

Edwin Kawała

Wzajemne roszczenia właściciela nieruchomości i jej samoistnego posiadacza

Palestra 38/9-10(441-442), 19-27

1994

Artykuł został zdigitalizowany i opracowany do udostępnienia w internecie przez Muzeum Historii Polski w ramach prac podejmowanych na rzecz zapewnienia otwartego, powszechnego i trwałego dostępu do polskiego dorobku naukowego i kulturalnego. Artykuł jest umieszczony w kolekcji cyfrowej bazhum.muzhp.pl, gromadzącej zawartość polskich czasopism humanistycznych i społecznych.

Tekst jest udostępniony do wykorzystania w ramach dozwolonego użytku.

Edwin Kawala

Wzajemne roszczenia właściciela nieruchomości i jej samoistnego posiadacza

Niniejszy artykuł, mający służyć potrzebom praktyki wymiaru sprawiedliwości, oparty został na orzecznictwie Sądu Najwyższego.

I. Uwagi wstępne

W praktyce sądowej nierzadko występują sprawy, w których roszczenia wynikają z faktu samoistnego posiadania nieruchomości. Zakres tych roszczeń jest zróżnicowany w zależności od podstawy objęcia nieruchomości w posiadanie, a w szczególności od tego, czy znajduje ono oparcie w stosunku zobowiązaniowym, czy też trwa poza jakimkolwiek łączącym strony (właściciela i posiadacza) stosunkiem prawnym. Dalsze zróżnicowanie zakresu wzajemnych roszczeń właściciela nieruchomości i samoistnego jej posiadacza wiąże się z faktem, czy samoistny posiadacz – w przypadku posiadania umownego – wiedział o tym, czy posiadana nieruchomość mu się należy, czy też o tym nie wiedział, w przypadku zaś posiadania bezumownego – z faktem jego dobrej bądź złej wiary w kwestii posiadania.

U podstaw objęcia nieruchomości w samoistne posiadanie leżą najczęściej nieformalne umowy przedwstępne, czy nawet umowy nie przewidujące zawarcia umowy notarialnej, przenoszącej skutecznie własność przekazanej w samoistne posiadanie nieruchomości. Spór pomiędzy właścicielem i posiadaczem jego nieruchomości rozpoczyna się z re-

guły wtedy, gdy właściciel żąda wydania mu swojej nieruchomości.

W sytuacji, gdy samoistny posiadacz obejmuje nieruchomość w posiadanie na podstawie nieformalnej umowy, może ona w określonej chwili utracić swoje znaczenie i nie mieć żadnego wpływu na kształtowanie się wzajemnych praw i obowiązków właściciela i posiadacza związanych z faktem posiadania jego nieruchomości po tej chwili. O chwili tej decydują fakty, na podstawie których staje się jasne, że z jakichkolwiek przyczyn nie dojdzie do zawarcia przenoszącej własność umowy notarialnej¹. Chwilę tę może wyznaczać m.in. powództwo o wydanie nieruchomości.

Do wzajemnych roszczeń właściciela i samoistnego posiadacza jego nieruchomości w okresie od objęcia nieruchomości w posiadanie do chwili, gdy stanie się jasne, że do zawarcia umowy przeniesienia jej własności nie dojdzie, będą mieć zastosowanie przepisy ogólne, od tej zaś chwili – przepisy szczególne, tj. przepisy o ochronie własności.

II. Roszczenia wynikające z przepisów ogólnych

Przepisy ogólne, które będą mieć zastosowanie do wzajemnych roszczeń

właściciela nieruchomości i jej samoistnego posiadacza, to przede wszystkim przepisy o bezpodstawnym wzbogaceniu, a więc art. 405 i nast. k.c.

Stosownie do tych przepisów strona, która zamierzała kupić przedmiot niedoszłej transakcji (samoistny posiadacz), powinna:

- a) zwrócić jej przedmiot,
- b) uiścić wynagrodzenie za korzystanie z tego przedmiotu.

Może zaś żądać zwrotu nakładów poniesionych na przedmiot niedoszłej transakcji².

