

Sygn. akt I ACa 1109/16

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 22 marca 2017 r.

Sąd Apelacyjny w Katowicach I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący :	SSA Zofia Kawińska-Szwed (spr.)
Sędziowie :	SA Ewa Jastrzębska SO del. Tomasz Tatarczyk
Protokolant :	Małgorzata Kopeć

po rozpoznaniu w dniu 22 marca 2017 r. w Katowicach

na rozprawie

sprawy z powództwa W. P.

przeciwko E. K. (1)

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Katowicach

z dnia 26 sierpnia 2016 r., sygn. akt II C 242/14,

1) zmienia zaskarżony wyrok:

- a) w punkcie 4. w ten sposób, że nie obciąża pozwanej kosztami sądowymi na rzecz Skarbu Państwa,
- b) w punkcie 5. w ten sposób, że odstępuje od obciążania pozwanej zasadzoną nim częścią kosztów zastępstwa procesowego,
- c) w punkcie 6. w ten sposób, że przyznana nim kwotę podwyższa do kwoty 4 428 (cztery tysiące czterysta dwadzieścia osiem) złotych, w tym 828 (osiemset dwadzieścia osiem) złotych podatku od towarów i usług;

2) oddala apelację w pozostałym zakresie;

3) zasądza od pozwanej na rzecz powódki 5 400 (pięć tysięcy czterysta) złotych z tytułu kosztów postępowania apelacyjnego;

4) przyznaje od Skarbu Państwa (Sądu Okręgowego w Katowicach) na rzecz adwokat E. B. 3 321 (trzy tysiące trzysta dwadzieścia jeden) złotych, w tym 621 (sześćset dwadzieścia jeden) złotych podatku od towarów i usług, tytułem kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej pozwanej z urzędu w postępowaniu apelacyjnym.

SSO del. Tomasz Tatarczyk	SSA Zofia Kawińska-Szwed	SSA Ewa Jastrzębska
---------------------------	--------------------------	---------------------

Sygn. akt I ACa 1109/16

## UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Okręgowy zasądził od pozwanej E. K. (1) na rzecz powódki W. P. kwotę 50.637,50 zł, a w pozostałym zakresie powództwo oddalił i orzekł o kosztach procesu.

Sąd oparł powyższe rozstrzygnięcie na ustaleniach:

W 1998 roku powódka wraz z ówczesnym mężem J. K. oraz synami zamieszkała w nieruchomości, położonej w K. przy ul. (...), stanowiącej własność babki J. C. M.. Od chwili wprowadzenia się powódki z mężem i synami, C. M. (1) zamieszkiwała częściowo w przedmiotowej nieruchomości, a częściowo przebywała u swojej córki pozwanej E. K. (1). Od 2000 roku pozwana wraz ze swoją matką, na stałe wprowadziła się do spornej nieruchomości. Po śmierci C. M. (1), pozwana w drodze dziedziczenia stała się wyłącznym właścicielem nieruchomości przy ul. (...).

C. M. (1), a po jej śmierci pozwana E. K. (1), zezwalały powódce i jej rodzinie na bezpłatne korzystanie z nieruchomości przy ul. (...) przez czas nieoznaczony oraz nie sprzeciwiały się dokonywanym przez małżonków pracom remontowo-budowlanym, mimo że wiedziały o ich ponoszeniu. Przez cały okres zamieszkiwania, powódka wraz z mężem ponosili koszty utrzymania domu oraz uiszczali podatki od nieruchomości z ich majątku wspólnego.

W momencie wprowadzenia się przez powódkę z mężem i dziećmi, znajdował się tam dwukondygnacyjny budynek mieszkalny, bez strychu, z pełnym podpiwniczeniem i drewniana szopa. Instalacje wewnątrz domu były sprawne, jednak stare i zniszczone, był dostęp do zimnej wody, istniała sieć kanalizacyjna, znajdowało się ogrzewanie piecowe, z wyjątkiem łazienki, gdzie znajdował się piec węglowy, zamontowane były skrzynkowe okna drewniane. Z zewnątrz budynek był nieotynkowany, widoczne były spękania, uszkodzony był pokryty papą dach, rynny i rury spustowe. Ogrodzenie było metalowe, zniszczone w części podwórkowej. Część ogrodową okalał cokół betonowy oraz ogrodzenie kratowe. Powódka wraz z mężem, zamieszkała na pierwszym piętrze budynku, gdzie znajdowały się dwa pokoje, kuchnia, łazienka i mała spiżarka. Parter budynku zajmował zięć C. M. (1) - A. D., który wyraził zgodę na zamieszkanie przez synów powódki w dwóch zajmowanych wcześniej przez siebie pokojach. Piwnice były użytkowane wspólnie.

Powódka wraz z mężem, systematycznie dokonywali nakładów na nieruchomość. Były to prace remontowe i budowlane. Wydatki na ten cel pokrywali ze zgromadzonych wspólnie środków finansowych, za wyjątkiem gdy na budowę garażu przeznaczono środki finansowe umowy pożyczki na kwotę 60.000 zł zawartej przez A. K. C. M. (1), i pozwana E. K. (2) nie pokrywały, choćby częściowo, kosztów przeprowadzonych remontów, nie czyniły też z powódką i jej mężem żadnych ustaleń w zakresie ewentualnego rozliczenia nakładów na remont nieruchomości.

Na przestrzeni okresu od 1998 roku do 2011 roku, czyli od momentu wprowadzenia się do nieruchomości powódki wraz z mężem i synami do momentu opuszczenia przez powódkę nieruchomości dokonano z inicjatywy i z majątku wspólnego powódki oraz jej ówczesnego męża – J. K. prace, zwiększające wartość nieruchomości:

a. remont łazienki w pomieszczeniach piwnicznych (brodzik murowany z kabiną, płytki do sufitu, płytki gresowe, muszla compact, umywalka), zagospodarowano jedno z pomieszczeń piwnicznych na kotłownię,

- b. remont pokoi synów na parterze, poprzez ich pomalowanie, usunięcie gumolitu, położenie wykładziny dywanowej, opalenie okien, uzupełnianie kitem, pomalowanie farbą,
- c. remont korytarza na pierwszym piętrze, poprzez zamontowanie paneli podłogowych, wykonanie sufitu podwieszanego, wykonanie tynku gipsowego na siatce i pomalowanie farbą emulsyjną, założenie oświetlenia punktowego,
- d. zlikwidowano piece kaflowe oraz wykonano instalację centralnego ogrzewania (przewody miedziane, grzejniki żeliwne, piec węglowy, bojler CWU, nowy komin),
- e. remont instalacji elektrycznej, w tym wymianę przewodów,
- f. zamontowano nowe rynny i rury spustowe PCV,
- g. remont dachu, poprzez zerwanie starej papy, położenie warstwy izolacyjnej, położenie nowej papy oraz obróbki blacharskie,
- h. przebudowano drewnianą szopę na jednostanowiskowy garaż murowany z cegły, pokryty papą, z przeznaczeniem na warsztat samochodowy.
- i. utwardzono część terenu wokół budynku.
- j. wymieniono część frontową ogrodzenia: drewnianą bramę i drewnianą furtkę na konstrukcję stalową oraz część ogrodzenia wykonano z prefabrykatów,
- k. zamontowano opaskę betonową wzmacniającą i izolującą fundamenty,
- l. wykonano tynk zewnętrzny budynku mieszkalnego z trzech stron oraz zastosowano izolację przeciw wilgoci,
- m. wymurowano ganek wewnętrzny z werandy oraz położono płytki ceramiczne, przy zastosowaniu tynku gipsowego malowanego farbą emulsyjną, wprawieniu nowych drzwi wejściowych płycinowych pełnych,
- n. wymieniono dwa okna – w pomieszczeniu na parterze i w pokoju na pierwszym piętrze,
- o. wykonano instalację wodną w budynku,
- p. wyremontowano kuchnię, odnowiono okna, położono panele podłogowe w części głównej, a pozostałym zakresie płytki ceramiczne,
- q. wyremontowano pokój – biuro – kącik wypoczynkowy: gładź gipsowa na siatce, ściana z płyty karton-gips, pomalowano pomieszczenie farbą emulsyjną, położono panele podłogowe, założono drzwi płycinowe,
- r. wyremontowano tzw. pokój babci, przy zastosowaniu gładzi gipsowej na siatce, pomalowano farbą emulsyjną, położono panele podłogowe,
- s. wyremontowano pokój syna, na parterze budynku – założono ścienne płyty regipsowe, pomalowano farbą emulsyjną, położono panele podłogowe, zamontowano sufit podwieszany z punktowym oświetleniem,
- t. wyremontowano inny pokój w budynku, stosując tynk gipsowy na siatce, pomalowano farbą emulsyjną, założono panele podłogowe, sufit podwieszany z punktowym oświetleniem,
- u. wyremontowano sypialnię, poprzez założenie paneli podłogowych, stosując tynk gipsowy na siatce, pomalowano farbą emulsyjną.

W 2011 roku powódka rozwiodła się z mężem i opuściła nieruchomość przy ul. (...).

Wartość rynkowa nieruchomości przed dokonaniem powyższych nakładów wynosiła 331.404 zł, natomiast wartość rynkowa nieruchomości po dokonaniu nakładów, w okresie opuszczenia jej przez powódkę wynosiła 432.679 zł. Wzrost wartości rynkowej nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym z tytułu nakładów na nieruchomość poczynionych przez powódkę wraz z mężem J. K. wyniósł łącznie kwotę 101.275 zł.

Strony nie różniły się w zakresie ustalenia jakie nakłady zostały poniesione na sporną nieruchomość oraz kto je poniósł, a jedyne różnice dotyczyły dokładnej daty dokonania poszczególnych prac remontowo-budowlanych. Sąd dał wiarę w całości zeznaniom świadka J. K.. Sąd dał wiarę także zeznaniom powódki, gdyż były logiczne i uporządkowane. Przedstawiony przez nią zakres prac remontowych w większości korespondował z zakresem prac remontowych ustalonym przez biegłego sądowego. Rozbieżności pomiędzy zeznaniami powódki, a wnioskami zawartymi w opinii biegłego dotyczyły głównie części dat, w których były przeprowadzane poszczególne remonty.

Jak wyjaśnił biegły, czego strony nie kwestionowały i co zostało przez biegłego logicznie uzasadnione, nie jest możliwe zróżnicowanie wyceny nieruchomości w oparciu o dokonaną datę dokonania poszczególnych nakładów remontowych. Różnica rzędu kilku lat w dokonaniu poszczególnych prac budowlano-remontowych mieści się w „błędzie szacowania” wartości nieruchomości. Nie da się bowiem wyselekcjonować na rynku nieruchomości tak dalece podobnych nieruchomości, to znaczy takich na które dokonywano nakłady określonego rodzaju w ściśle określonym czasie przed dokonaniem wyceny.

W ocenie Sądu Okręgowego powództwo zasługiwało na częściowe uwzględnienie.

Powódka wraz z mężem J. K. od 1998 roku zamieszkiwała w nieruchomości przy ul. (...) w K. na podstawie ustnej umowy użyczenia, określonej w przepisach od art. 710 - 719 k.c. Umowa ta była po śmierci C. M. (2) kontynuowana i potwierdzona przez pozwaną.

Zgodnie z art. 713 k.c. biorący do używania ponosi zwykle koszty utrzymania rzeczy użyczonej. Jeżeli poczynił inne wydatki lub nakłady na rzecz, stosuje się odpowiednio przepisy o prowadzeniu cudzych spraw bez zlecenia. Zgodnie ze stanowiskiem Sądu Najwyższego, wyrażonym w uchwale z dnia 20 stycznia 2010 r. (III CZP 125/09) przepis art. 753 § 2 k.c. w związku z art. 713 k.c. nie ma zastosowania do rozliczenia nakładów na rzecz użyczoną, poczynionych przez biorącego do używania za zgodą użyczającego. W judykaturze i w piśmiennictwie zgodnie przyjmuje się, że pojęcie „prowadzenia cudzych spraw bez zlecenia” należy rozumieć szerzej niż opisująca tę instytucję nazwa, gdyż obejmuje ono nie tylko przypadki braku zlecenia, lecz braku jakiegokolwiek podstawy prawnej do dokonania czynności. Przepisy o prowadzeniu cudzych spraw bez zlecenia znajdują zastosowanie wtedy, gdy prowadzącego nic nie upoważnia ani nic nie zobowiązuje do działania na rzecz osoby zainteresowanej.

