

Sygn. akt III CZP 47/05

## UCHWAŁA

Dnia 22 lipca 2005 r.

Sąd Najwyższy w składzie :

SSN Jacek Gudowski (przewodniczący)

SSN Józef Frąckowiak (sprawozdawca)

SSN Jan Górowski

Protokolant Bożena Kowalska

w sprawie z powództwa Funduszu Wczasów Pracowniczych sp. z o.o. w

Warszawie

przeciwko Marii P., Andrzejowi P. i Katolickiemu Uniwersytetowi Lubelskiemu w

Lublinie

o zapłatę,

po rozstrzygnięciu w Izbie Cywilnej na posiedzeniu jawnym

w dniu 22 lipca 2005 r.,

zagadnienia prawnego przedstawionego przez Sąd Apelacyjny w R.

postanowieniem z dnia 24 marca 2005 r., sygn. akt I ACa 125/05,:

"Czy przekształcenie posiadania samoistnego w posiadanie zależne, w wyniku zawarcia umowy najmu przez dotychczasowego samoistnego posiadacza rzeczy, który władał rzeczą - jak się okazało- bez tytułu prawnego, z właścicielem rzeczy, oznacza "zwrot rzeczy" właścicielowi w rozumieniu art. 229 § 1 k.c.?"

podjął uchwałę:

**Zwrot rzeczy w rozumieniu art. 229 § 1 k.c. może nastąpić także w sposób przewidziany w art. 349 k.c.**

#### Uzasadnienie

Sąd Apelacyjny w R., rozpatrując apelację powoda - Funduszu Wczasów Pracowniczych Spółki z o.o. w Warszawie od wyroku Sądu Okręgowego w Krośnie z dnia 29 października 2004 r., oddalającego powództwo, powziął istotne wątpliwości i w trybie art. 390 § 1 k.p.c. przedstawił Sądowi Najwyższemu do rozstrzygnięcia zagadnienie prawne sformułowane w sentencji swojego postanowienia z dnia 24 marca 2005 r. Zagadnienie to powstało na tle następującego stanu faktycznego.

Powód Fundusz Wczasów Pracowniczych Spółka z o.o. w Warszawie domagał się zasądzenia od pozwanych Andrzeja P., Marii P. i Katolickiego Uniwersytetu Lubelskiego w Lublinie, solidarnie kwoty 262.423 zł, tytułem zwrotu nakładów poczynionych w latach 1961-1985 na nieruchomości, w skład której wchodzi budynek (pensjonat) o nazwie „T”, położony w I. Wspomniana nieruchomość, stanowiąca własność poprzedników prawnych pozwanych, na podstawie zarządzenia Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 28 kwietnia 1951 r., została objęta przymusowym zarządem państwowym i oddana w zarząd Funduszowi Wczasów Pracowniczych CRZZ, zaś w oparciu o orzeczenie tego ministra z dnia 30 czerwca 1961 r., przejęto ją na własność państwa, a prawo własności Skarbu Państwa uwidoczniło w księdze wieczystej. Następnie wspomniana nieruchomość została przekazana w użytkowanie Funduszowi Wczasów Pracowniczych. Na skutek decyzji Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z dnia 9 października 1992 r., który stwierdził nieważność zarządzenia o ustanowieniu przymusowego zarządu państwowego i orzeczenia o przejściu nieruchomości na własność Skarbu Państwa, nastąpił jej zwrot na rzecz spadkobierców poprzednich właścicieli - pozwanych w niniejszej sprawie. Jak ustalono powód faktycznie nadal władał przedmiotową nieruchomością do 31

sierpnia 2002 r., tyle że na podstawie umowy najmu zawartej z pozwanym Andrzejem P., współwłaścicielem tej nieruchomości.

