

Sygn. akt V ACa 233/21

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 12 kwietnia 2022 r.

Sąd Apelacyjny w Gdańsku – V Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSA Anna Daniszewska

Protokolant: straszny sekretarz sądowy Karolina Petruczenko

po rozpoznaniu w dniu 18 marca 2022 r. w Gdańsku

na rozprawie

sprawy z powództwa A. G.

przeciwko P. G. i R. G.

o zapłatę

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Bydgoszczy

z dnia 5 lutego 2021 r. sygn. akt I C 727/15

uchyla zaskarżony wyrok w punktach 2 (drugim), 3 (trzecim), 4 (czwartym), 5 (piątym), 6 (szóstym) i 7 (siódmym) i w tym zakresie przekazuje sprawę do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu w Bydgoszczy, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego.

SSA Anna Daniszewska

Na oryginale właściwy podpis.

Sygn. akt V ACa 233/21

UZASADNIENIE

Pozwem wniesionym w dniu 23 października 2015 r. przeciwko R. G. i P. G. powód A. G. wniósł o zasądzenie solidarnie od pozwanych na jego rzecz kwoty 400.000 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 23 października 2015 r. do dnia zapłaty tytułem zwrotu wartości uzyskanej korzyści za nakłady poczynione przez powoda na nieruchomości pozwanych położonej na działce nr (...), przy ul. (...) w M.. Nadto powód wniósł o zasądzenie na jego rzecz kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu powód wskazał, że pozostawał w nieformalnym związku z A. G. (1) - córką pozwanych, zamieszkując z którą inwestował posiadane środki pieniężne w rozbudowę nieruchomości należącej do rodziców partnerki. Po osadzeniu w zakładzie karnym i po faktycznym rozstaniu z A. G. (1), z którą pozostawał w związku małżeńskim w okresie od 23 lipca 2011 r. do 13 marca 2014 r., w którym to związku od dnia 18 sierpnia 2011 r. obowiązywał ustrój rozdzielności majątkowej małżeńskiej, powód zwrócił się do byłej żony o rozliczenie poczynionych nakładów. Wskazał,

że faktycznym podmiotem, który uzyskał korzyść z poczynionych przez powoda nakładów są pozwani - właściciele przedmiotowej nieruchomości.

Zdaniem powoda, od maja 2011 r. do grudnia 2011 r. był wyłącznym inwestorem w zakresie inwestycji polegającej na przebudowie, nadbudowie oraz rozbudowie dwóch budynków mieszkalnych oraz przebudowie, wraz ze zmianą sposobu użytkowania, budynku garażowego na pomieszczenie gospodarczo-mieszkalne. Powód zaprzeczył przy tym, aby A. G. (1), jak również pozwani finansowo partycypowali w kosztach przedmiotowej inwestycji. Jednocześnie zaznaczył, że zwrócił się do pozwanych o zwrot środków przeznaczonych przez niego na inwestycję na ich nieruchomości, jednak wezwania te pozostały bez jakiegokolwiek odpowiedzi. Powód podniósł, że w świetle powyższych okoliczności nastąpiło faktyczne wzbogacenie się pozwanych kosztem majątku powoda, wobec czego powód podstawę swojego roszczenia oparł na przepisie art. 405 k.c.

W odpowiedzi na pozew pozwani wniesli o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powoda na ich rzecz kosztów procesu według norm przepisanych. Zdaniem pozwanych, pozew w niniejszej sprawie jest wyrazem dalszej próby nękania pozwanych przez powoda. Wskazano, że bezsporne jest, iż powód od grudnia 2011 r. odbywa wieloletnią karę pozbawienia wolności, jak również, że był on związany z córką pozwanych - A. G. (1). Zaznaczono, że powód jest osobą wielokrotnie karaną oraz toczy się przeciwko niemu szereg spraw karnych za przestępstwa przeciwko mieniu, w tym oszustwa, kradzieże, pranie brudnych pieniędzy. Zdaniem strony pozwanej, powód jako „zawodowy przestępca”, jeśli uzyskiwał jakikolwiek dochód to jedynie z działalności przestępczej, a nie z legalnej działalności zarobkowej. Pozwani zaprzeczyli, aby powód przed osadzeniem w zakładzie karnym osiągał jakiś większy legalny dochód lub nielegalny dochód umożliwiający poczynienie „inwestycji” na nieruchomości pozwanych, zwłaszcza w tak wysokiej kwocie, jak dochodzona w niniejszej sprawie. W ocenie pozwanych, polski system prawny nie może chronić mienia lub dochodu uzyskanego w sposób nielegalny i przestępczy. Ponadto pozew o zapłatę z tytułu rozliczenia nakładów pochodzących z takich źródeł należy ocenić jako nadużycie prawa, a żądanie to jest sprzeczne z zasadami współżycia społecznego. Podano, że uzyskany w taki sposób przez powoda przychód nigdy nie mógł wejść do jego majątku osobistego.

Nadto pozwani podnieśli, że przedmiotowe inwestycje były faktycznie przeprowadzone przez pozwanych i ich córkę A. G. (1), z ich dochodów i oszczędności, a nie z jakiegokolwiek wkładu finansowego powoda. Wyjaśniono, że pozwany prowadził dobrze prosperujący zakład naprawy samochodów, jak również pozwani posiadali i posiadają sklepy z częściami samochodowymi, które przynosiły dochody, co pozwoliło na zgromadzenie znacznych oszczędności umożliwiających im poczynienie niezbędnych prac remontowych. Pozwani przyznali, że faktycznie w 2011 roku na kilka miesięcy przed osadzeniem powoda w zakładzie karnym postanowili udostępnić córce i jej ówczesnemu partnerowi życiowemu - powodowi w/w pomieszczenia warsztatowe celem ich adaptacji do warunków mieszkalnych, jednak to pozwani wraz z córką finansowali te inwestycje. Podano, że córka pozwanych osiągała stale i wysokie dochody.

Podkreślono, że w zamian za zgodę na udostępnienie w/w pomieszczeń przez pozwanych ich córka wraz z powodem - jej ówczesnym mężem - w ramach darowizny i z wdzięczności postanowili pomóc finansowo pozwany poprawić wizerunek frontowego budynku mieszkalnego zajmowanego przez pozwanych. Nadto wskazano, że do przeprowadzenia remontu w/w budynków przyczyniła się finansowo także ich druga córka - A. P., która według ustaleń miała odziedziczyć po śmierci pozwanych frontowy budynek mieszkalny. Jednocześnie pozwani przyznali, że organizacji większości prac remontowych z własnej inicjatywy podjął się powód, który ustalił zakres robót i cenę za ich wykonanie bez konsultacji z pozwany. Zaznaczono, że wolą powoda i jego żony A. G. (1) była darowizna w omawianym zakresie na rzecz pozwanych, a nie inwestowanie w cudzą rzecz z zamiarem bezpodstawnego wzbogacenia pozwanych kosztem powoda. Zdaniem pozwanych, pomoc finansowa ich córki dla pozwanych w związku z przeprowadzonymi pracami remontowo-adaptacyjnymi budynków pozwanych stanowiła darowiznę.

Wskazano również, że powód nie mógł poczynić nakładów w rozumieniu art. 226 k.c., bowiem nigdy nie był on posiadaczem samoistnym w dobrej, ani w złej wierze budynków należących do pozwanych. Podano, że w 2011 r. strony łączyła co najwyżej umowa użyczenia w zakresie budynku po warsztacie samochodowym, natomiast zgodnie

z art. 713 k.c. w przypadku poczynienia nakładów na rzecz użyzoną odpowiedzialność kształtuje się na zasadzie przepisów o prowadzeniu cudzych spraw bez zlecenia. Podkreślono, że powód nigdy nie zawiadamiał pozwanych o skali i zakresie czynionych nakładów na ich nieruchomości i nie otrzymał zgody pozwanych na czynienie nakładów i inwestycji na przedmiotowych nieruchomościach w zakresie opisanym w pozwie. Pozwani zakwestionowali również wysokość roszczenia z tytułu rzekomo poniesionych przez powoda nakładów na nieruchomość pozwanych, jak również zakres prac i wartość prac remontowo- budowlanych.

Wyrokiem z dnia 5 lutego dnia 2021 r. Sąd Okręgowy Bydgoszczy:

1. zasądził solidarnie od pozwanych na rzecz powoda kwotę 36.589,33zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 23 października 2015 r. do dnia 31 grudnia 2015 r. i odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty;
1. oddalił powództwo w pozostałym zakresie;
2. zasądził od pozwanych solidarnie na rzecz powoda kwotę 648 zł tytułem kosztów pomocy prawnej udzielonej powodowi z urzędu;
3. przyznał ze Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Bydgoszczy na rzecz adw. A. A. kwotę 6.552 zł powiększoną o należną stawkę podatku od towarów i usług w wysokości 23 % tytułem zwrotu części kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej powodowi z urzędu;
4. zasądził od powoda na rzecz pozwanych solidarnie kwotę 6.552 zł. tytułem zwrotu kosztów procesu;
5. nakazał pobrać od pozwanych solidarnie na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Bydgoszczy kwotę 2.783 zł tytułem zwrotu części kosztów sądowych;
6. pozostałymi kosztami sądowymi, od obowiązku uiszczenia których powód był zwolniony, obciążył Skarb Państwa.

Swoje rozstrzygnięcie Sąd Okręgowy oparł na następujących ustaleniach i rozważaniach:

Od 2007 roku powód mieszkał na posesji pozwanych wraz z A. G. (1) - córką pozwanych, z którą pozostawał w związku. Mieszkali oni w budynku po warsztacie samochodowym, częściowo zaadaptowanym na cele mieszkalne. W dniu 23 lipca 2011 r. pobraли się, natomiast w dniu 18 sierpnia 2011 r. ustanowili w małżeństwie rozdzielność majątkową. W tym okresie nie doszło do wypracowania żadnego majątku wspólnego.

W okresie od kwietnia 2011 roku do grudnia 2011 roku powód inwestował środki w rozbudowę nieruchomości usytuowanej w M., przy ul. (...) należącej do pozwanych. Powód wraz z A. G. (1) czynili nakłady na dom, w którym mieszkali pozwani poprzez wykonanie docieplenia ścian zewnętrznych i elewacji oraz wymianę 2 okien, a nadto wybudowali na przedmiotowej nieruchomości garaż oraz odnowili warsztat poprzez dobudowę części domu obejmującej garaż dwustanowiskowy i poddasze użytkowe. Remont domu, w którym mieszkali pozwani, rozpoczął się w maju 2011 roku i zakończył się przed osadzeniem powoda w zakładzie karnym. Powód oraz A. G. (1) czynili remonty na spornej nieruchomości licząc, iż w przyszłości staną się jej współwłaścicielami.

Pozwani nie chcieli remontów, ani modernizacji swojej nieruchomości, jednak wyrazili na nie zgodę i uzyskali na te prace budowlane potrzebne zezwolenia. Wszystkie rozmowy dotyczące remontu budynków, rozbudowy garażu i rozbudowy domu były prowadzone z powodem. Pozwani byli obecni podczas rozmów powoda z wykonawcą robót i nie zgłaszali żadnych zastrzeżeń. Powód ustalał z wykonawcą cenę, negocjował i wręczał mu pieniądze. Powód płacił za towar i roboty budowlane gotówką. Właściciel firmy budowlanej co do zasady otrzymywał pieniądze od powoda, jednak zdarzyło się, że gotówkę przekazała mu A. G. (1). Faktury za wykonanie robót były wystawiane na pozwanych oraz na A. G. (1). Finansowanie wymienionych inwestycji pochodziło ze środków powoda oraz z oszczędności A. G. (1) i pozwanych. A. G. (1) pracowała wówczas w firmie farmaceutycznej i zarabiała około 6.000-11.000 zł miesięcznie.

Pozwani natomiast prowadzili 2 sklepy motoryzacyjne oraz sklepy odzieżowe. Pozwany zdecydował się na zamknięcie jednego ze sklepów motoryzacyjnych z uwagi to, że nie dałby rady go prowadzić.

Po osadzeniu powoda w zakładzie karnym za inwestycje na nieruchomości pozwanych płaciła A. G. (1). W maju 2013 r. zaciągnęła kredyt w kwocie 260.000 zł na pokrycie kosztów kolejnych robót budowlanych i dokończenie inwestycji.

Powód prowadził działalność gospodarczą pod firmą (...) sp. z o.o. W 2011 roku powód uzyskiwał regularne wpływy na swój rachunek bankowy od (...) sp. z o.o. W styczniu 2011 r. była to łączna kwota 30.000 zł, w lutym 2011 r. - łączna kwota 163.000 zł, w marcu 2011 r. - łączna kwota 479.517 zł, w kwietniu 2011 r. - łączna kwota 243.954 zł, w maju 2011 r. - łączna kwota 334.517 zł, w czerwcu 2011r. - łączna kwota 154.000 zł, w lipcu 2011 r. - łączna kwota 182.520 zł, w sierpniu 2011 r. - łączna kwota 70.000 zł, we wrześniu 2011 r. - łączna kwota 237.000 zł, w październiku 2011 r. - łączna kwota 184.000 zł, w listopadzie 2011 r. - łączna kwota 243.000 zł, w grudniu 2011 r. - łączna kwota 55.000 zł.

Postanowieniem z dnia 24 marca 2015 r. umorzono śledztwo z zawiadomienia powoda w sprawie przywłaszczenia przez pozwanych pieniędzy w kwocie co najmniej 400.000 zł przekazanych w 2011 r. w M. na budowę i rozbudowę nieruchomości przy ul. (...) przez powoda wobec braku znamion czynu zabronionego.

W toku postępowania przygotowawczego ustalono, że po stronie pozwanych nie istniał zamiar poszerzenia swojego majątku kosztem majątku powoda. Wskazano, że powód z własnej inicjatywy i woli przeznaczał swoje pieniądze na remont i budowę budynku mieszkalnego oraz garażowego na posesji pozwanych.

Nakłady na budynek nr (...), w którym zamieszkują pozwani, polegające na dociepleniu ścian zewnętrznych, wykonaniu elewacji oraz wymianie 2 okien, wyniosły łącznie 36.589,33 zł według oświadczenia A. G. (1), natomiast 39.676,61 zł według oświadczenia powoda - z uwagi na dodatkowe wykonanie obłożenia szczytów drewnem, montaż parapetów w 2 oknach oraz obłożenie cokołu.

Nakłady na garaż znajdujący się na nieruchomości pozwanych, polegające na rozbiórce starego garażu i budowie nowego garażu wraz z pomieszczeniem użytkowanym jako mieszkalne, wyniosły łącznie 69.717,36 zł według oświadczenia A. G. (1) oraz powoda. Koszt dokumentacji i nadzoru budynku garażowego wynosi dodatkowo 2.019,94 zł.

Nakłady na budynek nr (...) obejmujące dobudowę części domu obejmującej garaż dwu stanowiskowy i poddasze użytkowe, wyniosły łącznie 114.039,20 zł według oświadczenia A. G. (1), natomiast 265.713,72 zł według oświadczenia powoda.

Pismem z dnia 5 lipca 2014 r. powód wezwał pozwanych do rozliczenia nakładów poniesionych przez niego na majątek pozwanych tj. na budowę i rozbudowę nieruchomości pozwanych, wskazując, że szacowana wartość nakładów wynosi 350.000 zł. Pozwani nie udzielili odpowiedzi na powyższe wezwanie.

Powyższy stan faktyczny Sąd Okręgowy ustalił na podstawie dowodów z dokumentów, zeznań świadków, powoda i pozwanego oraz opinii sporządzonych przez biegłego sądowego w dziedzinie szacowania nieruchomości. Prawdziwość i autentyczność dokumentów złożonych i zgromadzonych w sprawie nie była przez strony kwestionowana, jak również nie budziła wątpliwości Sądu Okręgowego.

Sąd I instancji dał wiarę zeznaniom świadków G. M., D. P., Ł. W. na okoliczność nakładów finansowych poczynionych przez powoda na nieruchomość pozwanych położoną w M. i źródła ich pochodzenia oraz świadków E. W., M. G., S. G. na okoliczność nakładów poczynionych w 2011 r. na nieruchomość w M. i źródeł ich finansowania. Zeznania powołanych świadków były spójne, logiczne, zgodne ze stanem wiedzy, jaki posiadali w sprawie i znalazły one potwierdzenie w pozostałym materiale dowodowym zgromadzonym w sprawie.

Sąd Okręgowy częściowo podzielił zeznania świadków A. J. i W. J. oraz powoda na okoliczność nakładów finansowych poczynionych przez powoda na nieruchomość pozwanych położoną w M. i źródła ich pochodzenia.

Sąd Okręgowy nie podzielił zeznań powołanych świadków oraz powoda w części, w której wskazywali, że pozwani i A. G. (1) nie dokładali się do remontu i rozbudowy budynków na przedmiotowej nieruchomości, a koszty tych inwestycji poniósł wyłącznie powód. Sąd I instancji wskazał, że strona pozwana przedłożyła dokumenty w postaci faktur VAT, które potwierdziły, że koszty remontu i rozbudowy budynków na przedmiotowej nieruchomości zostały częściowo pokryte przez pozwanych oraz A. G. (1).

Sąd Okręgowy częściowo dał również wiarę zeznaniom świadka A. G. (1) oraz pozwanego na okoliczność nakładów poczynionych w 2011 r. na nieruchomość w M. i źródeł ich finansowania. Sąd nie podzielił zeznań powołanego świadka oraz pozwanego w części, w której wskazywali, że elewacja domu została wykonana bez wiedzy i zgody pozwanych, jak również, że prace budowlane w tym zakresie zostały w całości pokryte przez świadka A. G. (1). Zaznaczono w pisemnych motywach uzasadnienia Sądu I instancji, że zeznania te były niewiarygodne, bowiem pozwani zamieszkiwali w budynku, na którym wykonano elewację. Nie sposób więc było przyjąć, że nie mieli oni wiedzy o dokonywanym remoncie, jak również, że nie wyrazili na niego zgody.

Zdaniem Sądu Okręgowego, na uwzględnienie nie zasługiwały również zeznania powołanego świadka oraz pozwanego w części, w której wskazywali, że remont budynku, w którym mieszkali pozwani, finansowała głównie świadek A. G. (1) i pozwani. Z zeznań świadka G. M. wynikało bowiem, że wszystkie rozmowy dotyczące remontu budynków, rozbudowy garażu i rozbudowy domu były prowadzone z powodem, który ustalał z wykonawcą cenę, negocjował i wręczał mu pieniądze. Powód płacił za towar i roboty budowlane gotówką, a właściciel firmy budowlanej co do zasady otrzymywał pieniądze od powoda. W świetle powyższych brak było, zdaniem Sądu Okręgowego, podstaw do kwestionowania okoliczności czynienia przez powoda nakładów w 2011 roku na nieruchomość w M., również w zakresie finansowania remontu budynku, w którym mieszkali pozwani. Nadto z przedłożonych przez powoda wyciągów z rachunku bankowego wynikało, że miał on możliwości finansowe, aby czynić nakłady na nieruchomość należącą do pozwanych. Z powyższych względów Sąd I instancji nie podzielił również zeznań świadka A. G. (1) na okoliczność tego, że środki na remont pochodziły głównie z jej pracy, a powód przekazywał jedynie niewielkie kwoty.

Sąd Okręgowy co do zasady dał wiarę zeznaniom świadków A. P. i K. P. na okoliczność nakładów poczynionych w 2011 r. na nieruchomość w M. i źródeł ich finansowania. Nie podzielił jedynie zeznań powołanych świadków w części, w której wskazywali, że również A. P. - córka pozwanych przekazywała środki na remont budynków na przedmiotowej nieruchomości. W świetle zgromadzonego materiału dowodowego w sprawie twierdzenia te pozostawały, w ocenie Sądu Okręgowego, całkowicie gołosłowne.

Oceniając opinie biegłych Sąd Okręgowy miał na uwadze, że zostały one sporządzone przez osoby o stosownej wiedzy i doświadczeniu zawodowym, w kwestiach dla sprawy istotnych, a wymagających wiadomości specjalnych. Biegli w miarę możliwości odpowiedzieli na pytania Sądu, ograniczając się do kwestii, które można było ustalić na podstawie zebranego materiału dowodowego i oględzin nieruchomości.

Sąd I instancji zaznaczył, że mając na uwadze okoliczność, że biegli nie byli zgodni co do wysokości nakładów na przedmiotową nieruchomość za miarodajne dla oceny stanu faktycznego w rozpoznawanej sprawie uznał opinie sporządzone przez biegłą sądową z dziedziny szacowania nieruchomości H. A..

Sąd I instancji wskazał, że opinie wydane przez biegłego sądowego z dziedziny budownictwa M. Ś. nie uwzględniały dokładnej powierzchni zabudowy i powierzchni użytkowej, z uwzględnieniem poddasza użytkowego nad garażem, co uzasadniało przekonanie, że były niepełne i nie uwzględniały wszystkich okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy. Powołany biegły nie był rzeczoznawcą majątkowym i wydana przez niego opinia przedstawiała szacunkową ocenę wpływu nakładów na wartość rynkową nieruchomości.

Natomiast opinie wydane przez biegłą sądową z dziedziny szacowania nieruchomości H. A. zostały wydane w oparciu o uzupełniony przez biegłą materiał dowodowy poprzez dokonanie pomiarów budynków i uzyskaniu dokumentów ze Starostwa Powiatowego, co pozwoliło na dokonanie wyceny przedmiotowej nieruchomości według stanu sprzed dokonania nakładów i według stanu po ich dokonaniu oraz ustalenie rzeczywistych nakładów poczynionych na

nieruchomość pozwanych w spornym okresie. Zasadnym było, w ocenie Sądu Okręgowego, przyjęcie, że opinie sporządzone przez biegłą sądową H. A. są pełne i wyczerpujące. Wnioski opinii sporządzonych przez tę biegłą były przejrzyste, logiczne i gruntownie uzasadnione. Biegła w pisemnej opinii uzupełniającej wyczerpująco ustosunkowała się do zarzutów stron sformułowanych pod adresem wydanej opinii.

Sąd Okręgowy wskazał, że w przedmiotowym postępowaniu powód domagał się od pozwanych zapłaty kwoty 400.000 zł tytułem zwrotu nakładów poczynionych przez niego na nieruchomość pozwanych położoną na działce nr (...), przy ul. (...) w M..

Sąd I instancji odwołał się do poglądów judykatury, że w sprawie o zwrot nakładów zawsze należy na wstępie ustalić, na podstawie jakiego stosunku prawnego czyniący nakłady posiadał nieruchomość i dokonywał nakładów. Jeżeli 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 k.c. 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. We wszystkich tych przypadkach do roszczenia o zwrot nakładów nie mają zastosowania przepisy art. 224-226 k.c., ani art. 405 k.c., a jedynie postanowienia umowy stron lub przepisy szczególne regulujące rozliczenie nakładów w danym stosunku prawnym.

W dalszej kolejności, 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. (por. postanowienie SN z dnia 5 marca 2009 r., sygn. III CZP 6/09, LEX nr 496385).

W pierwszej kolejności Sąd Okręgowy badał, czy pomiędzy stronami została zawarta jakakolwiek umowa dotycząca rozliczenia poczynionych przez powoda nakładów. Z zeznań stron wynikało, że nie zawierały one w tym przedmiocie żadnego porozumienia. Powód wraz z A. G. (1) – jego ówczesną partnerką i córką pozwanych - czynili nakłady na dom, w którym mieszkali pozwani poprzez wykonanie docieplenia ścian zewnętrznych i elewacji oraz wymianę 2 okien, a nadto wybudowali na przedmiotowej nieruchomości garaż oraz odnowili warsztat poprzez dobudowę części domu obejmującej garaż dwustanowiskowy i poddasze użytkowe. Pozwani nie chcieli remontów, ani modernizacji swojej nieruchomości, jednak wyrazili na nie zgodę i uzyskali na te prace budowlane potrzebne zezwolenia.

W świetle powyższych, w ocenie Sądu Okręgowego, należało uznać, że podstawy rozliczeń w/w nakładów nie stanowiła umowa stron. Nadto, strony nie zawierały żadnej umowy dotyczącej zamieszkiwania powoda na posesji pozwanych, toteż do rozliczeń nakładów nie znajdują zastosowania przepisy szczególne np. przepisy kodeksu cywilnego dotyczące najmu. Jednocześnie w okolicznościach niniejszej sprawy nie sposób było, zdaniem Sądu I instancji, przyjąć że powód wraz z córką pozwanych czynili nakłady w ramach stosunku użyczenia. Umowa użyczenia jest motywowana najczęściej bezinteresownością i chęcią przyścia z pomocą osobom bliskim, ma na celu przysporzenie przez użyczającego korzyści biorącemu, który bezpłatnie może korzystać z rzeczy użyczającego. Nie jest to umowa wzajemna, świadczeniu użyczającego nie odpowiada świadczenie biorącego, bowiem nie jest on zobowiązany do żadnych świadczeń. Jest to umowa jednostronnie zobowiązująca, w której biorący korzysta z rzeczy cudzej w sposób określony przez użyczającego, a jeżeli dokonuje nakładów na rzecz, to zgodnie z art. 752 w zw. z art. 713 k.c. czyni to nie dla siebie, lecz dla użyczającego, dla jego korzyści i tylko wtedy może żądać zwrotu uzasadnionych nakładów jako osoba prowadząca cudze sprawy bez zlecenia (por. postanowienie SN z dnia 5 marca 2009 r., sygn. III CZP 6/09, LEX nr 496385).

W okolicznościach niniejszej sprawy taka sytuacja nie miała jednak miejsca. Jak ustalono powód od 2007 roku mieszkał na posesji pozwanych wraz z A. G. (1) – córką pozwanych, z którą pozostawał w związku. Mieszkali oni w budynku po warsztacie samochodowym częściowo zaadaptowanym na cele mieszkalne. W dniu 23 lipca 2011 r.

pobrali się. W okresie od kwietnia 2011 r. do grudnia 2011 r. powód inwestował środki w rozbudowę nieruchomości usytuowanej w M., przy ul. (...) należącej do pozwanych. Powód wraz z A. G. (1) czynili nakłady na dom, w którym mieszkali pozwani poprzez wykonanie docieplenia ścian zewnętrznych i elewacji oraz wymianę 2 okien. Ponadto wybudowali na przedmiotowej nieruchomości garaż oraz odnowili warsztat poprzez dobudowę części domu obejmującej garaż dwustanowiskowy i poddasze użytkowe, w którym zamieszkali. Liczyli, iż w przyszłości staną się współwłaścicielami tej części spornej nieruchomości. Biorąc pod uwagę powyższe Sąd Okręgowy stwierdził, że powód wraz z A. G. (1) nie czynili nakładów w ramach stosunku użyczenia. Dokonywali ich bowiem we własnym imieniu i na swoją rzecz, we własnym interesie w zakresie budowy na przedmiotowej nieruchomości garażu oraz odnowienia warsztatu poprzez dobudowę części domu obejmującej garaż dwustanowiskowy i poddasze użytkowe. Nakłady te nie zostały poczynione w interesie właścicieli nieruchomości. Czynili to za zgodą pozwanych, licząc, że staną się w przyszłości współwłaścicielami wybudowanych budynków.

W ocenie Sądu I instancji, żądanie zwrotu poniesionych przez powoda nakładów należy zatem rozpatrywać w oparciu o przepis art. 226 k.c. w zw. z art. 230 k.c. W okolicznościach niniejszej sprawy należało przy tym przyjąć, że powód był posiadaczem zależnym w rozumieniu art. 336 k.c. Posiadanie zależne (niewłaścicielskie) jest wykonywane w zakresie prawa, z którym łączy się określone władztwo nad cudzą rzeczą (np. użytkowanie, zastaw, najem, dzierżawa, użyczenie), choćby prawo to nie przysługiwało posiadaczowi. Objęcie zatem rzeczy w posiadanie za zgodą właściciela, nawet tylko dorozumianą i posiadanie jej w zakresie przez właściciela określonym lub tolerowanym, świadczy o posiadaniu zależnym, choćby posiadacza z właścicielem nie łączył żaden stosunek prawny.

Jak stanowi przepis 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.

Zgodnie z przepisem art. 226 k.c. zakres roszczeń posiadacza zależnego o zwrot nakładów na rzecz został uzależniony od czynników o charakterze subiektywnym, tj. dobrej lub złej wiary posiadacza zależnego, a w stosunku do posiadacza w dobrej wierze – także faktu powzięcia przez niego wiadomości o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa o wydanie rzeczy.

Posiadacz zależny w dobrej wierze może żądać od właściciela rzeczy 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 (art. 226 § 1 zd. 1 i 2 k.c. w zw. z art. 230 k.c.).

Z kolei posiadacz zależny w dobrej wierze, który dowiedział się o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa o wydanie rzeczy, może żądać jedynie zwrotu nakładów koniecznych (art. 226 § 1 zd. 3 k.c. w zw. z art. 230 k.c.)

Posiadacz zależny w złej wierze może żądać wyłącznie zwrotu nakładów koniecznych i to o tyle tylko, o ile właściciel wzbogaciłby się bezpodstawnie jego kosztem (art. 226 § 2 k.c. w zw. z art. 230 k.c.). Przyjmuje się, że należy tu uwzględnić przesłanki bezpodstawnego wzbogacenia (art. 405 i in. k.c.), czyli przede wszystkim wzbogacenie po stronie właściciela i związane z tym zubożenie po stronie posiadacza samoistnego.

Sąd I instancji zważył, że nawet przy uznaniu, że czyniący nakłady był posiadaczem zależnym, ale nakłady czynił dla siebie, we własnym interesie, w przekonaniu, że właściciel, zgodnie z umową, zapewni mu stosowne prawo do nich, do roszczenia o ich rozliczenie również ma zastosowanie art. 226 k.c. w zw. z art. 230 k.c. (por. postanowienie SN z dnia 5 marca 2009 r., sygn. III CZP 6/09, LEX nr 496385).

Sąd Okręgowy powołał się, że na treść art. 7 k.c. że dobra wiara posiadacza jest domniemywana i nie trzeba jej udowadniać. Wykazać należało jedynie zarzut złej wiary posiadacza. W złej wierze jest ten posiadacz, który ma wiedzę

o tym, że jego posiadanie jest bez podstawy prawnej, lub też przy dołożeniu należytej staranności powinien to wiedzieć (niedbalstwo).

Mając na uwadze powyższe Sąd Okręgowy uznał, że w okolicznościach niniejszej sprawy powód był posiadaczem zależnym w złej wierze, bowiem czynił on na nieruchomości pozwanych nakłady, mimo że wiedział, iż żadne prawo do tej nieruchomości mu nie przysługuje.

Powód nie wykazał też, aby otrzymał od pozwanych przyrzeczenie przeniesienia własności spornej nieruchomości. A. G. (1) - była żona powoda jest córką pozwanych a powód liczył, iż dokonując tych nakładów w przyszłości stanie się współwłaścicielem nieruchomości, co miałyby stanowić naturalną kolej rzeczy. Powód, zgodnie z art. 226 § 2 k.c. w zw. z art. 230 k.c., mógł się zatem domagać od pozwanych zwrotu nakładów koniecznych i to o tyle tylko, o ile właściciel wzbogaciłby się bezpodstawnie jego kosztem, w odniesieniu do budowy na przedmiotowej nieruchomości garażu oraz odnowienia warsztatu poprzez dobudowę części domu obejmującej garaż dwustanowiskowy i poddasze użytkowe.

Sąd Okręgowy w swoim wywodzie wskazał, że przez pojęcie „nakładów koniecznych” rozumie się wydatki, nakłady rzeczowe lub prace, których celem jest utrzymanie rzeczy w należyтым stanie, zdatnym do normalnego z niej korzystania (np. wydatki na bieżące remonty i naprawy, konserwację, zasiewy, utrzymanie zwierząt, bieżące podatki i opłaty publicznoprawne). Ponadto niezbędne jest stwierdzenie, że bez takiego nakładu koniecznego dana rzecz z istoty swej nie mogłaby w ogóle funkcjonować zgodnie ze swym przeznaczeniem. Przykładowo w orzecznictwie wskazuje się, że wybudowanie budynku na gruncie albo udział w budowaniu budynku i jego wyposażenie w instalacje nie mieszczą się w pojęciu nakładów koniecznych, ponieważ prace i wydatki, które służą „stworzeniu rzeczy”, nie mają takiego charakteru. W judykaturze uznano również, że nie stanowią nakładów koniecznych rozbudowanie albo modernizacja istniejącego już budynku, w tym dobudowanie pomieszczenia magazynowego (Fras M. (red.), Habdas M. (red.), Kodeks cywilny. Komentarz. Tom II. Własność i inne prawa rzeczowe, art. 126-352).

Mając na uwadze powyższe, Sąd Okręgowy uznał, że powód, jako posiadacz zależny w złej wierze, nie mógł domagać się zwrotu nakładów na nieruchomości pozwanych w postaci przeznaczenia środków na budowę na przedmiotowej nieruchomości garażu oraz na odnowienie warsztatu poprzez dobudowę części domu obejmującej garaż dwustanowiskowy i poddasze użytkowe, bowiem nie stanowiły one wydatków koniecznych w rozumieniu art. 226 § 2 k.c.

Inaczej, w ocenie Sądu Okręgowego, przedstawia się sytuacja w odniesieniu do nakładów powoda na dom, w którym mieszkali pozwani poprzez wykonanie docieplenia ścian zewnętrznych i elewacji oraz wymianę 2 okien. W tym bowiem zakresie powód nie czynił nakładów na nieruchomości pozwanych jako posiadacz zależny w złej wierze. Sąd I instancji wskazał, że odnośnie w/w nakładów zastosowanie znajdował art. 405 k.c., bowiem w tej sytuacji po stronie właściciela nie powstało żadne zobowiązanie związane z nakładami, stron nie łączył stosunek prawny oraz nie było podstaw do stosowania art. 224-226 k.c.

Zgodnie z art. 405 k.c. kto bez podstawy prawnej uzyskał korzyść majątkową kosztem innej osoby, obowiązany jest do wydania korzyści w naturze, a gdyby to nie było możliwe, do zwrotu jej wartości. Jak wskazuje się w doktrynie przesłankami bezpodstawnego wzbogacenia są: wzbogacenie, zubożenie, związek między wzbogaceniem i zubożeniem oraz brak podstawy prawnej wzbogacenia. Jeśli chodzi o pierwszą z przesłanek określonych w art. 405 k.c., to jak wskazuje się w doktrynie postaciami wzbogacenia są m.in. poprawienie lub ulepszenie rzeczy, które co do zasady wzbogaca jej właściciela (por. A. Ohanowicz, *Niesłuszne wzbogacenie*, Warszawa 1956, s. 81–82, E. Łętowska, *Bezpodstawne wzbogacenie*, Warszawa 2000, s. 67–68), uchronienie przed szkodą albo zmniejszenie szkody (por. A. Ohanowicz, *Niesłuszne wzbogacenie*, Warszawa 1956, s. 92; E. Łętowska, *Bezpodstawne wzbogacenie*, Warszawa 2000, s. 70) czy też zaoszczędzenie wydatku, o ile jest to wydatek, który wzbogacony musiałby obiektywnie ponieść (por. A. Ohanowicz, *Niesłuszne*, s. 91; E. Łętowska, *Bezpodstawne*, s. 70).

W przedmiotowym stanie faktycznym nie budziło wątpliwości Sądu Okręgowego, że pozwani zostali rzeczywiście wzbogaceni wskutek dokonania przez powoda nakładów na budynek, w którym pozwani mieszkają, a położony na należącej do nich nieruchomości. Jak ustalono w okresie od kwietnia 2011 r. do grudnia 2011 r. powód czynił m.in.

nakłady na dom, w którym mieszkali pozwani poprzez wykonanie docieplenia ścian zewnętrznych i elewacji oraz wymianę 2 okien. Wskazano również, że remont domu, w którym mieszkali pozwani, rozpoczął się w maju 2011 roku i zakończył się przed osadzeniem powoda w zakładzie karnym.

Jednocześnie zaznaczono w uzasadnieniu Sądu I instancji, że z poczynionych ustaleń faktycznych wynikało, że wszystkie rozmowy dotyczące remontu budynków były prowadzone z powodem. Powód ustalał z wykonawcą cenę, negocjował i wręczał mu pieniądze. Powód płacił za towar i roboty budowlane gotówką. Właściciel firmy budowlanej co do zasady otrzymywał pieniądze od powoda, jedynie raz zdarzyło się, że gotówkę przekazała mu A. G. (1).

Mając powyższe okoliczności na względzie Sąd Okręgowy doszedł do przekonania, że z bardzo dużym prawdopodobieństwem to faktycznie powód pokrył koszty wykonania docieplenia ścian zewnętrznych i elewacji oraz wymiany 2 okien w budynku, w którym mieszkali pozwani. Zwłaszcza, że w/w prace zostały wykonane przed osadzeniem powoda w zakładzie karnym. Powód wykazał przy tym, że dysponował środkami na pokrycie w/w inwestycji. Jak ustalono w 2011 roku powód uzyskiwał regularne wpływy na swój rachunek bankowy od (...) Sp. z o.o., które opiewały na znaczne sumy pieniężne i z pewnością pozwoliłyby mu na sfinansowanie wymienionych prac remontowych. Brak było tym samym dostatecznych dowodów pozwalających na ustalenie, że środki przeznaczone przez powoda na remont budynku, w którym pozwani zamieszkują, pochodziły z popełnionych przez niego przestępstw.

Sąd Okręgowy wskazał, że zgodnie z opinią biegłego sądowego w dziedzinie szacowania nieruchomości nakłady na budynek nr (...), w którym zamieszkują pozwani, polegające na dociepleniu ścian zewnętrznych, wykonaniu elewacji oraz wymianie 2 okien, wyniosły łącznie 36.589,33 zł według oświadczenia A. G. (1), natomiast 39.676,61 zł według oświadczenia powoda z uwagi na dodatkowe wykonanie obłożenia szczytów drewnem, montaż parapetów w 2 oknach oraz obłożenie cokołu.

W ocenie Sądu I instancji, zasadne było przyjęcie kwoty 36.589,33zł jako bezspornej w zakresie poczynionych nakładów na budynek nr (...), w którym zamieszkują pozwani. W świetle zgromadzonego materiału dowodowego nie było możliwe bowiem ustalenie, czy dodatkowe wykonanie obłożenia szczytów drewnem, montaż parapetów w 2 oknach oraz obłożenie cokołu zostało faktycznie wykonane w okresie od kwietnia 2011 r. do grudnia 2011 r. oraz, czy było to finansowane ze środków powoda. W tym zakresie Sąd Okręgowy wskazał, iż założenie to opierało się jedynie na oświadczeniu powoda.

W tym stanie rzeczy Sąd Okręgowy uznał pozwanych za bezpodstawnie wzbogaconych kosztem powoda. Nie budziło bowiem wątpliwości fakt wzbogacenia pozwanych kosztem powoda w zakresie jego nakładów na budynek, w którym pozwani zamieszkują, związek między wzbogaceniem pozwanych iubożeniem powoda oraz brak podstawy prawnej wzbogacenia pozwanych w tym zakresie.

Mając powyższe na uwadze Sąd I instancji na podstawie art. 405 k.c. zasądził od pozwanych solidarnie na rzecz powoda kwotę 36.589,33zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 23 października 2015r. do dnia 31 grudnia 2015 r. oraz odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty – zgodnie z żądaniem pozwu w zakresie odsetek. Natomiast w pozostałym zakresie Sąd powództwo oddalił na podstawie art. 226 § 2 k.c. w zw. z art. 230 k.c.

O kosztach nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej powodowi z urzędu Sąd Okręgowy orzekł na podstawie § 6 pkt 7 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu w zw. z art. 100 k.p.c., mając przy tym na uwadze wyrok Trybunału Konstytucyjnego z dnia 23 kwietnia 2020 r., SK 66/19. Wskazano, że pozwani przegrali sprawę w 9%, natomiast wynagrodzenie pełnomocnika z urzędu powoda wyniosło 7.200 zł, stąd pozwani winni byli ponieść koszty nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej powodowi z urzędu w kwocie 648 zł (7.200 zł x 9%).

Mając powyższe na uwadze Sąd I instancji zasądził od pozwanych solidarnie na rzecz powoda kwotę 648 zł tytułem kosztów pomocy prawnej udzielonej powodowi z urzędu.

Pozostałą część należnych pełnomocnikowi powoda z urzędu kosztów nieopłaconej pomocy prawnej Sąd przyznał ze Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Bydgoszczy na rzecz adw. A. A. tj. w kwocie 6.552 zł (7.200 zł - 648 zł) powiększonej o należną stawkę podatku od towarów i usług, na podstawie § 6 pkt 7 w zw. z § 2 ust. 3 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (pkt 4 wyroku).

Zgodnie z art. 98 § 1 k.p.c. strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony (koszty procesu). Zgodnie natomiast z art. 100 k.p.c. w razie częściowego tylko uwzględnienia żądań koszty będą wzajemnie zniesione lub stosunkowo rozdzielone. Powód przegrał sprawę w 91%. Na koszty postępowania poniesione przez pozwanych złożyło się wynagrodzenie profesjonalnego pełnomocnika w wysokości 7.200 zł (§ 6 pkt 7 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu). Powód winien zatem ponieść koszty postępowania poniesione przez pozwanych w kwocie 6.552 zł (7.200 zł x 91%).

Mając powyższe na uwadze Sąd Okręgowy zasądził od powoda na rzecz pozwanych solidarnie kwotę 6.552 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

O kosztach sądowych Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych w zw. z art. 100 k.p.c. Zgodnie z art. 113 ust. 1 powołanej ustawy kosztami sądowymi, których strona nie miała obowiązku uiścić lub których nie miał obowiązku uiścić kurator albo prokurator, sąd w orzeczeniu kończącym sprawę w instancji obciąży przeciwnika, jeżeli istnieją do tego podstawy, przy odpowiednim zastosowaniu zasad obowiązujących przy zwrocie kosztów procesu.

Na nierozliczone koszty sądowe w sprawie w łącznej kwocie 30.929,35 zł złożyła się kwota 20.000 zł tytułem nieuiszczonej opłaty od pozwu, kwoty 2.673,64 zł, 2.516,46 zł i 401,61 zł tytułem wynagrodzenia biegłego oraz kwoty 4.978,45 zł i 359,19 zł tytułem wynagrodzenia biegłej.

Mając na uwadze, że pozwani przegrali proces w 9%, winni oni w tej części ponieść nieuiszczone koszty sądowe w sprawie tj. w kwocie 2.783 zł (30.929,35 zł x 9%). Z uwagi na powyższe Sąd nakazał pobrać od pozwanych solidarnie na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Bydgoszczy kwotę 2.783 zł tytułem zwrotu części kosztów sądowych.

Pozostałymi kosztami sądowymi, od obowiązku uiszczenia których powód był zwolniony, Sąd I instancji na podstawie art. 113 ust. 4 ustawy z dnia 28 lipca 2005r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych, obciążył Skarb Państwa.

Apelację od powyższego wyroku wywiódł powód, zaskarżając wyrok w części tj. w zakresie punktów 2 – 5 i zarzucając:

1) sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego, błąd w ustaleniach faktycznych, mający istotny wpływ na treść orzeczenia, polegający na przyjęciu, że:

- powód wraz z ówczesną małżonką A. G. (1) zamieszkiwali w nieruchomości przy ul. (...) w M. i czynili nakłady na tę nieruchomość nie na podstawie umowy użyczenia, podczas gdy powód wraz z córką pozwanych zamieszkiwał na tejże nieruchomości od roku 2007 tytułem darmym, czynił nakłady na rozbudowę tejże nieruchomości za zgodą i wiedzą pozwanych (projekty budowlane, decyzje budowlane), będąc zapewnianym że w przyszłości nieruchomość ta zostanie jemu i jego małżonce darowana;

2) naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. przez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów i dowolną ich ocenę w zakresie poczynionych ustaleń co do uznania za wiarygodne zeznań pozwanych oraz świadka A. G. (1) w zakresie ich partycypowania w kosztach budowy/rozbudowy nieruchomości, podczas gdy o ich wiarygodności (jej braku) winny

świadczyć właśnie te zeznania wskazujące że koszt rozbudowy nieruchomości wyniósł łącznie ok. 100.000 zł, co jest oczywiście niewiarygodne w korelacji z wydaną w sprawie opinią biegłej sądowej;

3) naruszenie art. 226 § 2 k.c. przez błędne uznanie, że powód był samoistnym posiadaczem nieruchomości w złej wierze a wszystkie nakłady, które czynił były nakładami użytecznymi i zbytkownymi, co w konsekwencji nie rodzi obowiązku ich zwrotu.

W oparciu o tak sformułowane zarzuty skarżący wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku i zasądzenie od pozwanych solidarnie na rzecz powoda kwoty wynikającej z treści opinii biegłego wraz z ustawowymi odsetkami jak w punkcie 1. wyroku, jak również skorygowanie rozstrzygnięcia o kosztach postępowania przed Sądem I instancji poprzez ich dostosowanie do wyników procesu (art. 100 k.p.c.), uzupełnienie postępowania dowodowego o dowód w postaci opinii biegłego z zakresu szacowania nieruchomości celem ustalenia wartości nakładów użytecznych i koniecznych na okoliczność ustalenia wzrostu wartości nieruchomości pozwanych w związku z nakładami poczynionymi przez powoda, a zakres których wynika z treści opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego, zasądzenie na rzecz pełnomocnika powoda kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej powodowi z urzędu w postępowaniu apelacyjnym, przy przyjęciu, iż koszty te nie zostały zapłacone w całości ani w części, ewentualnie uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania.

W odpowiedzi na apelację pozwani wnieśli o jej oddalenie i zasądzenie od powoda na rzecz każdego z pozwanych kosztów postępowania w tym kosztów zastępstwa procesowego wg norm przepisanych.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja powoda zasługuje na uwzględnienie.

Na wstępie wskazania wymaga, że sąd II instancji w systemie apelacyjnym jest instancją merytoryczną, co oznacza, że sąd ten ma obowiązek poczynić własne ustalenia faktyczne i ocenić je samodzielnie z punktu widzenia prawa materialnego (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 13 kwietnia 2000 r., III CKN 812/98, OSNC z 2000 r. Nr 10, poz. 193). Sąd II instancji może ponownie przeprowadzić dowody przeprowadzone w pierwszej instancji, może również podzielić ustalenia sądu I instancji i przyjąć je za podstawę własnego orzeczenia. Może także przeprowadzić nowe dowody (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 8 lutego 2000 r., II UKN 385/99, OSNP z 2001 r., nr 15, poz. 493). W sytuacji, gdy sąd odwoławczy podziela ustalenia sądu niższej instancji, może ograniczyć się do stwierdzenia, że przyjmuje je za własne, gdyż szczegółowe powtarzanie analizy i roztrząsanie wszystkich dowodów staje się wtedy niecelowe. Konieczne jest jednak ustosunkowanie się do wszystkich zarzutów apelacji (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 23.02.2006r., II CSK 126/05, niepublikowany, LEX nr 179973).

W niniejszej sprawie Sąd Apelacyjny – opierając się na całokształcie materiału dowodowego zgromadzonego w aktach – uznał, że Sąd Okręgowy co do zasady w sposób prawidłowy ustalił stan faktyczny. Wobec tego Sąd Apelacyjny ustalenia te podziela.

Odnosząc się do zarzutów apelacji stwierdzić należy, że częściowo zasadny pozostawał zarzut błędnego przyjęcia przez Sąd Okręgowy, że powód wraz z ówczesną małżonką A. G. (1) zamieszkiwali w nieruchomości przy ul. (...) w M. i czynili nakłady na tę nieruchomość nie na podstawie umowy użyczenia. Skarżący o tyle ma rację, że należy przyjąć, iż wraz z A. G. (1) zamieszkiwał na nieruchomości na podstawie ustnej umowy (zawartej w sposób dorozumiany), a umowę tę należy zakwalifikować jako użyczenie, względnie nieodpłatne użytkowanie. Przy czym zarzut ten należy wiązać z naruszeniem prawa materialnego, a nie jak wskazał w apelacji powód – z naruszeniem przepisu art. 233 k.p.c. Rację ma też skarżący podkreślając, że zamieszkiwał na terenie nieruchomości pozwanych od 2007 roku, nieodpłatnie, za zgodą właścicieli, których intencją było żeby córka zamieszkiwała z partnerem, a później mężem. Z materiału dowodowego wynika niezbicie, że powód czynił nakłady na rozbudowę tejże nieruchomości za zgodą i wiedzą pozwanych, będąc przeświadczonym, jeśli nie nawet zapewnianym, że w przyszłości nieruchomość ta zostanie jemu i jego małżonce darowana, co także prawidłowo ustalił Sąd Okręgowy.

Odnosnie zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. przez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów poprzez uznanie za wiarygodne zeznań pozwanych oraz świadka A. G. (1) w zakresie ich partycypowania w kosztach budowy (rozbudowy) nieruchomości wskazać trzeba, że Sąd Okręgowy nie podzielił zeznań świadków oraz powoda w części, w której wskazywali, że pozwani i A. G. (1) nie dokładali się do remontu i rozbudowy budynków na przedmiotowej nieruchomości, a koszty tych inwestycji poniósł wyłącznie powód, bowiem strona pozwana przedłożyła dokumenty w postaci faktur VAT, które potwierdziły, że koszty remontu i rozbudowy budynków na przedmiotowej nieruchomości zostały częściowo pokryte przez pozwanych oraz A. G. (1).

Natomiast Sąd Okręgowy tylko częściowo dał wiarę zeznaniom świadka A. G. (1) na okoliczność nakładów poczynionych w 2011 r. na nieruchomość w M. i źródeł ich finansowania. Sąd Okręgowy nie uznał za wiarygodne zeznań A. G. (1) oraz pozwanego w części, w której wskazywali, że elewacja domu została wykonana bez wiedzy i zgody pozwanych, jak również, że prace budowlane w tym zakresie zostały w całości pokryte przez świadka A. G. (1). Sąd Okręgowy uznał, że na uwzględnienie nie zasługiwały zeznania A. G. (1) i pozwanego w części, w której wskazywali, że remont budynku, w którym mieszkali pozwani, finansowała głównie świadek A. G. (1) i pozwani.

Przywołać należy zeznania świadka G. M., który zeznał, że wszystkie rozmowy dotyczące remontu budynków, rozbudowy garażu i rozbudowy domu były prowadzone z powodem, który ustalał z wykonawcą cenę, negocjował i wręczał mu pieniądze. Powód płacił za towar i roboty budowlane gotówką, a właściciel firmy budowlanej co do zasady otrzymywał pieniądze od powoda. Sąd I instancji nie podzielił również zeznań świadka A. G. (1), że środki na remont pochodziły głównie z jej pracy, a powód przekazywał jedynie niewielkie kwoty.

Stąd też zarzut zgłoszony w apelacji odnoszący się do nieprawidłowej oceny zeznań A. G. (1) należy uznać za częściowo chybiony. Nie jest przesądzającym zarzut, że z zeznań tych wynika, iż koszt rozbudowy nieruchomości wyniósł łącznie ok. 100.000 zł, co jest sprzeczne z wydaną w sprawie opinią biegłej sądowej. A. G. (1) nie zeznała, że remont kosztował 100.000 zł, ale że przed jego przeprowadzeniem zebrała z powodem 100.000 zł, co z oczywistych względów nie musi być zbieżne z rzeczywistym kosztem remontu.

Dla sprawy istotne jest, że A. G. (1) zeznała, iż rodzice udostępniili powodowi i A. G. (1) budynek. Wskazała: „Oczywiste było, że my mieliśmy fizycznie tę część nieruchomości otrzymać”. Potwierdziła to świadek A. J., która podała: „Syn remontował budynek gospodarzy, warsztat samochodowy, w którym po remoncie mieszkał. Pozwani mieli mu to przepisać na jego własność. Powód wyremontował tę część oraz dom pozwanych. Wykonał szczyty budynku, okna, otynkował, kotłownię wyremontował, bo tam stała woda, położył kafelki, piec na ekogroszek kupił nowy, to kosztowało w granicach 50.000-60.000 zł, syn dobudował też 2 garaże. Dom pozwanych syn otynkował, okna od ulicy wymienił, wymienił szczyty domu, wybudował garaż na dwa stanowiska samochodowe”.

Skarżący zarzucił również naruszenie art. 226 § 2 k.c. przez błędne uznanie, że powód był samoistnym posiadaczem nieruchomości w złej wierze a wszystkie nakłady, które czynił były nakładami użytecznymi i zbytkownymi, co w konsekwencji nie rodzi obowiązku ich zwrotu. Zarzut ten jest zasadny, jednak nie w kształcie wskazanym przez skarżącego.

W tym miejscu sprostowania wymaga przede wszystkim, że Sąd Okręgowy uznał powoda za posiadacza zależnego w złej wierze.

Niewątpliwie słusznie stwierdza skarżący, że decydujące znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy ma prawidłowe ustalenie, na podstawie jakiego stosunku prawnego powód i jego ówczesna partnerka, a od 23 lipca 2011 r. małżonka A. G. (1) korzystali z nieruchomości pozwanych i w ramach jakiego stosunku prawnego powód poczynił na nią nakłady, których zwrotu domaga się w niniejszej sprawie.

Sąd Apelacyjny nie podziela stanowiska zajętego przez Sąd Okręgowy, że powód był posiadaczem nieruchomości należącej do pozwanych jako posiadacz zależny w złej wierze.

Wyjaśnienia wymaga, że w orzecznictwie Sądu Najwyższego wielokrotnie wskazywano, że nie ma uniwersalnego modelu rozliczenia nakładów, który byłby możliwy do zastosowania w każdej sprawie, w której zgłoszono to roszczenie. W związku z tym w sprawie o zwrot nakładów zawsze należy na wstępie ustalić, na podstawie jakiego stosunku prawnego czyniący nakłady posiadał nieruchomości i dokonywał nakładów. Jeśli z właścicielem łączyła go umowa, należy określić jej charakter oraz to czy w uzgodnieniach stron uregulowano problematykę nakładów. Jeżeli takie uzgodnienia były, one powinny być podstawą rozliczenia nakładów, jeśli uzgodnienia nie zostały przez strony poczynione, zastosowanie powinny znaleźć przepisy kodeksu cywilnego normujące dany stosunek prawny, albo - w braku takich regulacji przepisy regulujące dany stosunek per analogiam. We wszystkich tych przypadkach do roszczenia o zwrot nakładów nie znajdują zastosowania przepisy art. 226 - 227 k.c. ani art. 405 k.c. (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 18 grudnia 2018 r., IV CSK 493/17).

Przyjmuje się w orzecznictwie, że jeżeli stosunek prawny, na gruncie którego dokonano nakładów, nie reguluje ich rozliczenia, a zostały one dokonane za zgodą właściciela wówczas zgodnie z art. 230 k.c. mogą mieć odpowiednie zastosowanie przepisy art. 226-227 k.c. Przepisy te mają też zastosowanie wprost, gdy nakłady były dokonywane 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. 226-227 k.c. zastosowanie znajdzie art. 405 k.c. wobec którego przepisy art. 226-227 k.c. mają charakter szczególny (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 18 grudnia 2018 r., IV CSK 493/17, uchwała Sądu Najwyższego z dnia 20 sierpnia 1973 r., III CZP 17/73, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 8 marca 1974 r., III CRN 353/73, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 19 listopada 1998 r., III CKN 33/98, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 18 maja 2011 r., III CSK 263/10, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 27 czerwca 2012 r., IV CSK 601/11, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 5 grudnia 2013 r., V CSK 13/13 oraz uzasadnienie postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 5 marca 2009 r., III CZP 6/09, nie publ.).

Nie brak w judykaturze orzeczeń, w których Sąd Najwyższy dokonywał rozliczeń między stronami na podstawie przepisów o bezpodstawnym wzbogaceniu, także w przypadkach w których posiadacz obejmował szerokie władztwo nad rzeczą za zgodą właściciela, a strony zakładały, że posiadacz w przyszłości nabędzie właścicielski tytuł do rzeczy, do czego jednak ostatecznie nie doszło. Pozwalało to łagodzić surowe konsekwencje zakwalifikowania władztwa posiadaczy nieformalnych jako posiadania (współposiadania) w złej wierze, a wyłączenie stosowania art. 224 i nast. k.c. wyjaśniano w takich przypadkach tym, że dotyczą one tylko stosunków bezumownych (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 18 grudnia 2018 r., IV CSK 493/17, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 30 czerwca 1972 r., III CRN 91/72, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 18 kwietnia 1974 r., III CRN 30/74, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 11 marca 1997 r., III CZP 4/97, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 29 czerwca 1999 r., III CKN 264/98).

Stanowisko to zostało zaakceptowane również w nowszym orzecznictwie Sądu Najwyższego (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 1 marca 2017 r., IV CSK 287/16), w którym przyjęto, że jeżeli posiadacz zależny dokonał nakładów na rzecz w czasie trwania stosunku prawnego z właścicielem rzeczy, a wskutek wygaśnięcia tego stosunku strony są zobowiązane do zwrotu spełnionych świadczeń, do rozliczenia tych nakładów nie ma zastosowania art. 226 k.c., lecz przepisy o bezpodstawnym wzbogaceniu.

Z ustaleń faktycznych niniejszej sprawy wynika, że powód i A. G. (1) zamieszkiwali na terenie nieruchomości będącej własnością rodziców A. G. (1). Jako podstawę ich zamieszkiwania należy przyjąć zawartą w sposób dorozumiany (ustnie), na czas nieoznaczony umowę użyczenia (ewent. bezpłatnego użytkowania).

W trakcie trwania tego stosunku powód poczynił – wspólnie z A. G. (1), w uzgodnieniu z właścicielami nieruchomości - szereg prac remontowych, modernizacyjnych i adaptujących pomieszczenie garażu na lokal mieszkalny, przystosowując ten ostatni do swoich potrzeb, licząc na uzyskanie w przyszłości właścicielskiego tytułu do zajmowanej części nieruchomości. Przynajmniej do aresztowania powoda w grudniu 2011 roku władał on częścią nieruchomości pozwanych jako posiadacz zależny i dokonywał nakładów na podstawie tytułu prawnego wynikającego ze wspomnianej umowy. Zawarta przez strony umowa nie określała zasad rozliczenia nakładów na

wypadek zakończenia stosunku użyczenia i zwrotu rzeczy właścicielowi, co prawdopodobnie wynikało z tego, że obie strony zakładały, iż dojdzie w przyszłości do uregulowania trwałego tytułu powoda i A. G. (1) do władania zajmowaną częścią nieruchomości.

Powyższe oznacza, że **powód był posiadaczem zależnym w dobrej wierze**, skoro jego władztwo było oparte na tytule prawnym wynikającym z umowy.

Podkreślić należy, że do rozliczenia nakładów na rzecz użyczoną, uzgodnionych przez strony i dokonanych w interesie biorącego w użyczenie, nie znajduje zastosowania art. 753 § 2 zdanie drugie w zw. z art. 713 k.c. Zgoda użyczającego wskazuje bowiem na istnienie między stronami porozumienia umownego dotyczącego dokonania nakładów, a porozumienie takie wyklucza uznanie, że powód dokonując nakładów działał sine mandatu w rozumieniu art. 752 k.c. Ustawodawca odsyła do negotiorum gestio jako modelowego rozwiązania kwestii rozliczenia nakładów w sytuacjach, w których podmiot, wykraczając poza swoje obowiązki i uprawnienia, ponosi wydatki i nakłady przynoszące korzyść drugiej stronie stosunku obligacyjnego, a nie czyni ich dla siebie (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 18 grudnia 2018 r., IV CSK 493/17, uchwała Sądu Najwyższego z dnia 20 stycznia 2010 r., III CZP 125/09, OSNC 2010, nr 7-8, poz. 108).

W orzecznictwie Sądu Najwyższego przyjmuje się, że jeżeli motywem zawarcia takiej umowy był bliski stosunek rodzinny między właścicielem, a posiadaczem, to w przypadku gdy nieruchomość ulega zwrotowi na rzecz właściciela, posiadacz może żądać zwrotu nakładów użytecznych w granicach, w jakich zwiększają wartość rzeczy w chwili jej wydania właścicielowi. Osoba korzystająca z nieruchomości w takich okolicznościach nie może być rzecz jasna traktowana, jak posiadacz w złej wierze, gdyż jej uprawnienie do posiadania nieruchomości, a wraz z nim skutki tego posiadania regulowała umowa (por. m.in. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 12 grudnia 1967 r., III CRN 356/67, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 8 kwietnia 1971 r., III CRN 45/70, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 20 sierpnia 1973 r., III CZP 17/73, oraz wyrok Sądu Najwyższego z dnia 13 kwietnia 1983 r., IV CR 67/83).

W najnowszym orzecznictwie Sądu Najwyższego (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 1 marca 2017 r., IV CSK 287/16) wyrażono pogląd, iż decydujące znaczenie dla wyboru właściwej podstawy ma określenie hipotezy art. 230 k.c., ponieważ istnieje zgoda co do tego, że w zakresie swej regulacji przepis ten wyłącza możliwość sięgnięcia do art. 405 i nast. k.c. Sąd Najwyższy wskazał, że nawet zła wiara nie przekreśla całkowicie możliwości odzyskania dokonanych nakładów, na co wskazują np. art. 227 § 2 i art. 408 § 2 k.c., a co wynika z zasady, że również właściciel nie powinien bezpodstawnie bogacić się kosztem nakładcy.

Konsekwencją tych zapatrywań, w ocenie Sądu Najwyższego, jest stwierdzenie, że jeżeli posiadacz dokonał nakładów w czasie, w którym przysługiwał mu tytuł prawny do władania rzeczą i nakłady te były uzgodnione z właścicielem, **wówczas podstawą ich rozliczenia nie może być - przynajmniej co do zasady - art. 226 w zw. z art. 230 k.c., choćby następnie tytuł ten utracił**. W takim przypadku rozliczenie powinno być dokonane zgodnie z postanowieniami umowy, a gdy strony kwestii tej nie uregulowały - na podstawie przepisów normujących dany stosunek prawny albo - w braku takich przepisów - przepisów regulujących stosunek najbardziej zbliżony per analogiam (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 19 listopada 1998r., III CKN 33/98, OSNC 1999, Nr 6, poz. 110, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 1 marca 2017 r., IV CSK 287/16).

Szczególne trudności pojawia się jednak wtedy, gdy wprawdzie w chwili dokonywania nakładów posiadanie zależne było oparte na tytule prawnym, jednak stosunek ten wygasł, a ani postanowienia umowy ani przepisy regulujące ten stosunek (i stosunki podobne) nie zawierają adekwatnej regulacji dotyczącej rozliczenia nakładów albo ich zastosowanie z innych względów jest niemożliwe. W tego rodzaju nietypowych przypadkach w orzecznictwie Sądu Najwyższego od dawna kształtuje się pogląd, że rozliczenie nakładów powinno nastąpić na podstawie art. 226-227 k.c. (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 20 sierpnia 1973 r., III CZP 17/73, OSNC 1974, Nr 4, poz. 66, i wyrok Sądu Najwyższego z dnia 8 marca 1974r., III CRN 353/73, OSNC 1975, Nr 4, poz. 64).

U podstaw tego poglądu leży założenie, że przepisy te mają pierwszeństwo przed regulacją bezpodstawnego wzbogacenia; odwołanie do art. 405 i nast. k.c. wchodzi zatem w rachubę tylko wtedy, gdy art. 226-227 k.c. nie mogą

być zastosowane wprost ani odpowiednio (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 18 maja 2011 r., III CSK 263/10, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 1 marca 2017 r., IV CSK 287/16).

Sąd Najwyższy jednak zauważa, iż wąsko wytyczone granice zastosowania art. 405 i nast. k.c. nie odpowiadają w pełni stanowi orzecznictwa. W judykaturze można również odnaleźć nurt orzeczeń, w których Sąd Najwyższy dokonywał rozliczeń między stronami na podstawie przepisów o bezpodstawnym wzbogaceniu także w przypadkach, w których posiadacz obejmował szerokie władztwo nad rzeczą za zgodą właściciela, przy czym strony zakładały, że w przyszłości posiadacz nabędzie właścicielski tytuł prawny do rzeczy, do czego jednak ostatecznie nie doszło (zob. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 30 czerwca 1972 r., III CRN 91/72, OSNC 1972, Nr 12, poz. 229, i z dnia 18 kwietnia 1974 r., III CRN 30/74, OSPiKA 1975, Nr 3, poz. 65; por. też wyroki Sądu Najwyższego dnia 11 marca 1997 r., III CZP 4/97, OSP 1997, Nr 10, poz. 179, i z dnia 29 czerwca 1999 r., III CKN 264/98, Nowy Przegląd Notarialny 1999, nr 4, s. 70). Konstrukcja ta łagodziła m.in. surowe konsekwencje zakwalifikowania władztwa posiadaczy nieformalnych jako posiadania (współposiadania) samoistnego w złej wierze. Wyłączenie zastosowania art. 224 i nast. k.c. tłumaczono w takich przypadkach tym, że przepisy te są właściwe tylko w przypadku stosunków bezumownych.

Odnosząc to do rozpoznawanej przez Sąd Apelacyjny sprawy stwierdzić należy, że w przedmiotowym stanie faktycznym rozbudowa i zmiana przeznaczenia warsztatu na lokal mieszkalny została dokonana przez posiadacza zależnego (w dobrej wierze), któremu przysługiwał tytuł prawny do władania rzeczą, dokonanie nakładów było uzgodnione z właścicielem, strony kwestii rozliczeń z tytułu nakładów nie uregulowały, zakładając, że jest ona zbędna, ponieważ nakłady były czynione na poczet przyszłego, trwałego tytułu prawnego do władania wybudowanym budynkiem. W takiej sytuacji substytuowanie brakującej regulacji umownej przez odwołanie do art. 713 k.c. byłoby niewłaściwe z tego powodu, że nakłady były czynione w interesie posiadacza i za zgodą właściciela. Nieprawidłowe byłoby również zastosowanie per analogiam art. 676 k.c., ponieważ trudno uznać, by właściciel mógł żądać przywrócenia stanu poprzedniego wówczas, gdy nakłady były z nim uzgodnione, a ze względu na ich trwały charakter przywrócenie do stanu poprzedniego bez istotnego uszczerbku byłoby niemożliwe.

W okolicznościach sprawy brak także podstaw dla zastosowania art. 226 k.c. Niezależnie bowiem od tego, czy przepis ten może w ogóle mieć zastosowanie do rozliczenia nakładów w ramach stosunków umownych, trzeba stwierdzić, że nie można traktować takiego posiadacza jak powód, jak posiadacza w złej wierze, z surowymi konsekwencjami określonymi w art. 226 § 2 k.c., dlatego uzasadnione jest sięgnięcie - także w kwestii nakładów - do ogólnych przepisów o bezpodstawnym wzbogaceniu (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 1 marca 2017 r., IV CSK 287/16).

Nie budzi wątpliwości w niniejszej sprawie, że celem dokonanych przez powoda nakładów było uzyskanie przez jego rodzinę (jego samego i A. G. (1)) w przyszłości trwałego, właścicielskiego tytułu prawnego do wybudowanego budynku mieszkalnego. W związku z tym należy stwierdzić, że z chwilą, w której okazało się, iż do tego nie dojdzie, cel świadczenia nie został osiągnięty, co uzasadnia zastosowanie art. 410 § 2 k.c.

Wyraźnie podkreślić należy, że w orzecznictwie wskazuje się, że art. 230 k.c. dotyczy tylko takiego posiadacza zależnego, który, władając rzeczą w określonym zakresie, nie ma do tego prawa, skutecznego względem właściciela tj. nie miał go nigdy lub wprawdzie miał, ale utracił. Przepis ten jest elementem regulacji rozliczeń związanych z realizacją roszczenia windykacyjnego. Skoro zatem roszczenie windykacyjne przysługuje właścicielowi tylko w stosunku do posiadacza, który nie ma skutecznego wobec właściciela prawa do władania rzeczą, to także uregulowanie zawarte w art. 230 k.c. może dotyczyć jedynie posiadacza zależnego nie mającego prawa do rzeczy znajdującej się w jego władaniu (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 19 listopada 1998r., III CKN 33/98).

Roszczenie posiadacza o zwrot nakładów ma obligacyjny charakter, czego konsekwencją jest możliwość realizowania ich względem właściciela, który odebrał rzecz z nakładami, ponieważ w razie zbycia tej rzeczy, jej nabywcy nie wiąże z byłym posiadaczem żaden stosunek zobowiązaniowy, jeśli umowa nie zawiera innych postanowień. Istotne znaczenie ma zatem ustalenie na samym początku, na podstawie jakiego stosunku prawnego czyniący nakłady władał rzeczą i dokonywał na nią nakładów (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 18 maja 2011 r., III CSK 263/10).

Co do zasady zaś posiadacz w dobrej wierze może żądać zwrotu nakładów koniecznych o tyle, o ile nie mają pokrycia w korzyściach, które uzyskał z rzeczy, oraz zwrotu innych nakładów (użytecznych), o ile zwiększają wartość rzeczy w chwili jej wydania właścicielowi (art. 226 § 1 zd. pierwsze i drugie w zw. z art. 230 k.c.). W każdym wypadku decyduje wiara posiadacza w czasie dokonywania nakładów. Ponadto upadek tytułu prawnego nie oznacza, że ocena nastawienia w chwili dokonywania nakładów ulega przemianie. Skoro, w świetle przepisów art. 226 i 227 k.c., decyduje element woli w czasie dokonywania nakładów, to zmiany następujące później nie mogą wpłynąć na jej charakter i zmienić z dobrej na złą, bez wykazania, że już wówczas można było przypisać posiadaczowi złą wiarę (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 14 grudnia 2017 r., V CSK 154/17).

Ponadto, przepisy art. 224-230 k.c. regulują stosunki prawne, gdy rzecz znalazła się w posiadaniu niewłaściciela, a źródłem tego stanu rzeczy nie była umowa. Przepisy te nie mają zastosowania do stosunku umownego między właścicielem a inną osobą, na podstawie którego korzystał on z rzeczy za zgodą właściciela. W takim wypadku mają zastosowanie w pierwszej kolejności postanowienia umowy, a w razie jej braku albo odpadnięcia tego tytułu przepisy Kodeksu cywilnego o zobowiązaniach (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 27 lutego 2009 r., II CSK 512/08).

Z tych względów nie można podzielić stanowiska zajętego przez Sąd Okręgowy w zakresie oddalenia powództwa co do nakładów poczynionych na nieruchomości pozwanych, w szczególności w odniesieniu do tej części nieruchomości, w której mieli zamieszkać powód i A. G. (1). Przyczyny oddalenia powództwa w tym przedmiocie zawarte w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku nie są trafne i nie uwzględniają, że powód był w istocie posiadaczem zależnym w dobrej wierze.

Odnosnie pozostałych nakładów poczynionych na nieruchomość pozwanych przez powoda należy przyjąć, że zostały poczynione za zgodą i wiedzą pozwanych. Trudno uznać, że bez ich zgody dokonano budowy garażu dwustanowiskowego i użytkowego poddasza na ich nieruchomości.

Sąd Okręgowy wskazał, że w odniesieniu do nakładów powoda na dom, w którym mieszkali pozwani poprzez wykonanie docieplenia ścian zewnętrznych i elewacji oraz wymianę 2 okien zastosowanie znajdował art. 405 k.c., bowiem po stronie właściciela nie powstało żadne zobowiązanie związane z nakładami, stron nie łączył stosunek prawny oraz nie było podstaw do stosowania art. 224-226 k.c.

Nie wyjaśniono jednak w dostateczny sposób, kto i w jakim zakresie miał korzystać z garażu dwustanowiskowego i użytkowego poddasza, a zatem z budynków zmodernizowanych na nieruchomości powodów. Konsekwencją tego jest niemożność dokonania miarodajnej oceny wydanego w tym przedmiocie rozstrzygnięcia.

Sąd Apelacyjny, badając naruszenie prawa materialnego z urzędu, jest zobowiązany również zwrócić uwagę na sposób ustalenia wartości nakładów dokonanych przez powoda.

Z akt sprawy wynika, że postanowieniem z dnia 11 czerwca 2019r. Sąd Okręgowy dopuścił dowód z opinii biegłego na okoliczność ustalenia wartości rzeczywistych nakładów poczynionych w okresie od maja 2011 roku do grudnia 2011 roku na nieruchomość pozwanych oraz na okoliczność ustalenia wzrostu wartości nieruchomości pozwanych w związku z poczynionymi nakładami. W wykonaniu tego postanowienia biegła sądowa H. A. w sporządzonej opinii wskazała, że zakres sporządzonej przez nią wyceny obejmował nakłady poczynione w okresie od maja 2011 roku do grudnia 2011 roku według stanu od maja do grudnia 2011 roku, a cen na dzień sporządzenia opinii (k. 544, k. 546).

Tymczasem, po pierwsze, w orzecznictwie ugruntowany jest pogląd, że kwota zwiększająca wartość nieruchomości nie może być identyfikowana z wartością nakładów poniesionych przez posiadacza (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 20 sierpnia 1973 r., III CZP 17/73).

Po drugie, zasądzeniu z tytułu bezpodstawnego wzbogacenia podlega kwota odpowiadająca wartości wzbogacenia istniejącego w chwili wyrokowania w sprawie o zwrot bezpodstawnego wzbogacenia, **co oznacza konieczność jej ustalenia według stanu wzbogacenia i cen z daty wyrokowania** (art. 405 k.c. w zw. z art. 316 k.p.c. i w zw. z art. 363 § 2 k.c. stosowanym w drodze analogii). Sąd Okręgowy przyjmując, że roszczenie powoda przynajmniej częściowo należy rozpatrywać w oparciu o przepisy o bezpodstawnym wzbogaceniu, błędnie określił

moment miarodajny dla obliczenia wartości przedmiotu wzbogacenia. Zwrotowi powinna podlegać aktualna wartość wzbogacenia, co najlepiej odpowiada celowi tej instytucji (por.m.in. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 12 marca 1998 r., I CKN 522/97, OSNC 1998, z. 11, poz. 176, z dnia 3 października 2003 r., III CKN 1313/00, M. Praw. 2006, nr 10, str. 542, z dnia 7 maja 2009r., IV CSK 27/09, niepubl., z dnia 19 czerwca 2015 r., IV CSK 565/14, niepubl., z dnia 12 kwietnia 2016 r., II CSK 302/15, niepubl., i z dnia 21 marca 2018 r., V CSK 215/17, niepubl.).

Opinia sporządzona na zlecenie Sądu Okręgowego nie może zostać wykorzystana, bowiem dokonano wadliwego ustalenia wartości korzyści podlegającej zwrotowi w związku z nakładami poniesionymi przez powoda na nieruchomość, nie ustalając aktualnej wartości wzbogacenia istniejącego w dacie wyrokowania. Ustalona przez Sąd Okręgowy wartość korzyści nie wyznacza stanu wzbogacenia pozwanych, istniejącego w dacie wyrokowania (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 30 września 2020r., IV CSK 671/18). Zastosowany przez Sąd Okręgowy sposób rozliczenia wartości nakładów nie uwzględnia możliwego zmniejszenia wartości wzbogacenia o stopień zużycia nakładów, a tym samym rzeczywistego stanu wzbogacenia pozwanych kosztem powoda.

Sąd Okręgowy nie ustalił także w wystarczającym stopniu, w jakim zakresie powód, a w jakim A. G. (1) partycypowali w finansowaniu budowy, wszak z uzasadnienia zaskarżonego wyroku wynika, iż wkład powoda był znaczny, ale powód czynił nakłady wraz z A. G. (1). Ponadto w części ustalającej Sąd Okręgowy wskazał, iż powód oraz A. G. (1)czynili remonty na spornej nieruchomości licząc, iż w przyszłości staną się jej współwłaścicielami, by w rozważaniach stwierdzić, że powód nie wykazał, aby otrzymał od pozwanych przyrzeczenie przeniesienia własności spornej nieruchomości.

Z całokształtu materiału dowodowego wynika, że powód zamierzał budować dom w innej miejscowości, a za namową A. G. (1) rozpoczął prace budowlane na nieruchomości pozwanych (w tym prowadzące do budowy – przebudowy domu mającego zapewnić im centrum życiowe) licząc, że stanie się współwłaścicielem nieruchomości. Sama A. G. (1) zeznała, że oczywistym było, że „mieliśmy fizycznie tę nieruchomość otrzymać”. P. G. zeznał, że chcieli z żoną, żeby córka mieszkała przy nich.

W odpowiedzi na pozew pozwani przyznali, że udostępniłi córce i powodowi pomieszczenia warsztatowe w celu ich adaptacji do warunków mieszkalnych. Przyznali też, że w tamtym czasie strony łączyła co najwyżej umowa użyczenia w zakresie budynku po byłym warsztacie samochodowym (odpowieź na pozew k. 46). Wskazali nadto, że powód bez konsultacji dokonywał zakupu różnych rzeczy typu bramy, okna, grzejniki, piec, klimatyzacja itp.

Mając powyższe na uwadze oraz fakt, iż Sąd Okręgowy błędnie uznał powoda za posiadacza zależnego w złej wierze, a w związku z tym zachodzi konieczność rozważenia zasadności żądania pozwu przy uwzględnieniu, że w istocie powód był posiadaczem zależnym w dobrej wierze i ewentualnie pod kątem wartości nakładów użytecznych, co skutkuje koniecznością przeprowadzenia postępowania dowodowego na tę okoliczność w całości, Sąd Apelacyjny na podstawie art. 386 § 4 k.p.c. w zw. z art. 108 § 2 k.p.c. orzekł jak w sentencji wyroku.

SSA Anna Daniszewska

Na oryginale właściwy podpis.