

*Sygn. akt VIA Ca 607/12*

## WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

*Dnia 29 listopada 2012 r.*

*Sąd Apelacyjny w Warszawie VI Wydział Cywilny w składzie:*

*Przewodniczący – Sędzia SA – Agata Zając*

*Sędzia SA – Teresa Mróz (spr.)*

*Sędzia SA – Małgorzata Manowska*

*Protokolant – sekr. sąd. Agnieszka Janik*

*po rozpoznaniu w dniu 29 listopada 2012 r. w Warszawie*

*na rozprawie*

*sprawy z powództwa W. K., J. S. i M. W.*

*przeciwko W. S.*

*o zapłatę*

*na skutek apelacji powódki W. K.*

*od wyroku Sądu Okręgowego Warszawa – Praga w Warszawie*

*z dnia 7 grudnia 2011 r.*

*sygn. akt III C 1751/10*

*uchyla zaskarżony wyrok w stosunku do powódki W. K. i sprawę w tym zakresie przekazuje Sądowi Okręgowemu Warszawa – Praga w Warszawie do ponownego rozpoznania, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego.*

*Sygn. akt VI A Ca 607/12*

## UZASADNIENIE

Powódki W. K., J. S. i M. W. wniosły o zasądzenie od pozwanego W. S. 84.000 zł wraz ustawowymi odsetkami tytułem zwrotu nakładów poniesionych na zabudowanej nieruchomości gruntowej położonej w J. przy ulicy (...) o powierzchni 1.127 m kw., dla której Sąd Rejonowy w Otwocku prowadzi księgę wieczystą Kw nr (...).

Pozwany wniosł o oddalenie powództwa i o zasądzenie kosztów postępowania.

Wyrokiem z dnia 7 grudnia 2011 r. Sąd Okręgowy w Warszawie oddalił powództwo i zasądził od powódek na rzecz pozwanego kwotę 3.600 zł kosztów zastępstwa procesowego.

Orzeczenie powyższe zapadło na podstawie następujących ustaleń faktycznych i rozważań prawnych Sądu Okręgowego:

W dniu 17 października 2003 r. pozwany wniósł przeciwko małżonkom S. i F. M. oraz przeciwko W. K. pozew o eksmisję z przedmiotowej nieruchomości. Pozwani w postępowaniu tym wnieśli pozew wzajemny o zasądzenie kwoty 84.142 zł tytułem nakładów koniecznych poniesionych na tę nieruchomość. Wyrokiem z dnia 18 grudnia 2006 r. (XXV C 116/05) Sąd Okręgowy w Warszawie nakazał eksmisję pozwanych z przedmiotowej nieruchomości, oddalił powództwo wzajemne o zwrot nakładów. Sąd ustalił w tym postępowaniu, że W. S. przedmiotową nieruchomość odziedziczył po babce A. S., a ponadto w 1992 r. uzyskał prawomocne postanowienie o nabyciu własności tej nieruchomości w drodze zasiedzenia. Od 1945 r. na podstawie umowy najmu w budynku posadowionym na nieruchomości zamieszkiwała rodzina M.. Umowy zawierane były co roku. Ostatnia pisemna umowa zawarta została w 1949 r. W pozostałych latach strony wiązała umowa ustna, na podstawie której małżonkowie M. przeprowadzali, za wiedzą i zgodą A. S., remonty budynku, którego koszty rozliczane były w ramach czynszu. Po śmierci A. S. w 1953 r. czynsz najmu nieruchomości płacony był do rąk jej męża B. S.. W 1962 r. małżonkowie M. przestali płacić czynsz najmu, natomiast w dalszym ciągu uiszczali podatek od nieruchomości i ubezpieczenie. W 1966 lub 1967 r. małżonkowie M. dowiedzieli się, że B. S. nie żyje. Złożony przez małżonków M. w 1987 r. wniosek o stwierdzenie nabycia przedmiotowej nieruchomości w drodze zasiedzenia został prawomocnie oddalony.

