

Sygn. akt I Ca 298/13

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

**Dnia 18 grudnia 2013 r.**

Sąd Okręgowy w Elblągu I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Dorota Twardowska /spr./

Sędziowie: SO Arkadiusz Kuta

SO Krzysztof Nowaczyński

Protokolant: st. sekr. sąd. Danuta Gołębiewska

po rozpoznaniu w dniu 18 grudnia 2013 r. w Elblągu

na rozprawie

sprawy z powództwa P. K.

przeciwko S. K.

o zapłatę

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Rejonowego w Iławie

z dnia 30 kwietnia 2013 r., sygn. akt I C 295/12

uchyla zaskarżony wyrok i przekazuje sprawę Sądowi Rejonowemu w Iławie do ponownego rozpoznania, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania odwoławczego.

Sygn. akt I Ca 298/13

## UZASADNIENIE

Powód P. K. domagał się zasądzenia kwoty 65.000 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu tytułem nakładów, jakie poniósł na nieruchomość stanowiącą własność pozwanej. Pozwana S. K. domagała się oddalenia powództwa, potwierdzając użyczenie nieruchomości powodowi i dokonanie nakładów, ale twierdząc, że nakłady dokonane zostały wbrew jej woli.

Wyrokiem z dnia 30 kwietnia 2013 r. Sąd Rejonowy w Iławie w sprawie sygn. (...) z powództwa P. K. przeciwko S. K. o zapłatę oddalił powództwo (punkt I), nakazał ściągnąć od powoda na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Iławie kwotę 2.250 zł tytułem opłaty od rozszerzonego powództwa (punkt II) oraz zasądził od powoda na rzecz pozwanej kwotę 3.600 zł tytułem zwrotu kosztów procesu (punkt III).

Sąd pierwszej instancji ustalił, iż roszczenie powoda dotyczyło nieruchomości położonej w O. przy ul. (...), zabudowanej budynkiem wytwórni wód gazowanych i rozlewnią, hydrofornią, stacją uzdatniania wody i studnią głębinową, o powierzchni(...), KW nr (...). Nieruchomość ta do 16.12.2009 r. stanowiła współwłasność małżonków S. K. i jej męża

J. K., prowadzili tam działalność gospodarczą. Umową o nieodpłatne zniesienie współwłasności jedyną właścicielką tej nieruchomości z dniem 16.12.2009 r. została pozwana. Pierwotnie nieruchomość była przez pozwaną i jej małżonka dzierżawiona, a w dniu 06 listopada 2001 r. dokonali oni jej zakupu. W części socjalnej budynków wytwórni wód gazowanych po wykupieniu nieruchomości rozpoczęto prace związane z adaptacją części pomieszczeń na lokal mieszkalny. Rodzina pozwanej zamieszkiwała w L., zaś działalność gospodarcza prowadzona była w O.. W adaptowanych na lokal mieszkalny pomieszczeniach socjalnych rodzina pozwanej pracująca w zakładzie miała możliwość nocowania, z czego korzystano w miarę potrzeby. Warunki zamieszkiwania były trudne. Powód przez pewien czas około roku 2000 był zatrudniony u pozwanej, następnie podjął w 2008 roku własną działalność gospodarczą, wykorzystując do prowadzonej działalności nieruchomość pozwanej. Powód zamieszkał w lokalu mieszkalnym zaadaptowanym z pomieszczeń socjalnych za zgodą rodziców jako ówczesnych właścicieli i pozwana, po tym jak została jedyną właścicielką tej nieruchomości, akceptowała zamieszkiwanie powoda. Żadnej umowy dotyczącej zamieszkiwania strony nie zawierały. Powód nie płacił ani rodzicom, ani też później pozwanej żadnych należności związanych z zamieszkiwaniem. W czasie od zakupu nieruchomości do chwili, kiedy mąż pozwanej odszedł z rodzinnej firmy, trwały nakłady podnoszące stopniowo standard zamieszkiwania. W trakcie zamieszkiwania powód od 2008 roku bez zgody rodziców – właścicieli nieruchomości, a następnie bez zgody pozwanej, rozpoczął nakłady na część mieszkalną. Ustalono, że wydatków i nakładów nie tylko nie uzgadniał z właścicielami, ale dokonywał ich wbrew woli matki. Wszystkie nakłady wskazane w uzasadnieniu pozwu zostały na nieruchomości pozwanej wykonane. Działalność gospodarcza obu stron prowadzona na nieruchomości nie przyniosła sukcesów ekonomicznych. Nieruchomość na mocy ugody zawartej w 2010 roku z Fundacją (...) w Ł. obciążono na rzecz tej fundacji hipoteką umowną zwykłą na kwotę 231.261,95 zł wraz z odsetkami. Zadłużenie nie zostało spłacone. Ustalono ponadto, że w 2009 roku powód posiadał nieuregulowane zadłużenie w kilku bankach. Powód nie był w stanie płacić tych zobowiązań i spłat dokonywała matka. Po 2009 roku powód dokonał nakładów na remonty na kwotę 15.400 zł. Wyrokiem z dnia 01.12.2011 r. Sąd Rejonowy w Ostródzie nakazał P. K. i innym osobom opróżnienie i wydanie pozwanej lokalu mieszkalnego znajdującego się na terenie nieruchomości położonej w O. przy ulicy (...).

