

Sygn. akt I ACa 1415/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 13 lipca 2018 r.

Sąd Apelacyjny w Poznaniu Wydział I Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSA Małgorzata Gulczyńska

Sędziowie: SA Jan Futro (spr.),

SA Bogdan Wysocki

Protokolant: st. sekr. sąd. Kinga Kwiatkowska

po rozpoznaniu w dniu 10 lipca 2018 r. w Poznaniu

na rozprawie

sprawy z powództwa M. B. i A. B.

przeciwko E. S. i S. S.

o zapłatę

na skutek apelacji powodów

od wyroku Sądu Okręgowego w Poznaniu z dnia 12 września 2017 r.

sygn. akt I C 2308/14

1. zmienia zaskarżony wyrok w punkcie 2) i początkowy termin biegu odsetek zasądzonych w punkcie 1) ustala na dzień 1 sierpnia 2014 r.
2. oddala apelację w pozostałej części ;
3. zasądza od powodów na rzecz pozwanych 4050 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego;

Bogdan Wysocki Małgorzata Gulczyńska Jan Futro

I A Ca 1415/17

UZASADNIENIE

Powodowie M. B. oraz A. B. w pozwie wniesionym 1 sierpnia 2014 r. skierowanym przeciwko E. S. i S. S. wniesli o zasądzenie od pozwanych kwoty 84 192,92 zł wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi od dnia wytoczenia powództwa do dnia zapłaty tytułem zwrotu równowartości części nakładów poczynionych przez nich na nieruchomości pozwanych położoną w P. przy ul. (...) oraz zwrotu kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Wyrokiem z dnia 12 września 2017 r. Sąd Okręgowy w Poznaniu zasądził od pozwanych na rzecz powodów kwotę 36 671,62 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie za opóźnienie od dnia 25 listopada 2016 r. do dnia zapłaty, oddalając ich powództwo w pozostałej części.

Orzekając o kosztach postępowania nakazał ściągnąć na rzecz Skarbu Państwa (Sądu Okręgowego w Poznaniu) od powodów kwotę 6 162,43 zł i od pozwanych kwotę 4 648,85 zł oraz zasądził od pozwanych na rzecz powodów kwotę 2 163,22 zł tytułem zwrotu części kosztów procesu.

Jako podstawy rozstrzygnięcia Sąd I instancji powołał następujące ustalenia.

W dniu 14 sierpnia 2007 roku pozwani E. S. oraz S. S. zawarli z E. K. oraz P. S. umowę sprzedaży w formie aktu notarialnego (...), na mocy której za kwotę 1 500 000,00 zł nabyli własność nieruchomości zabudowanej, położonej w P. przy ul. (...), oznaczonej numerem działki (...), o łącznej powierzchni 11,28 ar, dla której Sąd Rejonowy w Poznaniu (obecnie Sąd Rejonowy P. w P.) prowadzi księgę wieczystą nr (...). Budynek posadowiony na działce (...) jest budynkiem mieszkalnym o trzech kondygnacjach nadziemnych i jednej kondygnacji podziemnej (piwnica).

Cena sprzedaży za powyższą nieruchomość została uiszczona przez pozwanych w znacznej mierze z wykorzystaniem środków pochodzących z kredytu udzielonego we frankach szwajcarskich.

Intencją pozwanych było przeznaczenie parterowej kondygnacji nieruchomości na działalność medyczną pozwanego S. S.. Pierwotnie pozwani nie wiązali konkretnego zamierzenia gospodarczego z trzecią najwyższą kondygnacją budynku, na którą składało się mieszkanie oraz tzw. „stryszek” (dalej też jako: lokal nr (...)). Mimo to, z inicjatywy pozwanych, popartej bliskimi relacjami prywatnymi pomiędzy ojcem powoda W. B., a pozwanym S. S. oraz pomiędzy powodami, a synem pozwanych M. S. pozwani pozwolili zamieszkać powodom w lokalu nr (...) bez konieczności ponoszenia należności związanych z zamieszkiwaniem. Jednocześnie pozwani zobowiązali się do sprzedaży powodom lokalu nr (...) wraz z udziałem w gruncie oraz w budynku za cenę 475 000,00 zł.

Pozwani zadeklarowali również, że powodowie będą mogli korzystać z lokalu nr (...) bezpłatnie do czasu uzyskania kredytu na jego zakup oraz wyrazili zgodę na przeprowadzenie prac adaptacyjnych przez przyszłych właścicieli. Przy negocjacjach dotyczących zakupu lokalu nr (...) pozwanych reprezentował ich syn M. S..

Powodowie przejęli lokal nr (...) wiosną 2008 roku i wprowadzili się do niego w grudniu 2008 roku. Przed przejściem w/w lokalu przez powodów pozwani wymienili w całym budynku okna.

Lokal nr (...) składa się z dwóch samodzielnych pokoi, jednego pokoju przejściowego wraz z pomieszczeniem jadalni oraz aneksem kuchennym, korytarza, łazienki, pomieszczenia

1

gospodarczego – pralni. Na tzw. „stryszku” znajduje się natomiast pokój, korytarz, łazienka, kuchnia oraz pomieszczenie natrysku.

Przed wprowadzeniem się powodów do wspomnianego lokalu nr (...) był on zaniedbany i nie nadawał się do komfortowego w nim zamieszkania. Z uwagi na to, powodowie za wcześniejszą zgodą i późniejszą akceptacją pozwanych dokonali szeregu prac mających na celu doprowadzenie lokalu nr (...) do stanu umożliwiającego normalne korzystanie z niego w celach mieszkalnych. Powodowie dokonali w tym celu szeregu prac wymienionych w uzasadnieniu wyroku a stanowiących:

- nakłady konieczne na lokal według cen z roku 2016 w wysokości 77 375,13 zł (według cen z roku 2013 w wysokości 76 510,21 zł)
- nakłady użyteczne na lokal według cen z roku 2016 w wysokości 33 941,08 zł (według cen z roku 2013 w wysokości 33 616,35 zł)

- nakłady konieczne na nieruchomości wspólną według cen z roku 2016 w wysokości 14 384,12 zł (według cen z roku 2013 w wysokości 14 304,02 zł)
- nakłady użyteczne na nieruchomości wspólną według cen z roku 2016 w wysokości 1 494,30 zł (według cen z roku 2013 w wysokości 1 486,80 zł)

W dniu 12 października 2010 roku dokonano wyodrębnienia czterech lokali z nieruchomości przy ul. (...) w P. na podstawie aktu notarialnego – oświadczenia o ustanowieniu odrębnej własności lokali, (...). Dla lokalu nr 3 ustanowiona została księga wieczysta nr (...), która prowadzona jest przez Sąd Rejonowy P.w P..

Powodowie przez cały okres zamieszkiwania w lokalu nr (...) wielokrotnie deklarowali pozwanym chęć jego zakupu. Kontaktowali się również z bankami celem uzyskania kredytu na zakup w/w lokalu.

Pozwani wiosną 2013 roku pierwszy raz oznajmili powodom, że nie zamierzają sprzedać lokalu nr (...). Jako powód swojej decyzji podawali radykalne osłabienie wartości złotego wobec waluty franka szwajcarskiego oraz chęć prowadzenia przez powoda A. B. kancelarii prawnej w tzw. „stryszku”.

Z uwagi na powyższe powodowie zażądali zwrotu poniesionych nakładów i zadeklarowali chęć wyprowadzki z lokalu nr (...). Strony nie były jednak w stanie dojść do porozumienia w kwestii zwrotu nakładów.

Pismem z dnia 11 czerwca 2013 roku pełnomocnik pozwanych wezwał powodów do opróżnienia z przedmiotów i osób lokalu stanowiącego własność E. S. i S. S., położonego w P. przy ul. (...).

W uzasadnieniu pisma pełnomocnik wskazał, że powodowie zawarli z pozwanymi umowę użyczenia lokalu wraz ze strychem o łącznej powierzchni 124 m². Umowa została zawarta na czas nieokreślony, który obejmować miał okres korzystania z nieruchomości poprzedzający zakup przez powodów przedmiotowego lokalu. Z uwagi jednak na fakt, że powodowie przez ok. 5 lat nie wykazali woli zakupu w/w lokalu, a pozwani nie są zainteresowani jego sprzedażą, w ocenie pełnomocnika pozwanych ziszczyły się przesłanki wygaśnięcia umowy użyczenia. Jednocześnie wyznaczono powodom termin na opróżnienie lokalu nr (...) do dnia 31 lipca 2013 roku oraz ewentualnie zaproponowano zawarcie umowy najmu.

W odpowiedzi na wezwanie powodowie wysłali pismo z dnia 24 czerwca 2013 roku, w którym wyrazili wolę nabycia lokalu za uzgodnioną kwotę 475 000,00 zł i wezwali pozwanych do zawarcia umowy sprzedaży. W piśmie tym powodowie podali również, że wartość nakładów jakie ponieśli na lokal nr (...) wyniosła 173 000,00 zł.

Pozwani nie odpowiedzieli na pismo powoda i nie stawili się u notariusza celem zawarcia umowy.

Pismem z dnia 18 lipca 2013 roku pozwani, działający przez profesjonalnego pełnomocnika wypowiedzieli umowę użyczenia lokalu nr (...) z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia. Pozwani wskazali również, że nie zamierzają uchylać się od

2

obowiązku zwrotu kosztów poniesionych nakładów, jednak kwestionują ich wysokość. Pozwani zaproponowali sporządzenie szczegółowego protokołu zdawczo – odbiorczego, w którym strony ustalą zakres nakładów oraz określą ich wartość. Dodatkowo pozwani wskazali, że nie są zainteresowani zatrzymaniem nakładów poczynionych w kuchni – mebli kuchennych wraz z oświetleniem.

Pismem z dnia 23 lipca 2013 roku powodowie wyrazili gotowość do przekazania części lokalu („stryszku”). W tym celu powodowie wyznaczyli odbiór lokalu na dzień 31 lipca 2013 roku. Wobec braku reakcji pozwanych, powodowie dokonali jednostronnego zdania lokalu.

Pismem z dnia 16 października 2013 roku powodowie wyrazili gotowość do opuszczenia całego lokalu nr (...), proponując dwa terminy protokolarnego odbioru – 27 października 2013 roku godz. 12:00 lub 28 października 2013 roku godz. 12:00.

Pismem z dnia 25 października 2013 roku pełnomocnik pozwanych poinformował powodów, że jego mocodawcy są gotowi do odbioru lokalu i sporządzenia stosownego protokołu zdawczo – odbiorczego. Z uwagi jednak na obowiązki zawodowe nie są w stanie dokonać tego w wyznaczonym przez powodów terminie. Pełnomocnik pozwanych zaproponował nowy termin, tj. 28 października 2013 roku, godz. 18:00. Jednocześnie pełnomocnik wskazał, że pozwani nie uznają skuteczności jednostronnego protokołu zdawczo – odbiorczego sporządzonego przez powodów na okoliczność zwrotu „stryszku” oraz zadeklarował, że pozwani zapłacą powodom odpowiednią kwotę tytułem poniesionych przez powodów nakładów.

Strony nie porozumiały się co do terminu odbioru lokalu nr (...) i powodowie w dniu 28 października 2013 roku dokonali jednostronnego zdania tego lokalu.

Ostateczne przekazanie kluczy do lokalu nr (...) nastąpiło w dniu 31 października 2013 roku na ręce syna pozwanych M. S.. Jednocześnie powód przesłał na adres pełnomocnika pozwanych jednostronny protokół odbioru wraz z załącznikami (zakres dokonanych nakładów, dokumentacja zdjęciowa lokalu i stan liczników oraz operat szacunkowy nieruchomości z dnia 3 lipca 2013 roku).

Wobec braku stanowiska pozwanych w przedmiocie rozliczenia nakładów powodowie, reprezentowani przez profesjonalnego pełnomocnika, wezwali po raz kolejny do zajęcia stanowiska w sprawie, wskazując, że od pierwotnego zestawienia odjęli wartość zmywarki oraz szafy wnękowej, które to ruchomości powodowie zabrali ze sobą podczas wyprowadzki.

W odpowiedzi na pismo pozwanych z dnia 4 grudnia 2013 roku pełnomocnik pozwanych wskazał, że pozwani uznają roszczenia małż. B., co do zwrotu wartości nakładów poczynionych w nieruchomości położonej w P., przy ul. (...), co do zasady. Kwestią otwartą pozostawała natomiast należna powodom kwota wynikająca ze wskazanego tytułu. Pełnomocnik pozwanych wezwał również powodów do zabrania z przedmiotowej nieruchomości wszelkich pozostawionych ruchomości, w szczególności mebli kuchennych, w terminie do dnia 31 stycznia 2013 roku.

Ustosunkowując się do pisma pozwanych, pełnomocnik powodów przesłał ponownie zestawienie nakładów z potrąceniem kwot za zabrane ruchomości, wskazując jednocześnie, że nie ma podstaw do uwzględnienia upływu czasu i amortyzacji poczynionych prac. Dodatkowo powodowie zaprzeczyli istnieniu obowiązku zabrania mebli kuchennych, jak tego chcieli pozwani.

Powodowie zaproponowali jednak, że zabiorą meble kuchenne, pod warunkiem, że pozwani uznają roszczenie z tytułu nakładów z pozostałej części.

Ostatecznie strony nie doszły do porozumienia w kwestii zwrotu wartości poczynionych przez powodów nakładów na lokal nr (...).

Poczynione przez powodów nakłady użyteczne na nieruchomość położoną przy ul. (...) zwiększyły wartość tej nieruchomości na dzień 31 października 2013 roku według cen z 2013 roku o kwotę 35 191,89 zł, a według cen z 2016 roku o kwotę 36 671,62 zł.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Okręgowy wskazał, że w jego ocenie stosunek prawny, na podstawie którego powodowie zamieszkiwali w lokalu nr (...) bez ponoszenia jakichkolwiek opłat, dokonywali w nim prac adaptacyjnych na swoją rzecz z myślą, że w przyszłości zawarta zostanie pomiędzy nimi a pozwanymi umowa sprzedaży lokalu mieszkalnego należy zakwalifikować, jako umowę nienazwaną, która konstrukcyjnie łączyła w sobie elementy umowy użyczenia z elementami umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości – lokalu nr (...).

Umowa użyczenia jest umową jednostronnie zobowiązującą, w której biorący korzysta z rzeczy cudzej w sposób określony przez użyczającego, a jeżeli dokonuje nakładów na rzecz, to zgodnie z art. 752 k.c. 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.

Stosownie natomiast do treści art. 389 k.c. umowa, przez którą jedna ze stron lub obie zobowiązują się do zawarcia oznaczonej umowy (umowa przedwstępna), powinna określać istotne postanowienia umowy przyrzeczonej.

Nie można zatem kwestii zwrotu nakładów poczynionych przez powodów na lokal nr (...) rozpatrywać w kategoriach umowy użyczenia, tak jak wskazuje na to pełnomocnik powodów. Poczynione bowiem w niniejszej sprawie ustalenia faktyczne wskazują na to, że powodowie dokonywali prac remontowych i adaptacyjnych na własny koszt i dla siebie, jak wskazywali rezygnując z innych możliwości mieszkaniowych i traktując lokal jak własny, bowiem liczyli na zawarcie z pozwanymi umowy sprzedaży przedmiotowego lokalu w przyszłości.

Relacji łączących strony nie można traktować jednak stricte jako umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości, albowiem strony nie określiły wszystkich essentialia negotii tej umowy, tj. terminu zawarcia umowy przyrzeczonej.

W konsekwencji w ocenie Sądu zastosowanie znajdują tutaj przepisy o posiadaczu samoistnym w dobrej wierze.

Zgodnie z treścią art. 226 § 1 k.c. posiadacz taki może żądać zwrotu nakładów koniecznych o tyle, o ile nie mają pokrycia w korzyściach, które uzyskał z rzeczy. Zwrotu innych nakładów może żądać o tyle, o ile zwiększają wartość rzeczy w chwili jej wydania właścicielowi.

Powodowie więc zgodnie z treścią wyżej cytowanego przepisu mogą domagać się co do zasady za okres, kiedy byli posiadaczami nieruchomości w dobrej wierze, tj. od wiosny 2008 roku do 31 października 2013 roku zwrotu zarówno nakładów koniecznych, jak i użytecznych.

Sąd Okręgowy wskazał, że samoistny posiadacz rzeczy, dochodząc zwrotu nakładów koniecznych, powinien wykazać, iż nie znalazł ich pokrycia w korzyściach, które uzyskał z rzeczy.

W niniejszej sprawie strona powodowa, reprezentowana przez profesjonalnego pełnomocnika nie przedstawiła żadnych dowodów na okoliczność wykazania, iż strona powodowa nie znalazła pokrycia nakładów koniecznych w korzyściach, które uzyskała z rzeczy.

Podkreślić trzeba, że czynsz najmu za lokal o takiej powierzchni i w takiej lokalizacji musiałby wynieść w wolnym uczciwym obrocie co najmniej 2 000 zł miesięcznie (i to przy najbardziej skromnym założeniu). Tak więc przez pięć lat zamieszkiwania w lokalu nr (...) przy ul. (...) powodowie uzyskaliby korzyść co najmniej w wysokości 120 000,00 zł.

Kwota ta przewyższa poczynione przez powodów nakłady konieczne na lokal nr (...) oraz nieruchomość wspólną.

Sąd Okręgowy wskazał, że wysokość nakładów użytecznych poczynionych przez posiadacza samoistnego w dobrej wierze oblicza się mając na względzie wzrost wartości rzeczy w chwili jej wydania.

Poczynione przez powodów nakłady użyteczne na lokal nr (...) oraz nieruchomość wspólną zwiększyły wartość nieruchomości o kwotę 36 671,62 zł (według cen z chwili orzekania) i w takim zakresie powodowie mogą domagać się zwrotu nakładów użytecznych od pozwanych.

Zasądzając odsetki od daty doręczenia pozwany odpisu opinii Sąd miał na względzie, że pozwani do tego momentu nie mieli świadomości rzeczywistej wartości nakładów, jakie obowiązani byli zwrócić powodom. Ponadto zasądzenie odsetek ustawowych za opóźnienie od zasądanego roszczenia, którego wysokość uwzględnia ceny aktualne od dnia 1 sierpnia 2014 r. byłoby niezasadne

Jako podstawę rozstrzygnięcia o kosztach procesu Sąd Okręgowy powołał przepisy art. 100 k.p.c. w zw. z § 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 (Dz. U. nr 163 poz. 1348 z późn. zm.).

Od wyroku tego zaskarżając go w części, w jakiej oddalono powództwo i orzeczono o kosztach procesu apelację wnieśli powodowie zarzucając zaskarżonemu wyrokowi:

I. błąd w ustaleniu stanu faktycznego mający istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia

1. poprzez przyjęcie przez Sąd I instancji, iż M. B. i A. B. byli posiadaczami samoistnymi nieruchomości położonej przy ul. (...) w P. i władali nią jak właściciele, w sytuacji, gdy powodów z pozwany łączyła umowa użyczenia a zatem błędne jest ustalenie, że zakres władztwa powodów nad nieruchomością był tożsamy z zakresem uprawnień przysługujących właścicielom nieruchomości, podczas gdy powodowie byli wyłącznie biorącymi nieruchomość w użyczenie;
2. poprzez przyjęcie przez Sąd I instancji, iż strony łączył jeden stosunek obligacyjny w postaci umowy nienazwanej łączącej w sobie elementy umowy użyczenia i umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości w sytuacji, gdy strony zawarły między sobą dwie odrębne umowy tj. ustną umowę przedwstępną sprzedaży nieruchomości oraz pisemną umowę użyczenia i z tego drugiego stosunku prawnego wywodziły swe roszczenia o rozliczenie nakładów na nieruchomość;
3. poprzez przyjęcie przez Sąd I instancji, iż udostępnienie przez pozwanych powodom mieszkania w nieruchomości przy ul. (...) posłużyło do osiągnięcia przez nich korzyści majątkowej w wysokości co najmniej 120 000,00 zł, podczas gdy ustalenie to jest całkowicie dowolne skoro nie było to sporne między stronami - zarówno powodowie jak i pozwani w pisemnej umowie użyczenia umówili się na bezpłatne korzystanie z nieruchomości przez powodów co wynikało min. z relacji towarzyskich jakie strony ze sobą utrzymywały, a strony nigdy nie podejmowały jakichkolwiek rozmów na temat wynajmowania tego lokalu, (Umowa użyczenia ustna potwierdzona na piśmie)
4. poprzez przyjęcie przez Sąd I instancji, iż zamieszkiwanie w mieszkaniu przy ul. (...) w P. przysporzyło powodom korzyść w wysokości co najmniej 120 000,00 zł sytuacji, gdy Sąd nie przeprowadził żadnego postępowania dowodowego w zakresie ustalenia jak wyglądała sytuacja mieszkaniowa powodów tj. czy dysponowali oni innym lokalem w którym mogliby mieszkać, a także czy mieli zamiar wynajmować jakikolwiek lokal,
5. poprzez przyjęcie przez Sąd I instancji, iż powodowie nie prowadzili spraw pozwanych na zlecenie pozwanych w sytuacji gdy, pozwani każdorazowo aprobowali działania powodów oraz zachęcali ich do dalszego prowadzenia prac remontowych również w obecności pełnomocnika pozwanych M. S.;
6. poprzez przyjęcie przez Sąd I instancji, iż powodowie dochodząc zwrotu poczynionych nakładów znaleźli ich pokrycie w korzyściach w sytuacji, gdy

powodowie mieszkali w nieruchomości na podstawie zawartej między stronami umowy użyczenia, nie osiągając zamierzonego celu, a wartość nieruchomości

będącej własnością pozwanych, która nie została powodom sprzedana, znacząco wzrosła;

7. poprzez przyjęcie przez Sąd I instancji, iż powodowie rozporządzali lokalem przy ul. (...) w P., czyniąc nakłady we własnym interesie, w sytuacji gdy to powodowie wykonywali w przeważającej części nakłady o charakterze koniecznym, gdyż wymagał tego stan techniczny nieruchomości stosownie do korzystania z rzeczy zgodnie z jej przeznaczeniem, a zatem skoro strony nie zawarły przyrzeczonej umowy sprzedaży nakłady te czynione były w interesie właścicieli nieruchomości pozwanych S. S. i E. S. a nie powodów;

8. poprzez przyjęcie przez Sąd I instancji, iż umożliwienie powodom zamieszkiwania lokalu przy ul. (...), było przyczyną utraty przez pozwanych jakiegokolwiek korzyści w sytuacji, gdy pozwani nie mieli żadnego pomysłu na zagospodarowanie trzeciej kondygnacji nieruchomości, nadto mogli w każdym momencie wypowiedzieć wiążącą strony umowę użyczenia lub zawrzeć inny stosunek obligacyjny czego przez 5 lat zamieszkiwania powodów nie uczynili;

9. poprzez przyjęcie przez Sąd I instancji, iż pozwani przed doręczeniem im opinii biegłej sądowej nie mieli świadomości, co do rzeczywistej wartości należnych powodom nakładów, w związku z czym dopiero od tej daty mogą być naliczane odsetki ustawowe za opóźnienie, podczas gdy już od momentu wyprowadzenia się powodów z nieruchomości roszczenie o zwrot nakładów stało się wymagalne, a nadto już na etapie przedsądowym - wymianie pism pełnomocników stron pozwani uznali co do zasady roszczenie, a zatem naliczanie odsetek ustawowych za opóźnienie od chwili wytoczenia powództwa jest prawidłowe i zasadne;

II. naruszenie przepisów postępowania mające istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia w sprawie

1. art. 232 k.p.c. oraz art. 233 § 1 k.p.c. polegające na błędnej ocenie dowodu z przesłuchania stron - zarówno powodów jak i pozwanych i uznaniu, iż powodowie uzyskali korzyść majątkową w postaci braku opłacania czynszu za lokal przy ul. (...), podczas gdy strony zgodnie ustaliły, że powodowie mogą mieszkać w nieruchomości bezpłatnie i żadna ze stron nie wysuwała z tego tytułu żadnych roszczeń majątkowych,

2. art. 233 § 1 k.p.c. poprzez brak prawidłowej oceny dokumentu w postaci opinii prywatnej złożonej przez powodów do pozwu jako niemogącej być dowodem w sprawie podczas, gdy opinia pomimo, iż nie ma waloru opinii biegłego sądowego może stanowić dowód pozwalający na określenie rozmiaru nakładów poczynionych przez powodów i służyć prawidłowemu ustaleniu stanu faktycznego sprawy,

3. art 278 § 1 k.p.c. polegające na poczynieniu przez Sąd I instancji dowolnego ustalenia bez zasięgnięcia dowodu z opinii biegłego, iż cena lokalu podobnego do mieszkania zajmowanego przez powodów o powierzchni ponad 120 m² i w podobnej lokalizacji wynosiłaby w uczciwym obrocie co najmniej 2 000,00 zł miesięcznie, w sytuacji gdy jest to okoliczność wymagająca wiadomości specjalnych, a w konsekwencji błędne przyjęcie, iż rzekoma korzyść powodów z tytułu zamieszkiwania w przedmiotowym lokalu wynosi co najmniej 120 000,00 zł;

4. art. 229 k.p.c. poprzez brak uwzględnienia przez Sąd, iż pozwani w odpowiedzi na pozew przyznali, że nie zgłaszali ani nie zgłaszają żadnych zastrzeżeń ani roszczeń z tytułu bezkosztowej eksploatacji lokalu przez powodów a zatem jest to fakt przyznany przez pozwanych w toku postępowania i zatem na stronie powodowej nie ciążył obowiązek dowodzenia, iż powodowie nie znaleźli pokrycia nakładów w korzyściach, które uzyskali z rzeczy,

6

5. art. 232 k.p.c. w zw. z art. 6 k.c. poprzez błędne przyjęcie rozkładu ciężaru dowodów i uznanie, że w sprawie po stronie powodowej ciąży obowiązek wykazania, jakie korzyści i o jakiej wartości uzyskali biorący w użyczenie z tytułu nieodpłatnego użytkowania nieruchomości przy ul. (...) w P. oraz uznaniu, że powodowie byli zobowiązani

do potrącenia tych korzyści z nakładami jakie ponieśli, podczas gdy elementem konstrukcyjnym stosunku prawnego użyczenia jest uzyskanie określonych korzyści przez stronę biorącą w użyczenie, a żadna norma prawna nie nakłada obowiązku rozliczenia osiągniętych korzyści z roszczeniem o zwrot nakładów,

III. naruszenie przepisów prawa materialnego tj.

1. art. 226 § 1 k.c. poprzez jego zastosowanie w stanie faktycznym sprawy i uznanie, że nakłady winny zostać rozliczone według tej podstawy prawnej mimo, iż z umowy użyczenia zawartej przez strony z dnia 1 marca 2009 roku bezspornie wynika, iż strony zawarły umowę bezpłatnego użyczenia lokalu nr (...) przy ul. (...) w P., a która to umowa wypełnia dyspozycję art. 710 k.c., a zatem podstawą prawną rozliczenia nakładów winien być art. 713 k.c. w zw. z art. 752 k.c. w zw. z 742 k.c. a zatem pozwani winni zwrócić powodom wydatki, które Ci poczynili w celu należytego wykonania zlecenia tj. w stanie faktycznym sprawy nakłady konieczne i użyteczne,

2. art. 65 § 1 i 2 k.c. poprzez dokonanie błędnej wykładni oświadczeń woli stron złożonych w umowie użyczenia z dnia 1 marca 2009 roku polegającej na przyjęciu z pominięciem kontekstu sytuacyjnego w jakim oświadczenia zostały złożone- relacji osobistych i przyjacielskich jakie łączyły strony, że zgodnym zamiarem stron było po pierwsze bezpłatne użyczenie lokalu nr (...) i tym samym zrzeczenie się z tego tytułu korzyści majątkowych przez pozwanych, a po drugie dokonywanie tych nakładów przez powodów na nieruchomości należącą do pozwanego,

3. art. 498 k.c. w zw. z art. 499 k.c. poprzez ich zastosowanie w stanie faktycznym sprawy tj. dokonania potrącenia przez Sąd potencjalnego czynszu za lokal nr (...) za okres zamieszkiwania tam powodów (5 lat) z wartością nakładów jakie dokonali powodowie na nieruchomości pozwanych w sytuacji braku spełnienia ustawowych przesłanek potrącenia a także braku złożenia przez pozwanych oświadczenia o potrąceniu,

4. art. 481 § 1 k.c. poprzez jego niezastosowanie w sytuacji, gdy dniem w którym powodowie wyprowadzili się z nieruchomości tj. 29 X 2013 roku jest datą wymagalności żądania o zwrot poczynionych nakładów, a więc od tej daty powodom należą się ustawowe odsetki za opóźnienie.

W konsekwencji wnieśli o zmianę zaskarżonego wyroku częściowo tj. przez zasądzenie od pozwanych na rzecz powodów pozostałej dalszej kwoty 47 521,30 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia wytoczenia powództwa tj. 1 sierpnia 2014 roku do dnia zapłaty, a także zasądzenie odsetek ustawowych od uwzględnionej kwoty 36 671,62 zł od dnia 1 sierpnia 2014 roku do dnia 25 listopada 2016 roku oraz zasądzenie od pozwanych na rzecz powodów zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego za obie instancje według norm przepisanych.

Z ostrożności procesowej, w razie nieuwzględnienia wniosku z art. 386 § 1 k.p.c., na podstawie art. 386 § 4 k.p.c. wnieśli o uchylenie wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji.

Pozwani wnieśli o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego według norm przepisanych.

7

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja okazała się zasadna w nieznaczej części.

Sąd Apelacyjny nie podzielił poglądu Sądu Okręgowego, co do daty wymagalności odsetek od zasądzonych kwot.

Według art. 481 k.c. odsetki należą się za samo opóźnienie, choćby zatem wierzyciel nie poniósł żadnej szkody i choćby opóźnienie było następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi; przysługują one przy tym w zasadzie według stopy ustawowej. Tak ujęte odsetki stanowią rekompensatę uszczerbku doznanego przez wierzyciela wskutek pozbawienia go możliwości czerpania korzyści z należnego mu świadczenia pieniężnego. W odniesieniu do należności pieniężnych można bowiem zawsze przyjąć, że w następstwie opóźnienia wierzyciel doznaje uszczerbku w postaci utraty procentu, na jaki mógłby ulokować otrzymaną w terminie sumę. To niejako ryczałtowe

i oparte na uproszczonych zasadach wyrównanie typowego uszczerbku wynikłego z nieotrzymania świadczenia pieniężnego w terminie - jakim jest przyznanie odsetek za opóźnienie - stanowi rekompensatę minimalną. W razie bowiem zwłoki dłużnika wierzyciel może żądać nadto naprawienia szkody na zasadach ogólnych (zob. "Uzasadnienie projektu kodeksu zobowiązań" w opracowaniu głównego referenta projektu prof. Romana Longchamps de Berier, Warszawa 1934, s. 370 i nast.). Jeżeli dłużnik nie płaci w terminie, tj. z reguły niezwłocznie po wezwaniu, o którym mowa w art. 455 k.c., wierzyciel nie ma możliwości czerpania korzyści z należnego mu świadczenia pieniężnego. Doznany przez niego z tego powodu uszczerbek powinien być pokryty przez przyznanie mu odsetek za opóźnienie w zapłacie wymaganej sumy. Nadto wbrew stanowisku Sądu pozwani mieli – niezależnie od tego jakie znaczenie temu przypisywać – świadomość istnienia zobowiązania na skutek sporządzenia prywatnych opinii biegłych. Pozwani powołał biegłego sądowego, który wycenił nakłady powodów na 59 000 zł minus amortyzacja. Skoro zatem pozwani popadli w opóźnienie przed wniesieniem pozwu, zasadne było ich żądanie, aby przynajmniej od tej daty zasądzić odsetki.

Wobec powyższego Sąd Apelacyjny na podstawie powołanych przepisów i art. 386 § 1 k.p.c. orzekł jak w punkcie 1 wyroku.

W pozostałej części apelacja nie znajduje podstaw.

Podstawą zarzutu naruszenia prawa procesowego nie może być błędne ustalenie stanu faktycznego sprawy przez sąd I instancji. W praktyce podniesienie takiego zarzutu sprowadza się do przedstawienia własnej wersji stanu faktycznego.

W literaturze słusznie dostrzeżone zostało, że błąd w ustaleniach faktycznych może zostać zgłoszony pośrednio poprzez podniesienie zarzutu naruszenia przepisów postępowania mających istotny wpływ na wynik sprawy, np. poprzez naruszenie zasady swobodnej oceny dowodów, która zamiast swobodna stała się dowolną.

Nie jest błędnym ustaleniem a oceną Sądu, że M. B. i A. B. byli posiadaczami samoistnymi nieruchomości położonej przy ul. (...) w P. i władali nią jak właściciele.

Także oceną a nie błędnym ustaleniem przyjęcie, że jest strony łączył jeden stosunek obligacyjny w postaci umowy nienazwanej łączącej w sobie elementy umowy użyczenia i umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości.

Według powodów łączyła ich z pozwanymi ustna umowa użyczenia lokalu nr (...) do czasu nabycia go od pozwanych. Taka ustna umowa miała obowiązywać od 2007 r a następnie została potwierdzona 1 marca 2009 r.

Umowa użyczenia należy do umów o czasowe (choćby bez określenia terminu) korzystanie z cudzej rzeczy a z zakończeniem tego czasu korzystający ma obowiązek zwrócić właścicielowi rzecz (art. 718 k.c.). Słusznie Sąd Okręgowy wskazał, że umowa o korzystaniu

8

z lokalu pozostawała w związku z przedwstępną umową sprzedaży zawartą przez strony. „Użyczenie to jest równoznaczne z zamiarem sprzedaży lokalu” (k. 24)

Strony w dacie zawierania umowy nie przewidywały zwrotu rzeczy pozwanym. Ponieważ element zwrotu rzeczy należy do essentialia negotii umowy użyczenia zawarta przez strony umowa słusznie została określona jako nienazwana do skutków, której stosuje się m.in. przepisy art. 226 § 1 k.c.

Jak sami też powodowie twierdzili traktowali ją jako swoją przyszłą własność i przeprowadzali wszystkie prace z zamiarem korzystania z nieruchomości jako właściciele (k. 11, 14).

Zasadnie natomiast powodowie zarzucili, że Sąd bezpodstawnie ustalił, iż korzystanie z mieszkania przysporzyło im korzyść w wysokości co najmniej 120 000,00 zł sytuacji, gdy Sąd nie przeprowadził żadnego postępowania dowodowego.

Pozwani w odpowiedzi na pozew wskazali, że stoją na stanowisku, że okoliczność polegająca na użyczeniu lokalu na wiele lat powodom zasługuje na uwzględnienie w sprawie. Mimo braku podstaw do takich ustaleń nie można pominąć faktu, że spór toczy się nie o 120 000 zł a o 47 521,30 zł. Można zasadnie przyjąć, że jest notoryjnym, iż z tytułu zajmowania lokalu przez ok. 5 lat powodowie zaoszczędzili, co najmniej taką kwotę. Powoływanie w tej sytuacji biegłego spowodowało by jedynie zwiększenie kosztów procesu, które ponieść by musiały strony.

Skoro nie doszło do przewidywanego przeniesienia własności a roszczenie nie jest wywodzone z przepisu art. 390 § 1 k.c. obowiązkiem Sądu było zastosowanie regulacji przewidzianych w art. 226 § 1 k.c.

Jak już wskazano wyżej nakłady nie były dokonywane przez powodów w ramach umowy użyczenia. Powodowie nakłady czynili w interesie własnym i na własną rzecz. Z ustaleń Sądu wynika, że była generalna aprobatą poczynić w tym zakresie pozwanych z uwagi na zamiar zbycia lokalu powodom. Z zeznań powodów a także pozwanego S. S. oraz świadków J. J., W. B., T. K. i M. S. jednoznacznie też wynika, że powodowie wykonując remont nie działali na zlecenie pozwanych. Chcieli wyremontować mieszkanie, które chcieli kupić. Robili to we własnym interesie. Ten ostatni świadek zeznał: „Państwo B. mieli wolną rękę, co do remontowania lokalu. Umowa była potrzebna dla zameldowania państwa B., bo był jakiś donos sąsiedzki.”

Wbrew zarzutom apelacji Sąd Okręgowy nie ustala, że pozwani utracili jakiegokolwiek korzyści z korzystania z lokalu nr (...).

Nie doszło także do naruszenia wskazanych w apelacji przepisów prawa procesowego.

Ustalenie, że powodowie odnieśli korzyść mieszkając i nie płacąc czynszu jest wręcz oczywistością.

Niezrozumiały jest zarzut braku wyciągnięcia wniosków z opinii prywatnej. Powodowie nie wskazują, jakie wnioski z niej miał wyciągnąć Sąd (poza wskazywaną wyżej świadomością pozwanych, co do istnienia długu).

Jak też wyżej wskazano pozwani w odpowiedzi na apelację domagali się wyciągnięcia wniosków z faktu nieodpłatnego korzystania z lokalu przez wiele lat.

Przechodząc do zarzutów naruszenia prawa materialnego należy wskazać na wyżej przedstawione rozważania Sądu Apelacyjnego odnośnie charakteru umowy i zasadności odwołania się do regulacji art. 226 § 1 k.c. Wskazać tu można wyrok Sądu Najwyższego z dnia 27 lutego 2009 r. II CSK 512/08 Legalis nr 242718 zgodnie z którego uzasadnieniem w razie odstąpienia od umowy względnie nieważności umowy przedwstępnej kupna - sprzedaży gospodarstwa rolnego do rozliczeń stron z tytułu nakładów stosuje się art. 226 k.c..

Zdaniem Sądu Najwyższego, przepisy o zwrocie nakładów (art. 226–230 k.c.) są przepisami szczególnymi wobec przepisów o bezpodstawnym wzbogaceniu (por. wyroki

9

Sądu Najwyższego: z 2.2.2000 r., II CKN 704/98, Legalis; z 2.2.2001 r., IV CKN 253/00, Legalis; z 5.12.2013 r., V CSK 13/13, Legalis; uchwała SN z 5.3.2009 r., III CZP 6/09, B. (...), Nr 3).

Nie można też nie zauważyć, że na rozprawie poprzedzającej wydanie wyroku pełnomocnik powodów wskazywał, że podstawą roszczeń powodów jest umowa użyczenia względnie można je wywieść z posiadania samoistnego i powołał się na uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 20 stycznia 2010 r III CZP 125/09. (k.795). Jak wynika z jej tezy art. 753 § 2 k.c. w zw. z art. 713 k.c. nie ma zastosowania do rozliczenia nakładów na rzecz użyczoną, poczynionych przez biorącego do używania za zgodą użyczającego.

Stawiając zarzut naruszenia art. 65 § 1 i 2 k.c. wskazać trzeba, że apelujący wywodząc, iż zgodnym zamiarem stron było po pierwsze bezpłatne użyczenie lokalu nr (...) i tym samym zrzeczenie się z tego tytułu korzyści majątkowych

przez pozwanych, a po drugie dokonywanie tych nakładów przez powodów na nieruchomości należącą do pozwanego pomijają, że łączyć to się miało z przejściem własności lokalu na pozwanych, do czego nie doszło.

Sąd – wbrew zarzutowi apelacji - nie stosował art. 498 k.c. w zw. z art. 499 k.c. Jest oczywistym, że nie doszło do potrącenia wierzytelności stron w rozumieniu tych przepisów. Sąd jedynie na poczet wartości nakładów zaliczył zgodnie z wskazywanym przepisem art. 226 § 1 k.c. wartość korzyści odniesionych przez powodów. Jak wskazał Sąd Najwyższy, jeżeli samoistny posiadacz w dobrej wierze zgłasza roszczenia z tytułu nakładów koniecznych, to na poczet tych nakładów należy zaliczyć korzyść, jaką uzyskał, nie płacąc czynszu za zajmowane mieszkanie. Inne nakłady mogą być rozliczone według wartości nieruchomości w chwili jej wydania właścicielowi (wyrok z 12.12.1967 r., III CRN 356/67, OSNP 1968, Nr 8–9, poz. 148).

Wobec powyższego Sąd Apelacyjny na podstawie art. 385 k.p.c. orzekł jak w punkcie 1 wyroku orzekając o kosztach postępowania apelacyjnego zgodnie z treścią przepisu art.100 zdanie drugie k.p.c. zw. z § 2 pkt 6 w zw. z § 10 ust. 1 pkt 2 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz. U. poz. 1800 ze zm.)

Należało bowiem przyjąć, że pozwani ulegli ze swoim żądaniem w niewielkim zakresie. Na koszty te składają się koszty zastępstwa procesowego strony wygrywającej apelację.

Bogdan Wysocki Małgorzata Gulczyńska Jan Futro

--	--	--