Sąd Okręgowy ustalił, że podatek od nieruchomości płacony był przez małżonków M. do 1987 r. Od 1991 r. do kwietnia 2006 r. płacili oni czynsz najmu nieruchomości pozwanemu W. S., którego poznali w 1988 r. Przez ostatnie trzy lata płatności czynszu wynosił on 500 zł miesięcznie. Nieporozumienia między pozwanym a małżonkami M. doprowadziły do wypowiedzenia im przez pozwanego umowy najmu z trzyletnim okresem wypowiedzenia, który upłynął 31 marca 2006 r.

Sąd Okręgowy ustalił, że budynek mieszkalny posadowiony na nieruchomości miał powierzchnię 34 m kw., obecnie powierzchnia ta wynosi 70 m kw. W latach 1965-1975 ze stajni zrobiono pokój, ocieplono dom, wymieniono podłogi i sufity. Ze spiżarni i sieni zrobiono kuchnię, wymieniono w domu kilkoro okien. W latach siedemdziesiątych ogrodzono plac, wybudowano nowe kominy, wymieniono dach z krokwiami, założono kanalizację. W 1981 r. postawiona została nowa murowana weranda, założone zostało też centralne ogrzewanie. Zbudowano nowe schodki, podesty i chodniki przed dwoma wejściami do budynku, zaizolowano podmurówkę domu i ocieplono cały budynek. W latach siedemdziesiątych i w 1981 r. wymieniono całą instalację elektryczną. Od 1991 r. do 31 marca 2006 r. najemcy pokryli dach domu nową papą i trzykrotnie smarowali dach lepikiem. W 1996 r. ocieplili budynek styropianem i wymienili rynny. Biegły sporządzający opinię w niniejszej sprawie uznał prace wykonane przez najemców za prace konieczne, a ich wartość ocenił na kwotę 84.142,14 zł. Odnośnie do zgłoszonego powództwa wzajemnego sąd orzekający w sprawie XXV C 116/05 uznał, że nie zostało ono udowodnione, pozwani nie wykazali wartości nieruchomości przed i po dokonaniu nakładów z uwzględnieniem pożytków uzyskanych z nieruchomości, a nadto sąd uznał, że powództwo w przedmiocie zwrotu nakładów jest przedwczesne, bowiem nie nastąpiło wydanie nieruchomości.

Sąd Okręgowy ustalił również, że S. M. zmarł 13 lipca 2008 r. F. M. i W. K. wyprowadziły się z przedmiotowej nieruchomości w 2009 r. W dniu 14 czerwca 2009 r. zmarła F. M.. Powódki są córkami F. M..

Sąd ustalił również, że przed Sądem Rejonowym w Otwocku toczy się pod sygnaturą I C 56/09 postępowanie z powództwa W. S. przeciwko powódkom o zapłatę 30.000 zł tytułem odszkodowania za bezumowne korzystanie z nieruchomości.

Sąd Okręgowy w uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia wskazał, że ustalając stan faktyczny w niniejszej sprawie opierał się na dowodach zebranych w sprawie XXV C 116/05. Wobec tego, że strony wnosili o dołączenie akt sprawy XXV C 116/05, żadna z nich nie kwestionowała dowodów tam zebranych ani poczynionych w tej sprawie ustaleń, Sąd Okręgowy uznał, że nie budzą one zastrzeżeń i pokrywają się z zeznaniami złożonymi przez powódkę W. K. w niniejszej sprawie.