Nakłady obejmują wszelkie inwestycje i wydatki na nieruchomość, jak np. jej ulepszenie, dobudowy, konserwacje, remonty, podatki itp. Dzielią się na nakłady konieczne i inne (niekonieczne). Nakłady konieczne są związane z tym, iż podjęcie dyktuje niezbędną potrzebą utrzymania nieruchomości w określonym stanie lub normalnego z niej korzystania. Wymienić tu należy przykładowo naprawy i remonty budynków, zasiewy, bieżące podatki, czy inne świadczenia publicznoprawne. Nakłady niekonieczne zmierzają do ulepszenia rzeczy (nakłady użyteczne) bądź służą tylko celom ubocznym, jak np. nadaniu rzeczy wyglądu lub charakteru odpowiadającego szczególnemu upodobaniu podmiotu dokonującego tych nakładów (nakłady zbytkowne)³.

O zakresie zwrotu poczynionych nakładów zgodnie z przepisami o bezpodstawnym wzbogaceniu decyduje okoliczność, czy ten, kto czynił nakłady:

a) czynił to w przekonaniu, że nieruchomość, na którą ponosił nakłady, mu się należy,

b) czy też, czyniąc nakłady, wiedział o tym, że przedmiot niedoszłej transakcji mu się nie należy⁴.

Zawarty w przepisie art. 408 § 2 k.c. zwrot: „kto czyniąc nakłady wiedział, że korzyść mu się nie należy...” nie jest – moim zdaniem – tożsamy ze złą wiarą samoistnego posiadacza nieruchomości. Przepis ten nie odwołuje się do złej wiary posiadacza, jak czyni to ustawodawca np. w przepisach o ochronie własności (art. 224 i nast. k.c.), a poza tym każdy posiadacz legitymujący się nieformalną umową byłby uważany za posiadacza w złej wierze, a wówczas przepis art. 408 § 1 k.c. nie miałby w praktyce zastosowania⁵. Odnotować tu należy też uchwałę Sądu Najwyższego (siedmiu sędziów) z dnia 6 XII 1991 r., III CZP 108/91, stosownie do której osoba, która weszła w posiadanie nieruchomości na podstawie umowy mającej na celu przeniesienie własności, zawartej bez zachowania formy aktu notarialnego, nie jest samoistnym posiadaczem w dobrej wierze⁶.

Samoistnemu posiadaczowi nieruchomości, który czynił nakłady w przekonaniu, że nieruchomość mu się należy, przysługuje roszczenie:

- o zwrot wszystkich nakładów, z tym, że: – nakładów koniecznych tylko o tyle, o ile nie znalazły pokrycia w użytku, który z nich osiągnął,
- innych nakładów (użytecznych, zbytkownych), o ile zwiększają wartość nieruchomości w chwili jej wydania.

Te inne nakłady może zabrać, przywracając stan poprzedni (art. 408 § 1 k.c.).

Natomiast samoistny posiadacz, który czyniąc nakłady wiedział, że posiadana nieruchomość mu się nie należy, może żądać:

- zwrotu nakładów, niezależnie od ich rodzaju, ale tylko o tyle, o ile zwięks-

sają wartość nieruchomości w chwili jej wydania,

– nie przysługuje mu przy tym prawo zabrania nakładów (art. 408 § 2 k.c.).

Strona, która zamierzała zbyć nieruchomość, powinna:

- zwrócić pobraną cenę,
- uiścić odpowiednią kwotę z tytułu ewentualnych nakładów,
- zapłacić z tytułu korzystania z cudzej gotówki odpowiednie odsetki⁷.

Przy zwrocie pobranej przez właściciela nieruchomości ceny (jej części) wyłania się kwestia jej waloryzacji, stosownie do przepisu art. 358¹ § 3 k.c. Zastosowanie tegoż przepisu do pobranej przez właściciela ceny przedmiotu niedosłej transakcji przy jej zwrocie byłoby usprawiedliwione zwłaszcza w sytuacji, gdy wartość nieruchomości w chwili jej zwrotu właścicielowi uległa na skutek inflacji znacznemu wzrostowi w odniesieniu do jej wartości w dacie objęcia w samoistne posiadanie. Zwrot ceny nieruchomości z daty jej pobrania, niewspółmiernie niższej od wartości zwracanej właścicielowi nieruchomości, byłby krzywdzący dla samoistnego posiadacza i z reguły sprzeczny z zasadami współżycia społecznego.

