

Sygn. akt I ACa 1552/16

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 16 października 2018 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Paweł Rygiel
Sędziowie:	SSA Hanna Nowicka de Poraj (spr.) SSA Paweł Czepiel
Protokolant:	st. sekr. sądowy Paulina Klaja

po rozpoznaniu w dniu 16 października 2018 r. w Krakowie na rozprawie

sprawy z powództwa W. S.

przeciwko I. W.

o zapłatę

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w K.

z dnia 12 maja 2016 r. sygn. akt I C 1208/10

1. **oddala apelację;**

2. **zasądza od powoda na rzecz pozwanej kwotę 3.321 zł (trzy tysiące trzysta dwadzieścia jeden złotych), w tym kwotę 621 zł podatku od towarów i usług, tytułem kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej pozwanej z urzędu w postępowaniu apelacyjnym.**

SSA Hanna Nowicka de Poraj SSA Paweł Rygiel SSA Paweł Czepiel

I ACa 1552/16

UZASADNIENIE

Powód W. S. domagał się zasądzenia od pozwanej I. W. kwoty 137.604,33 zł z ustawowymi odsetkami liczonymi od daty wniesienia pozwu do dnia zapłaty.

W uzasadnieniu podał, że pozwana jest właścicielem nieruchomości położonej w L., objętej księgą wieczystą (...). Znajdujący się na tej nieruchomości budynek nr (...) zajmowany jest od 1964 r przez powoda i jego

rodzinę. Pozwana nie interesuje się domem i jego stanem technicznym, z uwagi na konflikt rodzinny. Jedynym przejawem zainteresowania pozwanej jest lokal użytkowy usytuowany od frontu budynku, który jest przez pozwaną wynajmowany. Przedmiotowy budynek ma ponad 100 lat (parter wybudowano w 1909 r). W 2003 r powód wraz z żoną podjęli działania związane z remontem budynku, który był w bardzo złym stanie technicznym i istniało realne zagrożenie katastrofy budowlanej. Konieczne było wykonanie nowej elewacji i tynkowanie budynku, gdyż przez ubytki w murze dochodziło do zamakania ścian. Niezbędna była też naprawa dachu i dwóch kominów z uwagi na zalewanie strychu przez dach i groźbę zawalenia się kominów. Wiązało się to z wymianą części dachówek, wszystkich rynien oraz ofasowań. Konieczny był również gruntowny remont balkonu, który groził zawaleniem i stwarzał zagrożenie dla przechodniów. Zostały wymienione wszystkie okna w całym budynku, gdyż stare okna były nieszczelne, futryny były spróchniałe i groziły wypadnięciem. Wyremontowano klatkę schodową, której drewniane schody groziły zawaleniem. W piwnicach budynku zabezpieczono fundamenty, ponieważ z uwagi na wody gruntowe budynek nasiąkał wodą od spodu, co powodowało zagrożenie dla całej konstrukcji. Wszystkie wykonane prace były niezbędne. Powód zasięgnął opinii biegłego z zakresu budownictwa, na okoliczność zakresu niezbędnych prac i ich wartości. Z powodu braku zainteresowania pozwanej stanem technicznym nieruchomości oraz nieutrzymywaniem kontaktu z mieszkającymi tam osobami dla zachowania substancji budynku konieczne było przeprowadzenie niezbędnych prac przez powoda. Stąd poczynione nakłady należy uznać za konieczne. Uiszczony w zamian za nakłady wynagrodzenie było adekwatne do wartości nakładów.

W dniu 08 listopada 2010 r Sąd Okręgowy w K. wydał wyrok zaoczny, którym uwzględnił powództwo w całości.

Pozwana I. W. wniosła o uchylenie w całości wyroku zaocznego i oddalenie powództwa. Zarzuciła, iż powód posiada nieruchomość pozwanej w złej wierze. Powód wie kto jest właścicielem nieruchomości, co sam przyznał i co wynika z postępowań sądowych, których był uczestnikiem. Powód nigdy nie kwestionował prawa własności pozwanej. Nadto powód nie wykazał, by miał zamiar wydać pozwanej posiadaną bezpodstawnie nieruchomość, a jego działania sugerowały, że za rzekome długi chciałby przejąć ją na własność. Dlatego też, w ocenie pozwanej powództwo jest przedwczesne.

W ocenie pozwanej powód nie był uprawniony do podejmowania jakichkolwiek prac na terenie nieruchomości, w szczególności nie był uprawniony do podejmowania działań, które choćby z racji ich kosztowności mogły stanowić dla pozwanej znaczne obciążenie. To pozwanej, jako właścicielowi nieruchomości służy wyłączne uprawnienie do wyboru sposobu wykorzystania jej prawa, byleby tylko był on zgodny z art. 140 kc. Powód bez wiedzy i zgody pozwanej nie miał prawa podejmować działań zakrojonych na tak szeroką skalę. Charakter deklarowanych przez powoda robót wyraźnie wskazuje, że dla ich przeprowadzenia, zgodnie z wymogami ustawy Prawo budowlane, konieczne było uzyskanie stosownych pozwoleń budowlanych. Powód nie wykazał by takowe uzyskał.

