Sygn. akt V ACa 835/15

WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 28 czerwca 2016 r.

Sąd Apelacyjny w Gdańsku – V Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący:	SSA Artur Lesiak (spr.)
Sędziowie:	SA Irma Kul SO del. Anna Daniszewska
Protokolant:	stażysta Barbara Tobiasz

po rozpoznaniu w dniu 14 czerwca 2016 r. w Gdańsku na rozprawie

sprawy z powództwa L. K.

przeciwko B. O.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w B.

z dnia 26 maja 2015 r. sygn. akt I C 450/13

I. zmienia zaskarżony wyrok w punkcie 1. (pierwszym) w ten sposób, że oddala powództwo;

II. zasądza od Skarbu Państwa Sądu Okręgowego w B. na rzecz adwokata P. D. kwotę 2.700 zł (dwa tysiące siedemset złotych) powiększoną o należną stawkę podatku od towarów i usług, tytułem nieopłaconych kosztów pomocy prawnej udzielonej powodowi z urzędu w postępowaniu apelacyjnym;

III. zasądza od powoda na rzecz pozwanej kwotę 2.700 zł (dwa tysiące siedemset złotych) powiększoną o należną stawkę podatku od towarów i usług, tytułem nieopłaconych kosztów pomocy prawnej udzielonej pozwanej z urzędu przez adwokata S. M. w postępowaniu apelacyjnym.

Na oryginale właściwe podpisy.

Sygn. akt V ACa 835/15

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 26 maja 2015 roku Sąd Okręgowy w B. zasądził od pozwanej B. O. na rzecz powoda L. K. kwotę 167.002,44 złote z ustawowymi odsetkami od dnia 17 lipca 2013r. do dnia zapłaty.

Powyższe rozstrzygnięcie zostało oparte na następujących ustaleniach faktycznych i rozważaniach Sądu pierwszej instancji.

W roku 1997 powód rozpoczął poszukiwania działki na terenie B., celem wybudowania obiektu handlowo-usługowego pod działalność gospodarczą. Powód powziął wiadomość o oferowanej sprzedaży działki w B. przy ul. (...) z rozpoczętą budową (fundamenty) budynku - handlowo usługowego wraz z częścią mieszkalną. Powód nie był zainteresowany częścią mieszkalną, jednakże takie zainteresowanie wyraziła pracująca wówczas u niego i przyjaźniąca się z nim i jego żoną pozwana - B. O.. Strony sporu podjęły zatem decyzję o podjęciu inwestycji - zakupie działek, następnie wzniesieniu budynku mieszkalno-usługowego na terenie B..

W dniu 25 listopada 1997 r. strony sporu zawarły z J. N. warunkową umowę sprzedaży za cenę 16.000 zł prawa użytkowania wieczystego gruntu komunalnego w B., opisanego w księdze wieczystej KW nr (...), stanowiącego działkę oznaczoną w ewidencji gruntów (...) oraz prawa użytkowania wieczystego gruntu komunalnego w B. opisanego w księdze wieczystej KW nr (...), stanowiącego działkę oznaczoną w ewidencji gruntów numerem (...) po ½ udziału dla małżonków L. K. oraz V. K. i ½ dla B. O.. Z uwagi że (...) nie wykonała prawa pierwokupu strony ww. umowy w dniu 17 grudnia 1997 r. sporządziły umowę o przeniesienie prawa użytkowania wieczystego. Na mocy decyzji Wójta (...) nr (...) (...) i (...)-4/00 i (...) - (...) z dnia 19 stycznia. 2000 r. użytkowanie wieczyste zostało przekształcone w prawo własności nieruchomości gruntowej. Budowa budynku mieszkalno-użytkowego odbywała się systemem gospodarczym i trwała do maja 2012 r.

Na inwestycję strony zaciągnęły kredyt w (...) S.A. na 41.921 CHF, tj. 108.667,59 zł, z czego strony spłaciły łącznie 157.147,69 zł. Powód spłacił kwotę 97.777,40 zł zaś pozwana 700 zł i 58.670,29 zł. Pozostała część kosztów była

finansowana ze środków własnych powoda i jego żony (w tym także ze sprzedaży innej nieruchomości). Łącznie kwota nakładów poczynionych na budowę nieruchomości wyniosła 340.000 zł. Koszty związane z nakładami na nieruchomość niezwiązane ze wznoszeniem budynku takie jak ogrodzenie, chodniki, wybudowanie dodatkowego pomieszczenia na opał, wykonanie balustrad, pergoli czy zasadzenie drzew, wiaty na drewno, uporządkowanie terenu po budowy wyniosły 39.739,00 zł. Nadto opłaty za przyłącza, okresowe opłaty za wywóz śmieci, energię, elektryczną, wodę oraz opłacanego podatku od nieruchomości wyniosły 36.375,10 zł,

Pozwana partycypowała w czynnościach związanych z budową, w tym także w czynnościach związanych z postępowaniem administracyjnym, mieszkała także w części mieszkalnej od 2004 do 2012 r. Pozwana w 2012 r. sprzedała swoje udziały w nieruchomości w B., za cenę 85.000 zł, z czego kwota 58.670, 29 zł została przekazana na spłatę ciążącego na nieruchomości kredytu.

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił za pomocą dokumentów przedłożonych przez strony oraz zeznań świadków E. Z., M. J., V. K.. Niewiele wniosły zdaniem Sądu do sprawy zeznania M. O.. Sąd dał wiarę pozwanej w zakresie zamieszkiwania i sprzedaży udziału w spornej nieruchomości. Nie dał Sąd wiary w zakresie w jakim pozwana wskazywała, że udział w zakupionej działce stanowił wynagrodzenie za nadgodziny i pracę u powoda oraz że regularnie uiszczała opłaty za wynagrodzenie i media z uwagi na brak potwierdzenia w pozostałym materiale dowodowym. Sąd oparł się również na opinii biegłego.

