

Sygn. akt I ACa 1449/12

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 26 kwietnia 2013 r.

Sąd Apelacyjny w Łodzi I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Michał Kłos (spr.)
Sędziowie:	SA Krzysztof Depczyński SO del. Dariusz Limiera
Protokolant:	stażysta Joanna Płoszaj

po rozpoznaniu w dniu 26 kwietnia 2013 r. w Łodzi

na rozprawie

sprawy z powództwa **A. K. (1)**

przeciwko **J. C.**

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Łodzi

z dnia 18 października 2012 r. sygn. akt II C 964/11

1. oddala apelację;

2. zasądza od pozwanej J. C. na rzecz powódki A. K. (1) kwotę 1.800 (jeden tysiąc osiemset) złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

I A Ca 1449/12

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Okręgowy w Łodzi zasądził od pozwanej na rzecz powódki kwotę 36.481,45 zł oddalając powództwo w pozostałej części oraz zasądził od powódki na rzecz pozwanej kwotę 287 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, nakazał pobrać od pozwanej na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Okręgowego w Łodzi kwotę 1.724,07 zł tytułem zwrotu opłaty od pozwu w zakresie uwzględnionego powództwa oraz kwotę 1.239,69 zł tytułem zwrotu wydatków i nakazał pobrać od powódki na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Okręgowego w Łodzi kwotę 1.490,31 zł tytułem zwrotu wydatków.

Powyższy wyrok zapadł na podstawie poczynionych przez Sąd Okręgowy ustaleń faktycznych, które Sąd Apelacyjny podzielił i przyjął za własne, a z których wynika, że powódka jest córką pozwanej. Na nieruchomości położonej w O. przy ul. (...) mieszkała praktycznie całe życie. W 1990 r. ojciec powódki, będący wówczas właścicielem nieruchomości przekazał jej część domu, tj. pokój z kuchnią. Przekazanie nastąpiło nieodpłatnie. Rodzice powódki przeprowadzili się do kuchni i pokoju po babci powódki a swoje mieszkanie przekazali powódce i jej mężowi. Z kolei siostra powódki otrzymała w 1989 r. od rodziców mieszkanie oraz gospodarstwo rolne po dziadku. Sporna posesja w założeniu miała być w przyszłości przekazana w całości powódce. Rodzice motywowali ją do remontowania domu obiecując, że w przyszłości zostanie jego właścicielem.

Powódka czyniła nakłady na dom od 1990 r. Pierwotnie budynek ten składał się z dwóch kuchni, dwóch pokoi, korytarza, werandy i strychu. Zbudowany był z cegły, weranda z pustaków, dach był drewniany pokryty papą, dom nie miał podpiwniczenia, strych był użytkowy. Nie było centralnego ogrzewania, dom nie był ocieplony. Doprowadzony był jedynie prąd, woda była ze studni. Toaleta była drewniana i znajdowała się na zewnątrz. Podłogi i okna były drewniane, nie było glazury. Podłogi i stropy były w stanie średnim. Na strych prowadziły stare, drewniane schody.

W 1990 r. powódka wyszła za mąż. W tym okresie zatrudniona była w charakterze szwaczki w firmie (...) w O., zaś jej mąż pracował w firmie transportowej w O.. W 1991r. urodziła pierwsze dziecko, a rok później - kolejne. Na utrzymanie rodziny zarabiał mąż powódki, który podjął własną działalność gospodarczą a następnie pracował w firmie (...) na stanowisku krojczego. W 1990 r. powódka nie posiadała ani własnego majątku, ani oszczędności.

Projekt budowlany dotyczący rozbudowy spornej nieruchomości wykonywała A. W.. Jedyną osobą, z którą pozostawała w kontakcie była powódka, ona też dokonała zapłaty za wykonanie projektu. Projekt został wykonany na nazwisko S. C., ojca powódki jako właściciela nieruchomości. Rodzice powódki posiadali wprawdzie wcześniej opracowany plan rozbudowy domu, kiedy to wymieniana była instalacja wodna, ale był on nieaktualny.