Pozwana ponadto, że z przedłożonych przez powoda dokumentów nie wynika charakter poczynionych przez niego nakładów, w szczególności czy były to nakłady użyteczne lub zbytkowne czy istotnie konieczne. Nakłady te odznaczają się też selektywnością. I piętro budynku o powierzchni 114,47 m² składa się z dwóch lokali. Pierwszy lokal o powierzchni 48,15 m² składający się z 3 pomieszczeń nie jest zajmowany przez powoda, ani osoby mu najbliższe i nie został poddany remontowi. Tymczasem gdyby budynek faktycznie zawierał uszkodzenia i braki stwarzające zagrożenie i ryzyko katastrofy budowlanej, to niezbędne byłoby przeprowadzenie generalnego remontu obejmującego cały obiekt, ponieważ stan techniczny poszczególnych pomieszczeń wywiera bezpośredni wpływ na cały budynek. Usunięcie stwierdzonych naruszeń i braków polegających – zgodnie z zeznaniami powoda, złożonymi przed Sądem Okręgowym w K. w sprawie I C 1449/10 – na rozsypywaniu się i niszczeniu całego domu, nie mogłoby się obyć bez prac budowlanych obejmujących również niezajętą część I piętra. Jego stan jest niewątpliwie związany technicznie i konstrukcyjnie ze stanem całego budynku. Tym samym, zdaniem pozwanej, ewentualne nakłady powoda miały na celu polepszenie budynku lub zwiększenie komfortu korzystania z niego. Z uwagi na swoją wybiórczość oraz ewidentne przeznaczenie nie mogą być zakwalifikowane jako nakłady konieczne.

Pozwana zakwestionowała przedłożony przez powoda kosztorys, jako dokument prywatny, sporządzony po sześciu latach od wykonania domniemyanych prac, i mający charakter wyłącznie porównawczy. Podniosła, iż wątpliwości

wzbudza różnica kwotowa pomiędzy kosztorysem, a fakturami VAT, wynosząca 3.469,33 zł. Suma kwot stwierdzonych w fakturach opiewa na 137.604,33 zł, zaś wartość prac autor kosztorysu oszacował na 134.135 zł. Sam powód jeszcze w inny sposób określił wartość sporu. Nadto zarzuciła, iż wszystkie faktury zawierają bardzo ogólnikowe i lakoniczne opisy dotyczące usług nimi objętych, a co za tym idzie mają wyjątkowo małą wartość dowodową. Nie zostały tam wyszczególnione konkretnie przeprowadzone prace lub zakupione materiały i ich wartość. Nie posiadają one również jakichkolwiek załączników bliżej precyzujących przedmiot sprzedaży, takich jak specyfikacja robót czy faktury dostawcy materiałów dla wykonawcy robót. Pozwana wskazała ponadto, iż w ostatnim okresie powód zgłosił liczne roszczenia o zwrot wartości nakładów czynionych na jej nieruchomości, powołując się na dokumenty księgowe generowane w okresie poprzedzającym rok, w którym zaistniały najstarsze, nieprzedawnione jeszcze zobowiązania podatkowe.

Zdaniem pozwanej zakres prac deklarowanych przez powoda w ramach niniejszego postępowania i postępowania prowadzonego do sygn. akt I C 1449/10 różnią się. W w/w postępowaniu wysokość zasądzonego na rzecz pozwanej wynagrodzenia za korzystanie z jej nieruchomości została obniżona z uwagi na twierdzenia powoda o przyczynieniu się do wzrostu wartości możliwego do uzyskania czynszu poprzez podwyższenie standardu budynku. Różnice w możliwym do uzyskania czynszu określone przez działającego na zlecenie Sądu biegłego nie były na tyle wielkie, aby dać podstawę do twierdzeń o faktycznej konieczności przeprowadzenia deklarowanych przez powoda prac. Zdaniem pozwanej Sąd wydając wyrok w ww. sprawie zrekompensował powodowi poniesione przez niego nakłady poprzez obniżenie zasądzonego wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy bez tytułu prawnego. Z tej przyczyny powództwo również nie zasługuje na uwzględnienie.

Pozwana zwróciła uwagę, że podczas oględzin nieruchomości przeprowadzonych dnia 20-01-2015 r przez biegłego sądowego M. L. w związku ze sprawą rozpoznawaną przez Sąd Rejonowy dla K. (...), sygn. akt I C 3138/13/K, okazało się, iż większość okien zamontowanych w budynku została wyprodukowana w 2006 r i 2011 r, czyli po dacie dokonania remontu przez powoda.

