

Sygn. akt I ACa 538/15

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 22 października 2015 r.

Sąd Apelacyjny w Łodzi I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący: SSA Hanna Rojewska

Sędziowie: SA Lilla Mateuszczyk

SO del. Ryszard Badio (spr.)

Protokolant: stażysta Agnieszka Kralczyńska

po rozpoznaniu w dniu 22 października 2015 r. w Łodzi na rozprawie

sprawy z powództwa **R. O.**

przeciwko **J. G. i D. G.**

o zapłatę

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Łodzi

z dnia 13 stycznia 2015 r., sygn. akt I C 254/11

1. oddala apelację;
2. zasądza od R. O. na rzecz D. G. kwotę 5.400 (pięć tysięcy czterysta) złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

Sygn. akt I ACa 538/15

## UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Okręgowy w Łodzi oddalił powództwo R. O. przeciwko D. G. i J. G. o zasądzenie kwoty 1.300.000 zł tytułem zwrotu wartości nakładów poniesionych na nieruchomości położoną w Ł. przy ulicy (...) oraz obciążył powoda kosztami zastępstwa procesowego strony powodowej.

Przedstawione rozstrzygnięcie zapadło w wyniku następujących ustaleń faktycznych poczynionych przez Sąd pierwszej instancji:

Nieruchomość położoną w Ł. przy ul. (...) dla której prowadzona jest księga wieczysta nr Kw (...) nabyła w roku 1998 A. K. będąc stanu wolnego. A. K. jest córką pozwanych.

W dniu 7 maja 2001r. A. K. w zamian za dożywotnie utrzymanie przeniosła własność tej nieruchomości na małżonków D. i J. G.. Wartość zabudowanej nieruchomości strony umowy określiły na kwotę 120 000 zł, zaś roczną wartość świadczeń w ramach dożywotniego utrzymania na kwotę 6000 zł.

W projekcie budowlanym dotyczącym rozbudowy i modernizacji budynku mieszkalnego jednorodzinne w Ł. przy ul. (...) jako inwestor została wskazana A. K..

Od 1997 r. do 2010 r. A. K. pozostawała z powodem w nieformalnym związku (konkubincie). Powód zamieszkiwał na nieruchomości przy ul. (...) do 2010 r. wraz z konkubiną i dziećmi. W 2010 r. powód wyprowadził się.

W okresie do 2001r. A. K. prowadziła działalność gospodarczą pod nazwą (...). Powód był zatrudniony jako kierowca w tej firmie. Od 2001 r. działalność przejął powód i prowadził ją pod nazwa (...), natomiast A. K. była zatrudniona w tej firmie. W firmie tej pracowali też pozwani.

Kredyt na budowę domu w kwocie 100 000 zł wzięła A. K.. Został on spłacony w latach 2007-2008r.

W 2002 r. powód osiągnął dochód w kwocie 1478,68 zł, strata z prowadzonej działalności gospodarczej wynosiła 49.227,47 zł. W 2003 r. powód w rozliczeniu podatkowym wykazał wyłącznie stratę w kwocie 30.186,31 zł. W 2004 r. powód w rozliczeniu podatkowym wykazał wyłącznie stratę w kwocie 14.755,08 zł. W 2005 r. powód w rozliczeniu podatkowym wykazał dochód w kwocie 21.169 zł. W 2006 r. powód w rozliczeniu podatkowym wykazał dochód w kwocie 13.360,06 zł. W 2005 r. powód w rozliczeniu podatkowym wykazał stratę w kwocie 45.506,15 zł.

Zakupy związane z inwestycją na nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...) dokonywane były przez A. K. i D. G..

Dokonując oceny zebranego w sprawie materiału dowodowego Sąd Okręgowy pominął dowód z opinii biegłego J. K., gdyż nie dotyczyła ona wiadomości specjalnych.

Dokonując oceny materiału dowodowego Sąd pierwszej instancji doszedł do przekonania, że powód nie udowodnił by ze swojego majątku sfinansował nakłady na nieruchomość przy ul. (...).

Powód w oderwaniu od swoistej wspólności osób pozostających w konkubincie żądał zwrotu środków pieniężnych wydatkowanych na nieruchomość pozwanych i zgodnie z art. 6 k.c. zobowiązany był do udowodnienia tej okoliczności.

