

Sygn. akt I ACa 244/13

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 20 grudnia 2013 r.

Sąd Apelacyjny w Szczecinie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSA Marta Sawicka
Sędziowie:	SA Mirosława Gołuńska (spr.) SA Edyta Buczkowska - Żuk
Protokolant:	sekr.sądowy Magdalena Stachera

po rozpoznaniu w dniu 12 grudnia 2013 r. na rozprawie w Szczecinie

sprawy z powództwa (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w D.

przeciwko J. M. (1) i I. M.

o zapłatę

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Okręgowego w Szczecinie

z dnia 29 stycznia 2013 r., sygn. akt I C 88/10

***uchyla zaskarżony wyrok i sprawę przekazuje Sądowi Okręgowemu w Szczecinie do ponownego rozpoznania pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego.***

SSA M.Gołuńska SSA M.Sawicka SSA E.Buczkowska-Żuk

***Sygn. akt I ACa 244/13***

## UZASADNIENIE

Powódka (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w W. w pozwie z 13 listopada 2009 r. skierowanym przeciwko I. M. i J. M. (1), domagała się zasądzenia od pozwanych solidarnie kwoty 126.491,67 złotych z odsetkami ustawowymi od dnia 19 września 2009 roku , a nadto wnosila o zasądzenia od pozwanych kosztów procesu według norm przepisanych.

Podstawą roszczenia było żądanie zwrotu nakładów poczynionych na nieruchomości pozwanych położoną w położoną w D. , gmina W., dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w Gryfinie prowadzi księgę wieczystą nr (...).

Sąd Okręgowy w Szczecinie 9 grudnia 2009 roku wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym, w którym nakazał pozwany, aby zapłacili solidarnie na rzecz powódki kwotę 126.491,67 złotych z ustawowymi odsetkami od dnia 19 września 2009 roku oraz kwotę 9.942 złotych tytułem kosztów procesu, w tym kwotę 3.617 złotych tytułem kosztów zastępstwa procesowego, w terminie dwóch tygodni od doręczenia nakazu albo wnieśli w tym terminie sprzeciw.

Pozwani J. M. (1) i I. M. wnieśli sprzeciw od powyższego nakazu, domagając się oddalenia powództwa w całości oraz obciążenie powódki kosztami postępowania w całości.

W piśmie procesowym z 24 lipca 2012 roku powódka rozszerzyła żądanie do kwoty 906.369,62 złotych z odsetkami ustawowymi od dnia 19 września 2009 roku.

**Wyrokiem z 29 stycznia 2013 roku Sąd Okręgowy w Szczecinie** oddalił powództwo (pkt I); zasądził od powódki na rzecz każdego z pozwanych kwotę po 1808,50 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu (pkt II i III); a także nakazał pobrać od powoda na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Okręgowego w Szczecinie kwotę 2202,50 złotych tytułem części nieuiszczonych kosztów sądowych.

Rozstrzygnięcie to zostało poprzedzone następującymi ustaleniami Sądu:

(...) Spółka z o.o. w W. prowadzi działalność polegającą na produkcji elementów stolarskich drewnianych. Jej współnikami są obecnie K. J. i K. H. (1), którzy są obywatelami szwedzkimi.

I. M. i J. M. (1) byli pracownikami powodowej spółki. Pozwana, prywatnie siostrzenica K. H. (1), była zatrudniona w spółce jako pracownik produkcji od 20 kwietnia 2000 roku do końca 2009 roku, a pozwany - na stanowisku prokurenta od dnia 12 kwietnia 2000 roku do września 2009 roku.

Sąd ustalił, że w 2002 roku K. H. (2) uzgodniła z I. i J. M. (1), że nabędą oni ze środków finansowych pożyczonych im przez K. H. (1) nieruchomości położoną w obrębie D., gmina W. oznaczoną w ewidencji gruntów jako działka numer (...), która zostanie przeznaczona pod siedzibę (...) Spółki z o.o. K. H. (2) ustaliła także z M., że w przyszłości - po uzyskaniu przez nią jako cudzoziemca wymaganego zezwolenia - przeniosą oni na nią prawo własności opisanej nieruchomości. 12 września 2002 roku I. M. i J. M. (1) zawarli z Agencją Własności Rolnej Skarbu Państwa umowę sprzedaży, na podstawie której na prawach wspólności majątkowej małżeńskiej nabyli opisaną wyżej nieruchomość położoną D., oznaczoną w ewidencji gruntów jako działka numer (...) o powierzchni 3,2926 ha, zabudowaną czterema budynkami gospodarczymi, dla której Sąd Rejonowy w Gryfinie prowadzi obecnie księgę wieczystą nr (...) za cenę 58.000 złotych. Z ustaleń Sądu pierwszej instancji wynika, że środki pieniężne na pokrycie ceny sprzedaży nieruchomości zostały pożyczone I. M. i J. M. (1) przez K. H. (1).

Po nabyciu przez M. nieruchomości Spółka (...) przeniosła do niej swoją siedzibę oraz prowadzenie działalności produkcyjnej i od jesieni 2002 roku faktycznie włada nieprzerwanie nieruchomością, a pozwani do 2009 roku wyrażali na to zgodę i nie żądali z tego tytułu od powódki zapłaty wynagrodzenia.

W tym czasie zostały przeprowadzone prace remontowe i modernizacyjne zabudowań znajdujących na nieruchomości - działce (...) - służące przystosowaniu tych obiektów do celów działalności Spółki.

Sąd ustalił, że zostały wykonane między innymi następujące prace: remont hali przy biurze obejmujący prace wykończeniowe oraz wykonanie instalacji sanitarnych i elektrycznych; budowę zaplecza socjalnego; przebudowę i rozbudowę przybudówki z przeznaczeniem na biuro i mieszkanie; remont hali przy silosie obejmujący prace wykończeniowe oraz wykonanie instalacji sanitarnych i elektrycznych; budowę suszarni w lekkiej konstrukcji stalowej; budowę silosu; remont pomieszczenia kotłowni obejmujący prace wykończeniowe, wykonanie instalacji sanitarnych i elektrycznych oraz montaż instalacji centralnego ogrzewania;

remont pomieszczenia sprężarkowni obejmujący prace wykończeniowe, wykonanie instalacji sanitarnych i elektrycznych oraz montaż urządzeń; zagospodarowanie terenu w zakresie makroniwelacji, wymiany ogrodzenia, wykonania utwardzonych ciągów komunikacyjnych, przyłącza wody, sieci elektroenergetycznej, zbiornika bezodpływowego na ścieki.

Część robót remontowych na nieruchomości wykonywana była przez pozwanego oraz pomagających mu nieodpłatnie członków rodziny i znajomych ; z tym iż J. M. (1) prace te wykonywała w okresie, gdy był zatrudniony w Spółce. Nabył on też materiały budowlane za łączną kwotę 13.277,55 złotych.

Zdecydowana większość prac została jednak wykonana i sfinansowana przez (...) Spółkę z o.o., która w okresie od 2003 do 2009 roku nabywała materiały i urządzenia służące do remontu i adaptacji zabudowań znajdujących się na nieruchomości, a także meble i urządzenia wykorzystywane w ramach prowadzonej działalności - o łącznej wartości 126.491,67 złotych. Z tego tytułu uiściła kwoty , które zostały objęte fakturami VAT załączonymi do pozwu.

Ustalił dalej Sąd ,że 8 grudnia 2003 roku zostało wszczęte z urzędu przez Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w G. postępowanie w sprawie zmiany sposobu użytkowania i rozbudowy budynków znajdujących się na przedmiotowej działce nr (...) w D. . Postanowieniem tego Inspektora z 29 marca 2004 roku nakazano Spółce (...) - wstrzymanie w terminie natychmiastowym wszelkie roboty budowlane związane z rozbudowa przybudówki, były one bowiem wykonywane bez pozwolenia na budowę, zabezpieczenie budynku oraz dostarczenie niezbędnych dokumentów w celu doprowadzenia do stanu zgodnego z prawem i uzyskania pozwolenia na ich wznowienie. Decyzją z tego samego dnia zobowiązano Spółkę do dostarczenia dokumentacji w celu doprowadzenia części przybudówki na działce nr (...) położonej w D. do stanu zgodnego z prawem i uzyskania pozwolenia na jej użytkowanie. Postanowieniem tegoż Inspektora z 29 marca 2004 roku zobowiązano (...) do dostarczenia też dokumentacji w celu doprowadzenia wykonanych samowolnie robót budowlanych do stanu zgodnego z prawem i uzyskania pozwolenia na użytkowanie obiektów. Następnie decyzją PINB w G. z października 2004 roku umorzono postępowanie administracyjne w sprawie samowolnej zmiany sposobu użytkowania budynku gospodarczego, oznaczonego na schemacie symbolem(...) zlokalizowanego na działce nr (...) w D., na zakład produkcji ram i podobrazy, dokonanej przez firmę (...) Spółkę z o.o., wskazując, że postępowanie to stało się bezprzedmiotowe, gdyż J. M. (1) zawiadomił o zawieszeniu prowadzenia działalności gospodarczej na tej nieruchomości.