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Okręgowy w K. uchylił wyrok zaoczny z dnia 8 listopada 2010r. i oddalił powództwo.

W uzasadnieniu Sąd Okręgowy wskazał jako bezsporne, że pozwana jest właścicielem nieruchomości, zabudowanej domem nr 229 w L. stanowiącej, działkę ewidencyjną nr (...), objętą KW nr (...). Pozwana wynajmuje lokal użytkowy na parterze budynku, do którego wejście prowadzi od ulicy. Powód z rodziną zamieszkuje w tym budynku od 1964 r, jako członkowie rodziny ówczesnego właściciela budynku I. R.. W 2000 r strony zawarły zabezpieczoną wręczonym przez powoda zadatkiem 30.000 zł przedwstępną umowę sprzedaży nieruchomości, z której pozwana się nie wywiązała. W 1987 r poprzednik prawny pozwanej tj. S. R. wniosła przeciwko powodowi i jego żonie S. S. (1) do Sądu Rejonowego dla K. (...) w K. pozew o eksmisję i bezumowne korzystanie z nieruchomości. Postępowanie zostało umorzone postanowieniem z dnia 18 stycznia 2005 r (sygn. akt I C 698/00/K). Budynek był remontowany w 1984 r. Przed Sądem Rejonowym dla K. (...) w K. toczy się obecnie sprawa o sygn. akt I C 3138/13/K z powództwa pozwanej m.in. przeciwko powodowi o odszkodowanie za bezumowne korzystanie z lokalu i eksmisję. W styczniu 2014 r powód wydał pozwanej pustostan na I piętrze składający się z 2 pokoi z kuchnią.

Ponadto, Sąd Okręgowy ustalił, że A. Z., jako sprzedawca wystawił powodowi, jako nabywcy faktury:

- 1/ nr(...)z dnia 13-05-2003 r na kwotę 3532,07 zł tytułem „remont balkonu(...)”,
- 2/ nr (...)z dnia 4-03-2003 r na kwotę 10000 zł tytułem „wyrównanie warstw podłogowych w mieszkaniu I piętro w L.”,
- 3/ nr (...)z dnia 21-03-2003 r na kwotę 2782 zł tytułem „remont klatki schodowej”,
- 4/ nr(...)z dnia 10-04-2003 r na kwotę 23618,68 zł tytułem „prace remontowe domu jednorodzinnego I piętro w L.”,
- 5/ nr (...)z dnia 6-05-2003 r na kwotę 2675zł tytułem „drzwi drewniane z wymianą przy pracach remontowych”,

6/ nr (...)z dnia 19-05-2003 r na kwotę 5070,03 zł tytułem „remont kanałów wentylacyjnych i kanałów dymowych tynkowanie kominów”,

7/ nr (...)z dnia 19-05-2003 r na kwotę 16050 zł tytułem „elewacja – prace tynkarskie i z materiałem. remont budynk L.”,

8/ nr (...)z dnia 28-05-2003 r na kwotę 26941 zł tytułem „prace budowlane z materiałem. remont domu(...) parter i piętro”,

9/ nr (...)z dnia 13-06-2003 r na kwotę 8025 zł tytułem „prace remontowe. podbicie fundamentu(...)”,

10/ nr (...)z dnia 8-09-2003r na kwotę 16050 zł tytułem „prace remontowe w domu jednorodzinnym klatka schodowa i parter”,

11/ nr (...)z dnia 19-09-2003 r na kwotę 4280 zł tytułem „prace remontowe kominy”,

12/ nr (...)z dnia 30-10-2003 r na kwotę 9057,55 zł tytułem „prace remontowe łazienki w mieszkaniu (...)”,

13/ nr (...)z dnia 22-12-2003 r na kwotę 9523 zł tytułem „prace budowlano – wykończeniowe(...)mieszkanie”.

Powód pozwem z dnia 4-07-2001r wniósł przeciwko pozwanej pozew o zapłatę dwukrotności zapłaconego przez niego zadatku przy zawieraniu przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości i prawomocnym wyrokiem z dnia 21-02-2013 r w sprawie o sygn. akt I C 779/01 Sąd jego powództwo uwzględnił.

Stan techniczny budynku jest zły. Występują ubytki tynków sufitów w pomieszczeniach na I piętrze, liczne spękania tynków, zawilgocenia i zagrzybienia na poziomie parteru. Nie jest możliwym ustalenie kiedy i jakie nakłady zostały poczynione na przedmiotową nieruchomość. Okna w budynku noszą daty produkcji 24-07-2006 do 23-07-2010 r.

