

*Sygn. akt I ACa 60/12*

## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 26 września 2012 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie I Wydział Cywilny w składzie:

**Przewodniczący – Sędzia SA Bogdan Świerczakowski**

**Sędzia SA Ewa Kaniok**

**Sędzia SO (del.) Robert Obrębski (spr.)**

**Protokolant st. sekr. sąd. Joanna Baranowska**

po rozpoznaniu w dniu 26 września 2012 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa A. W.

przeciwko A. I.

o zapłatę

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 29 września 2011 r.

sygn. akt XXIV C 991/09

**1. oddala apelację;**

**2. przejmuje na rachunek Skarbu Państwa opłatę od apelacji, od uiszczenia której powód został zwolniony.**

Sygn. akt I ACa 60/12

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 8 października 2009 r. A. W. wniósł o zasądzenie od A. I. kwoty 300000 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty tytułem zwrotu nakładów poczynionych przez powoda na stanowiącej własność pozwanej nieruchomości przy ul. (...) w W. w okresie pozostawania przez strony w konkubinacie. Na kwotę podaną w pozwie powód określił wartość wydatków poczynionych na budowę domu o powierzchni około 120 m<sup>2</sup>, remont budynku znajdującego się wcześniej na nieruchomości pozwanej, budowę ogrodzenie z automatyczną bramą, założenia instalacji gazowej oraz zakupienia i zainstalowania domków holenderskich, wykorzystywanych do prowadzenia działalności hotelarskiej. Powód podawał, że środki wydane na nieruchomość pozwanej zarabiał przede wszystkim podczas sezonowych wyjazdów do pracy w Szwecji. Podnosił, że po powrocie z takiego wyjazdu w 2009 r., zastał opuszczoną nieruchomość i ustalił, że pozwana wyprowadziła się do innego mężczyzny, zerwała dotychczasowe kontakty i nie chce się rozliczyć z nakładów, które powód poczynił przez kilka lat wspólnego pożycia stron.

Pozwana wnosila o oddalenie powództwa. Zaprzeczala, aby naklady poczynione na nieruchomosc opisana w pozwie pochodziły ze srodków powoda. Podnosila, ze prace remontowe byly finansowane ze srodków, ktore pozwana pozyskala ze sprzedazy mieszkania odziedziczonego po dziadkach, oraz ze ze srodków powoda zostala wybudowana wyłaczenie duza wiata, ktora powód nadal wykorzystuje na własne potrzeby, poniewaz nadal korzysta z nieruchomosci, do ktorej nie ma tytulü prawnego. Ponadto pozwana wystepowala w tej sprawie o zasádenie od powoda wynagrodzenia za bezumowne zajmowanie spornej nieruchomosci, jednakze pozew wzajemny byl spózniony i zostal wyłączony przez Sáđ Okręgowy do osobnego rozpoznania.

Wyrokiem z dnia 29 wrzesnia 2011 r. Sáđ Okręgowy oddalil powództwo. Na podstawie zebranych dowodów Sáđ Okręgowy ustalil, ze od 1998 r. strony pozostawaly w konkubinacie i zamieszkiwaly przy ul. (...) w W. w budynku polozonym na nieruchomosci stanowiącej własność pozwanej, na ktorej znajdowal sie ponadto budynek gospodarczy stanowiący takze garaż, do posesji byla doprowadzona instalacja elektryczna, wodna i kanalizacyjna, a jej teren byl ogrodzony. Sáđ Okręgowy ustalil, ze w okresie pozostawania przez strony w konkubinacie na nieruchomosci prowadzono prace modernizacyjne, ktore byly finansowane ze srodków posiadanych przez pozwaną, jak rowniez zarabianych przez powoda, w szczegolności podczas sezonowych pobytów w Szwecji. Wedlug ustaleń Sáđu Okręgowego, powód zatrudnil pracowników do zlecanych im prac budowlanych oraz kupowal potrzebne do nich materiały, a blachodachówkę uzyta do pokrycia remontowanego budynku przywiozil ze Szwecji. Koszty budowy magazynu, zwanego przez strony duza wiata, w calosci zostaly pokryte, jak ustalil Sáđ Okręgowy, ze srodków powoda, ktory ponadto zakupil i zainstalowala na posesji domki holenderskie, ktore byly wynajmowane przez strony jako hotel robotniczy. Ponadto Sáđ Okręgowy ustalil, ze wracajac ze Szwecji pod koniec sierpnia 2009 r., powód zostal opuszczona posesje, z ktorej pozwana sie wyprowadzil pod nieobecność powoda, poniewaz zwiázala sie z innym mężczyzna. Sáđ Okręgowy ustalil, ze na nieruchomosci pozostal powód, ktory nadal w niej korzysta, a na zaspokojenie swoich potrzeb mieszkaniowych uzywa jednego pokoju w budynku mieszkalnym, ktorego pozwana nie zamknela przed powrotem powoda ze Szwecji.