W pierwszej kolejności Sąd Okręgowy podkreślił, że powód w toku procesu nie był w stanie wykazać, że dysponował majątkiem (czy też dochodami) które pozwalałyby mu na inwestowanie w przedmiotową nieruchomość. Powód sam w swoich wyjaśnieniach informacyjnych podał (k.200), że nie jest w stanie wykazać tej okoliczności. Co więcej, w piśmie procesowym z dnia 27 września 2011 r. powód szczegółowo wyjaśnił oraz udokumentował, że pieniądze uzyskane za sprzedane nieruchomości i samochody przeznaczał na spłatę zobowiązań prowadzonej przez siebie firmy ( k.79-82).

Odnosząc się do osobowych źródeł dowodowych w postaci zeznań świadków Sąd pierwszej instancji uznał, że nie doprowadziły one do wykazania konkretnych nakładów na nieruchomość będącą własnością pozwanych, które sfinansował powód ze swojego majątku.

Sąd Okręgowy ocenił jako nieprzydatne zeznania świadka S. P. (k. 243-244) który zeznał, iż w 2001 r. wykonywał prace budowlane na przedmiotowej nieruchomości za które płacił mu powód łącznie 3-4 tys. zł. Z zeznań tego świadka nie wynika czy zdarzenie to miało miejsce kiedy właścicielką nieruchomości była konkubina powoda czy też już po 7 maja 2001 r. kiedy właścicielami nieruchomości byli pozwani. To samo zastrzeżenie dotyczy zeznań świadków: I. Z. (k.244-245), J. B. (1) (k.371-372), J. K. (2) (k.272), J. K. (3) (k.272-273), J. B. (2) (k.273-274), którzy ponadto nie byli w stanie określić w jakiej kwocie otrzymali wynagrodzenie za swoją pracę.

Zeznania świadka K. P. (1) dotyczyły roku 1998 r. kiedy pozwani nie byli jeszcze właścicielami nieruchomości i dlatego nie mogły być podstawą ustaleń faktycznych.

Świadek M. S. zeznał iż pieniądze za zrobienie ogrodu otrzymywał od powoda i A. K.. Jednakże z zeznań tych nie wynika jaką konkretnie kwotę przekazał świadkowi powód i czyje to były pieniądze. Natomiast ze złożonych przez pozwaną dokumentów wynika iż świadek podpisał umowę z A. K. i od niej otrzymywał zaliczki i na jej nazwisko wystawiał

pokwitowania (k.253-259). Dlatego też zdaniem Sądu pierwszej instancji nie był to wiarygodny dowód na okoliczności wskazane przez powoda.

Świadek R. P. (k.270-271) zeznał z kolei, iż wykonywał różne prace na nieruchomości należącej do pozwanych jako pracownik firmy (...), jak nie było pracy w firmie i nie dostawał za to dodatkowego wynagrodzenia. Nie wskazał też dokładnie jakiego okresu to dotyczyło. Zeznania świadka nie pozwalają zatem ustalić czy, kiedy i jakie pieniądze wydatkował na nieruchomość pozwanych powodów.

Podobnie Sąd pierwszej instancji ocenił zeznania świadka M. P. (k.338) który również jako pracownik firm (...), a później B. wykonywał prace na przedmiotowej nieruchomości bez dodatkowego wynagrodzenia. Świadek ten jako swoich pracodawców wskazywał zarówno powoda jak i A. K..

Zeznania świadka K. P. (2) (k. 338), którego powód jest siostrzeńcem, cechuje również znaczny stopień ogólności. Wynika z nich, że łącznie od powoda otrzymał 5000 zł w okresie kiedy powód był w nieformalnym związku z A. K.. Świadek zeznał, iż konkubina powoda była obecna na budowie i uczestniczyła w zapłacie. Świadek pracował na budowie w latach 2000, 2002, 2003 co nie pozwala na precyzyjne określenie kwoty otrzymanej za prace w okresie gdy właścicielami nieruchomości byli pozwani. Natomiast zeznania świadka J. A. (k.357) nie dotyczyły nakładów na nieruchomość pozwanych, a jedynie rozliczeń biznesowych z powodem. Świadek ten nie podał również żadnych przydatnych informacji co do majątku czy dochodów powoda. Dlatego też, zeznania te nie były istotne dla rozstrzygnięcia sprawy.