Oceniając zgromadzony w sprawie materiał dowodowy Sad Okręgowy odniósł się, między innymi, do opinii biegłego d.s. szacowania nieruchomości, która uznał za „w pełni wiarygodną”. Podkreślił Sąd, że z jego doświadczenia życiowego wynika, że rzetelne ustalenie czy i jakie nakłady na nieruchomość zostały poczynione jest niemożliwe w sytuacji, gdy nieznan jest stan wyjściowy nieruchomości tj. sprzed przystąpienia do poczynienia ewentualnych nakładów.

Zeznania świadków S. S. (2), T. P. i M. S., jako pochodzące od żony i dzieci powoda, Sąd Okręgowy uznał za nieobiektywne. Zdaniem Sadu osoby te są zainteresowane rozstrzygnięciem sprawy na korzyść powoda. Dodatkowo tak, jak w przypadku świadków A. Z. i A. M. zeznania te są niemożliwe do weryfikacji pod względem prawdziwości. Nie mogą temu bowiem służyć faktury VAT bo zostały wystawione przez samego A. Z., a brak jest do nich jakichkolwiek dokumentów źródłowych dotyczących zakupu materiałów budowlanych. Tytuły wystawienia faktur są bardzo lakoniczne. Co istotne wszystkie te osoby zeznawały o wymianie okien w 2003 r, a z ustaleń biegłego ds. szacowania nieruchomości, wynika, że okna zamontowane w budynku pochodzą najwcześniej z 2006 r.

Sąd oddalił wniosek dowodowy powoda o ponowne przesłuchanie świadka (...) D. Z.. Świadek był już szczegółowo przesłuchiwany, strony miały możliwość zadawania mu pytań. Kolejne przesłuchanie jedynie pozwoliłoby powodowi na nakierowanie świadka do składania korzystnych dla niego zeznań. Sąd po raz kolejny odwołał się do zasad doświadczenia życiowego, wskazując, że wątpliwa jest możliwość doszczegółowienia zeznań tego świadka, skoro miałby zeznawać na okoliczności, które miały miejsce już 13 lat temu.

Sąd oddalił również wniosek dowodowy powoda z opinii biegłego sądowego ds. budowlanych zgłoszony na ostatniej rozprawie, uznając go za spóźniony. wniosek spóźniony i jego realizacja znacznie wydłużyłaby postępowanie. Po drugie Sąd podziela stanowisko pozwanej, że dowód ten nie wykaże kiedy ewentualne nakłady były dokonane i przede wszystkim czy była ku temu potrzeba.

Przedstawione wyżej ustalenia faktyczne doprowadziły Sąd okręgowy do wniosku, że powództwo W. S., ocenione na gruncie art. 226 kc i 230 kc, nie zasługuje na uwzględnienie.

Powód jest posiadaczem zależnym nieruchomości. Objął ją w posiadanie na podstawie umowy użyczenia z I. R.. Niemniej wytaczając w 1987 r powództwo o wydanie nieruchomości ówczesny właściciel tj. S. R. ową umowę skutecznie wypowiedziała. Powód ma świadomość, że tytuł prawny do nieruchomości mu nie przysługuje. Zatem od 1987 r jest posiadaczem zależnym w złej wierze. Skoro powód w 2001 r wniósł przeciwko pozwanej sprawę o zapłatę z tytułu zwrotu podwójnego zadatku zapłaconego pozwanej przy zawarciu przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości, to dokonując nakładów w 2003 r wbrew temu, co obecnie podnosi wiedział już, że nie dokonuje ich dla siebie. Dlatego ostatecznie Sąd przyjął, że powód zgodnie z treścią art. 226 § 2 kc może żądać jedynie zwrotu nakładów koniecznych, i to tylko o tyle, o ile właściciel wzbogaciłby się bezpodstawnie jego kosztem.

Sąd podzielił definicję nakładów koniecznych przedstawioną w opinii biegłego i przyjął, że są to wydatki niezbędne do utrzymania rzeczy w należyтым stanie, umożliwiającym normalne korzystanie z niej. Zgodnie z treścią art. 6 kc i art. 232 kpc na powodzie spoczywał ciężar wykazania, że nakłady rzeczywiście poczynił, że były konieczne i jaka była ich wartość. Sąd uznał za niewiarygodne by powód wydatkował tak znaczące środki (wg. jego twierdzeń 134.604,33 zł) na majątek osoby z którą pozostaje w głębokim konflikcie i by uczynił to bez kosztorysu przedwykonawczego z bogatą dokumentacją zdjęciową, jak też by na bieżąco nie dokumentował wykonanych prac. Tymczasem powód nie przedstawił jakiegokolwiek wiarygodnego dowodu na to, że w 2003 r rzeczywiście poczynił jakiegokolwiek nakłady na nieruchomość. Gdyby nawet takie nakłady zostały poczynione, to nie udowodnił, że były one konieczne oraz, że pozwana wzbogaciła się jego kosztem. Jak stwierdził biegły ds. szacowania nieruchomości, budynek jest w złym stanie technicznym. Tym bardziej każe to wątpić w dokonanie nakładów i wzbogacenie powódki. Dodatkowo stwierdzona przez biegłego data wyprodukowania okien po 2006 r powoduje, że Sąd nie daje wiary, by w 2003 r powód dokonał jakichkolwiek nakładów na nieruchomość.

