

Sygn. akt I ACa 279/13

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 4 grudnia 2013 r.

Sąd Apelacyjny w Białymstoku I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący	:	SSA Krzysztof Chojnowski
Sędziowie	:	SA Jadwiga Chojnowska (spr.) SA Beata Wojtasiak
Protokolant	:	Urszula Westfal

po rozpoznaniu w dniu 4 grudnia 2013 r. w Białymstoku

na rozprawie

sprawy z powództwa **D. K.**

przeciwko **R. T. (1)**

**o zapłatę**

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Okręgowego w Olsztynie

z dnia 5 marca 2013 r. sygn. akt I C 460/10

**I. zmienia zaskarżony wyrok:**

a) **w punkcie I o tyle, że obniża zasądzoną kwotę 123.042,65 zł do kwoty 95.159,40 (dziewięćdziesiąt pięć tysięcy sto pięćdziesiąt dziewięć i 40/100) zł i oddala powództwo w pozostałej części;**

b) **w punkcie IV w ten sposób, że zasądza od pozwanego na rzecz powódki kwotę 5.418 (pięć tysięcy czterysta osiemnaście) zł tytułem zwrotu kosztów procesu;**

c) **w punkcie V w ten sposób, że nakazuje ściągnąć na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Olsztynie od powódki z zasądzonego na jej rzecz roszczenia kwotę 1.345,24 (jeden tysiąc trzysta czterdzieści pięć i 24/100) zł, zaś od pozwanego kwotę 4.503,64 (cztery tysiące pięćset trzy i 64/100) zł tytułem brakujących kosztów sądowych;**

**II. oddala apelację w pozostałym zakresie;**

**III. zasądza od pozwanego na rzecz powódki 1.082 (jeden tysiąc osiemdziesiąt dwa) zł tytułem zwrotu kosztów procesu w instancji odwoławczej;**

**IV. nakazuje ściągnąć na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Olsztynie od powódki z zasądzonych na jej rzecz roszczenia kwotę 1.780 (jeden tysiąc siedemset osiemdziesiąt) zł tytułem części niewiszczonej opłaty od apelacji.**

## UZASADNIENIE

D. K. wniosła o zasądzenie od R. T. (1) kwoty 123.042,65 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 15 maja 2010 r. Podała, że pozwany (jej brat) upoważnił ją do dokonywania wszelkich czynności związanych z remontem domu usytuowanego na nieruchomości w M., rozbiórką stodoły oraz obory, wybudowaniem tzw. „letniej kuchni” oraz nadzoru nad tymi pracami. W zamian zobowiązał się do przeniesienia na jej rzecz ¼ udziału w tej nieruchomości, a w przeciwnym wypadku miał zwrócić poniesione przez nią wydatki, których łączna wartość wyniosła 123.042,65 zł.

R. T. (2) wniósł o oddalenie powództwa. Przyznał, że upoważnił powódkę do wyremontowania dachu. W tym celu miała ona rozebrać posadowioną na nieruchomości oborę i z tych materiałów wyremontować dach, a resztę materiałów sprzedać i zakupić brakujące materiały. Ponadto przekazał siostrze 15.000 zł, na wydatki związane z zatrudnieniem robotników. Podniósł też, że powódka czyniąc niepotrzebne nakłady na nieruchomość stanowiącą jego własność była w złej wierze i nie może żądać zwrotu kosztów wybudowania budynku, który jest przejawem samowoli budowlanej.

Wyrokiem z dnia 5 marca 2013 r. Sąd Okręgowy w Olsztynie zasądził od pozwanego na rzecz powódki kwotę 123.042,65 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 15 maja 2010 r., wyrokowi w zakresie kwoty 36.500 zł nadał rygor natychmiastowej wykonalności oraz rozstrzygnął o kosztach procesu.

Orzeczenie to zapadło w oparciu o następujące ustalenia faktyczne.

D. K. i R. T. (2) są rodzeństwem. W grudniu 2003 r. pozwany wyjechał do Anglii, gdzie przebywał do 2010 r.

Na podstawie umowy darowizny z dnia 26 września 2007 r., sporządzonej w formie aktu notarialnego, S. T. (1) – ojciec stron, darował R. T. (1) prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego nr (...), położonego w budynku nr (...) przy Alei (...) w O., o powierzchni użytkowej 38,20 m<sup>2</sup>. Następnie w dniu 12 października 2007 r., S. T. (1), działając w imieniu i na rzecz R. T. (1), zawarł umowę zamiany prawa odrębnej własności lokalu na przysługujące małżonkom J. i C. B. prawo własności nieruchomości – działki gruntu nr (...) i działki o nr (...), położonej w M., gmina P.. Z treści umowy wynikało, że działka gruntu nr (...) jest zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinny, który wymaga przeprowadzenia remontu kapitalnego oraz oborą i stodołą, które przeznaczone są do rozbiórki.

Z uwagi na fakt, że pozwany przebywał za granicą remontem nabytego budynku mieszkalnego miała zająć się jego siostra D. K.. Powódka miała jednocześnie opiekować się ojcem stron S. T. (2). Strony uzgodniły, że w ramach prac przeprowadzanych na nieruchomości powoda, zostanie rozebrana obora, stodoła, a dom mieszkalny zostanie gruntownie wyremontowany, m.in. naprawiony zostanie dach, wymienione okna, wzmocnione ściany szczytowe, wymienione belki stropowe, skute stare tynki, wymieniona instalacja elektryczna, wyburzona część ścian. Uzgodniono też, że koszt tych prac pokryje powódka, a pozwany zwróci jej wydatkowane kwoty. Przed wyjazdem za granicę pozwany, w związku z dokonanymi ustaleniami, zostawił powódce dwie kartki papieru z podpisem in blanco oraz oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością, obejmującą działkę nr (...) w (...) na cele budowlane.

Pismem z dnia 7 stycznia 2008 r. powódka zgłosiła właściwemu organowi zamiar budowy pomieszczenia gospodarczego. W dniu 14 stycznia 2008 r. Starosta (...) powiadomił ją o przyjęciu zgłoszenia z dnia 7 stycznia 2008 r., dotyczącego zamiaru budowy budynku gospodarczego o powierzchni zabudowy 25 m<sup>2</sup> i wysokości 3 m na fundamentach rozebranego budynku gospodarczego.