Oceniajac znaczenie prawne ustalonych okolicznosci, w szczegolności z punktu widzenia mozliwosci zastosowania w tej sprawie art. 226 § 1 k.c., po przytoczeniu regulacji okreslajacej zasady rozliczenia nakladów koniecznych oraz pozostalych nakladów poczynionych przez posiadacza cudzej rzeczy, Sáđ Okręgowy doszedl do przekonania, ze powództwo nie jest uzasadnione i w zadnej czesci nie zasluguje na uwzględnienie. Przyznajac, ze przed zwróceniem rzeczy posiadacz moze domagac sie rozliczenia nakladów koniecznych, ktore nie maja pokrycia w korzyściach uzyskanych przez uzywanie cudzej rzeczy, Sáđ Okręgowy wskazal, ze naklady dokonane przez powoda nie stanowiły nakladów koniecznych, lecz byly nakladami uzytkowymi, do rozliczenia ktorych jest niezbedne, aby rzecz zostala zwrócona właścicielowi przez posiadacza, takze zalezego, poniewaz na podstawie art. 230 k.c., do rozliczenia nakladów poczynionych przez powoda, ktorego Sáđ Okręgowy uznal za posiadacza zalezego, stosuje sie odpowiednio art. 226 k.c. Wedlug Sáđu Okręgowego, nie zachodzil podstawy do rozliczenia na korzyc powoda innych nakladów niz konieczne, poniewaz nieruchomosc nie zostala zwrócona przez powoda, ktory w dalszym ciagu zamieszkuje na posesji nalezacej do pozwanej. Sáđ Okręgowy uznal wiec powództwo za przedczesne. Nabycia i zainstalowania na posesji domków holenderskich Sáđ Okręgowy w ogóle nie zaliczyl na nakladów na nieruchomosc pozwanej i stwierdzil, ze tego rodzaju domki nie stanowią czesci składowej nieruchomosci, lecz osobne rzeczy ruchome nalezace do powoda. Ponadto Sáđ Okręgowy stwierdzil, ze przeciwko zasadności powództwa przemawialo niewywiązanie sie przez powoda z cięzaru udowodnienia wartosci poniesionych nakladów. Powód nie wykazal, jak uznal Sáđ Okręgowy, zakresu poczynionych nakladów, ani okresu, w ktorym zostal poniesione, ani tez wielkości srodków wydanych na prace budowlane i modernizacyjne poczynione na nieruchomosci pozwanej.

Apelacje do wyroku Sáđu Okręgowego wniosl powód. Zaskarzajac ten wyrok w czesci dotyczacej oddalenia powództwa o zaplate kwoty 50000 zł, powód zarzucil Sáđowi Okręgowemu wadliwą ocene dowodów zebranych w tej sprawie, naruszenie zasady swobodnej ich oceny z art. 233 § 1 k.c. i pominięcie okolicznosci poczynienia przez powoda koniecznych nakladów na korzyc pozwanej. W uzasadnieniu apelacji do nakladów koniecznych powód zaliczyl wykonanie „remontu ogrodzenia wraz ze zmianę bramy (...), zmianę instalacji grzewczej w malym domku (...), kilkakrotne malowanie, zmianę podlogi na panele, zbudowanie nowych schodów na poddasze (...) ocieplenie domku,

zamontowanie rynien, wymianę drzwi wejściowych, balkonowych oraz okien”. Powód wnosił o powołanie biegłego w celu oszacowania wartości podanych prac, a we wnioskach apelacji domagał się uchylenia zaskarżonej części wyroku i przekazania sprawy Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania, jak również nakazania sądowi I instancji przeprowadzenia dowodów wskazanych w uzasadnieniu apelacji, w tym dopuszczenia dowodu z opinii biegłego.