Stosowanie przepisów o bezpodstawnym wzbogaceniu może być ograniczone unormowaniami zawartymi w umowie, będącej podstawą objęcia nieruchomości w posiadanie. Dał temu wyraz Sąd Najwyższy w swym wyroku z dnia 30 VI 1972 r., III CRN 91/72⁸ stanowiąc, że jeżeli posiadanie nieruchomości opiera się na umowie, której mocą jej właściciel oddał ją innej osobie i godził się na to, aby osoba ta zarządzała nieruchomością i korzystała z niej jak z własnej, jak też zrzekł się wynagrodzenia za korzy-

stanie z niej, a przy tym motywem zawarcia tej umowy był bliski stosunek rodzinny między właścicielem i posiadaczem, to w przypadku, gdy rzecz ulega zwrotowi na rzecz właściciela – właściciel nie ma prawa do żądania wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości przez czas trwania posiadania, posiadacz zaś – w braku odmiennej umowy – może żądać zwrotu nakładów w granicach bezpodstawnego wzbogacenia w chwili wydania nieruchomości.

Odnosząc tu należy także tezę wyroku Sądu Najwyższego z dnia 30 VIII 1965 r., I CR 154/65⁹, stosownie do której okoliczność, że bez winy stron nie doszło do zawarcia umowy definitywnej, nie może niweczyć skutków zawartej w dobrej wierze umowy i przekształcać powstałego z woli stron stosunku prawnego.

Także w motywach wyroku z dnia 28 XII 1979 r., II CR 471/79¹⁰ Sąd Najwyższy zajął stanowisko, że w sytuacji, gdy właściciel oddaje swą nieruchomość we władanie innej osobie na podstawie umowy, umowa ta reguluje rozliczenie między obydwojma kontrahentami, a w braku odpowiednich postanowień umowy – zasady ogólne, do których należą przepisy o bezpodstawnym wzbogaceniu. Wyrażając to stanowisko, Sąd Najwyższy powołał się również na swoje orzeczenie z dnia 19 I 1971 r., III CRN 441/70 („Informacja Prawnicza” 1971, z. 3, poz. 5).

Przepisy o bezpodstawnym wzbogaceniu nie są jedynymi przepisami, z których strony wywodzić mogą swoje uprawnienia w sprawach powstałych na tle samoistnego posiadania nieruchomości innej osoby. Stan faktyczny sprawy może uzasadniać zastosowanie także innych

jeszcze przepisów o charakterze ogólnym, np. niektórych przepisów o czynach niedozwolonych, czy też przepisów regulujących zakres naprawienia szkody.

III. Roszczenia wynikające z przepisów o ochronie własności

Przepisy o ochronie własności są przepisami szczególnymi w stosunku do przepisów o charakterze ogólnym i mogą być stosowane do wzajemnych roszczeń właściciela nieruchomości i jej samoistnego posiadacza tylko w sytuacjach, gdy właściciela i jej posiadacza nie łączy żaden stosunek zobowiązaniowy, usprawiedliwiający posiadanie nieruchomości. Poza roszczeniem windykacyjnym (art. 222 k.c.), właścicielowi nieruchomości przysługuje szereg roszczeń uzupełniających, gdy posiadaczowi przysługuje w zasadzie jedno tylko roszczenie, a mianowicie – roszczenie o zwrot nakładów (art. 224 i nast. k.c.), które w szczególnym wypadku, przewidzianym w art. 231 k.c., przybierać może postać roszczenia o wykup gruntu.

Zakres wzajemnych roszczeń właściciela nieruchomości i jej samoistnego posiadacza powstałych na tle tegoż posiadania jest warunkowany przede wszystkim dobrą bądź złą wiarą jej posiadacza.

Samoistny posiadacz nieruchomości w dobrej wierze jest w bardzo korzystnej sytuacji prawnej, równej niemal właścicielowi. Przejawia się ona w tym, że:

- nie jest on zobowiązany do wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy;
- nie jest odpowiedzialny za:
 - a) jej zużycie,
 - b) pogorszenie, bądź
 - c) utratę;

- nabywa własność pożytków naturalnych, które zostały od rzeczy odłączone w czasie jej posiadania;

- zachowuje pobrane pożytki cywilne, jeżeli stały się wymagalne w czasie jego posiadania¹¹.