W przedmiotowej sprawie powód - po ostatecznej modyfikacji pozwu - domagał się zasądzenia od pozwanej łącznie kwoty 167.002, 44 zł wraz z należnymi odsetkami z tytułu rozliczenia części nakładów poczynionych na nieruchomość związanych ze wzniesieniem budynku handlowo-usługowego z częścią mieszkalną w B. przy ul. (...), tytułem rozliczenia ½ części pozostałych nakładów na nieruchomości niezwiązanych ze wznoszeniem budynku, a także tytułem ½ części opłat za przyłącza, okresowych opłat za wywóz śmieci, energię elektryczną, wodę oraz opłacanego podatku. Roszczenie swe powód opierał na treści art. 207 k.c., wskazując, iż powyższa kwota stanowi równowartość obciążających pozwaną nakładów na nieruchomość wspólną zgodnie z wielkością jej udziałów, po odliczeniu kwot uiszczonych przez pozwaną z tego tytułu.

Pozwana kwestionowała powództwo wskazując, że nie wyrażała zgody ma czynienie powyższych nakładów przekraczających czynności zwykłego zarządu, kwestionowała ich wysokość wskazując przy tym, że strony dokonały wzajemnych rozliczeń, a także podnosiła zarzut przedawnienia.

Sąd Okręgowy wskazał, iż w myśl art. 207 k.c. pożytki i inne przychody z rzeczy wspólnej przypada współwłaścicielom w stosunku do wielkości udziałów; w takim samym stosunku współwłaściciele ponoszą wydatki i ciężary związane z rzeczą wspólną.

Sąd powołał się na orzecznictwo Sądu Najwyższego wskazujące, iż przepisy kodeksu cywilnego o współwłasności rzeczy nie posługują się w ogóle pojęciem nakładów, które jest np. w art. 226 k.c. w odniesieniu do roszczeń posiadacza rzeczy. Nie rozróżniają też wydatków koniecznych i innych, co ma miejsce w odniesieniu do nakładów, o których mowa w art. 226 k.c. Posługują się natomiast pojęciem wydatków i ciężarów oraz pojęciem zwykłego zarządu rzeczą wspólną, czynności przekraczających zwykły zarząd. Pozwala to podzielić przeważające w doktrynie stanowisko, że w art. 207 k.c. chodzi o szerokie rozumienie wydatków na rzecz wspólną, obejmujące wszystkie wydatki zarówno dokonane w ramach zwykłego zarządu, jak i z jego przekroczeniem, w tym nakłady konieczne, użyteczne, a także zbytkowne. Pod użytym w art. 207 k.c. pojęciem "wydatków" również w orzecznictwie Sądu Najwyższego rozumie się różnego rodzaju nakłady poniesione na rzecz wspólną. Przepis ten obejmuje zatem także nakłady inwestycyjne i może stanowić podstawę prawną roszczeń współwłaściciela o zwrot ich równowartości.

W przedmiotowej sprawie bezspornym był fakt nabycia przez strony sporu w częściach ułamkowych ½ każdy nieruchomości przy ul. (...), a także fakt pozostawania przez pozwaną współwłaścicielem tej nieruchomości do dnia 19 lutego 2013 r. Niewątpliwym był także fakt wzniesienia na tej nieruchomości budynku mieszkalno-usługowego. Z zebranego materiału dowodowego wynikało nadto, iż strony spory podjęły wspólną decyzję o podjęciu takiej inwestycji - powód potrzebował bowiem budynku do prowadzenia działalności gospodarczej, pozwana zaś wyrażała chęć posiadania części mieszkalnej. W tym celu strony sporu wspólnie nabyły od J. N. prawo użytkowania wieczystego wskazanej działki (przekształcone następnie w prawo własności), zaciągnęły kredyt w Banku (...), wspólnie uczestniczyły także w postępowaniach administracyjnych związanych z procesem budowlanym. Nadto z zebranego materiału dowodowego wynikało, iż

pozwana do momentu sprzedaży udziału w dniu 19 lutego 2012 r. zamieszkiwała w części mieszkalnej wskazanego budynku.

W tym zakresie zatem twierdzenia pozwanej, co do braku jej zgody na czynione nakłady Sąd uznał za oczywiście bezzasadne. Pozwana brała bowiem udział we wszelkich postępowaniach administracyjnych, ubiegała się o kredyt na cele związane z budową oraz zamieszkiwała w wybudowanym budynku zajmując jego część mieszkalną.

W przedmiotowej sprawie wątpliwości nie budził także przedstawiony przez powoda koszt wzniesienia budynku mieszkalno-usługowego w kwocie 340.000 zł, a także nakłady pozostałe związane z nieruchomością jak w kwocie 39.739 zł oraz wskazywane przez powoda koszty związane z opłatami za media w kwocie 36.375,10 zł. Powód w toku procesu podnosiły iż kwoty te ponosił w całości z majątku wspólnego jego i żony, pozwana zaś ostatecznie spłaciła na poczet zadłużenia kredytowego kwoty 58.670, 29 zł i 700 zł. Na poparcie swych twierdzeń powód załączył dokumenty takie jak m.in. faktury VAT, potwierdzenia przelewów, oświadczenia wierzycieli. Nadto w szczególności twierdzenia powoda w zakresie wyceny wartości nieruchomości przy ul. (...) w B. potwierdzały wnioski opinii biegłego z dnia 28 lipca 2014 r., w których wskazano, iż wartość rynkowa nieruchomości wynosiła odpowiednio: na dzień 4 czerwca 2003 r. - 344.000 zł, zaś według stanu na dzień 21 czerwca 2013r. 415.000 zł (k. 527 akt).

