

**Sygn. akt: I C 496/15**

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 4 grudnia 2015 r.

**Sąd Okręgowy w Olsztynie I Wydział Cywilny**

Przewodniczący: SSO Juliusz Ciejek

Protokolant: stażysta Aleksandra Bogusz - Dobrowolska

po rozpoznaniu w dniu 1 grudnia 2015 r. w Olsztynie

na rozprawie

sprawy z powództwa **G. S.**

przeciwko **W. R.**

**o zapłatę**

**oddala powództwo**

**Sygn. akt I C 496/15**

## UZASADNIENIE

W dniu 10 września 2015 r. G. S. złożyła pozew przeciwko W. R. o zapłatę 183.053,97 zł z odsetkami ustawowymi od dnia 31 marca 2015 r. do dnia zapłaty tytułem zwrotu nakładów, jakie poniosła na nieruchomości pozwaną oraz zasądzenie od pozwanej na rzecz powódki kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych.

W uzasadnieniu swojego żądania wskazała, że w dniu (...) r. powódka z mężem M. S. (1) jako właściciele na prawach wspólności majątkowej małżeńskiej przekazali pozwanej w drodze darowizny własność nieruchomości gruntowej położonej we wsi G., gm. P., stanowiącej działkę gruntu o numerze ewidencyjnym (...), o powierzchni 55 arów, zabudowaną budynkiem mieszkalnym oraz dwoma budynkami gospodarczymi, dla której Sąd Rejonowy w Olsztynie VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę o numerze (...).

Po dokonaniu darowizny pozwana przekazała powódce do nieodpłatnego korzystania użytkowanie 1/2 opisanej wyżej nieruchomości. W zawartej umowie strony ustaliły, że powódka ma prawo do czerpania korzyści, ponoszenia nakładów na remont i modernizację istniejących obiektów oraz budowę nowych obiektów. Po zakończeniu użytkowania poniesione nakłady na budowę i modernizację będą zwrócone użytkownikowi (k. 3 – 18).

Pozwana w odpowiedzi na pozew nie kwestionowała żądania ani co do zasady, ani co do wysokości.

W uzasadnieniu swojego stanowiska wносиła o rozłożenie na raty zobowiązania z uwagi na kłopoty osobiste tj. rozwód z mężem i konieczność podziału majątku (k. 429).

**Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

W dniu (...) r. przed notariuszem H. M. prowadzącą Kancelarię Notarialną w O., powódka wraz z mężem M. S. (1) na prawach wspólności ustawowej darowali nieruchomość rolną, położoną we wsi G., gmina P., stanowiącej działkę

gruntu o numerze ewidencyjnym (...), o powierzchni 55 arów, swojej córce W. R. do jej majątku odrębnego. Pozwana darowiznę przyjęła. Wartość darowizny strony określiły na kwotę 120.000 (sto dwadzieścia tysięcy) złotych.

(dowód: wypis z aktu notarialnego Rep. A (...) k. 15-17)

Umową z 7 września 1996 r. pozwana użyczyła pozwanej połowę darowanej jej nieruchomości. W zawartej przez strony zwykłej formie pisemnej umowie, przekazała do „nieodpłatnego użytkowania” jedną drugą wyżej opisaną nieruchomość swojej matce z prawem do czerpania korzyści, ponoszenia nakładów na remont i modernizację istniejących obiektów oraz budowę nowych obiektów. Jednocześnie upoważniła powódkę do występowania w jej imieniu do właściwych władz celem uzyskania niezbędnych pozwoleń na powyższe inwestycje. Rozliczenie poniesionych nakładów na budowę, modernizację i rozbudowę miałyby zostać zwrócone użytkownikowi po zakończeniu użytkowania.

(dowód: umowa z dnia 7 września 1996 r. k. 18)

Pozwana od czasu otrzymania przedmiotowej nieruchomości przebywała w Niemczech. Nie interesowała się nieruchomością, nie partycypowała w kosztach utrzymania i remontów. Pozwana obecnie przebywa w Niemczech, gdzie toczy się jej postępowanie rozwodowe i postępowanie o podział majątku.