Sytuacja prawna samoistnego posiadacza w dobrej wierze zmienia się diametralnie od chwili, w której dowiedział się o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa o wydanie rzeczy (nieruchomości), a gdy przedmiotem posiadania jest przedmiot własności państwowej – już od chwili, w której właściwy organ państwowy wezwał posiadacza do wydania tegoż przedmiotu¹². Od tej chwili samoistny posiadacz:

- jest zobowiązany do wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy;

- jest odpowiedzialny za jej zużycie, pogorszenie lub utratę, chyba że pogorszenie lub utrata nastąpiła bez jego winy;

- obowiązany jest:

- a) zwrócić pobrane od tej chwili pożytki, których nie zużył;

- b) uiścić wartość tych, które zużył¹³.

Samoistny posiadacz w złej wierze jest nadto:

- obowiązany zwrócić wartość pożytków, których z powodu złej gospodarki nie uzyskał;

- odpowiedzialny za pogorszenie i utratę, chyba że rzecz uległaby pogorszeniu lub utracie także wtedy, gdyby znajdowała się w posiadaniu uprawnionego¹⁴.

Także dobra bądź zła wiara samoistnego posiadacza nieruchomości wywiera istotny wpływ na zakres jego roszczeń o zwrot nakładów poniesionych na posiadaną nieruchomość.

Samoistny posiadacz w dobrej wierze może żądać:

– zwrotu nakładów koniecznych, ale tylko o tyle, o ile nie mają pokrycia w korzyściach, które uzyskał z rzeczy (np. remont budynku ze środków własnych, nie mający pokrycia w korzyściach);

– zwrotu innych nakładów (użytecznych, zbytkownych) tylko o tyle, o ile zwiększają wartość rzeczy w chwili jej wydania właścicielowi.

Roszczenia, o których wyżej mowa, odnoszą się tylko do nakładów poczynionych na nieruchomość przez jej samoistnego posiadacza do chwili, w której dowiedział się o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa windykacyjnego. Nakłady poczynione po tej chwili mogą być dochodzone jedynie w zakresie nakładów koniecznych. Samoistny posiadacz w złej wierze może żądać jedynie zwrotu nakładów koniecznych, i to tylko o tyle, o ile właściciel wzbogaciłby się bezpodstawnie jego kosztem, np. remont budynku, którego dokonać musiałby także właściciel¹⁵.

Dobra bądź zła wiara samoistnego posiadacza ma również istotne znaczenie w kwestii jego uprawnień do zabrania przedmiotów, które połączył z rzeczą w trakcie trwania posiadania. Gdy połączenia takiego dokonał samoistny posiadacz w dobrej wierze przed chwilą, w której dowiedział się o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa o wydanie rzeczy, może zabrać przedmioty, które połączył z rzeczą, chociażby stały się jej częściami składowymi. Zabierając te przedmioty, ma oczywiście obowiązek przywrócenia stanu poprzedniego. Od posiadacza więc zależy, czy chce zabrać te przedmioty.

W odmiennej sytuacji prawnej pozostaje natomiast posiadacz w dobrej wierze

od chwili, w której dowiedział się o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa windykacyjnego. Jest ona taka sama, jak sytuacja samoistnego posiadacza w złej wierze. Przedmioty połączone z rzeczą przez posiadacza w dobrej wierze po chwili, w której dowiedział się o wytoczeniu powództwa windykacyjnego, bądź przez posiadacza w złej wierze może właściciel zatrzymać, zwracając samoistnemu posiadaczowi ich wartość i koszt robocizny albo sumę odpowiadającą zwiększeniu wartości rzeczy¹⁶. Samoistny posiadacz nie może więc sam decydować o tym, czy połączone z rzeczą przedmioty może zabrać, czy też pozostawić je właścicielowi.

Roszczenie samoistnego posiadacza względem właściciela o zwrot nakładów może – jak wspomniano – w szczególnym wypadku przybrać postać roszczenia o przeniesienie własności zajętej działki za odpowiednim wynagrodzeniem. Roszczenie takie przysługuje jedynie posiadaczowi w dobrej wierze, który wznosił na powierzchni lub pod powierzchnią gruntu budynek lub inne urządzenie o wartości przenoszącej znaczną wartość zajętej na ten cel działki¹⁷.