Wyrokiem z dnia 30 października 2012 r. Sąd Rejonowy w Olsztynie uznał D. K. za winną tego, że w dniu 11 stycznia 2008 r. w Starostwie Powiatowym w O. posłużyła się jako autentycznym, uprzednio podrobionym, dokumentem w postaci „Zgłoszenia robót budowlanych” z dnia 7 stycznia 2008 r., poprzez sporządzenie wydruku wizerunku podpisu (...), naniesionym z wykorzystaniem drukarki atramentowej, stanowiącym replikę podpisu R. T. (1), z dokumentu „Oświadczenie o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane”. Za popełnienie wskazanego czynu skazała ją na karę 100 stawek dziennych grzywny po 30 zł każda. Wyrokiem z dnia 14 lutego 2013 r. Sąd Okręgowy w Olsztynie zmienił wyrok Sądu Rejonowego w ten sposób, że uznając, iż вина i społeczna szkodliwość czynu nie jest znaczna, postępowanie warunkowo umorzył na okres jednego roku.

Zgodnie z ustaleniami poczynionymi przez rodzeństwo, powódka zleciła M. K. wykonanie rozbiórki budynku gospodarczego (obory). W dniu 2 lutego 2008 r. zawarła zaś z P. K. umowę o wykonanie prac remontowo – budowlanych na posesji w (...). Zgodnie z umową wykonawca miał m.in. wykonać rozbiórkę stodoły i postawić w jej miejscu małe pomieszczenie gospodarcze wielkości  $\frac{1}{4}$  pierwotnej stodoły, zdjąć starą dachówkę z domu mieszkalnego i wywieźć ją na drogę wjazdową na posesję, utwardzić drogi żwirem, pokruszonymi dachówkami i ceglami, przebudować szczyty domu, wstawić 2 sztuki okien, wymienić zgniłe belki więźby dachowej, wykonać w dachu 2 okna typu kukułka i wstawić 3 okna typu velux, nadbudować komin na dachu z cegły klinkierowej, wymienić belki stropowe i wzmocnić te, których nie można wymienić, zburzyć ścianki działowe w domu, założyć rynny, wybić otwór na drzwi w przybudówce i wstawić drzwi, zdjąć stary dach z przybudówki, wykonać strop, wstawić 2 sztuki okien w przybudówce, wylać tam posadzkę, wstawić pozostałe okna w ilości 5 sztuk – w tym tarasowe czteroskrzydłowe, wykonać wylewkę podłogi w remontowanej części domu. W umowie wykonawca zobowiązał się również do wykonania prac w nowo wybudowanym pomieszczeniu gospodarczym, to jest dachu i pokrycia go blachodachówką z obróbką i rynnami, wstawienia okien typu velux, wymiany belek stropowych i ich wzmocnienia, a nadto wykonania wylewki podłogi. Zakres prac wyceniony został na 32.400 zł netto. Końcowe rozliczenie miało nastąpić na podstawie faktury wystawionej przez wykonawcę zgodnie z ustaleniami.

W trakcie realizacji prac powódka kontaktowała się z pozwanym telefonicznie i przekazywała mu informacje dotyczące prac remontowo – budowlanych. Podczas jednej z rozmów powódka otrzymała zgodę pozwanego na posadowienie na nieruchomości pozwanego budynku gospodarczego z funkcją mieszkalną. Z uwagi na to, że z budynku miała korzystać powódka, strony uzgodniły, że wszelkie koszty z jego budową poniesie ona. Wykonanie prac związanych z budową budynku gospodarczego powódka zleciła A. S., za wyjątkiem wylania posadzek i pokrycia dachu, które to prace wykonał P. K.. W związku z wykonanymi pracami A. S. wystawił fakturę VAT opiewającą na kwotę 15.250 zł. Budynek posadowiony na przedmiotowej nieruchomości osiągnął powierzchnię przekraczającą 25 m<sup>2</sup>.

Oprócz kosztów robocizny powódka poniosła koszty materiałów budowlanych i innych potrzebnych do wykonania remontu domu. Część kosztów związanych z remontem domu ponosił też pozwany, przekazując powódce określone kwoty pieniężne (15.000 zł), jak też kupując materiały potrzebne do remontu domu (m.in. okna, rurki miedziane, złączki, farby, fugi).

W czasie realizacji robót remontowych oraz budowy budynku gospodarczego pozwany kilkakrotnie przyjeżdżał do Polski i akceptował zakres prac remontowych oraz nie wnosił zastrzeżeń co do budowy budynku gospodarczego.

Kolejny raz R. T. (2) przyjechał do Polski w lipcu 2009 r. kiedy to zachorował ojciec stron. W czasie tej wizyty wywiązała się rozmowa dotycząca opieki nad ojcem i rozliczenia kosztów przeprowadzonych prac. Strony nie doszły do porozumienia i w połowie sierpnia 2009 r. powódka opuściła budynek gospodarczy w M..

Odbiór prac związanych z remontem domu nastąpił w dniu 7 stycznia 2010 r. W tym dniu P. K. wystawił fakturę VAT nr (...) na kwotę 35.028,00 zł (32.100 zł z tytułu remontu domu i 2.928 zł z tytułu remontu stodoły).

Pismem z dnia 20 lutego 2010 r., a następnie z dnia 22 kwietnia 2010 r. powódka wezwała pozwanego do zwrotu nakładów poczynionych na nieruchomość położoną w M. w kwocie 123.042,65 zł w terminie 14 dni od dnia otrzymania pisma. Pozwany w odpowiedzi uznał zasadność jej roszczenia do kwoty 36.500 zł.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd doszedł do przekonania, że powództwo zasługiwało w całości na uwzględnienie.

Wstępnie podał, że przedłożony przez powódkę dokument, składający się z dwóch osobnych kartek, na jednej z których spisana była treść umowy, zaś na drugiej znajdował się podpis pozwanego, nie mógł być potraktowany jako oświadczenie woli pozwanego. Sąd zwrócił też uwagę, że na tym dokumencie brak jest podpisu powódki i w konsekwencji uznał, że strony nie zawarły umowy z dnia 3 stycznia 2009 r., na którą powoływała się powódka.