Wskazanych powyżej wartości pozwana w żaden skuteczny sposób nie podważyła. Pozwana w toku sprawie twierdziła także, iż należności z tytułu opłat za media, a także należności kredytowe były przez nią na bieżąco regulowane, wskazywała także, iż udział w zakupionej działce stanowił wynagrodzenie za nadgodziny i pracę u powoda. Twierdzeń tych pozwana jednak w żaden sposób nie udokumentowała. W szczególności pozwana nie przedłożyła jakichkolwiek potwierdzeń przelewów czy pokwitowań. Tymczasem samo twierdzenie strony nie jest dowodem, a twierdzenie

dotyczące istotnej dla rozstrzygnięcia sprawy okoliczności (art. 227 k.p.c.) powinno być udowodnione przez stronę to twierdzenie zgłaszającą, co wynika z przepisu art. 232 k.p.c. W przedmiotowej sprawie pozwana nie wykazała w jakikolwiek sposób, aby strony zawierały jakiekolwiek inne ustalenia co do sposobu rozliczeń. Wobec powyższego w ocenie Sądu zasadnym było rozliczenie w oparciu o art. 207 k.c., zgodnie z wielkością posiadanych przez strony udziałów. I tak na kwotę należną powodowi składały się:170. 000 zł (tj. 1/2 x 340.000

zł) +19.869, 50 zł (1/2 x 39.739 zł) +18.187, 55 zł (1/2 x 36.375,10 zł) = 208.057, 05 zł. Od kwoty tej należało odjąć kwotę 41.054, 62 zł, która wyraża procentowy udział pozwanej w spłacie kredytu. I tak, łączna kwota spłaconego kredytu wyniosła 157.147,69 zł, przy czym powód spłacił łącznie 97.777,40 zł, zaś pozwana 58.670,29 zł. Procentowy udział w spłacie kredytu pozwanej wyniósł zatem 37,78%. Skoro zaś strony na budowę domu uzyskały kredyt w kwocie 108.667,59 zł to udział pozwanej w spłacie tej kwoty wynosi 41.054,62 zł (k.318 akt). Tym samym należna powodowi kwota to 167.002,44 zł. Zarzut przedawnienia był w ocenie Sądu bezzasadny. Budowa budynku mieszkalno-usługowego przy ul. (...) była wykonywana systemem gospodarczym i trwała wiele lat. Niewątpliwie na taki sposób budowy pozwana wyrażała zgodę, jako że w zawartej przez nią wspólnie z pozwanym i jego małżonką umowie kredytu hipotecznego wyraźnie wskazano, że jest to kredyt udzielony „na budowę domu systemem gospodarczym". Złożenie wniosku o pozwolenie na użytkowanie budynku nastąpiło zaś dopiero w maju 2012 r. wobec zasady jednolitości budynku, początek biegu przedawnienia roszczeń związanych z rozliczeniem nakładów na inwestycję związaną z postawieniem budynku przy ul. (...) należy liczyć od momentu ukończenia tej inwestycji tj. w maju 2012 r. Powód zaś złożył pozew w dniu 21 czerwca 2013 r. Tym samym roszczenia nie sposób uznać za przedawnione. Mając na uwadze powyższe Sąd w oparciu o art. 207 k.c. zasądził od pozwanej na rzedł powoda kwotę 167.002,44 zł wraz z odsetkami od dnia 17 lipca 2013 r. do dnia zapłaty. O odsetkach Sąd orzekł w oparciu b art. 481 k.c., mając na względzie dzień następujący po dniu doręczenia pozwu pozwanej. W zakresie w którym powód cofnął pozew zrzekając się przy tym roszczenia Sąd, na zasadzie 355 w zw. z art. 203 § 1 k.p.c. postępowanie umorzył oraz orzekł o kosztach.

Pozwana w wywiedzionej apelacji zaskarżyła powyższy wyrok w całości zarzucając:

1) naruszenie art. 233 k.p.c. poprzez dokonanie przez Sąd I instancji dowolnej oceny dowodów zgromadzonych w sprawie i uznanie, że zostało udowodnione przez powoda istnienie rzekomej umowy pomiędzy stronami procesu, tj. powodem a pozwaną odnośnie istnienia takich wcześniejszych uzgodnień, a zwłaszcza sposobu (zasad) oraz czasu (momentu) takiego rozliczenia w przyszłości wydatków i ciężarów dokonanych przez strony na wspólną nieruchomość położoną przy ul. (...) la w B., tymczasem sama już tylko pobieżna analiza wszystkich dowodów

osobowych - zeznań świadków zgłoszonych przez samego powoda L. K., zwłaszcza w postaci zeznań żony powoda V. K. składającej zeznania w charakterze świadka oraz przesłuchanie samego powoda niczego nie wnoszą do sprawy, i stanowią dowody, na podstawie których nie można ustalić treści umowy (ewentualnych ustaleń) mających wskazywać na istnienie wspólnych uzgodnień pomiędzy stronami co do sposobu rozliczenia ciężarów i wydatków ponoszonych przez strony na wspólną nieruchomość, co więcej nawet żona powoda tak naprawdę nic nie wniosła do sprawy i nie powiedziała jakie miały być rzekome ustalenia w zakresie wzajemnych rozliczeń, a jedynie twierdziła, iż takie ustalenia rzekomo miały istnieć między stronami, a tym bardziej też nie można tego przyjąć, że te dowody osobowe zgłoszone przez stronę powodową pozwalają na ustalenia, iż strony umówiły się, że podstawą rozliczeń będzie operat szacunkowy 01 czerwca 2012 roku ustalający wartość nieruchomości z nakładami na kwotę 340.000,00 złotych (takie twierdzenia można znaleźć jedynie w samym uzasadnieniu pozwu, i o dziwo żaden ze świadków nie potwierdził takich twierdzeń powoda), natomiast Sąd Okręgowy w B. dokonał zdumiewających ustaleń odnośnie istnienia wspólnych uzgodnień między stronami w zakresie sposobu rozliczenia wydatków i ciężarów dokonywanych na wspólną nieruchomość, chociaż poza twierdzeniami zawartymi w pozwie samego L. K. nie ma ani jednego dowodu w sprawie, na podstawie którego można by ustalić treść takiej umowy odnoszącej się do wzajemnych rozliczeń wydatków oraz ciężarów ponoszonych przez strony na wspólną nieruchomość, co więcej Sąd I instancji nawet przyjął, iż zeznania świadka V. K. i powoda L. K. były szczere, spójne i korespondują z pozostałym materiałem dowodowym, mimo że treść zeznań świadka V. K. jest wyjątkowo uboga w treść i wyjątkowo ogólnikowo sprowadzająca się do powtarzanych twierdzeń, że strony miały ustalenia co do sposobu rozliczenia, ale świadek tego już nie precyzuje na czym miałyby one polegać,