Mąż powódki, a ojciec pozwanej M. S. (1) zmarł w dniu (...) r.

(dowód: skrócony akt zgonu M. S. k. 406)

W dniu 17 lutego 2015 r. powódka wezwała pozwaną do natychmiastowej zapłaty kwoty 351.170,86 zł stanowiącej część nakładów w postaci wbudowanych materiałów, jakie powódka poniosła w okresie od 1998 r. do 2006 r. na nieruchomość stanowiącą własność pozwanej.

(dowód: wezwanie do zapłaty z dnia 17 lutego 2015 r. k. 418 - 424).

W związku z rażąco niewdzięcznością pozwanej, powódka odwołała darowiznę przedmiotowej nieruchomości w części wynoszącej 1/2 udziału w prawie własności. Wyrokiem Sądu Okręgowego w Olsztynie z dnia 29 maja 2015 r. w sprawie I C 243/14 pozwana zobowiązana została do złożenia oświadczenia woli mocą którego przeniesiony został udział na powódkę w wysokości 1/2 udziału w prawie własności nieruchomości przekazanej uprzednio w formie aktu notarialnego.

(dowód: wyrok SO w Olsztynie w sprawie I C 243/14 k. 411, wypis z aktu notarialnego Rep. A (...) k. 15-17, bezsporne - odpowiedź na pozew k. 437)

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powództwo podlegało oddaleniu jako przedwczesne.

Przed dokonaniem rozważań w istotnym dla rozstrzygnięcia zakresie zaznaczyć należy, że w toku niniejszego postępowania poczynienie ustaleń faktycznych zostało dokonane w oparciu o dokumenty i stanowiska stron zawarte w pismach procesowych.

W orzecznictwie Sądu Najwyższego przyjmuje się, że w sprawie o zwrot nakładów niezbędne jest ustalenie, na podstawie jakiego stosunku prawnego czyniąca nakłady posiadała nieruchomość i dokonywała nakładów na tę nieruchomość. Jeśli bowiem czyniącego nakłady łączyła z właścicielem jakaś umowa, to należy określić jej charakter oraz ustalić, czy w uzgodnieniach stron uregulowano sposób rozliczenia nakładów. Jeżeli takie uzgodnienie między stronami zostały poczynione, to właśnie te uzgodnienia powinny być podstawą rozliczenia nakładów, chyba że bezwzględnie obowiązujące przepisy kodeksu cywilnego normują tego rodzaju umowę przewidując inne rozliczenia nakładów, wtedy te przepisy powinny mieć zastosowanie. Podobnie jak w sytuacji, gdy umowa stron nie reguluje w ogóle rozliczenia nakładów. 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. (zob. m.in. wyroki z dnia 27 lutego 2009 r., sygn. akt II CSK 512/08, Lex nr 494013, z dnia 11 czerwca 2008 r., sygn. akt V CSK 28/08, Lex nr 42477, z dnia 22 września 2005 r., sygn. akt IV CK 105/05, Lex nr 346083).

Z powyższych uwag wynika, że przepisy regulujące zwrot nakładów mają zastosowanie jedynie wówczas, gdy stron nie łączył stosunek umowny. Przepisy art. 224 -230 k.c. stosuje się, gdy rzecz znalazła się w posiadaniu nie właściciela, a źródłem tego stanu rzeczy nie była umowa. Innymi słowy, przepisy te nie mają zastosowania do stosunku umownego między właścicielem, a inną osobą, na podstawie którego korzystał z rzeczy za zgodą właściciela, w sytuacji gdy z przepisów regulujących ten stosunek wynika co innego (art. 230 k.c.). W takim wypadku mają zastosowanie w pierwszej kolejności postanowienia umowy, a w razie jej braku albo odpadnięcia tego tytułu przepisy kodeksu cywilnego o zobowiązaniach.

Wobec tego w pierwszym rzędzie należało dokonać oceny charakteru prawnego stosunku łączącego strony, ponieważ determinuje to dokonanie rozliczeń nakładów pomiędzy stronami i przyjęcia odpowiedniego reżimu prawnego.