Pomimo to wskazał, że z materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie wynika, że strony poczyniły ustnie ustalenia, co do wzajemnych praw i obowiązków w zakresie przedmiotowej nieruchomości – w szczególności ustaliły zakres robót oraz zasady rozliczenia kosztów z nimi związanych. Podał, że zakres powierzonych do wykonania powódce prac, był sporny pomiędzy stronami i zauważył jednocześnie, że z treści umowy zamiany nieruchomości wynikało, że działka gruntu nr (...) jest zabudowana budynkiem mieszkalnym jednorodzinny, który wymaga przeprowadzenia remontu kapitalnego oraz oborą i stodołą, które przeznaczone są do rozbiórki. Skoro więc dom mieszkalny nadawał się do kapitalnego remontu, za niewiarygodne uznał stanowisko pozwanego, jakoby zlecił powódce przeprowadzenie jedynie remontu dachu, czy też rozbiórki samej obory, podczas gdy do rozbiórki nadawała się również stodoła. Podał też, że okoliczność umówienia się stron na wykonanie przez powódkę szerszego zakresu prac aniżeli jedynie rozbiórka obory i remont dachu domu mieszkalnego potwierdzają też zeznania żony pozwanego E. T., która przedstawiła panujące między stronami procesy relacje, wskazując na ustalenia, jakich dokonały one w związku z nieruchomością w M.. Potwierdziła, że strony telefonicznie, na bieżąco, uzgadniały kwestie związane z pracami na nieruchomości pozwanego. Także sam pozwany przyznał, że w trakcie pobytów w Polsce nie oponował wykonywanym pracom. Wprawdzie zgłaszał pewne uwagi do sposobu wykonywanych prac, ale nigdy nie zarzucał pozwanej, że wyszła poza zawarte między nimi porozumienie. Zdaniem Sądu powyższe pozwalało na przyjęcie, że porozumieniem objęta była nie tylko rozbiórka obory i remont domu mieszkalnego, ale także budowa budynku gospodarczego.

W ocenie Sądu umowa łącząca strony, na podstawie której ustalono, iż powódka ma przeprowadzić rozbiórkę stodoły, obory i remont budynku mieszkalnego stanowiła umowę zlecenia (art. 734 k.c.) i za prace wykonane na podstawie tej umowy, powódce należy się wynagrodzenie (art. 735 § 1 k.c.), przynajmniej w odniesieniu do robót obejmujących rozbiórkę obory, stodoły i remont domu mieszkalnego.

Odnośnie wysokości wydatków związanych z realizacją umowy zlecenia, Sąd określił je na podstawie opinii biegłego sądowego z zakresu budownictwa, który do wyliczenia kosztów robót posłużył się przedłożonymi do akt dokumentami w postaci faktur i paragonów oraz posiłkowo cenami materiałów i robocizny wynikających z programu S.. Biegły ustalił, iż koszty związane z rozbiórką obory znajdującej się na nieruchomości powoda w M. wyniosły 18.988,93 zł, zaś związane z remontem domu mieszkalnego 51.723,43 zł. Podał przy tym, że ceny wskazane w przedłożonych przez powódkę rachunkach korelują z cenami średnimi na rynku. Opinia ta została podzielona przez Sąd.

Zdaniem Sądu, oprócz kwot wyłożonych przez powódkę na remont domu oraz rozbiórkę obory i stodoły, pozwany winien zwrócić jej także koszty posadowienia budynku gospodarczego, a które oszacowane zostały przez biegłego z zakresu budownictwa na 64.764,03 zł. Uznał, że budynek ten stanowi nakład na nieruchomość pozwanego, który podlega rozliczeniu na podstawie art. 230 k.c. w zw. z art. 226 k.c. Stwierdził też, że powódka była posiadaczem zależnym nieruchomości, na której budynek ten posadowiono i to posiadaczem w dobrej wierze. Z materiału dowodowego wynikało bowiem, że działała ona w usprawiedliwionym przekonaniu, iż przysługuje jej prawo do władania nieruchomością, którą dysponowała za zgodą pozwanego. Dokonane w ten sposób przez powódkę nakłady uznał za nakłady użyteczne, to jest zwiększające użyteczność nieruchomości. Z wybudowanego budynku pozwany z rodziną, czy też jego goście, mogą korzystać. Powódka opuściła nieruchomość i nie korzysta z niej.

W podsumowaniu rozważań Sąd wskazał, że z wyliczeń biegłego z zakresu budownictwa na podstawie złożonych przez powódkę faktur i rachunków wynikało, iż łącznie do dnia 17 sierpnia 2009 r. wydatkowała ona na nieruchomość powoda kwotę 139.175,04 zł (łącznie z oknami, ale bez zabudowy kuchni, która jest ruchomością nawet jeśli meble zostały wykonane na wymiar). Kwota ta pomniejszona została o kwotę 15.000 zł przekazaną przez pozwanego, co

dało wynik 124.175,04 zł. Skoro powódka domagała się jedynie kwoty 123.042,65 zł powództwo w całości zostało uwzględnione.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 k.p.c., a o kosztach sądowych zgodnie z art. 113 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych.

Apelację od tego wyroku wniósł pozwany, który zarzucił Sądowi I instancji:

I. poczynienie błędnych ustaleń faktycznych i bezpodstawne przyjęcie, że:

- a. strony czyniły ustalenia dotyczące robót budowlanych innych niż wyburzenie obory i remont dachu;
- b. powódka otrzymała jego zgodę na posadowienie budynku gospodarczego z funkcją mieszkalną;
- c. akceptował zakres wykonywanych prac i nie wnosił zastrzeżeń co do budowy budynku gospodarczego;

II. naruszenie przepisów postępowania:

1. naruszenie art. 233 k.p.c. przez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów oraz wyciągnięcie logicznie błędnych wniosków, co skutkowało błędnym przyjęciem, że:

- a. strony łączyła ustna umowa obejmująca wykonanie innych prac niż rozbiórka obory i remont dachu domu mieszkalnego;
- b. okoliczność zawarcia umowy zamiany nieruchomości wskazuje na istnienie umowy ustnej pomiędzy stronami;
- c. okoliczność umówienia się stron na wykonanie przez powódkę szerszego zakresu prac aniżeli rozbiórka obory i remont dachu, potwierdzają zeznania świadka E. T., podczas gdy świadek ten poznała pozwanego na początku roku 2009 r., a rozpoczęcie prac nastąpiło w listopadzie 2007 r.;
- d. w czasie pobytu w Polsce nie oponował wykonywanym tam pracom, podczas gdy w 2007 r. wygonił robotników z budowy i prosił siostrę by wstrzymała budowę;
- e. zobowiązał się zrekompensować powódce opiekę nad nieruchomością poprzez zgodę na wybudowanie budynku gospodarczego;
- f. powódka wydała na inwestycję dochodzoną pozwem kwotę mimo, że nie wykazała aby taką kwotą w ogóle dysponowała;
- g. materiały wynikające z faktur zostały użyte na prace budowlane, podczas gdy biegły nie dokonywał oględzin nieruchomości pod kątem użytych materiałów z faktur i paragonów;
- h. uznaniem za wiarygodne, że odbiór prac związanych z remontem domu nastąpił 7 stycznia 2010 r., podczas gdy powódka opuściła nieruchomość 17 sierpnia 2009 r. i od tej chwili nie mogła dokonać odbioru;
- i. nieruchomość zwiększyła swą wartość o kwotę odpowiadającą wartości budynku;
- j. posadowiony budynek ma charakter użyteczny dla niego, podczas, gdy Sąd stwierdził także, że sprzeczne z zasadami logiki jest stawianie budynku, gdy tuż obok stoi duży dom mieszkalny;
- k. opinia biegłego jest rzetelna;
- l. w zakresie przeprowadzania innych robót budowlanych niż remont dachu i rozbiórka obory, powódka była posiadaczem w dobrej wierze;

2. niezastosowanie art. 11 k.p.c. mimo, że powódka została uznana winną w postępowaniu karnym popełnienia czynu związanego bezpośrednio ze sprawą niniejszą;

3. naruszenie art. 227 k.p.c. przez ustalenie stanu faktycznego na podstawie oświadczeń powódki bez uwzględnienia jego stanowiska i wniosków, a także poprzez nierozpoznanie wniosków dowodowych o dołączenie akt sprawy karnej, oględzin w obecności biegłego w celu sprawdzenia czy materiały wskazane przez powódkę w fakturach zostały faktycznie użyte, wyliczeń powierzchni dachu, faktur złożonych przez niego, aneksu do umowy z 2 lutego 2008 r. zawartego pomiędzy powódką a P. K.;

4. naruszenie art. 281 k.p.c. w zw. z art. 49 k.p.c. przez niewyłączenie biegłego ze sprawy mimo istnienia uzasadnionych podstaw;

5. naruszenie art. 207 § 3 k.p.c. przez dopuszczenie wniosków dowodowych z opinii biegłego po zakreślonym przez Sąd terminie zastrzeżonym pod rygorem pominięcia;

6. naruszenie art. 231 k.p.c. przez zastosowanie domniemania faktycznego, w sytuacji gdy domniemania te są nielogiczne i pomijające zasady wiedzy i doświadczenia życiowego;

7. naruszenie art. 232 k.p.c. przez dopuszczeniem dowodu z opinii biegłego mimo, że strona powodowa takiego wniosku nie złożyła w zakreślonym terminie;

8. naruszenie art. 328 § 2 k.p.c. poprzez nieprecyzyjne wskazanie dowodów, na których Sąd oparł swoje ustalenia a także niewyjaśnienie przyczyn, dla których innym dowodom odmówił wiarygodności i mocy dowodowej;

9. naruszenie art. 333 § 1 pkt. 2 k.p.c. przez błędne przyjęcie, że pozwany uznał roszczenie w wysokości 36.500 zł;

III. naruszenie przepisów prawa materialnego:

a. art. 65 k.c. przez przyjęcie, że strony łączyła umowa przekraczająca zakres robót przez niego przyznany;

b. niezastosowanie art. 230 k.c. w zw. z art. 226 § 2 k.c. w sytuacji gdy wszelkie okoliczności świadczą o tym, że powódka była posiadaczem w złej wierze;

c. niewłaściwe zastosowanie art. 742 k.c. pomimo, że z zebranego materiału dowodowego wynika, iż nie było umowy o wykonanie innych prac, aniżeli wyraźnie wskazane przez niego;

d. niezastosowanie art. 754 k.c. choć z zebranego materiału dowodowego wynika, że powódka prowadziła sprawy wbrew jego woli;

e. niezastosowanie art. 411 k.c. w sytuacji, gdy z okoliczności wynika, że powódka wiedziała, iż nie była zobowiązana do świadczenia, wobec czego nie może żądać jego zwrotu;

f. niezastosowanie art. 5 k.c. pomimo, że z okoliczności sprawy wynika, iż egzekucja zasądzonego świadczenia doprowadzi go do utraty całego majątku.

Wnosił o zmianę wyroku i oddalenie powództwa lub też przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania.

Powódka wnosiła o oddalenie apelacji.

**Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:**

**Apelacja zasługiwała na częściowe uwzględnienie.**

Sąd Apelacyjny ponownie rozpoznając sprawę miał na uwadze materiał dowodowy zgromadzony przed Sądem I instancji, jak i na etapie postępowania odwoławczego. Mimo trafności niektórych zarzutów apelacyjnych (o czym

będzie mowa poniżej) nie mogły one wyrzucić skutku w postaci zmiany zaskarżonego wyroku i oddalenia powództwa w całości.

Dochodzone roszczenie – co wynika z uzasadnienia pozwu oraz twierdzeń strony powodowej przedkładanych w toku postępowania – obejmuje zwrot wydatków poniesionych na remont domu mieszkalnego, rozebranie stodoły i obory oraz zwrot nakładów na pobudowanie budynku zwanego „letnią kuchnią”.

W pierwszym rzędzie należałoby się odnieść do roszczenia o zwrot wydatków poniesionych na remont domu mieszkalnego. Wymaga podkreślenia, że pomiędzy stronami, tak na etapie postępowania przed Sądem I instancji, jak i II instancji, występował spór co do zakresu prac, jakie miała wykonać powódka remontując dom.