Sąd Okręgowy podkreślił, że w dokumentacji związanej z przedmiotową inwestycją jako inwestor wskazana była A. K., a na żadnej z załączonych faktur nie figurował powód jako nabywca towarów lub usług. Zdaniem Sądu Okręgowego materiał dowodowy był zbyt skąpy by poczynić konkretne ustalenia co do nakładów poczynionych przez powoda. Z powyższych względów Sąd oddalił wnioski dowodowy powoda o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego, który miałby ustalić wartość poszczególnych nakładów. Opinia biegłego na okoliczność wyceny poszczególnych robót czy materiałów nie byłaby przydatna, gdyż nie zostało ustalone by rzeczywiście konkretne prace czy materiały budowlane zostały sfinansowane przez powoda.

W ocenie Sądu Okręgowego zgromadzony materiał dowodowy nie potwierdził, iż pozwany wydatkował ze swojego osobistego majątku środki pieniężne na majątek pozwanych.

W związku z przedstawionymi ustaleniami Sąd Okręgowy uznał, że powództwo nie było uzasadnione.

Podstawa faktyczna żądania powoda została zakreślona jako żądanie zwrotu nakładów poczynionych przez niego na nieruchomość, której właścicielami są pozwani. Powód w toku postępowania wskazywał natomiast na różne podstawy prawne swych roszczeń tj. art.226 k.c., ewentualnie art.405 k.c. i nast. lub art.676 k.c.

Ostatecznie powód wskazywał, iż podstawą prawną dochodzonych przez niego roszczeń są przepisy o bezpodstawnym wzbogaceniu. Wcześniej wskazywał na art. 226 § 1 k.c., podnosząc, iż był posiadaczem samoistnym przedmiotowej nieruchomości i wszystkie nakłady konieczne powinny mu zostać zwrócone, a inne nakłady o tyle o ile zwiększają wartość nieruchomości.

Sąd Okręgowy podniósł, że przepis art. 226 k.c. traktuje o roszczeniach posiadacza względem właściciela rzeczy, stanowi szczególnie uregulowanie, mające pierwszeństwo zastosowania do wzajemnych rozliczeń stron przed ogólnymi zasadami bezpodstawnego wzbogacenia i deliktowej odpowiedzialności odszkodowawczej. Ta odrębna regulacja dotyczy posiadania wykonywanego bez istniejącego stosunku prawnego, łączącego właściciela i posiadacza. W razie istnienia pomiędzy stronami stosunku prawnego, będącego podstawą posiadania cudzej rzeczy, rozliczenie nastąpić powinno według reżimu prawnego normującego ten stosunek prawny. Oznacza to, że przepisy art. 224 do 230 k.c. nie mają zastosowania do stosunku umownego między właścicielem a inną osobą, na podstawie którego korzystała ona z rzeczy za zgodą właściciela. W takim wypadku, w pierwszej kolejności, stosować należy postanowienia umowy, a w razie jej braku lub odpadnięcia tytułu, przepisy Kodeksu cywilnego o zobowiązaniach. Roszczenia przewidziane

powołanymi przepisami są ściśle związane z samym posiadaniem w tym znaczeniu, że powstają tylko w stosunkach między właścicielem a posiadaczem w rozumieniu Kodeksu cywilnego.

Sąd Okręgowy zauważył, że w judykaturze utrwalony jest pogląd, iż roszczenie posiadacza o zwrot nakładów ma obligacyjny charakter (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 7 marca 1997 r., II CKN 57/96, OSNC 1997/6-7/92), czego konsekwencją jest możliwość realizowania ich tylko względem właściciela, który odebrał rzecz z nakładami. W razie zbycia rzeczy, jej nabywcy nie wiąże bowiem z byłym posiadaczem żaden stosunek zobowiązaniowy, jeśli umowa nie zawiera innych postanowień.

W przedmiotowej sprawie, strony nie zawarły żadnej umowy na podstawie, której możliwe byłoby dokonanie wzajemnego rozliczenia stron z tytułu rzekomych nakładów poniesionych przez powoda, wobec czego analizę zasadności roszczeń powoda należało (zdaniem Sądu) przeprowadzić na płaszczyźnie art. 226 k.c. Przy czym art. 226 k.c. stanowi w zakresie nim unormowanym *lex specialis* w stosunku do norm o bezpodstawnym wzbogaceniu. Oznacza to, że nie zachodzi w tym wypadku kumulatywny zbieg norm (wyrok SN z 2.2.2000 r., II CKN 704/98, L.).