Sąd Okręgowy oddalił powództwo przyjmując, że powód nie sprostął - spoczywającemu na nim z mocy art. 6 k.c. - obowiązkowi udowodnienia swojego roszczenia co do wysokości, albowiem nie przedstawił na tę okoliczność stosownych środków dowodowych. Jednocześnie uznał, że zarzuty pozwanych o przedawnieniu roszczeń powoda są nieuzasadnione. Sąd I Instancji stwierdził, że mimo iż pozwani w 1992 r. odzyskali własność nieruchomości, nie nastąpiła wówczas żadna zmiana w zakresie faktycznego posiadania. Powód posiadał przedmiotową nieruchomość nieprzerwanie do sierpnia 2002 r. na podstawie umowy najmu. W 1992 r. nastąpiła jedynie zmiana podstawy posiadania (powód stał się posiadaczem zależnym) a zmiana taka nie może mieć wpływu na bieg terminu przedawnienia, skoro nie doszło do zwrotu rzeczy.

Rozpatrując sprawę Sąd Apelacyjny zwrócił uwagę, że pojęcie „zwrot rzeczy” zawarte w przepisie art. 229 k.c., nie jest ustawowo zdefiniowane, co niewątpliwie powoduje trudności interpretacyjne. Również wykładnia semantyczna pojęcia „zwrot” nie rozstrzyga wątpliwości występujących w przedmiotowej sprawie. Zdaniem Sądu Apelacyjnego możliwe jest przyjęcie dwóch stanowisk. Można uznać, że z zestawienie przepisów art. 229 § I k.c. z art. 226 § I k.c. wynika, iż termin „zwrot rzeczy” należy interpretować w znaczeniu przypisywanym terminowi „wydanie rzeczy”, tj. jako zachowanie polegające na wręczeniu rzeczy ruchomej właścicielowi, a co do nieruchomości - na przekazaniu jej właścicielowi. Możliwe jest jednak rozumowanie przeciwne, oparte na założeniu, że owa różnica terminologiczna nie jest przypadkowa i wskazuje na celowy zabieg ze strony ustawodawcy mający na celu rozszerzenie stanów faktycznych, które mogłyby podpadać pod pojęcie „zwrot rzeczy”, w porównaniu do tych, mieszczących się w pojęciu „wydanie rzeczy”.

Sąd Apelacyjny zwrócił również uwagę, że w doktrynie i judykaturze powszechnie przyjmuje się, iż pod pojęciem „zwrot rzeczy” mieszczą się wszelkie formy odzyskania przez właściciela posiadania rzeczy. Przyjmując zatem kodeksowe znaczenie terminu posiadanie ( zawierające w sobie dwa elementy :

corpus possessionis (element fizyczny), wyrażający się w faktycznym władaniu rzeczą i animus possidendi (element psychiczny), wyrażający się w psychicznym nastawieniu do tego władania, jako władaniu dla siebie (art. 336 k.c.), można bronić tezy, że zwrot rzeczy w rozumieniu art. 229 § 1 k.c. obejmuje również taki stan faktyczny, w którym dotychczasowy posiadacz samoistny zamienia się w posiadacza zależnego, co na zewnątrz manifestuje się zawarciem z właścicielem umowy najmu, ale nie wiąże się to - bo nie ma takiej potrzeby - z faktycznym (fizycznym) wydaniem rzeczy właścicielowi.

Z drugiej strony Sąd Apelacyjny wskazał na zróżnicowaną interpretację pojęcia „zwrot rzeczy” występującą w orzecznictwie. Sąd Najwyższy w uzasadnieniu wyroku z dnia 13 listopada 1997 r. I CKN 323/97 - OSNC 1998/5/79 stwierdził, że nie powinno budzić wątpliwości, że „zwrot rzeczy” polega na odzyskaniu nad nią faktycznego władztwa przez właściciela. W uzasadnieniu kolejnego wyroku, z dnia 26 marca 1998 r. I CKN 590/97 - OSNC 1998/11/180, Sąd Najwyższy uważa, iż brak bliższego określenia pojęcia „zwrot rzeczy” ma ten skutek, że należy go rozumieć jako ponowne znalezienie się rzeczy w posiadaniu właściciela, bez względu na to, w jaki sposób do takiego przemieszczenia rzeczy doszło. Także Sąd Apelacyjny w Katowicach w wyroku z dnia 16 maja 2002 r., I ACa 1400/01 (OSN 2004/3/9) opowiedział się za szerokim rozumieniem terminu „zwrot rzeczy” podkreślając, że powinno się przez to rozumieć wszelkie przypadki odzyskania władztwa nad rzeczą przez właściciela. Natomiast w znajdującym się w aktach sprawy wyroku Sądu Apelacyjnego w Krakowie z dnia 10 marca 1993 r., I ACr 58/93, Sąd orzekł, w zbliżonym stanie faktycznym do rozpoznawanej sprawy, że nie stanowi zwrotu rzeczy w rozumieniu art. 229 § 1 k.c. zmiana charakteru posiadania osoby, która wykonuje bezpośrednio władztwo nad rzeczą, w szczególności zaś, przekształcenie jej dotychczasowego posiadania samoistnego w posiadanie zależne.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje.