Kolejną decyzją Wydziału Architektury i Budownictwa Starostwa Powiatowego w G. nr (...) z dnia 27 stycznia 2006 roku zatwierdzono projekt budowlany i udzielono pozwolenia na budowę J. M. (1) obejmującą:

a/ przebudowę i rozbudowę budynków owczarni na zakład produkcji ram i podobrazy składający się z następujących obiektów:

- budynek nr(...) o powierzchni zabudowy – 810,09 m<sup>(2)</sup>, powierzchni użytkowej – 837,20 m<sup>(2)</sup> i kubaturze – 3.830,00 m<sup>(3)</sup>,

- budynek nr (...) o powierzchni zabudowy – 360,96 m<sup>(2)</sup>, powierzchni użytkowej – 316,90 m<sup>(2)</sup> i kubaturze – 1985,62 m<sup>(3)</sup>,

- budynek nr(...) o powierzchni zabudowy – 351,37 m<sup>(2)</sup>, powierzchni użytkowej – 339,30 m<sup>(2)</sup> i kubaturze – 1634,74 m<sup>(3)</sup>,

- budynek nr (...) o powierzchni zabudowy – 167,40 m<sup>(2)</sup>, powierzchni użytkowej – 159,30 m<sup>(2)</sup> i kubaturze – 669,60 m<sup>(3)</sup>,

- budynek nr(...) o powierzchni zabudowy – 167,40 m<sup>(2)</sup>, powierzchni użytkowej – 159,30 m<sup>(2)</sup> i kubaturze – 669,60 m<sup>(3)</sup>,

- budynek nr (...) o powierzchni zabudowy – 48,06 m<sup>(2)</sup>, powierzchni użytkowej – 46,55 m<sup>(2)</sup>; kubaturze – 192,24 m<sup>(3)</sup>,

- budynek nr (...) o powierzchni zabudowy – 91,00 m<sup>(2)</sup>, powierzchni użytkowej – 84,50 m<sup>(2)</sup> i kubaturze – 364,00 m<sup>(3)</sup>.

b/ budowę przyłączy kanalizacji wodnej,

c/ budowę zjazdu na terenie działek nr (...); w D. na terenie działki numer (...).

Z ustaleń Sądu Okręgowego wynika, że w dniu 8 sierpnia 2008 roku J. M. (1) i I. M. złożyli pisemne oświadczenie, że: „jako właściciele nieruchomości rolnej zabudowanej czterema budynkami gospodarczymi, stanowiącej działkę nr (...) o pow. 3,2926 ha położonej w D. gmina W. woj. (...) – wyrazili wolę sprzedaży przedmiotowej nieruchomości K. H. (1) zamieszkałej w(...)”. Jednocześnie J. M. (1) i I. M. oświadczyli, że „nieruchomość położoną w D. gmina W. zakupili od Agencji Własności Rolnej Skarbu Państwa w dniu 12 września 2002 r. za cenę 58.000 PLN, za środki w całości pożyczone przez K. H. (1)”.

W 2009 roku pomiędzy J. M. (1) i I. M. a wspólnikami (...) S. z o.o. w W. - K. J. i K. H. (1) zaczął narastać konflikt, związany z tym, że M. pomimo nalegań K. H. (1) nie chcieli przenieść na nią własności przedmiotowej nieruchomości w D..

W piśmie z 1 września 2009 roku K. H. (1) wezwała J. M. (1) i I. M. do zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży nieruchomości w postaci działki nr (...) o powierzchni 3,2926 ha, dla której Sąd Rejonowy w Gryfinie prowadzi obecnie księgę wieczystą nr (...) i stawienia się w kancelarii notariusza D. A. celem zawarcia umowy.

Jednocześnie H. zastrzegła, że w razie odmowy zawarcia umowy albo niestawienia się w kancelarii, pozwani powinni zapłacić na jej rzecz kwotę 58.000 złotych tytułem zwrotu pożyczki z 8 sierpnia 2008 roku i kwotę 9.000 złotych tytułem zwrotu pożyczki z 12 października 2004 roku oraz na rzecz K. J. kwotę 1.000.000 złotych tytułem zwrotu poczynionych nakładów na nieruchomość, kosztów jej utrzymania, w tym opłaconych podatków, w terminie do dnia 18 września 2009 r.

W piśmie z 9 września 2009 roku I. i J. M. (2), działając przez pełnomocnika, oświadczyli, że odmawiają wykonania żądań zawartych w piśmie z dnia 1 września 2009 roku, a jednocześnie wezwali do wydania nieruchomości, wskazując ponadto, że będą dochodzić stosownego odszkodowania z tytułu bezumownego korzystania przez (...) z nieruchomości. I. M. i J. M. (1) nie stawili się w wyznaczonym terminie 15 września 2009 roku do notariusza celem zawarcia z K. H. (1) umowy sprzedaży. Spółka (...) do chwili obecnej korzysta z całej nieruchomości w D. .

I. M. i J. M. (1) złożyli pozew przeciwko (...) o wydanie im spornej nieruchomości w D., sprawa jest w toku .

W oparciu o tak poczynione ustalenia faktyczne Sąd uznał, że powództwo nie zasługuje na uwzględnienie.

Według Sądu I instancji analiza zebranego w sprawie materiału dowodowego skutkuje wnioskiem, że powódce nie można przypisać przynajmniej posiadacza samoistnego.

Ponieważ pozwany był prokurentem spółki i zajmował się jej sprawami podczas nieobecności wspólników, Sąd uznał, że jest oczywiste, iż pozwani wiedzieli, że powódka korzysta z nieruchomości stanowiącej ich własność i czyni na nią nakłady. Biorąc pod uwagę, że pozwani dopiero po rozwiązaniu z nimi stosunku pracy we wrześniu 2009 roku zażądali wydania nieruchomości i zapłaty przez Spółkę wynagrodzenia za korzystanie z niej uznał Sąd, że pozwani uprzednio wyrażali zgodę na nieodpłatne używanie przez powódkę ich nieruchomości dla celów prowadzonej przez Spółkę działalności gospodarczej.

Z drugiej strony – rozważał Sąd Okręgowy, jest bezsporne, że także powódka miała świadomość, iż prawo własności nieruchomości przysługuje pozwanym i akceptowała ten stan rzeczy, albowiem weszła w posiadanie tej nieruchomości w porozumieniu z pozwanymi.

Sąd wziął pod uwagę, że z twierdzeń powódki wynika, że elementem tego porozumienia było zobowiązanie pozwanych do przeniesienia prawa własności opisanej nieruchomości na rzecz K. H. (1) – będącej współnikiem (...), która faktycznie sfinansowała nabycie przez pozwanych nieruchomości w D. w postaci zabudowanej działki nr (...). W ocenie Sądu pierwszej instancji takie twierdzenia powódki są wiarygodne zostały bowiem wykazane za pomocą dowodów z zeznań świadka K. H. (1) oraz dokumentów - oświadczenia M. z dnia 8 sierpnia 2008 roku, z których wynika jednoznacznie, że K. H. (1) – nie mogąc jako obywatelka szwedzka sama nabyć opisanej powyżej nieruchomości – uzgodniła z pozwanymi, że to oni ją kupią z jej środków pieniężnych, a następnie przeniosą na nią własność nabytej nieruchomości.

Następnie Sąd Okręgowy w sposób szczegółowy omówił z jakich przyczyn nie dał pozwanym wiary w zakresie ich wersji co do treści zawartego z K. H. (1) porozumienia.

Ostatecznie z dowodów w postaci przesłuchania strony powodowej oraz zeznań świadka K. H. (1) Sąd wyprowadził wniosek, że istotą porozumienia zawartego przez pozwanych z powódką (...) oraz K. H. (1) było to, że jakkolwiek to pozwani formalnie nabędą nieruchomość położoną to jednak w przyszłości przeniosą ono własność tej nieruchomości na rzecz K. H. (1), która przekaże im środki pieniężne na uiszczenie ceny sprzedaży. Sąd uznał także za wykazane, że elementem tej umowy było także ustalenie, że do czasu przeniesienia własności nieruchomości na rzecz K. H. (1), podmiotem uprawnionym do korzystania z niej Spółka (...), która miała we własnym zakresie inwestować w nieruchomość do celów prowadzonej działalności produkcyjnej. To z kolei wskazuje, kontynuował wywód Sąd Okręgowy, że powódka była posiadaczem zależnym nieruchomości, przy czym jej posiadanie było oparte na umowie łączącej ją zarówno z pozwanymi, jak i K. H. (1), na podstawie której przysługiwało jej uprawnienie do korzystania z tej nieruchomości.

W tym stanie rzeczy - jak ocenił Sąd pierwszej instancji, stosunków pomiędzy stronami związanych z posiadaniem przez powódkę nieruchomości, w tym także w zakresie nakładów czynionych na nieruchomość nie można oceniać wprost na podstawie przepisów regulujących stosunki pomiędzy właścicielem rzeczy i jej posiadaczem zawartych w art. 224 – 230 k.c. Zdaniem Sądu w okolicznościach sprawy analiza umowy łączącej strony wskazuje, że jakkolwiek pozwani zgadzali się na prowadzenie przez powódkę prac remontowych i adaptacyjnych na terenie nieruchomości to jednak strony nie przewidziały sposobu rozliczenia nakładów poczynionych przez powódkę na nieruchomość, w szczególności obowiązku ich zwrotu przez pozwanych. Strony zakładały, że dokonają przeniesienia własności nieruchomości na rzecz K. H. (1), współniczki powodowej spółki. Z tego względu – w przekonaniu Sądu, logiczny jest wniosek, że skoro pozwani nabyli prawo własności spornej nieruchomości z przeznaczeniem dla osoby powiązanej z samą powódką, to strony nie zakładały, że na pozwanych będzie spoczywał obowiązek zwrotu tych nakładów – tym bardziej, że służyły one prowadzonej przez powódkę działalności gospodarczej.

Sąd podkreślił, że z przesłuchania strony powodowej i świadka K. H. (1) wynika, że powódka czyniąc nakłady na nieruchomość działała w przekonaniu, że stanie się ona własnością współnika (...) - K. H. (1), która to wniesie ją następnie aportem do tej spółki.