Podkreślono, iż w pozwie nie została wskazana podstawa żądania. Sąd Rejonowy ustalił, iż powód zamieszkiwał w przedmiotowym lokalu na zasadzie użyczenia. Nie znalazła akceptacji argumentacja powoda, iż podstawą zamieszkiwania w nieruchomości była obietnica udzielona mu przez matkę dotycząca przekazania całej tej nieruchomości oraz umowa przystąpienia do długu rodziców wobec Fundacji (...), uznając że powód na te okoliczności nie przedstawił żadnych dowodów. Również inny materiał dowodowy zgromadzony w sprawie w postaci zeznań świadków zawnioskowanych przez obie strony postępowania zdaniem Sądu Rejonowego nie wykazał, aby pozwana taką obietnicę wobec powoda złożyła. Sąd pierwszej instancji jako okoliczność bezsporną ustalił, iż powód zamieszkał w lokalu za zgodą rodziców jako właścicieli, a następnie za zgodą pozwanej. Nakłady jednakże powód czynił na podstawie własnych decyzji, nie uzgadnianych z pozwaną jako właścicielką. Pozwana kwestionowała zasadność nakładów z uwagi na sytuację ekonomiczną powoda oraz własną. W ocenie Sądu pierwszej instancji pozwana była stawiana przez syna „przed faktami dokonanymi”, choć nie podejmowała w istocie działań uniemożliwiających powodowi czynienie tych nakładów, zaś na jej decyzję o wszczęciu postępowania w przedmiocie eksmisji syna z lokalu wpływ miała eskalacja konfliktów rodzinnych.

Sąd pierwszej instancji analizując zgromadzony w sprawie materiał dowodowy odnoszący się do sytuacji ekonomicznej stron uznał, iż dezaprobatą pozwanej dla działań podejmowanych przez syna była uzasadniona, gdyż powoda nie było stać na ponoszenie wydatków związanych z remontem i miał trudności nawet w spłacaniu własnych zobowiązań kredytowych zaciąganych wcześniej. Odnośnie zakresu dokonanych przez powoda nakładów Sąd Rejonowy podzielił stanowisko powoda, który określił w uzasadnieniu pozwu, jakich nakładów żądanie pozwu dotyczy, zaś pozwana w toku postępowania przyznała, iż wszystkie te nakłady zostały poniesione. Podkreślone zostało, iż prace adaptacyjne nieruchomości wskazywane przez powoda w uzasadnieniu pozwu zostały przez niego wykonane, pozwana nie przedstawiła zaś żadnego dowodu przeciwnego, aby to jej przypisywać aktywność na tej płaszczyźnie. Z kolei odnośnie wartości nakładów Sąd uznał wyliczenia dokonane przez biegłego za wiarygodne. Zaakcentowano, iż powód nie wykazał, iż miał realne możliwości finansowe poniesienia takich nakładów, kiedy to w przedsiębiorstwie pozwanej był jedynie „szeregowym” pracownikiem, nie prowadził spraw przedsiębiorstwa, nie miał uprawnień decyzyjnych.

Uznano, że powód nie dokonywał nakładów za zgodą właścicielki – a wręcz posiadając wiedzę o tym, iż jego działania nie są akceptowane przez pozwaną. Odpowiednie stosowanie do łączącej strony umowy użyczenia przepisów o prowadzeniu cudzych spraw bez zlecenia – art. 713 k.c. w zw. z art. 752 – 755 k.c. skutkowało uznaniem Sądu pierwszej instancji, iż istniała możliwość zabrania przez powoda z powrotem poniesionych nakładów, o ile nie wiązałyby się to z uszkodzeniem rzeczy. Jednocześnie zmian w rzeczy użyczonej biorący do używania powód mógł dokonywać jedynie, kiedy byłoby to uzasadnione wyraźną potrzebą, z wyraźną korzyścią dla osoby zainteresowanej oraz przy domniemywaniu prawdopodobnej woli tej osoby – w przedmiotowej sprawie te przesłanki łącznie nie wystąpiły. W ocenie Sądu pierwszej instancji powód dokonał zmian w mieniu pozwanej bez wyraźnej potrzeby lub jej korzyści, działając jedynie w swoim interesie.

Akcentując okoliczność braku wskazania w pozwie podstawy prawnej, w oparciu o którą powód konstruował roszczenia, Sąd pierwszej instancji rozważania czynił na kanwie stosunku użyczenia łączącego strony, dochodząc do konstatacji, iż nie było przeszkód, aby powód zabrał z powrotem zabudowę kuchenną, choć nie było to objęte żądaniem pozwu. Z kolei orzekanie o obowiązku zwrotu poniesionych nakładów na podstawie przepisów o bezpodstawnym wzbogaceniu stanowiłoby w ocenie Sądu pierwszej instancji wyjście ponad żądanie pozwu.

**Apelacja# od wyroku wnios# powód P. K., zaskar#aj#c orzeczenie w ca#o#ci.**

W kwestii obrazu prawa procesowego powód wskazał na:

- naruszenie art. 217 § 2 k.p.c. poprzez niewyjaśnienie wszystkich okoliczności faktycznych istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy, czego przejawem było bezzasadne oddalenie wniosku o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego z zakresu budownictwa oraz towaroznawstwa na okoliczność ustalenia wartości nakładów poczynionych w lokalu mieszkalnym, gdyż wyznaczony przez Sąd pierwszej instancji biegły sądowy rzeczoznawca nie posiadał uprawnień do dokonywania wyceny nakładów poczynionych przez powoda;

- naruszenie przepisu art. 278 § 1 k.p.c. polegające na błędnym zakwalifikowaniu przedmiotu opinii biegłego i w konsekwencji powołaniu biegłego sądowego rzeczoznawcy majątkowego, w sytuacji gdy przedmiotem wyceny była wartość wykonanych w danym lokalu robót budowlanych, do wyceny których wymagane są uprawnienia z zakresu budownictwa oraz towaroznawstwa, co mogło mieć istotny wpływ na wynik sprawy, gdyż opinię wydał biegły sądowy nie posiadający w wymaganych przez prawo uprawnień;

- naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. poprzez dokonanie oceny dowodów w sposób nieszechstronny, z naruszeniem zasad doświadczenia życiowego, bowiem z pominięciem dowodu z dokumentów rachunkowych (faktur VAT oraz rachunków) załączonych przez powoda w pismach procesowych z dnia 25.05.2012 r. oraz 17.07.2012 r. na istotną okoliczność, jaką jest ustalenie wartości poczynionych przez powoda nakładów na lokal mieszkalny pozwanej.