2) naruszenie art. 6 k.c. poprzez nie wykazanie przez powoda w toku postępowania, że między stronami miałyby istnieć wzajemne ustalenia oraz jaka jest ich treść odnośnie rozliczenia wydatków i ciężarów na wspólną nieruchomość; powód, mimo że to na nim spoczywał ciężar udowodnienia tego, bo powoływał się na takie uzgodnienia (ustalenia) z pozwaną a zwłaszcza na ich istnienie, to nie wykazał w

żadnym ze zgłoszonych dowodów jaka jest treść takich wzajemnych ustaleń (uzgodnień) w zakresie ponoszenia wydatków i ciężarów na wspólną nieruchomość,

3) naruszenie art. 207 k.c. poprzez przyjęcie, iż wydatki związane z prowadzeniem działalności gospodarczej przez powoda pod nazwą PHU (...). K. przy ul. (...) la w B., które zostały załączone przez powoda do pozwu w postaci raportów i rachunków za energię elektryczną, wodę, kanalizację i wywóz śmieci jako dotyczące opłat z racji prowadzonej działalności gospodarczej PHU (...). K. w nieruchomości objętej postępowaniem i składających się na kwotę 18.187,55 złotych, stanowią ciężary i wydatki w rozumieniu art. 207 k.c., w których to również pozwana miałaby partycypować, co miało istotny wypływ na treści zapadłego rozstrzygnięcia i dokonanie błędnych ustaleń przez Sąd I instancji w zakresie wysokości roszczenia powoda; co więcej, w toku postępowania jak i w samym pozwie powód nigdy nie krył, że we wspólnej nieruchomości objętej niniejszym postępowaniem prowadził działalność gospodarczą, z której czerpał zyski.

W oparciu o powyższe zarzuty pozwana wniosła o zmianę zaskarżonego orzeczenia i oddalenie powództwa w całości, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego orzeczenia i przekazanie sprawy Sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania, a nadto o zasądzenie kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu pozwanej za II instancję, ponieważ pozwana nie uiściła tychże kosztów ani w całości ani w części.

Powód w odpowiedzi na apelację wniósł o jej oddalenie i zasądzenie od Skarbu Państwa na rzecz pełnomocnika powoda kosztów nieopłaconej pomocy prawnej świadczonej z urzędu za II instancję według norm przepisanych., oświadczając, że powód nie uiścił kosztów zastępstwa w żadnej części.

Sąd Apelacyjny ustalił i zważył, co następuje:

Apelacja zasługuje na uwzględnienie.

W postępowaniu apelacyjnym w oparciu materiał dowodowy zgromadzony przed Sądem pierwszej instancji oraz dowody przeprowadzone w postępowaniu odwoławczym, Sąd drugiej instancji poczynił dodatkowe ustalenia faktyczne, częściowo odmienne od tych, które zostały dokonane przez Sąd pierwszej instancji, w zakresie niżej wskazanym.

Bezsporną okolicznością między stronami było, że małoletni syn pozwanej, z którym zamieszkiwała w spornej nieruchomości jest dzieckiem powoda, urodzonym w dniu (...), co zostało ustalone wyrokiem Sądu Rejowego w B. z dnia 3 grudnia 2014 r., przy czym alimenty zostały zasądzone począwszy od dnia 30 sierpnia 2013 r.

Wartość objętej pozwem nieruchomości gruntowej stanowiącej przedmiot współwłasności, zabudowanej budynkiem usługowo - handlowym z częścią mieszkalną wynosi według stanu nieruchomości i zabudowy na dzień 4 czerwca 2003 r. – 344.000 zł (w tym wartość gruntu 44.650 zł), zaś według stanu nieruchomości i zabudowy na dzień 21 czerwca 2013 r. – 415.000 zł. Stopień zaawansowania robót inwestycyjnych na czerwiec 2003 r. wynosił 80,76%.

(dowód: opinia biegłego k. 493 – 528)

Chodnik z kostki brukowej oraz ogrodzenie zostały wykonane w czerwcu 2003 r., balustrady stanowią część składową budynku.

(dowód: pisma z dnia 17 czerwca 2003 r. k. 158, k. 159, opinia biegłego k. 512, wycena rzeczoznawcy z dnia 12 czerwca 2003 r. k. 122)

W dniu 17 września 2002 r. sporządzony został protokół odbioru przyłącza kanalizacyjnego, zaś w dniu 2 września 2002 r. protokół odbioru przyłącza wodociągowego. Według stanu na dzień 4 czerwca 2003 r. budynek miał również wykonane przyłącze do sieci energetycznej

(dowód: protokół k. 169, k. 170, pismo E. Operator z dnia 25 września 2012 r. k. 163)

W latach od końca 2007 r. do końca 2010 r. powód dokonał wpłat z tytułu podatku za nieruchomości w kwocie 1.595 zł, według stanu na dzień 29 października 2012 r. zaległość za lata 2011 – 2012 wynosiła 1.261 zł plus odsetki ustawowe. Już po wyprowadzeniu się z przedmiotowej nieruchomości pozwana uiściła podatek od nieruchomości w wysokości około 1.300 zł.

(dowód: pismo z dnia 29 października 2012 r. k. 173, zeznania pozwanej k. 742, oświadczenie pozwanej w umowie sprzedaży k. 181)

Na przedmiotowej nieruchomości wybudowany został budynek, w którym znajdują się dwa lokale. Na parterze lokal od wiosny 2004 r. wykorzystywany był przez powoda, który do marca 2010 r. prowadził w nim działalność gospodarczą – kawiarnię/bar. Lokal mieszkalny na piętrze zajmowany był od 2005 r. przez pozwaną, która zamieszkiwała w nim wraz z dzieckiem stron do dnia 1 maja 2012 r. Lokal ten

składa się faktycznie z dwóch mieszkań, z których mniejsze mieszkanie było w pewnych okresach czasu wynajmowane osobom trzecim. Wszystkie umowy na dostawę mediów zawierane były przez powoda (umowę na wywóz śmieci zawarła żona powoda), przy czym w budynku znajduje się licznik główny i na każdym piętrze podliczniki. Rachunki za zużyte media były regulowane przez powoda, pozwana natomiast przekazywała powodowi pieniądze z tego tytułu według wskazań podlicznika, zaś za wywóz śmieci ½ należności. Strony wspólnie ponosiły koszty ogrzewania nieruchomości. Pozwana przekazywała także powodowi środki na spłatę kredytu zaciągniętego na budowę domu.

