

Sygn. akt IACa 352/13

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 6 czerwca 2013r.

Sąd Apelacyjny w Poznaniu, I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący:	SSA Andrzej Daczyński
Sędziowie:	SA Elżbieta Fijałkowska (spr) SA Bogusława Żuber
Protokolant:	st. sekr. sądowy Ewa Gadomska

na rozprawie, po rozpoznaniu w dniu 23 maja 2013r.

sprawy z powództwa **H. Z. (1) i H. Z. (1)**

przeciwko **S. S.**

o zapłatę

oraz z powództwa wzajemnego **S. S.**

przeciwko **H. Z. (1) i H. Z. (2)**

o zapłatę

na skutek apelacji powodów – pozwanych wzajemnych H. Z. (1) i H. Z. (1)

od wyroku Sądu Okręgowego w Zielonej Górze

z dnia 11 października 2012r. sygn. akt I C 165/11

1. Zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że:

a) w pkt. 2 zasądza od pozwanego S. S. na rzecz powodów H. Z. (1) i H. Z. (1) kwotę 33.000 zł (trzydzieści trzy tysiące) z ustawowymi odsetkami od 15 października 2010r.

b) w pkt. 3 i 4 zasądza od powodów – pozwanych wzajemnych H. Z. (1) i H. Z. (1) na rzecz powoda wzajemnego – pozwanego S. S. kwotę 14. 000 zł (czternaście tysięcy), a w pozostałej części powództwo wzajemne oddala.

c) w pkt 7 zasądza od pozwanego – powoda wzajemnego na rzecz powodów – pozwanych wzajemnych kwotę 5464 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania z powództwa głównego i wzajemnego.

2. W pozostałej części apelację oddala.

3. Koszty zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym wzajemnie znosi.

4. Nakazuje ściągnąć na rzecz Skarbu Państwa (Sąd Okręgowy w Zielonej Górze) z przysądzonych roszczeń od powodów – pozwanych wzajemnych H. Z. (1) i H. Z. (1) kwotę 3.623 zł, a od pozwanego – powoda wzajemnego S. S. 5.383 zł tytułem opłaty od apelacji, od uiszczenia której powodowie – pozwani wzajemni byli zwolnieni.

Elżbieta Fijałkowska Andrzej Daczyński Bogusława Żuber

**Sygn. akt I ACa 352/13**

## UZASADNIENIE

**Powodowie H. Z. (1) i H. Z. (1)** wnieśli pozew przeciwko **pozwanemu S. S.** o zapłatę kwoty 114.244 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 9 października 2010 r. Powodowie wskazali, że na dochodzoną przez nich kwotę składa się: 81.244 zł tytułem nakładów poczynionych na nieruchomości pozwanego, 50.000 zł jako wpłaconej zaliczki pomniejszonej o kwotę 17.000 zł związaną z korzystaniem z nieruchomości.

Pozwany wniósł o oddalenie powództwa ponad kwotę 15.000 zł. Pozwany jednocześnie zgłosił powództwo wzajemne i wniósł o zasądzenie od powódki (pозwanej wzajemnej) na rzecz pozwanego (powoda wzajemnego) kwoty 47.750 zł tytułem odszkodowania za bezumowne korzystanie z nieruchomości należącej do pozwanego (powoda wzajemnego) w okresie od marca 2007 r. do czerwca 2011 r. włącznie oraz o zasądzenie od powoda (pozwanego wzajemnego) na rzecz pozwanego (powoda wzajemnego) kwoty 43.750 zł tytułem odszkodowania za bezumowne korzystanie z nieruchomości należącej do pozwanego (powoda wzajemnego) w okresie od marca 2007 r. do czerwca 2011 r. włącznie. Nadto wniósł o zasądzenie od powodów na jego rzecz kosztów procesu według norm przepisanych.

**Wyrokiem z dnia 11 października 2012 r. Sąd Okręgowy w Zielonej Górze** zasądził od pozwanego S. S. na rzecz powodów H. Z. (1) i H. Z. (1) solidarnie kwotę 25.040 zł wraz z ustawowymi odsetkami płatnymi od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty (pkt 1); w pozostałym zakresie powództwo powodów oddalił (pkt 2); zasądził od powódki (pozwanej wzajemnej) H. Z. (1) na rzecz pozwanego (powoda wzajemnego) S. S. kwotę 47.150 zł (pkt 3); zasądził od powoda (pozwanego wzajemnego) H. Z. (1) na rzecz pozwanego (powoda wzajemnego) S. S. kwotę 43.750 zł (pkt 4); w pozostałym zakresie powództwo wzajemne oddalił (pkt 5); wyrokowi w punkcie 1 nadał rygor natychmiastowej wykonalności w zakresie kwoty 15.000 zł (pkt 6); zasądził od powodów (pozwanych wzajemnych) H. Z. (1) i H. Z. (1) na rzecz pozwanego (powoda wzajemnego) S. S. kwotę 8.175 zł tytułem zwrotu kosztów procesu (pkt 7).