Sąd Apelacyjny podzielił ocenę Sądu Okręgowego, że strony zawarły ustną umowę, w której ustaliły jakie prace miała wykonać powódka przy remoncie budynku mieszkalnego. Ocena dowodów, które zostały przeprowadzone na tę okoliczność (poza odwołaniem się do treści aktu notarialnego zamiany nieruchomości – wynikająca z tego dokumentu okoliczność złego stanu domu mieszkalnego oraz przeznaczenie do rozbiórki stodoły i obory, nie może sama przez się uzasadnić stanowiska, że właściciel nieruchomości, przebywający za granicą, zlecił wykonanie wszelkich prac remontowych i rozbiórkowych osobie bliskiej), nie jest dowolna i nie kłóci się z zasadami doświadczenia życiowego. Bez przekroczenia zasad swobodnej oceny dowodów Sąd Okręgowy ocenił zeznania stron, jak i zeznania żony pozwanego E. T.. Z zeznań E. T. istotnie wynika, że na początku 2009 r. poznała pozwanego, wiosną tego samego roku powódkę. Świadek zeznała, że odkąd zna strony na bieżąco prowadziły one ustalenia. Z treści jej zeznań wynikało też, że w tym czasie pozostawały w zgodzie i ustalenia dotyczyły remontu domu, jak i „letniej kuchni”. Odwoływała się także do zapisów w zeszycie prowadzonym przez powódkę. Jeżeli natomiast chodzi o zeznania pozwanego złożone w charakterze strony, to zaprzeczył on nawet temu, że zlecał siostrze wyremontowanie dachu (k. 361 akt). Jednocześnie zeznał, że uznał roszczenie w wysokości 36.500 zł (kwota ta odpowiada wydatkowi jaką otrzymał P. K. za remont dachu i materiały na ten remont), żeby nie było sprawy. Zeznania, jakie złożył nie są jednoznaczne w swej wymowie. Widoczna jest w nich tendencja do unikania potwierdzenia, że w czasie, gdy strony pozostawały ze sobą w dobrych relacjach, to siostra wykonywała prace remontowe, za które sama płaciła, a które to wydatki miały być przez niego zwrócone. Podał on min, że gdy przyjechał w grudniu 2007 r. to wygonił „budowlańców, byli pijani, nie było umowy”, „przyjechałem przed świętami Wielkanocnymi, zgłosiłem masę zastrzeżeń”. Zeznał też, że gdy przyjeżdżał do Polski to widział osoby pracujące przy remoncie, nie mówił im, że nie chce żeby nie przeprowadzali remontu, ale mówił żeby co innego robili, pokazywał co należy poprawić, dawał wskazówki. Podał również, że z osobami tymi nie zawierał umowy. W świetle zeznań pozwanego uprawniona była ocena prawna Sądu I instancji, iż wydatki poniesione przez powódkę na remont budynku mieszkalnego powinny być jej zwrócone na podstawie art. 742 k.c.

W toku postępowania przedstawiane były twierdzenia mogące dowodzić, że powódka dokonując remontu budynku czyniła to bez akceptacji właściciela nieruchomości. Twierdzenia te – jak już powyżej wskazywano – nie znajdują oparcia w materiale dowodowym. Nie dowodzą tego – wbrew twierdzeniom zaprezentowanym w środku zaskarżenia – zeznania pozwanego (istotne w tym zakresie kwestie zostały powyżej omówione). Dowody zgromadzone w sprawie świadczą o tym, że (przy założeniu hipotetycznym, że nie została zawarta ustna umowa zlecenia) pozwany potwierdzał wykonywane przez siostrę prace remontowe, a co za tym idzie konieczność ponoszenia przez nią wydatków. W takiej sytuacji prowadzenie remontu domu przez powódkę nabrałoby cech stosunku umownego, na podstawie którego powódka miała prawo żądać od brata zwrotu poniesionych wydatków (art. art. 742 k.c. w zw. z art. 756 k.c.).

Spór między stronami dotyczył także wysokości wydatków poniesionych przez powódkę na remont. Do pozwu dołączono określone dowody z dokumentów. W toku postępowania przedstawiono też zeszyt z zapisami powódki, do którego odwoływały się obie strony. D. K. nie sprecyzowała dokładnie, które dowody z dokumentów świadczą o poniesionych przez nią wydatkach na remont budynku mieszkalnego.

W świetle dowodów z dokumentów oraz dowodów ze źródeł osobowych, jakimi dysponował Sąd I instancji w dniu 16 grudnia 2011 r., dopuszczenie dowodu z opinii specjalistycznej nie naruszało art. 232 k.p.c.

Za nieuzasadniony uznał Sąd Apelacyjny zarzut apelacji dotyczący bezpodstawnego oddalenia wniosku o wyłączenie ze sprawy biegłego J. B.. Argumenty, które zostały zaprezentowane w środku zaskarżenia na rzecz zasadności wniosku nie mogły być podzielone. Istotnie biegły J. B. wydając opinię popełniał uchybienia, które były usuwane na skutek zastrzeżeń strony pozwanej (tak na etapie postępowania przed Sądem Okręgowym, jak i Sądem Apelacyjnym). Może budzić też zastrzeżenia sposób prezentowania wypowiedzi w opinii ze stycznia 2013 r. (k. 656-658), w tej części, w której zawiera ona odniesienie się do zastrzeżeń zgłoszonych przez pozwanego. Podkreślić jednakże należy, że na rozprawie w dniu 1 marca 2013 r. biegły odniósł się w sposób rzeczowy do zarzutów zgłaszanych przez stronę pozwaną (nie usatysfakcjonowały one pozwanego jedynie w trzech kwestiach). Zmianie wniosków opinii wskutek zastrzeżeń do niej zgłoszonych nie uzasadniało wyłączenia biegłego ze sprawy.

Biegły J. B. w opinii ze stycznia 2013 r. nie wskazał, że konkretne faktury, paragony, czy oświadczenia dowodzą poniesienia wydatków na remont budynku, rozbiórkę budynków, czy budowę „letniej kuchni”. Ocenił je zbiorczo, jako dowodzące poniesienia przez powódkę wydatków.

W ocenie Sądu Apelacyjnego w sytuacji, gdy strona powodowa nie wykazała w sposób jednoznaczny, które dowody z dokumentów świadczą o wysokości poniesionych przez nią wydatków powiązanych z remontem budynku mieszkalnego, uprawnione było sięgnięcie do opinii biegłego z września 2012 r. W opinii tej biegły wskazał kryteria, którymi kierował się szacując koszty remontu budynku mieszkalnego na kwotę 51.723,43 zł. Opinia w tym zakresie nie została podważona i uprawniała do przyjęcia jakiego rzędu wydatki poniosła powódka na remont budynku mieszkalnego do momentu wystąpienia nieporozumień między stronami (połowa sierpnia 2009 r.), które winny być jej zwrócone przez pozwanego.

Sąd II instancji podzielił ocenę Sądu Okręgowego, iż na poczet remontu domu pozwany przekazał siostrze 15.000 zł i kwota ta winna być uwzględniona przy rozliczaniu wydatków z tego tytułu. Oznacza to, że kwotę 51.723,43 zł należało pomniejszyć o 15.000 zł. Z tego tytułu pozwany powinien zwrócić powódce wydatki w wysokości 36.723,43 zł.

Przechodząc do następnego roszczenia stwierdzić należało, iż Sąd Apelacyjny podzielił ocenę Sądu Okręgowego, że strony zawarły w formie ustnej umowę, na podstawie której powódka zobowiązała się zorganizować rozbiórkę obory murowanej i zapłacić za to z własnych środków pieniężnych osobom, które miały to wykonywać. Wydatki, które poniosła miały być jej zwrócone przez pozwanego. Dokumenty, które powódka złożyła na okoliczność kosztów rozbiórki obory nie są jednoznaczne w swej wymowie (umowa zawarta z P. K., oświadczenia M. K.). Z zeznań P. K. nie wynikało, że dokonywał rozbiórki obory. Podał on, że wykonywał inne prace przy budynku „letniej kuchni”. D. K. nie wskazywała kwoty, jaką wydatkowała w związku z rozbiórką budynku murowanego, nie wskazywała też na konkretne dokumenty, które, jej zdaniem, dowodzą poniesienia wydatków w określonej wysokości. Na ostatnim terminie rozprawy przed Sądem Okręgowym złożyła oświadczenie, że nie wie w jaki sposób był rozbierany budynek (ręcznie, czy też przy pomocy sprzętu), gdyż zleciła to ekipie. W takiej sytuacji zachodziły – także w odniesieniu do roszczenia o zwrot wydatku z tytułu rozebrania obory – podstawy do posiłkowania się opinią biegłego. Wobec niewykazania w toku postępowania, że obora była rozbierana ręcznie, a więc metodą bardziej pracochłonną a przez to i droższą, Sąd Apelacyjny uznał, że w tym zakresie należy podzielić stanowisko pozwanego, że obora została rozebrana częściowo przy wykorzystaniu sprzętu. Z tego powodu D. K. należy się zwrot wydatków w wysokości 10.071,95 zł, a więc w kwocie wyliczonej przez biegłego w opinii z 31 stycznia 2013 r.

Wskazać też należy, że wprawdzie strony (a także Sąd Okręgowy w pisemnych motywach) odwoływały się do rozbiórki stodoły, to przedmiotem wyceny prac rozbiórkowych była jedynie obora. Nie ma zatem potrzeby odnoszenia się do kosztów rozbiórki drugiego budynku gospodarczego.

Podsumowując, powódce, z tytułu wydatków poniesionych w związku z remontem domu mieszkalnego oraz rozebraniem obory, należy się kwota 46.795,38 zł (36.723,43 zł + 10.071,95 zł) – art. 742 k.c.

Trzecią pozycją będącą przedmiotem rozliczeń między stronami są koszty poniesione przez powódkę na pobudowanie „letniej kuchni”. Materiał dowodowy, którym dysponował Sąd Okręgowy uprawniał do przyjęcia, że powódka za



zgodą pozwanego pobudowała tenże budynek wydatkując własne środki. Sąd I instancji odrzucił, jako niemający mocy dowodowej, dokument w postaci umowy dołączonej do pozwu, a która to miałaby dowodzić zasad rozliczenia stron w związku z wybudowaniem tego budynku. W zasięgu oceny tegoż Sądu znalazły się inne dowody, w tym ze źródeł osobowych. W podstawie faktycznej, w oparciu o którą wyrokowano, znalazły się ustalenia odnoszące się do czynu, jakiego dopuściła się powódka w dniu 11 stycznia 2008 r. Nie powinno budzić jednakże żadnych wątpliwości, że powódka nie została skazana na popełnienie przestępstwa, bowiem wyrok Sądu Rejonowego w Olsztynie został zmieniony i z uwagi na znikomość społecznego niebezpieczeństwa popełnionego przez powódkę czynu postępowanie w stosunku do niej warunkowo umorzono. W takiej sytuacji nie można zatem mówić o naruszeniu art. 11 k.p.c. Zgłaszając wniosek o dołączenie akt sprawy karnej strona winna wskazać cel – jakie okoliczności mogą być dowodzone określonymi dowodami (tego nie uczyniła).

Zeznania stron odnoszące się do celu budowy tego budynku, jego funkcji, przydatności jego stronom są rozbieżne. Nie można jednak tracić z pola widzenia wzajemnych relacji między stronami w okresie między ostatnim kwartałem 2007 r. a lipcem 2009 r., kiedy to doszło do nieporozumień między rodzeństwem. Pierwsze prace przy tym budynku – co wynika z zeznań pozwanego – zostały wykonane w grudniu 2007 r. (powódka twierdziła, że budowa była rozpoczęta w styczniu 2008 r.). W tym czasie strony pozostawały ze sobą w dobrych relacjach. Nie można podzielić zeznań pozwanego, że w grudniu 2007 r. zgłosił wobec siostry sprzeciw co do budowanego budynku. Z jego zeznań składanych w początkowej fazie wynika, że wygonił budowlańców, bo byli pijani, nie było umowy, później dodał jeszcze, że dlatego, iż widział, że były rozkradzione rzeczy ojca. Dopiero na końcu dodał, że dlatego bo był budowany budynek gospodarczy. Wzajemne relacje między stronami po grudniu 2007 r. nie uległy zmianie. Z zeznań pozwanego wynika też, że za każdym razem jak był w Polsce to mówił, że to samowola budowlana i żeby nie budowała budynku. Przyznał, że budowa tego budynku, aby można było w nim zamieszkać, trwała 2 lata. Ustalenia dotyczące umowy, jaka łączyła strony, zostały poczynione przez Sąd Okręgowy także w oparciu o zeznania E. T.. Dowodzą one, że domek postawiła powódka, częściowo ze swoich pieniędzy, częściowo z materiałów męża – z domku tego miała korzystać powódka.

W ocenie Sądu Apelacyjnego, strony jako osoby najbliższe, pozostające w 2007 r., 2008 r. i w pierwszym półroczu 2009 r., gdy pozwany był jeszcze kawalerem, w dobrych relacjach, uzgodniły, że powódka wybuduje na nieruchomości stanowiącej własność brata mały budynek mieszkalny („letnią kuchnię”), wykorzystując do tego celu cegłę z rozebranej stodoły oraz sfinansuje z własnych środków pozostałe koszty. Będzie mogła bezpłatnie korzystać z tego budynku, jak i z nieruchomości pozwanego w zakresie niezbędnym do korzystania z tego budynku. Czasokres bezpłatnego korzystania z nieruchomości nie został ustalony. Nie było też zgodnych ustaleń między stronami w momencie przystąpienia do budowy „letniej kuchni” w zakresie stosunków własnościowych (przeniesienia udziału w nieruchomości, czy też podziału nieruchomości przez wydzielenie zabudowanej działki). Jeszcze raz należy podkreślić, że w tym czasie relacje między rodzeństwem były dobre, na nieruchomości mieszkał ojciec stron, który nie wymagał starannej opieki, pozwany przebywał poza granicami Polski, powódka zaś wraz z rodziną na stałe zamieszkiwała w O.. Do momentu pojawienia się w życiu pozwanego obecnej jego żony oraz konfliktu na tle opieki nad chorym ojcem, strony nie przywiązywały zbyt dużej uwagi do kwestii formalnych. Niewykluczone, że sprawy dotyczące uregulowań prawnych były odkładane „na potem”. Wynikły nagle konflikt między rodzeństwem oraz zawarcie małżeństwa przez pozwanego spowodowało, że wszelkie dotychczas zawarte ustne porozumienia przestały być aktualne. Powódka przestała przyjeżdżać do M., pozwany zaś wymienił zamki w wybudowanym budynku.

W ocenie Sądu Apelacyjnego stosunek prawny, jaki łączył strony, nie może być uznany jako umowa użyczenia. Powódka czyniła bowiem nakłady na nieruchomość brata we własnym imieniu i na swoją rzecz, we własnym interesie, a nie w interesie pozwanego. Czyniła to za jego zgodą i pełną aprobatą. Budując budynek „dla siebie” powódka nie poniosła nakładu na rzecz, który może być rozliczony na podstawie przepisów o prowadzeniu cudzych spraw bez zlecenia (art. 713 k.c.).

Strony nie ustaliły zasad rozliczenia finansowego w przypadku zakończenia stosunku prawnego ich łączącego.

Sąd Apelacyjny podzielił stanowisko Sądu Najwyższego wyrażone w wyroku z dnia 5 marca 2009 r. w sprawie III CZP 6/09, podzielone w wyroku tego Sądu z dnia 27 czerwca 2012 r. w sprawie V CSK 601/11, zgodnie z którym jeżeli

stosunek prawny na gruncie którego dokonano nakładów, nie reguluje ich rozliczenia wtedy na podstawie art. 230 k.c. mają zastosowanie art. 224-226 k.c. W orzeczeniach tych wyrażono też pogląd, że unormowanie przewidziane tymi przepisami stosuje się wprost także wówczas, gdy nakłady były dokonywane bez wiedzy czy zgody właściciela. Podkreślono też, że przepisy art. 224-226 k.c. mają charakter szczególny w stosunku do art. 405 k.c., a zatem wyłączają możliwość dokonania rozliczeń na podstawie bezpodstawnego wzbogacenia.

Zaprezentowana w tych orzeczeniach wykładnia art. 230 k.c., art. 224-226 k.c. i art. 405 k.c. pozwalała przyjąć, że przepisy art. 230 k.c. i art. 224-226 k.c. miałyby zastosowanie także wówczas, gdy powódka pobudowała budynek bez zgody brata. Jednakże w tym przypadku odmiennie można byłoby oceniać występowanie po jej stronie dobrej wiary.

Sąd Apelacyjny podzielił ocenę Sądu Okręgowego, że powódka była posiadaczem zależnym nieruchomości w dobrej wierze. Argumenty przedstawione w pisemnych motywach są przekonujące. Nieuprawniona jest zaś konstatacja zawarta w uzasadnieniu apelacji, że powódka samowolnie naruszyła posiadanie właściciela.

Poczyniony przez powódkę nakład na nieruchomość pozwanego słusznie został oceniony jako nakład użyteczny. Przy tym dla oceny o takim jego charakterze nie decydują kryteria subiektywne (wskazywana przez pozwanego nieprzydatność tego budynku dla niego oraz jego rodziny), a więc odnoszące się jedynie do potrzeb konkretnej osoby, ale kryteria obiektywne.

Zgodnie z art. 226 § 1 zd. 2 k.c. zwrotu nakładów użytecznych można żądać o tyle, o ile zwiększają wartość rzeczy w chwili wydania jej właścicielowi.

Sąd Okręgowy w motywach orzeczenia wskazał wartość tych nakładów odwołując się do opinii biegłego. Wydaje się, że ostatecznie wprost tej wielkości nie uwzględnił, bowiem odwołał się do kwoty wynikającej z podsumowania kwot ujętych w przedstawionych przez powódkę fakturach i rachunkach. W ocenie Sądu Apelacyjnego takie rozumowanie nie jest prawidłowe. Mieć bowiem należy na względzie, że treść tylko niektórych dokumentów prywatnych dowodzi wydatkowania określonych kwot pieniężnych na pobudowanie budynku. Powódka nie podała też, które faktury, rachunki, czy paragony należy przyporządkować do budynku „letniej kuchni”.