(dowód: zeznania pozwanej w dniu 13 maja 2015 r. k. 603, zeznania stron w dniu 14 czerwca 2016 r., k. 741 – 742)

Pozwana w 2000 r. uzyskała dochód w kwocie 31.261,50 zł (k. 705), wydatki na cele mieszkaniowe wyniosły 589,70 zł (k. 721), w 2001 r. osiągnęła dochód w kwocie 24.760,50 zł (k. 709), przy czym poniosła wydatki na cele mieszkaniowe w kwocie 9.235,58 zł (k. 714), w 2002 r. osiągnęła dochód w kwocie 12.800 zł (k. 723), ponosząc wydatki na cele mieszkaniowe w kwocie 8.132,32 zł (k. 706).

(dowód: zeznania podatkowe k. 704 – 726)

W świetle art. 382 k.p.c. sąd drugiej instancji orzeka na podstawie materiału zebranego w postępowaniu w pierwszej instancji oraz w postępowaniu apelacyjnym. W systemie apelacji pełnej sąd drugiej instancji zobowiązany jest do rozpoznania sprawy, a nie tylko rozważenia zarzutów podniesionych w apelacji przy uwzględnieniu materiału dowodowego zebranego zarówno przed sądem pierwszej instancji, jak i w postępowaniu apelacyjnym. Zebrany materiał w rozumieniu art. 382 k.p.c.. to zarówno przeprowadzone przez sąd pierwszej instancji dowody, jak i fakty przyznane i fakty niewymagające dowodu oraz inne składane przez strony oświadczenia i podnoszone zarzuty. Istnieje też możliwość uzupełnienia postępowania dowodowego, o ile strony złożą stosowne twierdzenia faktyczne i wnioski dowodowe dopuszczalne w świetle art. 381 k.p.c. Sąd odwoławczy może także na podstawie art. 232 zdanie drugie w związku z art. 391 § 1 k.p.c. dopuścić z urzędu dowód niewskazany przez stronę (zob. postanowienie SN z dnia 13 stycznia 2015 r., I PZ 28/14). Artykuł 382 k.p.c. jest konsekwencją przyjęcia, że postępowanie apelacyjne polega na merytorycznym rozpoznaniu sprawy i wyrok sądu drugiej instancji musi opierać się na jego własnych i samoistnych ustaleniach faktycznych i prawnych (zob. orzeczenie SN z dnia 26 kwietnia 1935 r., C III 473/34, OSN(C) 1935,

nr 12, poz. 496). Sąd drugiej instancji może ponownie przeprowadzić dowody przeprowadzone w pierwszej instancji, może również podzielić ustalenia sądu pierwszej instancji i przyjąć je za podstawę własnego orzeczenia. Może także przeprowadzić nowe dowody (zob. wyrok SN z dnia 8 lutego 2000 r., II UKN 385/99, OSNP 2001, nr 15, poz. 493). Merytoryczny charakter orzekania sądu drugiej instancji polega na tym, że ma on obowiązek poczynić własne ustalenia

i ocenić je samodzielnie z punktu widzenia prawa materialnego, czyli dokonać ich subsumcji. (zob. wyrok SN z dnia 15 stycznia 2004 r., II CK 349/02).

Zgodnie z treścią art. 381 k.p.c. sąd drugiej instancji może pominąć nowe fakty i dowody, jeżeli strona mogła je powołać w postępowaniu przed sądem pierwszej instancji, chyba że potrzeba powołania się na nie wynikła później. Dopuszczalność nowego materiału procesowego przed sądem apelacyjnym jest regułą, doznaje ona jednak ograniczenia poprzez unormowanie art. 381 k.p.c. Sąd drugiej instancji jest zobowiązany na wniosek strony materiał ten uzupełnić, jeżeli jest to konieczne do rozstrzygnięcia sprawy, lecz równocześnie jest uprawniony do pominięcia nowych faktów i dowodów zgłoszonych dopiero w postępowaniu apelacyjnym, gdy zachodzą przesłanki określone wymienionym przepisem (zob. wyrok SN z dnia 10 maja 2000 r., III CKN 797/00).

Pozwana składając dokumentację w postaci zeznań podatkowych wyjaśniła, iż była przekonana że wyżej wymienioną dokumentację bezpowrotnie utraciła, a z uwagi na okres przechowywania dokumentacji przez urzędy skarbowe nie było możliwe złożenie stosownego wniosku o wystąpienie do organów podatkowych, nadto w toku postępowania przed Sądem pierwszej instancji zaczęła się intensywnie leczyć onkologicznie i korzystać z silnej chemioterapii. W ocenie Sądu Apelacyjnego przywołane przez pozwaną okoliczności dają podstawę do uzupełnienia materiału dowodowego o wskazaną dokumentację podatkową. Przeprowadzenie dowodu z tych dokumentów nie prowadzi do przedłużenia postępowania, zaś z uwagi na znaczny upływ czasu od ich wystawienia przekonujące są twierdzenia pozwanej co do trudności w odnalezieniu powyższych dokumentów.

Sąd drugiej instancji za konieczne uznał dopuszczenie dowodu z uzupełniającego przesłuchania stron, w szczególności z uwagi na to, że Sąd pierwszej instancji tezę dowodową ograniczył do okoliczności związanych ze wzniesieniem budynku handlowo – usługowego, konieczne więc było uzupełnienie przesłuchania także na okoliczność pozostałych wydatków i ciężarów wskazywanych

przez powoda jako podstawę faktyczną powództwa, a więc dotyczących nakładów na nieruchomość nie związanych ze wznoszeniem budynku, a także tytułu rozliczenia opłat za przyłącza, okresowych opłat za dostawę mediów oraz podatku od nieruchomości.