Sformułowanie przedstawionego Sądowi Najwyższemu zagadnienia prawnego wskazuje, że Sąd Apelacyjny przyjmuje, iż powód w niniejszej sprawie Fundusz Wczasów Pracowniczych Sp. z o.o. był do 1992 r., czyli do momentu zawarcia

umowy najmu z jednym ze współwłaścicieli nieruchomości, jej posiadaczem samoistnym. Nie jest to jednak tak oczywiste, jeżeli zważyć, iż na skutek decyzji Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 30 czerwca 1961 r., nieruchomość ta została przekazana na własność Skarbu Państwa, a powodowy Fundusz był tylko jej użytkownikiem. Wymaga więc wykazania, że stwierdzenie w decyzji Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z dnia 9 października 1992 r. utraty przez Skarb Państwa prawa własności było nie tylko równoznaczne z utratą tytułu prawnego przez Skarb Państwa, ale że powodowy Fundusz, a nie Skarb Państwa wykonywał w stosunku do przedmiotowej nieruchomości faktyczne władztwo, tak jak właściciel.

Nie jest także jednoznaczne, w świetle okoliczności sprawy, czy właściciele którzy odzyskali tytuł prawny do nieruchomości, nie uzyskali do niej posiadania, przynajmniej częściowego jeszcze przed zawarciem umowy najmu z Funduszem. Zakładając, że materiał dowodowy zebrany w sprawie nie pozwalał na wyciągnięcie takiego wniosku oraz że powodowemu Funduszowi przysługiwało jednak posiadanie samoistne należy przystąpić do udzielenia odpowiedzi na zagadnienie prawne w takiej postaci w jakiej zostało ono sformułowane w sentencji postanowienia Sądu Apelacyjnego w R.. Warto również zauważyć, że to czy powodowy Fundusz był samoistnym posiadaczem czy tylko zależnym nie ma rozstrzygającego znaczenia zważywszy, że zgodnie z art. 230 k.c. przepis art. 229 k.c. stosuje się odpowiednio do stosunków pomiędzy właścicielem rzeczy a posiadaczem zależnym.

Jak trafnie zwraca na to uwagę Sąd Apelacyjny ustawodawca używa dwu różnych określeń przy regulacji stosunków pomiędzy właścicielem a posiadaczem samoistnym. W art. 226 k.c. gdy mowa o zwrocie innych nakładów niż nakłady konieczne użyto określenia wydanie „rzeczy właścicielowi”. Natomiast w art. 229 k.c., wyraźnie stwierdza się, że przedawnienie roszczeń następuje z upływem roku od dnia „zwrotu rzeczy”. Te dwa określenia mają w języku potocznym zbliżone znaczenie. Zakładając jednak, że racjonalny ustawodawca nie używa różnych oznaczeń na to samo określenie, trzeba uznać, iż terminy te znaczą co innego.