Jako dowolną ocenił powód również konstatację Sądu pierwszej instancji, iż prace remontowe i adaptacyjne były wykonywane bez zgody i wbrew woli pozwanej. Błędne było ustalenie, iż pozwana sprzeciwiała się prowadzeniu prac przez powoda, kiedy to z zeznań świadków wynikało, iż była zadowolona, iż jej syn adaptuje lokal na potrzeby założonej rodziny, a także powodowi „było obiecane” przekazanie prawa własności lokalu w niedalekiej przyszłości. Dowody zgromadzone w sprawie nie mogły w ocenie skarżącego również uzasadniać konstatacji, iż powód wykonując prace stawiał matkę „przed faktem dokonanym”, kiedy to pozwana pomagała mu w części tych prac (malowanie, tapetowanie).

Z krytyką powoda spotkało się ustalenie, iż nie dysponował on odpowiednimi środkami na pokrycie kosztów prac remontowych i adaptacyjnych, a to tylko z tego powodu, iż posiadał zadłużenia kredytowe w instytucjach bankowych. Powód wywodził, iż Sąd Rejonowy niezasadnie przyjął, iż obietnica matki powoda co do przeniesienia prawa własności nieruchomości na syna winna być oceniana w oderwaniu od okoliczności przystąpienia powoda do długu rodziców, kiedy rzeczą oczywistą jest, iż powód nie zrobiłby tego bezinteresownie i mógł zasadnie oczekiwać swojej rekompensaty swojej postawie.

Naruszenie art. 328 § 2 k.p.c. polegało na niewskazaniu w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku przyczyn, dla których Sąd a quo odmówił wiarygodności i mocy dowodowej dowodom z zgłoszonym w pismach procesowych powoda z dnia 15 maja 2012 . oraz 17 lipca 2012 r., kiedy dowody te były kluczowe z punktu widzenia przedmiotu niniejszego postępowania.

W dalszej kolejności powód wskazał, iż Sąd pierwszej instancji dopuścił się naruszenia przepisów § 4 ust. 2 w zw. z § 6 pkt. 5 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu poprzez błędne ustalenie i zasądzenie od powoda na rzecz pozwanej kwoty 3.617 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, kiedy to rozszerzenie przez powoda powództwa w toku postępowania powinno skutkować odniesieniem stawki wynagrodzenia pełnomocnika do wartości przedmiotu sporu, ale dopiero w instancji następnej, co w okolicznościach przedmiotowej spraw musiało skutkować zasądzeniem stawki 2.400 zł zwrotu kosztów procesu;

W kwestii obrazy prawa materialnego skarżący wskazał na:

- naruszenie art. 713 k.c. w zw. z art. 752 k.c. poprzez ich błędną wykładnię polegającą na tym, że osoba biorąca lokal w użyczenie i dokonująca w nim nakładów we własnym imieniu, na swoją rzecz, we własnym interesie i za własne środki powinna rozliczyć się z właścicielem z tych nakładów w oparciu o przepisy regulujące kwestię prowadzenia cudzych spraw bez zlecenia, podczas gdy właściwa wykładnia tychże przepisów prowadzi do wniosku, że można je stosować wyłącznie w sytuacji, gdy biorący w użyczenie dokonuje tychże nakładów w celu osiągnięcia korzyści dla użyczającego, zgodnie z jej prawdopodobną wolą, ale bez jej wiedzy, co w zaistniałym stanie faktycznym nie miało miejsca, ponieważ powód prowadził prace remontowe i adaptacyjne w lokalu stanowiącym własność pozwanej na własną korzyść i we własnym interesie, a ponadto pozwana od samego początku tych prac miała pełną wiedzę w przedmiocie prowadzenia tych prac w jej lokalu przez powoda, ich rodzaju i zakresu, jak również pomagała przy realizacji części tych prac, w związku z czym nie można uznać, ażeby zastosowanie w niniejszej sprawie znalazły przepisy o prowadzeniu cudzych spraw bez zlecenia;

- niewłaściwym zastosowaniu art. 713 k.c. w zw. z art. 754 k.c., co było wynikiem błędnego przyjęcia, że skarżący wykonywał w lokalu pozwanej prace remontowe i adaptacyjne wbrew woli i bez zgody pozwanej, podczas gdy okoliczności sprawy oraz zebrany w sprawie materiał dowodowy oczywiście wskazują na to, że pozwana miała wiedzę w przedmiocie prowadzonych przez powoda prac, a ponadto pozwana nigdy nie sprzeciwiała się tym pracom, nigdy takiego sprzeciwu powodowi nie zgłosiła, co więcej sama brała udział przy niektórych pracach, takich jak malowanie i tapetowanie, co jednoznacznie wskazuje na jej wolę w przedmiocie rodzaju i zakresu prac wykonywanych przez powoda oraz na wyrażanie przez pozwaną zgodę na wykonywanie tych prac przez powoda w lokalu pozwanej.