Tym samym Sąd przyjął, że jakkolwiek nakłady były czynione na cudzą nieruchomość, to jednak ich celem było zwiększenie własnego majątku powódki. Biorąc pod uwagę, że pozwani odmówili przeniesienia na rzecz K. H. (1) prawa własności spornej nieruchomości i K. H. (1) nie może w sposób skuteczny dochodzić powyższego roszczenia od pozwanych, uznał Sąd, że cel nakładów czynionych przez pozwanych nie został osiągnięty, co powoduje, że świadczenie powódki w postaci nakładów na nieruchomość stało się świadczeniem nienależnym. Z tego względu, w przekonaniu Sądu Okręgowego, roszczenie strony powodowej oceniać trzeba z punktu widzenia przepisów art. 405 k.c. w związku art. 410 k.c., kreujących roszczenia z tytułu nienależnego świadczenia. W kontekście przyjętej podstawy prawnej Sąd ocenił, że w niniejszej sprawie strona powodowa zmierzała do wykazania, że pozwani uzyskali korzyść majątkową

kosztem jej majątku odpowiadającej równowartości nakładów poczynionych na ich nieruchomości . Sąd przyjął , że zakres prac wynika przede wszystkim z opinii biegłego z zakresu budownictwa, którą Sąd uznał przekonującą. Na podstawie dowodu z opinii biegłego z zakresu budownictwa Sąd uznał też za wykazane, że wartość kosztorysowa powyższych prac budowlanych wynosi 906.369,62 złotych brutto.

Kontynuując rozważania prawne Sąd pierwszej instancji wyraził pogląd, że w sprawie spór między stronami dotyczył charakteru nakładów oraz tego kto je poczynił. Na wstępie wskazał, że w jego ocenie z zebranego materiału dowodowego można wyprowadzić wniosek, że zasadnicza część powyższych nakładów została poczyniona przez powódkę . Do wniosku uzasadnia to , że w tym czasie to powódka była posiadaczem nieruchomości . Biorąc pod uwagę, że to Spółka była zainteresowana remontem i modernizacją istniejących zabudowań dla potrzeb prowadzonej działalności, można w drodze domniemania faktycznego przyjąć, że to ona wykonywała niezbędne do realizacji tego celu prace budowlane. Wniosek taki uzasadnia treść orzeczeń wydawanych przez organy administracji budowlanej, z których wynika jednoznacznie, że to powódka prowadziła roboty budowlane na terenie nieruchomości , co potwierdził w postępowaniu administracyjnym sam J. M. (1). Wprawdzie – jak rozważał Sąd pierwszej instancji, po wszczęciu postępowania administracyjnego ostatecznie doszło do wydania pozwolenia na budowę na rzecz J. M. (1), jednak jest oczywiste, że miało to jedynie charakter formalny, gdyż prace budowlane w istocie były prowadzone przez Spółkę – o czym świadczą także przedłożone przez nią dokumenty w postaci faktur.

W ocenie Sądu Okręgowego to, że część prac wykonywana była osobiście przez J. M. (1) i osoby pomagające mu nieodpłatnie oraz to, że nabył on część materiałów budowlanych związanych z tymi pracami, nie zmienia faktu, że zasadnicza część nakładów na nieruchomość została wykonana przez Spółkę . Taką konkluzję Sąd oparł na tym, że po pierwsze- pozwani byli pracownikami powodowej spółki i tym samym wszelkie prace , w tym remontowe wykonywane były w czasie pracy i wiązały się z realizacją obowiązków pracowniczych, po drugie - skoro J. M. (1) był prokurentem powodowej spółki to nawet jeżeli zlecał jakieś prace innym podmiotom i nabywał w tym celu materiały, to czynił to na rzecz powódki, a nie we własnym interesie. Po trzecie- podkreślił Sąd to , że udokumentowane przez pozwanego wydatki na remont budynków na nieruchomości wynosiły zaledwie 13.277,55 złotych, co było nieznaczną kwotą w stosunku do wartości wszystkich wykonanych na nieruchomości prac . Ponadto pozwani - w przeciwieństwie do powódki - nie dysponowali środkami finansowymi, które pozwoliłyby im na czynienie istotnych nakładów na nieruchomość.

Biorąc pod uwagę to wszystko Sąd Okręgowy doszedł do przekonania, że zasadnicza część nakładów poczynionych przez nieruchomość położoną w D. nie mogła zostać dokonana przez pozwanych, a tym samym w drodze domniemania faktycznego przyjął, że nakłady te czyniła powodowa spółka lub jej wspólnicy.

Pomimo takich ustaleń Sąd ocenił, że powódka nie wykazała wysokości kwoty o jaką zubożył się na skutek danego przesunięcia majątkowego jej majątek, a z drugiej strony kwoty, o jaką wzbogacili się pozwani .

Powódka powinna w pierwszej kolejności wykazać, jakie faktyczne wydatki poniosła na remont i adaptacje budynków znajdujących się na nieruchomości w D. , czemu według Sądu , nie podołała. I tak w ocenie Sądu Okręgowego, nie stanowi w tym zakresie wystarczającego dowodu opinia biegłego z zakresu budownictwa. Biegły sądowy w powyższej opinii- zgodnie z wnioskiem powódki - określił jedynie kosztorysową wartość prac remontowych poczynionych na tej nieruchomości po 12 września 2002 roku. Nie można utożsamiać tak ustalonych nakładów z faktycznymi wydatkami Spółki bowiem kwota wskazana przez biegłego wskazuje jedynie wysokość wydatków, które należałoby ponieść celem wykonania opisanych wyżej nakładów. Sąd pierwszej instancji zastrzegł, że nie można utożsamiać majątku wspólników spółki z majątkiem samej spółki. Z tego względu wydatki i nakłady czynione bezpośrednio przez wspólników spółki nie mogą być dochodzone przez Spółkę .

W związku z tym powódka powinna wykazać, jaką konkretną kwotę wydatkowała ze swego majątku zarówno na materiały budowlane, jak i koszty robocizny, czego nie wykazała. Strona powodowa ograniczyła się do przedłożenia (...)faktur VAT obejmujących należności za towary i usługi nabyte w latach 2003 – 2009 na łączną kwotę 126.491,67 złotych, a więc kwotę znacznie niższą niż wynikającą z opinii biegłego sądowego. Sąd zauważył, że nawet te faktury nie

stanowiły wystarczającego dowodu potwierdzającego poniesienie wydatków na remont i modernizację nieruchomości - zabudowanej działka numer (...).

Pozwani trafnie – zdaniem Sądu Okręgowego, podnieśli, że część z tych faktur obejmuje meble i urządzenia, które nie mogły w żaden sposób posłużyć do prac budowlanych na spornej nieruchomości, a jedynie służyły do prowadzenia działalności przez powodową spółkę. Choć część faktur dotyczy należności za materiały budowlane to jednak powódka nie naprowadziła obiektywnych dowodów pozwalających zweryfikować wykorzystanie tych materiałów w robotach budowlanych prowadzonych na nieruchomości w D.. Nie wynika to też z przesłuchania strony powodowej oraz zeznań świadka K. H. (1). W tym stanie rzeczy Sąd uznał, że powódka ze swojego majątku sfinansowała jedynie część nakładów na nieruchomość, przy czym strona nie naprowadziła dowodów pozwalających określić wysokość faktycznie poniesionych przez nią na ten cel nakładów.

Dla dochodzenia roszczeń z tytułu bezpodstawnego wzbogacenia konieczne jest wykazanie, o jaką kwotę wzbogaciła się inna osoba kosztem powódki. Podstawowe znaczenie miało ustalenie, czy nakłady poczynione przez powódkę na nieruchomość miały charakter nakładów koniecznych, czy też były nakładami innego rodzaju. Powódka natomiast nie wskazała dowodów pozwalających ustalić, które z poczynionych przez nią nakładów miały charakter konieczny, które zaś ulepszący, jak również pozwalających ustalić wartość tych ostatnich nakładów. Ustalenie tego rodzaju okoliczności wymagało wiedzy specjalistycznej z zakresu budownictwa i wyceny nieruchomości, którą Sąd nie dysponuje, powódka zaniechała w tym zakresieawnioskowania dowodu z opinii biegłego, który byłby jedynym miarodajnym dowodem pozwalającym na ustalenie tych okoliczności faktycznych. Sąd odnotował przy tym, że strona powodowa złożyła wniosek o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego z zakresu budownictwa, jednak wyłącznie na okoliczność zakresu i wartości prac budowlanych wykonanych na spornej nieruchomości, natomiast nie wnioskowała o ustalenie charakteru poczynionych nakładów oraz ich wpływu na wartość spornej nieruchomości. Sąd nie znalazł podstaw do przeprowadzenia tego dowodu z urzędu zauważając, że naruszałoby to podstawowe zasady procesu cywilnego, jakimi są zasada kontradiktoryjności i zasada równości stron, tym bardziej, że po stronie powodowej występował przedsiębiorca reprezentowany przez profesjonalnego pełnomocnika procesowego.

W tym stanie rzeczy – zdaniem Sądu Okręgowego, nie można przyjąć, że pozwani w następstwie nakładów poniesionych przez powódkę na ich nieruchomość zostali wzbogaceni kosztem powódki. Z tego względu roszczenie powódki oceniane na podstawie przepisów art. 405 i następnych kodeksu cywilnego zostało oddalone.

Niezależnie od powyższego Sąd pierwszej instancji wziął pod uwagę, że w judykaturze wyrażany jest także pogląd, że jeżeli stosunek prawny łączącygo posiadacza z właścicielem rzeczy, na gruncie którego dokonano nakładów, nie reguluje ich rozliczenia, wówczas do rozliczenia tych nakładów można odpowiednio zastosować przepis art. 226 k.c. i na tej podstawie także ocenił roszczenie powódki. W ocenie Sądu Okręgowego zgromadzony materiał dowodowy nie pozwalał obalić domniemania dobrej wiary powódki skoro do września 2009 roku władzała nieruchomością za zgodą jej właścicieli, którzy aprobowali nie tylko nieodpłatne używanie przez powódkę należącej do nich rzeczy, ale także czynienie na niej nakładów. Dlatego Sąd uznał, że powódka co najmniej do września 2009 roku mogła działać w przekonaniu, że może nieodpłatnie korzystać z nieruchomości w D.. Spółka nie wykazała jednak jaki charakter miały dokonane przez nią nakłady. Z tego względu brak było podstaw dla przyjęcia, że czynione nakłady były nakładami koniecznymi w rozumieniu art. 226 k.c. W konsekwencji należało je zakwalifikować jako nakłady innego rodzaju, co oznaczało, że powódka powinna wykazać, iż nakłady te zwiększyły wartość rzeczy w chwili jej wydania właścicielowi. Powódka nie naprowadziła natomiast – w przekonaniu Sądu pierwszej instancji, żadnego obiektywnego dowodu wskazującego na to, że poczynione przez nią nakłady doprowadziły do zwiększenia wartości nieruchomości w D. oraz ewentualnie, o jaką kwotę.