W doktrynie i orzecznictwie podkreśla się potrzebę szerokiego rozumienia terminu „zwrot rzeczy”. Oznaczenie to należy wiązać nie tylko ze świadomym przekazaniem rzeczy przez dotychczasowego posiadacza właścicielowi lecz w istocie z każdą sytuacją w której właściciel uzyskała możliwość bezpośredniego władztwa nad rzeczą, a dotychczasowy posiadacz to władztwo utracił. Jak podkreślił Sąd Najwyższy, chociaż pojęcie „zwrotu rzeczy”, którym posługuje się art. 229 k.c. nie jest zdefiniowane ustawowo, to nie powinno budzić wątpliwości, że zwrot rzeczy polega na odzyskaniu nad nią faktycznego władztwa przez właściciela, dlatego nie może on skutecznie odmówić przyjęcia zwracanej mu przez posiadacza lub dzierżyciela rzeczy (wyrok z dnia 13 listopada 1997 r. I CKN 323/97, OSNC 1998/5/79). W wyroku z dnia 26 marca 1998 r., I CKN 590/97, OSNC 198/11/180) Sąd Najwyższy zwrócił uwagę, że „zwrot rzeczy” należy rozumieć jako ponowne znalezienie się rzeczy w posiadaniu właściciela, bez względu na to, w jaki sposób do takiego przemieszczenia rzeczy doszło. Podzielając w pełni ten pogląd dodatkowo zwrócić należy uwagę, że za szerokim rozumieniem terminu „zwrot rzeczy” przemawia również potrzeba, aby niepewne stany związane z posiadaniem rzeczy przez osobę nie będącą jej właścicielem, jak najszybciej likwidować. Stąd krótkie terminy przedawnienia roszczeń właściciela i posiadacza przewidziane w art. 229 k.c. oraz taka wykładnia użytych w tym przepisie określeń, która sprzyja temu celowi.

Jeżeli określenie „zwrot rzeczy” należy rozumieć nie tylko jako wydanie rzeczy przez posiadacza właścicielowi, ale jako odzyskanie przez właściciela faktycznego władztwa nad rzeczą w każdy inny sposób, to nie widać przeszkód aby przez zwrot rzeczy rozumieć również sytuację będącą przedmiotem rozpoznania w niniejszej sprawie. Skoro powodowy Fundusz, który faktycznie nieruchomością władał, zawarł z jednym ze współwłaścicieli umowę najmu tej nieruchomości, to tym samym jego animus possidendi uległ wyraźnej zmianie. Zawarcie umowy najmu świadczyło z jednej strony o uznaniu, że istnieje nowy właściciel nieruchomości, z drugiej zaś było w istocie także przyznaniem, że to jemu przysługuje posiadanie samoistne, gdyż Fundusz stał się tylko posiadaczem zależnym. Można więc przyjąć, że zawarcie umowy najmu pomiędzy dotychczasowym posiadaczem samoistnym nieruchomości a właścicielem spowodowało zwrot rzeczy właścicielowi

w rozumieniu art. 229 k.c. Już wtedy poprzez przeniesienie na niego posiadania w sposób określony w art. 349 k.c. właściciel uzyskał możliwość faktycznego władania rzeczą tak jak właściciel, czego wyrazem było udostępnienie za odpłatnością możliwości korzystania z nieruchomości powodowemu Funduszowi. Nic też nie stało na przeszkodzie temu, aby powodowy Fundusz wystąpił nie później niż rok od tego zdarzenia z roszczeniem o zwrot nakładów jakich dokonał na rzecz w okresie gdy był samoistnym posiadaczem nieruchomości bez tytułu prawnego.

W rozpoznawanej sprawie jeszcze jedna okoliczność przemawia za tym, aby roszczenie o zwrot nakładów jakich dokonała powodowy Fundusz w okresie gdy władał rzeczą bez tytułu prawnego, rozliczyć najpóźniej w ciągu roku od chwili zawarcia umowy najmu. Z chwilą zawarcia wspomnianej umowy sprawę nakładów na wynajętą nieruchomość należy bowiem rozpatrywać bądź kierując się postanowieniami zawartej umowy, bądź też jeżeli umowa najmu nie uregulowała tej kwestii, przepisami art. 676 i 677 k.c. Mając na uwadze, że umowa ta trwała kolejne dziesięć lat, to odkładanie rozliczenia nakładów jakie poczynił powodowy Fundusz na nieruchomość jako samoistny posiadacz, na moment wydania rzeczy wynajmującemu – właścicielowi, nie tylko sprawia trudności dowodowe, na co zwrócił uwagę Sąd Rejonowy, ale prowadzi to nakładania się różnych w istocie roszczeń przewidzianych w art. 226 k.c. oraz art. 676 i 677 k.c. Także z tych względów należy się więc opowiedzieć za szerokim rozumieniem terminu „zwrot rzeczy” użytego w art. 229 k.c.

Mając na względzie powyższe uwagi Sąd Najwyższy, na podstawie art. 390 k.p.c., orzekł jak w sentencji uchwały.