Z kolei niezastosowanie przepisów art. 713 k.c. w zw. z art. 753 § 2 k.c. prowadziło do błędnego przyjęcia, iż pozwany prowadząc prace remontowe i adaptacyjne w lokalu stanowiącym własność pozwanej działał niezgodnie ze swoim obowiązkiem, prawdopodobną wolą pozwanej i bez jej zgody, podczas gdy okoliczności sprawy oraz zebrany w sprawie materiał dowodowy oczywiście wskazują na to, że pozwana miała doskonałą wiedzę w przedmiocie prowadzonych przez powoda prac, a ponadto pozwana nigdy nie sprzeciwiała się tym pracom.

Naruszenia art. 226 k.c. w zw. z art. 230 k.c. powód upatrywał w ich niezastosowaniu przez Sąd pierwszej instancji, w wyniku błędnego przyjęcia, że do rozliczeń pomiędzy biorącym w użyczenie a użyczającym z tytułu poniesionych nakładów powinny znaleźć zastosowanie przepisy o prowadzeniu cudzych spraw bez zlecenia, w sytuacji gdy biorący w użyczenie dokonuje tych nakładów we własnym imieniu, na swoją rzecz, we własnym interesie i za własne środki, co stoi w sprzeczności z istotą prowadzenia cudzych spraw bez zlecenia i powoduje konieczność rozliczenia poczynionych nakładów w oparciu o przepisy opisane w niniejszym zarzucie, jako przepisy szczególne w stosunku do przepisów o bezpodstawnym wzbogaceniu.

Ewentualna obraza art. 405 k.c. polegała z kolei na niezastosowaniu tego przepisu w wyniku błędnego przyjęcia, iż do rozliczeń pomiędzy biorącym w użyczenie a użyczającym z tytułu poniesionych nakładów powinny znaleźć

zastosowanie przepisy o prowadzeniu cudzych spraw bez zlecenia, w sytuacji gdy biorący w użyczenie dokonuje tych nakładów we własnym imieniu, na swoją rzecz, we własnym interesie i za własne środki, co stoi w sprzeczności z istotą prowadzenia cudzych spraw bez zlecenia i powoduje konieczność rozliczenia poczynionych nakładów w oparciu o przepisy art. 226 k.c. w zw. z art. 230 k.c.

W związku z tymi zarzutami skarżący wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez zasądzenie na jego rzecz od pozwanej kwoty 65.000 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty i zasądzenie od pozwanej na rzecz powoda kosztów postępowania za obie instancje, według norm prawem przepisanych. Ewentualnie postulował powód uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i przekazanie sprawy Sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania, z jednoczesnym rozstrzygnięciem tego Sądu o kosztach procesu.

Skarżący domagał się również dopuszczenia dowodu z opinii biegłego sądowego z zakresu budownictwa na okoliczność ustalenia wartości poczynionych przez powoda nakładów w lokalu znajdującym się na zabudowanej nieruchomości stanowiącej własności pozwanej oraz biegłego sądowego z zakresu towaroznawstwa na okoliczność ustalenia wartości mebli wykonanych na indywidualne zamówienie powoda (pod wymiar), w szczególności zabudowy kuchennej oraz ustalenia celowości usunięcia z lokalu tych mebli i możliwości ich zastosowania w każdym innym lokalu mieszkalnym, a także ustalenia wartości innych ruchomości składających się na wyposażenie pomieszczenia kuchennego i łazienki oraz możliwości ich usunięcia i zastosowania w każdym innym mieszkaniu.

W uzasadnieniu apelacji powód podkreślił, iż ustalenie okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy wymagało powołania biegłych z zakresu towaroznawstwa oraz budownictwa, zaś dopuszczenie przez Sąd pierwszej instancji dowodu z opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego nie miało znaczenia dla oceny zasadności roszczeń zgłaszanych przez skarżącego. Opinia sporządzona w sprawie nie odnosiła się do kwestii zakupu i montażu wyposażenia ruchomego, a te elementy składające się na wyposażenie kuchni, łazienki oraz kominka były nakładami, które winny być rozliczone pomiędzy powodem, a pozwaną. Powód skonstatował, że ustalenie przez biegłego rzeczoznawcę majątkowego wartości nakładów poniesionych na kwotę 15.400 zł, kiedy w istocie biegły ten nie miał uprawnień do czynienia ustaleń w tym przedmiocie, nie mogło być miarodajne dla rozstrzygnięcia sprawy. Skarżący podkreślił, iż Sąd pierwszej instancji bezzasadnie pominął jego wnioski dowodowe zgłaszane w pismach procesowych z dnia 25 maja 2012 r. oraz 17 lipca 2012 r. o przeprowadzenie dowodu z dokumentów – faktur obrazujących skalę wydatków jakie powód poniósł na adaptację lokalu mieszkalnego w nieruchomości pozwanej. Dokumenty te wskazywały na zdolność powoda do wydatkowania kwot pieniężnych na prace remontowe, określały daty, kiedy te prace wykonywano oraz wynikało z nich, iż nakłady skarżącego zamykały się kwotą co najmniej 54.417,81 zł. Zanegował skarżący ocenę Sądu pierwszej instancji, iż pozwana nie wyrażała zgody na dokonywanie nakładów na lokal mieszkalny – kiedy z zebranego materiału dowodowego wynikało, iż nie sprzeciwiała się tym pracom, cieszyła się z tego, iż jej syn oraz jego rodzina będą mieli właściwe warunki do egzystencji, a ponadto sama pomagała synowi w pracach związanych z malowaniem i tapetowaniem mieszkania. Powód podkreślił, iż prace remontowe prowadzone były w dłuższej perspektywie czasowej, zatem ewentualny sprzeciw pozwanej co do ich wykonywania mógł być wielokrotnie przez nią zgłoszony.

