

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 17 października 2014 r.

Sąd Apelacyjny we Wrocławiu – Wydział I Cywilny w składzie:

Przewodniczący:	Wiceprezes SA Jacek Gołaczyński
Sędziowie:	SSA Aleksandra Marszałek (spr.) SSA Beata Wolfke - Kobzar
Protokolant:	Marta Perucka

po rozpoznaniu w dniu 17 października 2014 r. we Wrocławiu na rozprawie

sprawy z powództwa **P. P.**

przeciwko **E. R.**

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Jeleniej Górze

z dnia 27 marca 2014 r. sygn. akt I C 307/12

1. **oddala apelację;**

2. **zasądza od pozwanej na rzecz powoda 2.700 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.**

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 27 marca 2014 r. Sąd Okręgowy w Jeleniej Górze zasądził od pozwanej E. R. na rzecz powoda P. P. 67.328 zł tytułem równowartości nakładów poniesionych przez powoda na nieruchomości pozwanej.

Sąd ten ustalił, że w lutym 2008 r. pozwana nabyła nieruchomość w C.. Doszło do tego po uzgodnieniach z powodem i rodziną o kupnie nieruchomości do remontu. Pozwana pozostawał wówczas w konkubinacie z synem powoda, wiosną urodziło im się dziecko. Powód z żoną i córką zamieszkał w części nieruchomości, zaś drugą jej część stanowiącą dotąd pomieszczenia gospodarcze, remontował na potrzeby pozwanej i syna. Powód prowadził działalność gospodarczą w zakresie usług remontowo – budowlanych. W grudniu 2008 r. pozwana wprowadził się do nieruchomości. Wiosną 2010 r. doszło do rozkładu w związku pozwanej a później do konfliktu z powodem. Toczyło się postępowania o przywrócenie naruszonego przez pozwaną posiadania a następnie z powództwa pozwanej o eksmisję (wyrok z 14 czerwca 2012 r.). Ustalił też Sąd w oparciu o opinie biegłego, że nakłady poczynione przez powoda na część zajmowaną przez pozwaną po odliczeniu amortyzacji wyniosły 67.328 zł.

W tej sytuacji uznał Sąd, że powód był posiadaczem nieruchomości w dobrej wierze i zgodnie z art. 226 k.c. może żądać zwrotu nakładów koniecznych. Do takich zaliczył nakłady poczynione przez powoda, albowiem pomieszczenia gospodarcze nie nadawały się wcześniej do zamieszkiwania. Uwzględnił przy tym powództwo w zakresie nakładów na część nieruchomości przeznaczoną dla pozwanej, bowiem powód nie wydał dotąd części, w której zamieszkiwał od początku. Bieg przedawnienia roszczenia o zwrot nakładów z art. 229 k.c. liczył od daty wyroku eksmisyjnego, uznając, że do przedawnienia nie doszło.

Apelację od powyższego wyroku wniosła pozwana. Zarzuciła naruszenie art. 223 § 1 k.p.c. przez ustalenie sprzecznie z materiałem, że powód był samoistnym posiadaczem w dobrej wierze spornej nieruchomości oraz naruszenie prawa materialnego a to art. 336 k.c., 226 k.c. i art. 888 k.c. przez jego niezastosowanie w sytuacji gdy nakłady czynione przez powoda były bezpłatnym świadczeniem na rzecz osób bliskich. Wniosła o zmianę wyroku i oddalenie powództwa, ewentualnie o jego uchylenie i przekazanie sprawy Sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania.

Sąd Apelacyjny zważył:

apelacja jest bezzasadna, choć zgodzić się trzeba z niektórymi jej zarzutami.

Na wstępie zaznaczyć trzeba, że w sprawie nie ma już na tym etapie sporu, co do faktów. Ustalenia Sądu uznać, więc trzeba za prawidłowe i zasługujące w pełni na akceptację. Podnoszony w apelacji zarzut naruszenia art. 233 k.p.c. nie odnosi się bowiem do ustaleń a do wadliwej subsumcji ustalonych faktów. Zmierza, bowiem, tak jak dalsze zarzuty materialnoprawne do zakwestionowania stanowiska, że w ustalonym stanie faktycznym mamy do czynienia z samoistnym posiadaniem nieruchomości w dobrej wierze. Dodać przy tym trzeba, że ostatecznie spór dotyczy nakładów na część nieruchomości zajmowaną przez pozwaną.

Trafnie podnosi skarżąca, że powód nie był posiadaczem samoistnym nieruchomości w objętej sporem części. Nie był też posiadaczem w dobrej wierze.

Samoistnym posiadaczem jest ten, kto włada nieruchomością jak właściciel. Rozstrzygające znaczenie ma, więc rozległy zakres władania rzeczą, na wzór prawa własności, chociażby nawet nie poparty przysługującym posiadaczowi prawem własności (art. 336 k.c.). W literaturze wymienia się n. p. nieformalnego nabywcę nieruchomości, niekiedy nabywcę rzeczy od osoby nieuprawnionej czy znalazcę.

W dobrej wierze jest zaś posiadacz, który władając rzeczą pozostaje w błędnym, ale usprawiedliwionym okolicznościami przeświadczeniu, że przysługuje mu określone prawo podmiotowe do rzeczy. Tym czasem pozwany nigdy nie władał nieruchomością, a w szczególności sporną częścią zamieszkiwaną ostatecznie przez pozwaną, jak właściciel. Przeciwnie, wykonywał prace w zakresie robót remontowych na rzecz pozwanej, z którą pozostawał wtedy w rodzinnych stosunkach. Nie zamierzał z części tej korzystać, zajmować ją na własne potrzeby, nie rościł sobie do niej żadnych praw. Po zakończeniu prac w nieruchomości zamieszkała pozwana.

W żadnym razie nie może, więc być mowy o posiadaniu i to posiadaniu samoistnym. Nie może też być mowy o dobrej wierze powoda. Od chwili nabycia nieruchomości wie, kto jest jej właścicielem. Zdaje, więc sobie sprawę, że nie ma tytułu własności do nieruchomości i że remontuje nieruchomość pozwanej. Przyjęta przez Sąd podstawa rozstrzygnięcia jest, więc błędna, abstrahując już od sposobu liczenia terminu z art. 229 k.c.

Podstawę prawną roszczenia powoda poszukiwać trzeba w art. 405 k.c. Skoro bowiem powód nie był samoistnym posiadaczem spornej części nieruchomości

i stron nie łączył żaden stosunek prawny będący podstawą posiadania rzeczy rozważyć należało, czy poczynione przez powoda nakłady przysporzyły korzyść majątkową pozwanej. Niewątpliwie do sytuacji takiej doszło. Pozwana na skutek prac wykonanych przez powoda uzyskała nieruchomość w spornej części wyremontowaną i przystosowaną do zamieszkiwania, gdy wcześniej były to pomieszczenia gospodarcze. Wartość nakładów ustalona opinią biegłych, o które zwiększyła się wartość nieruchomości nie była już sporna a pozwana po sporządzeniu opinii uzupełniającej

biegłego oświadczyła, że przedstawionych w niej wniosków nie kwestionuje. Zresztą sporządzona ona została głównie w oparciu o jej wskazania, bowiem tylko ona wzięła udział w wizji z udziałem biegłego (notatka) w czasie, której wskazywała zakres i rodzaj prac powoda.

Wreszcie wskazać trzeba na okoliczności działań stron, wynikające wprost z materiału sprawy, mimo nieco innych aktualnie twierdzeń pozwanej. Strony pozostawały w stosunkach rodzinnych. Pozwana nabyła nieruchomości, powód ją remontował, spłacał do czasu sporu część kredytu a zamiarem stron było wspólne w niej zamieszkanie. Osiągnięcie tego celu stało się niemożliwe wobec konfliktu między stronami i postawy pozwanej, która egzekwowała swoje prawa do nieruchomości m. in. żądając jej opuszczenia.

W tej sytuacji brak podstaw do uwzględnienia podnoszonego w apelacji zarzutu przedawnienia. Zgodnie z art. 118 k.c. jeżeli przepis szczególny nie stanowi inaczej, termin przedawnienia wynosi lat dziesięć, z tym, że dla roszczeń związanych

z prowadzeniem działalności gospodarczej wynosi lat trzy. Apelacja wskazuje, że termin ten upłynął przed wniesieniem pozwu, bowiem w niniejszej sprawie wynosić on powinien trzy lata i liczony być od grudnia 2008 r. (wprowadzenie się pozwanej do nieruchomości). W myśl art. 120 § 1 k.c. bieg przedawnienia rozpoczyna się od dnia, w którym roszczenie stało się wymagalne. Biorąc pod uwagę powyższe uwagi

o okolicznościach poczynienia nakładów za moment ten nie można uznać wprowadzenia się pozwanej do nieruchomości, a najwcześniej moment kulminacji konfliktu i żądania opuszczenia mieszkania przez powoda. Te wszystkie zdarzenia mają zaś miejsce w 2010 r., do przedawnienia, więc nawet trzyletniego jeszcze nie doszło. Wątpliwości budzi też zastosowanie terminu przedawnienia, jak do roszczeń związanych z działalnością gospodarczą. Sporne prace wykonywane były w ramach stosunków rodzinnych i nie miały na celu osiągnięcia zysku, a przygotowanie rodzinnego siedliska. To uzasadniałoby zaś zastosowania dziesięcioletniego przedawnienia.

Chybiony jest też zarzut apelacji wskazujący na naruszenie art. 888 k.c. przez jego niezastosowanie. Przyjęciu, iż nakłady na nieruchomości były pod tytułem darmym sprzeciwiają się okoliczności sprawy i ustalony zamiar stron, który ostatecznie nie został osiągnięty. Nakłady powoda okazały się korzyścią wyłącznie pozwanej i zgodnie z art. 405 k.c. powinna się z nich rozliczyć. Dodać można, że skoro powód z rodziną zamieszkiwał w nieruchomości pozwanej około dwa lata, to takie korzystanie można uznać za rodzaj ekwiwalentu, niezależnie od ich równoważności.

Mając powyższe na uwadze na mocy art. 385 i 98 k.p.c. orzeczono, jak w sentencji.

bp