Na przełomie 1990/1991 r. została doprowadzona do nieruchomości woda. Założono całą instalację wodną, doprowadzono wodę z ulicy i rozprowadzono ją po całym domu oraz na ogród. Inwestycja została pokryta z pieniędzy uzyskanych przez powódkę i jej męża jako prezent weselny. Pozwana jeszcze przed ślubem powódki zakupiła pewną ilość rur do instalacji, resztę materiału dokupiła powódka. W 1991 r. zostało założone na nieruchomości centralne ogrzewanie, w tym nowy piec. Instalacja c.o. została wykonana osobiście przez męża powódki. We własnym zakresie wyremontował pokój na strychu, korytarz, schody. Z części korytarza na strychu została zrobiona łazienka. W 1998 r. powódka poczyniła również nakłady na ogród. Został on przekopany i wyrównany, została zasiana trawa, zrobione oczko wodne i posadzone drzewa. Pozwana dofinansowała zakup drzewek do ogrodu. W ramach dalszych nakładów na sporną nieruchomość zostały wyłożone płytki w korytarzach oraz boazeria. W kuchni ułożono płytki na ścianach, podłodze, w pokojach ściany pokryto gładzią gipsową. Nadto w 2000 r. został dobudowany pokój, wymienione zostały wszystkie okna na plastikowe i dobudowano taras. Wyremontowano stare kominy i posmarowano dach. Przybudówka została dobudowana za pieniądze od teściów powódki. Pozwana zakupiła boazerie do korytarzy, kosztami zakupu styropianu do ocieplania domu strony podzieliły się po połowie, powódka poniosła koszty wszystkich prac. Wszystkie prace wykonywał mąż powódki, któremu pomagali członkowie rodziny i koledzy. I. J. będący hydraulikiem pomagał przy pracach związanych z hydrauliką i centralnym ogrzewaniem - wykonywał podłączenie wody, kanalizację i c.o. Wspólnie z mężem powódki kupowali potrzebne materiały budowlane. S. W. wykonywał na zlecenie powódki instalację elektryczną oraz przyłącze elektryczne w dobudowanej części budynku. Zakładał też kontakty, przedkładał pomiary, skrzynkę elektryczną, zakładał tzw. siłę. Za wykonanie usługi zapłacił mu mąż powódki. On też kupował materiały do instalacji elektrycznej. A. K. (2) pomagał z kolei przy ocieplaniu budynku, budowaniu pokoju i przy pracach wykończeniowych. L. W. pomagał przy budowie tarasu. K. G. pomagał mężowi powódki przy pracach murarskich. Z kolei M. K., siostrzeniec męża powódki, pomagał przy dobudowie pokoju dla dzieci, uczestniczył też w drobnych pracach takich jak doprowadzanie wody, remoncie tarasu, malowaniu i in. Rodzice męża powódki przekazywali synowi pieniądze na remont spornej nieruchomości i pomagali w zakupie materiałów budowlanych na remont domu. Materiałów budowlanych dostarczała powódka i to ona płaciła pracownikom za wykonane prace. Pozwana nie interesowała się pracami i w nich nie uczestniczyła. Materiały budowlane były kupowane na nazwisko

rodziców powódki jako właścicieli nieruchomości, po to by móc dokonywać stosownych odliczeń od podatku, na co pozwalały ówczesne przepisy.

Pozwana była skonfliktowana z mężem powódki i nie akceptowała małżeństwa córki. Powódka rozwiodła się z mężem w 2005 r., ale wkrótce po rozwodzie pogodziła się z nim i nadal z nim mieszka. Powódka zaprzestała nakładów na sporną nieruchomość na około dwa lata przed rozwodem z uwagi na nasilenie konfliktów z mężem.

