

Sygn. akt IX Ca 324/15

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 17 września 2015 r.

Sąd Okręgowy w Olsztynie IX Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Bożena Charukiewicz (spr.)
Sędziowie:	SO Dorota Ciejek SO Krystyna Skiepmo
Protokolant:	sekr. sądowy Ewelina Gryń

po rozpoznaniu w dniu 17 września 2015 r. w Olsztynie

na rozprawie

sprawy z powództwa R. B.

przeciwko A. D.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanego od wyroku Sądu Rejonowego w Mrągowie

z dnia 5 stycznia 2015 r., sygn. akt I C 352/13,

I. oddala apelację,

II. zasądza od pozwanego na rzecz powoda kwotę 1.200 zł (jeden tysiąc dwieście złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu za instancję odwoławczą.

**Sygn. akt IX Ca 324/15**

## UZASADNIENIE

Powód – pozwany wzajemny R. B. wniósł ostatecznie o zasądzenie od pozwanego A. D. kwoty 25.900 złotych z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty wraz z kosztami procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu wskazał, że łączyła go z pozwanym umowa przedwstępna sprzedaży nieruchomości stanowiącej poddasze budynku przy ulicy (...) w K.. Pozwany zezwolił powodowi na rozpoczęcie prac wykończeniowych lokalu jeszcze przed zawarciem ostatecznej umowy sprzedaży. Takie prace zostały wykonane. Do zawarcia umowy przyrzeczonej jednak nie doszło. Dochodzona suma stanowi równowartość kwoty o jaką wzrosła wartość nieruchomości będąca następstwem prac budowlanych wykonanych przez powoda.

Pozwany A. D. wniósł pozew wzajemny domagając się zasądzenia od powoda – pozwanego wzajemnego R. B. ostatecznie kwoty 21.000 zł z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty wraz z kosztami procesu według norm przepisanych.

Przyznał, że roszczenie powoda – pozwanego wzajemnego jest zasadne do kwoty 10.000 zł. Potwierdził, że strony łączyła umowa przedwstępna sprzedaży lokalu, jednak do zawarcia umowy przyrzeczonej nie doszło z winy powoda – pozwanego wzajemnego. Dodał, że powód - pozwany wzajemny korzystał z lokalu od dnia 14 września 2010 roku do dnia 31 października 2012 roku nie płacąc z tego tytułu żadnego wynagrodzenia, choć powinien uiszczać czynsz w kwocie 600 złotych miesięcznie. W sumie przez wskazany okres powód – pozwany wzajemny powinien zapłacić kwotę 15.300 zł.

Wyrokiem z dnia 5 stycznia 2015 r. Sąd Rejonowy w Mrągowie zasądził od pozwanego (powoda wzajemnego) A. D. na rzecz powoda (pozwanego wzajemnego) R. B. kwotę 25.900 zł z odsetkami ustawowymi od kwoty 10.000 zł od dnia 12 czerwca 2013 r. i od kwoty 15.900 zł od dnia 22 września 2014 r. do dnia zapłaty. W pozostałym zakresie powództwo oddalił. Zasądził od pozwanego (powoda wzajemnego) na rzecz powoda (pozwanego wzajemnego) kwotę 3.012 zł tytułem zwrotu kosztów procesu w zakresie wywołanym pozvem głównym, w tym kwotę 1.200 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego. Oddalił powództwo wzajemne w całości. Zasądził od pozwanego (powoda wzajemnego) na rzecz powoda (pozwanego wzajemnego) kwotę 2.400 zł tytułem zwrotu kosztów procesu w zakresie wywołanym pozvem wzajemnym. Nakazał ściągnąć od pozwanego (powoda wzajemnego) A. D. na rzecz Skarbu Państwa (Sądu Rejonowego w Mrągowie) kwotę 712,79 zł tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych.

Sąd Rejonowy ustalił, że w dniu 14 września 2010 roku pomiędzy A. D. a R. B. została zawarta przedwstępna umowa sprzedaży dotycząca części poddasza budynku przy ul. (...) w K.. Strony umowy ustaliły, że sprzedaż nastąpi za cenę 50.000 złotych, zaś zawarcie umowy nastąpi do dnia 14 października 2010 roku. Przy zawarciu umowy R. B. uiszczył na rzecz A. D. zadatek w kwocie 25.000 złotych, a następnie - przy ustaleniu przedłużenia terminu do zawarcia umowy przyrzeczonej do dnia 1 listopada 2010 roku - dalszą kwotę 17.000 złotych.