### **Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:**

Apelacja podlega oddaleniu. Ustalenia faktyczne Sądu Okręgowego były prawidłowe, zostały oparte na właściwej ocenie dowodów złożonych przez obie strony, przy ocenie których art. 233 §1 k.p.c. nie został naruszony, a przede wszystkim podstawę faktyczną zaskarżonego wyroku stanowiły ustalenia pozostające w zakresie twierdzeń, z których powód wywodził żądanie dotyczące zapłaty 30000 zł wraz z odsetkami tytułem zwrotu nakładów poczynionych na nieruchomości pozwanej w okresie pozostawania przez strony w konkubinacie.

W pierwszej kolejności należy wskazać na element formalny, który miał znaczenie dla określenia granic apelacji i zakresu kognicji Sądu Apelacyjnego w rozpoznawanej sprawie. Z apelacji jasno wynika, że intencją skarżącego nie było nawet polemizowanie z Sądem Okręgowym w zakresie rodzaju nakładów poczynionych przez powoda, w szczególności apelacja nie została oparta na zarzucie naruszenia art. 226 k.c. przez wadliwe uznanie, że nakłady, na które powód powoływał się w pozwie, nie miały charakteru koniecznego, czyli że do ich rozliczenia niezbędne było zwrócenie nieruchomości pozwanej. W apelacji powód nie podważał także ustalenia Sądu Okręgowego dotyczącego dalszego korzystania przez powoda ze spornej nieruchomości i nie podnosił, aby wyprowadził się z niej po wydaniu zaskarżonego wyroku. Przeciwnie, uznając za trafne stanowisko Sądu Okręgowego, zgodnie z którym inne nakłady niż konieczne mogą zostać rozliczone na podstawie art. 226 § 1 k.c. dopiero po wydaniu nieruchomości pozwanej, skarżący usiłował wskazać w apelacji na takie prace wykonane w okresie pozostawania przez strony w konkubinacie, które w apelacji pozwany uznał za nakłady konieczne. Na uzasadnienie apelacji zostały więc podane nowe okoliczności, które nie zostały wskazane w pozwie na uzasadnienie zawartego w nim żądania i nie zostały podniesione w toku sprawy rozpoznawanej przez Sąd Okręgowy. W pozwie oraz w późniejszych pismach powód przede wszystkim wskazywał na budowę nowego domu, rozbudowę istniejącego wcześniej budynku oraz nabycie domków holenderskich. Żadna z tych okoliczności nie została podniesiona jako uzasadnienie apelacji. Zamiast tego, usiłując dostosować się do stanowiska Sądu Okręgowego, skarżący wskazał w apelacji na drobniejsze prace remontowe, nie zaś opisywane przez Sądem Okręgowym prace budowlane. W istocie w apelacji powód usiłował więc zmienić podstawę faktyczną powództwa, nie mając, jak należy sądzić, świadomości, że taka zmiana powództwa w postępowaniu apelacyjnym nie jest dopuszczalna, nie może bowiem prowadzić do sytuacji, w której kontrolą instancyjną miałyby zostać objęte okoliczności, które z powodów zawinionych przez stronę poszukującą ochrony swoich praw podmiotowych nie zostały podniesione przed sądem I instancji, nie mogły więc stanowić ani przedmiotu czynności dowodowych, ani też ustaleń przyjętych za podstawę zaskarżonego wyroku. Zakaz przedmiotowej zmiany powództwa w postępowaniu wywołanym wniesieniem apelacji wynika z art. 383 k.p.c. i jest prawie bezwzględny. Za niedopuszczalną zmianę powództwa należy przy tym uznać podniesienie w apelacji innego rodzaju i zakresu nakładów, nawet dotyczących tej samej rzeczy oraz tego samego okresu, zwłaszcza rozciągniętego w czasie na wiele lat, takie okoliczności wpływają bowiem na kwalifikację dochodzonego roszczenia (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 25 lipca 2000 r., III CK 821/O). Na korzyść powoda nie może działać brak pomocy ze strony zawodowego pełnomocnika, ponieważ konieczność pominięcia czynności polegającej na przedmiotowej zmianie powództwa w apelacji, która wynika z art. 383 k.p.c., ma charakter bezwzględny i nie jest uzależniona do decyzji sądu II instancji (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 3 lutego 2011 r., I CSK 261/10).