Powódka w uzasadnieniu pozwu powoływała się na prawo użytkowania, jak to zapisano w umowie. Jednak, Sąd obowiązany jest wziąć pod uwagę z urzędu bezwzględną nieważność czynności prawnej, nawet jeśli żadna ze stron postępowania nie powołuje się na nieważność czynności prawnej. Sąd Najwyższy zwrócił uwagę, że w sprawie, w której wyłania się kwestia nieważności bezwzględnej umowy (art. 58 k.c.), sąd bierze tę kwestię pod rozwagę jako przesłankę swojego rozstrzygnięcia (zob. wyroki SN z dnia 19 grudnia 1984 r., sygn. akt II CRN 183/84, z dnia 17 czerwca 2005 r., sygn. akt III CZP 26/05, Lex nr 150269, z dnia 26 stycznia 2006 r., sygn. akt II CK 374/05, Lex nr 181265). Uzasadnieniem tego takiego stanowiska jest to, że Sąd nie może wydać wyroku na podstawie czynności prawnej sprzecznej z prawem lub zasadami współżycia społecznego, ponieważ oznaczałoby to, że wyrok taki, jako tytuł egzekucyjny, stałby się podstawą przymusowej egzekucji świadczenia niezgodnego z prawem lub zasadami współżycia społecznego, a zatem państwo na podstawie orzeczenie sądowego doprowadziłoby w drodze przymusu do realizacji stanu niezgodnego z prawem lub zasadami współżycia społecznego. Po drugie, przepisy przewidujące bezwzględną nieważność czynności prawnej nie stanowią, że jest ona uwzględniona na zarzut. Jeśli ustawodawca uzależnia stosowanie określonej instytucji od wniosku osoby uprawnionej, daje temu wyraz w treści przepisu np. nieważność względna oświadczeń złożonych pod wpływem błędu lub groźby – art. 88 k. c, przedawnienie – art. 117 § 1 k.c.).

W niniejszej sprawie umowa została zawarta w zwykłej formie pisemnej. Użytkowanie, zgodnie z treścią art. 244 k.c. jest ograniczonym prawem rzeczowym – prawem na rzeczy cudzej. Z treści art. 245 § 2 wynika, że wymóg zachowania formy aktu notarialnego dotyczy tylko samego oświadczenie woli, który dane ograniczone prawo rzeczowe na nieruchomości ustanawia. Natomiast oświadczenie woli nabywcy tego prawa rzeczowego może być złożone w dowolnej formie, także w formie dorozumianej, o której mowa w art. 60 k.c. Do ustanowienie ograniczonego prawa rzeczowego stosuje się odpowiednio przepisy o przeniesieniu własności.

W związku z brakiem właściwej formy, Sąd zobowiązany był dokonać wykładni łączącego stosunku zawartego na skutek zgodnych oświadczeń woli. Zasadniczą dyrektywą była w tym przypadku treść art. 65 § 2 k.c., zgodnie z którym w umowach należy badać jaki był zgodny zamiar stron i cel umowy, aniżeli opierać się na jej dosłownym brzmieniu. Poza sporem jest, że stronom nie chodziło o ustanowienie ograniczonego prawa rzeczowego na rzecz powódki. Strony nie zamierzały ujawniać tego w księdze wieczystej.

Porozumienie zostało zawarte w G. w dniu 7 września 1996 r. na skutek zgodnych oświadczeń stron. Sąd przyjął, na podstawie okoliczności faktycznych sprawy, że intencją stron było zawarcie umowy użyczenia. Z treści art. 710 k.c. wynika, że przez umowę użyczenia użyczający zobowiązuje się zezwolić biorącemu, przez czas oznaczony lub nieoznaczony, na bezpłatne używanie oddanej mu w tym celu rzeczy. Pozwana przekazała swojej matce prawo do

korzystania z rzeczy, czerpania korzyści. Wyraziła także zgodę na dokonywanie remontów istniejących budynków oraz na budowę nowych. Umowa ta zawarta jest na czas nieokreślony.