Sąd Apelacyjny dał wiarę złożonym w postępowaniu odwoławczym, jak i przed Sądem Okręgowym dokumentom, jako że ich autentyczność nie budziła wątpliwości, nie była także kwestionowana przez stronę przeciwną. Przedłożone przez powoda dokumenty nie przemawiają wszakże za zasadnością jego roszczenia. Z faktu, że faktury były wystawiane imiennie na powoda nie wynika jeszcze, że pozwana nie partycypowała w zapłacie należności określonych tymi fakturami. Podobnie należy ocenić dokumenty w postaci dowodów spłaty kredytu przedstawione przez powoda Znaczna część środków na budowę domu pochodziła z kredytu zaciągniętego wspólnie przez strony, a nadto niewątpliwie strony finansowały budowę także z własnych środków, co potwierdzają chociażby odliczenia wydatków mieszkaniowych wynikające z zeznań PIT.

Zeznania świadków przesłuchanych w postępowaniu przed Sądem pierwszej instancji nie pozwalają na dokonanie ustaleń co do tego, w jakim stopniu strony ponosiły wydatki i ciężary związane ze wspólną nieruchomością. Świadek M. J. zeznał jedynie, że pozwaną widywał na budowie, ale stwierdził jednocześnie, że nie interesował się sprawami finansowymi inwestora, tylko technicznymi (k. 313). Wprawdzie V. K. twierdziła, że pozwana nie partycypowała w kosztach budowy i w spłacie kredytu, przyznała jednakże, że dokładnie nie wie ile wyniosły koszty, gdyż tym zajmował się mąż (k. 314). Zeznania tego świadka nie mogą zatem stanowić podstawy ustaleń w tym zakresie, skoro wiedzę czerpie z tego, czego dowiedziała się od męża. E. Z. (k. 314) słyszała jedynie rozmowę, że pozwana zwróci pieniądze, jednak bez szczegółów. Nie wiadomo więc o jakie kwoty chodzi, a także w jakiej dacie była ta rozmowa (świadek pamiętała jednie, że była jesień i było zimno), czy dotyczyła kosztów samej budowy, spłaty kredytu, czy też innych wydatków. Trzeba bowiem zauważyć, że pozwana po sprzedaży udziału w nieruchomości z uzyskanej ceny sprzedaży spłaciła część kredytu zaciągniętego na budową, nie wiadomo zaś, czy rozmowa o której mówiła świadek odbyła się przed, czy po tym fakcie.

Oceniając natomiast zeznania stron, zarówno złożone w postępowaniu przed Sądem pierwszej instancji jak i przed Sądem drugiej instancji, Sąd Apelacyjny dał

wiarę pozwanej, że partycypowała w kosztach budowy, spłaty kredytu, a także ponosiła przypadającą na nią część opłat za dostawę mediów oraz podatku od nieruchomości. Zeznania pozwanej korespondują z dokumentacją PIT złożoną w postępowaniu apelacyjnym. Wynika z niej nie tylko to, że pozwana osiągała dochody, ale także rozliczała wydatki na cele mieszkaniowe. Wiarygodne są więc jej zeznania, że ponosiła koszty budowy oraz spłaty kredytu. Wiarygodne są też zeznania pozwanej, że ponosiła opłaty za media oraz wywód śmieci, w części na nią przypadającej oraz za podatek od nieruchomości. Zauważyć należy, że umowy na dostawę mediów zawarte były na nazwisko powoda (lub jego żony), co związane było z faktem prowadzenie działalności gospodarczej przez powoda i rozliczaniem w ramach tej działalności wydatków, a nadto okresowym wynajmowaniem jednego z mieszkań na piętrze dla lokatorów. Przekonujące są więc twierdzenia pozwanej, że powód pobierał od osób korzystających z poszczególnych lokali opłaty według wskazań licznika, a następnie sam uiszczał opłaty na rzecz dostawców mediów. Takie rozwiązanie było korzystne także dla powoda, który dzięki temu mógł przynajmniej część tych kosztów rozliczyć w ramach działalności gospodarczej. Twierdzenie pozwanej, że dokonała zapłaty w podatku od nieruchomości znajduje potwierdzenie także w jej oświadczeniu złożonym w akcie notarialnym zawierającym umowę sprzedaży nieruchomości, że nie zalega z zapłatą z tego tytułu. Podana wysokość zapłaconego podatku zgodna jest też z treścią pisma Urzędu Skarbowego, z dnia 29 października 2012 r., w którym wskazana została wysokość zaległości. Biorąc pod uwagę, że umowa sprzedaży udziału w nieruchomości została zawarta przez pozwaną w dniu 19 lutego 2013 r., wysokość należnego podatku wraz z odsetkami wynosiła w dniu zapłaty około 1.300 zł.

Sąd Apelacyjny nie dał natomiast wiary zeznaniom powoda w części, w której twierdził, że pozwana nie partycypowała w żadnym stopniu w kosztach budowy, dostaw mediów oraz podatku od nieruchomości. Pozostają one bowiem w sprzeczności z pozostałym zgromadzonym w sprawie materiałem dowodowym, a przy tym kłócą się z zasadami logiki i doświadczenia życiowego. Nie sposób przyjąć za powodem, że samodzielnie finansował budowę domu, ponosił koszty spłaty kredytu oraz wydatki na utrzymanie nieruchomości, nie domagając się wcześniej rozliczenia z tego tytułu z pozwaną. Zważyć należy, iż pozwana uzyskiwała dochody, z których ponosiła wydatki na cele mieszkaniowe, następnie odliczane w ramach zeznania podatkowego przynajmniej za lata 2000 – 2002, przy czym udział