Roszczenie samoistnego posiadacza o wykup gruntu, na którym wznosił on budynek, przechodzi zarówno na jego spadkobierców, jak też i na nabywcę z mocy czynności prawnej. W obu wypadkach przesłanką nabycia roszczenia przez następcę prawnego posiadacza jest przejście na niego posiadania zajętej pod budowę działki¹⁸. Roszczenie to nie ulega przedawnieniu. Wygasa ono z chwilą definitywnej utraty posiadania przez samoistnego posiadacza działki, na której wznosił on budynek lub inne urządzenie¹⁹. Posiadacz traci roszczenie z art.

231 § 1 k.c. o wykup gruntu, gdy sąd uwzględni jego powództwo o zasądzenie od właściciela nieruchomości równowartości dokonanych na ten grunt nakładów.

Jak stanowi przepis art. 231 § 2 k.c., właściciel gruntu, na którym wzniesiono budynek lub inne urządzenie o wartości przynoszącej znacznie wartość zajętej na ten cel działki, może żądać, aby ten, kto wznosił budynek lub inne urządzenie, nabył od niego własność działki za odpowiednim wynagrodzeniem. Z treści tego przepisu nie wynika, aby osoba, która wzniosła budynek lub inne urządzenie, o jakim mowa w tym przepisie, była w dobrej wierze. Odpowiednie zaś wynagrodzenie należne właścicielowi za działkę, której własność nabywa samoistny posiadacz na podstawie art. 231 § 1 i 2 k.c., oznacza ceny przeciętne, normalnie stosowane w wolnym obrocie, nie mające charakteru spekulacyjnego²⁰.

IV. Wymagalność i przedawnienie roszczeń

Jak stanowi przepis art. 229 k.c., roszczenia właściciela przeciwko samoistnemu posiadaczowi o:

- wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy,
- zwrot pożytków lub zapłatę ich wartości,
- naprawienie szkody z powodu pogorszenia rzeczy, przedawniają się z upływem roku od dnia zwrotu rzeczy.

To samo dotyczy roszczeń samoistnego posiadacza przeciwko właścicielowi o zwrot nakładów na rzecz.

W przepisie art. 229 k.c. określony został termin przedawnienia roszczeń uzupełniających właściciela oraz roszczeń samoistnego posiadacza jego nieru-

chomości o zwrot nakładów na nią poniesionych. Przepis ten nie określa natomiast początku ich wymagalności.

Roszczenia uzupełniające właściciela stają się wymagalne po ich powstaniu i mogą być dochodzone tak w czasie trwania posiadania, jak i po jego ustaniu, ale tylko w ciągu roku od wydania rzeczy. W tym okresie właściciel może dochodzić swoich roszczeń za cały nieprzedawniony okres. Należy przy tym nadmienić, iż wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy, czy zwrot pożytków lub zapłata ich wartości nie są świadczeniami okresowymi, gdyż obowiązek ich okresowego świadczenia nie wynika ani z ustawy, ani też z umowy. Stąd też ma do nich zastosowanie 10-letni okres przedawnienia²¹.

Nieco bardziej złożony i trudniejszy do rozwiązania staje się problem wymagalności roszczeń samoistnego posiadacza nieruchomości o zwrot nakładów dokonanych na tę nieruchomość. Wiąże się to z faktem, że posiadacz – ponosząc nakłady – odnosi z nich korzyści, co dotyczy zwłaszcza nakładów koniecznych, bez których osiągnięcie korzyści jest z reguły niemożliwe.

Treść przepisu art. 226 k.c. zdaje się niedwuznacznie wskazywać na to, że roszczenia posiadacza o zwrot nakładów powstają dopiero z chwilą wydania rzeczy właścicielowi. Okoliczność bowiem, czy nakłady konieczne poniesione przez posiadacza nieruchomości w dobrej wierze mają pokrycie w korzyściach, które uzyskał z rzeczy, mogą być ustalone dopiero po zakończeniu okresu posiadania. Co do innych nakładów, nie mających charakteru nakładów koniecznych, to przepis art. 226 § 1 (zdanie drugie) k.c. wyraźnie nawiązuje do chwili wyda-

nia rzeczy właścicielowi. Chwila ta jest decydująca dla ustalenia, czy te inne nakłady zwiększają wartość rzeczy, a tym samym, czy po stronie posiadacza powstaje roszczenie o ich zwrot i w jakiej wysokości. Także okoliczność, czy właściciel wzbogaciłby się bezpodstawnie kosztem samoistnego posiadacza w złej wierze wskutek poniesionych przez niego nakładów koniecznych (art. 226 § 2 k.c.), może być ustalona dopiero po wydaniu właścicielowi jego rzeczy.