Pozwana i jej poprzedniczka prawna wyraźnie aprobowaly wykonywane przez powódkę i jej męża prace remontowe i modernizacyjne w nieruchomości. W takiej sytuacji stosowanie przepisów o prowadzeniu cudzych spraw bez zlecenia do rozliczenia nakładów poczynionych przez powódkę - w świetle ugruntowanego stanowiska judykatury oraz doktryny - nie może wchodzić w rachubę. Ponadto jeżeli posiadanie nieruchomości opiera się na umowie, na podstawie której właściciel oddał innej osobie swoją nieruchomość w posiadanie, godząc się na to, ażeby osoba ta zarządzała jego nieruchomością i korzystała z niej jak z własnej, przy czym zrzeka się wynagrodzenia za korzystanie, również przepisy art. 225 i art. 226 k.c., określające roszczenia posiadacza w złej czy dobrej wierze, nie mają zastosowania. Regulują one bowiem wyłącznie stosunki bezumowne w sytuacji, gdy rzecz znalazła się w jakikolwiek sposób w posiadaniu samoistnym lub zależnym. Jeżeli natomiast motywem zawarcia umowy użyczenia był bliski stosunek rodzinny, między właścicielem a posiadaczem, to w wypadku gdy nieruchomość ulega zwrotowi na rzecz właściciela, właściciel nie ma prawa żądania wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości przez czas trwania posiadania, za to posiadacz może żądać zwrotu nakładów w granicach bezpodstawnego wzbogacenia (art. 405 i nast. k.c.) w chwili wydania nieruchomości, chyba że umowa stanowiła inaczej.

Powódka jako posiadacz zależny po rozwiązaniu umowy użyczenia mogła skutecznie domagać się zwrotu poczynionych nakładów w postaci kosztów przebudowy nieruchomości położonej w K. przy ul. (...) w granicach

bezpodstawnego wzbogacenia się powódki, czyli stosownie do wartości, o jaką zwiększały one wartość nieruchomości w dacie rozwiązania umowy. Ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego wynika, że powódka dokonała prac remontowo-budowlanych na nieruchomości pozwanej i jej poprzedniczki prawnej, za środki pieniężne stanowiące majątek wspólny jej i męża J.. Małżeństwo powódki i J. K. zostało rozwiązane, a tym samym ustał między nimi ustrój wspólności majątkowej małżeńskiej. Powódce więc, zgodnie z przepisem art. 50<sup>1</sup> k.r.o., przysługiwał udział w roszczeniu o zwrot nakładów w wysokości 50 %.

Nie zasługiwał na uwzględnienie zarzut przedawnienia roszczenia podniesiony przez stronę pozwaną. Wierzytelność z tytułu bezpodstawnego wzbogacenia ulega przedawnieniu z upływem lat dziesięciu. Stosownie do art. 120 § 1 k.c. bieg przedawnienia rozpoczyna się od dnia, w którym roszczenie stało się wymagalne. Ponieważ termin spełnienia świadczenia z bezpodstawnego wzbogacenia nie jest oznaczony ani nie wynika z właściwości zobowiązania, zwrot bezpodstawnie uzyskanej korzyści powinien nastąpić niezwłocznie po wezwaniu dłużnika do jego wykonania i od tej chwili biegnie termin przedawnienia (tak. wyrok SN z dnia 17 grudnia 1976 r. III CRN 289/76). Do bezpodstawnego wzbogacenia pozwanej doszło w dacie rozwiązania umowy użyczenia, co miało miejsce w 2011 r. Niewątpliwie nie upłynął w sprawie 10 letni termin przedawnienia wynikający z przepisu art. 118 k.c.

Mając powyższe na względzie Sąd Okręgowy na podstawie przepisu art. 405 k.c., uznał żądanie powódki za zasadne w zakresie wartości ustalonej przez biegłego, a wynoszącej połowę kwoty 101.275 zł, czyli kwotę 50.637,50 zł.

Wyrok w części uwzględniającej powództwo i orzekającej o kosztach zaskarżyła pozwana, zarzuciła naruszenie art. 233 k.p.c., art. 230 kc w zw. z art. 226 § 2 k.c. oraz podtrzymała zarzut przedawnienia i domaga się jego zmiany przez oddalenie powództwa i zasądzenia kosztów pomocy prawnej świadczonej w II instancji z urzędu.

Sąd Apelacyjny ustalił i zważył, co następuje:

Apelacja nie zasługuje na uwzględnienie.

Wbrew jej zarzutowi ustalenia Sądu Okręgowego są wyczerpujące i prawidłowe.

W pełni Sąd Apelacyjny je podziela i przyjmuje za podstawę faktyczną swojego rozstrzygnięcia.

Apelacja jest w istocie polemiką z prawidłowymi ustaleniami.

Ustalenia czy, i jakie nakłady na nieruchomość poczyniła powódka wraz ze swoim byłym mężem, podjął Sąd Okręgowy w oparciu o całokształt zebranego w sprawie materiału dowodowego, w tym w oparciu o zeznania stron, świadków, opinię biegłego. Dowody te ocenił zgodnie z regułą zawartą w art. 233 k.p.c. i dał temu wyraz sporządzając motywy z zastosowaniem wymogów z art. 328 § 2 k.p.c.

Nie naruszył Sąd zasady bezpośredniości, bowiem biegły ustalenia z opinii w sprawie o zachówek przedstawił jako materiał, który został zweryfikowany przez Sąd Okręgowy w ramach niniejszego postępowania. Ostateczna ocena przydatności opinii biegłego dokonana została po przesłuchaniu świadków, stron i materiału dowodowego także zgromadzonego w sprawie o zachówek.

Ocenie dowodów dokonanej przez Sąd Okręgowy nie sposób jest zarzucić popełnienie błędu, w logicznym rozumowaniu.

Okoliczności związane z ich charakterem i okoliczności, że powódka z rodziną korzystała z nieruchomości bez płacenia czynszu powstaje poza sferą okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy.

Sąd Apelacyjny podziela wywód prawny Sądu Okręgowego, w ramach którego wyjaśnił, że roszczenie powódki znajduje oparcie w art. 405 kc, nie zaś przywołanych przez apelację przepisach art. 230 k.c. w zw. z art. 226 § 2 k.c.

Przytaczanie go powtórnie w tym miejscu jest więc zbędne. Stąd już argumentacja apelacji o czasokresie nakładów nie może odnieść skutku, jako pozostające poza przesłankami zastosowania art. 405 k.c. i w konsekwencji także początkowego biegu terminu przedawnienia roszczenia. Do tych kwestii obszernie odniósł się Sąd Okręgowy, a Sąd Apelacyjny tak przedstawione stanowisko i jego prawne umotywowanie ocenia jako prawidłowe.

Z powyższych względów na zasadzie art. 385 k.p.c. apelację pozwanej jako bezzasadną oddalono, w części skierowanej do merytorycznego rozstrzygnięcia.

Korekcie natomiast na mocy art. 386 § 1 k.p.c. w zw. z art. 102 k.p.c. oraz 98 § 3 k.p.c. podlegały koszty obciążające pozwaną oraz na rzecz jej pełnomocnika z urzędu. Pozwana jest osobą w zaawansowanym wieku, i okoliczności sprawy uzasadniają nie obciążanie jej kosztami na rzecz Skarbu Państwa i powódki.

Powódka wraz z rodziną przez szereg lat korzystała z nieruchomości pozwanej.

Powyższe pozwala na ocenę, że spełnione zostały warunki zastosowania art. 102 k.p.c.

SSO del. Tomasz Tatarczyk	SSA Zofia Kawińska-Szwed	SSA Ewa Jastrzębska
---------------------------	--------------------------	---------------------