Mając powyższe na względzie Sąd Okręgowy oddalił powództwo jako bezzasadne i i orzekł o kosztach procesu na zasadzie art. 98 1 i 3 kpc i art. 348 kpc

Wyrok Sądu Okręgowego **zaskarżył w całości apelacją powód**, zarzucając:

1/ naruszenie przepisu postępowania - art. 233 § 1 k.p.c. przez wadliwą ocenę materiału dowodowego w postaci zeznań świadków S. S. (1), T. P., M. S. A. Z. i A. M. oraz dowodów z dokumentów w postaci faktur VAT i bezpodstawne uznanie wymienionych dowodów za niewiarygodne a także nieuwzględnienie tych fragmentów zeznań pozwanej w których przyznaje ona, wskazane niżej, korzystne dla powody okoliczności;

2/ naruszenie przepisu postępowania - art. 233 § 1 k.p.c. przez wadliwą ocenę dowodu z opinii biegłego sądowego d.s. szacowania nieruchomości i błędne przyjęcie w oparciu wskazany dowodów, że nie jest możliwe ustalenie czasu zakresu dokonania nakładów na nieruchomość a także pominięcie wynikającego z tej opinii wniosku o konieczności przeprowadzenia dowodu z opinii biegłego d.s. budownictwa

3/ naruszenie przepisu postępowania - art. 207 § 6 k.p.c. przez niezasadne przyjęcie, że wniosek pełnomocnika powoda o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego d.s. budownictwa na okoliczność faktu, czasu i zakresu dokonania nakładów jest spóźniony i spowoduje zwłokę w rozpoznaniu sprawy;

4/ naruszenie przepisu postępowania - art. 232 k.p.c. przez nieprzeprowadzenie dowodu z opinii biegłego d.s. budownictwa na okoliczność faktu, czasu i zakresu dokonania nakładów mimo że było to konieczne dla prawidłowego rozpoznania sprawy

5/ naruszenie przepisu postępowania - art. 278 § 1 k.p.c. przez zastąpienie dowodu z opinii biegłego sądowego własnym przekonaniem i doświadczeniem Sądu

6/ naruszenie art.6 k.c. i art. 232 k.p.c. przez przyjęcie, że powód nie wykazał faktu, daty i zakresu dokonania nakładów a także, że zobowiązany był dodatkowo wykazywać fakt wydania pozwanej części nieruchomości w których czynione były nakłady, mimo że pozwana przyznała, iż wydano jej lokal na piętrze a nie miałaby dostępu do tego lokalu gdyby nie miała odstepu do tych części nieruchomości w których powód poczynił nakłady

7/ błąd w ustaleniach faktycznych na których oparto zaskarżony wyrok polegający na ustaleniu, że: powód nie dokonał w 2003 roku nakładów których wartości dochodził w postępowaniu, powód nie wydał pozwanej części nieruchomości w których dokonał nakładów, dokonując nakładów powód pozostawał w złej wierze, nie jest możliwe ustalenie kiedy i jakich nakładów dokonał powód

Podnosząc powyższe powód wniósł o uchylenie w całości zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania, uwagi na konieczność przeprowadzenia dowodu z opinii biegłego d.s. budownictwa a następnie - kolejnej opinii biegłego d.s. szacowania nieruchomości, oraz o zasądzenie od pozwanej na rzecz powoda kosztów postępowania, w tym - kosztów zastępstwa procesowego, w I instancji.

SĄD APELACYJNY ZWAŻYŁ CO NASTĘPUJE.

Apelacja powoda okazała się bezzasadna.