Kwestie wymagalności roszczeń samoistnych posiadaczy o zwrot nakładów poniesionych na nieruchomość były także przedmiotem rozważań Sądu Najwyższego. I tak, w tezie wyroku z dnia 8 IV 1971 r., III CRN 45/70, Sąd Najwyższy wyraził stanowisko, że przed wydaniem nieruchomości jej właścicielowi samoistny posiadacz nieruchomości w dobrej wierze nie może żądać zwrotu nakładów na podstawie art. 226 § 1 k.c. lub art. 405 i nast. k.c. Przedwczesność taka – czytamy w dalszej części tezy – nie zachodziłaby, gdyby posiadacz wyraził wobec właściciela gotowość wydania nieruchomości, a właściciel oferty tej nie przyjął i pozostawał w zwłoce w odbiorze nieruchomości²².

Także w orzeczeniu z dnia 30 XII 1971 r., III CRN 375/71, Sąd Najwyższy zdecydował, że samoistny posiadacz nieruchomości w dobrej wierze nie może żądać zwrotu nakładów innych niż konieczne przed wydaniem nieruchomości właścicielowi. Zakaz ten staje się jednak nieaktualny, jeżeli posiadacz ofiaruje wydanie rzeczy²³.

Do chwili wydania rzeczy nawiązuje również teza uchwały Sądu Najwyższego z dnia 20 VIII 1973 r., III CZP 17/73, w myśl której – stosownie do art. 226

§ 1 k.c. – samoistny posiadacz w dobrej wierze, który dokonał nakładów innych aniżeli konieczne, może domagać się zwrotu tych nakładów w takich rozmiarach, w jakich na skutek ich dokonania wzrosła ostatecznie wartość rzeczy w chwili jej wydania²⁴.

W motywach wyroku z dnia 10 VIII 1988 r., III CRN 229/88, Sąd Najwyższy wypowiedział się, że unormowanie zawarte w art. 226 § 1 k.c. przesądza o zależności roszczenia o zwrot nakładów od wystąpienia przez właściciela z żądaniem wydania rzeczy. Dopiero bowiem w chwili wydania tej rzeczy właścicielowi – zdaniem Sądu Najwyższego – można ocenić, czy i w ogóle istnieje oraz w jakim rozmiarze obowiązek zwrotu dokonanych przez posiadacza nakładów, lecz – co należy podkreślić – nie będących nakładami koniecznymi. Powyższe wyodrębnienie nakładów koniecznych i innych oraz różnicowanie przesłanek ich zwrotu wyklucza – jak wynika z motywów powyższego wyroku – jednolite ich w tym względzie potraktowanie²⁵.

W kontekście powyższych orzeczeń Sądu Najwyższego należy zauważyć, że różnicowanie przesłanek żądania zwrotu nakładów w zależności od tego, czy były to nakłady konieczne czy inne, wynika z treści przepisu art. 226 § 1 k.c. Nakłady konieczne są jednak kompensowane korzyściami uzyskiwanymi z rzeczy, a roszczenie o ich zwrot odnosi się tylko do nadwyżki nakładów nad korzyściami. Okoliczność ta – moim zdaniem – ma istotne znaczenie dla oceny, od jakiej chwili samoistny posiadacz w dobrej wierze może dochodzić swoich roszczeń o zwrot nakładów na posiadaną nieruchomość. Jeżeli przykładowo sa-

moistny posiadacz nieruchomości rolnej zaofiarował właścicielowi jej zwrot, który jednak nie nastąpił z przyczyn leżących po stronie właściciela i posiadacz nadal z niej korzysta, to w takiej sytuacji posiadacz – jak się wydaje – nie może żądać zwrotu nakładów koniecznych, dopóki nie zaprzestanie korzystania z tej nieruchomości. Jego roszczenie o zwrot nakładów powstanie z reguły po zwrocie nieruchomości jej właścicielowi.