Przedmiotem umowy była część poddasza w budynku posadowionym na dwóch działkach stanowiących odrębne nieruchomości. Działka oznaczona numerem ewidencyjnym (...) stanowiła własność A. D., natomiast działka oznaczona numerem ewidencyjnym (...) stanowiła własność jego byłej żony - G. D.. Poddasze położone było w części budynku, która była posadowiona na działce (...). Jego prawne wyodrębnienie miało nastąpić w przyszłości. Brak tego wyodrębnienia stanowił główną przyczynę braku zawarcia między A. D. a R. B. umowy przyrzeczonej.

Po zawarciu przedwstępnej umowy sprzedaży A. D. i R. B. zgodnie ustalili, że do czasu załatwienia spraw formalnych umożliwiających zawarcie umowy przyrzeczonej powód będzie mógł prowadzić na poddaszu prace budowlane mające na celu adaptację pomieszczenia na cele zamierzonej przez niego działalności gospodarczej. W tym celu pozwany udostępnił mu klucze od pomieszczeń, pozostawiając sobie możliwość dostępu do tych pomieszczeń.

Jak ustalił Sąd Rejonowy powód przystąpił do wykonywania prac budowlanych. W momencie ich rozpoczęcia budynek w części obejmującej pomieszczenia będące przedmiotem przedwstępnej umowy sprzedaży był w stanie tzw. surowym zamkniętym. Powód wykonał tam m.in. poprawę konstrukcji dachu, w tym zabezpieczenie jego konstrukcji i ocieplenie, poprawę posadzki, wyłożenie płytek, położenie gresu polerowanego oraz paneli o podwyższonej ścieralności, instalację elektryczną i wodno-kanalizacyjną.

Na skutek prac budowlanych wykonanych przez powoda wartość całej nieruchomości pozwanego, stanowiącej zabudowaną działkę gruntu nr (...) o powierzchni 0,0133ha, dla której Sąd Rejonowy w Kętrzynie prowadzi księgę wieczystą (...), wzrosła o kwotę 25.900 złotych.

Pomiędzy powodem a pozwanym toczył się przed Sądem Okręgowym w Olsztynie proces sądowy, w ramach którego R. B. żądał od A. D. zapłaty kwoty 90.000 złotych jako dwukrotności łącznego zadatku uiszczanego przez niego w związku z zawarciem w/w umowy przedwstępnej sprzedaży.

Wyrokiem z dnia 26 listopada 2012 roku Sąd Okręgowy w Olsztynie (sygn. akt I C 564/12) zasądził od A. D. na rzecz R. B. kwotę 48.000 złotych wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 8 sierpnia 2012 roku do dnia zapłaty, w pozostałym zakresie powództwo oddalił i orzekł o kosztach procesu. Sąd ten ustalił, że przyczyny niewykonania umowy przedwstępnej leżały po obu stronach. Wyrokiem z dnia 12 kwietnia 2013 roku Sąd Apelacyjny w Białymstoku (sygn. akt I ACa 79/13) oddalił apelację powoda od powyższego wyroku.

W dniu 15 sierpnia 2012 roku A. D. zawarł z żoną R. A. B. w formie zwykłej pisemnej umowę określoną jako "umowa sprzedaży poddasza użytkowego". Jako przedmiot umowy wskazana została nieruchomość lokalowa przy ul. (...) w K., a jej wartość ustalono na kwotę 48.000 złotych.

Umowa nie zawierała rozporządzenia nieruchomością, zawierała natomiast m.in. oświadczenie A. D., że wszelkie opłaty związane z eksploatacją lokalu zostały uiszczone i z tego tytułu nie istnieją żadne zaległości.