Stosownie do treści art. 226 § 1 k.c. samoistny posiadacz w dobrej wierze może żądać zwrotu nakładów koniecznych o tyle, o ile nie mają pokrycia w korzyściach, które uzyskał z rzeczy. Zwrotu innych nakładów może żądać o tyle, o ile zwiększają wartość rzeczy w chwili jej wydania właścicielowi. Jednakże gdy nakłady zostały dokonane po chwili, w której samoistny posiadacz w dobrej wierze dowiedział się o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa o wydanie rzeczy, może on żądać zwrotu jedynie nakładów koniecznych.

W związku z treścią art. 226 § 1 k.c. Sąd Okręgowy poddał ocenie twierdzenie powoda o poniesieniu nakładów na majątek pozwanych. Dokonane ustalenia faktyczne nie potwierdziły jednak, by powód ze swojego majątku wydatkował jakiegokolwiek kwoty na nieruchomości pozwanych. Powód nie przedstawił żadnych dokumentów w postaci np. faktur wskazujących na to, że wydawał pieniądze na przedmiotową nieruchomość. Zeznania świadków z których wnika iż powód płacił za pewne prace budowlane cechuje znaczny stopień ogólności nie pozwalający na precyzyjne ustalenie kiedy i jakie konkretnie nakłady zostały poniesione przez powoda. W latach 1998 r do 2010 r. powód pozostawał w konkubinacie z córką pozwanych A. K., z którą również wspólnie pracował. W ocenie Sądu okoliczność, iż powód dawał pieniądze robotnikom nie jest równoznaczna z tym że były to jego pieniądze zwłaszcza, że w tamtym okresie prowadził wspólne gospodarstwo z córką pozwanych. Zdaniem Sądu pierwszej instancji najważniejsze było jednak to, że powód nie wykazał by miał majątek oraz dochody które pozwoliłyby mu na finansowanie budowy domu.

W ocenie Sądu Okręgowego twierdzenia powoda, iż nakłady były czynione z nieujawnionych dochodów, których nie jest w stanie wykazać przekreśliły jego szanse na uwzględnienie powództwa. Zgodnie bowiem z art. 6 k.c. to na powodzie ciąży obowiązek udowodnienia, że przeznaczył swoje pieniądze na budowę domu na cudzej nieruchomości. Sąd Okręgowy podkreślił, że pozwani by powód w jakimkolwiek zakresie finansował nakłady na ich dom. Jednocześnie w dokumentacji jako inwestor wskazana była A. K., a na żadnej z załączonych faktur nie figurował powód jako nabywca towarów lub usług. Wobec nieudowodnienia przez powoda wydatkowania własnych środków pieniężnych na przedmiotową nieruchomość zbyteczne było rozwiązanie dalszych przesłanek z art. 226 § 1 k.c. dotyczących zarówno charakteru posiadania przedmiotowej nieruchomości przez powoda jak i rodzaju nakładów na nią poczynionych.

Dodatkowo Sąd Okręgowy wskazał, że twierdzenia powoda, iż wydawał pieniądze na przedmiotową nieruchomość ze swoich ukrytych dochodów należy oceniać na płaszczyźnie art. 5 k.c. zgodnie z którym „nie można czynić ze swego prawa użytku, który byłby sprzeczny ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem tego prawa lub z zasadami współzycia społecznego. Takie działanie lub zaniechanie uprawnionego nie jest uważane za wykonywanie prawa i nie korzysta z ochrony”. Powód, który jak twierdzi ukrywał swoje rzeczywiste dochody domaga się obecnie ochrony prawnej swego prawa podmiotowego i zwrotu środków pieniężnych których oficjalnie nie posiadał. W ocenie Sądu Okręgowego nawet gdyby uznać twierdzenia powoda co do poniesionych nakładów w całości lub w części za zasadne to i tak żądanie ich zasądzenia byłoby sprzeczne z zasadami współzycia społecznego. W ocenie Sądu Okręgowego, powód sam naruszając zasadę uczciwości przez wieloletnie ukrywanie swych dochodów nie korzysta w tym zakresie z ochrony swego prawa podmiotowego. Zachowanie powoda Sąd Okręgowy ocenił co najmniej jako nieetyczne i nieuczciwe.