Sąd nadto zauważył, że powódka nie wydała pozwanym ich nieruchomości. Zgodnie natomiast z przeważającym poglądem, który Sąd Okręgowy podzielił, roszczenie o zwrot wszelkich nakładów (koniecznych, użytecznych i zbytkowych) staje się wymagalne dopiero z chwilą wydania rzeczy właścicielowi (nawet przy przyjęciu, że roszczenie o zwrot nakładów powstaje już z chwilą ich dokonania). Sąd stwierdził zatem, że roszczenie powódki o zwrot nakładów jako przedwczesne.

W tej sytuacji podniesiony przez pozwanych zarzut potrącenia był bez znaczenia dla rozstrzygnięcia aczkolwiek Sąd ocenił go jako chybiony. Pozwani wskazali, że przysługuje im w stosunku do powódki wierzytelność o zapłatę wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z ich nieruchomości. Z przyczyn podanych już wyżej Sąd ocenił, że na powódce dopiero od września 2009 roku spoczywał obowiązek zapłaty wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości pozwanych, przy czym pozwani nie wykazali dowodowo jaka powinna być jego wysokość.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie - art. 98 § 1 i 3 k.p.c., a o nieuiszczonych przez strony kosztach sądowych w postaci wydatków na podstawie art. 83 ust. 2 w związku z art. 113 w związku ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych.

### ***Od powyższego wyroku Sądu Okręgowego w Szczecinie apelację złożyła powódka.***

Zarzuciła ona Sądowi naruszenie :

1. przepisów prawa materialnego, a mianowicie - art. 230 k.c. w zw. z 226 k.c. przez przyjęcie przez Sąd I instancji, że powód nie wykazał, iż poczynione przez niego na nieruchomości pozwanych nakłady były konieczne oraz zostały poczynione w całości przez powoda, a jednocześnie, że dochodzone w tym zakresie roszczenie jest przedwczesne, w sytuacji, gdy wszystkie poczynione na nieruchomości pozwanych nakłady, biorąc pod uwagę jej przeznaczenie do prowadzenia działalności określonego rodzaju (produkcji elementów stolarskich drewnianych), uznać należy za nakłady konieczne, a okoliczność ich poniesienia przez powodową spółkę uzasadnia fakt, iż wyłącznie ona była zainteresowana w przywróceniu stanu nieruchomości na potrzebny prowadzonej działalności gospodarczej, bez znaczenia w tym kontekście pozostaje, budząca wątpliwości Sądu I instancji okoliczność, czy środki na dokonywane nakłady pochodziły bezpośrednio z majątku spółki czy też jej wspólników albowiem pozostaje w sferze wzajemnych rozliczeń między tymi podmiotami, co nie było przedmiotem niniejszego postępowania. Podniosła także, że Sąd Okręgowy naruszył przepis art. 230 w zw. z 226 k.c., poprzez przyjęcie, że roszczenie o zwrot wszelkich nakładów (koniecznych, użytecznych i zbytkowych) staje się wymagalne dopiero z chwilą wydania rzeczy właścicielowi, podczas, gdy o możliwości wystąpienia z przedmiotowym roszczeniem decyduje chwila jego powstania, tj. moment dokonania nakładów. Podniosła także naruszenie przepisu art. 5 k.c. poprzez jego niezastosowanie, bowiem w niniejszej sprawie pozwani uczynili ze swego prawa użytek, który jest sprzeczny ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem tego prawa oraz z zasadami współzycia społecznego (zasadą uczciwości i zasadą *pac ta sunt servanda*), a tym samym ich działanie nie powinno korzystać z ochrony niezależnie do tytułu (podstawy prawnej), z którego realizacji roszczenia domagałaby się powodowa spółka, tj. zwrotu nakładów bądź bezpodstawnego wzbogacenia;

2. przepisów prawa procesowego, a mianowicie przepisu art. 233 § 1 k.p.c. poprzez naruszenie zasady swobodnej oceny dowodów, polegające na:

- przyjęciu za podstawę rozstrzygnięcia - w zakresie łączącego strony stosunku zobowiązaniowego - wniosków sprzecznych z zasadami logiki i doświadczenia życiowego oraz niewynikających z zebranego materiału dowodowego,

- przyjęciu, że to nakłady poczynione na przedmiotową nieruchomość nie są nakładami koniecznymi, pomimo jej wyłącznego przeznaczenia do prowadzenia działalności określonego rodzaju (produkcji elementów stolarskich drewnianych),

- przyjęciu, że nakłady i wydatki na przedmiotową nieruchomość czynione były przez wspólników powodowej spółki, a nie przez spółkę, która prowadziła działalność na nieruchomości pozwanych,

dokonaniu ustaleń faktycznych sprzecznych z treścią materiału dowodowego przez przyjęcie, że wydatki na remont i adaptację budynków znajdujących się na nieruchomości nie są wydatkami koniecznymi, w sytuacji, gdy tak określone nakłady oraz wyliczenie ich wartości przez biegłego sądowego w opinii sądowej nie zostały zakwestionowane w żaden sposób przez pozwanych.



W konsekwencji tak skonstruowanych zarzutów ,szerzej uzasadnionych , apelująca strona wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku przez zasądzenie od pozwanych solidarnych I. M. i J. M. (1) na jej rzecz kwoty 906369,62 złotych z odsetkami ustawowymi liczonymi od dnia 19 września 2009 roku , a nadto domagała się zasądzenie od pozwanych solidarnie kosztów procesu według norm przepisanych, w tym kosztów zastępstwa procesowego za I i II instancję, ewentualnie uchylenia zaskarżonego wyroku i przekazania niniejszej do ponownego rozpatrzenia Sądowi I instancji – przy uwzględnieniu kosztów postępowania apelacyjnego.

W odpowiedzi na apelację pozwani domagali się jej oddalenia oraz zasądzenia na swoją rzecz kosztów postępowania odwoławczego według norm przepisanych.

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

apelacja powódki okazała się uzasadniona na tyle ,że doprowadziła do wydania orzeczenia o charakterze kasatoryjnym .

Przed przejściem do oceny zarzutów apelacyjnych przypomnieć wypada, że obecnie sąd drugiej instancji rozpoznający sprawę na skutek apelacji nie jest związany przedstawionymi w niej zarzutami dotyczącymi naruszenia prawa materialnego, wiąże go natomiast zarzuty dotyczące naruszenia prawa procesowego; w granicach zaskarżenia bierze jednak z urzędu pod uwagę nieważność postępowania (por.uchwała Sądu Najwyższego z dnia 31 stycznia 2008 r., o sygn. akt III CZP 49/07, opubl. Lex 341125 ). Obecnie sąd odwoławczy będąc sądem meritii, a nie wyłącznie kontrolnym, musi ustalić stan faktyczny będący podstawą wyrokowania, przy czym kierując się treścią przepisu art. 382 k.p.c. sąd drugiej instancji orzeka na podstawie materiału zebranego w postępowaniu w pierwszej instancji oraz w postępowaniu apelacyjnym. W tej sprawie powódka w apelacji nie stawiała zarzutu nieważności postępowania, a Sąd Odwoławczy z urzędu jej nie stwierdził.

Syntetycznie przedstawiając stan sprawy zacząć trzeba od przypomnienia , że powódka początkowo żądała zapłaty kwoty 126 491,67 złotych tytułem nakładów poniesionych na budowę oraz modernizację nieruchomości zabudowanej położonej w D. , gmina W., a stanowiącej własność I. M. i J. M. (1). Twierdziła już wówczas , że wartość materiałów zakupionych w Polsce , robocizna pracowników oraz wkład właścicieli wraz z materiałami i urządzeniami przywiezionymi ze Szwecji jest wyższy i wynosi łącznie 785 851,67 złotych. Powódka najpierw dochodziła zapłaty kwoty 126 491,67 złotych tytułem zwrotu nakładów, zakupionych w Polsce i udokumentowanych fakturami VAT. Utrzymywała, że nieruchomość została zakupiona na rzecz pozwanych, ale za środki (...) Spółki - (...). Wskazywała ,że nieruchomości miała być następnie przeniesiona z pozwanych na K. H. (1), która z kolei miała wnieść ją aportem do powodowej spółki. Pozwani nie dotrzymali zawartej z K. H. (1) umowy i odmówili przekazania jej nieruchomości. Od chwili zakupu nieruchomości przez pozwanych znajdowała się ona w posiadaniu powódki.

W tym miejscu Sąd Odwoławczy przypomina jeszcze ,że pozwani w sprzeciwie z 4 stycznia 2010 roku od wydanego w sprawie nakazu zapłaty domagali się oddalenia powództwa w całości i zasądzenia na swoją rzecz kosztów postępowania. Twierdzili wtedy , że faktury nie obrazują faktu by wszystkie wymienione w nich towary i usługi miały związek z nakładami poniesionymi na modernizację lub przystosowanie obiektów do prowadzenia w nich działalności przez powodową spółkę. Podnieśli także zarzut potrącenia z kwoty żądanej przez powódkę ich roszczenia wobec niej na kwotę 288 000 złotych tytułem należności za bezumowne korzystanie z ich nieruchomości. Pozwani powołując się na treść art. 226 § 2 k.c. zarzucili powódce, że powinna ona udowodnić, że na przedmiotową nieruchomość poniosła nakłady konieczne, a dochodzona kwota stanowi wartość bezpodstawnego wzbogacenia pozwanych kosztem powódki.

Pismem procesowym z 1 sierpnia 2012 roku powódka rozszerzyła swoje roszczenie procesowe domagając się kwoty 906 370 złotych z odsetkami od dnia 19 września 2009 roku.