Ustalenia faktyczne, które Sąd I instancji przyjął za podstawę wyroku są prawidłowe. W szczególności Sąd ten prawidłowo ustalił kto na przestrzeni kolejnych lat był właścicielem nieruchomości położonej w L., zabudowanej budynkiem mieszkalnym nr (...) oraz kiedy i na jakiej podstawie powód objął tę nieruchomość w posiadanie. Powyższe ustalenia, ocenione w oparciu o przepisy prawa materialnego, doprowadziły Sąd Okręgowy do wniosku, iż pomiędzy powodem a ówczesnym właścicielem nieruchomości I. R.nawiązał się stosunek zobowiązaniowy odpowiadający swojej treści umowie użyczenia. Umowa ta została powodowi wypowiedziana przez kolejnego właściciela, S. R., w roku 1987, w sposób dorozumiany, tj. przez wtoczenie przeciwko powodowi powództwa eksmisyjnego. Wskutek wypowiedzenia stosunek użyczenia, łączący powoda z kolejnymi właścicielami nieruchomości, wygasł. Od tego czasu powód zajmuje przedmiotową nieruchomość bez tytułu prawnego. Konflikt rodzinny, który trwa od tej daty, nie pozwala na przyjęcie, że po roku 1987 doszło do nawiązania kolejnej umowy użyczenia pomiędzy powodem a aktualnym właścicielem nieruchomości. Prawidłowość takiej oceny ustaleń faktycznych potwierdzają przepisy art. 336 k.c i art. 710 k.c., 716 k.c., 365⁽¹⁾ k.c. Sąd Okręgowy właściwie ocenił powyższe zagadnienia, ocen tych powód w żaden sposób nie kwestionuje, mając świadomość że nakłady na nieruchomość czynił nie posiadając do tego żadnego tytułu prawnego.

Zgodzić należy się też z Sądem Okręgowym, że powód dokonując nakładów był posiadaczem w złej wierze. Powód nie twierdzi by kiedykolwiek przysługiwało mu prawo własności nieruchomości, na terenie której zamieszkuje i na którą dokonywał nakładów, co wyklucza uznanie by dokonując nakładów był w dobrej wierze. W złej wierze pozostaje bowiem ten, kto wie, że dane prawo mu nie przysługuje, a nawet ten, kto nie wie o tym wskutek rażącego niedbalstwa. Brak jest podstaw by dobrą wiarę powoda wywodzić z faktu zawarcia przez niego przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości – z pozwaną, już jako kolejną właścicielką nieruchomości. Strony zawarły przedmiotową umowę 7 grudnia 2000 roku a wobec uchylania się pozwanej od zawarcia umowy przyrzeczonej, już w roku 2001 powód wystąpił z pozwem o zwrot podwójnej wysokości zadatku wręzonego pozwanej przy zawarciu umowy przedwstępnej. Powód twierdzi, że dokonał nakładów, których równowartości dochodzi pozwem w niniejszej sprawie, w roku 2003, a więc w okresie, kiedy wiedział i godził się z tym, że do zawarcia umowy przyrzeczonej nie dojdzie. Jego twierdzenie, że dokonywał nakładów „dla siebie” nie znajduje jakichkolwiek podstaw. Od roku 1987 powód jest posiadaczem nieruchomości w złej wierze.

W tej sytuacji przyjąć należy, że uprawnienia powoda względem pozwanej określa w rozpoznawanej sprawie przepis art. 226 § 2 k.c., który stanowi, że samoistny posiadacz w złej wierze może żądać jedynie zwrotu nakładów koniecznych, i to tylko o tyle, o ile właściciel wzbogaciłby się bezpodstawnie jego kosztem. Użyte sformułowanie zawiera odesłanie do przepisów o bezpodstawnym wzbogaceniu. Nakazuje więc ocenić roszczenie posiadacza o zwrot nakładów według reżimu prawnego określonego przepisami art. 405 i n. k.c. Roszczenie samoistnego posiadacza

o zwrot nakładów powstaje z chwilą dokonania nakładu. Zasadniczo przyjmuje się, że w odniesieniu do nakładów koniecznych, roszczenie o ich zwrot staje się wymagalne z chwilą powstania, a roszczenie o zwrot innych nakładów staje się wymagalne z chwilą wydania rzeczy właścicielowi (tak m.in. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 11 czerwca 2008 roku, V CSK 28/08, Lex nr 424277). Poglądu tego nie sposób jednak zaaprobować bez zastrzeżeń w sytuacji, gdy rozliczenia nakładów domaga się posiadacz w złej wierze. Jak już wskazano roszczenie takiego posiadacza wymaga spełnienia przesłanki bezpodstawnego wzbogacenia właściciela. Przy tym warunku roszczenie posiadacza powstaje i staje się wymagalne w chwili zwrotu rzeczy, wówczas bowiem realizuje się przesłanka „wzbogacenia” właściciela, tzn. można stwierdzić czy takie wzbogacenie w ogóle jest i jaka jest jego wartość. Taki pogląd, odwołując się do swojego wcześniejszego orzecznictwa zaaprobował a contrario Sąd Najwyższy w uzasadnieniu wyrok z dnia 7 maja 2009 r IV CSK 24/09, (Lex nr 551447). Dlatego też nie zasługuje na aprobatę teza przeciwna wyrażona w wyroku Sądu Najwyższego z dnia 10 sierpnia 1988 r., III CRN 229/88 (OSNCP 1990, z. 12, poz. 153), , według której „samoistny posiadacz w złej wierze może żądać zwrotu nakładów koniecznych przed wydaniem tej rzeczy właścicielowi (por. w tym przedmiocie: Edward Gniewek Komentarz do art. 226 § 2 k.c., Lex nr 8229). Przedstawiona wyżej i aprobowana przez Sąd Apelacyjny wykładnia przepisu art. 226 § 2 k.c., prowadzi do wniosku o przedwczesności powództwa W. S., jako wystarczającej przyczynie jego oddalenia.