W apelacji powód zarzucił:

1. naruszenie prawa procesowego, które miało wpływ na treść rozstrzygnięcia tj. art. 233 § 1 k.p.c. poprzez:

- niedokonanie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału dowodowego i dowolną jego ocenę polegającą na przyjęciu, że powód nie udowodnił, iż dysponował majątkiem, który pozwalał na inwestowanie w nieruchomości pomimo, że z zeznań świadków (A., P.) jednoznacznie wynika, że to powód faktycznie prowadził działalność zarejestrowaną na córkę pozwanych, a jednocześnie strona pozwana potwierdziła, że budowa domu była finansowana z dochodów firmy;

- uznanie zeznań świadków (P., Z., B., K., B. S.) złożonych w toku procesu za niewystarczające do przyjęcia zakresu prac finansowanych przez powoda pomimo, że świadkowie wskazali jakie konkretnie prace wykonali N. nieruchomości i że otrzymali za nie wynagrodzenie od powoda;

2. naruszenie prawa procesowego, które miało wpływ na treść rozstrzygnięcia tj. art. 227 k.p.c. w zw. z art. 233 § 1 k.p.c. przy zastosowaniu art. 162 k.p.c. poprzez niezasadne oddalenie wniosku o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego na okoliczność rodzaju i wartości nakładów poniesionych na nieruchomości przy ulicy (...) w Ł. zgodnie z tezą dowodową zakreśloną w piśmie procesowym z dnia 20 sierpnia 2014 r., pomimo, że na rozprawie w dniu 1 sierpnia 2014 r. biegły wskazał, iż istnieje możliwość wyceny nakładów w różnych alternatywach, co pozwoli na wysunięcie wniosków, kto wykonywał konkretne prace w budynku i jednocześnie powód zgłosił w sposób odpowiadający prawu, na podstawie art. 162 k.p.c. odpowiednie zastrzeżenie do protokołu, w następstwie czego brak było wyjaśnienia wszystkich istotnych okoliczności sprawy;

3. naruszenie prawa materialnego tj. art. 226 k.c. poprzez błędną wykładnię, polegającą na przyjęciu, że zobowiązana do zwrotu nakładów jest osoba będąca właścicielem rzeczy w chwili ich dokonywania, a nie właściciel, który rzecz z nakładami odebrał, względnie każdorazowy właściciel, a w konsekwencji przyjęcie, że powód może domagać się zwrotu wartości tylko tych nakładów, które czynił na nieruchomości po 7 maja 2001 r.

4. naruszenie prawa materialnego tj. art. 5 k.c. poprzez:

- jego zastosowanie pomimo, że w sprawie nie zachodzą wyjątkowe okoliczności uzasadniające przyjęcie, że zachowanie powoda było niezgodne z powszechnie akceptowanymi w społeczeństwie wartościami,

- zastosowaniu tego przepisu jako uzasadniającego oddalenie żądania o zwrot nakładów, pomimo tego, że na zasady współżycia społecznego nie może powoływać się podmiot, który sam te zasady naruszył, a zawarcie pozornej umowy dożywocia, celem utrudnienia powodowi możliwości dochodzenia roszczeń bezsprzecznie stanowi naruszenie tych zasad.

W związku z przedstawionymi zarzutami powód wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku przez uwzględnienie powództwa w całości i zasądzenie od pozwanych na rzecz powoda kwoty 1.300.000 zł tytułem zwrotu nakładów poniesionych na sporną nieruchomość z ustawowymi odsetkami od dnia zmiany powództwa do dnia zapłaty oraz obciążenie pozwanych kosztami postępowania za obie instancje. Ewentualnie powód wniósł o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi pierwszej instancji.

Na podstawie art. 380 k.p.c. skarżący wniósł o dokonanie kontroli postanowienia Sądu Okręgowego z dnia 30 grudnia 2014 r. oddalającego wniosek dowodowy strony powodowej o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego na okoliczności wskazane w piśmie procesowym z dnia 20 sierpnia 2014 r., które miało wpływ na treść rozstrzygnięcia. Wniósł o uchylenie tego postanowienia i przeprowadzenie tego dowodu przez Sąd II instancji.

W odpowiedzi na apelację pozwana D. G. wniosła o jej oddalenie i zasądzenie od powoda kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu odwoławczym.

## **Sąd Apelacyjny zważył co następuje:**

Apelacja nie była uzasadniona.

Apelujący niesłusznie zarzucał Sądowi Okręgowemu naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. Przepis ten nakazuje Sądowi dokonanie oceny zebranego w sprawie materiału dowodowego według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału. Zarzut naruszenia tego przepisu tylko wtedy może być uznany za usprawiedliwiony, jeżeli Sąd zaprezentuje rozumowanie sprzeczne z regułami logiki, z zasadami wiedzy, bądź z doświadczeniem życiowym. Sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z treścią zebranego w sprawie materiału zachodzi bowiem jedynie wtedy, gdy powstaje dysharmonia pomiędzy materiałem zgromadzonym w sprawie, a konkluzją, do jakiej dochodzi sąd na jego podstawie. Jeżeli natomiast Sąd z określonego materiału dowodowego wyprowadza wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, ocena Sądu nie narusza reguł swobodnej oceny dowodów i musi się ostać, chociażby w równym stopniu na podstawie tego materiału dowodowego dawały się wysnuć wnioski odmienne (tak Sąd Najwyższy w wyroku z 27 września 2002 r. sygn. akt II CKN 817/00).