W doktrynie i orzecznictwie podkreśla się, że użyczenie jest umową jednostronnie zobowiązującą, charakteryzującą się zwiększonym zaufaniem między stronami (por. P. Nazaruk, kom. do art. 710 k.c., Lex Polonica). Często umowa taka wykorzystywana jest w stosunkach rodzinnych. W niniejszej sprawie również charakter stosunków między stronami skłaniał do przyjęcia, że strony łączyła umowa użyczenia – powódka i pozwana nie są osobami dla siebie obcymi, zaś nieruchomości została użyczona powódce z uwagi na to, że pozwana w momencie otrzymywania darowizny, jak również w chwili zawierania umowy użyczenia, a nawet w momencie wniesienia pozwu przebywała na terenie Niemiec i do dnia dzisiejszego nadal tam przebywa.

Przy ocenie, że stosunek prawny powstały na mocy umowy użyczenia ma cechy stosunku jednostronnie zobowiązującego, nie stoi na przeszkodzie fakt, że w istocie użyczający może mieć również interes faktyczny w oddawaniu rzeczy w bezpłatne używanie. Tak też jest w tym przypadku, gdyż w interesie pozwanej było, aby jej nieruchomości nie pozostała opuszczona, a przez to narażona na popadnięcie w ruinę. W tym celu upoważniła powódkę do występowania w jej imieniu do właściwych organów, celem uzyskania niezbędnych pozwoleń na inwestycji na nieruchomości pozwanej. Do jej zawarcia, oprócz złożenia zgodnych oświadczeń woli, niezbędne jest wydanie biorącemu w używanie przedmiotu użyczenia. Stosunek użyczenia powstaje z chwilą wręczenia biorącemu w używanie tego przedmiotu, jest więc to umowa realna. Do wydanie nieruchomości niewątpliwie doszło. Powódka używa rzeczy od co najmniej chwili zawarcie tej umowy.

Sąd uznał zatem, że strony łączył stosunek zobowiązaniowy w postaci umowy użyczenia. Taka konstatacja prowadzi dalszych ustaleń w sprawie zwrotu poczynionych nakładów. Należy przede wszystkim wziąć pod uwagę, że art. 229 k.c., który stosuje się analogicznie do art. 719 k.c., wiąże bieg przedawnienia roszczeń posiadacza przeciwko właścicielowi z dniem zwrotu rzeczy. Ponieważ przepis nie określa bliżej pojęcia „zwrotu rzeczy” przyjmuje się powszechnie, że chodzi tu o zwrot w tym znaczeniu, że rzecz znalazła się ponownie w posiadaniu właściciela, bez względu na to, w jaki sposób to nastąpiło. Pozwana od chwili otrzymania darowizny przebywała na terenie Niemiec, gdzie nadal znajduje się jej główne centrum życiowe. Tam toczy się jej postępowanie rozwodowe i podział majątku z mężem. Tym samym nie mogła skutecznie objąć w posiadanie swojej nieruchomości. Cały czas sporna nieruchomość znajduje się we władaniu powódki, a zatem roszczenie o zwrot poczynionych nakładów nie jest jeszcze wymagalne. W związku z tym nie ma znaczenia czy i w jakim zakresie nakłady zostały poczynione i czy mieściły się one w ramach stosunku łączącego strony, czy nie. Powódka nie wносиła o rozliczenie dokonanych nakładów z innego stosunku obligacyjnego, w związku z tym Sąd nie mógł inaczej z uwagi na związanie go granicami żądania pozwu (art. 321 k.p.c.). Tylko na marginesie należy zauważyć, że zgoda użyczającego, a w tym przypadku ma to miejsce, na dokonanie przez biorącego w użyczenie nakładów na rzecz, czyni bezprzedmiotową potrzebę ustalenia charakteru dokonywanych nakładów i rozdzielenia ich na konieczne i inne. Sąd Najwyższy zwrócił uwagę na regulację zawartą w 756 k.c., zgodnie z którym to przepisem potwierdzenie czynności dokonanych przez prowadzącego sprawę bez zlecenia przez osobą, której sprawa była prowadzona, nadaje prowadzeniu sprawy skutki zlecenia. Oznacza to, że dokonanie nakładów za zgodą użyczającego nadaje tym nakładom skutki zlecenia, co uprawnia biorącego w użyczenie do żądania zwrotu wszelkich (użytecznych i koniecznych) poniesionych na rzecz i za zgodą użyczającego nakładów (por. wyrok SA w Katowicach z dnia 11 marca 2014 r., sygn. akt I ACa 1124/13, Lex nr 1458900).