W ocenie skarżącego chybiona była także konstatacja Sądu pierwszej instancji, że sam fakt posiadania przez niego zadłużenia kredytowego świadczył o jego złej kondycji finansowej, w konsekwencji uniemożliwiającej wykonanie prac remontowych lokalu w skali wykazanej w toku postępowania. W opozycji do ustaleń Sądu Rejonowego pozostawał powód w kwestii okoliczności wykazania, iż pozwana składała mu obietnicę przeniesienia prawa własności lokalu mieszkalnego przez niego remontowanego – kiedy to powód przystąpił do długu rodziców, co było związane z koniecznością uzyskania przez powoda gratyfikacji od rodziców za takie postępowanie. Powód podkreślił stanowczo, iż w całym okresie wykonywania remontu na nieruchomości wszystkie prace były wykonywane przez niego we własnym zakresie, na własną rzecz i korzyść – co jest charakterystyczne dla działania osób, którym określone prawo do lokalu przysługuje lub mają ekspektatywę szybkiego pozyskania takiego prawa.

Zdaniem skarżącego Sąd pierwszej instancji niezasadnie przyjął, iż powód dokonując nakładów był osobą prowadzącą cudzą sprawę bez zlecenia – kiedy to dokonywał tych nakładów wyłącznie we własnym interesie, aby zamieszkać tam z rodziną i przystosować go do jej potrzeb. Prowadzenie cudzych spraw bez zlecenia musiało również być związane z

nieświadomością osoby, na rzecz której prowadzi się sprawy, co mając na uwadze świadomość i akceptację pozwanej dla tego typu działań powoda, nie występowało. W tej sytuacji działanie powoda zgodne z wolą pozwanej skutkować musiało zastosowaniem do okoliczności stanu faktycznego sprawy przepisu art. 753 § 2 k.c. statuującego zasadność żądania zwrotu uzasadnionych wydatków i nakładów z ustawowymi odsetkami. Powód nie negował ustaleń Sądu Rejonowego, iż z pozwaną łączyła go umowa użyczenia, jednakże okoliczności ponoszenia nakładów na nieruchomości powód nie utożsamiał z istnieniem tego stosunku obligacyjnego – czynił to w usprawiedliwionym przekonaniu, iż stanie się właścicielem przedmiotowej nieruchomości. Skarżący stał na stanowisku, iż powinny znaleźć w kwestii rozliczenia nakładów zastosowanie przepisy art. 226 k.c. w zw. z art. 230 k.c., a poczynione nakłady zaliczyć należało do nakładów koniecznych, mając na uwadze warunki panujące w lokalu przed ich dokonaniem, zaś sam powód dokonując ich pozostawał w dobrej wierze. Odmienna konstatacja uprawniałaby powoda do dochodzenia roszczeń od pozwanej na podstawie art. 405 k.c., gdyż niewątpliwym jest, iż wszelkich nakładów powód dokonał we własnym zakresie, wzbogacenie pozwanej było niewątpliwe, zaś wydanie nakładów nie mogło w okolicznościach sprawy nastąpić w naturze.

W odpowiedzi na apelację pozwana S. K. domagała się jej oddalenia oraz zasądzenia na jej rzecz kosztów postępowania apelacyjnego według norm prawem przepisanych.

### ***Sąd Okręgowy zważył, co następuje:***

Apelacja była zasadna. Sąd Okręgowy podzielił niemal wszystkie zarzuty apelacji, aktualizujące się przede wszystkim poprzez niekwestionowane własne ustalenie Sądu pierwszej instancji, że powód P. K. dokonał wszystkich opisanych w pozwie nakładów na nieruchomości stanowiącej własność pozwanej we własnym imieniu, ze swoich środków i we własnym interesie, co wyklucza możliwość kwalifikowania takiego stanu jako prowadzenia cudzych spraw bez zlecenia i powoduje konieczność oceny podstaw dla wnioskowanego rozliczenia w oparciu o inne przepisy prawa.

W świetle przedstawionych wywodów uzasadnienia zaskarżonego rozstrzygnięcia jest oczywistym, że przyczyną odwołania się do unormowań dotyczących prowadzenia cudzych spraw bez zlecenia i w konsekwencji dokonania oceny żądania powoda jedynie pod kątem tych przepisów było zastosowanie art. 713 k.c. i przyjęcie przez Sąd Rejonowy za właściwe dokonanie rozliczenia w ramach stosunku użyczenia a za przekonujące stanowiska pozwanej S. K., iż powód wykonał prace adaptacyjne bez jej zgody i wbrew jej woli. Słusznie zarzucono w apelacji, że ocena taka jest całkowicie oderwana od okoliczności faktycznych ustalonych w toku postępowania, sprzeczna z zebrany materiałem dowodowym, w tym zeznaniami samej pozwanej, jak też przesłuchanych w sprawie świadków, a dodatkowo niewiarygodna w aspekcie zasad doświadczenia życiowego.