W ocenie Sądu Rejonowego zasadne było w części powództwo główne, niezasadne w całości powództwo wzajemne. Zdaniem Sądu strony zawarły w istocie dwie umowy – umowę przedwstępną i umowę użyczenia. Ich przedmiotem były tożsame pomieszczenia. W umowie przedwstępnej strony nie określiły warunków korzystania z pomieszczeń pozwanego. Powód otrzymał od pozwanego klucze oraz zgodę na prowadzenie prac budowlanych. W związku z tym rozliczenie nakładów powinno nastąpić co do zasady na podstawie przepisów o użyczeniu, które w tym zakresie odsyłają do przepisów o prowadzeniu spraw bez zlecenia. Powołując się jednak na orzecznictwo Sądu Najwyższego (uchwała Sądu Najwyższego z dnia 20 stycznia 2010 roku sygn. akt III CZP 125/09, publ. OSNC 2010/7-8/108) Sąd Rejonowy przyjął, iż brak jest podstaw do rozliczania nakładów powoda wedle przepisów o prowadzeniu cudzych spraw bez zlecenia. Rozliczenia nakładów powód nie mógł również domagać się na podstawie przepisów o umowie zlecenia, gdyż taka nie została między stronami zawarta. Za podstawę prawną żądania zwrotu równowartości nakładów Sąd Rejonowy nie uznał również art. 226 k.c., gdyż powód nie był posiadaczem samoistnym nieruchomości, władał bowiem nieruchomością w ramach umowy użyczenia, a zatem był posiadaczem zależnym. Sąd uznał, że wobec braku innych podstaw prawnych zwrot równowartości nakładów poczynionych przez powoda powinien nastąpić na podstawie przepisów o bezpodstawnym wzbogaceniu. Powód mógł jednak domagać się od pozwanego nie tyle zwrotu nakładów według ich nominalnej wartości, co zwrotu uzyskanej przez pozwanego korzyści w postaci wzrostu wartości nieruchomości powstałej w wyniku prac wykonanych przez powoda. Wysokość tego wzrostu została ustalona na podstawie dowodu z opinii biegłego na kwotę 25.900,-zł. I taką kwotę Sąd Rejonowy zasądził od pozwanego na rzecz powoda na podstawie art. 408 § 1 k.c. w zw. z art. 405 k.c. Odsetki ustawowe zasądzono od dnia doręczenia pozwanemu odpisu pozwu, co wyznaczało termin wymagalności roszczenia. O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 100 zd. drugie k.p.c.

Natomiast powództwo wzajemne nie zasługiwało na uwzględnienie, gdyż strony uzgodniły, że powód będzie korzystał z części nieruchomości powoda nieodpłatnie, zatem brak jest podstawy prawnej do domagania się przez pozwanego zapłaty za bezumowne korzystanie z pomieszczeń pozwanego. Zdaniem Sądu pomiędzy stronami doszło do zawarcia umowy użyczenia. O kosztach procesu wywołanych wniesieniem pozwu wzajemnego Sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c.

Powyższy wyrok w części dotyczącej zawartego w punkcie I wyroku obowiązku zapłaty kwoty 25.900,-zł wraz z odsetkami zaskarżył apelacją pozwany zarzucając:

1. niezasadne zastosowanie przepisów o bezpodstawnym wzbogaceniu (art. 405 i nast. k.c.), a konkretnie art. 408 k.c.;
2. naruszenie art. 232 k.p.c. poprzez niedopuszczenie z urzędu dowodu w postaci opinii innego biegłego, który określiłby wzrost wartości nieruchomości pozwanego A. D.;
3. błąd w ustaleniach faktycznych, mających znaczenie dla rozstrzygnięcia w sprawie polegający na przyjęciu, że określona przez biegłego W. F. wartość nakładów poczynionych przez powoda jest równa wartości o jaką wzbogacony jest pozwany.

Wskazując na powyższe zarzuty skarżący wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa, ewentualnie o uchylenie wyroku i przekazanie sprawy Sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania i orzeczenia o kosztach postępowania odwoławczego.

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

Apelacja jest niezasadna.

Zdaniem Sądu Okręgowego pozwany nie zakwestionował skutecznie ustaleń faktycznych dokonanych przez Sąd Rejonowy. Sąd pierwszej instancji prawidłowo przeprowadził postępowanie dowodowe, zaś na podstawie jego wyników, dokonał trafnych ustaleń faktycznych, które doprowadziły do wydania ostatecznie słusznego rozstrzygnięcia. Sąd II instancji dokonując we własnym zakresie oceny materiału dowodowego nie znalazł przyczyn i podstaw uzasadniających poczynienie ustaleń faktycznych odmiennych, niż poczynione przez Sąd I instancji, jednak częściowo nie podzielił oceny prawnej tak poczynionych ustaleń dokonanych przez Sąd Rejonowy.