Za przedmiot kontroli instancyjnej mogła więc zostać uznana tylko części wyroku Sądu Okręgowego rozstrzygającego o zasadności żądania opartego o pierwotnie podaną jego podstawę faktyczną, jednakże nawet w tym zakresie granice apelacji nie pozwalały nie tylko na jej uwzględnienie, ale również na przyporządkowanie podanej w niej kwoty 50000 zł do konkretnych nakładów, których powód dochodził przed Sądem Okręgowym, zwłaszcza że jedyny nakład podniesiony w apelacji, na który powód powoływał się także w przed sądem I instancji, dotyczył budowy ogrodzenia z bramą automatyczną. Wprawdzie w apelacji powód wskazywał na „remont ogrodzenia”, niemniej z twierdzeń skarżącego podnoszonych przed wydaniem zaskarżonego wyroku wynika, że chodziło o montaż nowego ogrodzenia

wraz z bramą otwieraną automatycznie, która wcześniej nie była zainstalowana. W tym tylko zakresie można było doszukać się tożsamości między uzasadnieniem żądania a apelacją. Ani z pozwu, ani też z apelacji nie wynika jednak, aby wartość tych nakładów powód szacował na 50000 zł, zwłaszcza że w apelacji na taką kwotę skarżący określił wszystkie powołane w niej prace remontowe, w tym przede wszystkim takie nakłady, na które skarżący nie powoływał się przed Sądem Okręgowym.

Niezależnie od podniesionych kwestii formalnych, za uzasadnione Sąd Apelacyjny uznał stanowisko Sądu Okręgowego, zgodnie z którym wszystkie nakłady, które powód podawała na uzasadnienie żądania pozwu, w tym urządzenie nowego ogrodzenia oraz automatycznej bramy wjazdowej, nie były nakładami koniecznymi, lecz stanowiły nakłady użyteczne, czyli takie, które nie są niezbędne do zachowania rzeczy w stanie dotychczasowym, ale służą zwiększeniu jej wartości i przydatności gospodarczej. Nakładami koniecznymi na nieruchomość zabudowaną są wydatki na naprawę uszkodzonej części budynku albo lokalu, wymiana zepsutego urządzenia, uzupełnienie fragmentu uszkodzonej elewacji albo wstawienie nowej szyby w miejsce uszkodzonej. Do wydatków koniecznych można zaliczyć płacenie podatku od nieruchomości albo regulowanie opłat za media. Nakładem koniecznym nie stanowi natomiast wymiana ogrodzenia na nowe, jeżeli poprzednie nadawało się do dalszego użytku, a tym bardziej nabycie i zainstalowanie automatycznej bramy. Nakładem koniecznym nie stanowi wzniesienie nowego budynku na nieruchomości oraz rozbudowanie albo modernizacja istniejącego już budynku, w tym dobudowanie pomieszczenia magazynowego, określanego przez obie strony „dużą wiatą”. Nakładem koniecznym w rozumieniu art. 226 k.c. nie jest ponadto urządzenie instalacji gazowej, która nie była wcześniej doprowadzona do posesji. Jak zasadnie przyjął Sąd Okręgowy, nabycie domków holenderskich, ani ich ustawienie na gruncie i podłączenie do mediów, w ogóle nie stanowi nakładu na nieruchomość, ponieważ możliwość częstego zmieniania miejsca ich położenia bez istotnego nakładu pracy oraz ingerencji w grunt wyklucza uznanie takich domków za części składowe nieruchomości. Są to rzeczy ruchome i pozostają własnością osoby, która je zakupiła.

Zasadnie Sąd Okręgowy przyjął, że koniecznym warunkiem rozliczenia innych nakładów niż konieczne, w tym nakładów użytkowych, na podstawie art. 226 § 1 k.c., jest uprzednie zwrócenie rzeczy przez posiadacza oraz że zasada ta dotyczy także posiadacza zależnego. Z powołanego przepisu nie wynika, aby określone w nim roszczenie stało się wymagalne w chwili odebrania rzeczy przez właściciela, jak to stwierdził Sąd Okręgowy. Odebranie rzeczy przez jej właściciela jest zdarzeniem, wystąpienie którego powoduje powstanie po stronie posiadacza roszczenia o rozliczenie innych nakładów niż konieczne, nie ma natomiast wpływu na wymagalność świadczenia dłużnika. Dopóki powód korzysta z nieruchomości pozwanej, nie ma roszczenia o rozliczenie nakładów, ponieważ jego zakres, jak wynika z drugiego zdania zawartego w art. 226 § 1 k.c., jest uzależniony od stopnia, w jakim nakłady poczynione przez posiadacza zwiększają wartość rzeczy w chwili jej zwrotu. Zużycie nakładów poczynionych przez posiadacza w okresie dalszego korzystania z rzeczy nie musi bowiem powodować zwiększenia jej wartości w momencie jej zwrotu właścicielowi. Nie można więc było podzielić poglądu Sądu Okręgowego, że osobną przyczyną oddalenia powództwa było nieudowodnienie przez powoda wartości i zakresu dokonanych nakładów, ponieważ dalsze korzystanie przez skarżącego z nieruchomości pozwanej uniemożliwiało udowodnienie wysokości roszczenia, które jeszcze nie powstało i którego zakres jest uzależniony od zdarzenia, które jeszcze nie wystąpiło i nie jest aktualnie wiadome czy i kiedy wystąpi. Termin przedawnienia roszczenia posiadacza o rozliczenie nakładów rozpoczyna się w dacie zwrotu rzeczy, stosownie do art. 229 k.c., nie znaczy to jednak, że w tym samym dniu właściciel popada w późnienie w spełnieniu świadczenia należnego posiadaczowi rzeczy. Wystarczającą przyczyną bezzasadności powództwa było więc ustalenie, że powód w dalszym ciągu korzysta z nieruchomości pozwanej, w szczególności, że tam zamieszkuje. Jest to o tyle istotne, że prawomocne oddalenie rozpoznawanego powództwa nie będzie przeszkodą formalną do wytoczenia przez powoda osobnego powództwa o rozliczenie nakładów po zwróceniu nieruchomości. Także ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd Okręgowy nie powinny mieć wiążącego znaczenia dla przyszłego postępowania o tyle, że same twierdzenia powoda nie były precyzyjne, poza okolicznością dalszego korzystania przez skarżącego z nieruchomości pozwanej, wobec czego trudno za takie uznać pozostałe ustalenia dokonane przez Sąd Okręgowy.

Brak odpowiednich zarzutów w apelacji, nie zwalniał Sądu Apelacyjnego od skontrolowania prawidłowości zastosowania przez Sąd Okręgowy przepisów prawa materialnego powołanych w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku

(por. w szczególności uchwałę składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 31 stycznia 2008 r., III CZP 49/07). Podnieść mianowicie należy, że z art. 230 k.c. jednoznacznie wynika, że art. 226 k.c. ma odpowiednie zastosowanie do rozliczenia nakładów między posiadaczem zależnym a właścicielem, jednakże po warunkiem, że nic innego nie wynika z przepisów regulujących stosunek prawny, na podstawie którego posiadacz zależny władał rzeczą właściciela. W orzecznictwie Sądu Najwyższego ugruntowana została teza, zgodnie z którą pierwszeństwo mają przepisy umowne regulujące rozliczenie nakładów, które posiadacz zależny poczynił w okresie korzystania z rzeczy, oraz że art. 226 k.c., podobnie jak art. 405 k.c., ma zastosowanie tylko w sytuacji, gdy nie było stosunku prawnego będący podstawą korzystania z rzeczy albo że przepisy regulujące ten stosunek nie zawierają szczególnych regulacji określających zasady rozliczenia nakładów (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 5 marca 2009 r., III CZP 6/09; uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 30 września 2005 r., III CZP 50/05; uchwałę z dnia 10 maja 2006 r., III CZP 11/06 czy też wyrok Sądu Najwyższego z dnia 7 kwietnia 2005 r., II CK 569/04; por. ponadto wyrok Sądu Najwyższego z dnia 30 czerwca 1972 r., III CRN 91/72). Z okoliczności tej sprawy, w tym ze zgodnych twierdzeń stron wynika, że powód dokonywał nakładów na nieruchomości pozwanej ze względu na łączący strony konkubinat, czyli pozostawanie w faktycznym wspólnym pożyciu. Z materiału tej sprawy nie wynika, aby strony łączyła nazwana umowa prawa cywilnego, w związku z czym zachodziły podstawy do wykluczenia art. 676 k.c., jak również art. 753 § 2 w zw. z art. 713 k.c. Ponadto do rozliczenia nakładów poczynionych przez posiadacza zależnego na podstawie powołanych przepisów również jest niezbędne zwrócenie rzeczy drugiej stronie umowy. Zaskarżonym wyrokiem powództwo zostało więc zasadnie oddalone, a apelacja powoda, z podanych powodów, nie zasługiwała na uwzględnienie.

Mając powyższe na uwadze, na podstawie powołanych przepisów i art. 385 k.p.c., Sąd Apelacyjny orzekł jak w sentencji.