

Sygn. akt *I ACa 1086/17*

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 10 kwietnia 2018 r.

Sąd Apelacyjny w Poznaniu I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSA Mikołaj Tomaszewski

Sędziowie: SA Piotr Górecki (spr.)

SO (del.) Ewa Fras – Przychodni

Protokolant: st.sekr.sąd. Sylwia Woźniak

po rozpoznaniu w dniu 27 marca 2018 r. w Poznaniu

na rozprawie

sprawy z powództwa **S. R.**

przeciwko **D. G.**

o zapłatę

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Poznaniu

z dnia 24 maja 2017 r. sygn. akt XII C 1672/14

1. **oddala apelację,**

2. **zasądza od powoda na rzecz pozwanej kwotę 4.050 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.**

SSA Piotr Górecki SSA Mikołaj Tomaszewski SSO Ewa Fras - Przychodni

Sygn. akt IACa 1086/17

UZASADNIENIE

Powód S. R. wniósł przeciwko pozwanej D. G. o zapłatę kwoty 200.000 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia złożenia pozwu do dnia zapłaty oraz zasądzenie od pozwanej na rzecz powoda zwrotu kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Uzasadniając swoje roszczenie wskazał, że poczynił nakłady na nieruchomości, stanowiącą własność pozwanej i z tego tytułu na podstawie art. 405 k.c. domaga się zapłaty.

W odpowiedzi na pozew pozwana domagała się oddalenia powództwa w całości oraz zasądzenia od powoda na swoją rzecz zwrotu kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego w kwocie 3.617 zł.

W uzasadnieniu podała, że kupując nieruchomość od powoda uiściła całość ceny sprzedaży nieruchomości. Pozwana zaprzeczyła twierdzeniom powoda, jakoby poczynił on jakiegokolwiek nakłady na stanowiącą jej własność nieruchomości po dniu 10 lipca 2002 r., to jest po przeniesieniu własności nieruchomości na pozwaną. Podniosła, iż wszelkie nakłady czyniła ona z własnych środków oraz środków uzyskanych od rodziców i babci.

Wyrokiem z dnia 24 maja 2017 r. Sąd Okręgowy w Poznaniu oddalił powództwo i orzekł o kosztach postępowania (sygn. akt XIIC 1672/14).

Rozstrzygnięcie to zostało wydane w oparciu o następujące ustalenia faktyczne.

Strony pozostawały w nieformalnym związku od 1996 r., a od 1998 r. zamieszkiwali wspólnie w stanowiącym własność powoda domu w L. przy ul. (...). Pozwana wychowywała w tamtym czasie córkę z pierwszego małżeństwa. Pozwana jest właścicielką nieruchomości położonej w L. przy ul. (...), o pow. 0,1375 ha, stanowiącej działkę nr (...), zabudowanej domem jednorodzinny, dla której Sąd Rejonowy w Szamotułach prowadzi księgę wieczystą (...). Nieruchomość tę nabyła od pozwanego na podstawie umowy sprzedaży z dnia 10 lipca 2002 r. (akt notarialny Rep. A (...) notariusza B. P. w Kancelarii Notarialnej w S.) za kwotę 28.000 zł. W umowie tej wpisano oświadczenie powoda, że „na działce tej została rozpoczęta budowa domu mieszkalnego (wybudowane są mury do pierwszego stropu)” W § 3 ww. umowy stwierdzono, że „Cena przedmiotowej nieruchomości wynosi kwotę 28,000,00 zł (...) i została już w całości zapłacona przed podpisaniem niniejszego aktu, co w tym miejscu sprzedający potwierdza”.

Budynek, w którym mieszkali strony był początkowo bardzo niewielki i składał się z jednego pomieszczenia o powierzchni około 3-4 m². Stopniowo był on rozbudowywany. Znaczną część kosztów budowy domu poniósł powód. Strony rozstały się w 2013 r. i od tego czasu na nieruchomości stanowiącej własność pozwanej mieszka jedynie powód, zaś pozwana wynajmuje mieszkanie. W okresie od sierpnia 2003 r. do września 2004 r. pozwana zakupiła materiały budowlane za kwotę 7.644,55 zł. Natomiast w dniu 12 września 2007 r. dokonała zakupu materiałów budowlanych na kwotę 2.325,52 zł.

W ocenie Sądu Okręgowego w Poznaniu, skoro powód nadal posiada nieruchomość pozwanej, to jego roszczenie jako wciąż zamieszkującego na terenie nieruchomości posiadacza samoistnego, jest przedwczesne. Nie może on bowiem domagać się zwrotu nakładów do czasu wydania rzeczy pozwanej.