W tym stanie faktycznym Sąd Okręgowy stwierdził, że nie ulega wątpliwości, że małżonkowie M. i W. K. dokonali na przedmiotowej nieruchomości nakłady polegające w przeważającej części na przystosowaniu budynku do zamieszkania. Sąd uznał, że do roszczenia powódek zastosowanie ma art. 226 § 2 k.c., powódki bowiem pozostawały

w złej wierze. Małżonkowie M. i W. K. wiedzieli, że nie są właścicielami przedmiotowej nieruchomości. W kontekście mającego w niniejszej sprawie zastosowanie przepisu art. 226 § 2 k.c., Sąd Okręgowy podkreślił, że powódki nie wykazały, które nakłady mogą obciążać pozwanego jako właściciela, jak również, które nakłady stanowią element wzbogacenia właściciela nieruchomości, a to właśnie powódki obciążał ciężar dowodu, że właściciel wzbogaciłby się ich kosztem. Powódki powinny również wykazać, że dochodząc zwrotu nakładów nie znalazły ich pokrycia w korzyściach, które uzyskały z rzeczy. Sąd Okręgowy odwołując się do uzasadnienia orzeczenia zapadłego w sprawie XXV C 116/05 wskazał, że sąd ten pouczał pozwane o potrzebie przedstawienia dowodów na okoliczność ustalenia, o ile wzrosła wartość spornej nieruchomości w wyniku dokonania nakładów z uwzględnieniem pożytków uzyskanych z rzeczy. W niniejszej sprawie powódki również nie wykazały inicjatywy dowodowej w tym zakresie. Powódki bowiem ograniczyły się do powołania dowodów zebranych w sprawie XXV C 116/05, w sprawie tej jednak nie ustalono wartości nieruchomości przed i po dokonaniu nakładów. Nie wykazano, że ustalona wartość nakładów odpowiada wartości bezpodstawnego wzbogacenia właściciela. Powódki nie wykazały też, że wartość zwróconej powodowi nieruchomości została podwyższona o wartość dochodzonej przez nie kwoty z uwzględnieniem stanu rzeczy na dzień zwrotu nieruchomości.

O kosztach orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c.

Apelację od powyższego wyroku wywiodła powódka W. K.. Zaskarżając wyrok w całości zarzuciła Sądowi Okręgowemu naruszenie przepisów prawa procesowego:

- art. 231 § 1 k.p.c. poprzez uznanie, że powódki nie wykazały, że ustalona wartość nakładów poczynionych na nieruchomość odpowiada wartości bezpodstawnego wzbogacenia pozwanego w sytuacji, gdy taki wniosek można wprowadzić z innych ustalonych faktów,

- art. 233 § 1 k.p.c. poprzez brak wszechstronnego rozważenia materiału dowodowego i przyjęcie, że zgromadzony w sprawie materiał nie pozwalał na uwzględnienie powództwa w szczególności uznanie za niewystarczającą opinię biegłego sądowego z zakresu budownictwa ustalającą wartość nakładów i nieprzeprowadzenie w tym zakresie prawidłowego postępowania dowodowego w sposób wszechstronny i bezstronny,

- art. 232 zd. 2 w zw. z art. 278 k.p.c. poprzez nie dopuszczenie z urzędu dowodu z opinii biegłego na okoliczność ustalenia o ile wzrosła wartość spornej nieruchomości w wyniku dokonania nakładów z uwzględnieniem pożytków uzyskanych z rzeczy w sytuacji, gdy powódki nie były reprezentowane przez profesjonalnego pełnomocnika, a w sprawie zachodziła potrzeba wyjaśnienia okoliczności specjalnych, co w konsekwencji doprowadziło do uznania roszczenia powódek za nieudowodnione,

- art. 5 k.p.c. poprzez pozbawienie powódek przez Sąd Okręgowy możliwości obrony swych praw, polegające na braku pouczenia ich o celowości ustanowienia pełnomocnika profesjonalnego oraz zgłaszania wniosków dowodowych, co skutkowało wydaniem przez Sąd Okręgowy niekorzystnego dla nich rozstrzygnięcia,

- art. 102 k.p.c. poprzez jego nie zastosowanie mimo istniejących ku temu podstaw faktycznych.

