

Sygn. akt III Ca 2096/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 11 maja 2016 r.

Sąd Okręgowy w Gliwicach III Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący - Sędzia SO Leszek Dąbek

Sędzia SO Marcin Rak (spr.)

SO Roman Troll

Protokolant Agnieszka Wołoch

po rozpoznaniu w dniu 11 maja 2016 r. w Gliwicach

na rozprawie

sprawy z powództwa L. Z.

przeciwko (...) Państwowym Spółce Akcyjnej w W.

o zapłatę

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Rejonowego w Gliwicach

z dnia 1 października 2015 r., sygn. akt I C 576/15

1. **oddala apelację;**

2. **zasądza od powódki na rzecz pozwanej kwotę 1800 zł (tysiąc osiemset złotych) z tytułu zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu odwoławczym.**

SSO Roman Troll SSO Leszek Dąbek SSO Marcin Rak

Sygn. akt **III Ca 2096/15**

UZASADNIENIE

Powódka domagała się od pozwanej 15.000 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 02 lutego 2015 roku do dnia zapłaty i kosztami procesu. Należność główna dochodzona pozwem stanowiła równowartość nakładów w postaci budynku garażu wzniesionego na gruncie pozostającym w użytkowaniu wieczystym pozwanej. Budynek ten za zgodą poprzednika prawnego pozwanej został wzniesiony przez poprzednika prawnego powódki na podstawie pozwolenia na budowę. Po wzniesieniu garażu zawarta została umowa dzierżawy gruntu pod nim. Pozwana w 2014 roku podjęła działania w celu rozliczenia kosztów budowy jednak ostatecznie nie uczyniła tego i zbyła nieruchomości na rzecz Gminy G..

Pozwana wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów sporu. Podniosła zarzuty bezzasadności roszczenia co do istoty, braku legitymacji procesowej powódki oraz przedawnienia roszczenia.

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Rejonowy oddalił powództwo i zasądził od powódki na rzecz pozwanej 2.417 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu.

Wyrok ten zapadł po ustaleniu, że przed 1990 roku zawiązany został społeczny komitet budowy garaży w rejonie ulic przy ul. (...) w G.. L. G. wraz z innymi osobami, wnieśli pokrywając koszty budowy z własnych środków, na działce będącej w użytkowaniu wieczystym poprzednika prawnego pozwanej, kompleks garaży trwale związanych z gruntem. Grunt pod budowę został udostępniony nieodpłatnie. Po wybudowaniu garażu, L. G. zawarł z poprzednikiem prawnym pozwanej umowę najmu terenu pod garażem. Następnie, dnia 10 lipca 1996 roku L. G. zawarł z H. J. (1), umowę sprzedaży boksów garażowych. Konsekwencją tego było zawarcie przez pozwaną z H. J. (2) umowy dzierżawy terenu pod garażem i terenu przyległego. Umowa była następnie aneksowana.

Sąd Rejonowy ustalił też, że w dniu 1 stycznia 2011 roku pomiędzy H. J. (2) a powódką została zawarta umowa darowizny, której przedmiotem był sporny garaż. Wcześniej, dnia 31 grudnia 2010 roku sporządzony został protokół zdawczo – odbiorczy, na mocy którego H. J. (2) przekazał pozwanej teren pod garażem i teren przyległy.

Dalej Sąd Rejonowy ustalił, że 18 marca 2011 roku powódka zawarła z pozwaną umowę dzierżawy gruntu pod garażem, w związku z tym przekazanie terenu potwierdzono protokołem zdawczo – odbiorczym.

Sąd Rejonowy ustalił też, że pozwana pismem z 18 listopada 2014 roku wzywała powódkę do opróżnienia garażu. Odmówiła też zwrotu powódce nakładów na grunt. Następnie pozwana zbyła prawo wieczystego użytkowania na rzecz Gminy G., która aktualnie udostępnia powódce teren pod garażem na podstawie umowy najmu.

Sąd Rejonowy oddalił jako nieistotne dla rozstrzygnięcia wnioski dowodowe o przeprowadzenie dowodu z zeznań świadka H. J. (2) jak i o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego na okoliczność ustalenia wartości rynkowej spornego garażu.

Uwzględniając te ustalenia faktyczne Sąd Rejonowy ocenił, że podstawy prawnej żądania – zgodnie ze stanowiskiem pełnomocnika powódki – upatrywać należało w art. 676 k.c. w zw. z art. 694 k.c. Przepisy te stanowiły o rozliczeniach nakładów na przedmiot dzierżawy.

Według Sądu Rejonowego wyłącznie uprawnionym do dochodzenia roszczeń z tego tytułu był ten, kto nakłady poczynił, a więc L. G.. Załączone do akt umowy przenoszące własność garaży na kolejnych nabywców nie stanowiły według Sądu Rejonowego o skutecznym przeniesieniu roszczeń z art. 676 k.c.

Niezależnie od tego ocenił, że sporne roszczenie uległo przedawnieniu na podstawie art. 677 k.c. wobec upływu rocznego terminu od wydania rzeczy, to jest względem L. G. najpóźniej 18 grudnia 2008 roku. Alternatywnie Sąd Rejonowy wskazał, że gdyby założyć, iż powódka nabyła roszczenie o dochodzenie spornych nakładów, to i tak uległoby ono przedawnieniu przed wytoczeniem powództwa, a to po upływie roku od 18 marca 2011 roku – daty zdania terenu przez H. J. (2).

Jako podstawę rozstrzygnięcia o kosztach postępowania Sąd Rejonowy powołał art. 98 k.p.c.

Apelację od tego wyroku wniosła powódka zarzucając naruszenie:

- art. 677 k.c. w zw. z art. 694 k.c. poprzez przyjęcie, że nastąpiło przedawnienie roszczeń powódki o zwrot ulepszeń o jakich mowa w art. 676 k.c.,
- art. 5 k.c. poprzez jego niezastosowanie,
- art. 233 k.p.c. poprzez oddalenie wniosków dowodowych: z zeznań świadka H. J. (2) posiadającego wiedzę, co do zgody pozwanej na przenoszenie spornych roszczeń oraz z opinii biegłego celem ustalenia wartości spornych nakładów.

Formułując te zarzuty domagała się uchylenia zaskarżonego wyroku i przekazania sprawy Sądowi Rejonowemu do ponownego rozpoznania ewentualnie jego zmiany i uwzględnienia powództwa.

Pozwana wniosła o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów postępowania odwoławczego.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Powódka nie kwestionuje w apelacji ustaleń Sądu Rejonowego w zakresie obejmującym moment wzniesienia budynku na gruncie bezpłatnie udostępnionym w tym celu przez poprzednika prawnego pozwanej, osoby która poniosła koszty budowy, zawierania następujących po sobie umów dzierżawy lub najmu terenu pod garażem i przyległego do garażu, a także zawierania kolejnych umów zbycia garaży.

Jest to o tyle istotne, że zarzut błędnych ustaleń faktycznych, jest zarzutem procesowym, dotyka bowiem prawidłowości zastosowania art. 233§1 k.p.c. Zgodnie natomiast z utrwalonym orzecznictwem, w świetle art. 378 k.p.c., sąd odwoławczy musi zbadać okoliczności wskazujące na ewentualną nieważność postępowania, przebieg i wyniki czynności procesowych sądu pierwszej instancji stosownie do zarzutów zgłoszonych przez apelującego, a w pełnym zakresie ocenić prawidłowość zastosowania w sprawie prawa materialnego. Sąd ten jest związany zarzutami prawa procesowego przedstawionymi w apelacji; konsekwencją jest to, że bez podniesienia w apelacji odpowiedniego zarzutu, sąd drugiej instancji nie może wziąć pod uwagę z urzędu uchybienia prawu procesowemu przez sąd pierwszej instancji, choćby miały wpływ na wynik sprawy (por. np. wyrok Sądu Najwyższego z 3 czerwca 2015 roku, V CSK 550/14, Lex 1771404). Dokonanie odmiennych i lub uzupełniających ustaleń faktycznych dopuszczalne jest zatem w postępowaniu odwoławczym tylko w takim zakresie w jakim nie wykracza poza zarzuty sformułowane przez apelującego (por. postanowienie Sądu Najwyższego z 6 sierpnia 2015 roku, V CSK 677/14)

Zatem kontrola prawidłowości ustaleń faktycznych ograniczać się mogła tylko do tych ustaleń, które były podważane w apelacji. W tym natomiast zakresie powódka kwestionowała jedynie niezasadne oddalenie wniosków dowodowych zmierzających do wykazania na jakich zasadach przenoszone były na kolejne osoby roszczenia z tytułu spornych nakładów jak i wykazania ich wartości.

W świetle przepisów regulujących zasady rozliczenia spornych roszczeń oraz pozostałych – dokonanych w granicach wniosków stron – ustaleń zbędnym było prowadzenie postępowania dowodowego w kierunku wskazanym w apelacji.

Z ustalonych i w istocie bezspornych w tej części okoliczności faktycznych sprawy wynikało bowiem, że garaż wybudowany został przed zawarciem formalnej umowy regulującej zasady korzystania z gruntu pod i wokół garażu.

Jest to o tyle istotne, że aby w ogóle można dokonywać rozliczenia nakładów na podstawie przepisów prawa zobowiązań, nakłady te muszą być poczynione w trakcie trwania stosunku obligacyjnego między stronami. W związku z tym do ulepszeń dokonanych przed zawarciem umowy najmu przepisy kodeksu cywilnego o najmie nie mają zastosowania (por. wyroki Sądu Najwyższego z 12 listopada 1997 roku, I CKN 318/97, LEX nr 121830, z 19 listopada 1998 roku, III CKN 33/98, OSNC 1999/6/110, z 17 kwietnia 2002 r. IV CKN 979/00, LEX nr 308847 oraz wyroki Sądów Apelacyjnych w Łodzi z 12 sierpnia 2013 roku I ACa 313/13, Lex 1363288 i Warszawie z 5 kwietnia 2012 roku, I ACa 1130/12, Lex 1322751). Zasada ta poprzez art. 694 k.c. znajduje zastosowanie do umowy dzierżawy .

Chybionymi były zatem wywody Sądu Rejonowego, który roszczenie powódki osadził w regulacji art. 676 k.c. w zw. z art. 694 k.c. dotyczących rozliczenia nakładów poczynionych w trakcie trwania umowy dzierżawy. W konsekwencji bez znaczenia pozostawały podniesione w apelacji zarzuty naruszenia przepisów prawa materialnego odnoszące się do tej podstawy roszczenia.

Dalej wskazać trzeba, że w sprawie o zwrot nakładów zawsze należy na wstępie ustalić na podstawie jakiego stosunku prawnego czyniący nakłady posiadał nieruchomości 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. 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. 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. Konsekwentnie, gdy art. 224-226 k.c. mogą być stosowane, to wyłączona jest możliwość dokonania rozliczeń na podstawie bezpodstawnego wzbogacenia (por. postanowienie Sądu Najwyższego z 5 marca 2009 r., III CZP 6/09, LEX nr 496385 i wyroki Sądu Najwyższego z 27 czerwca 2012 r. IV CSK 601/11 LEX nr 1229972, z 18 maja 2011 r., III CSK 263/10, LEX nr 1129122 i z 14 października 2009 r., V CSK 111/09, LEX nr 654430 a także J. Rudnicka, G. Rudnicki i S. Rudnicki w Komentarzu do Kodeksu cywilnego, Księga druga, pod red. J. Gudowskiego, Wydanie I, Wydawnictwo LexisNexis, 2013 rok, teza 1 do art. 226 i teza 1 do art. 230 k.c.).

Wykazanie okoliczności faktycznych istotnych dla uwzględnienia żądania stosownie do art. 6 k.c. i 232 k.p.c. obciążało powódkę, która – niezależnie od kwestii skuteczności przeniesienia na nią roszczenia – powinna była wykazać istnienie ewentualnego porozumienia regulującego zasady rozliczenia nakładów poniesionych na grunt przed zawarciem umowy najmu (lub dzierżawy) tegoż gruntu. Zaoferowany materiał dowodowy był jednak zbyt skąpy aby ustalić, że między poprzednikami prawnymi stron doszło do zawarcia chociażby w sposób dorozumiany takiej umowy. Gdyby natomiast przyjąć, że w czasie czynienia nakładów łączyła je umowa użyczenia, to i tak na podstawie regulacji kodeksowych dotyczących takiej umowy nie sposób było wywodzić obowiązku pozwanej do dokonania zwrotu wartości nakładów na rzecz powódki. Orzecznictwo wyjaśnia bowiem jednoznacznie, że zgodnie z art. 753 k.c. w zw. z art. 713 k.c. zwrotu nakładów na rzecz użyczoną można domagać się tylko gdy było one poczynione dla korzyści użyczającego. Nie jest natomiast dopuszczalne obciążanie użyczającego obowiązkiem zwrotu na rzecz biorącego wartości nakładów, które biorący poczynił na rzecz we własnym interesie (por. cytowane już postanowienie Sądu Najwyższego z 5 marca 2009 roku, III CZP 6/09).

Z okoliczności sprawy wynikało natomiast, że garaże były wznoszone na cudzym gruncie celem zaspokojenia interesu osób, które naniesienia te czyniły, nie zaś w interesie właściciela czy wieczystego użytkownika gruntu.

Nie zachodziły zatem żadne przeszkody do oceny zasadności roszczenia powódki w świetle przepisów prawa rzeczowego, a to art. 230 k.c. w zw. z art. 226§2 k.c. zgodnie z którymi pozostający w złej wierze posiadacz rzeczy może domagać się od właściciela jedynie zwrotu nakładów koniecznych, i to tylko o tyle, o ile właściciel wzbogaciłby się bezpodstawnie jego kosztem.

Niewątpliwie nakłady poczynione przez poprzednika powódki nie były nakładami koniecznymi. Za takowe uznać bowiem należy wydatki niezbędne do utrzymania rzeczy w należywym stanie, umożliwiającym normalne korzystanie z niej. Są to remonty, naprawy czy konserwacja. W kategorii nakładów koniecznych w rozumieniu art. 226 k.c. nie mieszczą się nakłady polegające na udziale w budowie budynku. Nie są bowiem nakładami koniecznymi te prace i wydatki, które służą "stworzeniu" rzeczy (tak cytowany Komentarz do kodeksu cywilnego pod red. J. Gudowskiego, teza 2 do art. 226, oraz powołany tam wyrok Sądu Najwyższego z 19 stycznia 2005 roku, I CK 476/2004, LEX nr 477630 oraz wyrok Sądu Apelacyjnego w Łodzi z 26 kwietnia 2013 r., I ACa 1449/2012, Lex nr 1316217).

Roszczenie powódki nie mogło być zatem uwzględnione, a skoro omawiana regulacja w sposób wyczerpujący normowała kwestię rozliczenia nakładów to nieuzasadnionym było poszukiwanie poszukiwania odpowiedzialności pozwanej w innych przepisach, w szczególności dotyczących bezpodstawnego wzbogacenia.

Wobec tego zaskarżony wyrok pomimo wadliwego uzasadnienia odpowiadał prawu, a apelacja jako bezzasadne podległa oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c.

O kosztach postępowania odwoławczego Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 98 k.p.c. obciążając nimi powódkę jako przegrywającą to postępowanie. Zasądzona na rzecz pozwanej należność obejmowała wynagrodzenie pełnomocnika w wysokości stawki minimalnej zgodnej z §2 pkt 4 w zw. z §10 ust 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra

Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz. U. z 2015 roku, poz. 1804), przy uwzględnieniu, że w postępowaniu apelacyjnym sprawy nie prowadził ten sam radca prawny.

SSO Roman Troll SSO Leszek Dąbek SSO Marcin Rak