Powyższy wyrok zaskarżył apelacja powód podnosząc przy tym następujące zarzuty odwoławcze:

- 1) naruszenie art. 233 k.p.c. „poprzez przekroczenie zasad swobodnej oceny dowodów polegające na przyjęciu wbrew zasadom doświadczenia życiowego i logicznego rozumowania za wiarygodne zeznań świadków F. S. i B. S. i ustalenia na tej podstawie okoliczności że pozwana zakupiła materiały budowlane za kwoty: 7.644,55 zł i 2.325,52 zł, pomimo, że ich zeznania w tym zakresie były niewiarygodne, a pozostałe dowody przeprowadzone w postępowaniu wskazują, iż było inaczej”,
- 2) naruszenie art. 227 k.p.c. „poprzez oddalenie wniosku dowodowego o powołanie biegłego celem wyceny nakładów poczynionych przez powoda na przedmiotową nieruchomość (...)”,
- 3) naruszenie art. 461 § 1 k.c. „poprzez jego niezastosowanie (...)”,
- 4) naruszenie art. 405 k.c. „poprzez jego niezastosowanie pomimo tego, iż powód poniósł nakłady, co doprowadziło do bezpodstawnego wzbogacenia pozwanej”,
- 5) rażące naruszenie przepisów prawa materialnego art. 408 k.c. poprzez jego zastosowanie pomimo braku przesłanek do tego”,

6) „błąd w ustaleniach faktycznych przyjętych za podstawę orzeczenia poprzez błędne przyjęcie, iż „pозwana zakupiła materiały budowlane za kwoty: 7.644,55 zł i 2.325,52 zł” oraz że „powód zamieszkuje w przedmiotowej nieruchomości na podstawie umowy najbardziej zbliżonej do umowy użyczenia (....)”.

Mając powyższe na uwadze skarżący wniósł o:

1) zmianę zaskarżonego wyroku i zasądzenie od pozwanej na rzecz powoda kwoty 200.000 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia złożenia pozwu do dnia zapłaty oraz zasądzenia od pozwanej na rzecz powoda zwrotu kosztów niniejszego postępowania w pierwszej instancji, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego według norm przepisanych i obciążenie jej kosztami sądowymi,

2) zasądzenie od pozwanej na rzecz powoda zwrotu kosztów postępowania odwoławczego, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego według norm przepisanych, ewentualnie

3) uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi I Instancji do ponownego rozpoznania w tym zakresie.

Pozwana wniosła o oddalenie apelacji i zasądzenie od powoda na jej rzecz kosztów postępowania odwoławczego, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

Sąd Apelacyjny w Poznaniu zważył, co następuje.

Apelacja nie była zasadna. Sąd odwoławczy podziela ustalenia faktyczne sądu I instancji i tym samym przyjmie za własny. Wypada zatem w tym miejscu odnieść się do zarzutów apelacyjnych.

Nie można podzielić zarzutu, jakoby sąd I instancji naruszył art. 233 k.p.c. poprzez uznanie za wiarygodne zeznania świadków F. S. i B. S.. Zgodnie z zasadą swobodnej oceny dowodów wyrażoną w tym przepisie, sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania i na podstawie „wszechstronnego rozważenia zebranego materiału”. Tak rozumianej zasady swobodnej oceny dowodów sąd I instancji nie naruszył. Lektura akt sprawy, nie daje żadnych podstaw do przyjęcia, że sąd I instancji dowody w postaci zeznań świadków F. S. i B. S. ocenił w sposób dowolny, a więc sprzeczny z art. 233 § 1 k.p.c. W uzasadnieniu apelacji zresztą jej autor bliżej nie odniósł się do tych zeznań, co utrudnia bliższe odniesienie się do tego zarzutu. Dodać jedynie można, że F. i B. S. (rodzice pozwanej) zeznali między innymi, że dom po zakupie przez pozwaną był wykańczany systemem gospodarczym. Z zeznań F. S. wynikało także, że przekazywał córce „regularnie” od 300 do 500 zł. Pieniądze te szły na zakup materiałów budowlanych (k. 196). Nie było żadnych powodów, aby twierdzeniom tym odmówić wiarygodności. Niemniej jednak rację miał sąd I instancji, że w okolicznościach przedmiotowej sprawy kwestia tego, która ze stron ponosiła nakłady na nieruchomość była nieistotna (o czym w dalszej części uzasadnienia).