W okresie powyższych inwestycji pomiędzy stronami miały miejsce rozmowy na temat przekazania domu powódce, ale nigdy nie zostały one sfinalizowane. Kiedy powódka pogodziła się z mężem w 2005 r., pozwana kategorycznie zażądała, aby córka opuściła nieruchomość. Do tego czasu umożliwiała córce swobodne zamieszkiwanie na nieruchomości. W piśmie zatytułowanym „Umowa o czynsz” rodzice powódki poinformowali ją o zamiarze sprzedaży spornej nieruchomości oraz ustalili czynsz za korzystanie z pomieszczeń do czasu sprzedaży domu w wysokości 100 zł miesięcznie, począwszy od 1 kwietnia 2006 r. Powódka nie uiszczała na rzecz rodziców czynszu, ponosiła zaś opłaty za prąd, wodę, wywóz nieczystości. Uiszczała ok. 300 - 400 zł za media. Powódka opuściła nieruchomość w czerwcu 2010 r. Nie uczyniła tego dobrowolnie, chciała pogodzić się z matką i pozostać na nieruchomości. W październiku 2010 r. zdała matce klucze. Przez ostatnie 5 lat przed wyprowadzką mieszkanie nie było odświeżane, ściany były brudne. W dacie wyprowadzki mieszkania były zniszczone, były zacieki na sufitach, ściany były podrapane, w kuchni wybita była na wylot dziura w ścianie. W pokoju powódki była zerwana podłoga, zalany był tylko beton, miały tam być położone panele. W pokoju nie było parapetów. Inne pomieszczenia wymagały odświeżenia. W takim stanie powódka mieszkała na spornej nieruchomości. Pleśń i grzyb były także w czasie użytkowania nieruchomości przez powódkę i były wynikiem słabej izolacji. Dach przeciekał, gdyż od jakiegoś czasu nie był naprawiany. Opuszczając mieszkanie, powódka zostawiła podłączoną w nim instalację, kable, rurki ale usunęła gniazdko, zlewozmywak, żyrandole, swoje meble. Zostawiła wannę, prysznic, baterię, kafelki, umywalkę, sedes, poręcze od schodów, balustrady, wykładziny. Po założeniu gniazd można było korzystać z prądu, c.o., wody.

W 2009 r. zmarł mąż pozwanej a spadek po nim odziedziczyła pozwana. W dniu 16 września 2011r. powódka otrzymała od matki kwotę 50.000 zł z tytułu zachowku po zmarłym ojcu. Powódka po rozwodzie nie przeprowadziła podziału majątku wspólnego z byłym mężem. W dniu 21 maja 2011 r. została zawarta pomiędzy G. K. jako cedentem a powódką A. K. (1) jako cesjonariuszem umowa cesji wierzytelności mocą której cedent oświadczył, że ceduje przysługujący mu udział nakładach dokonanych w trakcie trwania związku małżeńskiego przez niego i jego byłą żonę A. K. (1) na sporną nieruchomość, stanowiącą własność pozwanej, na rzecz swojej byłej żony A. K. (1) w całości. Pismem z dnia 24 czerwca 2011r. A. K. (1) wezwała J. C. do zapłaty w terminie do dnia 1 lipca 2011r. kwoty 80.321,09 zł tytułem rozliczenia nakładów jakie poczyniła na nieruchomość przy ul. (...) w O.. Wezwanie pozostało bezskuteczne.

Sporną nieruchomość stanowi działka oraz budynek mieszkalny. Działka jest ogrodzona z dwóch części: od strony ulicy znajduje się ogródek, budynek mieszkalny oraz wjazd i wejście na działkę a ponadto zniszczone zabudowania gospodarcze po stronie południowej, w głębi działki wydzielona druga część, głównie trawnik. Budynek mieszkalny jest jednokondygnacyjny z poddaszem częściowo użytkowym, od strony południowej graniczy z budynkiem z ulicy (...), dach dwuspadowy kryty papą kominy murowane otynkowane, ściany zewnętrzne ocieplone styropianem z siatką i klejem, stolarka okienna PCV, drzwi wejściowe drewniane, wyposażony w instalacje: elektryczną, wodną, sanitarną, własną c. o. z kotłem. Budynek składa się z wydzielonych pomieszczeń na parterze i poddaszu.