W oparciu o przedstawione przez obie strony dowody Sąd pierwszej instancji był całkowicie uprawniony do oceny, że powód nie udowodnił aby dysponował dochodami i majątkiem pozwalającym mu na czynienie inwestycji na nieruchomości położonej w Ł. przy ulicy (...). To A. K. była wszakże właścicielem firmy (...), a dochody z tej działalności obok kredytu hipotecznego mogły być podstawowym źródłem finansowania inwestycji. Nie należy też zapominać, że A. K. przed założeniem firmy (...) posiadała stałe zatrudnienie i mogła więc liczyć na dochody z tego źródła. Mogła też liczyć na pomoc finansową swoich rodziców (pозwanych). Powód związał się z A. K. będąc faktycznym bankrutem. Z tytułu rozliczenia pierwszego małżeństwa nie otrzymał żadnego majątku, a jego zadłużenie powodowało, że nie chciał firmować swoim nazwiskiem żadnego przedsięwzięcia gospodarczego. W gruncie rzeczy rodzina G. udzieliła powodowi mieszkania i pozwoliła, aby zatrudnił się w firmie (...). To zaś czyni wnioski postawione przez Sąd pierwszej instancji całkowicie uprawnionymi, tym bardziej że faktury dotyczące zakupu materiałów i usług budowlanych związanych z nakładami opatrzone były nazwiskiem A. G..

Nawet jeśli powód posiadał swoiste know-how prowadzenia firmy w branży handlu odzieżą używaną, to bez wsparcia konkubiny oraz pozwanych nie mógłby wykorzystać swoich umiejętności. Założenie przez pozwanego firmy (...) w roku 2001 polegało (jak to ustalił Sąd pierwszej instancji) na przejściu firmy należącej do A. K.. Ustalenia tego pozwany nie zakwestionował. W istocie więc od roku 2001 pozwany wykorzystywał majątek swojej konkubiny, a więc jeśli nawet uzyskiwał dochody, których nie zgłaszał do opodatkowania to stanowiły one również majątek A. K. objęty współwłasnością w częściach ułamkowych - co do której obowiązuje domniemanie równych udziałów, wynikające z treści art. 197 k.c. Jeśli więc powód w ogóle zdołałby udowodnić posiadanie środków pieniężnych pozwalających na czynienie nakładów budowlanych, to całkowicie uprawnione byłoby twierdzenie, że dalsze inwestycje czynione na nieruchomości (począwszy od roku 2001) pochodziły z tej części dochodów firmy (...), która przysługiwała A. G.. Swoją część pozwany inwestował zaś w inne nieruchomości (lofty) i samochody, które następnie musiał spieniężyć na pokrycie narastającego zadłużenia.

Sąd Okręgowy słusznie wywiódł, że zeznania świadków nie doprowadziły do wykazania konkretnych nakładów na nieruchomości pozwanych, które sfinansować miał powód ze swojego majątku. Fakt, że niektórzy świadkowie zeznali, że to pozwany organizował proces inwestycyjny albo nawet dokonywał płatności nie wskazuje bowiem jakie były źródła tego finansowania. Nie można przecież wykluczyć, że powód dysponował pieniędzmi powierzonymi mu przez konkubinę, pochodzącymi na przykład z kredytu bankowego, albo z dochodów firmy (...). Organizowanie budowy, załatwianie formalności, udzielanie zleceń wykonawcom, czy dokonywanie płatności należy z reguły do obowiązków mężczyzny, a więc aktywność powoda, akcentowana przez świadków, nie może w tym przypadku budzić zdziwienia.