Pozwana nie kwestionowała faktu poczynionych nakładów oraz ich wysokości. Jednak dla uwzględnienia powództwa istotne jest aby roszczenie było wymagalne, zaskarżalne, a zarzut przedawnienia nie został podniesiony. Zaskarżalność odnosi się do roszczeń, które mogą być efektywnie dochodzone przed Sądem lub innym organem. Są to więc takie roszczenia, wobec których nadszedł moment wymagalności i które nie są obciążone zarzutami obojętnymi. Roszczenie jest zaskarżalne w pierwszym rzędzie wówczas, gdy jest wymagalne. Wymagalność ma miejsce, gdy wierzyciel może domagać się spełnienia świadczenia a dłużnik jest zobowiązany je wykonać. Wymagalność roszczenia oznacza więc możliwość żądania zaspokojenia roszczenia po nadejściu terminu płatności lub po spełnieniu się warunku rozwiązującego (Piasecki [w:] K. Piasecki, Kodeks cywilny. Księga pierwsza. Część ogólna. Komentarz, Zakamycze, 2003, art. 120 nb. 1). Wymagalność roszczenia jest stanem, w którym wierzyciel ma prawną możliwość żądania

zaspokojenia przysługującej mu wierzytelności. Nie da się jej wyznaczyć według jednej reguły dla wszystkich stosunków prawnych, bowiem zależy ona od charakteru zobowiązań i ich właściwości. Jeżeli strony nie ustaliły terminu wykonania zobowiązania ani nie wynika on z charakteru zobowiązania, to ma ono charakter bezterminowy. Taki charakter ma zobowiązanie z tytułu stosunku łączącego strony. Zgodnie z generalną regułą ustaloną w art. 120 § 1 zdanie pierwsze k.c. bieg przedawnienia rozpoczyna się w dniu, w którym roszczenie stało się wymagalne. Ustawodawca nie zdefiniował tego pojęcia. W literaturze i orzecznictwie zgodnie przyjmuje się jednak, że oznacza ono sytuację, w której dla uprawnionego (wierzyciela) otwiera się możliwość domagania się od zobowiązanego (dłużnika), by zaspokoił roszczenie, a zatem by zachował się zgodnie z treścią ciążącego na nim zobowiązania (por. m.in. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 12 lutego 1991 r., III CRN 500/90, OSN 1992, nr 7-8, poz. 137, z dnia 28 kwietnia 2004 r., V CK 461/03, Lex nr 174217). Stan ten, co do zasady, otwiera też drogę do skutecznego dochodzenia roszczenia przed sądem. Zupełnie wyjątkowo ustawodawca pozwala na sądowe dochodzenie roszczeń niewymagalnych (uchwała SN z dnia 22 listopada 2013 r., sygn. akt III CZP 72/13, [www.sn.orzecznictwo.pl](http://www.sn.orzecznictwo.pl)). Jednak wymagalność musi najpóźniej pojawić się w chwili zamknięcia rozprawy. Brak wymagalności spowoduje oddalenie powództwa jako przedwczesnego. W związku z tym, że sporna nieruchomość jest nadal w posiadaniu powódki i nie nastąpił zwrot rzeczy, o której mowa w art. 719 k.c., roszczenie o zwrot nakładów w rozumieniu art. 713 k.c., z uwagi na treść zawartej umowy, jest jeszcze niewymagalne.

Mając na względzie powyższe okoliczności, Sąd oddalił powództwo jako przedwczesne.