Wzajemne roszczenia właściciela nieruchomości i jej samoistnego posiadacza, jeżeli nie są oparte na przepisach o ochronie własności, są regulowane przepisami ogólnymi także i w zakresie wymagalności i ich przedawnienia, a więc przepisami art. 117 i nast. k.c. Przepisy o bezpodstawnym wzbogaceniu, które w tej mierze będą miały przede wszystkim zastosowanie (art. 405 i nast. k.c.), nie zawierają szczególnych unormowań, odmiennych od przepisów ogólnych, za wyjątkiem roszczenia zobowiązanego do wydania korzyści o zwrot nakładów (art. 408 k.c.). Stosownie do tego przepisu, zobowiązany do

wydania korzyści może żądać zwrotu nakładów koniecznych o tyle, o ile nie znalazły pokrycia w użytku, który z nich osiągnął. Zwrotu innych nakładów może żądać o tyle, o ile zwiększają wartość korzyści w chwili jej wydania; może jednak zabrać te nakłady, przywracając stan poprzedni. Kto czyniąc nakłady wiedział, że korzyść mu się nie należy, ten może żądać zwrotu nakładów o tyle, o ile zwiększają wartość korzyści w chwili jej wydania.

Tak więc i w tym przypadku, jeżeli posiadacz korzysta z nieruchomości innej osoby, nie może w tym czasie dochodzić zwrotu nakładów koniecznych, z których osiąga lub osiągnie przed jej zwrotem osobie uprawnionej (właścicielowi) użytek, gdyż wartość tego użytku ma istotne znaczenie przy ustalaniu, czy i w jakiej wysokości powstanie roszczenie o zwrot nakładów. W przypadku jednak, gdy ten, kto czynił nakłady konieczne wiedział, że korzyść mu się nie należy, bądź były to nakłady inne niż konieczne, ich wymagalność jest wyraźnie związana z wydaniem nieruchomości osobie uprawnionej.

Przypisy:

¹ Tak SN w wyroku z dnia 18 IV 1974 r., III CRN 30/74, OSPiKA 1975, z. 3, poz. 65; glosa A. Ohanowicza, s. 125, 126 tamże.

² Zob. wyrok SN, przyp. 1.

³ Zob. J. Winiarz (w:) *Kodeks cywilny z komentarzem*, Warszawa 1989, s. 226.

⁴ Zob. art. 408 k.c.

⁵ Zob. odmienne stanowisko M. Nesterowicz (w:) *Kodeks cywilny z komentarzem*, Warszawa 1989, s. 386.

⁶ OSNCP 1992, z. 4, poz. 48; OSP 1992, z. 7–8, poz. 162; „Wokanda” 1992, z. 3, s. 1–3.

⁷ Zob. wyrok SN powołany w przyp. 1.

⁸ OSNCP 1972, z. 12, poz. 229.

⁹ OSNCP 1966, z. 7–8, poz. 117.

¹⁰ OSNCP 1980, z. 6, poz. 127.

¹¹ Art. 224 § 1 k.c.

¹² Art. 228 k.c.

¹³ Art. 224 § 2 k.c.

¹⁴ Art. 225 k.c.

¹⁵ Art. 226 k.c.

¹⁶ Art. 227 k.c.

¹⁷ Art. 231 § 1 k.c.

¹⁸ Zob. orzeczn. SN z 20 III 1981 r., III CZP 13/81, OSNCP 1981, z. 9, poz. 168.

¹⁹ Zob. orzeczn. SN z 18 III 1968 r., III CZP 15/68, OSNCP 1968, z. 8–9, poz. 138; OSPiKA 1969, z. 4, poz. 90 z glosą S. Breyera, s. 181–183.

²⁰ Por. orzeczn. SN z 16 III 1962 r., III CR 855/61, OSPiKA 1963, poz. 235 oraz z 15 VI 1984 r., I CR 155/84, OSNCP 1984, z. 12, poz. 227.

²¹ Zob. art. 118 k.c.; Zob. także uchwały SN z 24 X 1972 r., III CZP 70/72, OSNCP 1973, z. 6, poz. 102 i z 18 IV 1974 r., III CZP 20/74, OSNCP 1974, z. 12, poz. 208 oraz wyrok SN z 4 XII 1980 r., II CR 501/80, OSNCP 1981, z. 9, poz. 171.

²² OSNCP 1972, z. 1, poz. 9. Aprobujący pogląd wypowiedział A. Szpunar i W. Wanatowska, NP 1972, z. 12, s. 1803.

²³ „Informacja Prawnicza”, 1972, nr 1–2, poz. 6.

²⁴ OSNCP 1974, z. 4, poz. 66.

²⁵ OSNCP 1990, z. 12, poz. 153.