Skoro postępowanie dowodowe nie doprowadziło do wyjaśnienia, które inwestycje na nieruchomości stanowiącej własność pozwanych poczynił powód, angażując własny majątek, to słusznie Sąd Okręgowy oddalił wniosek o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego z zakresu budownictwa na okoliczności rodzaju i wartości nakładów poczynionych przez powoda. Podkreślić trzeba, że biegły z zakresu budownictwa nie mógł wypowiadać się co do

faktów. To czy powód angażował własne środki pieniężne na określone nakłady powinno być zatem udowodnione przy pomocy innych dostępnych źródeł. Biegły mógł natomiast oszacować wartość nakładów, gdyby wcześniej powód zdołał dowieść w sposób nie budzący wątpliwości, że konkretne nakłady zostały przez niego sfinansowane. Tymczasem biegły J. K. (4) podczas rozprawy w dniu 1 sierpnia 2014 r. (k. 472) wyjaśnił co następuje: „na podstawie akt sprawy nie da się wyjaśnić jakie nakłady poczynił powód”. Wszelkie szacowanie wartości tych nakładów było więc zbędne skoro opierałoby się na wyłącznie na spekulacjach co do źródeł ich finansowania.

Niezależnie od powyższego wyjaśnić należy, że teza dowodowa dotycząca dowodu z opinii biegłego, przedstawiona przez pełnomocnika powoda w piśmie procesowym z dnia 20 sierpnia 2004 r. (k. 482) nie zmierzała do wyjaśnienia okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy. Powód domagał się bowiem wyjaśnienia wartości nakładów, przez określenie wartości robocizny oraz użytych materiałów budowlanych, co pozostawało w całkowitym oderwaniu od dyspozycji zawartej w art. 226 § 1 k.c. Przede wszystkim przepis ten wyróżnia nakłady konieczne od użytecznych. Zwrotu pierwszych posiadacz może żądać tylko jeśli nie znalazły one pokrycia w korzyściach jakie posiadacz uzyskał z rzeczy. Ponadto rozliczenie nakładów koniecznych nastąpić powinno niezwłocznie po ich wykonaniu – co ma znaczenie z punktu widzenia podniesionego przez pozwanych zarzutu przedawnienia oraz z punktu widzenia legitymacji biernej. Rozliczenia nakładów koniecznych powinna bowiem dokonać osoba będąca właścicielem rzeczy w momencie ich dokonywania. Wniosek dowodowy powoda nie zmierzał w żadnym razie do wyjaśnienia, które z nakładów poczynionych rzekomo przez powoda miały charakter konieczny, a które pozbawione były tej cechy i po pierwsze z tej przyczyny nie był przydatny.

Zakładając jednak, że wszystkie nakłady miały charakter użyteczny (gdyż nakłady polegające na budowaniu budynku i jego wyposażaniu w instalacje nie mieszczą się w kategorii nakładów koniecznych, nie są bowiem nakładami koniecznymi te, które służą stworzeniu rzeczy (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 19 stycznia 2005 r. I (...) 476/04) to dla ich rozliczenia nie była istotna kwota wydatkowana na robociznę oraz na materiały budowlane, czy też kwota wynagrodzenia pobranego przez wykonawców, ale kwota o jaką nakłady te zwiększyły wartość nieruchomości. Formułując tezę dowodową powód powinien więc żądać ustalenia przez biegłego różnicy między wartością początkową posiadanej działki, a jej wartością z nakładami w dacie wydania nieruchomości właścicielowi - pozwanym. Teza dowodowa przedstawiona przez powoda nie zmierzała do wyjaśnienia tej kwestii. Nie była więc przydatna i nie mogła zostać uwzględniona zarówno przez Sąd pierwszej instancji jak i Sąd odwoławczy, nawet gdyby powód zdołał udowodnić, że konkretne nakłady poczynił, ponosząc wydatki ze swojego majątku.

Trzeba też zauważyć, że w globalnej kwocie roszczenia przedstawionego w pozwie zawierała się również kwota wydatkowana rzekomo z majątku powoda na zakup przedmiotowej działki gruntu. W tym przypadku nie można jednak mówić o żadnym nakładzie na rzecz. Całe to zdarzenie gospodarcze (gdyby zostało udowodnione przez powoda) powinno być traktowane w kategoriach darowizny. Według koncepcji powoda przekazał on przecież środki pieniężne A. G., a ona zakupiła nieruchomość w swoim imieniu i na swoją rzecz. Tymczasem dla całego roszczenia, w tym dla „nakładów” dotyczących zakupu działki powód poszukiwał podstawy prawnej w przepisie art. 226 k.c. Przepis ten zakłada tymczasem ponoszenie określonej kategorii nakładów na rzecz istniejącą i znajdującą się we władaniu podmiotu czyniącego nakłady (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 27 lutego 2003 r., IV CKN 1847/00). Nakłady nie mogą więc polegać na zakupieniu rzeczy.