Oceniając roszczenie powódki Sąd Okręgowy dokonał jego kwalifikacji prawnej zarówno w oparciu o art. 226 i dalsze k.c. jak i w oparciu o przepisy dotyczące bezpodstawnego wzbogacenia i uznał ostatecznie roszczenie Spółki za nieuzasadnione. Spółka nie spełniała kryteriów samoistnego posiadacza o jakim mowa w art. 226 k.c., miała bowiem

świadomość, że prawo własności nieruchomości przysługuje pozwany i akceptowała ten stan rzeczy, w posiadanie nieruchomości weszła w porozumieniu z pozwany. Ponadto, Sąd pierwszej instancji wskazał na orzecznictwo Sądu Najwyższego z którego wynika, że przepisy art. 224 – 230 k.c. regulują stosunki prawne, gdy rzecz znalazła się w posiadaniu niewłaściciela, a źródłem tego stosunku nie była umowa. Przenosząc powyższe do rozpoznawanej sprawy, w ustalonym stanie faktycznym, Sąd przyjął iż roszczenie powódki należało oceniać z punktu widzenia przepisów art. 405 k.c. w związku z art. 410 k.c. podając jednocześnie co powódka powinna w takiej sytuacji podać i dowodowo wykazać. Sąd pierwszej instancji uznał, że w oparciu o zaferowany temu Sądowi materiał dowodowy nie da się precyzyjnie określić jaką część z nakładów poczynionych na nieruchomość pozwanych poniosła powódka. Według Sądu Okręgowego, powódka nie naprowadziła żadnych obiektywnych dowodów pozwalających ustalić, które z poczynionych przez nią nakładów miały charakter konieczny, które zaś ulepszący, jak również nie wskazała dowodów pozwalających ustalić wartość tych ostatnich nakładów.

Z taką oceną nie zgodziła się powódka zarzucając Sądowi pierwszej instancji naruszenie przepisów prawa procesowego oraz przepisów prawa materialnego, a mianowicie: art. 230 w zw. z 226 k.c. wskutek przyjęcie przez ten Sąd, że nie wykazała Spółka, iż nakłady na nieruchomość pozwanych były czynione w całości przez nią i miały charakter koniecznych, zarzucając do tego Sądowi jeszcze błędną ocenę tego, że roszczenie jej o rozliczenie nakładów jest przedwczesne, a także zarzucając naruszenie art. 5 k.c. poprzez jego niezastosowanie. Zdaniem apelującej, Sąd pierwszej instancji naruszył także art. 233 § 1 k.p.c. dokonując dowolnej oceny materiału dowodowego. Wnioski tego Sądu okazały się, w przekonaniu skarżącej, sprzeczne z zasadami doświadczenia życiowego i logiki, wskutek przyjęcia, że nakłady powódki nie były koniecznymi choć sporna nieruchomość była przeznaczona do prowadzenia działalności określonego rodzaju, a także uznaniu, że nakłady czynili wspólnicy powódki a nie ona sama.

Przedmiotem zarzutów apelacyjnych może być wszystko, co bezpośrednio lub pośrednio, w ocenie strony skarżącej, wpłynęło negatywnie na treść orzeczenia. Przy rozbudowanych zarzutach apelacyjnych przedmiotem oceny sądu II instancji w pierwszej kolejności są z reguły zarzuty naruszenia prawa procesowego, bowiem ocena prawidłowości zastosowania przepisów prawa materialnego możliwa jest dopiero po stwierdzeniu, że ustalenia faktyczne stanowiące podstawę zastosowania prawa materialnego zostały dokonane przy prawidłowym stosowaniu przepisów procesowych. By zaś ocenić zasadność procesowych zarzutów apelacyjnych należy ustalić podstawę faktyczną wydanego w sprawie orzeczenia. Ustalenie podstawy faktycznej rozstrzygnięcia przebiega zawsze w kilku etapach, z których najważniejsze są dwa: wprowadzenie do procesu właściwego materiału faktycznego, czyli faktów mających dla rozstrzygnięcia sprawy istotne znaczenie oraz ustalenie prawdziwości tych faktów, co następuje z reguły w drodze postępowania dowodowego. Dopiero po ustaleniu stanu faktycznego rozpoznawanej sprawy Sąd dokonuje jego kwalifikacji prawnej.

Analiza postępowania przed Sądem Okręgowym, ocena zgromadzonych dowodów oraz kwalifikacja prawna przyjętego w sprawie stanu faktycznego ostatecznie doprowadziła Sąd Apelacyjny do przekonania, że wydany wyrok nie może się ostać, a w konsekwencji do konkluzji, że Sąd Okręgowy nie rozpoznał istoty sprawy w rozumieniu art. 386 § 4 k.p.c.

1. Tak jak to już prawidłowo zauważył Sąd Okręgowy w sprawie o zwrot nakładów zawsze należy na wstępie ustalić na podstawie jakiego stosunku prawnego czyniący nakłady posiadał nieruchomość i dokonywał nakładów. Jeżeli więc 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. Tak więc we wszystkich tych przypadkach do roszczenia o zwrot nakładów nie mają zastosowania przepisy art. 224-226 k.c. ani też 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.

Przenosząc poczynione wyżej uwagi prawne na grunt przedmiotowego postępowania stwierdzić należy, że niewątpliwie pozwani dokonali nabycia nieruchomości w D. we własnym imieniu, ale - przynajmniej w początkowym zamierzeniu, na rzecz I. H., która z kolei miała przekazać tę nieruchomość w formie aportu na rzecz powódki. Tę część ustaleń faktycznych Sądu Okręgowego Sąd Apelacyjny podziela i przyjmuje za własne. Znajdują one oparcie w materiale dowodowym sprawy, a w szczególności w zeznaniach K. H. (1) oraz oświadczeniach samych pozwanych. Opisaną czynność prawną dokonaną pomiędzy K. H. (1) a pozwanymi należało zakwalifikować jako zlecenie w imieniu przyjmującego zlecenie na rzecz działającego zlecenie. Roszczenie to opiera się na tzw. fiducjarnym nabyciu nieruchomości. Polega ono na tym, że kupujący nabywa własność nieruchomości wprawdzie na swoje nazwisko, ale nie dla siebie, lecz dla zleceniodawcy. Ma więc obowiązek przeniesienia potem własności na jego rzecz. Zgodnie z art. 734 § 1 k.c. przez umowę zlecenia przyjmujący zlecenie zobowiązuje się do dokonania określonej czynności prawnej dla dającego zlecenie. Stosownie zaś do art. 740 k.c. przyjmujący zlecenie powinien wydać dającemu zlecenie wszystko, co przy wykonaniu zlecenia dla niego uzyskał, chociażby w imieniu własnym. Elementem umowy zlecenia jest obowiązek przyjmującego zlecenie rozliczenia się z dającym zlecenie, w tym wydania tego, co w jego imieniu uzyskał. Materiał dowodowy nie potwierdza aby zlecenie, o jakim w istocie jest tu mowa, zostało dokonane w formie aktu notarialnego, ale okoliczność ta w świetle skutków prawnych nabycia nieruchomości pozostaje obojętna. Zgodnie z ugruntowanym stanowiskiem judykatury umowa zlecenia nie wymaga do jej zawarcia formy aktu notarialnego, jeżeli jej przedmiotem jest nabycie prawa własności nieruchomości przez zleceniobiorcę w jego własnym imieniu z obowiązkiem późniejszego przeniesienia tej własności za zleceniodawcę (por. uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 27 czerwca 1975 r., III CZP 55/75, OSNC 1976/4/75).

Z opisanego stanu faktycznego i przypisanych do niego podstaw prawnych uwypuklić należy wolę K. H. (1) traktowania nieruchomości jak swojej. K. H. (1) pozostawała bowiem w przekonaniu, że nieruchomość, która nabyli pozwani stanie się jej własnością. Z powyższym przekonaniem wiązać się miało dalsze nią rozporządzenie w formie aportu na rzecz powodowej spółki. K. H. (1) – niezależnie od stanu w księdze wieczystej, czuła się właścicielem nieruchomości i postanowiła rozporządzić ją na korzyść powódki. Z fiducjarnym nabyciem nieruchomości na rzecz K. H. (1) przez J. M. (1) i I. M. związane zostało zatem prawo do posiadania i czynienia nakładów na tę nieruchomość przez samą powódkę. Z drugiej strony powódka zaznajomiona z przyszłym losem nieruchomości pozwanych także pozostawała w przekonaniu, że nieruchomość ta z czasem stanie się jej własnością, po uprzednim jej nabyciu przez K. H. (1). Słusznie zatem ustalił Sąd Okręgowy, że wydatki jakie powódka przeznaczała na przedmiotową nieruchomość nie były czynione na rzecz pozwanych, ale w dalekim zamierzeniu na rzecz samej spółki, która miała stać się ich właścicielem wraz z przejściem na nią prawa własności do całej nieruchomości. Z faktu zlecenia pozwanym jej fiducjarnego nabycia wiązało się zatem nie tylko prawo K. H. (1) do żądania przeniesienia własności nieruchomości, ale także prawo powodowej spółki do korzystania z niej, przeprowadzenia jej modernizacji i adaptacji na potrzeby prowadzonej przez nią już wcześniej działalności gospodarczej o określonym profilu. Do tożsamyh wniosków doszedł też Sąd pierwszej instancji uznając, że powódka była posiadaczem zależnym nieruchomości, przy czym jej posiadanie było oparte na umowie łączącej ją zarówno z pozwanymi jak i K. H. (1), na podstawie której Spółce przysługiwało prawo do korzystania z tej nieruchomości.

Sąd Okręgowy nie ustalił jednak jakiego charakteru umowa została pomiędzy tymi stronami zawarta, co oznacza, że w konsekwencji nie określił jednoznacznie jakie przepisy prawa stanowią w tym przypadku podstawę roszczenia powódki. Sąd pierwszej instancji przyjął bowiem jedynie, że skoro pozwani odmówili przeniesienia na rzecz K. H. (1) prawa własności spornej nieruchomości i K. H. (1) nie może już w sposób skuteczny dochodzić powyższego roszczenia od pozwanych, to uznać trzeba, że cel nakładów czynionych na nieruchomość pozwanych nie został osiągnięty, co z kolei powoduje, że świadczenie powódki w postaci nakładów stało się świadczeniem nienależnym. Takie wnioskowanie w ustalonym stanie faktycznym było przedwczesne. Bez dokładnego ustalenia jaka umowa łączyła strony nie można przesądzić czy sposób zwrotu nakładów nie wynika aby z samej treści ustawy, regulującej stosunek prawny łączący

powódkę z pozwanymi. Nie można bowiem wykluczyć, że skoro pozwani i powódka nie przewidzieli sposobu zwrotu nakładów na nieruchomości w samym porozumieniu to tym samym zapisy te nie mogą wynikać z odpowiednich postanowień ustawy.

Ta konkluzja jest tym bardziej uzasadniona, że Sąd Okręgowy w dalszych rozważaniach prawnych w odniesieniu do relacji pozwanych z powódką używał pojęcia użyczenie, co mogłoby prowadzić do wniosku, że taką właśnie formę prawno - organizacyjną porozumienia ( umowy ) przyjął. Nie poczynił jednak żadnych ustaleń co do tego czy aby przewidziane w art. 753 § 2 k.c. prawo żądania zwrotu uzasadnionych nakładów wraz z ustawowymi odsetkami mogłoby mieć ewentualne zastosowanie w przedmiotowej sprawie. Co prawda w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku znajduje się wskazanie, że strony nie przewidziały sposobu rozliczenia nakładów poczynionych przez powódkę na nieruchomości, w szczególności obowiązku ich zwrotu przez pozwanych, gdyż od samego początku zakładały, że pozwani dokonają przeniesienia własności powyższej nieruchomości, ale nie osadził zawartego pomiędzy stronami porozumienia w przepisach prawa, między innymi w ustawowych regulacjach wspomnianej umowy. Przedwcześnie zatem przyjął, że roszczenie powódki należy oceniać wyłącznie z punktu widzenia przepisów art. 405 k.c. w związku z art. 410 k.c., kreujących roszczenia z tytułu nienależytego świadczenia.

Sąd Okręgowy oceniając ponownie charakter łączącego strony stosunku prawnego powinien wesprzeć się rozstrzygnięciami w sprawach o zbliżonym stanie faktycznym. Między innymi Sąd Najwyższy stwierdził, że 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 m.in. uchwałę SN z dnia 20 sierpnia 1973 r. III CZP 17/73, OSNC 1974/4/66 oraz wyrok SN z dnia 8 marca 1974 r. III CRN 353/73, OSNC 1975/4/64). Sąd pierwszej instancji powinien rozważyć także pogląd zawarty w uchwale Sądu Najwyższego z 20 stycznia 2010 roku, sygn. akt III CZP 125/09, z którego wynika, że jeżeli czyniący nakłady był 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 takiej to sytuacji nie ma podstaw do stosowania art. 753 § 2 w zw. z art. 752 i art. 713 k.c. Utrwalone jest stanowisko zaprezentowane m.in. w wyrok Sądu Najwyższego z 14 października 2005 roku, sygn. akt III CK 97/05, że przepis art. 226 k.c. stanowi *lex specialis* w stosunku do norm regulujących bezpodstawne wzbogacenie, co oznacza, że nie zachodzi tu kumulatywny zbieg norm (por. powołany już wyrok Sądu Najwyższego z dnia 10 kwietnia 1974 r., uchwałę z 11 maja 1972 r., III CZP 22/72, OSN 1972 nr 12, poz. 213, wyrok z 25 marca 1986 r., IV Cr 29/86, OSNCP 1987 nr 2-3, poz. 44, czy wyrok z 2 lutego 2000 r., II CKN 704/98).

Ustalenie na podstawie rzetelnej analizy materiału dowodowego, które przepisy mają w tej sprawie zastosowanie – prawo rzeczowe czy też zobowiązaniowe, jest konieczne także z tego względu, że Sąd Apelacyjny nie podziela poglądu Sądu Okręgowego o niewymagalności roszczenia powódki opartego na przepisach art. 226 k.c. w związku z art. 230 k.c. Rozważania na tej płaszczyźnie należy poprzedzić stwierdzeniem, że w orzecznictwie Sądu Najwyższego przeważa pogląd, że nakładów poczynionych na rzecz można żądać dopiero od chwili wydania rzeczy właścicielowi. Takie stanowisko jest słuszne i Sąd Apelacyjny je podziela. Posiadacz nieruchomości jest bowiem także dysponentem korzyści, które na tę rzecz poniósł. Przez czas posiadania korzysta on zatem z dobroci nakładu i go amortyzuje (tak trafnie w wyroku Sądu Najwyższego z 3 października 2003 roku, sygn. akt III CKN 402/01, LEX nr 1130168). Przytaczając właściwy w tym względzie przepis prawa i jego juretryczną wykładnię na potwierdzenie chwili wymagalności roszczenia o zwrot nakładów w świetle prawa rzeczowego Sąd Okręgowy stracił jednak z pola widzenia, że wymagalność roszczenia od chwili wydania rzeczy właścicielowi nie ma charakteru absolutnego i podlega odstępstwom w szczególnych wypadkach takich jak np. zwłoka właściciela w odbiorze nieruchomości, brak zainteresowania właściciela odzyskaniem nieruchomości, odmowa jej przyjęcia, czy zgłoszenie przez posiadacza zarzutu zatrzymania. Wówczas uzasadnione jest przyjęcie innej daty wymagalności roszczenia o zwrot nakładów (tak wyrok Sądu Najwyższego z 22 lutego 2010 roku, sygn. akt IV CSK 436/09, LEX nr 585879).

Taki szczególny przypadek wprost odnosi się do przedmiotowego postępowania, gdzie jest poza sporem, że pozwani wytoczyli przeciwko powódce roszczenie windykacyjne domagając się wydania posiadanej przez nią nieruchomości.

Postępowanie to zostało zawieszono do czasu rozpoznania sprawy o nakłady, których w niniejszym postępowaniu domaga się powódka. Treść art. 461 § 1 k.c. daje zobowiązanemu do wydania cudzej rzeczy prawo jej zatrzymania aż do chwili zaspokojenia lub zabezpieczenia przysługujących mu roszczeń o zwrot nakładów na rzecz oraz roszczeń o naprawienie szkody przez rzecz wyrządzoną (prawo zatrzymania). Wywody Sądu Najwyższego są w tym względzie jednolite wskazując, że posiadaczowi przysługuje prawo wystąpienia z roszczeniem o zwrot nakładów po wystąpieniu właściciela z roszczeniem windykacyjnym. Tylko przy takim założeniu, instytucja prawa zatrzymania zachowuje swoją praktyczną wartość. Spełniona jest wówczas również racja prawna przepisu art. 461 § 1 k.c., bowiem względy słuszności wymagają, aby żadna ze stron nie została zmuszona do wykonania swojego zobowiązania bez jednoczesnego otrzymania lub co najmniej zabezpieczenia spełnienia świadczenia, które jej się należy od drugiej strony, zwłaszcza gdy pomiędzy rzeczą, którą się zatrzymuje, a wierzytelnością istnieje związek (zob. wyrok Sądu Najwyższego z 7 maja 2009 roku, sygn. akt IV CSK 27/09 czy też wyrok SN z dnia 22 lutego 2010 r., IV CSK 436/09, Lex nr 585879). Tak rozumiany zarzut zatrzymania nieruchomości przez powódkę do czasu ustalenia i spełnienia świadczenia o zwrot nakładów uchyla obowiązek wydania rzeczy warunkujący wymagalność jej roszczenia opartego na brzmieniu art. 226 k.c. w związku z art. 230 k.c. Skoro zatem w niniejszym postępowaniu powódka domaga się zwrotu nakładów, a pozwani w innym postępowaniu domagają się wydania nieruchomości, to tym samym nie można wymagać od powódki aby pierwsza spełniła świadczenie, wyzbywając się wówczas zabezpieczenia własnych roszczeń o zwrot nakładów. Pozwani nie mają środków, które mogliby wyłożyć na poczet roszczeń powódki, zalegają z płatnością na rzecz K. H. (1). W takich okolicznościach postępowanie powódki należy uznać za racjonalne i uzasadnione. Działanie w ochronie własnego uzasadnionego interesu nie może tamować powódce prawa do rozpoznania sprawy o zwrot nakładów w oparciu o przepisy prawa rzeczowego.

Kontynuując rozważania prawne, należy podkreślić, że niezależnie od tego czy roszczenie powódki znajduje oparcie w przepisach prawa zobowiązaniowego czy też rzeczowego materialnoprawną przesłanką jego dochodzenia jest ustalenie charakteru nakładów, od czego Sąd pierwszej instancji w nieuzasadniony sposób ostatecznie odstąpił.

Tytułem przypomnienia wskazać zatem należy, że w sprawach o zwrot nakładów kwestia ustalenia ich charakteru ma zasadnicze znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy. Zgodnie z art. 226 § 1 k.p.c. w związku z art. 230 k.p.c. zależny 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. Na gruncie prawa zobowiązań podobną regulację zawiera także art. 408 § 1 k.c., który stanowi, że zobowiązany do wydania korzyści może żądać zwrotu nakładów koniecznych o tyle, o ile nie znalazły pokrycia w użytku, który z nich osiągnął. Zwrotu innych nakładów może żądać o tyle, o ile zwiększają wartość korzyści w chwili jej wydania; może jednak zabrać te nakłady, przywracając stan poprzedni. W zakresie kwalifikacji dokonanych prac jako nakładów koniecznych lub nakładów zwiększających wartość rzeczy, należy stwierdzić, że nakładami koniecznymi są wydatki, których celem jest utrzymanie rzeczy w stanie zdatnym do normalnego korzystania, zgodnie z przeznaczeniem. Mieszczą się tu wydatki na remonty i konserwację rzeczy, dokonanie zasiewów, utrzymanie inwentarza, podatki oraz inne świadczenia publiczne, a także ubezpieczenia rzeczy. Natomiast nakłady nieodpowiadające temu celowi, a więc nakłady zmierzające do ulepszenia rzeczy ("nakłady użyteczne") albo nadanie jej cech odpowiadających szczególnym upodobaniom posiadacza ("nakłady zbytkowne") stanowią rodzaj innych nakładów w rozumieniu art. 226 k.c. (tak wyr. SN z dnia 22 marca 2006 r., III CSK 3/06, LEX nr 196597).