Po wyprowadzeniu się powódki część prac została celowo lub bezmyślnie uszkodzona i zniszczona. We wszystkich pomieszczeniach uszkodzona została instalacja elektryczna. W jednym z pokoi wyryto grafitti na ścianach, w kuchni nr 1 – pozostały dziury w ścianach, zawilgocenie i zagrzybienie ścian w rejonie zainstalowanego wcześniej w tym miejscu zlewozmywaka, brak zlewozmywaka i baterii, pozostawione na ścianach miejsca z glazurą kwalifikują się do skucia, w pokoju nr II - listwy przypodłogowe niekompletne, w pokoju nr III - częściowo zerwane zostały kasetony, w schowku - uszkodzone zostały płyty pilśniowe, uszkodzone także zostały warstwy ocieplenia z wełny, na parterze i na tarasie uszkodzone zostały płytki terakoty i została uszkodzona stolarka drzwiowa. Instalacja elektryczna jest kompletnie zdewastowana poprzez wyrywanie kabli ze ścian lub ich przycięcie w ścianach, wyrwanie osprzętu stan instalacji kwalifikuje ją do całkowitego przeglądu i naprawy w znacznym zakresie. Brak danych o stanie instalacji wodnej,

kanalizacyjnej, c. o. Stan techniczny kotła c. o. budzi zastrzeżenia i wskazuje na konieczność gruntownej naprawy lub wymiany. Elewacja wymaga gruntownego przejrzenia, uzupełnienia ubytków i otynkowania. Zainstalowano lub tylko położono parapety z blachy powlekanej, za krótkie do pozostawionych otworów. Obecnie konieczne jest sprzątnięcie otoczenia bojlera elektrycznego, zabezpieczenie styków i instalacji elektrycznej poprzez założenie osłon. Należy konserwować bojler na bieżąco podczas eksploatacji, naprawy powinny być dokonywane przez fachowców z zachowaniem należytej staranności. Należy uzupełnić elementy instalacji elektrycznej w kotłowni. W chwili obecnej bojler nadaje się do użytkowania. Kocioł c.o. podłączony jest do komina dymowego z wyczystką. Zagłębienie kotłowni jest rozwiązaniem złym ale jedynym możliwym przy usytuowaniu kotłowni w przestrzeni pod schodami na poddasze. Wentylacja jest pośrednia przez przewód w łazience z którą kotłownia jest połączona. Stan kotła i instalacji c.o. wraz z grzejnikami jest średni i pozwala na bieżącą eksploatację.

Koszt prac naprawczych mających na celu doprowadzenie stanu pomieszczeń dożywalności wynosi brutto 10.215,97 zł..

Wartość nakładów stron po uwzględnieniu amortyzacji przedstawiała się następująco: nakłady brutto powódki- 36.481,45 zł; nakłady brutto pozwanej - 24.085,45 zł.

W trakcie toczącego się między stronami procesu o eksmisję, na zlecenie stron została sporządzona przez rzeczoznawcę wycena nakładów poniesionych przez strony na nieruchomości. Pozwana zaakceptowała protokół oględzin przeprowadzonych w dniu 6 lutego 2008 r. W ramach rozliczenia poczynionych nakładów rodzice powódki zaoferowali jej mieszkanie własnościowe bądź połowę sumy uzyskanej ze sprzedaży domu w G..

W świetle powyższych ustaleń Sąd Okręgowy uznał, że powództwo jest usprawiedliwione i co do zasady zasługuje na uwzględnienie. Powódka roszczenie z tytułu zwrotu nakładów na nieruchomość stanowiącą własność pozwanej, opierała na art. 226 k.c. W ocenie Sądu I Instancji, powódce przysługiwał przymiot posiadacza w dobrej wierze, gdyż wszystkie okoliczności zaistniałe w sprawie stwarzały przekonanie, że posiada ona sporną nieruchomość jako właściciel. Przekonanie powódki było jak najbardziej uzasadnione, ponieważ jej rodzice przez wiele lat motywowali ją do remontowania domu, czynienia nakładów w dużym zakresie, obejmującym cały budynek. Obiecywali, że w przyszłości zostanie właścicielem całej nieruchomości, a nie tylko przekazanej części i wszystko zostanie potwierdzone na piśmie. Wycofali się z powyższych obietnic dopiero w momencie, gdy powódka postanowiła pozostać w związku ze swoim byłym mężem, któremu rodzice powódki byli przeciwni. Także okoliczność, że i siostra powódki otrzymała od rodziców stosowny majątek w postaci mieszkania w bloku oraz gospodarstwo po dziadku dodatkowo wzmacniało przekonanie powódki, że rodzice ostatecznie zadośćuczynią wcześniejszym obietnicom w stosunku także i wobec niej. A. K. (1) cały czas działała więc w zaufaniu do swoich rodziców i nie przypuszczała nawet, że mogą oni postąpić w inny sposób. Powódka zatem w dacie czynienia nakładów na nieruchomość była jej posiadaczem samoistnym w dobrej wierze, władała nieruchomością jak właściciel, traktowała siebie jak właściciela nieruchomości, zasadnie oczekując, że w przyszłości zostanie prawnym jej właścicielem, a stan faktyczny zostanie potwierdzony umową notarialną.

Zdaniem Sądu Okręgowego, w niniejszej sprawie zostały spełnione wszystkie przesłanki warunkujące możliwość dochodzenia roszczenia opisanego w art. 226 § 1 k.c., a poczynione przez powódkę nakłady mieściły się w kategorii nakładów koniecznych, gdyż zostały dokonane przede wszystkim w celu doprowadzenia domu do stanu pozwalającego na jego użytkowanie, co miało zaspokoić potrzeby rodziny powódki. Jednocześnie poniesione przez powódkę nakłady nie znalazły pokrycia w korzyściach, które uzyskała z rzeczy. Inne nakłady, poza koniecznymi, z całą pewnością zwiększają wartość nieruchomości w chwili opuszczenia jej przez powódkę. Dotyczy to zwłaszcza takich inwestycji jak instalacja centralnego ogrzewania czy wodno - kanalizacyjna, nakłady na ogród /wygląd posesji/, wymiana okien czy dobudowanie nowego pokoju. Pod względem kwotowym roszczenie powódki wymagało zweryfikowania przy wykorzystaniu wiadomości specjalnych posiadanych przez biegłego i na podstawie zebranego w sprawie materiału dowodowego Sąd Okręgowy ustalił wysokość nakładów poczynionych przez powódkę na nieruchomość pozwanej na kwotę 36.481,45 zł, zaś w pozostałej części powództwo odalił jako niezasadne.

Sąd Okręgowy nie uznał za zasadny zarzutu pozwanej dewastacji przez powódkę mieszkania, jak również żądania odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu i zwrotu kosztów przywrócenia stanu pomieszczeń umożliwiającego korzystanie z nich, gdyż pozwana nie podniosła zarzutu potrącenia ani nie wniosła powództwa wzajemnego w tym zakresie, co spowodowało, że Sąd Okręgowy nie mógł wziąć ich pod rozwagę. W zakresie żądania odszkodowania za bezumowne korzystanie z lokalu, w ocenie Sądu I instancji, w przedstawionym stanie faktycznym nie miało miejsca bezumowne korzystanie z nieruchomości albowiem początkowo powódka była posiadaczem samoistnym nieruchomości w dobrej wierze i władała nieruchomością jako właściciel a następnie od 1 kwietnia 2006r. obowiązywała między stronami umowa najmu.

W przedmiocie kosztów procesu Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art 100 zd. 1 k.p.c., a wysokość kosztów zastępstwa procesowego ustalono na podstawie § 6 pkt 6 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. 1349 z późn. zm. dalej jako: "rozporządzenie z 2002 r.").

Pozwana zaskarżyła powyższy wyrok apelacją w części przekraczającej 7.711,59 zł. zarzucając: naruszenie przepisów postępowania, które miało wpływ na treść wyroku, w szczególności: art. 233 § 1 k.p.c. polegające na dowolnym uznaniu, że powódka była w chwili dokonywania nakładów samoistnym posiadaczem nieruchomości w dobrej wierze, pomimo, że nie dysponowała żadnym innym tytułem władania częścią nieruchomości, poza użyczeniem; art. 233 § 1 w zw. z art. 231 k.p.c., polegające na przyjęciu, że dewastacja pomieszczeń zajmowanych przez powódkę nastąpiła po jej wyprowadzce, pomimo, że z punktu widzenia zasad logiki oraz doświadczenia życiowego, w interesie pozwanej nie leżało w żadnej mierze powiększanie zniszczeń w pomieszczeniach opróżnionych przez powódkę, zaś pomieszczenia bezspornie wymagają znacznych nakładów niezbędnych do korzystania z nich; art. 328 § 2 k.p.c. polegające na braku wskazania powodów, dla których Sąd dał wiarę powódce w zakresie stanu pomieszczeń po wyprowadzce, pomimo istnienia dowodów przeciwnych. Ponadto zarzuciła naruszenie prawa materialnego poprzez błędne zastosowanie art. 226 § 1 k.c., w sytuacji, gdy w sprawie zastosowanie winny mieć przepisy art. 230 w zw. z art. 713 k.c., co w konsekwencji doprowadziło do częściowego uwzględnienia powództwa. W konkluzji wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa w części przekraczającej kwotę 7.711,59 zł oraz zasądzenie kosztów procesu za obie instancje, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji, przy uwzględnieniu kosztów postępowania apelacyjnego, jako części kosztów procesu oraz o zwolnienie pozwanej od kosztów sądowych w całości.

W odpowiedzi na apelację powódka wniosła o jej oddalenie oraz o zasądzenie od pozwanej na rzecz powódki kosztów zastępstwa procesowego przed Sądem II instancji według norm przepisanych.

Sąd Apelacyjny zwazył, co następuje:

Apelacja nie jest zasadna. Należy podzielić stanowisko Sądu I instancji, że podstawą roszczeń dochodzonych przez powódkę w niniejszym postępowaniu jest art. 226 § 1 k.c., który stanowi, iż samoistny posiadacz w dobrej wierze może żądać zwrotu nakładów koniecznych o tyle, o ile nie mają pokrycia w korzyściach, które uzyskał z rzeczy, zaś zwrotu innych nakładów może żądać o tyle, o ile zwiększają wartość rzeczy w chwili jej wydania właścicielowi. Przedmiotem niniejszego postępowania jest więc ustalenie istnienia roszczenia uzupełniającego powstałego na podstawie bezumownego stosunku prawnego łączącego właściciela nieruchomości (pозwaną) i samoistnego posiadacza (powódkę) w okresie, gdy powódka czyniła nakłady na przedmiotową nieruchomość będącą własnością pozwanej. Z niekwestionowanych ustaleń poczynionych przez Sąd Okręgowy wynika, że rodzice powódki udostępnili jej nieodpłatnie część nieruchomości zapewniając, że w przyszłości powódka będzie jej właścicielem. Powódka w domu tym mogła więc swobodnie zamieszkać wraz z rodziną, jak również mogła przeprowadzać niezbędne prace remontowe celem dostosowania nieruchomości do potrzeb swojej rodziny. Stan taki utrzymywał się do kwietnia 2006 r., kiedy rodzice powódki poinformowali ją o zamiarze sprzedaży przedmiotowej nieruchomości, a z powódką zawarli "umowę o czynsz", na mocy której ta ostatnia do dnia sprzedaży mogła nadal mieszkać płacąc czynsz w wysokości 100 zł miesięcznie.

W niniejszej sprawie niewątpliwie istotna jest odpowiedź na pytanie jaki charakter miało posiadanie spornej nieruchomości przez powódkę. Jak wynika z brzmienia art. 226 §1 k.c., zakres roszczeń posiadacza wymaga ustalenia, czy posiadanie to było w dobrej, czy w złej wierze. W przedmiotowej sprawie, do kwietnia 2006 r. strony nie zawarły żadnej umowy, jak chociażby umowy najmu, na podstawie której możliwe byłoby dokonanie wzajemnego rozliczenia stron z tytułu nakładów poniesionych przez powódkę, wobec czego rozliczenie to może być dokonane jedynie na podstawie art. 226 k.c..

Dobra lub zła wiara posiadacza jest wyrazem jego subiektywnego przekonania co do istnienia lub nieistnienia określonego prawa lub uprawnienia. Posiadaczem w dobrej wierze jest osoba posiadająca przeświadczenie, że przysługuje jej prawo własności konkretnej rzeczy, jak również osoba, która uważa się za właściciela rzeczy nie wiedząc np., że umowa, na podstawie której miało nastąpić przeniesienie własności jest nieważna. Oceniając sytuację powódki w okresie w którym czynione były nakłady stanowiące przedmiot rozliczeń w niniejszej sprawie, należy również mieć na uwadze, że kryterium dobrej wiary w kontekście zasad współżycia społecznego nadawane jest liberalniejsze znaczenie na gruncie art. 231 k.c. Tego rodzaju wykładnia aktualna pozostaje również w odniesieniu do art. 226 k.c.

Należy przypomnieć, że powódka otrzymała od swojej matki zapewnienie, że nieruchomość, która z resztą była jej domem rodzinnym, w którym się wychowała, będzie jej własnością w przyszłości, że inwestuje i pracuje "na swoim". Okoliczności te potwierdziły zeznania świadka G. – (s. 117 o.), który przyznał, że pracował na nieruchomości powódki oraz twierdzenia pozwanej, w których potwierdziła, że nieruchomość miała należeć do córki, ale ze względu na spór z zięciem nie doszło do formalnego przeniesienia własności. Przekonanie powódki o prawie do przedmiotowej nieruchomości wspierał fakt, że jej siostra otrzymała od rodziców mieszkanie i odziedziczone po dziadkach gospodarstwo rolne. Powódka miała zatem nie tylko nadzieję, ale uzasadnione przekonanie, że w niedalekiej przyszłości będzie właścicielem spornej nieruchomości. Dlatego też, mając zapewnienie rodziców (a po śmierci ojca, jedynie matki), co do przeniesienia własności nieruchomości i podziału ich majątku dorobkowego pomiędzy dzieci, słusznie uważała, że - dokonując wszelkich inwestycji na tej nieruchomości, remontów, czy bieżących napraw, w szczególności wobec braku sprzeciwu ze strony pozwanej w przedmiocie prowadzonych prac - działań tych dokonuje na rzeczy, która niebawem będzie jej własnością także w znaczeniu formalnym. W świetle powyższych ustaleń, należy podzielić stanowisko Sądu I instancji, że powódka posiadała przedmiotową nieruchomość w dobrej wierze.

Zarzut pozwanej, że powódka mogła zatrzymać dla siebie jedynie wartość prac, które pośrednio wzbogaciły pozwaną, niewątpliwie prowadziłyby do pokrzywdzenia, którego podstaw deontologicznych w obowiązującym systemie prawnym nie sposób dostrzec.

Jak słusznie podniósł Sąd I instancji, w przedmiotowej sprawie spełnione zostały wszystkie przesłanki dochodzenia roszczeń z art. 226 §1 k.c. Poczynione przez powódkę nakłady niewątpliwie należą do kategorii nakładów koniecznych, jako czynione w celu zapewnienia warunków socjalnych i bytowych jej rodziny i nie znalazły pokrycia w korzyściach jakie uzyskała z nieruchomości. Pozostałe nakłady, nie będące nakładami koniecznymi, zwiększają bez wątpienia wartość rzeczy, którą należy określić na dzień opuszczenia nieruchomości przez powódkę. Wśród nakładów ostatnio wymienionych należy wskazać inwestycje związane z instalacją centralnego ogrzewania, wodno-kanalizacyjną, wymiana okien czy adaptacja pomieszczeń. W zakresie kwalifikacji dokonanych prac jako nakładów koniecznych lub nakładów zwiększających wartość rzeczy, należy stwierdzić, że nakładami koniecznymi są wydatki, których celem jest utrzymanie rzeczy w stanie zdatnym do normalnego korzystania, zgodnie z przeznaczeniem. Mieszczą się tu wydatki na remonty i konserwację rzeczy, dokonanie zasiewów, utrzymanie inwentarza, podatki oraz inne świadczenia publiczne, a także ubezpieczenia rzeczy. Natomiast nakłady nieodpowiadające temu celowi, a więc nakłady zmierzające do ulepszenia rzeczy ("nakłady użyteczne") albo nadanie jej cech odpowiadających szczególnym upodobaniom posiadacza ("nakłady zbytkowne") stanowią rodzaj innych nakładów w rozumieniu art. 226 k.c. (tak wyr. SN z dnia 22.03.2006 r., III CSK 3/06, LEX nr 196597).

W apelacji pozwana podniosła zarzut, że powódka nie była posiadaczem nieruchomości w dobrej wierze, a tytułem prawnym władania przez nią częścią nieruchomości była umowa użyczenia. W orzecznictwie Sąd Najwyższy różnicuje

kwestie dobrej i złej wiary od stanów faktycznych i od rodzajów spraw. W wyroku z dnia 5 marca 2009 roku, Sąd Najwyższy uznał, że umowa użyczenia, motywowana najczęściej bezinteresownością i chęcią przyjsia z pomocą osobom bliskim, ma na celu przysporzenie przez użyczającego korzyści biorącemu, który bezpłatnie może korzystać z rzeczy użyczającego. Nie jest to umowa wzajemna: świadczeniu użyczającego nie odpowiada świadczenie biorącego, bowiem nie jest on zobowiązany do żadnych świadczeń. Jest to umowa jednostronnie zobowiązująca, w której biorący korzysta z rzeczy cudzej w sposób określony przez użyczającego, a jeżeli dokonuje nakładów na rzecz, to zgodnie z art. 752 w związku z art. 713 k.c., czyni to nie dla siebie, lecz dla użyczającego, dla jego korzyści i tylko wtedy może żądać zwrotu uzasadnionych nakładów, jak osoba prowadząca cudze sprawy bez zlecenia (wyrok SN z dnia 5.03.2009r., III CZP 6/09, LEX nr 496385). W przedmiotowej sprawie powódka wraz z mężem dokonywała inwestycji na nieruchomości będącej własnością pozwanej, angażując wszelkie swoje oszczędności, traktując wyremontowane i rozbudowane mieszkanie jako własne szczególnie, że przez pozwaną (a wcześniej również przez męża pozwanej) powódka i jej mąż byli traktowani jak osoby, którym przysługuje samodzielne prawo do nieruchomości. W tych okolicznościach nie sposób przyjąć, że powódka czyniła nakłady w ramach stosunku użyczenia, gdyż dokonywała ich we własnym imieniu i na swoją rzecz, we własnym interesie, a nie w interesie właściciela nieruchomości. Wszelkie nakłady i inwestycje czyniła za zgodą i pełną aprobatą właściciela i będąc w przekonaniu, że sama niebawem stanie się właścicielem przedmiotowej nieruchomości. Wobec powyższego, art. 226 k.c. w przedmiotowej sprawie został przez Sąd I instancji prawidłowo zastosowany.

Należy również podzielić pogląd Sądu I instancji, że materiał dowodowy nie doprowadził do ustalenia, że powódka w sposób celowy dokonała zniszczeń w mieszkaniu, które spowodowały roszczenia pozwanej. Niesporne jest, że co najmniej od 5 lat przed opuszczeniem domu powódka nie dokonała żadnych w nim zmian, remontu, malowania, ocieplenia itp., co bez wątpienia mogło przyczynić się do pogorszenia stanu nieruchomości przez powstanie pleśni, czy grzybów na ścianach, a po wyniesieniu mebli, odłączeniu stałych instalacji stan nieruchomości, a zwłaszcza ścian był taki jak na załączonych zdjęciach. Okoliczności te potwierdziły również zeznania świadka M., który stwierdził, że w jednym z pokoi było bardzo zimno kiedy powódka tam mieszkała oraz świadka K., która przyznała, że oglądała dom, ale w momencie opuszczenia go przez powódkę. Nadto powódka przyznała, że zostały wyjęte ze ścian części instalacji w postaci przełączników, nie przyznając wskazanych okoliczności w pozostałym zakresie, wobec czego Sąd I instancji nie miał podstaw, w oparciu o materiał dowodowy jaki był w sprawie zgromadzony poczynić takich ustaleń.

W zakresie zaś podniesionej przez pozwaną relacji niniejszej sprawy do sprawy o zachowek, Sąd Apelacyjny uznał, że rozliczenie nakładów poniesionych na sporną nieruchomość może zostać uwzględnione w sprawie o zachowek, szczególnie że postępowanie to cały czas się toczy, a rolą Sadu Apelacyjnego nie jest ustalanie zakresu roszczeń o zachowek.

Wobec powyższego, Sąd Apelacyjny na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił apelację jako bezzasadną.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 98 § 1 w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. w oparciu o zasadę odpowiedzialności za wynik procesu, a o ich wysokości na podstawie § 6 pkt 5 w zw. z § 13 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia z 2002 r.

(...)