Wprawdzie zatem uprawniony był zarzut naruszenia art. 226 § 1 k.c. - w kwestii dotyczącej legitymacji biernej pozwanych (przy założeniu, że nakłady poczynione przez powoda nie miały charakteru nakładów koniecznych), ale nie mogło to wywołać skutku korzystnego dla powoda. W sytuacji braku możliwości podważenia ustaleń faktycznych poczynionych przez Sąd pierwszej instancji w kwestii finansowania przez powoda nakładów na nieruchomość pozwanych, nie miała znaczenia wadliwa interpretacja wymienionego przepisu. W istocie jednak rację ma skarżący twierdząc, że nakłady użyteczne, powinny być rozliczone między posiadaczem rzeczy, a właścicielem, który odzyskał ją od posiadacza. Wcześniejsze zmiany w zakresie prawa własności (poprzedzające odzyskanie rzeczy) oraz zmiany późniejsze (po odzyskaniu rzeczy) pozostają bez wpływu na stronę podmiotowa tego stosunku.

Także zarzut naruszenia prawa materialnego – art. 5 k.c. nie mógł odnieść skutku, bez podważenia ustaleń faktycznych poczynionych przez Sąd Okręgowy. Przypomnieć zaś należy, że podstawą oddalenia powództwa było nieudowodnienie przez powoda faktu posiadania dochodów i majątku potrzebnego na sfinansowanie nakładów. Skoro ocena ta nie zmieniła się pomimo podniesionych przez pozwanego zarzutów naruszenia prawa procesowego – art. 233 § 1 k.p.c., a Sąd Apelacyjny zaakceptował i przyjął za własne ustalenia poczynione przez Sąd pierwszej instancji to znaczy, że powodowi nie przysługiwało uprawnienie od żądania zwrotu nakładów, którego dochodzenie miało być poczytane za sprzeczne z zasadami współżycia społecznego.

Na zasadzie rozważań hipotetycznych wyjaśnić zatem tylko można, że postępowanie sądowe nie jest właściwą drogą do legalizacji ukrytych dochodów przedsiębiorcy. Jeśli więc powód nie zdołał dotychczas zalegalizować tychże dochodów we właściwych organach skarbowych, przez uiszczenie zaległego podatku dochodowego, to nie powinien domagać się ochrony prawnej w oparciu o zwykłe twierdzenia, że dochody takie rzekomo uzyskiwał. Szczególnie, że twierdzenia te nie były poparte jakimikolwiek dokumentami świadczącymi o przepływach pieniężnych na korzyść majątku powoda. Ze zdumieniem przyjąć zaś należy twierdzenie zawarte w apelacji, że zachowanie polegające na ukrywaniu dochodów, celem uniknięcia opodatkowania albo uniknięcia postępowania egzekucyjnego jest uczciwe, a nawet stanowi wartość powszechnie akceptowaną w społeczeństwie.

Nie można też zaakceptować stanowiska, że umowa dożywocia była również przejawem działania sprzecznego z zasadami współżycia społecznego – tym razem ze strony pozwanych. Trudno bowiem zgodzić się z twierdzeniem, że umowa ta stanowiła utrudnienie realizacji roszczenia o zwrot nakładów, w sytuacji gdy roszczenie dotyczące nakładów użytecznych mogło być skierowane do każdej osoby będącej właścicielem nieruchomości na dzień odzyskania władztwa od posiadacza. Ponadto powód formułując twierdzenie o pozorności umowy dożywocia sam utrudnia sobie dochodzenie roszczenia. Wada pozorności prowadzi przecież do nieważności czynności prawnej. Upierając się zatem przy pozorności umowy dożywocia powód zaprzecza więc legitymacji biernej pozwanych.

Mając powyższe na uwadze Sąd Apelacyjny oddalił apelację na podstawie art. 385 k.p.c.

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd Apelacyjny orzekł na podstawie art. 98 § 1 k.p.c. Wprawdzie pozwana D. G. podczas rozprawy apelacyjnej nie korzystała już z usług pełnomocnika – adwokata E. P., ale wypowiedzenie pełnomocnictwa nastąpiło już po złożeniu odpowiedzi na apelację, przygotowanej przez adwokata i po wpływie aktu sprawy do Sądu Apelacyjnego. Niewątpliwie więc pozwana poniosła koszty zatrudnienia pełnomocnika na etapie postępowania apelacyjnego i mogła domagać się ich zwrotu od powoda.