W ocenie Sądu Okręgowego niezasadny jest zarzut naruszenia art. 232 k.p.c. przez niedopuszczenie z urzędu dowodu z opinii innego biegłego celem ustalenia wzrostu wartości nieruchomości pozwanego. Wbrew stanowisku pozwanego, Sąd Rejonowy nie miał obowiązku z urzędu dopuścić dowodu z opinii innego biegłego. Pozwany w toku postępowania przed Sądem pierwszej instancji nie zgłaszał wątpliwości co do metodologii przyjętej przez biegłego w zakresie wyliczenia wysokości wzrostu wartości nieruchomości pozwanego. Dopiero, gdyby takie wątpliwości pojawiły się wówczas można byłoby rozważyć dopuszczenie dowodu z opinii uzupełniającej lub nowej opinii wydanej przez innego biegłego. Nawet jednak w takiej sytuacji dowody te powinny być przeprowadzone na wniosek strony, a nie z urzędu. Obowiązek wskazania dowodów niezbędnych dla rozstrzygnięcia sprawy obciąża stronę. Wprawdzie przepis art. 232 zd. 2 k.p.c. dopuszcza możliwość przeprowadzenia przez Sąd dowodu nie wskazanego przez stronę, jednakże nie oznacza to obowiązku dopuszczenia takiego dowodu. Sąd został jedynie wyposażony w uprawnienie (a nie w obowiązek) dopuszczenia dalszych jeszcze nie wskazanych przez żadną ze stron dowodów. Sąd kieruje się przy tym własną oceną, czy zebrany w sprawie materiał jest, czy też nie, dostateczny do jej rozstrzygnięcia (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 24 października 1996 r., III CKN 6/96, OSNC 1997, nr 3, poz. 29). Powołanie się skarżącego na wyrok Sądu Najwyższego z dnia 5 lipca 2013 r., sygn. akt VI CSK 738/12 nie podważa powyższego stanowiska, gdyż wyrok ten dotyczy obowiązku działania sądu z urzędu w sytuacji konieczności ustalenia określonej okoliczności faktycznej istotnej dla rozstrzygnięcia sprawy, która wymaga wiadomości specjalnych przy jednoczesnym braku inicjatywy dowodowej strony.

Taka sytuacja nie występowała w niniejszej sprawie, gdyż okoliczności faktyczne, które wymagały wiedzy specjalnej zostały ustalone przy pomocy dowodu z opinii biegłego. Biegły w swojej opinii wskazał jednoznacznie o jaką wartość wzrosła wartość lokalu pozwanego na skutek prac wykonanych przez powoda, tj. o 25.900,-zł.

Natomiast trzeba zgodzić się ze skarżącym, iż Sąd Rejonowy uwzględniając żądanie powoda przyjął niewłaściwą podstawę prawną. Uchybienie to nie ma jednak wpływu na prawidłowość wyroku, gdyż roszczenie powoda było zasadne choć jego słusność wynikała z innej podstawy prawnej. Orzecznictwo i doktryna wskazują bowiem, iż dochodzenie roszczenia z tytułu bezpodstawnego wzbogacenia jest z reguły bezcelowe wtedy, gdy z takim roszczeniem konkuruje inne roszczenie dotyczące tego samego przedmiotu. Dopiero gdy realizacja takiego innego roszczenia nie mogłaby doprowadzić do zwrotu korzyści lub jej odzyskanie byłoby połączone ze znacznymi trudnościami, uzasadnione jest zgłoszenie roszczenia na podstawie przepisów o bezpodstawnym wzbogaceniu (zob. J. Pietrzykowski, w: Komentarz 1972, t. 2, s. 951; orz. SN z 15.9.1945 r., C I 116/45, PiP 1946, Nr 2, s. 120; wyrok Sądu Najwyższego z 18.11.2009 r., II CSK 242/09, OSN 2010, Nr C, poz. 74). Wprost o wyłączeniu przepisów o bezpodstawnym wzbogaceniu, w przypadku dochodzenia roszczeń związanych z rozliczeniami z tytułu nakładów wypowiedział się Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 5 grudnia 2013 r. (V CSK 13/13, LEX nr 1425056).