Jednakże nawet gdyby nie zaaprobować poglądu o przedwczesności powództwa oddalić należałoby je z powodu bezzasadności, która wyraża się w tym, że powód nie udowodnił przedmiotowego zakresu i wysokości swojego roszczenia. Jak już wcześniej wspomniano źródłem roszczenia powoda jest art. 226 § 2 k.c., który stanowi, że samoistny posiadacz w złej wierze może żądać jedynie zwrotu nakładów koniecznych i to tylko o tyle, o ile właściciel wzbogaciłby się bezpodstawnie jego kosztem. Uregulowanie to, odsyłające wprost do instytucji bezpodstawnego wzbogacenia (art. 405 k.c.) w realiach niniejszej sprawy nakazuje zbadanie czy pozwana uzyskała bez podstawy prawnej korzyść majątkową, możliwą do określenia w pieniądzu, kosztem powoda, który został o tę wartość zubożony. Pomiędzy zubożeniem powoda a wzbogaceniem pozwanej innej musi istnieć związek, bowiem jak wynika z brzmienia art. 405 k.c. korzyść majątkowa musi być uzyskana "kosztem innej osoby". W rozpoznawanej sprawie Sąd Okręgowy, celem ustalenia wartości wzbogacenia pozwanej, dopuścił dowód z opinii biegłego na okoliczność, które z wymienionych szczegółowo w odezwie nakładów poczynionych przez powoda na nieruchomości (dom) pozwanej były nakładami koniecznymi i jaka była ich wartość. Nadto Sąd polecił biegłemu ustalenie w jakim stopniu nakłady inne niż konieczne zwiększyły wartość nieruchomości na styczeń 2014 roku czyli na datę wydania nieruchomości (por. odezwa k. 1056). Jak wynika z dotychczas poczynionych uwag odezwa ta nie była prawidłowa. Stosownie do treści art. 226 § 2 k.c. w zw. z art. 405 k.c. biegły winien był wyliczyć wzrost wartości nieruchomości wskutek dokonania przez pozwanego nakładów koniecznych, a nie nakładów „innych niż konieczne”, gdyż pozwany dokonał nakładów będąc w złej wierze tak więc roszczenie o zwrot nakładów „innych niż konieczne” w ogóle mu nie przysługuje. Niezależnie od tego biegły we wnioskach opinii jednoznacznie wskazał, że na podstawie przeprowadzonych oględzin nieruchomości nie można określić jednoznacznie terminu wykonania nakładów ani obmiaru wykonanych robót. Słuchany przed Sądem biegły dodatkowo wyjaśnił, że nie na podstawie oględzin nieruchomości uważa, że nakłady na budynek dokonywane były w różnych przedziałach czasowych, jednakże nie był w stanie sprecyzować kiedy dokładnie. Wyraził pogląd, że dla dokonania szacunków konieczna byłaby wcześniejsza opinia biegłego d.s. budowlanych , która dokładnie ustaliłaby zakres przedmiotowy, rodzajowy, czasowy i wielkościowy dokonania nakładów. Biegły raz jeszcze podkreślił, że oględziny budynku nie są tu wystarczające, gdyż nakłady w większości miały charakter robót zakrytych.

W związku z tym zastrzeżeniem biegłego pełnomocnik powoda wniósł o przesłuchanie świadka A. Z. na okoliczność rodzaju nakładów poniesionych przez powoda na nieruchomości oraz dowodu z opinii biegłego ds. budownictwa na okoliczność zakresu i daty poniesionych nakładów. Oba te wnioski zostały przez Sąd Okręgowy oddalone i ta decyzja Sądu jest kontestowana przez powoda w większości zarzutów apelacyjnych. Zarzuty te nie mogą jednakże odnieść skutku. Wniosek o przesłuchanie świadka A. Z. słusznie został oddalony przez Sąd Okręgowy. Dowód z zeznań tego świadka został bowiem przeprowadzony na wniosek powoda na rozprawie w dniu 17 kwietnia 2014 r (k. 306/2-308/2) w obecności pełnomocników obu stron, którzy mieli możliwość zadać świadkowi takie pytania, które uznali za niezbędne dla wyjaśnienia podstawy faktycznej powództwa. W takiej sytuacji ponowne przesłuchanie świadka nie znajduje uzasadnienia w przepisach prawa procesowego. Drugi wniosek, o dopuszczenie dowodu z opinii