W tym miejscu trzeba także odnieść się do zarzutu procesowego, jakoby sąd I instancji

dopuszczył się błędu w ustaleniach faktycznych przyjętych za podstawę orzeczenia poprzez błędne przyjęcie, iż „pозwana zakupiła materiały budowlane za kwoty 7.644,55 zł i 2.325,52 zł” oraz że „powód zamieszkuje w przedmiotowej nieruchomości na podstawie umowy najbardziej zbliżonej do umowy użyczenia (....)”. Na wstępie wyjaśnić trzeba, że zarzut błędu w ustaleniach faktycznych nie stanowi odrębnego zarzutu apelacji, bowiem „błąd w ustaleniach faktycznych” nie jest błędem samym w sobie, ale zawsze jest wynikiem naruszenia przez sąd jakiegoś innego przepisu normującego postępowanie dowodowe. Najczęściej jest on wynikiem naruszenia dyrektyw co do oceny materiału dowodowego, czyli wynikiem naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. Najpierw bowiem sąd narusza jakiś przepis o postępowaniu dowodowym i potem w następstwie tego naruszenie błędnie ustala stan faktyczny. Tymczasem autor apelacji nie wskazał bliżej jaki to przepis procesowy sąd I instancji naruszył. Pomijając, że zarzut ten w okolicznościach sprawy nie miał znaczenia, bo i ustalenie w zakresie zakupów przez pozwaną materiałów budowlanych, nie miało znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy. Niemniej jednak godzi się wskazać, że ustalenie iż pozwana czyniła nakłady na swoją nieruchomość wynikało chociażby z przedłożonych faktur na zakup określonych materiałów budowlanych, przy czym faktury te wystawiane były już po zakupie przez pozwaną nieruchomości (k. 68). W żadnym więc razie kwestionowane

ustalenie nie było błędne. Co do tytułu prawnego na podstawie którego powód zajmował (zajmuje) nieruchomością pozwaną. Uznać trzeba, że od dnia zakupu przez pozwaną nieruchomości, powód zamieszkiwał w niej za zgodą właścicielki i to nieodpłatnie. Tym samym trzeba przyjąć, że zamieszkiwał w nieruchomości pozwaną na zasadzie użyczenia (art. 710 k.p.c.). Sytuacja taka istniała do chwili złożenia pozwu o eksmisję powoda z nieruchomości pozwaną, co nastąpiło 31 grudnia 2013 r. Powództwo to zostało oddalone na podstawie art. 5 k.c. w dniu 11 kwietnia 2014 r. co sprawia, iż powód zajmuje od tego czasu nieruchomością pozwaną bez tytułu prawnego. Jak sam przyznał skarżący na rozprawie odwoławczej w dniu 27 marca 2018 r. (k. 288), w niniejszym postępowaniu dochodzi zapłaty za nakłady poczynione na nieruchomością pozwaną w okresie od zakupu tej nieruchomości przez pozwaną (lipiec 2002 r.) do dnia wyprowadzenia się pozwaną (do lutego 2013 r.). Tak więc w okresie tym korzystał z nieruchomości pozwaną na zasadzie użyczenia. Tym samym nie mógł korzystać z prawa zatrzymania nieruchomości (art. 461 § 2 k.c.).

Chybiony okazał się także zarzut naruszenia art. 227 k.p.c. „poprzez oddalenie wniosku dowodowego o powołanie biegłego celem wyceny nakładów poczynionych przez powoda na przedmiotową nieruchomości (...)”. Pomijając to, że dowód z opinii biegłego nie może zmierzać do poszukiwania innych dowodów – w tym przypadku dowodów wskazujących na istnienie i rozmiar nakładów powoda – to dowód ten był zbyteczny, skoro nie zachodziły przesłanki umożliwiające uwzględnienia powództwa w jakiegokolwiek części z uwagi na zajmowanie przez powoda nieruchomości pozwaną.

Nie mógł odnieść zamierzonego skutku prawnego zarzut naruszenia art. 461 § 1 k.c. Pozwany nie może skutecznie podnosić, iż zajmuje nieruchomością pozwaną z uwagi na prawo zatrzymania o którym mowa w powołanym przepisie. Skoro w spornym okresie powód korzystał z nieruchomości pozwaną na zasadzie umowy użyczenia, to tym samym – o czym była już mowa wcześniej - nie mógł korzystać z prawa zatrzymania nieruchomości (art. 461 § 2 k.c.). Zatrzymującemu nie wolno zresztą wykorzystywać rzeczy zatrzymanej w innym celu, niż zabezpieczenie roszczeń o zwrot nakładów na rzecz. R. nie jest uprawniony do tego, aby nieodpłatnie korzystać z zatrzymanej rzeczy, np. z lokalu mieszkalnego (tak przykładowo Sąd Najwyższy w uchwale z 11 listopada 1977 r., III CZP 75/77, OSNCP 1978, nr 5-6, poz. 86). Jak stwierdził to Sąd Najwyższy, z prawa zatrzymania nie wynika uprawnienie do bezpłatnego korzystania z cudzej nieruchomości. Prawo to służy wyłącznie egzekwowaniu własnych wierzytelności i ma charakter zabezpieczający; nie daje uprawnień dalej idących jak tylko prawo żądania, aby zwrot nieruchomości został orzeczony za jednoczesnym zwrotem przez właściciela nieruchomości nakładów lub ich wartości (wyrok z dnia 5 września 2003 r. Sądu Najwyższego, II CKN 444/01, LEX nr 1129334). Tymczasem powód sam zamieszkuje w cudzej nieruchomości, czerpiąc z niej korzyści (np. nie opłaca czynszu). Powód nie mógł też korzystać z prawa zatrzymania nieruchomości pozwaną, albowiem w okresie objętym roszczeniem korzystał z nieruchomości na podstawie – jak można przyjąć - konkludentnej umowy użyczenia.

Nietrafny był również zarzut naruszenie art. 405 k.c. „poprzez jego niezastosowanie”. Dopóki powód nie wyda nieruchomości pozwaną jako jej właścicielce, nie może skutecznie dochodzić roszczeń o zwrot ewentualnych nakładów na podstawie przepisów o bezpodstawnym wzbogaceniu. Pogląd ten znajduje oparcie w orzecznictwie Sądu Najwyższego, który konsekwentnie wyraża pogląd, że przed wydaniem nieruchomości jej właścicielowi samoistny posiadacz nieruchomości w dobrej wierze nie może żądać zwrotu nakładów na podstawie art. 226 § 1 k.c. lub art. 405 i nast. k.c. Przedwczesność taka nie zachodziłaby, gdyby posiadacz wyraził wobec właściciela gotowość wydania nieruchomości, a właściciel oferty tej nie przyjął i pozostawał w zwłoce w odbiorze nieruchomości. Tak więc przed wydaniem nieruchomości jej właścicielowi, samoistny posiadacz nieruchomości będący nawet w dobrej wierze nie może żądać zwrotu nakładów na podstawie art. 226 § 1 k.c. lub art. 405 i nast. k.c. (por.: wyrok SN z 8 kwietnia 1971 r., III CRN 45/70). W orzecznictwie Sądu Najwyższego przeważa stanowisko, że roszczenie o zwrot wszelkich nakładów (koniecznych, użytecznych i zbytecznych) staje się wymagalne dopiero z chwilą wydania rzeczy właścicielowi (nawet przy przyjęciu, że roszczenie o zwrot nakładów powstaje już z chwilą ich dokonania). W uzasadnieniu wskazuje się, że dopiero z chwilą zwrotu właścicielowi rzeczy z nakładami można określić jakie korzyści uzyskał posiadacz z dokonanych nakładów koniecznych oraz na ile inne nakłady zwiększają wartość zwracanej rzeczy (zob.: wyrok 22 lutego 2010 r. SN, IV CSK 436/09). Do chwili zwrotu rzeczy posiadacz korzysta z poczynionych nakładów także koniecznych i ulegają one amortyzacji w jego interesie i z korzyścią dla niego (por. między innymi powołany już wyrok

Sądu Najwyższego z dnia 8 kwietnia 1971 r. III CRN 45/70 oraz uchwała z dnia 20 sierpnia 1973 r. III CZP 17/73, OSNCP 1974/4/66, wyroki z dnia 10 września 1993 r. I CRN 115/93, OSNCP 1994/7-8/161, z dnia 10 października 1997r. II CKN 371/97, z dnia 3 października 2003 r. III CKN 402/01 i z dnia 30 maja 2007 r. IV CSK 71/07, nie publ.).

Nie zasługiwał za uwzględnienie zarzut naruszenia art. 408 k.c. Zauważyć trzeba, że sąd I instancji przywołał powyższy przepis marginalnie i jedynie w odniesieniu do jego § 1 k.c. wskazując, że „wartość nakładów liczona jest według wartości i cen z chwili wydania rzeczy”, co miało zapewne wzmocnić przyjętą argumentację.

Mając na uwadze powyższe ustalenia i wyłożoną argumentację prawną, sąd drugiej instancji apelację powoda jako bezzasadną oddalił (art. 385 k.p.c.).

W pkt 2 wyroku sąd apelacyjny zasądził od powoda na rzecz pozwanej 4.050 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym (art. 98 k.p.c. i § 2 pkt 6 w zw. z § 10 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych ze zmianami wynikającymi z rozporządzenia z dnia 3 października 2016 r. zmieniającego to rozporządzenie).

Piotr Górecki Mikołaj Tomaszewski Ewa Fras-Przychodni

--	--	--