W toku procesu nie było przecież kwestionowane i ustalił to także Sąd Rejonowy, że pozwana jest matką powoda, powód w ramach więzów rodzinnych zamieszkiwał na nieruchomości od kilku lat, prowadził na niej także własną działalność gospodarczą, a co najmniej do wiosny 2011 roku strony utrzymywały poprawne stosunki rodzinne. Powód korzystał z pomieszczeń mieszkalnych znajdujących się na nieruchomości, stopniowo adaptując je według własnych wymogów i gustu, a pozwana stan ten akceptowała, nie podejmując czynności wydobywczych do daty wniesienia pozwu o eksmisję, ani żadnych środków prawnych wskazujących na brak akceptacji takiego stanu rzeczy, co wyraźnie przyznała. Co więcej jest niesporne, że prace trwały przez dłuższy, co najmniej kilkunastomiesięczny okres czasu, ze szczególnym zintensyfikowaniem w okresie kilku miesięcy poprzedzających narodziny dziecka powoda, a ich zakres – niezależnie od niekonsekwentnego stanowiska pozwanej, która potwierdziła dokonanie wszystkich prac wymienionych w pozwie a następnie w swoich zeznaniach próbowała je marginalizować – był znaczny. Zostało bowiem także ustalone i przyznane, że prace wykonane przez powoda polegały nie tylko na remoncie istniejących pomieszczeń mieszkalnych, ale także na adaptacji poprzez zmianę przeznaczenia innych pomieszczeń w budynku, a rozmiar robót i zmiany w poszczególnych pomieszczeniach obrazują częściowo złożone do akt sprawy zdjęcia, co nie zostało przez pozwaną podważone. W tym czasie pozwana akceptowała zamieszkiwanie na nieruchomości tak powoda, ja i partnerki powoda, a następnie ich wspólnego dziecka, bywając na nieruchomości niemal codziennie z racji prowadzonej w tym samym miejscu działalności gospodarczej, a także odwiedzając powoda i jego rodzinę i utrzymując poprawne stosunki rodzinne.

Taki obraz stosunków stron wynika jednoznacznie ze spójnych zeznań świadków: członków rodziny stron – J. K., D. K. i osób postronnych – M. K., J. S., K. F., A. O.. Co więcej świadkowie M. K., J. S., K. F. i A. O. wskazywali wręcz, że pozwana interesowała się remontem, a nawet czynnie uczestniczyła w niektórych czynnościach z nim związanych. Ponadto zeznania świadków J. K. – ojca powoda a męża pozwanej i D. K. – siostry powoda a córki pozwanej, w których wskazuje się na pewne, choć bliżej niedookreślone ustalenia czynione w rodzinie o „podzieleniu” nieruchomości pomiędzy dzieci w przyszłości, wbrew stanowisku Sądu pierwszej instancji, uwiarygadniają w dużej mierze twierdzenie powoda o poczynionych z pozwaną ustaleniach co do przejęcia nieruchomości w przyszłości, zważywszy dodatkowo prowadzoną na niej działalność gospodarczą, w której uczestniczył powód, a tym samym twierdzenie powoda, że nakłady na nieruchomość polegające na zaadaptowaniu pomieszczeń mieszkalnych na własne potrzeby czynił z zamiarem dalszego tam zamieszkiwania, dla własnej wygody i według własnego gustu, z perspektywą przejęcia własności nieruchomości w przyszłości, jak to ustalono w rodzinie.

Należy ponadto zauważyć, że poczynione przez Sąd pierwszej instancji ustalenie, że poniesione nakłady dokonane zostały wbrew woli pozwanej, poza opisaną powyżej sprzecznością z treścią zebranego materiału dowodowego w sprawie, pozostaje także w kolizji z treścią ustaleń sądu w sprawie o eksmisję. Ustalenia te wprowadzie jako element uzasadnienia rozstrzygnięcia nie są wiążące w tej sprawie, ale wobec oceny tego samego okresu i okoliczności powinny pozostawać zbieżne, zwłaszcza że w tamtej sprawie zostały poczynione w oparciu o niesprzeczne wyjaśnienia stron, w tym samej pozwanej. O ile zatem uwzględniać obecne twierdzenia pozwanej w tym zakresie, to tylko w tym znaczeniu, że pozwana nie aprobowała sposobu gospodarowania przez powoda środkami pieniężnymi z uwagi na istniejące zadłużenia związane z działalnością gospodarczą, obawiając się o płynność finansową i w tym znaczeniu nie akceptowała czynienia tak znacznych nakładów związanych z podniesieniem standardu mieszkania. Jednak była to wyłącznie sfera ocenna pozwanej a brak w sprawie jakichkolwiek dowodów, aby pozwana sprzeciwiła się remontowi i zamieszkiwaniu powoda do daty wystąpienia z powództwem o eksmisję jesienią 2011 roku.

W kontekście tak poczynionych dodatkowych ustaleń za zasadne uznano przedstawione powyżej zarzuty apelacji dotyczące wadliwej w tym zakresie oceny zebranego w sprawie materiału dowodowego i poczynienia sprzecznego z rzeczywistym stanem ustalenia, że powód dokonał nakładów na nieruchomości wbrew wiadomej mu woli pozwanej i przy jej sprzeciwie.

W konsekwencji zasadne są także zarzuty dotyczące naruszenia prawa materialnego poprzez niewłaściwe zastosowanie dla oceny stanu faktycznego sprawy przepisów art. 713 k.c. w zw. z art. 752 – 755 k.c. dotyczących prowadzenia cudzych spraw bez zlecenia dla oceny zgłoszonego roszczenia o zwrot poczynionych nakładów. Sąd Rejonowy przyjął bowiem, że powoda łączyła z pozwaną, jako właścicielką nieruchomości, umowa użyczenia (art. 710 i nast. k.c.) i w ramach tego stosunku obligacyjnego poczynione zostały przedmiotowe nakłady. Ta ocena prawna budzi jednak zasadnicze zastrzeżenia w świetle ustaleń faktycznych poczynionych w sprawie.

W związku z tym przypomnienia wymaga, że umowa użyczenia, motywowana najczęściej bezinteresownością i chęcią przyścia z pomocą osobom bliskim, ma na celu przysporzenie przez użyczającego korzyści biorącemu, który bezpłatnie może korzystać z rzeczy użyczającego. Nie jest to umowa wzajemna: świadczeniu użyczającego nie odpowiada świadczenie biorącego, bowiem nie jest on zobowiązany do żadnych świadczeń. Jest to umowa jednostronnie zobowiązująca, w której biorący korzysta z rzeczy cudzej w sposób określony przez użyczającego, a jeżeli dokonuje nakładów na rzecz, to zgodnie z art. 752 k.c. w zw. z art. 713 k.c., czyni to nie dla siebie, lecz dla użyczającego, dla jego korzyści i tylko wtedy może żądać zwrotu uzasadnionych nakładów jak osoba prowadząca cudze sprawy bez zlecenia.

Poczynione ustalenia faktyczne co do okoliczności i przyczyn zamieszkania powoda, w późniejszym okresie wraz z założoną rodziną, na nieruchomości stanowiącej własność pozwanej oraz dokonania remontu i adaptacji kolejnych pomieszczeń na cele mieszkalne, nie odpowiadają wyżej opisanym cechom stosunku użyczenia i hipotezie art. 710 k.c. Powód zamieszkał na nieruchomości bez żadnych świadczeń dla pozwanej, dokonywał prac remontowych i adaptacyjnych na własny koszt i dla siebie, jak wskazywał powód rezygnując z innych możliwości mieszkaniowych i traktując lokal jak własny, bowiem liczył na przeniesienie praw do nieruchomości w przyszłości.

W tych okolicznościach nie sposób przyjąć, że powód czynił nakłady w ramach stosunku użyczenia. Dokonywał ich bowiem we własnym imieniu i na swoją rzecz, we własnym interesie, a nie w interesie właścicielki nieruchomości.

W sprawie brak tym samym dostatecznych ustaleń i oceny co do szczegółowej treści oraz charakteru, jaki miały ustalenia z pozwaną jako właścicielką nieruchomości związane z poczynionymi nakładami: czy zobowiązała się ona przenieść na powoda udział we współwłasności nieruchomości i budynku, czy wyodrębnić lokal i przekazać go na własność, czy też chodziło o inne jeszcze rozporządzenie albo jedynie o nie wiążącą obietnicę odnoszącą się do rozporządzenia na wypadek śmierci. Ma to decydujące znaczenie dla określenia podstawy prawnej rozliczenia nakładów: będzie ona inna, gdy obietnica właścicielki nieruchomości rodziła określone zobowiązanie wobec powoda i inna, jeśli nie prowadziła do powstania po jej stronie określonego zobowiązania. Trzeba przy tym pokreślić, że oceny tej należy dokonywać według stosunków panujących na czas czynienia ustaleń i dokonywania nakładów, a nie poprzez przyzmat obecnego konfliktu i negacji roszczenia, co doprowadziło do niniejszego procesu.

W sprawie o zwrot nakładów zawsze należy na wstępie ustalić, na podstawie jakiego stosunku prawnego czyniący nakłady posiadał nieruchomość i dokonywał nakładów. Jeżeli z właścicielem łączyła go jakaś umowa, należy określić jej charakter oraz to, czy w uzgodnieniach stron uregulowano sposób rozliczenia nakładów. Jeżeli takie uzgodnienia były, one powinny być podstawą rozliczenia nakładów, chyba że bezwzględnie obowiązujące przepisy Kodeksu cywilnego normujące tego rodzaju umowę przewidują inne rozliczenie nakładów, wtedy te przepisy powinny mieć zastosowanie, podobnie jak w sytuacji, gdy umowa stron nie reguluje w ogóle rozliczenia nakładów. We wszystkich tych przypadkach do roszczenia o zwrot nakładów nie mają zastosowania przepisy art. 224 – 226 k.c. ani art. 405 k.c., a jedynie postanowienia umowy stron lub przepisy szczególne regulujące rozliczenie nakładów w danym stosunku prawnym. Natomiast jeżeli stosunek prawny, na gruncie którego dokonano nakładów, nie reguluje ich rozliczenia, wówczas, zgodnie z art. 230 k.c., mają odpowiednie zastosowanie przepisy art. 224 – 226 k.c. Przepisy te mają też zastosowanie wprost, gdy nakłady dokonywane były bez wiedzy czy zgody właściciela, a więc nie na podstawie umowy z nim zawartej. Dopiero wówczas, gdy okaże się, że umowa stron, ani przepisy regulujące dany stosunek prawny nie przewidują sposobu rozliczenia nakładów, jak również nie ma podstaw do stosowania wprost lub odpowiednio art. 224 – 226 k.c., zastosowanie znajdzie art. 405 k.c., bowiem przepisy art. 224 – 226 k.c. mają charakter szczególny wobec art. 405 k.c.

Dla przykładu też można wskazać, że w sprawach o zbliżonym stanie faktycznym, Sąd Najwyższy stwierdził, iż osobę budującą na cudzym gruncie za zgodą właściciela, który zobowiązał się przenieść na nią własność części nieruchomości, należy traktować jak współposiadacza w dobrej wierze, któremu, jeżeli nie żąda przeniesienia udziału we współwłasności, przysługuje prawo żądania zwrotu nakładów na podstawie art. 226 k.c. (porównaj między innymi uchwałę z dnia 20 sierpnia 1973 r. III CZP 17/73, OSNC 1974/4/66 oraz wyrok z dnia 8 marca 1974 r. III CRN 353/73, OSNC 1975/4/64). Jeżeli nawet uznać, że czyniący nakłady był w takiej sytuacji posiadaczem zależnym, ale nakłady czynił dla siebie, we własnym interesie, w przekonaniu, że właściciel, zgodnie z umową, zapewni mu stosowane prawo do nich, do roszczenia o ich rozliczenie również ma zastosowanie art. 226 w zw. z art. 230 k.c. W każdym razie nie ma w takim przypadku podstaw do stosowania art. 753 § 2 k.c. w zw. z art. 752 k.c. i art. 713 k.c. Nie można też wykluczyć stosowania art. 405 k.c. do rozliczenia nakładów w zbliżonych sytuacjach, jak wskazał Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 30 czerwca 1972 r. III CRN 91/72 (OSNC 1972/12/220). Dotyczy to też sytuacji, gdy po stronie właściciela nie powstało żadne zobowiązanie związane z nakładami, stron nie łączył stosunek prawny oraz nie ma podstaw do stosowania art. 224 – 226 k.c. (Takie też stanowisko zaprezentowano: w postanowieniu Sądu Najwyższego z dnia 05 marca 2009 r., sygn. III CZP 6/09, LEX nr 496385, uchwale Sądu Najwyższego z dnia 20 stycznia 2010 r., sygn. III CZP 125/09, LEX nr 537081, wyroku Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 06 maja 2010 r., sygn. I ACa 276/10, LEX nr 756554, wyroku Sądu Najwyższego z dnia 27 czerwca 2012 r., sygn. IV CSK 601/11, LEX nr 1229972).

Odnosząc się do czynionych przez Sąd pierwszej instancji uwag, iż powód nie sprecyzował podstawy prawnej swojego żądania, należy zauważyć, że powód w toku całego procesu odwoływał się do przedstawionego powyżej stanowiska, konsekwentnie twierdząc, że wszystkie prace wykonał za wiedzą i akceptacją pozwanej, mając na celu poprawę własnych warunków mieszkaniowych i angażując w nie wyłącznie własne środki, licząc na nabycie



własności nieruchomości w przyszłości zgodnie z obietnicami czynionymi przez rodziców, choć nieprzybierającymi skonkretyzowanych form prawnych, co jest powszechne w bliskich stosunkach rodzinnych. Sytuacja uległa zmianie dopiero na skutek konfliktu rodzinnego, kiedy prace były już wykonane, na żądanie pozwanej orzeciono eksmisję powoda wraz z rodziną, a powód wykonał to zobowiązanie, opuszczając nieruchomości i zgłaszając obecnie żądanie z tytułu rozliczenia poczynionych nakładów.

Z tych przyczyn Sąd Okręgowy uznał, że Sąd pierwszej instancji nie rozpoznał istoty sprawy, błędnie przyjmując, że powód czynił nakłady w ramach stosunku użyczenia i dokonując ich oceny poprzez unormowanie dotyczące prowadzenia cudzych spraw bez zlecenia, podczas gdy powód prowadził prace we własnym imieniu i na swoją rzecz, we własnym interesie, a nie w interesie właścicielki nieruchomości. Zaszła tym samym podstawa uchylenia zaskarżonego wyroku i przekazania sprawy Sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania, o czym Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 386 § 4 k.p.c., a co do kosztów instancji odwoławczej na podstawie art. 108 § 2 k.p.c.

W toku ponownego rozpoznania sprawy Sąd Rejonowy dostosuje zakres postępowania do przedstawionych powyżej wywodów i wskazówek, w tym w szczególności przeprowadzi szczegółowe przesłuchanie stron, zwłaszcza pozwanej, co do poczynionych między nimi ustaleń dotyczących zamieszkiwania powoda na nieruchomości, prowadzonego remontu, jak wówczas – kiedy stosunki stron były poprawne – pozwana prognozowała co do zamieszkiwania powoda na nieruchomości i ewentualnych rozliczeń z tytułu czynionych za jej wiedzą nakładów, jak też powoływanej i potwierdzanej przez świadków obietnicy nabycia prawa do nieruchomości w przyszłości – dla ustalenia podstawy prawnej właściwej dla dokonania rozliczeń między stronami z tytułu poczynionych nakładów.

W związku z zakwestionowaniem w apelacji także poczynionych przez Sąd Rejonowy ustaleń co do wartości ustalonych nakładów i metody przyjętej dla ich wyceny, jak też pominięcia części zgłoszonego materiału dowodowego w postaci złożonych do akt faktur i rachunków, co do których Sąd Rejonowy nie wypowiedział się także w treści uzasadnienia zaskarżonego wyroku, przy zgłoszeniu przez powoda zastrzeżeń do pominięcia wniosków dowodowych w trybie art. 162 k.p.c., koniecznym jest ponadto precyzyjne ustalenie stanu nieruchomości przed remontem i po jej adaptacji, jak też przeprowadzenie dowodu z opinii właściwych biegłych na okoliczności istotne dla sprawy. Sąd Okręgowy podzielił bowiem także te zarzuty apelacji, które odnosiły się do zakwestionowania sporządzonych przez biegłych opinii z uwagi na wadliwą metodę wyceny przyjętą dla ustalenia wartości poczynionych nakładów, wybór biegłego o niewłaściwych kwalifikacjach, pominięcie przy opinii przedstawionych rachunków i faktur, jak też nieprzekonujące twierdzenie, że wykonana na wymiar do aneksu kuchennego zabudowa może zostać usunięta bez znacznej utraty jej wartości i w kontekście uregulowania art. 47 k.c. Uzasadnia to ponadto konieczność przeprowadzenia postępowania dowodowego w tych zakresach.