Należy zgodzić się z ustaleniami Sądu Rejonowego, że powód czynił nakłady na nieruchomość za zgodą i wiedzą pozwanego. Natomiast podstawą prawną właściwą do dochodzenia roszczeń powoda jest art. 226 k.c. w zw. z art. 230

k.c. nie zaś przepisy o bezpodstawnym wzbogaceniu. Artykuł 226 k.c. wyłącza stosowanie norm o bezpodstawnym wzbogaceniu do zwrotu nakładów dokonanych przez posiadacza w dacie, w której czynił je nie posiadając jeszcze przymiotu, np. właściciela, czy też najemcy. W uzgodnieniach stron w niniejszej sprawie brak jest regulacji sposobu rozliczenia nakładów. W takiej sytuacji na podstawie art. 230 k.c. mają zastosowanie art. 224-226 k.c. Przepisy te mają charakter *lex specialis* w stosunku do ogólnych norm o bezpodstawnym wzbogaceniu.

Zgodnie z art. 230 k.c. przepisy dotyczące roszczeń właściciela przeciwko samoistnemu posiadaczowi o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy, o zwrot pożytków lub o zapłatę ich wartości oraz o naprawienie szkody z powodu pogorszenia lub utraty rzeczy, jak również przepisy dotyczące roszczeń samoistnego posiadacza o zwrot nakładów na rzecz, stosuje się odpowiednio do stosunku między właścicielem rzeczy a posiadaczem zależnym, o ile z przepisów regulujących ten stosunek nie wynika nic innego.

Nie ulega wątpliwości, iż powód nie był samoistnym lecz zależnym posiadaczem części nieruchomości pozwanego, gdyż nie był jej właścicielem, a władał nieruchomością w ramach innego prawa niż prawo własności. Jednocześnie posiadając zgodę właściciela na władanie tą rzeczą, może być uznany za posiadacza będącego w dobrej wierze. Dobra wiara posiadacza istnieje wtedy, gdy posiadacz jest przekonany, że posiada rzecz zgodnie z przysługującym mu prawem, a przekonanie to jest uzasadnione okolicznościami danego przypadku. Nakłady na rzecz pozwanego czynione były przez powoda przy akceptacji ówczesnego właściciela, tj. pozwanego.

Posiadacz zależny w dobrej wierze, zgodnie z art. 226 § 1 zd. 1 i 2 w zw. z art. 230 k.c. może żądać zwrotu nakładów koniecznych o tyle, o ile nie znalazły one pokrycia w korzyściach uzyskanych z rzeczy. Ponadto, może on również żądać zwrotu innych nakładów (tj. nakładów użytecznych i zbytkownych), o ile zwiększają one wartość rzeczy w chwili jej wydania właścicielowi.

Nakładami koniecznymi są wydatki niezbędne do utrzymania rzeczy w należyтым stanie, umożliwiającym normalne korzystanie z niej. Nakładami użytecznymi są inne nakłady przeznaczone na ulepszenie rzeczy mające na celu nadanie jej właściwości podnoszącej jej funkcjonalność, albo odpowiadające upodobaniom posiadacza. Jeżeli nakłady służą celom luksusu, są to już nakłady zbytkowne.

W sprawie nie zostało wykazane aby prace wykonane na nieruchomości pozwanego mieściły się w pojęciu nakładów koniecznych. W tej sytuacji powód, w myśl art. 226 § 1 k.c., może domagać się zwrotu nakładów w takich rozmiarach, w jakich na skutek ich dokonania wzrosła wartość rzeczy w chwili jej wydania. Wysokość o jaką wzrosła wartość lokalu pozwanego na skutek prac wykonanych przez powoda została ustalona na podstawie dowodu z opinii biegłego, tj. w wysokości 25.900,-zł.

Jednocześnie na marginesie można dodać, iż posiadacz zależny w dobrej wierze nie jest zobowiązany do zapłaty wynagrodzenia za korzystanie z cudzej rzeczy w związku z czym powództwo wzajemne nie było zasadne.

Mając zatem na uwadze wskazane wyżej okoliczności Sąd Okręgowy uznał, że pomimo błędnej podstawy prawnej zaskarżony wyrok odpowiada prawu i na podstawie art. 385 k.p.c. orzekł jak w wyroku.

O kosztach procesu za instancję odwoławczą orzeczono na podstawie art. 98 § 1 k.p.c. w zw. z § 6 pkt. 5 w zw. z § 13 ust. 1 pkt. 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 28 września 2002r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej z urzędu (j.t. Dz.U. z 2013 r., poz. 461), zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu.