

Sygn. akt **I ACa 903/18**

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 19 lipca 2019 r.

Sąd Apelacyjny w Poznaniu I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący - Sędzia Małgorzata Kaźmierczak

Sędziowie: Ryszard Marchwicki (spr.)

(del.) Marcin Radwan

Protokolant: protokolant Halszka Mróz

po rozpoznaniu w dniu 9 lipca 2019 r. w Poznaniu

na rozprawie

sprawy z powództwa **R. C.**

przeciwko **A. O.**

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Poznaniu

z dnia 28 grudnia 2017 r. sygn. akt XVIII C 1268/15

I. zmienia zaskarżony wyrok :

a) w punkcie 1 w ten tylko sposób , że zasądzoną tam kwotę 178.956 zł obniża do kwoty 157,977 zł (sto pięćdziesiąt siedem tysięcy dziewięćset siedemdziesiąt siedem złotych) z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 1 września 2014 r do dnia zapłaty , a w pozostałym zakresie powództwo oddala;

b) w punkcie 3 w ten sposób , że zasądza od pozwanej na rzecz powoda 11.223,40 zł ;

c) w punkcie 4 w ten sposób , że nakazuje ściągnąć na rzecz Skarbu Państwa (Sąd Okręgowy w Poznaniu) od:

- powoda 987,10 zł ;
- od pozwanej 1480,64 zł ;

II. w pozostałym zakresie apelację oddala ;

III. zasądza od pozwanej na rzecz powoda 2004,24 zł tytułem zwrotu kosztów poniesionych w postępowaniu apelacyjnym.

Ryszard Marchwicki Małgorzata Kaźmierczak Marcin Radwan

UZASADNIENIE

Powód R. C. wniósł o zasądzenie od pozwanej A. O. na swoją rzecz kwoty 250.000 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 01.09.2014 roku do dnia zapłaty oraz kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego, według norm przepisanych.

W odpowiedziach na pozew pozwana wniosła o oddalenie powództwa oraz zasądzenie od powoda na swoją rzecz zwrotu kosztów według norm przepisanych, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

Wyrokiem z dnia 28 grudnia 2017 r. Sąd Okręgowy w Poznaniu:

1. Zasądził od pozwanej na rzecz powoda kwotę 178.956 zł (sto siedemdziesiąt osiem tysięcy dziewięćset pięćdziesiąt sześć złotych 00/100 groszy) wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie liczonymi od dnia 1 września 2014r. do dnia zapłaty;
2. Oddalił powództwo w pozostałym zakresie;
3. Zasądził od pozwanej na rzecz powoda kwotę 14.831,50 zł tytułem zwrotu części kosztów postępowania;
4. Nakazał ściągnąć od pozwanej na rzecz Skarbu Państwa Sądu Okręgowego w Poznaniu kwotę 2.467,74 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania tymczasowo wyłożonych przez Skarb Państwa.

Podstawą rozstrzygnięcia były następujące ustalenia faktyczne.

Poza sporem było to, że pozwana jest właścicielką nieruchomości położonej w P. przy ulicy (...) stanowiącej działkę nr (...) o powierzchni 1.214m² opisanej w księdze wieczystej (...) Sądu Rejonowego Poznań Stare Miasto w P.. Nieruchomość ta została przez nią nabyta w drodze umowy darowizny z dnia 07.10.2003 roku. Nieruchomość ta powstała po wyodrębnieniu z nieruchomości należącej do rodziny żony powoda.

Pozwana jest córką powoda oraz A. C.. W owym czasie powód oraz A. C. byli małżonkami i mieszkali wraz z córką w kamienicy na terenie P.. Aby poprawić własną sytuację mieszkaniową i zmniejszyć wartość opłat czynszowych małżonkowie postanowili zbudować dom na nieruchomości należącej do pozwanej.

W konsekwencji w dniu 28.06.2004 roku została zawarta umowa użyczenia. Stronami umowy była pozwana jako użyczająca oraz A. C. jako osoba biorąca nieruchomość w użyczenie. Na mocy tej umowy użyczająca oddała nieruchomość opisaną wyżej w użyczenie bezpłatne na czas nieokreślony począwszy od 01.07.2004 roku. Jednocześnie biorąca w użyczenie zobowiązała się do wybudowania na przedmiotowej nieruchomości domu mieszkalnego z własnych środków i miała być uprawniona do bezpłatnego zamieszkiwania w tym domu razem ze swoim mężem R. C. oraz razem z użyczającą.

Poza sporem było i to, że A. C. w dniu 05.07.2005 roku zbyła na rzecz osób trzecich należącą do niej nieruchomość położoną w P. za kwotę 220.000 zł. Z treści aktu notarialnego wynika także, iż kupujący cenę zapłacili przed zawarciem umowy na konto depozytowe notariusza, z którego to kwota ta miała być przelana na konto sprzedającej.

Roboty na przedmiotowej nieruchomości rozpoczęły się 22 stycznia 2005 roku pracami polegającymi na wytyczeniu położenia budynku co wynika z dziennika budowy. Obejmowały one budowę domu, poprzedzoną wyrównaniem terenu, wykonanie ogrodzenia, instalacji do zbiórki wody deszczowej, wykonanie utwardzeń terenu, nawiezenie ziemi, dokonanie nasadzeń, założenie trawników, budowę obiektów małej architektury oraz założenie instalacji oświetlenia ogrodowego. W znacznej mierze stan nieruchomości na dzień opuszczenia jej przez powoda pokrywa się z jej stanem na dzień dokonania oględzin przez biegłego. Dokonano jedynie rozbiórki woliery, demontażu lampy oświetlenia ogrodowego i dokonano dalszych nasadzeń krzewów. Nadto dokonano montażu kabiny prysznicowej w łazience i częściowego demontażu instalacji elektrycznej systemu podgrzewania i oświetlenia zewnętrznych schodów wejściowych.

Zakończenie prac wykończeniowych oraz uprzątniecie terenu budowy nastąpiło w październiku 2006 roku.

Na podstawie opinii biegłego z dziedziny budownictwa Sąd ustalił także, iż łączna wartość nakładów poczynionych na przedmiotową nieruchomość w okresie od stycznia 2005 roku do 30.04.2014 roku i cen aktualnych w chwili wydawania opinii wynosi 540.000zł z czego kwota 62.000zł to nakłady w postaci elementów zagospodarowania terenu stanowiących części składowe przedmiotowej nieruchomości z wyłączeniem nakładów w postaci budowy budynku które opiewają na kwotę 478.000zł.

Nadto Sąd ustalił także, iż wydatkowanie kwoty 220.000zł w okresie budowy domu (ale nie wcześniej niż przed dniem 05.07.2005r. a więc dniem otrzymania tych środków przez A. C.) skutkowałoby uznaniem, iż aktualnie wartość tych nakładów odpowiada kwocie 182.088zł w stosunku do całości nakładów określonych wyżej na kwotę 540.000zł. Kwota 220.000zł odpowiada – jak wyżej wskazano – kwocie uzyskanych przez A. C. środków ze sprzedaży opisanej nieruchomości a więc jej nakładów na przedmiotową inwestycje przy założeniu, że całość środków została przeznaczona na budowę.

Gdyby zaś uznać, iż z tej wartości kwota 40.000zł została wydatkowana na inne cele (pozostałaby kwota 180.000zł przeznaczona na budowę) to aktualnie wartość tych nakładów odpowiada kwocie 148.986zł w stosunku do całości nakładów określonych wyżej.

Gdyby uznać, iż matka powódki dysponowała nadto kwota 50.000zł otrzymaną od ojca jako darowizna to aktualnie wartość tych nakładów w łącznej kwocie 270.000zł odpowiada kwocie 224.046zł w stosunku do całości nakładów określonych wyżej.

W zakresie kwestii finansowania prac budowlanych Sąd ustalił, iż ich pierwsza część nie mogła być finansowana ze środków pochodzących ze sprzedaży opisanej wyżej nieruchomości przez matkę pozwanej albowiem prace trwały od stycznia 2005 roku i na datę sprzedaży nieruchomości, a tym samym pozyskania środków wykonane były już prace budowlane łącznie z pracami ciesielskimi w zakresie więźby dachowej oraz postawione zostały ścianki działowe a nadto wykonano komin. Konstatacja taka wynika z zapisów z dziennika budowy oraz opinii biegłego.

W ocenie Sądu nie ulega wątpliwości, iż strony miały zgromadzoną część środków pochodząca z oszczędności poczynionych na zakup samochodu oraz pożyczek otrzymanych od członków rodziny powoda. Dodać należy, iż pożyczki te były „splacane” przez powoda w formie świadczenia przez niego pracy na rzecz pożyczkobiorców. Konkretnych kwot owych świadczeń nie było można w toku postępowania ustalić.

Powód pracował w trakcie trwania budowy na Akademii Rolniczej w charakterze pracownika technicznego. Matka powódki była na emeryturze. Powódka swoich dochodów nie miała. Dochody obojga małżonków nie były wysokie. Powód nadto pracował w innych instytucjach oraz wykonywał odpłatnie prace na rzecz innych osób. Przeprowadzone postępowanie wykazało także iż powód otrzymywał pożyczki z zakładu pracy aczkolwiek nie ustalono ich łącznej wartości. Środki te zostały również wykorzystane przy budowie domu. Inwestycja był prowadzona w zasadzie przez powoda, który część prac, w szczególności wykończeniowych, wykonał sam. Pozostałe prace były wykonane przez osoby, którym je zlecono. Matka powódki oraz ona sama rzadko pojawiały się na budowie i nie świadczyły tam pracy.

Ostatecznie jeszcze w 2006 roku małżonkowie C. wraz z pozwaną wprowadzili się na przedmiotowa nieruchomość aczkolwiek dom nie był wykończony w całości.

Wskazać także należy, iż w ocenie Sądu przeprowadzone postępowanie nie wykazało by w/w inwestycja była finansowana ze środków otrzymanych od ojca A. C. albowiem nie wykazano aby do przekazania tych środków faktycznie doszło. Zeznania świadków A. C. i A. M., którzy fakt ten opisywali są bowiem rozbieżne (o czym będzie mowa niżej) a jednocześnie strona pozwana nie przedstawiła żadnych innych dowodów na poparcie tezy o udzieleniu takiej darowizny. Powód takiej okoliczności przeczył.

Nie ulega również wątpliwości, iż relacje małżonków C. oraz powoda i pozwanej pogorszyły się znacznie w trakcie współzamieszkiwania tak, iż na początku lat 2010-tych doszło do ostrego konfliktu pomiędzy powodem a pozwaną i jej matką.

Pismem z dnia 21.10.2013 roku pełnomocnik powódki skierował do A. C. oświadczenie o rozwiązaniu umowy użyczenia i to za wypowiedzeniem ze skutkiem na dzień 15.11.2013 roku. Jednocześnie wezwał ją do opuszczenia i wydania domu w w/w terminie. Pismem z następnego dnia poinformował o powyższym powoda żądając by powód opuścił dom w w/w terminie

Pismem z dnia 08.11.2013 roku pełnomocnik powoda poinformował pozwaną, że wypowiedzenie umowy użyczenia pozostaje w sprzeczności z normą art. 715 kc w związku z tym, że powodowi nieruchomość nadal jest niezbędna na cele mieszkaniowe. W piśmie wskazano także, iż powód jest skłonny opuścić nieruchomość o ile otrzyma od pozwanej kwotę 750.000zł jako rekompensatę za poczynione nakłady co umożliwi mu nabycie mieszkania, w którym będzie mógł zamieszkać.

W odpowiedzi, pismem z dnia 19.03.2014 roku pełnomocnik pozwanej ponownie wezwał powoda do opuszczenia domu wskazując, iż pozwana chce korzystać z domu w ten sposób, że chce w nim zamieszkać a nadto uważa, iż z uwagi na zachowanie powoda nie widzi możliwości współkorzystania z nim z przedmiotowej nieruchomości. Wyznaczono termin opuszczenia domu na dzień 28.03.2014 roku. (vide k. 16 – 18).

W kolejnym piśmie z dnia 09.05.2014r powód podtrzymał swoją argumentację uznając, iż umowa nie została rozwiązana. (vide k. 19 – 20).

W dniu 30.06.2014 roku powód opuścił przedmiotową nieruchomość a w dniu następnym sporządzono „protokół przekazania”. Okoliczność ta została poprzedzona złożeniem przez pozwaną pozwu o eksmisję powoda z przedmiotowej nieruchomości. (vide k. 90)

Pismem z dnia 31.07.2014 roku pełnomocnik powoda wezwał pozwaną do zapłaty na rzecz powoda kwoty 250.000zł. tytułem rozliczenia nakładów poczynionych przez niego na przedmiotowa nieruchomość. Zapłaty tej kwoty domagał się w terminie 14 dni (vide k. 22 – 23).

Wyrokiem z dnia 03.02.2014 roku rozwiązane zostało małżeństwo powoda oraz A. C.. Związek małżeński został zawarty w roku 1980 (vide k. 91).

Wyrokiem Sądu Rejonowego Poznań Nowe Miasto i W. w P. z dnia 18.06.2015 roku pozwany został uznany za winnego popełnienia czynu z art. 207 par 1 kk i art. 157 par 2 kk w zw. z art. 11 par 2 kk w okresie od stycznia 2011 roku do 11.09.2013 roku. Innym wyrokiem karnym ostatecznie powód został uznany winnym popełnienia czynu określonego w art. 157 par 2 kk w związku ze zdarzeniem z dnia 09.09.2013 roku (vide k. 93 – 95, 328 – 329).

Strony nadal pozostają w silnym konflikcie rodzinnym.

Powódka aktualnie pracuje i zarabia około 2150zł netto miesięcznie.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd I Instancji w oparciu o zgromadzony materiał dowodowy, który został poddany przez ten sąd wnikliwej analizie uznał, że roszczenie powoda jest w części uzasadnione.

Po pierwsze Sąd wskazał, że zawarta umowa miała charakter umowy dwustronnej a obejmowała ona swoim działaniem także skutki dla osoby trzeciej a więc powoda, który per facta konkludenta, godził się na jej zastosowanie w zakresie jego praw i obowiązków.

Uznać należy więc, w ocenie Sądu, iż doszło do zawarcia umowy nienazwanej, w której pozwana zgodziła się oddać w bezpłatne użytkowanie matce oraz powodowi przedmiotowa nieruchomość, zezwoliła im na pobudowanie na niej budynku oraz dalsze z niej korzystanie w szczególności w zakresie możliwości nieograniczonego zamieszkiwania w

posadowionym za ich środki budynku przez czas nieoznaczony. Z drugiej strony A. C. zobowiązała się do wybudowania takiego budynku. W oczywisty sposób nie można uznać by powód był stroną tej umowy lecz tworzyła ona dla niego uprawnienie do korzystania przez nieoznaczony czas z owego, pobudowanego także i przez niego budynku.

W tym stanie rzeczy nie ulega wątpliwości w ocenie Sądu, iż powód posiadał tytuł prawny do zamieszkiwania na przedmiotowej nieruchomości jako posiadacz zależny w dobrej wierze.

Dalej sąd wskazał, że jego status jako posiadacza nie określała umowa bowiem nie był jej stroną i nawet gdyby uznać, iż per facta concludentia był stroną umowy łączącej pozwaną z A. C. to umowa ta nie regulowała kwestii rozliczenia pożytków czy nakładów a nie można uznać by kwestia ta była rozstrzygana poprzez rodzaj zawartej umowy.

W konsekwencji więc do rozliczenia nakładów czynionych przez powoda winna mieć zdaniem Sądu Okręgowego zastosowanie norma art. 226 kc w związku z treścią art. 230kc.

Dalej sąd wskazał, że poczynione przez małżonków C. nakłady nie miały charakteru nakładów koniecznych albowiem zwiększyły one wartość rzeczy jaką była oddana im w użytkowanie nieruchomości niezabudowana. Przysporzenie to jest oczywiste albowiem obejmuje dom i inne wyżej opisane wartości. W konsekwencji należy uznać, iż osoby czyniące nakłady mogły domagać się ich zwrotu za okres do dnia uzyskania wiedzy o wytoczeniu powództwa o wydanie rzeczy. Taką wiedzę powód uzyskał w połowie czerwca 2014 roku a więc już po dacie poczynienia opisanych wyżej nakładów.

Powód domagał się zwrotu nakładów poczynionych z majątku wspólnego jego oraz A. C.. Byli oni małżonkami w okresie od 27.12.1980 roku do 25.02.2014 roku, a przeprowadzone postępowanie nie wykazało, iżby w tym okresie nie panował pomiędzy nimi ustrój wspólności ustawowej małżeńskiej.

Zgodnie z treścią art. 43 par 1 krio oboje małżonkowie mają równe udziały w majątku wspólnym.

W konsekwencji należy zdaniem sądu uznać na podstawie powołanych norm prawnym, iż powód miał uprawnienie do domagania się zwrotu poczynionych z majątku wspólnego nakładów na majątek osoby trzeciej w tym wypadku pozwanej albowiem roszczenie takie należało do majątku wspólnego małżonków. Może go oczywiście dochodzić niezależnie od stanowiska byłego współmałżonka.

W trakcie trwania związku małżeńskiego poczyniono na nieruchomości będącej własnością pozwanej nakłady o łącznej wartości 540.000zł i w oczywisty sposób zwiększyły one wartość tej nieruchomości a tą kwotę.

Dalej sąd wskazał, że określając wartość nakładów nie można ustalać jakie faktycznie poniesiono koszty ich dokonania lecz należy zgodnie z normą art. 226 kc ustalić o ile zwiększyły one wartość nieruchomości. Jednocześnie nie ulegało wątpliwości, iż nie wszystkie nakłady zostały poczynione z majątku wspólnego lecz jedynie ich część. Pozostała część została wydatkowana z majątku odrębnego A. C.. Znajac wartość środków jakimi dysponowała A. C. (220.000zł) Sąd ustalił na podstawie opinii biegłego jaka część nakładów została wykonana przy użyciu tej kwoty. Temu właśnie miała służyć druga opinia biegłego H.. Takie ustalenie pozwalało bowiem określić udział w nakładach środków z majątku odrębnego w stosunku do pozostałych nakładów z uwzględnieniem czasu, w którym można było z tych środków skorzystać. Przedstawione przez biegłego wyliczenia pozwalają tym samym ustalić, iż nakłady o aktualnej wartości 182.088zł stanowią tę część, która została sfinansowana ze środków żony powoda.

Tym samym pozostałe zostały sfinansowane z majątku wspólnego. W ocenie Sądu jest to jedyny sposób odtworzenia ich wartości bowiem zgromadzony materiał dowodowy nie pozwala na ustalenie jakimi środkami małżonkowie C. dysponowali w trakcie trwania inwestycji a z w/w względów fakt posiadania przez A. C. takiej wartości pieniężnej był niesporny.

Zdaniem Sądu w opisanych wyżej okolicznościach należy uznać, iż nie dysponowała ona kwotą 50.00zł z tytułu darowizny od ojca a jednocześnie powód nie wykazał, iżby część kwoty ze sprzedaży nieruchomości była wykorzystywana na inne cele.

W związku z powyższym skoro wzmiankowana kwota odpowiada nakładom o wartości 182.088zł to łączna wartość nakładów stanowi różnicę pomiędzy kwotą 540.000zł a w/w kwotą. Stanowi to wartość 357.912zł. Połowa tej wartości to kwota 178.956zł. Taką też kwotę Sąd zasądził w pkt 1 wyroku oddalając powództwo w pozostałej części jako nieuzasadnione.

Odsetki Sąd zasądził zgodnie z żądaniem od dnia 01.09.2014r. Wskazać należy, iż pozwana została pismem z dnia 09.05.2014r. do zapłaty żądanej kwoty w terminie 14 dni. Strona pozwana nie kwestionowała faktu otrzymania wezwania a żądany termin początkowy naliczania odsetek jest daleko późniejszy niż termin 14 dni licząc od daty, w której pozwana otrzymała wezwanie do zapłaty. Takie rozstrzygnięcie jest zgodne z treścią art. 481 kc.

Wskazać także należy, iż nie było podstaw do uznania, iż żądanie powoda jest niezgodne z zasadami współżycia społecznego. Nawet jeśli uznać, iż powód dopuścił się wobec A. C. czynów karalnych to wskazać należy, iż wyprowadził się z przedmiotowej nieruchomości pozostawiając na niej dom w znacznej mierze przez siebie sfinansowany. W tym stanie rzeczy żądanie zwrotu poczynionych nakładów nie jest sprzeczne z zasadami współżycia społecznego i nie pozostaje w związku z działaniami powoda. W żaden też sposób nie można uznać, iżby składając pozew powód nadużył swego prawa.

Nie było również podstaw do rozłożenia świadczenia na raty. Pozwana ma stały dochód a także jest właścicielką przedmiotowej nieruchomości. Jeśli więc nie posiada środków na zapłatę (czego nie wykazała), może zaciągnąć zobowiązanie kredytowane zabezpieczone hipotecznie na przedmiotowej nieruchomości. Dodać także wypada, iż pozwana winna liczyć się z koniecznością świadczenia na rzecz powoda od kilku lat a w stosunku do tej tezy nie staje w opozycji przyjęta linia obrony w niniejszym postępowaniu.

W ocenie Sądu nie można także mówić o skutecznym potrąceniu kwoty 3.500zł zgłoszonym przez pozwaną. Przeprowadzone postępowanie nie wykazało bowiem by skierowane przez pozwaną do powoda żądanie opuszczenia domu było skuteczne w świetle łączącego strony stosunku prawnego. Gdyby przyjąć, że zastosowanie pomocniczo miałyby norma art. 716 kc to zadaniem strony pozwanej było wykazanie w niniejszym postępowaniu, iż ziszczyły się okoliczności uzasadniające takie żądanie. Takich dowodów strona pozwana poza złożeniem odpisów dwóch wyroków nie przedstawiła. Wyroki te dotyczą jednak zdarzeń z 9 i 11.09.2013 roku a pełnomocnik pozwanej powołał się w na nie dopiero w piśmie z dnia 19.03.2014. wyznaczając termin opuszczenia domu na dzień 28.03.2014 roku. W ocenie Sądu trzymiesięczny okres, po którym powód opuścił dom był terminem niezbędnym dla powoda by znaleźć nowe miejsce zamieszkania. W tym stanie rzeczy należy uznać, iż żądanie takie było niezasadne.

O kosztach Sąd orzekła na zasadzie art. 100 kpc. albowiem roszczenie zostało uwzględnione w części tj. około 71% a oddalone w 29%.

Powód poniósł koszt w postaci opłacenia pozwu kwotą 12.500zł a nadto uiścił zaliczkę w kwocie 5.000zł. Koszy zastępstwa procesowego każdej ze stron opiekują na kwotę 7.217zł. Łączne koszty opinii biegłego wyniosły kwotę 7.467,74zł.

W konsekwencji ocenie Sądu pozwana winna zwrócić powodowi kwotę 8.948zł jako wartość opłaty od uwzględnionego roszczenia; nadto kwotę 3.031,14zł jako 42% wartości kosztów zastępstwa procesowego. Nadto powód winien ponieść 29% kosztów opinii biegłego tj kwotę 2.165,64zł a skoro wpłacił zaliczkę w kwocie 5.000zł pozostałą kwotę 2.834,36zł winna mu zwrócić pozwana. Daje to łączną kwotę 14.831,56zł i taką to kwotę Sąd zasądził w pkt 3 wyroku.

Pozostała do uiszczenia kwota 2.467,74zł jako wartość nieopłaconej z zaliczki części kosztów opinii biegłego. O tej kwestii orzeczono na podstawie art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (tekst jednolity Dz.U. z 2010r., nr 90, poz. 594 ze zm.) w pkt 4 wyroku obciążając nią pozwaną z w/w względów.

Apelację od powyższego wyroku wniosła pozwana która zarzuciła:

1) naruszenie przepisu prawa procesowego tj, art. 233 par. 1 KPC poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów polegające na:

- przyjęciu za w pełni wiarygodnej opinii biegłego H. w sytuacji gdy jest ona nie możliwa do weryfikacji i sprawdzenia , a jej wnioski nie wynikają z jej treści , a ponadto zawiera ona szereg błędów, które nie zostały sprostowane przez biegłego w jego wyliczeniach,

- odmowie wiarygodności zeznań świadków D. M. i A. M. odnośnie udzielenia darowizny na rzecz A. C. przez S. M.,

2) określenie wartości nakładów które podlegają rozliczeniu w postaci nakładów na zagospodarowanie terenu w kwocie 62,000zł.

3) przedwczesność powództwa, albowiem na dzień składania pozwu nie było ono wymagalne

4) naruszenie art. 226 KC poprzez nieuwzględnienie przy wyrokowaniu korzyści jakie odniósł powód w związku z użytkowaniem nieruchomości,

5) naruszenie prawa poprzez brak zastosowania art. 5 KC,

6) naruszenie przepisu prawa procesowego tj. art. 233 par. 1 KPC poprzez uznanie zeznań powoda za wiarygodne w zakresie posiadanych przez niego i wydatkowanych środków pieniężnych na budowę domu,

7) naruszenie przepisu prawa procesowego tj. art. 233 par. 1 KPC poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów polegające na przyjęciu, iż wartość nakładów wynosiła 540 000 zł a powierzchnia użytkowa/mieszkalna budynku (...) m²

8) błędna waloryzacja kwoty 220.000,00zł,

9) naruszenie przepisów prawa poprzez odmowę rozłożenia zasądzonej kwoty na raty i brak rozstrzygnięcia w tym zakresie w sentencji wyroku;

10) naruszenie art. 328 § 2 k.p.c.

Wskazując na powyższe pozwana wniosła o:

1) zmianę zaskarżonego wyroku w całości i oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów procesu za obie instancje w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych, ewentualnie;

2) uchylenie wyroku Sądu I instancji i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania przy uwzględnieniu kosztów postępowania apelacyjnego.

Powód w odpowiedzi na apelację wniósł o jej oddalenie w całości i zasądzenie na jego rzecz kosztów postępowania apelacyjnego według norm przepisanych.

Sąd Apelacyjny zważył co następuje:

Apelacja okazała się częściowo uzasadniona.

Częściowo zasadny okazał się zarzut naruszenia art. 233§ 1 k.p.c. poprzez błędne ustalenie w zakresie dotyczącym udzielenia darowizny przez ojca byłej żonie powoda i tym samym błędną ocenę zeznań świadków w tym zakresie .

Co prawda , rzeczywiście ta umowa nie została zgłoszona w Urzędzie Skarbowym , jednak z tego powodu nie można wyciągać wniosku , że do takiej umowy nie doszło. Nie zgłaszanie bowiem w Urzędach Skarbowych tego typu umów między najbliższymi członkami rodziny, aczkolwiek sprzeczne z prawem jest bardzo częste. Również zarzut , że nie

sporządzono na tę okoliczność umowy pisemnej nie jest uzasadniony. W stosunkach rodzinnych rzadko bowiem sporządza się takie dokumenty.