biegłego d.s. budowlanych, został uznany przez Sąd za spóźniony. Nawet gdyby uznać, że Sąd Okręgowy nie miał racji co do spóźnienia wniosku, przyjąć należy że decyzja o pominięciu w/w dowodu była prawidłowa. Dowód z opinii biegłego jest przeprowadzany w wypadkach, gdy wyjaśnienie sprawy wymaga wiadomości specjalnych. Takich wiadomości wymaga niewątpliwie wycena nakładów, sam fakt dokonania nakładów, czasokres ich dokonania nie wymagają wiadomości specjalnych i winny być wykazane innymi środkami dowodowymi, biegły w oparciu o oględziny, może jedynie potwierdzić fakt zrealizowania określonych prac. Powód w pozwie ogólnikowo jedynie twierdził, że dokonał nakładów polegających na wykonaniu elewacji i tynkowaniu budynku, naprawie dachu i kominów, z czym wiązała się wymiana dachówek, rynien i ofasowań. Nadto powód podał, że remontował balkon, wymienił okna w całym budynku jak też wyremontował klatkę schodową i zabezpieczył fundamenty. Co najbardziej istotne powód stanowczo twierdził, że wszystkie te prace wykonał w roku 2003. Ogólnikową treść miały też faktury wystawione przez A. Z., trafnie zatem pozwana kwestionowała ich walor dowodowy; w dokumentach tych nie zostały wyszczególnione ani konkretnie wykonane prace ani wartość materiałów czy też robocizny. Powód twierdził, że w 2003 roku wymienił wszystkie okna w budynku, tymczasem, część z aktualnie zamontowanych okien została wyprodukowana w terminie późniejszym (2006, 2010 r – por. opinia biegłego k. 1064). Nie sposób też pominąć, że w aktach rozpoznawanej sprawy znajduje się opinią biegłego rzeczoznawcy majątkowego T. L. z dnia 30 września 2008 roku (k. 295-303) z której wynika, że w dacie dokonywania oględzin nieruchomości przez tegoż biegłego (13 września 2008 r.) w budynku przeprowadzany był remont, który biegły określił jako kapitalny. Biegły nie został wpuszczony do budynku jednakże wyjaśniono mu, że w stosunku „do poprzedniej opinii z 2003 r.” wymieniono stolarkę okienną rynny i rury spustowe. Przeprowadzono remont ścian działowych i drzwi. Biegły naocznie stwierdził, że budynek tynkowany jest z zewnątrz tynkiem cementowo wapiennym, z tym, że od strony zachodniej tym odpada płatami a cegła gdzie tynku nie ma jest zmurszała i zawilgocona. Jak wynika z tego materiału były co najmniej dwa remonty, które powód określił jako „kapitalne” w 2003 i 2008. W konsekwencji nie da się ustalić które nakłady zostały wykonane w roku 2003 a zwrotu tylko tych nakładów powód domagał się w niniejszym postępowaniu. Wątpliwości tych nie eliminują zeznania świadków przesłuchanych w sprawie, z uwagi na ogólnikowość wynikającą najpewniej z upływu czasu i wielości prac remontowych przeprowadzanych na nieruchomości. Kolejna opinia biegłego powyższych wątpliwości nie wyjaśni.

Niezależnie od tego raz jeszcze należy podkreślić, że ewentualne ustalenie jakie nakłady konieczne zostały przez powoda dokonane w roku 2003 byłoby jedynie wstępem do wyliczenia przez biegłego kwoty wyrażającej wzrost wartości nieruchomości wskutek dokonania przez powoda określonych nakładów koniecznych. W taki jedynie sposób można by wyliczyć zakres bezpodstawnego wzbogacenia się pozwanej kosztem powoda. Ani w pozwie, ani w toku postępowania przed Sądem I instancji powód nie domagał się przeprowadzenia postępowania dowodowego w tym właśnie kierunku, co potwierdza tezę o niewykazaniu przesłanek z art. 226 § 2 k.c. i prowadzi do konieczności oddalenia powództwa, jako nieudowodnionego. Do odmiennych wniosków nie prowadzi apelacja powoda – zarzuty w niej przedstawione są bezzasadne.

Mając na względzie wszystkie powyższe argumenty Sąd Apelacyjny oddalił apelację w oparciu o przepis art. 385 k.p.c. O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na zasadzie art. 98 k.p.c. w zw. z art. 108 § 1 k.p.c.

SSA Hanna Nowicka de Poraj SSA Paweł Rygiel SSA Paweł Czepiel