procentowy zrealizowania wszystkich prac na nieruchomości wynosił 80,76% (k. 513) w czerwcu 2003 r. Nie sposób też przyjąć, że powód zgadzał się przez tyle lat na to, aby będąc współwłaściciel nieruchomości w ½ części samodzielnie ponosił koszty budowy czy spłaty kredytu, nie żądając współfinansowania inwestycji przez drugiego ze współwłaścicieli, zadawalając się jedynie ogólnikowym stwierdzeniem, że „jak stanie na nogi, dziecko podrośnie, życie jej się ułoży to zacznie spłacać" (k. 576). Jednoczenie powód przez tak długi okres czasu nie zadbał o zabezpieczenie dokumentów celem wykazania ponoszonych przez siebie wydatków, dopiero po wniesieniu powództwa złożył niektóre faktury na zakup materiałów oraz występował do dostawców mediów o potwierdzenie wysokości poniesionych wydatków, a do Urzędu Gminy – podatku od nieruchomości. Znamiennym jest, że ta aktywność powoda zbiegła się w czasie z wyprowadzeniem się pozwanej, a następnie sprzedażą udziału w tej nieruchomości.

Powyższe rozważania prowadzą do wniosku, że zasadny jest zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c., choć nie ze wszystkim wskazanymi w apelacji argumentami można się zgodzić. Wbrew twierdzeniom skarżącego Sąd Okręgowy nie dokonywał ustalenia, że między stronami istniała umowa określająca zasady finansowania budowy nieruchomości. Trafnie natomiast twierdzi skarżąca, że Sąd pierwszej instancji bezzasadnie przyjął o oparciu o przeprowadzone dowody, że powód wykazał, iż samodzielnie podniósł wszystkie wydatki i ciężary związane z przedmiotową nieruchomością.

Z naruszeniem art. 233 § 1 k.p.c. wiąże się zarzucane w apelacji naruszenie art. 6 k.c. (omyłkowo w zarzucie wskazano art. 5 k.c., jednakże treść uzasadnienia nie budzi wątpliwości, że chodzi o art. 6 k.c.).

Łączna sumę wydatków poniesionych na budowę domu według stanu na dzień 23 czerwca 2003 r. powód oceniał w załączonym przez siebie zestawieniu na kwotę 192.990 zł (dowód k. 37).

Jeśli chodzi o faktury i rachunki, to łączna kwota z nich wynikająca stanowi sumę 30.690,79 zł (dowody k. 98 - 107, przy czym dokumenty z k. 99 – 101 dotyczą umowy z k. 98). Niewątpliwie jest to tylko niewielka część wydatków poniesionych z związku z budową. Dowód z opinii biegłego wykazuje jedynie wartość poniesionych nakładów, nie zaś to, która ze stron nakłady te faktycznie poniosła. Powód nie udowodnił zatem zgodnie z zasadami rozkładu ciężaru dowodu, że samodzielnie sfinansował pozostałe wydatki inwestycyjne.

Nie można przyjąć także za udowodnionych pozostałych wydatków wskazywanych przez powoda w załączniku B i C. Same twierdzenie strony nie mogą stanowić wystarczającego dowodu, zwłaszcza gdy chodzi o tak szczegółowe zagadnienia jak rozliczenia finansowe związane z budową budynku. Powód na poparcie swoich twierdzeniem przedstawił własne wyliczenia, brak jednakże dowodów, które pozwalałyby na weryfikację wydatków wskazywanych w złączniku B i C. Znamienne jest użyte przez powoda sformułowanie „o ile mnie pamięć nie myli, to za podłączenie wody była to kwota 1.600 zł, a kanalizacji 1.400 zł" (k. 160). Na podstawie samej pamięci, która przecież bywa zawodna, nie sposób ustalić ile wynosiła faktyczna wysokość wydatków poniesionych przez stronę. Gołosłowne są twierdzenia powoda, że poniósł wydatki związane z nadzorem nad budynkiem wskazane w załączniku C pod pozycją 10, które powód wyliczył na kwotę 23.040 zł. Nie jest rzeczą Sądu zastępowanie inicjatywy dowodowej strony, a braki w materiale dowodowym nie pozwalają na dokonanie jednoznacznych i nie budzących wątpliwości ustaleń faktycznych.

Utrwalony w orzecznictwie jest pogląd dotyczący braku związania sądu drugiej instancji zarzutami dotyczącymi naruszenia prawa materialnego (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 31 stycznia 2008 r., III CZP 49/07). Wprawdzie w apelacji nie został sformułowany zarzut naruszenia art. 118 k.c., Sąd Apelacyjny nie może wszakże pominąć tego, że w piśmie procesowym z dnia 7 listopada 2013 r. pozwana podniosła zarzut przedawnienia (k. 269). Sąd drugiej instancji uznał, odmiennie niż to przyjął Sąd Okręgowy, że zarzut ten jest trafny.

Przepisy kodeksu cywilnego o współwłasności rzeczy nie posługują się w ogóle pojęciem nakładów. Posługują się natomiast pojęciem wydatków i ciężarów oraz pojęciem zwykłego zarządu rzeczą wspólną i czynności przekraczających zwykły zarząd. Pozwala to podzielić przeważające w doktrynie stanowisko, że w art. 207 k.c. chodzi o szerokie rozumienie wydatków na rzecz wspólną, obejmujące wszystkie wydatki zarówno dokonane w ramach zwykłego zarządu, jak i z jego przekroczeniem, w tym nakłady konieczne, użyteczne, a także zbytkowne. Pod użytym w art. 207 k.c. pojęciem "wydatków" również w orzecznictwie Sądu Najwyższego rozumie się różnego rodzaju nakłady poniesione na rzecz wspólną (por. m.in. uchwała z dnia 19 grudnia 1973 r., III CZP 78/73, OSNC 1974, nr 10, poz. 165, oraz postanowienia z dnia 5 grudnia 1997 r., I CKN 558/97, OSNC 1998, nr 7-8, poz. 112 i z dnia 18 marca 1999 r., I CKN 928/97, "Biuletyn SN" 1999, nr 7, s. 5). Przepis ten obejmuje zatem