Przy ustalaniu czy nakład w postaci budynku „letniej kuchni” zwiększa wartość nieruchomości, którą ostatecznie powódka opuściła w październiku 2009 r. (zeznania stron – k. 360-362) należało się posłużyć opinią biegłego.

Sąd Apelacyjny mając wątpliwości co do powierzchni dachowej budynku wskazanej przez biegłego (podjęte w związku z treścią opinii pisemnej, zgłoszonych do niej w tym zakresie zastrzeżeń oraz nieustosunkowaniem się do nich w sposób należyty na piśmie oraz w trakcie składania wyjaśnień przed Sądem) postanowił uzupełnić opinię w powyższym zakresie. Po przeprowadzeniu oględzin budynku, uwzględniając w części zarzuty odnoszące się o powierzchni dachowej, biegły J. B. obliczył wielkość nakładów na kwotę 55.144.02 zł brutto. Do tej opinii zostały zgłoszone zarzuty (odnosiły się one w zasadzie do opinii podstawowej sporządzonej przez biegłego). Do zarzutów tych biegły się odniósł oceniając je jako nieuzasadnione. Zgodził się jedynie z zakwestionowaniem przyjęcia niewłaściwej stawki VAT. Uwzględnienie tego zarzutu spowodowało obniżenie wyliczonej wielkości nakładów do kwoty 48.364.02 zł. W piśmie procesowym z dnia 27 listopada 2013 r. ponowiono niektóre zarzuty, do których to biegły odnosił się w toku postępowania przed Sądem Okręgowym bądź Apelacyjnym, skutecznie broniąc prezentowanego stanowiska. Treść uzupełniających opinii biegłego J. B., wydanych na etapie postępowania odwoławczego, nie czyniły zasadnym wniosku skarżącego o powołanie nowego biegłego celem wypowiedzenia się czy materiały, które widnieją na rachunkach przedstawionych przez obie strony zostały wykorzystane na budowę (w domyśle budynku „letniej kuchni”) – art. 217 § 2 k.p.c.

Do momentu opuszczenia nieruchomości przez powódkę poczyniony przez nią nakład nie zamortyzował się, wskutek korzystania przez nią oraz jej rodzinę z tego budynku, w żadnej części. Należało zatem uwzględnić go w wysokości wyliczonej przez biegłego, a więc w kwocie 48.364.02 zł.

Do tej pory pozwany nie przedstawił jakiegokolwiek dowodu, który wskazywałby na to, że zmuszony jest rozebrać budynek, jako postawiony bez stosownego zezwolenia, czy też z naruszeniem warunków, które legły u podstaw wydanego pozwolenia. Oznacza to, że na datę wyrokowania „legalność” jego posadowienia nie została zakwestionowana.

Nie stosując w okolicznościach faktycznych sprawy art. 411 k. c. Sąd Okręgowy nie dopuścił się jego naruszenia (w rozważaniach ujętych powyżej wskazano przepisy prawne, które miały zastosowanie w sprawie).

Reasumując, pozwany winien zwrócić powódce z tytułu wydatków oraz poniesionych na jego nieruchomości nakładów kwotę 95.159,40 zł (46.795,38 zł + 48.364,02 zł).

Okoliczności podniesione w apelacji na rzecz zastosowania art. 5 k.c. nie mogły wywrzeć skutku w postaci oddalenia powództwa. Marginalnie można jedynie wskazać, iż wobec uwzględnienia w części apelacji kwota zasądzona przez Sąd Okręgowy uległa obniżeniu.

Podniesiony w apelacji „z ostrożności procesowej” zarzut przedawnienia roszczenia nie został w żaden sposób uzasadniony. Nie uczyniono tego także na rozprawie, na której był rozpoznawany środek zaskarżenia.

Wskutek uwzględnienia w części apelacji powództwo okazało się uzasadnione w 77%. W takiej proporcji rozdzielono koszty procesu poniesione przez strony (art. 100 zd. 1 k.p.c.)

Powódka poniosła następujące koszty: opłata od pozwu – 2.000 zł, wydatki – 2.500 i koszty zastępstwa procesowego 3 617 zł (wg stawki minimalnej i dodatkowo opłata od pełnomocnictwa), a więc w łącznej wysokości 8.117zł. 77% z tej kwoty daje kwotę 6.250 zł.

Pozwany poniósł jedynie koszty zastępstwa procesowego w wysokości 3.617 zł (wg stawki minimalnej i dodatkowo opłata od pełnomocnictwa). 23% z tej kwoty daje 832 zł.

Rozliczenie należnych wzajemnie kwot (6.250 zł – 832 zł) daje kwotę 5.418 zł, którą to pozwany winien zwrócić powódce.

Wynik apelacji uzasadniał odmienne rozstrzygnięcie o nieuiszczonych przez stronę powodową, a wyłożonych tymczasowo przez Skarb Państwa kosztach sądowych w wysokości 5.848,89 zł. Rozłożono je w proporcji 77% do 23%.

Kierując się powyższymi względami na mocy art. 386 § 1 k.p.c. i art. 385 k.p.c. orzeczono jak w sentencji.

O kosztach procesu w instancji odwoławczej postanowiono na podstawie art. 100 zd. 1 k.p.c., a więc stosunkowo je rozdzielając w proporcji 77% do 23%.

Koszty poniesione przez powódkę to koszty zastępstwa procesowego w wysokości 1.800 zł oraz koszty dojazdu do Sądu Apelacyjnego – 600 zł, łącznie 2.400 zł. Pozwany zaś poniósł koszty zastępstwa prawnego w wysokości 2.700 zł, wydatki – 156,46 zł oraz koszty dojazdu do Sądu Apelacyjnego – 354 zł, łącznie w wysokości 3.210,46 zł. Należało je powiększyć o koszty postępowania zażaleniowego (zażalenie zostało uwzględnione w całości) w kwocie 120 zł. Wzajemne rozliczenie powyżej wskazanych kosztów uzasadniało zasądzenie od pozwanego na rzecz powódki kwoty 1.082 zł.

Wobec uwzględnienia w części apelacji istniały podstawy do ściągnięcia od powódki części opłaty od apelacji, od wniesienia której zwolniony był pozwany – 23% należnej opłaty (art. 113 ust. 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych).