je od świadczeń.

Jest to ogólne określenie pojęcia nakładu, które pozwala zakwalifikować poczynione przez daną osobę wydatki do nakładów. Jednak biorąc pod uwagę późniejsze roszczenie o ich zwrot, należy wyróżnić kategorie nakładów, gdyż ma to niebagatelne znaczenie w późniejszym domaganiu się ich zwrotu. Dlatego też tak istotne jest ich rozróżnienie.

W związku z tym nakłady na nieruchomość można podzielić na:
a) konieczne;
b) użyteczne;
c) zbytkowne.

Nakładami koniecznymi są zwykle wydatki, których celem jest zachowanie rzeczy w należytym stanie. Chodzi o to, że bez dokonywania takich nakładów rzecz nie mogłaby istnieć w dotychczasowym stanie, zgodnym z jej przeznaczeniem (wyrok Sądu Najwyższego z 3.10.2003 r., III CKN 402/01, LEX nr 1130168). Ponosząc nakłady, powinno się także uwzględniać prawidłową gospodarkę i zapobiegać uszkodzeniu bądź zniszczeniu rzeczy. Takie określenie mogłoby sugerować, że pojęcie nakładów koniecznych ma otwarty charakter i mogą się w nim zawierać wszystkie wydatki, które zostaną uznane za niezbędne przez osobę ich dokonującą. Jest to jednak mylne przypuszczenie. Zakres tego, co można nazwać nakładami koniecznymi w dużej mierze wypracowano w judykaturze. Za nakłady konieczne, zgodnie ze stanowiskiem wyrażonym w wyroku Sądu Najwyższego z 22.03.2006 r., III CSK 3/06 (LEX nr 196597), można uznać wydatki na remonty, konserwację, dokonanie zasiewów, utrzymanie inwentarza, podatki, a także inne świadczenia publiczne. W myśl przytoczonego orzeczenia do tej grupy nakładów można zakwalifikować także wydatki na ubezpieczenie rzeczy. Wydaje się, że takie określenie nakładów jest słuszne i uzasadnione podstawowym ich celem, tj. dążeniem do utrzymania rzeczy w niepogorszonym stanie. Istotne jest to, iż do nakładów koniecznych nie można zaliczyć wydatków, które polegają na budowie budynku, wyposażeniu go w różne instalacje, czyli tych służących stworzeniu rzeczy. Taki pogląd, wyrażony w wyroku Sądu Najwyższego z 19.01.2005 r., I CK 476/06 (LEX nr 477630) należy uznać za słuszny, gdyż inne podejście przeczyłoby definicji nakładów oraz ich celowi.

O ile pojęcie nakładów koniecznych pozwala w dość klarowny sposób zakwalifikować poczynione wydatki do tej grupy, to problemy istnieją w określeniu wydatków użytecznych oraz zbytkownych. W rzeczywistości o zakwalifikowaniu wydatków do jednej

✉zalewska.katarzyna@onet.eu

lub drugiej grupy może zadecydować subiektywne uznanie danej osoby. Nakładami użytecznymi można nazwać inne nakłady poczynione w celu ulepszenia rzeczy, nadaniu jej cech podnoszących funkcjonalność bądź odpowiadających gustom posiadacza (Rudnicki i Rudnicki 2011, s. 403).

Przedstawiona definicja wskazuje, że jeżeli nakłady użyteczne służą zbytkowi, a ich koszt jest dość znaczny, wówczas należy je zakwalifikować jako nakłady zbytkowne. Jednakże warto zwrócić uwagę, że powinno się każdorazowo analizować nakłady pod kątem ich celu, kosztów, statusu osoby, która ich dokonuje, gdyż inaczej interpretuje się je, biorąc pod uwagę, np. zmieniające się standardy życia społeczeństwa.

Po przedstawieniu pojęcia nakładów należy zwrócić uwagę na sposób ich obliczania. Wysokość nakładów oblicza się wg stanu oraz cen z momentu wydania rzeczy właścicielowi, gdy natomiast właściciel domaga się wydania rzeczy w powództwie windykacyjnym – wg chwili wyrokowania. W tym momencie można należycie ocenić po pierwsze czy powstał obowiązek zwrotu dokonanych przez posiadacza nakładów, a po drugie w jakiej wysokości (Kodeks cywilny… 2017). Zasada ta dotyczy nakładów użytecznych i zbytkownych. Z kolei w przypadku nakładów koniecznych, ich zwrot jest uzależniony jedynie od tego, czy nie mają one pokrycia w korzyściach uzyskanych z rzeczy. Odmienne sposoby obliczania wysokości nakładów koniecznych, użytecznych oraz zbytkownych wskazują, jak istotny jest wymieniony wcześniej podział, i że może on ważyć na rozstrzygnięciu dotyczącym zwrotu nakładów.

Określenie pojęcia nakładów oraz sposobu obliczania ich wysokości prowadzi następnie do zastanowienia się nad kluczową w tym artykule kwestią, czyli roszczenia o ich zwrot. Na wstępie należy podkreślić, iż z takim roszczeniem można wystąpić tylko wówczas, gdy między osobą dokonującą nakładu a właścicielem rzeczy nie istnieje żaden stosunek prawny. Jeżeli między wymienionymi podmiotami istniał stosunek prawny, np. najmu, dzierżawy bądź użyczenia, wówczas będzie można dochodzić zwrotu nakładów, ale tylko w oparciu o przepisy regulujące wymienione stosunki prawne (Golat 2007). Problematyka dochodzenia roszczeń będąca przedmiotem prezentowanego artykułu będzie miała zastosowanie w rozliczeniach dotyczących:

– samoistnego posiadacza i właściciela rzeczy;
– bezpodstawnego wzbogacenia;
– prawa zatrzymania w sytuacji zobowiązania podmiotu do wydania cudzej rzeczy.

SPOSÓB OBLICZANIA WARTOŚCI NAKŁADÓW NA NIERUCHOMOŚĆ

Określenie kategorii nakładów oraz zakresu rzeczowego, który obejmują, prowadzi do wniosku, iż można dochodzić zwrotu nakładów koniecznych i użytecznych. Niezbędna jest jednak zwykle opinia biegłego, aby dokładnie sprecyzować ich wartość, którego zadaniem jest przedstawienie, co może zostać uznane za nakład i jaką faktycznie ma on wartość. Podstawą sporządzenia opinii przez biegłego są zasady wymienione w § 35 Rozporządzenia Rady Ministrów z 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego dotyczące określania wartości nakładów (Dz.U. 2004 nr 207 poz. 2109).

Zgodnie z przywołanym wcześniej rozporządzeniem z 2004 r., aby określić wartość nakładów, najpierw szacuje się wartość nieruchomości wraz z poniesionymi na nią nakładami. Należy wspomnieć, że wartość nieruchomości będzie oceniana jako rynkowa lub odtworzeniowa w zależności od tego, jak będą oceniane nakłady. Początkowo, z wyżej wymienionej wartości nieruchomości wyodrębnia się nakłady, których wartość określa się odpowiednio według zasad rynkowych oraz zasad kosztorysowych. Zanim zostanie określona ich wartość, należy ustalić okres, w którym dokonano nakładów oraz ich zakres rzeczowy. Po przeprowadzeniu tych czynności otrzymuje się wartość nakładów odpowiadającą różnicy wartości nieruchomości uwzględniającej jej stan po dokonaniu nakładów oraz wartości nieruchomości uwzględniającej jej stan przed dokonaniem nakładów.

Opisana metoda szacowania nakładów stosowana jest wówczas, gdy istnieją dane umożliwiające określenie wartości nieruchomości. W przypadku,

✉zalewska.katarzyna@onet.eu

gdy nie ma takich danych albo zakres nakładów jest mały, wartość nakładów określa się jako równą wartości nieruchomości po uwzględnieniu jej stanu po dokonaniu nakładów, pomniejszonej o wartość gruntu jako przedmiotu prawa własności i pomnożonej przez wskaźnik przeliczeniowy dokonanych nakładów. Wskaźnik przeliczeniowy można ustalić jako:

– stosunek wysokości nakładów, obliczonych z uwzględnieniem ich zakresu rzeczowego oraz uzyskiwanych na rynku lokalnym oraz robót wykonanych w ramach tych nakładów, do kosztów odtworzenia części składowych gruntu, których te nakłady dotyczą, z uwzględnieniem ich stanu po dokonaniu nakładów, albo
– udział wysokości nakładów w kosztach odtworzenia tych części składowych, o ile istnieją dane pozwalające na jego ustalenie na podstawie analizy obiektów podobnych.

Należy uwzględnić przy tym stopień zużycia technicznego odpowiednio tych elementów części składowych gruntu, których te nakłady dotyczą oraz części składowych gruntu po dokonaniu nakładów.

Przedstawione w tej części artykułu metody pokazują sposoby określania wartości nakładów, co jest możliwe nawet bez posiadania wystarczających danych o szacowanej nieruchomości, ale wymaga zasięgnięcia opinii biegłego w tej materii. Dzięki opisanym regułom szacowania wartości nakładów, których zwrotu domaga się strona, sąd rozpoznający daną sprawę może także zweryfikować prawdziwość jej twierdzeń i obiektywnie ocenić okoliczności przedstawione przez wszystkie strony sporu.

CHARAKTER ROSZCZENIA O ZWROT NAKŁADÓW

Zanim zostaną omówione przywołane przypadki, które najczęściej stanowią przedmiot refleksji praktyków, warto zwrócić uwagę na charakter roszczenia o zwrot nakładów, gdyż występują tu odmienne poglądy. Orzecznictwo stoi na stanowisku, że roszczenie o zwrot nakładów ma charakter obligacyjny. W takim rozumieniu będzie przysługiwać względem tego właściciela, który rzecz odebrał, a nie każdoczesnego właściciela rzeczy. Sąd Najwyższy uważa, że ten charakter wynika z bezpośredniego stosunku między właścicielem domagającym się zwrotu rzeczy a jej posiadaczem. W wyroku z 19.12.2006 r., V CSK 324/06 (LEX nr 558632), Sąd Najwyższy tłumaczył, iż „przepisy o zwrocie nakładów nie uzależniają skuteczności roszczenia samoistnego posiadacza od pozytywnej w tym zakresie wiedzy nabywcy rzeczy, w praktyce natomiast ewentualnemu zaskoczeniu nabywcy odnośnie do sytuacji, w której się znalazł powinna zapobiec należyta staranność nabywcy w dbałości o własny interes wyrażająca się w dokładnym zorientowaniu się co do stanu faktycznego nabywanej rzeczy i odpowiednim ułożeniu stosunków z dotychczasowym właścicielem". Taki pogląd wskazuje na potrzebę ochrony bezpieczeństwa obrotu (Trzaskowski 2007, s. 82–83). Niektórzy stoją także na stanowisku, że roszczenie o zwrot nakładów jest zobowiązaniem realnym – posiadacz może dochodzić ich zwrotu od każdoczesnego właściciela rzeczy. Jednak przyjęcie takiego rozumowania powoduje, że roszczenie to będzie przysługiwać tylko temu, kto sam dokonał nakładów oraz był posiadaczem rzeczy w chwili wymagalności roszczenia (w chwili dokonania nakładów koniecznych), a w przypadku innych nakładów – w momencie wystąpienia przez właściciela z żądaniem windykacyjnym (Rudnicki i Rudnicki 2011, s. 406). Obecnie jednak zarówno doktryna, jak i judykatura opowiada się za obligacyjnym charakterem roszczeń o nakłady. Należy przyjąć, że pierwszy pogląd wzmacnia bezpieczeństwo obrotu prawnego.

Kolejnym istotnym aspektem roszczenia o zwrot nakładów jest ustalenie, kiedy stają się wymagalne. W judykaturze Sądu Najwyższego przeważa stanowisko, że roszczenie o zwrot nakładów staje się wymagalne w momencie ich dokonania, jeżeli chodzi o nakłady konieczne. W przypadku zaś nakładów użytecznych i zbytkownych, wymagalność powstaje z chwilą zwrotu rzeczy właścicielowi. Pogląd ten jest podzielany także w doktrynie. Linia orzecznicza wskazuje, że istnieją pewne wyjątki od tej zasady. Zgodnie z wyrokiem Sądu Najwyższego z 8.04.1971 r., III CRN 45/70 (OSNCP 1972, nr 1, poz. 9), roszczenie

✉zalewska.katarzyna@onet.eu

o zwrot nakładów użytecznych i zbytkownych może być wymagalne pomimo braku zwrotu rzeczy, gdy posiadacz wyraził gotowość zwrócenia rzeczy właścicielowi, który jej nie przyjął. Drugim wyjątkiem jest przypadek, w którym posiadacz, w związku z nakładami dokonanymi na rzecz windykowaną, powołuje się na *ius retentionis*, gdy właściciel wystąpił wcześniej z roszczeniem windykacyjnym (wyrok Sądu Najwyższego z 10.09.1993 r., I CRN 115/93, OSNCP 1994, nr 7–8, poz. 161). Trzecim przypadkiem jest ten, w którym właściciel, posiadając prawomocne orzeczenie sądu nakazujące wydanie rzeczy, nie realizuje go (wyrok Sądu Najwyższego z 26.07.2001 r., IV CKN 407/00, LEX nr 448048).

ROSZCZENIA SAMOISTNEGO POSIADACZA WZGLĘDEM WŁAŚCICIELA NIERUCHOMOŚCI

Po omówieniu ogólnych zagadnień dotyczących roszczenia o zwrot nakładów na nieruchomość warto bliżej przyjrzeć się dochodzeniu roszczeń o zwrot nakładów na nieruchomość przez samoistnego posiadacza względem właściciela nieruchomości. Relację między tymi podmiotami reguluje Kodeks cywilny w przepisach art. 226–231. Ogólną regułą jest to, iż samoistny posiadacz w dobrej wierze może żądać zwrotu nakładów koniecznych, o tyle, o ile nie mają pokrycia w korzyściach, które uzyskał z rzeczy. Zwrotu innych nakładów może żądać o tyle, o ile zwiększają wartość rzeczy w chwili jej wydania właścicielowi. Jednakże, gdy nakłady zostały dokonane po chwili, w której samoistny posiadacz w dobrej wierze dowiedział się o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa o wydanie rzeczy, może on żądać zwrotu jedynie nakładów koniecznych. Z kolei posiadacz w złej wierze może żądać jedynie zwrotu nakładów koniecznych, i to tylko o tyle, o ile właściciel wzbogaciłby się bezpodstawnie jego kosztem. Wedle omawianego przepisu samoistny posiadacz w dobrej wierze może żądać zwrotu nakładów niemających pokrycia w korzyściach uzyskanych z posiadania. Chodzi tu o różnicę między wartością nakładów a wartością korzyści. Zgodnie z art. 226 § 1 k.c., ustalając równowartość nakładów koniecznych ulegających zwrotowi na rzecz samoistnego posiadacza w dobrej wierze, uwzględnia się nie tylko korzyści, które samoistny posiadacz uzyskał z rzeczy po chwili decydującej o utracie po jego stronie dobrej wiary, ale także korzyści uzyskane przez okres trwania dobrej wiary, a więc przez cały czas posiadania (Kodeks cywilny… 2017).

Zanim zostanie przedstawione znaczenie dobrej i złej wiary w przypadku tego roszczenia, należy pokrótce przedstawić, czym jest posiadanie, a także na czym polega samoistność bądź zależność. Zgodnie z przepisem 336 k.c., posiadaczem samoistnym rzeczy jest ten, kto nią faktycznie włada jak właściciel. Posiadaczem zależnym jest natomiast ten, kto ma inne prawo, z którym łączy się najczęściej określone władztwo nad cudzą rzeczą. Posiadanie samoistnie łączy się najczęściej z sytuacją, w której posiadacz czuje się właścicielem i włada jak właściciel tą rzeczą. Posiadanie zależne powstaje w efekcie wydania rzeczy, której podstawą jest np. umowa o czasowe korzystanie z rzeczy. Rozróżnienie tych dwóch rodzajów posiadania dokonywane jest na podstawie faktów, które ocenia się z punktu widzenia prawa oraz całokształtu okoliczności sprawy, najczęściej należy to do kompetencji sądu (Kodeks cywilny… 2017).

DOBRA A ZŁA WIARA SAMOISTNEGO POSIADACZA

Uprawnienie do wystąpienia o zwrot nakładów na nieruchomość uzależnione jest od dobrej bądź złej wiary samoistnego posiadacza. Na początku należy zauważyć, że w Kodeksie cywilnym nie uregulowano pojęcia dobrej wiary. Wątpliwości co do tego terminu wyjaśniono w uchwale Sądu Najwyższego z 17.09.1986 t., III CZP 58/86 (OSNCP 1987, nr 10, poz. 150). Wedle tej uchwały dobra wiara w odniesieniu do posiadacza będzie miała miejsce, wówczas gdy jest on przekonany, iż nie narusza niczyich praw oraz jego działanie nie zmierza do obejścia prawa. Zła wiara jest tłumaczona *a contrario* do pojęcia dobrej wiary, czyli działania posiadacza, który zdaje sobie sprawę z tego, że narusza prawa innych oraz obchodzi prawo. Istnienie dobrej i złej wiary należy każdorazowo oceniać w zależności od stanu faktycznego.

✉zalewska.katarzyna@onet.eu

Mając na uwadze dobrą wiarę, należy stwierdzić, że posiadacz samoistny w dobrej wierze jest w najbardziej korzystnej sytuacji w przypadku roszczeń o zwrot nakładów. Wynika to z tego, iż posiadacz samoistny w dobrej wierze nie jest zmuszony do zapłaty wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości, nie jest również obarczony odpowiedzialnością za zużycie nieruchomości, pogorszenie bądź jej utratę. Nabywa on ponadto własność pożytków naturalnych nieruchomości, które odłączono od niej w czasie jego posiadania, może także zatrzymać pożytki cywilne, jeśli wówczas stały się wymagalne (Darłak 2010). Ta korzystna pozycja samoistnego posiadacza w dobrej wierze pogarsza się, gdy powiadomiono go o wytoczeniu przeciw niemu powództwa windykacyjnego. Moment ten jest decydujący, ponieważ rozpoczyna okres, w którym posiadacz ma obowiązek zapłaty za korzystanie z tej rzeczy, a także ponosi odpowiedzialność za zdarzenia, za które wcześniej jej nie ponosił. Jest zobowiązany także do zwrotu pobranych pożytków, które nie zostały przez niego zużyte, a jeżeli zużył je to ma obowiązek zwrotu ich wartości.

Ta niekorzystna sytuacja rozpoczyna się od momentu doręczenia pozwu o wydanie rzeczy posiadaczowi. Jednak chwilą, w której samoistny posiadacz traci dobrą wiarę może być też chwila powzięcia przez niego potwierdzonej wiadomości o tym, że takie powództwo zostało wytoczone. Okresy czasowe pozwalają sądowi rozstrzygającemu w sprawie roszczenia o zwrot nakładów ustalić, jakie nakłady mają być zwrócone posiadaczowi samoistnemu. W związku z tym do momentu wystąpienia z żądaniem wydania rzeczy samoistny posiadacz może żądać zwrotu nakładów koniecznych, które nie miały pokrycia w korzyściach uzyskanych z nieruchomości (chodzi o taką sytuację, w której wartość korzyści jest niższa od wartości nakładów – wówczas można domagać się tej różnicy). Z kolei zwrotu nakładów użytecznych i zbytkownych może domagać się jedynie, gdy podnoszą wartość nieruchomości w momencie wydania jej właścicielowi. Po wystąpieniu z żądaniem wydania rzeczy posiadacz samoistny może żądać zwrotu wyłącznie nakładów koniecznych (Darłak 2010). Taką interpretację podtrzymał również Sąd Apelacyjny w Łodzi w wyroku z 23.05.2013 r., I ACa 27/13, (LEX nr 1321977), gdzie rozstrzygał spór pomiędzy samoistnym posiadaczem w dobrej wierze a spadkobiercami właściciela nieruchomości, na którą dokonał on nakładów. Posiadacz traktował nieruchomość jak własną, dbał o nią, a dodatkowo poczynił wydatki, w wyniku których jej wartość wzrosła. Sąd rozstrzygając ten spór uznał, że posiadaczowi należy się zwrot wedle przedstawionych reguł. Należy uznać, że takie rozumowanie jest poprawne, gdyż ograniczenie roszczenia o zwrot nakładów jedynie do tych koniecznych nie byłoby uczciwe wobec posiadacza, ponieważ subiektywne uznanie nakładów, np. za użyteczne bądź zbytkowne prowadziłoby do jego pokrzywdzenia oraz bezpodstawnego wzbogacenia właściciela nieruchomości.

Inna sytuacja będzie miała miejsce w przypadku samoistnego posiadacza w złej wierze. Podmiot taki, mając świadomość, że narusza prawa innych osób, ma obowiązek zapłaty wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości, a także ponosi odpowiedzialność za jej zużycie, pogorszenie, utratę, chyba że nastąpiło to bez jego winy. Obowiązany jest również zwrócić niezużyte przez niego, a pobrane pożytki, a także wartość tych, które zużył. Kolejnym obowiązkiem jest zwrot pożytków, których nie uzyskano z powodu złej gospodarki samoistnego posiadacza w złej wierze (nie będzie to dotyczyło sytuacji, gdyby tych pożytków nie uzyskano w czasie jej posiadania przez uprawnionego). Prowadzi to do wniosku, że uprawnienia samoistnego posiadacza w złej wierze ograniczone są w znacznym stopniu do żądania zwrotu nakładów koniecznych i tylko w tej mierze, w której doprowadziłoby to do bezpodstawnego wzbogacenia właściciela nieruchomości. Ciekawym przykładem roszczenia o zwrot nakładów jest sprawa rozstrzygnięta w wyroku Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z 13.09.2013 r., I ACa 603/11, (LEX nr 1372255). W przywołanej sprawie sąd rozstrzygnął kwestię nakładów dokonanych na nieruchomość teściowej przez synową. Pozwana była właścicielką nieruchomości, w której pozwoliła zamieszkać swojemu synowi oraz synowej. Powódka wraz z mężem dokonywała nakładów w postaci wymiany pokrycia dachu, ocieplenia domu,

✉zalewska.katarzyna@onet.eu

elewacji, tarasów, schodów, remontów wewnątrz domu, a także zagospodarowania ogrodu. Pozwana nie wyrażała zgody na takie działanie, a ponadto wzywała policję, aby przerwać remont. Mimo tego powódka nie przerwała prac. Sprzeciw pozwanej jednoznacznie wskazywałby na to, że nie zgadzała się na dokonywanie nakładów. Nakłady dokonywane przez powódkę zakwalifikowano ponadto jako użyteczne, co w oparciu o przedstawione rozważania pogarsza sytuację osoby domagającej się zwrotu nakładów, a zwłaszcza w złej wierze. Sąd na podstawie okoliczności sprawy uznał, że powódka dokonywała nakładów za aprobatą pozwanej, dopóki nie doszło do zalania domu, i momentu, w którym powódka z mężem chciała się zameldować w tym domu. Dlatego też, na podstawie tych faktów, trudno uznać, że powódka od początku działała w złej wierze. Sąd uznał więc, że strony łączyła umowa użyczenia, a także, że powódka czyniła te nakłady w dobrej wierze. Z tego względu roszczenie powódki zostało w części uwzględnione. Przytoczony przykład uwidacznia, że wykazanie złej wiary posiadacza samoistnego jest niezwykle trudnym zadaniem. Wydaje się, że zła wiara będzie istniała, jeżeli przez cały okres posiadania właściciel nie wyrażał zgody na dokonywanie nakładów, a samoistny posiadacz był tego świadomy.

TERMIN A MOŻLIWOŚĆ DOCHODZENIA ROSZCZEŃ O ZWROT NAKŁADÓW NA NIERUCHOMOŚĆ

Możliwość dochodzenia roszczeń między samoistnym posiadaczem a właścicielem rzeczy jest ograniczona terminem. Zgodnie z przepisem art. 229 k.c., początek biegu przedawnienia roszczeń właściciela przeciwko posiadaczowi i odwrotnie jest związany z dniem zwrotu rzeczy. Jednak pojęcie „zwrot rzeczy" nie zostało w żaden sposób uregulowane. Najprostszym jego rozumieniem jest każdy sposób odzyskania posiadania rzeczy przez właściciela lub oddanie przez posiadacza rzeczy. Pojęcie to jest jednakże bardziej pojemne niż fizyczne wydanie rzeczy, należy więc uznać za nie wszelkie sytuacje, w których posiadacz samoistny uznaje inną osobę za właściciela, a przez swoje zachowanie uwidacznia wolę wyzbycia się władania rzeczą, a właściciel wyraża wolę jej odebrania. Termin jednego roku z przepisu art. 229 § 1 k.c. dotyczy przedawnienia roszczeń uzupełniających. Z kolei roszczenie o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy, które nie jest świadczeniem okresowym oraz obejmuje cały okres korzystania z rzeczy przez posiadacza, powstaje w momencie objęcia rzeczy w posiadanie, a w konsekwencji uzyskuje samodzielny byt prawny jako roszczenie obligacyjne, którego można dochodzić w terminie wyrażonym w art. 118 k.c., czyli po upływie 10 lat od chwili objęcia nieruchomości w posiadanie przez posiadacza oraz może być dochodzone przez właściciela w tym wymienionym okresie. Warto nadmienić, że regulacja z art. 229 k.c. będzie miała zastosowanie do sytuacji, w której nastąpił zwrot rzeczy oraz właściciel dochodzi roszczeń uzupełniających po odzyskaniu posiadania rzeczy. W przeciwnym razie, tj. gdy nie nastąpił zwrot rzeczy albo gdy nie nastąpi on, ponieważ posiadacz utracił rzecz albo ona już nie istnieje, art. 229 k.c. nie będzie miał zastosowania (Ciszewski 2014).

BEZPODSTAWNE WZBOGACENIE A ROSZCZENIE O ZWROT NAKŁADÓW NA NIERUCHOMOŚĆ

Kolejną sytuacją, w której będzie można żądać zwrotu nakładów poniesionych na nieruchomość jest bezpodstawne wzbogacenie. Bezpodstawne wzbogacenie występuje w sytuacji, w której bez podstawy prawnej, po jednej stronie wzrasta majątek osoby wzbogaconej, co prowadzi równocześnie do zubożenia innej osoby. Istotne jest to, że jedna i ta sama przyczyna stanowi podstawę zarówno wzbogacenia, jak i zubożenia. Chodzi tu o wspólną przyczynę, a nie związek przyczynowo-skutkowy między zubożeniem a wzbogaceniem (Kodeks cywilny… 2012).

Należy zwrócić uwagę na to, czym jest uzyskanie korzyści kosztem innej osoby. Mianowicie, jest to sytuacja, w której następuje zwiększenie majątku jednego podmiotu z równoczesną utratą korzyści bądź samej możliwości jej uzyskania przez drugi podmiot. Prowadzi to do wniosku, że druga osoba w tej relacji

✉zalewska.katarzyna@onet.eu

nie musi być rzeczywiście zubożona, aby mogło dojść do bezpodstawnego wzbogacenia. Uzyskanie korzyści może nastąpić np. w wyniku zdarzenia niezależnego od woli człowieka, korzyść taka musi być majątkowa, czyli możliwa do przedstawienia w pieniądzu. Zwrot korzyści uzyskanej bez podstawy prawnej możliwy jest do zwrócenia w naturze (o ile jest to wykonalne), bądź w równowartości kwoty pieniężnej. W przypadku takich rozliczeń, korzyść powinna być oszacowana zgodnie ze stanem z dnia, z którego początkiem posiadacz miał świadomość tego, że powinien ją zwrócić, lecz według cen z dnia ustalenia obowiązku zwrotu. Metody te nie wykluczają innego sposobu ustalenia wysokości przedmiotowej korzyści. Roszczenie to jest bezterminowe, a terminy przedawnienia określa się, mając na względzie regulacje zawarte w przepisie art. 118 k.c. (Ciszewski 2014).

Należy również zwrócić uwagę na relację roszczenia o zwrot korzyści uzyskanych bez podstawy prawnej z roszczeniem o zwrot nakładów na nieruchomość. Relacja ta przechodziła pewną ewolucję. W orzecznictwie Sądu Najwyższego w poprzednich latach opowiadano się za koncepcją wykluczenia tych roszczeń (wyrok Sądu Najwyższego z 25.03.1986 r., IV CR 29/86, uchwała Sądu Najwyższego z 11.05.1972 r., III CZP 22/72). Aktualnie jednak stanowisko to zostało zakwestionowane. W wyroku z 18.03.2005 r., II CK 556/04, Sąd Najwyższy przyjął, że dochodzenie roszczenia zwrotu nakładów poniesionych na nieruchomość na podstawie art. 405 k.c. nie stoi na przeszkodzie rozpoznaniu roszczenia mającego swoją podstawę w przepisie art. 226 k.c. Stanowisko to motywowane jest tym, iż podstawa faktyczna roszczenia jest ta sama, ponieważ chodzi o zwrot wartości dokonanych nakładów.

W Kodeksie cywilnym możliwość dochodzenia zwrotu nakładów na kanwie bezpodstawnego wzbogacenia porusza art. 408 k.c. Uprawniony, czyli bezpodstawnie wzbogacony, jest zobowiązany do wydania korzyści związanej z dokonanymi nakładami (wszystkie rodzaje nakładów), jeżeli spełnione są inne przesłanki. Uzależnione jest to również od tego, czy bezpodstawnie wzbogacony zdawał sobie sprawę, iż korzyść mu się nie należy. Osobą zobowiązaną jest zarówno bezpośrednio wzbogacony bez podstawy prawnej, jak również osoba trzecia, na którą przeszedł obowiązek wydania korzyści.

W odniesieniu do nakładów koniecznych istotna będzie wiedza lub niewiedza o bezpodstawnym wzbogaceniu. W przypadku uzyskania korzyści w dobrej wierze, aby domagać się zwrotu nakładów, musi zaistnieć przesłanka braku pokrycia w użytku, który wzbogacony osiągnął z tych nakładów. Obowiązek ten jest limitowany różnicą między wartością nakładów a wartością uzyskanych użytków. Ma to miejsce w przypadku, gdy nakłady nie zwiększyły wartości korzyści w chwili jej wydania oraz w przypadku zwiększenia wartości korzyści. Z kolei w przypadku złej wiary, aby można było dochodzić roszczeń o zwrot nakładów koniecznych, musi ponadto nastąpić zwiększenie wartości korzyści. Jednakże i tak musi zaistnieć przesłanka braku pokrycia nakładów w użytku, który bezpodstawnie wzbogacony osiągnął z nakładów. Jeśli chodzi o nakłady użyteczne i zbytkowne, o których bezpodstawnie wzbogacony nie wiedział, istotne jest zaistnienie kolejnej przesłanki – zwiększenia wartości korzyści w chwili jej wydania. Osoba uprawniona jednak może zdecydować, czy zażąda równowartości tych nakładów, czy zabierze nakłady poprzez przywrócenie stanu poprzedniego. Warto zauważyć, że nakłady użyteczne mogą być zbilansowane względem użytku. Jeżeli nakłady użyteczne i zbytkowne były dokonywane w złej wierze, musi zaistnieć zwiększenie wartości korzyści w chwili jej wydania oraz z podanych wcześniej powodów trzeba uwzględnić zbilansowanie w użytkach nakładów użytecznych (Kodeks cywilny… 2012).

Przykładem sporu o zwrot nakładów z bezpodstawnym wzbogaceniem jest sprawa rozstrzygnięta w wyroku Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z 10.02.2016 r., I ACa 373/15, (LEX nr 2081584). Według powódki, strona pozwana bezpodstawnie się wzbogaciła przez to, że otrzymała nieruchomość, na której posadowiony był budynek mieszkalny, na który powódka dokonywała nakładów. Docelowo powódka dokonywała nakładów na nieruchomość będącą własnością osób trzecich. Jest to przykład tego, że na pozwaną przeszedł obowiązek wydania nakładów poczynionych

✉zalewska.katarzyna@onet.eu

przez powódkę. Sąd zarówno pierwszej, jak i drugiej instancji, zauważył, że pozwana otrzymała nieruchomość zabudowaną domem, a umowę dotyczącą uregulowania zwrotu nakładów zawarła wyłącznie z byłym mężem powódki. Wartość nieruchomości znacznie przewyższała, to co pozwana zobowiązała się zwrócić byłemu mężowi powódki. Sąd uznał, że doszło w tym przypadku do bezpodstawnego wzbogacenia. Oznacza to, że pozwana bezpodstawnie się wzbogaciła, co prowadzi do powstania po jej stronie obowiązku zwrotu tego co nienależnie otrzymała.

PRAWO ZATRZYMANIA

Kolejnym przypadkiem, w którym osoba dokonująca nakładów może domagać się ich zwrotu jest prawo zatrzymania. Zgodnie z art. 461 § 1 k.c., podmiot zobowiązany do wydania cudzej rzeczy może ją zatrzymać aż do momentu zaspokojenia bądź zabezpieczenia przysługujących mu roszczeń o zwrot nakładów na rzecz oraz roszczeń o naprawienie szkody przez rzecz wyrządzonej. Reguły tej nie stosuje się, jeżeli powinność wydania rzeczy wynika z czynu niedozwolonego albo gdy chodzi o zwrot rzeczy wynajętych, wydzierżawionych bądź użyczonych.

Prawo zatrzymania może być zastosowane zarówno wobec rzeczy ruchomych, jak i nieruchomości. Należy podkreślić, że nie można wykonywać prawa zatrzymania w stosunku do części składowej rzeczy. Prawo zatrzymania ma przede wszystkim chronić zobowiązanego, że zwrot dokonanych przez niego nakładów będzie miał miejsce. Warto nadmienić, iż nie ma tu żadnej różnicy w dobrej czy złej wierze retencjonisty (podmiotu dokonującego zatrzymania). Istotne jest jedynie posiadanie przez niego rzeczy, którą ma obowiązek wydać i na którą poczynił nakłady (zob. art. 461 § 1 k.c.).

Ius retentionis jest realizowane przez złożenie wierzycielowi oświadczenia woli oraz zatrzymaniu jego rzeczy. Może być ono wykonywane, gdy wierzytelność jest wymagalna. Po złożeniu tegoż oświadczenia, retencjonista ma obowiązek sprawowania pieczy nad rzeczą. Jeżeli nie dołoży należytej staranności, wówczas odpowiada na zasadzie art. 471 i n. k.c. Prawo zatrzymania, co należy podkreślić, zabezpiecza roszczenia o zwrot nakładów koniecznych i użytecznych. Jednak możliwość skorzystania z wymienionego uprawnienia podlega pewnym wyjątkom. Jednym z nich jest sytuacja, w której interes wierzyciela jest silniejszy niż interes dłużnika. Przewaga interesu wierzyciela będzie miała miejsce, gdy obowiązek wydania rzeczy wynika z czynu niedozwolonego, jakim może być oszustwo bądź kradzież, a także gdy chodzi o zwrot rzeczy wynajętych, wydzierżawionych bądź użyczonych po ustaniu stosunku najmu, dzierżawy czy użyczenia (zob. art. 471 § 1 k.c.).

Wcześniej wymieniono, że prawo zatrzymania może być zastosowane przez złożenie oświadczenia woli. Jednak jest ono dość często stosowane w przypadku postępowań w przedmiocie zwrotu rzeczy. Wówczas polega ono na złożeniu zarzutu, nie ma potrzeby wytaczania powództwa wzajemnego. Ilustracją powołania się na prawo zatrzymania jest wyrok Sądu Najwyższego z 24.11.1999 r., I CKN 225/98, (LEX nr 578030).

W przywołanej sprawie pozwany powoływał się na zarzut zatrzymania, gdyż wytoczono przeciw niemu powództwo o wydanie lokalu mieszkalnego. Pozwany dokonał nakładów w postaci uiszczenia kilku rat za lokal, pokrył koszty remontu oraz wyposażenia i jego eksploatacji. Zatrzymanie, a właściwie przebywanie w lokalu, miało zabezpieczyć zwrot jego nakładów. Sąd Najwyższy zauważył, że prawo zatrzymania nie ma na celu doprowadzenia do sytuacji, w której uprawnienie wierzyciela ma nie dojść do skutku, ale do wyważenia sytuacji obu stron sporu.

Przywołane orzeczenie obrazuje, iż nie wyrażoną wprost, ale rzeczywiście stosowaną funkcją prawa zatrzymania jest ochrona interesu osoby zobowiązanej do wydania rzeczy względem wierzyciela. Chodzi o to, aby nakłady, które mogły być ponoszone np. na nieruchomość przez wiele lat, były w jakiś sposób rekompensowane retencjoniście.

✉zalewska.katarzyna@onet.eu

PODSUMOWANIE

Przedstawienie przypadków, w których można domagać się zwrotu nakładów poczynionych na nieruchomość ukazuje, jak często instytucja ta jest stosowana. Roszczenie to ma chronić uzasadnione interesy osoby dokonującej nakładów. Jednakże należy zwrócić uwagę na pewne braki w omawianej w przedmiotowym artykule regulacji. Jednym z nich jest brak kryteriów, które uniemożliwiają jednoznaczne określenie tego, co należy rozumieć przez nakłady konieczne, użyteczne, zbytkowne. Zwolennicy pojęć niedookreślonych, mogą podkreślać, iż dzięki temu można elastycznie dopasowywać tę regulację do wielu sytuacji. Jednakże krytyczna ocena szerokiego rozumienia nakładów wskazuje, iż prowadzi to do rozbieżności w orzecznictwie, gdzie zbliżone stany faktyczne są odmiennie oceniane, pomimo że istnieją opracowane sposoby określania wartości nakładów. *De lege ferenda* można postulować o wprowadzenie jasnego podziału nakładów oraz określenie ich zakresu. Kolejnym aspektem wpływającym na dochodzenie roszczeń z tytułu nakładów na nieruchomość jest dobra bądź zła wiara posiadacza. Pojęcia te pozwalają na indywidualne rozwiązywanie poszczególnych sporów, ale powodują również trudności w ocenie postawy samoistnego posiadacza. Jednym z problemów pojawiających się na tym tle jest określenie, do którego momentu samoistnego posiadacza cechowała dobra wiara, a kiedy jego posiadanie było obarczone złą wiarą.

Problematyka dochodzenia roszczeń o zwrot nakładów na nieruchomość dopóty będzie żywa, dopóki regulowanie zasad korzystania z cudzej nieruchomości nie będzie powszechnie rozwiązywane poprzez zawieranie umów między właścicielem nieruchomości a osobą, która chce z niej korzystać. Precyzyjne określenie zasad korzystania z nieruchomości pozwoliłoby unikać sytuacji, w których nakłady czynione na nieruchomość stanowiłyby przedmiot sporu poddawany następnie pod rozstrzygnięcie sądu.

BIBLIOGRAFIA

Literatura

Ciszewski, J. (2014). Kodeks cywilny. Komentarz (Comment to the civil code). Wyd. II, Wolters Kluwer Polska (LEX), Warszawa.

Darłak, T. (2010). Zasady wzajemnych rozliczeń pomiędzy właścicielem nieruchomości a jej posiadaczem (The principles of mutual settlements between the property owner and possesor). Nieruchomości 12, 20.

Gniewek, E. (2003). System prawa prywatnego, t. III, Prawo rzeczowe (Systems od civil rights, vol. III, Property law). C.H. Beck, Warszawa.

Golat, R. (2007). Roszczenie o zwrot nakładów na nieruchomość (The claim back of the expenditure on the real estate). Nieruchomości 5.

Kodeks cywilny. Komentarz. Tom III, Zobowiązania – część ogólna (Comment to the civil code. Vol. III. Obligations – general part). (2012). Red. (Ed.) A., Kidyba. Wolters Kluwer Polska (LEX), Warszawa.

Kodeks cywilny. Komentarz, t. II. Własność i inne prawa rzeczowe (2017). (Comment to the civil code. Vol. II. The property and other rights in rem). Red. (Ed.) J., Gudowski. Wolters Kluwer Polska (LEX), Warszawa.

Rozporządzenie Rady Ministrów z 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego dotyczące określania wartości nakładów (Dz.U. 2004 nr 207 poz. 2109).

Rudnicki, S., Rudnicki, G. (2011). Komentarz do Kodeksu cywilnego. Księga druga. Własność i inne prawa rzeczowe (Comment to the civil code, vol. II. The property and other rights in rem). Lexis Nexis Polska, Warszawa.

Trzaskowski, R. (2007). Roszczenia uzupełniające (The supplementing claims). Instytut Wymiaru Sprawiedliwości, Warszawa.

Orzecznictwo

Uchwała Sądu Najwyższego z 11.10.1990 r., III CZP 58/90 (OSNCP 1991, nr 5–6, poz. 57).

Wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z 26.04.2016 r., I ACa 1126/15.

Wyrok Sądu Najwyższego z 22.03.2006 r., III CSK 3/06.

Wyrok Sądu Najwyższego z 19.01.2005 r., I CK 476/06.

Wyrok Sądu Najwyższego z 3.10.2003 r., III CKN 402/01.

Wyrok Sądu Najwyższego z 19.12.2006 r., V CSK 324/06.

Wyrok Sądu Najwyższego z 08.04.1971 r., III CRN 45/70 (OSNCP 1972, nr 1, poz. 9).

✉zalewska.katarzyna@onet.eu

Wyrok Sądu Najwyższego z 10.09.1993 r., I CRN 115/93, (OSNCP 1994, nr 7–8, poz. 161).
Wyrok Sądu Najwyższego z 26.07.2001 r., IV CKN 407/00.
Uchwała Sądu Najwyższego z 17.09.1986 t., III CZP 58/86 (OSNCP 1987, nr 10, poz. 150).
Wyrok Sądu Apelacyjnego w Łodzi z 23.05.2013 r., I ACa 27/13.
Wyrok Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z 13.09.2013 r., I ACa 603/11.
Wyrok Sądu Najwyższego z 25.03.1986 r., IV CR 29/86.
Uchwała Sądu Najwyższego z 11.05.1972 r., III CZP 22/72.
Wyrok Sądu Najwyższego z 18.03.2005 r., II CK 556/04.
Wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z 10.02.2016 r., I ACa 373/15.
Wyrok Sądu Najwyższego z 24.11.1999 r., I CKN 225/98.

ISSUES OF CLAIM BACK OF THE EXPENDITURE ON THE REAL ESTATE

ABSTRACT

Issues of claim back of the expenditure on the real estate are very essential from the point of view of persons which are making the expenditure on real estates not being their property. The possibility of the return of expenses or their value depends on it, what group were categorised to. The judicature and doctrine universally assume that it is possible to seek the return of necessary and useful expenses. However the other expenditure won't be returned. Here a problem of qualifications of individual expenses for given higher groups is arising. Doubts are all the greater, that there is no clear definition of each of the expenditure. Their evaluation is left to the court dealing with the subject matter. Moreover seeking the return of expenditure also depends on it whether person on which real estate there was a made expenditure agreed on such action.

Key words: real estate, expenditure, claim, property

✉zalewska.katarzyna@onet.eu