Również nie można zgodzić się z Sądem Okręgowym, że zeznania świadków na tę okoliczność są sprzeczne. Oczywiście nie są one identyczne ale nie oznacza to, że są ze sobą sprzeczne.

D. M. na rozprawie w dniu 1 czerwca 2016 r. zeznała, iż wiedziała od ojca, że podarował jej siostrze A. C. 50 tys. zł. Fakt dokonania darowizny poświadcza także A. M. na rozprawie w dniu 27 stycznia 2016 r. A. M. zeznał: „Ojciec mówił, że siostra przysłała prosić o wsparcie finansowe, ojciec który był sędzią miał skrupuły, czy nie krzywdzi np. mnie, ja jednak zaakceptowałem to, że może podarować siostrze te pieniądze, i może ją wspomóc. Wiem nawet dokładnie jaka to była kwota, bo ojciec mi mówił ile chce jej dać. Przy mnie ojciec tych pieniędzy nie dawał, ale wiem, bo mówił mi ojciec, że to była kwota 50.000 zł. Ojciec poinformował mnie mówiąc „słuchaj dałem dzisiaj A. pieniądze na budowę domu. Nie wiem kiedy to dokładnie było, ale na pewno w fazie rozpoczęcia budowy.

Świadek A. C. zeznała natomiast, że ojciec konsultował tą darowiznę z bratem, sam mi zaproponował tą darowiznę i dalej zeznała, że otrzymała 50.000 zł ale w ratach po 10.000 zł przez pół roku „od marca gdzieś chyba do czerwca”. Jak wynika z powyższego nie można podzieli stanowiska sądu, iż zeznania świadków A. M. i A. C. pozostają ze sobą w sprzeczności.

A. M. w zeznaniach podał ogólną kwotę darowizny, nie wskazując czy była dana jednorazowo czy w ratach i w ilu ratach była wypłacona, a zeznania świadków A. C. i D. M. potwierdzają ogólnie tą kwotę. A. C. stwierdza jedynie, że była ona wypłacana stopniowo.

Poza tym za wiarygodnością tych zeznań pośrednio świadczą również zeznania samego powoda który przyznał, że w początkowej fazie budowy otrzymał od rodziny M. pieniądze w kwocie ok. 50.000 zł na budowę. Co prawda twierdził, że były to pożyczki ale nie zdołał tej okoliczności w procesie udowodnić.

I wreszcie okoliczność ta jest zgodna z zasadami doświadczenia życiowego. Powód nie zdołał wykazać, że w początkowej fazie budowy tj. do czasu uzyskania pieniędzy ze sprzedaży nieruchomości przez jego żonę dysponował wystarczającą gotówką na doprowadzenie do wybudowania budynku w stanie surowym.

Rodzina w momencie rozpoczęcia budowy nie dysponowała znacznymi oszczędnościami, również bieżące dochody nie pozwalały na prowadzenie budowy. Natomiast powód mógł teoretycznie wziąć maksymalnie dwie pożyczki jedną z kasy, a drugą na remont. Zasadą bowiem było, że kolejne pożyczki mógł otrzymać dopiero po spłacie poprzednich, a termin spłaty wynosił od 10 miesięcy do 3 lat.

Pozostałe zarzuty apelacji nie zasługiwały już na uwzględnienie.

Nie można podzielić stanowiska, że do nakładów nie można zliczyć tych związanych z nasadzeniami oraz urządzeniem ogrodu. Zarówno strony jak i świadkowie wielokrotnie stwierdzali, iż na działce dokonano dużej ilości nasadzeń krzewów i innych roślin, położono kostkę brukową, wybudowano wolierę itd.

Z opinii biegłego wynika, że nakłady te wpłynęły na wartość całej nieruchomości, a wartość ich biegły wyliczył na kwotę 62.000 zł. Nie zasługuje na aprobatę stanowisko, że umowa użyczenia zezwalała tylko i wyłącznie na budowę domu mieszkalnego i w związku z tym kwota tych nakładów nie może być uwzględniona.

W sprawie doszło do zawarcia umowy, w której pozwana zgodziła się oddać w bezpłatne użytkowanie matce oraz powodowi przedmiotową nieruchomość, zezwoliła im na pobudowanie na niej budynku oraz dalsze z niej korzystanie w szczególności w zakresie możliwości nieograniczonego zamieszkiwania w posadowionym za ich środki budynku przez czas nieoznaczony.

Z powyższego wynika, że A. C. oraz wówczas jej mąż R. C. uzyskali nieograniczoną możliwość korzystania z całej nieruchomości, a więc również z tej części działki która nie została zabudowana domem mieszkalnym.

Powód posiadał więc tytuł prawny do zajmowania całej nieruchomości . Był więc posiadaczem zależnym w dobrej wierze .

Do rozliczenia nakładów czynionych przez powoda jak prawidłowo wskazał Sąd I Instancji winna mieć zastosowanie norma art. 226 kc w związku z treścią art. 230kc.

Zgodnie z tymi zapisami posiadacz w dobrej wierze może żądać zwrotu nakładów koniecznych o tyle o ile nie mają one pokrycia w korzyściach, które uzyskał z rzeczy. Zwrotu innych nakładów może domagać się o tyle, o ile zwiększają wartość rzeczy w chwili jej wydania właścicielowi. To ostatnie przysługuje do momentu uzyskania wiedzy o wytoczeniu powództwa o wydanie rzeczy.

Nie ulega wątpliwości , że powód w momencie dokonywania nakładów na ogród był w dobrej wierze , a z opinii biegłego wynikało , że nakłady te podwyższyły wartość całej nieruchomości . Z tych też względów ma on prawo domagania się rozliczenia również i tych nakładów.

Nieuzasadniony był zarzut przedwczesności wytoczenia powództwa .

Zgodnie z art. 226 k.c. § 1. Samoistny posiadacz w dobrej wierze 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.

Z powyższego wynika , że zwrotu nakładów posiadacz może domagać się od momentu kiedy wydał , że właścicielowi.

W niniejszej sprawie powód definitywnie opuścił nieruchomość z dniem 30 czerwca 2014 r , a w dniu następnym sporządzono protokół przekazania . Z powyższego jednoznacznie wynika , że powód wydał nieruchomość. Natomiast to , że powódka nadal umożliwia matce zamieszkiwanie w tej nieruchomości nie może powodować dla R. C. ujemnych konsekwencji.

Nieuzasadniony jest również zarzut dotyczący wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy .

Zgodnie z art. 224 k.c. § 1. Samoistny posiadacz w dobrej wierze nie jest obowiązany do wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy i nie jest odpowiedzialny ani za jej zużycie, ani za jej pogorszenie lub utratę. Nabywa własność pożytków naturalnych, które zostały od rzeczy odłączone w czasie jego posiadania, oraz zachowuje pobrane pożytki cywilne, jeżeli stały się w tym czasie wymagalne.

Zgodnie natomiast z 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.

Ponieważ powód do momentu skutecznego wypowiedzenia umowy był posiadaczem zależnym w dobrej wierze, a umowa nie regulowała kwestii wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy , należy uznać , że domaganie się za ten okres wynagrodzenia było nieuzasadnione.

Natomiast co do domagania się wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości od dnia 22 października 2013 r. tj. od dnia kiedy pozwana wezwała powoda do opuszczenia nieruchomości sąd w całości podziela stanowisko Sądu I Instancji .

Zgodzić się należy z poglądem , że przeprowadzone postępowanie nie wykazało by skierowane przez pozwaną do powoda żądanie opuszczenia domu z dnia 22 października 2013 r było skuteczne w świetle łączącego strony stosunku prawnego. Gdyby przyjąć, że zastosowanie pomocniczo miałyby norma art. 716 kc to zadaniem strony pozwanej było wykazanie w niniejszym postępowaniu, iż ziszcily się okoliczności uzasadniające takie żądanie. Takich dowodów

strona pozwana poza złożeniem odpisów dwóch wyroków nie przedstawiła. Wyroki te dotyczą jednak zdarzeń z 9 i 11.09.2013 roku a pełnomocnik pozwanej powołał się w na nie dopiero w piśmie z dnia 19.03.2014. wyznaczając termin opuszczenia domu na dzień 28.03.2014 roku.

Skutecznie więc pozwana wezwała powoda do opuszczenia domu dopiero w piśmie z dnia 28.03.2014 r. Domagając się natychmiastowego opuszczenia domu. Powód dom opuścił z dniem 30 czerwca 2014 r. Podzielić należy pogląd ,że trzymiesięczny okres, po którym powód opuścił dom był terminem niezbędnym dla powoda by znaleźć nowe miejsce zamieszkania , a więc również nieuzasadnione było domaganie się wynagrodzenia za ten okres.

Również nieuzasadniony jest zarzut naruszenia art. 5 k.c. Fakt , że doszło do konfliktu pomiędzy matką pozwanej a powodem oraz okoliczność , że toczyło się w związku z tym postępowanie karne przeciwko powodowi nie może stanowić podstawy do skutecznego przyjęcia , że powód nadużywa swojego prawa podmiotowego domagając się od pozwanej w związku z opuszczeniem domu zwrotu nakładów. Żądanie zwrotu poczynionych nakładów nie jest sprzeczne z zasadami współżycia społecznego i nie pozostaje w związku z działaniami powoda.

Nieuzasadniony jest też zarzut nie rozłożenia w/w kwoty na raty.

Zgodnie z art. 320 k.p.c. w szczególnie uzasadnionych wypadkach sąd może w wyroku rozłożyć na raty zasądzone świadczenie. Przepis ten zaliczany jest do tzw. prawa sędziowskiego, czyli włączany do obszaru, na którym sędzia ma większą niż w innych wypadkach swobodę interpretacji oraz decyzji.

Sąd Okręgowy uznał , że w niniejszej sprawie brak podstaw do zastosowania tego przepisu z uwagi na fakt , że pozwana ma stały dochód , jest właścicielką nieruchomości i nie wykazała , że nie posiada środków na zapłatę .

W ocenie Sądu Apelacyjnego te argumenty sądu pozwalały na nie zastosowanie przepisu art. 320 k.p.c. albowiem nie mamy tu do czynienia z tzw. szczególnie uzasadnionym wypadkiem .

Nieuzasadniony był zarzut naruszenia art. 328 § 2 k.p.c.

Zarzut naruszenia art. 328 § 2 k.p.c. powinien być uznany za uzasadniony jedynie w przypadkach wyjątkowych, kiedy treść uzasadnienia całkowicie uniemożliwia sądowi drugiej instancji dokonanie oceny toku wyводу, który doprowadził do wydania orzeczenia (V ACa 481/15, Wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 27 stycznia 2016 r., LEX nr 1993042). Naruszenie art. 328 § 2 k.p.c. z reguły nie ma wpływu na treść wyroku, gdyż uzasadnienie sporządzane jest po jego wydaniu. Wbrew twierdzeniom skarżącej uzasadnienie sądu I Instancji pozwala na pełną ocenę zarówno zastosowanych przez ten sąd przepisów prawa materialnego i procesowego oraz ocenę dowodów.

I wreszcie nieuzasadniony jest zarzut dotyczący wadliwości sporządzonej w sprawie opinii biegłego.

Przede wszystkim należy podnieść , że opinia biegłego, pomimo jej specyficznego charakteru, jak każdy inny środek dowodowy podlega ocenie sądu na podstawie art. 233 § 1 KPC. Sąd nie dokonuje jednak oceny wiarygodności opinii lecz ocenia ją pod względem fachowości, rzetelności czy logiczności. Oceniając opinię biegłego sąd powinien uwzględniać takie kryteria, jak poziom wiedzy biegłego, podstawy teoretyczne opinii, sposób motywowania sformułowanego stanowiska, stopień stanowczości wyrażonych w niej ocen, zgodność z zasadami logiki i wiedzy powszechnej (wyr. SA w Katowicach z 25.6.2009 r., V ACa 139/09, OSA w K. 2009, Nr 4, poz. 8). Zadaniem biegłego jest udzielenie sądowi, na podstawie posiadanych wiadomości fachowych i doświadczenia zawodowego, informacji i wiadomości niezbędnych do ustalenia i oceny okoliczności sprawy.). Opinia biegłego ma na celu ułatwienie sądowi oceny zebranego materiału, gdy potrzebne są do tego wiadomości specjalne.

Nie ulega wątpliwości , że w niniejszej sprawie celem ustalenia wartości nakładów niezbędne było przeprowadzenie opinii biegłego albowiem wymagało to wiadomości specjalnych. Powołany przez sąd biegły dr inż. B. H. jest stałym biegłym sądowym z dziedziny budownictwa lądowego , wyceny nieruchomości i środków trwałych , kosztorysowania

obiektów budowlanych. Nie ulega więc wątpliwości, że był on w pełni uprawniony z uwagi na wykształcenie oraz wiedzę do sporządzenia opinii na temat wartości nakładów budowlanych na przedmiotowej nieruchomości.