Ponadto powódka zarzuciła Sądowi Okręgowemu naruszenie prawa materialnego:

- art. 227 § 2 k.c. poprzez jego nie zastosowanie i przyjęcie, że właściwym dla rozliczenia nakładów poczynionych przez powódki i ich poprzedników prawnych jest wyłącznie art. 226 § 2 k.c. w tym przyjęcie, że dla rozliczenia nakładów poczynionych przez powódki konieczne jest wykazanie, które nakłady są nakładami koniecznymi oraz wykazanie bezpodstawnego wzbogacenia właściciela, podczas, gdy zgodnie z art. 227 § 2 k.c. wystarczy jedynie wykazanie wartości przyłączonych przedmiotów i kosztów robocizny, co zostało udowodnione opinią biegłego sporządzoną w sprawie XXV C 116/05.

W konkluzji apelacji powódka wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku i uwzględnienie powództwa w całości, ewentualnie o uchylenie wyroku i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania.

Powódka z ostrożności procesowej wniosła o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego do spraw budownictwa na okoliczność wartości rzeczy połączonych przez powódkę i jej poprzedników prawnych z przedmiotową nieruchomością, wskazując jednocześnie, że w toku postępowania pierwszoinstancyjnego dowód taki nie mógł zostać zgłoszony, ponieważ powódka niereprezentowana przez profesjonalnego pełnomocnika nie uważała zgłoszenia go za istotne, sądząc jednocześnie, że wystarczająca będzie opinia sporządzona w sprawie XXV C 116/05.

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

#### ***Apelacja powódki odniosła zamierzony skutek w zakresie konieczności uchylecia zaskarżonego wyroku w całości i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu.***

W przedmiotowej sprawie zachodzą przesłanki określone w art. 386 § 4 k.p.c. uzasadniające uchylenie wyroku i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania.

Sąd Okręgowy nie przeprowadził w sprawie jakiegokolwiek, poza przesłuchaniem powódki W. K., postępowania dowodowego. Braku jego przeprowadzenia nie może uzasadniać twierdzenie Sądu I instancji, że obie strony wnosili o dołączenie akt sprawy XXV C 116/05. Sąd Okręgowy w uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia nie wskazał nawet, na jakich dowodach zgromadzonych w sprawie XXV C 116/05 oparł się dokonując ustaleń faktycznych w niniejszej sprawie ograniczając się jedynie do cytowania fragmentów uzasadnienia zapadłego w niej wyroku, w szczególności w zakresie zgłoszonego w tym postępowaniu powództwa wzajemnego.

Zwrócić również należy uwagę, że w sprawie niniejszej odbyły się trzy terminy rozpraw, przy czym na żadnym z nich nie stawiał się pozwany. Sąd ograniczając w dniu 23 listopada 2011 r. dowód z przesłuchania stron do przesłuchania obecnej powódki W. K. dokonane zostało bez uprzedniego wezwania pozwanego do osobistego stawienia się celem przesłuchania w charakterze strony. Zgodnie z art. 302 k.p.c. gdy z przyczyn natury faktycznej lub prawnej przesłuchać można co do okoliczności spornych jedną tylko stronę, sąd oceni, czy mimo to należy przesłuchać tę stronę, czy też dowód ten pominać w zupełności. Sąd postąpił tak samo, gdy druga strona lub niektórzy ze współuczestników nie stawili się na przesłuchanie stron lub odmówili zeznań.

Zatem by możliwe było ograniczenie przeprowadzenia dowodu z przesłuchania stron do przesłuchania tylko jednej z nich konieczne jest wystąpienie przeszkód uniemożliwiających przesłuchanie drugiej strony. W niniejszej sprawie sąd w ogóle nie wezwał pozwanego do stawienia się celem złożenia zeznań, dlatego też ograniczenie dowodu z przesłuchania stron było wadliwe.

Rację ma skarżąca zarzucając Sądowi Okręgowemu naruszenie art. 5 k.p.c. Powódka w toku postępowania pierwszoinstancyjnego nie była reprezentowana przez profesjonalnego pełnomocnika, zatem uznać należy, że w sprawie zachodziła uzasadniona potrzeba udzielenia powódce przez sąd pouczeń co do czynności procesowych. Powódki mogły powoływać się na dowody zebrane w sprawie XXV C 116/05, mogły również pozostawać w przekonaniu, że dowody tam zgromadzone są wystarczające. Mając jednak na uwadze rolę sądu w prowadzonym postępowaniu, winien on pouczyć powódkę o konieczności podjęcia przez nie inicjatywy dowodowej na okoliczności istotne w kontekście zgłoszonego roszczenia. W ocenie Sądu Apelacyjnego nie jest dopuszczalne powoływanie się przez Sąd Okręgowy w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku na udzielane stronie pozwanej w sprawie XXV C 116/05 pouczenia o potrzebie przedstawienia przez nią dowodów na okoliczności ustalenia o ile wzrosła wartość spornej nieruchomości w wyniku dokonania nakładów z uwzględnieniem pożytków uzyskanych z rzeczy.

Zgodnie z postulatem bezpośredniości postępowania dowodowego, powinno się ono toczyć przed sądem orzekającym (patrz uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 20 sierpnia 2001 r., I PKN 571/00). Jedynie bezpośredni kontakt sądu orzekającego z podmiotami biorącymi udział w postępowaniu oraz rzeczowymi środkami dowodowymi zapewnia temu organowi możliwość poczynienia odpowiednich spostrzeżeń, istotnych dla oceny wiarygodności i mocy dowodów. Zgodnie z wyrażonym w orzecznictwie poglądem dokonanie przez sąd ustaleń faktycznych na podstawie dowodów, które nie zostały w formalny sposób dopuszczone i przeprowadzone na rozprawie, narusza

ogólne reguły postępowania dowodowego w zakresie bezpośredniości, jawności, równości stron i kontradiktoryjności (patrz uzasadnienie wyroku SN z dnia 20 sierpnia 2001 r., I PKN 571/00).

Przyjąć zatem należy, że w sprawie zachodzi konieczność przeprowadzenia postępowania dowodowego w całości, co uzasadnia zastosowanie w sprawie przepisu art. 386 § 4 k.p.c.

Należy również zwrócić uwagę, że występujące w charakterze powódek osoby weszły do postępowania na skutek spadkobrania po poprzednich posiadaczach przedmiotowej nieruchomości. Roszczenie dochodzone w niniejszej sprawie jest roszczeniem podzielnym, tymczasem Sąd Okręgowy nie dokonał ustalenia w jakim zakresie poszczególne powódki popierają pozew o zasądzenie poczynionych na nieruchomość nakładów, przy jednoczesnym zwróceniu uwagi, że powódka W. K., jako posiadaczka nieruchomości wraz z rodzicami i dokonująca nakładów była wnoszącą wspólnie z matką F. M. pozew o ich zwrot.

Podkreślenia wymaga również, że sąd orzekający w konkretnej sprawie związany jest okolicznościami faktycznymi wskazanymi jako podstawa dochodzonego roszczenia. W tym zakresie ma obowiązek stosowania właściwych do okoliczności faktycznych przepisów prawa materialnego. Obecnie, mając na uwadze zarzut apelacyjny naruszenia przez Sąd Okręgowy przepisu art. 227 § 2 k.c., nie jest możliwe przesądzenie o podstawie prawnej roszczenia powódek wobec braku przeprowadzenia postępowania dowodowego, w tym również dowodu z przesłuchania pozwanego. Sąd Okręgowy ograniczył się jedynie do oceny zaistnienia przesłanek z art. 226 § 2 k.c., pomijając w swych rozważaniach art. 227 § 2 k.c. jako *lex specialis* do wyżej powołanego przepisu i przesłanki konieczne do spełnienia by możliwe było zastosowanie tego przepisu prawa materialnego.

***Mając powyższe okoliczności na uwadze, Sąd Apelacyjny na podstawie art. 386 § 4 k.p.c. orzekł jak w sentencji wyroku. O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 108 § 2 k.p.c.***