także nakłady inwestycyjne, o jakie chodzi między innymi w rozpoznawanej sprawie, i może stanowić podstawę prawną roszczeń współwłaściciela o zwrot ich równowartości. Roszczenie współwłaściciela o zwrot nakładów dokonanych na wspólną nieruchomość ma obligacyjny charakter, powstaje i jest wymagalne z chwilą dokonania nakładu (zob. chwała Sądu Najwyższego z dnia 10 maja 2006 r., III CZP 11/06, wyrok Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z dnia 23 stycznia 2014 r., sygn. akt I ACa (...). Z powyższych względów przywołana przez Sąd pierwszej instancji zasada jednolitości budynku nie może mieć zastosowania w niniejszej sprawie dla oceny daty wymagalności roszczenia o zwrot wydatków na podstawie art. 207 k.c. Należy też mieć na względzie utrwalony pogląd orzecznictwie, w świetle którego współwłaściciel, który dokonał nakładów koniecznych na nieruchomość będącą przedmiotem współwłasności, nie może żądać zwrotu wartości tych nakładów, odpowiadających udziałowi pozostałych współwłaścicieli w całości nieruchomości, jeżeli w drodze podziału quoad usum nie korzystają oni z tej części nieruchomości, na którą zostały te nakłady dokonane. (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 8 stycznia 1980 r. III CZP 80/79).

Należy zauważyć, że część wydatków, które powód traktował jako nie związane ze wznoszeniem budynku, było niewątpliwie nakładami ściśle związanymi z budynkiem (podłączenia wody, kanalizacji, balustrada), inne jak nasadzenia, pergola, zadaszenie na opał, ogrodzenie itp. były ściśle związane z nieruchomością. Powyższe nakłady miały niewątpliwie wpływ na ustalenie jej wartości. Dokonując prawidłowej kwalifikacji poszczególnych nakładów dochodzonych przez powoda należy zatem oddzielić nakłady poniesione w związku z wybudowaniem budynku

usługowo – handlowego z częścią mieszkalną i zagospodarowaniem nieruchomości oraz wydatki związane z dostawą mediów, wywozem śmieci oraz opłatami publicznoprawnymi.

Z tytułu nakładów na nieruchomość (nakładów inwestycyjnych) roszczenie powoda wynosiło łącznie 138.479,89 zł. (tj. 1/2 kosztów związane ze wzniesieniem budynku oraz ½ kosztów wykazanych przez powoda w załączniku C, z wyjątkiem nadzoru nad nieruchomością, oraz ½ kosztów wykazanych w załączniku B w postaci opłaty za przyłącza wodociągowe i kanalizacyjne). Powód nie wykazał jednak zgodnie z wymogami art. 6 k.c., jakie wydatki i ciężary zostały poniesione po dniu 20 czerwca 2003 r. Nie ulega bowiem wątpliwości, że część z tych nakładów była już

poniesiona w czerwcu 2003 r. (ogrodzenie, nasadzenia, podłączenia wody i kanalizacji). Z kolei co do innych nakładów nie zostało przez powoda wykazane w jakiej dacie zostały poniesione, jaki był ich koszt, oraz przez kogo zostały sfinansowane.

W oparciu o dowód z opinii biegłego uznać należy, iż strony do 4 czerwca 2003 r. dokonały na zakupionej przez siebie nieruchomości nakładów inwestycyjnych w łącznej kwocie 299.450 zł (344.000 zł – wartość gruntu 44.650 zł), czyli ½ nakładów poniesionych na ten dzień stanowi kwotę 149.725 zł. Powództwo zostało wniesione w dniu 21 czerwca 2013 r., roszczenie o zwrot wydatków w łącznej kwocie 138.479,89 zł. poniesionych do dnia 20 czerwca 2003 r. uległo zatem przedawnieniu z dniem 20 czerwca 2013 r. (art. 118 k.c.). Wobec powyższego Sąd Apelacyjny uznał, że roszczenie z tytułu nakładów inwestycyjnych, dokonanych do dnia 20 czerwca 2003 r. podlegało oddaleniu z uwagi na podniesiony zarzut przedawnienia, a co do nakładów inwestycyjnych poniesionych po tej dacie, podlegało oddaleniu z uwagi na brak wykazania przez powoda, że zostały one wyłącznie przez niego poniesione.

Powód na podstawie art. 207 k.c. dochodził także połowy pozostałych wydatków i ciężarów związanych z nieruchomością wspólną, tj. wydatków za dostawę mediów, nadzór nad budynkiem, użytkowanie wieczyste. Przeprowadzone w sprawie dowody nie dają wszakże podstawy do uznania zasadności roszczenia także w tym zakresie. Powód nie wykazał bowiem, aby pozwana nie partycypowała w tych kosztach, a więc także w tym zakresie roszczenie podlegało oddaleniu. Z materiału dowodowego wynika bowiem, że pozwana ponosiła koszty dotyczące zajmowanego przez nią lokalu mieszkalnego, a brak uzasadnienia dla obciążania pozwanej kosztami działalności w lokalu handlowo – usługowym.

Mając powyższe na uwadze, należało na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. zmienić zaskarżony wyrok i oddalić powództwo, o czy orzeczono w punkcie I. sentencji.

Sąd Apelacyjny w punkcie II sentencji zasądził od Skarbu Państwa Sądu Okręgowego w B. na rzecz pełnomocnika z urzędu powoda koszty nieopłaconej pomocy prawnej na podstawie art. 29 ust. 1 ustawy z dnia 26 maja 1982 r. Prawo o adwokaturze (Dz.U. 2015, poz. 615 j.t. ze zm.), w zw. z § 2, § 6 pkt 6, §13 ust. 1 pkt 2, § 19 i § 20 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez

Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (tj. Dz. U. z 2013, poz. 461 ze zm).

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono w punkcie III. sentencji zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu na podstawie art. 98 k.p.c. w zw. z art. 108 § 1 k.p.c. w zw. z art. 122 § 1 k.p.c. w zw. z § 2, § 6 pkt 6, §13 ust. 1 pkt 2, § 19 i § 20 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (tj. Dz. U. z 2013, poz. 461 ze zm).