Biegły sporządził opinię główną z dnia 31 grudnia 2016 r na okoliczność ustalenia wartości nakładów poczynionych na nieruchomość położoną w P. przy ul (...) w postaci budynków oraz nasadzeń i obiektów ogrodowych wedle ich stanu i wartości na dzień sporządzenia opinii a także jaka była wartość tych nakładów w chwili ich dokonania w okresie od 01.01.2005r. do 30.06.2014r. Następnie w dniu 15 marca 2017 r sporządził opinię uzupełniającą

Z opinii wynika, że obliczenie wielkości pow. użytkowej obliczono na podstawie PN –ISO 9836:1997, dokonanych pomiarów, natomiast zaliczenia pow. użytkowej pomieszczeń dokonano na podstawie zapisów ustawy o ochronie praw lokatorów. Zgodnie z zapisami ustawy pow. użytkowe pomieszczeń o wysokości >2.20 m. zaliczono do obliczeń w 100%, wysokości > 1.40 m < 2.20 m w 50%, a < 1.40 m pominięto całkowicie.

Biorąc pod uwagę, cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, stan nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, dostępne dane o nieruchomościach podobnych, ponadto, że nieruchomość może być przedmiotem sprzedaży biegły określił wartość rynkową nieruchomości według zasad podejścia porównawczego, metoda porównania parami.

Natomiast wartość rynkowa działki gruntu nr. 164/2 stanowiącą część składową przedmiotu opinii obliczono przy zastosowaniu podejścia porównawczego metodą korygowania ceny średniej.

Biegły przeprowadził analizę rynku nieruchomości podobnych od grudnia 2013 r – zarówno co do nieruchomości zabudowanej, jak i działki nr (...) niezabudowanej (k. 29-30 opinii).

Następnie biegły określił cechy rynkowe nieruchomości wpływające na ceny na rynku nieruchomości, wagę tych cech i zakres skali ich ocen i odniósł je do przedmiotowej nieruchomości,

Oszacowana wartość rynkowa nieruchomości zabudowanej na dzień sporządzenia opinii wynosi 828.000 zł, (k. 44 opinii), a działki gruntu nr. 164/2 – po skorygowaniu aneksem do opinii z 15.03.2017 r wartości współczynnika korekcyjnego $K= 1.05$ - 350.000 zł. Natomiast wartość rynkowa działki gruntu nr. 164/2 na dzień 1 stycznia 2005 r (przed nakładami wynosi 288.000 zł. (k. 46 opinii).

Na potrzeby określenia wartości nakładów biegły określił wartość nieruchomości, na której dokonano nakładów (łącznie z tymi nakładami), a następnie z określonej wartości nieruchomości wyodrębnił odpowiednio:

- nakłady, których wartość określa się według zasad rynkowych;
- nakłady, których wartość określa się według zasad kosztowych.
- Wartość nakładów odpowiada różnicy wartości nieruchomości uwzględniającej jej stan po dokonaniu nakładów i wartości nieruchomości uwzględniającej jej stan przed dokonaniem tych nakładów, przy czym:

- przy określaniu wartości nakładów według zasad rynkowych, dla ustalenia różnicy wartości nieruchomości określa się jej wartość rynkową;

- przy określaniu wartości nakładów według zasad kosztowych dla ustalenia różnicy wartości nieruchomości określa się jej wartość odtworzeniową;

Zakresem opinii objęte zostało określenie wartości nakładów dokonanych na przedmiotowa nieruchomość przez Strony postępowania w okresie od 1 stycznia 2005r. do 30 czerwca 2014 r.

Na podstawie materiałów zgromadzonych w aktach sprawy oraz informacji i materiałów przekazanych przez Strony postępowania biegłemu podczas dokonanych oględzin określony został zakres nakładów, które Strony postępowania dokonały na przedmiotowej nieruchomości we wskazanym wyżej okresie.

Zakres rzeczowy dokonanych przez Strony postępowania na przedmiotową nieruchomość obejmuje:

- budowę i wykończenie budynku opisanego w pkt. 9.4 opinii;

wykonanie elementów zagospodarowanie terenu działki gruntu opisanej w pkt. 9.3 opinii poprzez w szczególności nasadzenia drzew, krzewów, i roślin oraz budowę obiektów ogrodowych.

Biegły z uwagi na znany zakres rzeczowy nakładów dokonanych przez Strony postępowania w okresie opisanym w pkt. 13.3, w zakresie opisanym w pkt. 13.4, mając na względzie ich znaczny zakres oraz uwzględniając stan nieruchomości przed i po dokonania nakładów wartość nakładów dokonanych na przedmiotowej nieruchomości biegły wycenił według zasad rynkowych.

I tak wartość nakładów na działkę nr (...) nasadzenia itd. wynosi 62.000 zł (350.000 zł – 288.000 zł = 62.000 zł) i to zarówno według stanu na dzień 30.12.2016 r jak i na dzień 30.06.2014 r.

Wartość budynku (nakładów) = 828.000 zł – 288.000 zł – 62.000 zł = 478.000 zł ;

Łączna wartość wszystkich nakładów to 478.000 zł + 62.000 zł = 540.000 zł .

Następnie Sąd postanowił dopuścić dowód z uzupełniającej opinii biegłego na okoliczność ustalenia wartości nakładów jakie zostały poczynione na przedmiotową nieruchomość za kwoty odpowiednio 270.000 zł , 220.000 zł , 180.000 zł w okresie od początku budowy przy założeniu , że kwotę 220.000 zł można było wydatkować nie wcześniej niż przed 5 lipca 2005 r i to w stosunku do całości poczynionych na nieruchomości nakładów .

Opinia z dnia 21 sierpnia 2017 r (k. 507 akt)

W opinii biegły przyjął zgodnie z opinią główną po korekcie , że wartość nakładu na budynek to 494.000 zł

Wobec tego korekta wartości nakładu poczynionego na nieruchomość $494.000 \times 18,54\% = 606.400 \text{ zł}$,

- do dnia 05.07.2005r. na przedmiotową nieruchomość została wydatkowana kwota 277.124,80 zł, która stanowi 45,70% wartości przedmiotowego budynku bez uwzględnienia jego zużycia technicznego;

($606.400,00 \text{ zł} * 45,70\% = 277.124,80 \text{ zł}$)

- po dniu 05.07.2005r. na przedmiotową nieruchomość została wydatkowana kwota 375.275,20 zł, która stanowi 54,30% wartości przedmiotowego budynku bez uwzględnienia jego zużycia technicznego oraz 100% wydatków na wykonanie elementów zagospodarowania terenu;

- ($606.400,00 \text{ zł} * 54,30\% + 46.000,00 * 100,00\% \text{ zł} = 375.275,20 \text{ zł}$)

- na przedmiotową nieruchomość została wydatkowana łączna kwota 652.400,00 zł, która stanowi sumę 100% wartości przedmiotowego budynku bez uwzględnienia jego zużycia technicznego oraz 100% wydatków na wykonanie elementów zagospodarowania terenu ($277.124,80 \text{ zł} + 375.275,20 \text{ zł} = 652.400,00 \text{ zł}$);

- do dnia 05.07.2005r. na przedmiotową nieruchomość zostało wydatkowane 42,48% łącznej kwoty wydatków wynoszącej 652.400,00 zł; ($277.124,80 \text{ zł} / 652.400,00 \text{ zł} = 42,48\%$)

- po dniu 05.07.2005r. na przedmiotową nieruchomość zostało wydatkowane 57,52% łącznej kwoty wydatków wynoszącej 652.400,00 zł; ($375.275,20 \text{ zł} / 652.400,00 \text{ zł} = 57,52\%$)

wartość nakładów dokonanych na przedmiotową nieruchomość z uwzględnieniem zużycia technicznego wynosi 540.000 zł ,

Wartość nakładów dokonanych do 5 lipca 2005 r wynosi 246.402 zł (540.000 zł x 45,63%)

Wartość nakładów dokonanych po 5 lipca 2005 r wynosi 293.598 zł (540.000 zł x 54,37%)

Dalej biegły wskazuje , że wartość nakładów dokonanych na przedmiotową nieruchomość wynosi łącznie 540.000,00 zł, co stanowi 100% wartości nakładów dokonanych na przedmiotowy budynek z uwzględnieniem jego zużycia technicznego oraz wydatków na wykonanie elementów zagospodarowania terenu; (494.000,00 zł + 46.000,00 zł= 540.000,00 zł);

> wartość nakładów dokonanych na przedmiotową nieruchomość do dnia 05.07.2005r. wynosi 229.392,00 zł, co stanowi wartość 42,48% nakładów dokonanych na przedmiotowy budynek z uwzględnieniem jego zużycia technicznego;

(540.000,00 zł * 42,48% = 229.392,00 zł)

> wartość nakładów dokonanych na przedmiotową nieruchomość po dniu 05.07.2005r. wynosi 310.608,00 zł, co stanowi wartość 57,52% nakładów dokonanych na przedmiotowy budynek z uwzględnieniem jego zużycia technicznego oraz wydatków na wykonanie elementów zagospodarowania terenu 540.000 zł x 57,52% = 310.608 zł;

Mając na względzie wszystkie powyższe założenia i obliczenia ,w opinii biegłego , można stwierdzić, że:

- **wartość nakładów jakie zostały dokonane na przedmiotową nieruchomość za kwotę 270,000,00 zł wynosi 224.046,00 zł**

obliczona jako:

50.000,00 zł/ 652.400,00 zł = 7,77%

7,77% * 540.000,00 zł = 41.958,00 zł;

220.000,00 zł/ 652.400,00 zł = 33,72%

33,72% * 540.000,00 zł = 182.088,00 zł;

41.958,00 zł + 182.088,00 zł = 224.046,00 zł

- **wartość nakładów jakie zostały dokonane na przedmiotową nieruchomość za kwotę 220.000,00 zł wynosi 182.088,00 zł**

obliczona jako:

220.000,00 zł/ 652.400,00 zł - 33,72%

33,72% * 540.000,00 zł = 182.088,00 zł

- **wartość nakładów jakie zostały dokonane na przedmiotową nieruchomość za kwotę 180.000,00 zł wynosi 148.986,00 zł**

obliczona jako:

180.000,00 zł/ 652.400,00 zł = 27,59%

$27,59\% * 540.000,00 \text{ zł} = 148.986,00 \text{ zł}$

W ocenie Sądu Apelacyjnego powyższe opinie spełniają wszystkie kryteria dla uznania je za wiarygodne. Sporządzone zostały przez biegłego posiadającego wysoki poziom wiedzy w tej dziedzinie, jej wnioski są zgodne z zasadami logiki i wiedzy powszechnej, biegły wskazał podstawy teoretyczne opinii, a także w sposób logiczny i rzeczowy umotywował swoje stanowisko. A sposób motywowania oraz stopień stanowczości wyrażonych w niej wniosków, nie budził żadnych zastrzeżeń Sądu.

W ocenie Sądu Apelacyjnego wszystkie zarzuty podnoszone w apelacji, a dotyczące wadliwości jej sporządzenia stanowią jedynie niedozwoloną polemikę z prawidłowymi ustaleniami sądu. Skarżąca wykazuje bowiem błędy oraz nieprawidłowości w opinii nie posiadając w tej materii wiadomości specjalnych.

Reasumując Sąd Apelacyjny zmienił zaskarżony wyrok jedynie w ten sposób, że uwzględniając, iż do budowy domu zużyta została również kwota 50.000 zł stanowiąca darowiznę ojca A. C. jaką otrzymała należało zgodnie z opinią, biegłego umniejszyć żadaną kwotę do 157,977 zł (od kwoty 540.000 zł należy odjąć kwotę nie 182.088,00 zł jak to przyjął Sąd Okręgowy lecz 224.046,00 zł co daje kwotę 315.954 zł :2 = 157,977 zł).

Mając powyższe na uwadze Sąd Apelacyjny orzekł jak w punkcie I a wyroku

Konsekwencją zmiany wyroku w zakresie roszczenia głównego była również zmiana wyroku w części dotyczącej kosztów postępowania za pierwszą instancję. Powód wygrał w 60 % a pozwana w 40 %. Powód poniósł następujące koszty:- opłata od pozwu 12.500 zł (k.65);- zaliczka na biegłego 5.000 zł (k. 311);- koszty zastępstwa – 3.617 zł, pozwana poniosła jedynie koszty zastępstwa w kwocie 3617 zł. Koszty łącznie 12.500 + 5.000 + (...) + (...) = 24.734 zł z tego 60 % = 14.849,40 zł, a 40% 9.893,60 zł Powód poniósł koszty 12.500 + 5.000+ (...) = 21117 zł a więc pozwana musi mu zwrócić 11.223,40 zł. Mając powyższe na uwadze Sąd Apelacyjny orzekł jak w punkcie I b wyroku.

Poza tym pozostały jeszcze do rozliczenia wydatki na biegłego ponad kwotę zaliczki w wysokości 5.000 zł które wyniosły 2467,74 zł. Zgodnie z tym powód poniósł 40% tych wydatków tj 987,10 zł, a pozwana 60% w wysokości 1.480,64 zł o czym Sąd Apelacyjny orzekł w punkcie I c. wyroku.

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd orzekł na podstawie art. 100 k.p.c. oraz art. 108 § 1 k.p.c. oraz § 2 pkt 56 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.2015 poz.1800).

Koszty apelacji : Pozwana opłata od apelacji – 8.948 zł + adwokat 4050 zł ,Powód adwokat 4050 zł . Wartość zaskarżenia 178.956 zł do wartości wygranej 12 %. Pozwana wygrała w 12% . 12 % z kwoty 17.048 zł = 2.045 , 76 zł .Pozwana powinna więc zwrócić powodowi 2004,24 zł .

Mając powyższe na uwadze Sąd Apelacyjny orzekł jak w punkcie III wyroku.

Ryszard Marchwicki Małgorzata Kaźmierczak Marcin Radwan