Przenosząc ten stan prawny na grunt rozpatrywanej sprawy należy stwierdzić, że Sąd Okręgowy odstąpił od poczynienia jakichkolwiek ustaleń w zakresie charakteru nakładów poczynionych przez powódkę, utrzymując, że powódka tej okoliczności nie wykazała. W przekonaniu Sądu pierwszej instancji brak podstaw do przyjęcia, że poczynione przez nią nakłady były nakładami koniecznymi w rozumieniu art. 226 k.c. powoduje, że należało te nakłady zakwalifikować jako nakłady innego rodzaju. Tu z kolei powódka nie naprowadziła, w ocenie Sądu pierwszej instancji, żadnego obiektywnego dowodu wskazującego na to, że poczynione przez nią nakłady doprowadziły do zwiększenia wartości nieruchomości pozwanych, oraz ewentualnie o jaką kwotę. Do takich wniosków doprowadziła Sąd Okręgowy ocena opinii biegłego sądowego R. S. (k. 281 – 291), którą Sąd ten uznał za wiarygodną, ale nieprzydatną dla ustalenia

okoliczności sprawy. Opinia biegłego z zakresu budownictwa, o jaką wnioskowała powódka dotyczyła wyłącznie zakresu i wartości prac budowlanych wykonanych na spornej nieruchomości. Powódka nie wnioskowała natomiast o ustalenie charakteru nakładów poczynionych przez powódkę oraz ich wpływu na wartość spornej nieruchomości, a zdaniem Sądu Okręgowego nie było podstaw do przeprowadzenia tego dowodu z urzędu.

Takie opisane wyżej stanowisko Sądu pierwszej instancji Sąd Apelacyjny ostatecznie ocenia krytycznie. Co prawda pozwani zaprzeczyli aby wszystkie nakłady poczynione przez powódkę były nakładami na modernizację i przystosowanie nieruchomości do potrzeb działalności gospodarczej powódki, ale jednocześnie przyznali, że niektóre wydatki miały taki właśnie charakter. J. M. (1) zeznał, że w jednej z hal założono elektryczność, zamocowano sufit z blachy, w budynku gospodarczym założono instalację CO, znajduje się tam także piec. Z postanowienia Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego wynika, że J. M. (1) podał, że powódka dokonała rozbiórki i adaptacji przybudówki, w ten sposób, że rozebrano stary dach i strop nad tą częścią obiektu, podniesiono ściany, wykonano nowy dach, a w powstałym w ten sposób pomieszczeniu na poddaszu wykonano dwa pokoje z łazienką, holl z aneksem kuchennym oraz drewniany taras (k. 218 v). Z uzasadnienia decyzji Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego z 29 marca 2004 roku wynika, że J. M. (1) oświadczył, że powódka dokonała adaptacji pomieszczenia na kotłownię, dostarczającego energii cieplnej dla dwóch kontenerowych suszarni drewna zlokalizowanych za budynkiem (...) (k. 220 v). Z kolejnego postanowienia Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego (k. 222 – 223) wynika, że J. M. (1) oświadczył, że pozwana wykonała stalową konstrukcję, pod którą znajduje się metalowy silos do gromadzenia trocin. Na terenie działki ustawiono także dwie kontenerowe suszarnie podłączone do kotłowni, które to - według oświadczenia J. M. (1), także wykonała powodowa spółka. O tym kto i w jakiej wysokości finansował remont i modernizację nieruchomości pozwanych świadczą m.in. faktury VAT w ilości 116 sztuk przedłożone przez powódkę wraz z pozwem, które w części nie były w ogóle kwestionowane przez pozwanych.

Do części wyżej powołanych dowodów zgromadzonych w sprawie Sąd Okręgowy w ogóle się nie odniósł, nie ocenił ich walorów dowodowych, a ocena innych (faktur VAT) została dokonana zbyt pobieżnie. Mimo takiej oceny Sąd pierwszej instancji ostatecznie uznał, że powódka czyniła nakłady na nieruchomość, co nie wynika dostatecznie jasno z poprzedzających ten wniosek rozważań. Sąd Okręgowy w sposób niezrozumiały też przyjął, że powódka nie wykazała jaką kwotę wydatkowała ze swojego majątku na materiały i robocizną, jednocześnie ustalając, że dokonała zakupu materiałów z faktur wskazanych w uzasadnieniu oraz, że prace remontowe i modernizacyjne były przeprowadzone. Co więcej, choć Sąd pierwszej instancji uznał, że nakłady czyniła powódka, to dopuścił dowód z opinii biegłego na okoliczność w sprawie nieistotną, a mianowicie ustalenie wartości kosztorysowej prac, które zostały oszacowane przez biegłego na kwotę 906.369,62 zł. Tymczasem wartość kosztorysowa prac już choćby z tego względu, że zawiera podatek VAT, koszty robocizny i inne, gdy jak ustalił Sąd robocizna była w przeważającej części we własnym zakresie przez powódkę i jej pracowników czyniona ( str. 25) - stanowi wartość odmienną od wartości poczynionych nakładów na nieruchomość. Sąd uznał, że powódka winna wykazać jakie faktycznie wydatki poniosła, a tymczasem zgodnie z wnioskiem powódki biegły oszacował kosztorysową wartość prac. Tym samym uznać należy, że dopuszczenie dowodu z opinii biegłego na wyżej wymienioną okoliczność było zbędne wedle art. 227 k.p.c., tym bardziej, że powódka przedstawiła faktury z tytułu nabywanych towarów i urządzeń służących do remontu ( str. 10-13 uzasadnienia) i twierdziła, że wszystkie nakłady były konieczne.

Rzecz Sądu Okręgowego było zatem zweryfikowanie w oparciu o opinię biegłego, czy faktury te mogły rzeczywiście posłużyć na poczynienie nakładów – wydatków wskazywanych przez powódkę (strona 8 uzasadnienia), a następnie dokonanie oceny jaki jest charakter tych nakładów, tym bardziej, że pozwani kwestionowali rodzaj nakładów, a Sąd własnych ustaleń w tym zakresie nie poczynił. Wbrew pogładowi wyrażonemu w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku Sąd pierwszej instancji powinien rozważyć przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego sądowego z urzędu lub też na wniosek strony, zgłoszony po zwrocie sprawy do ponownego rozpoznania. Orzeczenie Sądu Najwyższego z 12 grudnia 2000 roku, sygn. akt V CKN 175/00, OSP 2001/7-8116), na jakie powołał się Sąd Okręgowy uzasadniając brak podstaw do przeprowadzenia dowodu z urzędu, jest słuszne, ale aktualnie podkreśla się, że wyrażona w tym wyroku ocena była zbyt kategorierna. Słusznie zatem w innym orzeczeniu Sąd Najwyższy stwierdził, że dopuszczenie przez sąd dowodu z urzędu nie może być uznane za działanie naruszające zasady bezstronności sądu i równości

stron. Argumentując swoje stanowisko, Sąd Najwyższy podkreślił, że ustawodawca nie zrezygnował z powinności czuwania przez sąd nad przestrzeganiem form postępowania cywilnego, tak by doprowadziły do prawidłowych ustaleń faktycznych. Przy istotnym wzmocnieniu zasady kontrydiktoryjności zachowany został cel postępowania cywilnego w postaci dążenia do wydania orzeczenia zgodnego z zastosowaną normą prawną, czyli odpowiadającego rzeczywistym okolicznościom sprawy. Dopuszczenie przez sąd dowodu z urzędu nie może być więc uznane za działanie naruszające zasady bezstronności sądu i równości stron, nie można bowiem sądowi zrzucić, że działając w ramach przysługującego mu uprawnienia, realizuje cel wydania słusznego wyroku, zgodnego z rzeczywistym stanem rzeczy. Wykorzystanie tego uprawnienia uwzględniać przy tym powinno wskazówkę interpretacyjną wynikającą z art. 232 zdanie pierwsze (zob. wyroki SN: z dnia 13 lutego 2004 r., IV CK 24/03, Lex nr 112869; z dnia 24 czerwca 2005 r., V CK 806/04, Lex nr 152459; z dnia 6 lipca 2005 r., III CK 3/05, Lex nr 180925; z dnia 26 października 2005 r., I PK 27/05, Prawo Pracy 2006, nr 6, poz. 31; z dnia 24 października 1996 r., III CKN 6/96, Lex nr 2748; z dnia 25 marca 1998 r., II CKN 656/97, Lex nr 33756; z dnia 5 listopada 1997 r., III CKN 244/97, Lex nr 3183; z dnia 25 czerwca 1998 r., III CKN 384/98, Radca Prawny 1999, nr 2, s. 83; z dnia 14 maja 2008 r., II PK 320/07, Lex nr 491380; wyrok SA w Katowicach z dnia 16 kwietnia 2008 r., V ACa 118/08, Lex nr 447161).

W przekonaniu Sądu Apelacyjnego taka wyjątkowa sytuacja zaistniała w niniejszej sprawie. Podkreślić bowiem należy, że powódka wykazała inicjatywę dowodową, zaproponowała materiał dowodowy, który pozwolił Sądowi pierwszej instancji ustalić, że czyniła nakłady na nieruchomości. Powódka wniosła także o dowód z opinii biegłego. Co prawda okoliczności jakie opinia ta miała wykazać nie były przydatne dla rozstrzygnięcia, ale Sąd Okręgowy wadliwie dowód ten dopuścił, przeprowadził dając jednocześnie stronie powodowej przekonanie, że zgłasza ona swój wniosek skutecznie, dla wykazania faktów prawnie istotnych. Zawarta dopiero w uzasadnieniu krytyczna ocena zrealizowanego wniosku dowodowego powódki, opisanego jako nieprzydatnego dla sprawy spowodowała, że strona powodowa nie mogła już wykazać się inicjatywą dowodową przed pierwszą instancją. Powyższa sytuacja procesowa uzasadniała aktywność Sądu Okręgowego z urzędu. Tym bardziej, że – jak ustalił Sąd pierwszej instancji, powódka poczyniła nakłady na rzecz, a nawet w zasadniczej części nakłady te nie były przez pozwanych kwestionowane, co pozwalał mniemać, że jej roszczenie w jakiejś części jest uzasadnione. Podkreślić należy, sąd nie jest zwolniony z poszukiwania prawdy materialnej i rozstrzygnięcia sprawy w oparciu o faktyczny przebieg wydarzeń odzwierciedlony poprzez dowody zgromadzone w sprawie.

Niezależnie od powyższego żądanie zwrotu nakładów na podstawie art. 226 k.c. w związku z art. 230 k.c. uzależnione jest od ustalenia dwóch zasadniczych przesłanek – dobrej lub złej wiary posiadacza oraz charakteru nakładów. Dobra lub zła wiara posiadacza jest wyrazem jego subiektywnego przekonania co do istnienia lub nieistnienia określonego prawa lub uprawnienia. Posiadaczem w dobrej wierze jest osoba posiadająca przeświadczenie, że przysługuje jej prawo własności konkretnej rzeczy, jak również osoba, która uważa się za właściciela rzeczy nie wiedząc np., że umowa, na podstawie której miało nastąpić przeniesienie własności jest nieważna. Oceniając sytuację powódki w okresie w którym czynione były nakłady stanowiące przedmiot rozliczeń w niniejszej sprawie, należy również mieć na uwadze, że kryterium dobrej wiary w kontekście zasad współżycia społecznego nadawane jest liberalniejsze znaczenie na gruncie art. 231 k.c. Tego rodzaju wykładnia aktualna pozostaje również w odniesieniu do art. 226 k.c.

Ustalenia Sądu Okręgowego co do dobrej wiary powódki w posiadaniu przez nią nieruchomości pozwanych w okresie kiedy na tę nieruchomość były czynione nakłady Sąd Apelacyjny podziela. Słusznie bowiem Sąd pierwszej instancji ocenił, że powódka działała w dobrej wierze, o czym przekonuje postawa pozwanych, akceptujących posiadanie powódki i czynienie przez nią nakładów na rzecz.

Reasumując stwierdzić należy, że Sąd Okręgowy nie rozważył należycie, w pełny sposób w oparciu o jakie podstawy prawne winno być dochodzone roszczenie powódki; nie rozważył należycie zarzutu zatrzymania, mylnie uznając, że roszczenie powódki nie jest wymagalne, a nadto niesłusznie, wbrew załączonym do pozwu fakturom VAT, przyjął, że powódka w ogóle nie wykazała wysokości wydatków poczynionych na rzecz pozwanych, a nadto nie ustalił jaki charakter miały poczynione nakłady, wadliwie dopuszczając dowód z opinii biegłego na okoliczności w sprawie nieistotne i odstępując od przeprowadzenia dowodu z opinii biegłego z właściwie, w sposób przydatny w sprawie sformułowaną tezę dowodową przesadzającą przedmiot opinii, która by dotyczyła faktów mających w sprawie w ogóle

znaczenie. Dlatego też, z uwagi na braki w materialnie dowodowym, należało uchylić zaskarżony wyrok i przekazać sprawę do ponownego rozpoznania, by istotne okoliczności sprawy, a więc co do podstawy prawnej rozstrzygnięcia i charakteru nakładów w oparciu o zaferowane dowody rozstrzygnąć.

Obowiązkiem Sądu Okręgowego, przy ponownym rozpoznaniu sprawy, będzie przede wszystkim rozważenie dopuszczalności i celowości przeprowadzenia postępowania dowodowego w postaci opinii biegłego i odniesienie się w kontekście art. 328 § 2 k.p.c., do wszystkich przeprowadzonych dowodów, które ten Sąd uzna za istotne dla rozstrzygnięcia sprawy i dokonanie ich oceny zgodnie z dyspozycją art. 233 § 1 k.p.c.

Na obecnym etapie sprawy Sąd Apelacyjny wobec wyżej poczynionych ustaleń nie ma legitymacji do przesądzenia o charakterze wydatków powódki, jak tego domaga się apelująca w złożonym środku zaskarżenia.

Punkt wyjścia do ponownego procedowania przez Sąd Okręgowy winno stanowić – wynikające z przedstawionych powyżej uwag – ustalenie podstawy prawnej rozstrzygnięcia (prawo rzeczowe czy też zobowiązania), a następnie analiza czy faktury przedstawione przez powódkę odzwierciedlają rodzaj nakładów dokonanych przez powódkę i mogły posłużyć do wykonania prac polegających na remoncie hali przy biurze obejmującym prace wykończeniowe oraz wykonanie instalacji sanitarnych i elektrycznych; budowie zaplecza socjalnego; przebudowie i rozbudowie przybudówki z przeznaczeniem na biuro i mieszkanie; remoncie hali przy silosie obejmującym prace wykończeniowe oraz wykonanie instalacji sanitarnych i elektrycznych; budowie suszarni w lekkiej konstrukcji stalowej; budowie silosu; remoncie pomieszczenia kotłowni obejmujący prace wykończeniowe, wykonanie instalacji sanitarnych i elektrycznych oraz montaż instalacji centralnego ogrzewania; remoncie pomieszczenia sprężarkowni obejmujący prace wykończeniowe, wykonanie instalacji sanitarnych i elektrycznych oraz montaż urządzeń; zagospodarowaniu terenu w zakresie makroniwelacji, wymiany ogrodzenia, wykonania utwardzonych ciągów komunikacyjnych, przyłącza wody, sieci elektroenergetycznej, zbiornika bezodpływowego na ścieki. Sąd Okręgowy powinien rozważyć zasadność przeprowadzenia kolejnego dowodu z opinii biegłego na okoliczność charakteru wydatków (nakładów), o ile dojdzie do wniosku, że wydatki wynikające z faktur faktycznie zostały przeznaczone na modernizację i rozbudowę nieruchomości pozwanych. Wówczas opinia powinna określać jakie nakłady uznać należy za konieczne, służące zachowaniu substancji nieruchomości, utrzymaniu rzeczy w należytych stanie, a jakie stanowią nakłady użyteczne, mające na celu ulepszenie rzeczy. Co do nakładów użytecznych należy oszacować zaś o ile dokonane nakłady zwiększają wartość rzeczy.

Przy ocenie stanu i wartości nakładów Sąd pierwszej instancji weźmie pod uwagę te poglądy judykatury, z których wynika, że stan ten ustala się na dzień orzekania w sprawie (patrz wyrok Sądu Najwyższego z 12 marca 1998 roku, sygn. akt I CSK 522/97 (OSNC 1998/11/176) oraz z 3 października 2003 roku, sygn. akt III CKN 1313/00, a także uzasadnienie do wyroku z 8 marca 1974 r., sygn. akt III CRN 353/73 odnośnie roszczenia z art. 226 k.c.). W tej sprawie powódka nadal posiada bowiem sporną nieruchomość, domagając się zwrotu nakładów w chwili jej wydania pozwanym, którzy domagają się jej zwrotu (zarzut zatrzymania).

Należy podkreślić, że przy przyjęciu za podstawę rozstrzygnięcia w niniejszej sprawie art. 226 § 1 k.c. w zw. z art. 230 k.c. Sąd rozpoznający sprawę musi mieć na uwadze konieczność zaliczenia - na poczet nakładów koniecznych poczynionych przez powódkę korzyści, jakie osiągnęła ona nie płacąc czynszu za zajmowane mieszkanie. Należy też rozważyć zastosowanie w sprawie art. 227 k.c. przewidującego prawo odłączenia i zabrania przez posiadacza - tu powodową spółkę - nakładów połączonych z rzeczą ,które przysługuje dopóty ,dopóki rzecz znajduje się w jego posiadaniu (por. wyrok SN z dnia 14.10.2005 r., III CSK 97/05 ,Lex nr 181162 ). Powodowa spółka, dla jasności stanu sprawy, skoro nadal posiada nieruchomość pozwanych , powinna w kwestii zabrania nakładów zająć stanowisko. Zasadne jest też by Spółka , reprezentowana przeciw od początku procesu przez profesjonalnego pełnomocnika procesowego , w niejednoznacznym stanie faktycznym sprawy szerzej rozważyła podstawę prawną swojego roszczenia procesowego , a nadto odniosła się merytorycznie do całości obrony pozwanych , w tym w szczególności do argumentacji zaprezentowanej w sprzeciwie pozwanych dotyczącej m.in. faktur załączonych do pozwu. W ocenie Sądu II instancji oddalenie powództwa powodowej spółki w całości w sposób rażąco narusza zasadę prawdy materialnej ,



i jako takie (pomimo świadomości tego ,iż ustawodawca systematycznie dąży do ograniczenia w polskim procesie cywilnym zasad prawdy materialnej i działania przez sąd z urzędu) nie mogło się ostać.

Z przyczyn podanych wyżej, w sytuacji gdy wydanie wyroku wymaga nadto przeprowadzenia postępowania dowodowego w znacznej części, zgodnie z art. 386 § 4 k.p.c., Sąd Apelacyjny uchylił zaskarżony wyrok i sprawę przekazał Sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego ( art. 108 § 2 k.p.c.).

Już tylko dla porządku Sąd Odwoławczy zauważa ,że siedziba powodowej spółki znajduje się w miejscowości D..

SSA Mirosława Gołuńska SSA Marta Sawicka SSA Edyta Buczkowska-Żuk