Podstawą rozstrzygnięcia były następujące ustalenia i wnioski.

W dniu 3 listopada 2006 r. powodowie H. Z. (1) i H. Z. (1) oraz pozwany S. S. zawarli umowę przedwstępną sprzedaży nieruchomości zabudowanej położonej w Ś. przy ul. (...), o pow. 854 m<sup>2</sup>, dla której SR w Zielonej Górze prowadzi KW o nr (...). W pkt 5 tej umowy strony zastrzegły, że na poczet ceny zakupu nieruchomości, kwota 50.000 zł - nazwana „zaliczką” przypadnie pozwanemu w przypadku rezygnacji z zawarcia umowy przyrzeczonej przez powodów. Natomiast w przypadku odstąpienia od umowy pozwanego, kwota ta miała podlegać zwrotowi na rzecz powodów w podwójnej wysokości.

W dniu 21 lutego 2007 r. powodowie przejęli w posiadanie nieruchomości. Umowa przedwstępna została aneksowana w dniu 13 maja 2007 r., gdzie w pkt 1 wskazano termin zapłaty reszty ceny do 15 czerwca 2007 r., a w pkt. 3 zawarcie umowy przyrzeczonej w okresie kolejnych 14 dni .

W związku z tym, że powodowie nie dotrzyмали także tego terminu zapłaty i zawarcia umowy przyrzeczonej, pozwany w dniu 23 sierpnia 2007 r. wezwał ich do wykonania zobowiązania i przypomniał, że dokonana wpłata 50.000 zł ulegnie przepadkowi na jego rzecz, bowiem poczytuje on postępowanie powodów jako odstąpienie od umowy. Powodowie potwierdzili, że to z ich winy nie dochodzi do sfinalizowania umowy. Powódka prosiła pozwanego o przesunięcie terminu zawarcia umowy przyrzeczonej do dnia 20 września 2007 r. i proponowała w zamian za to dodatkowe 10.000 zł. Również i tego terminu strony nie dotrzymały prosząc o kolejne dni zwłoki w zapłacie.

Pozwany ostatecznie zgodził się na przedłużenie terminu do zawarcia umowy do dnia 5 czerwca 2008 r. W tym aneksie strony wskazały, że w razie niedotrzymania terminu powodowie opuszczą nieruchomości i oddadzą klucze. Powodowie nie dotrzymani tego terminu, a pozwany wezwał ich 6 czerwca 2008 r. do natychmiastowego opuszczenia nieruchomości. Następnie powodowie po raz kolejny nakłonili pozwanego do zmiany warunków umowy przedwstępnej z dnia 26 lipca 2008 r., termin zawarcia umowy został ustalony na 31 sierpnia 2008 r., a załatwieniem formalności dotyczących terminu i miejsca zawarcia umowy przyrzeczonej obciążony został powód. Powodowie również i tego terminu nie dotrzymani i w dniu 12 listopada 2008 r. S. S. zwrócił się do pełnomocnika powodów wyznaczając termin zawarcia przyrzeczonej umowy na 31 grudnia 2008 r. Jednakże pismo to pozostało bez odpowiedzi.

Dodatkowo w związku tym, że powód nie wywiązywał się w zakresie opłacania należności za korzystanie z nieruchomości, pozwany wniósł przeciwko niemu pozew o zapłatę.

W dniu 24 czerwca 2009 r. powód, na podstawie ugody zobowiązał się zapłacić pozwanemu kwotę 4.000 zł za okres od 21 listopada 2008 r. do 21 lutego 2009 r.

Pismem z dnia 29 grudnia 2009 r. pozwany wezwał powodów do opuszczenia nieruchomości do dnia 15 lutego 2010 r. i podał w tym piśmie, że wszelkie umowy dotyczące zakupu nieruchomości przez powodów uważa za nieważne.

Pozwany złożył przeciwko powodom powództwo o eksmisję ze spornej nieruchomości.

Podczas zajmowania nieruchomości pozwany wyraził zgodę jedynie na dokonanie remontu w zakresie instalacji elektrycznej i C.O.

Wartość poczynionych przez powodów prac remontowo budowlanych, na których wykonanie zgodę wyraził pozwany wyniosła odpowiednio: instalacja elektryczna – 10.338 zł, instalacja C.O. 14.702 zł.

W ocenie Sądu Okręgowego w świetle dokonanych ustaleń faktycznych powództwo główne okazało się zasadne jedynie w części.

Sporną kwestią w sprawie było to, czy kwota 50.000 zł uiszczona przez powodów przy zawieraniu przedwstępnej umowy sprzedaży winna być traktowana jak zaliczka, czy też jak zadatek. Powodowie początkowo optowali za stanowiskiem, że zgodnie z użytą w umowie nomenklaturą winna być ona poczytana jako zaliczka. Pozwany z kolei powołując się na treść zapisu dotyczącego tej kwoty opowiadał się za uznaniem jej za zadatek.

Ostatecznie jednak, powód będąc słuchany wskazał, że kwota, którą powodowie wpłacili na rzecz pozwanego przy zawieraniu umowy przedwstępnej winna być rozumiana jako zadatek. Za powyższym przemawia również treść zapisu umowy, w którym zostało wskazane, że kwota 50.000 zł nazywana „zaliczką” przypadnie pozwanemu w przypadku rezygnacji z zawarcia umowy przyrzeczonej przez powodów, a jeśli od umowy odstąpi pozwany, to „zaliczka” podlegać będzie zwrotowi na rzecz powodów w podwójnej wysokości.

Tym samym Sąd uznał, że intencją stron, było ustalenie, że wpłacona kwota pełnić ma funkcję zadatku w rozumieniu art. 394 k.c.

Z materiału zgromadzonego w sprawie wynika, że to z winy powodów ostatecznie nie doszło do sformalizowania umowy. Tym samym pozwany zasadnie zatrzymał zadatek wpłacony przez powodów, w związku z odstąpieniem przez powodów od zawarcia umowy przyrzeczonej. W tym zakresie żądanie powodów winno ulec oddaleniu .

Żądanie powodów zostało natomiast uwzględnione jedynie w części w zakresie nakładów poczynionych przez powodów na sporną nieruchomość. Pozwany wydając nieruchomości powodom wyraził zgodę na wykonanie remontu instalacji elektrycznej i centralnego ogrzewania. Tym samym tylko w tym zakresie nakłady poczynione przez powodów na sporną nieruchomość winny być uwzględnione.

Sąd mając na uwadze opinię biegłego sądowego w zakresie budownictwa ogólnego, uznał, że koszt wykonania instalacji elektrycznej wyniósł 10.338 zł, a instalacji C.O. 14.702 zł. Tym samym Sąd zasądził do pozwanego na rzecz powodów kwotę 25.040 zł wraz z odsetkami liczonymi do dnia wniesienia pozwu.

Z chwilą przejęcia od pozwanego nieruchomości powodowie stali się jej posiadaczami. Do czasu uiszczenia ceny za nieruchomość winni pozwanemu płacić ekwiwalent za „korzystanie” z nieruchomości (art. 224 k.c. i art. 225 k.c.).

Pozwani wzajemni zajmowali sporną nieruchomość przez okres 52 miesięcy. Skoro pozwani pozostają w ustroju rozdzielności majątkowej od lipca 2008 r., zasadne jest ustalenie wartości tegoż odszkodowania dla każdego z nich z osobna. Wartość tego odszkodowania winna być wielokrotnością ustalonego miesięcznego czynszu najemnego, jaki powód uzyskiwałby, gdyby nieruchomość wynajmował. W ocenie Sądu powód wzajemny zasadnie przyjął, że wynajmując nieruchomość w latach 2007 - 2008 mógł uzyskiwać z niej czynsz rządu - 1.500 zł a w kolejnych latach – 2.000 zł miesięcznie.

Zatem pozwana wzajemna winna zapłacić powodowi wzajemnemu za korzystanie z nieruchomości w okresie od 1 marca 2007 r. do 31 lipca 2008 r. – 12.750 zł oraz za m okres 1 sierpnia 2005 r. do 30 czerwca 2011 r. – 35.000 zł. Łącznie więc pozwana wzajemna winna zwrócić powodowi kwotę 47.150 zł uwzględniając fakt, że powódka zapłaciła pozwanemu kwotę 600 zł przed wydaniem wyroku. Pozwany nie cofnął w tym zakresie powództwa wzajemnego, Sąd oddalił żądanie pozwanego w tej części.

Natomiast pozwany wzajemny winien zwrócić powodowi kwotę 43.750 zł. Różnica ta spowodowana jest tym, że w aneksie do umowy przedwstępnej z dnia 26 lipca 2008 r. powód i pozwany ustalili, że pozwany wzajemny będzie płacił 1.000 zł miesięcznie za korzystanie z nieruchomości. W związku z tym, że pozwani wzajemni pozostali wówczas w ustroju rozdzielności majątkowej, zadeklarowana kwota była opłatą za korzystanie z nieruchomości tylko przez pozwanego wzajemnego. Ponadto z uwagi na to, że odszkodowanie należne od pozwanego wzajemnego za bezumowne korzystanie z nieruchomości w tym samym okresie zostało objęte postępowaniem w sprawie VII Cupr 167/09, od kwoty 47.750 zł należy odjąć kwotę 4.000 zł, do zapłaty której zobowiązał się pozwany wzajemny. Tym samym Sąd zasądził od pozwanego wzajemnego na rzecz powoda wzajemnego kwotę 43.750 zł tytułem odszkodowania za bezumowne korzystanie .

W związku z uznaniem przez pozwanego roszczenia co do kwoty 15.000 zł, wyrokowi w części I Sąd nadał rygor natychmiastowej wykonalności w zakresie tejże kwoty.

O kosztach postępowania Sąd orzekł stosownie do art. 98 § 1 i 3 w zw. z art. 99 k.p.c.

**Apelację od wyroku wnieśli powodowie – pozwani wzajemni, zaskarżyli go w pkt 1 w części tj. powyżej kwoty: 25.040 zł a w pozostałych punktach: 2,3,4,5 ,6,7 w całości.** Powodowie – pozwani wzajemni zarzucali orzeczeniu:

- błąd w ustaleniach faktycznych przyjętych za podstawę rozstrzygnięcia, polegający na błędnych założeniach, że: z winy powodów - pozwanych wzajemnych nie doszło do zawarcia umowy przyrzeczonej, pozwani pozostają w ustroju rozdzielności majątkowej od lipca 2008 r. i zasadnym jest ustalenie wartości odszkodowania dla każdego z nich z osobna, nie uwzględniono faktu, żądania przez H. i H. Z. (1) innego biegłego do wyceny nakładów poniesionych przez nich w nieruchomości S. S., Sąd I instancji uwzględnił żądanie S. S. w przedmiocie, że wynajmując nieruchomość w latach 2007 - 2008 mógł uzyskiwać czynsz rządu 1.500 zł, a w kolejnych latach – 2.000 zł miesięcznie, Sąd I instancji nie zauważył, że dokonuje naruszenia prawa materialnego art. 680<sup>1</sup> k.c. zasądzając osobno od powódki (pозwanej wzajemnej) na rzecz pozwanego (powoda wzajemnego) kwotę 47.750 zł tytułem odszkodowania za bezumowne korzystanie z nieruchomości należącej do pozwanego (powoda wzajemnego) w okresie od marca 2007 r. do czerwca 2011 r. włącznie, Sąd I instancji przychylił się do wyceny nakładów przez biegłego podczas gdy H. i H. Z. (3) nie zgadzali się z wyceną nakładów poniesionych przez nich,

niesłusznie i bezpodstawnie Sąd I instancji przyjął, że H. i H. Z. (3) winni płacić każdy z osobna wynagrodzenie za najem nieruchomości z uwagi, że mieli rozdzielność będąc małżonkami;

- naruszenie przepisów prawa procesowego tj. art. 233 § 1 k.p.c., poprzez uznanie za wiarygodne twierdzeń pozwanego - powoda wzajemnego oraz wyceny nakładów dokonanych przez biegłego z którą powodowie pozwani wzajemni się nie zgadzali oraz przepisu prawa materialnego art. 680<sup>1</sup> k.c. poprzez przyjęcie, że małżonkowie mając rozdzielność winni płacić każdy osobno.

Wskazując na powyższe zarzuty powodowie – pozwani wzajemni wnieśli o zmianę zaskarżonego wyroku i zasądzenie pozostałej kwoty żądanej w pozwie przez H. i H. Z. (1), a w pozostałym zakresie uchylenie zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa wniesionego przez pozwanego – powoda wzajemnego. Z ostrożności procesowej wnieśli o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpatrzenia .

Pozwany – powód wzajemny wniósł o oddalenie apelacji oraz o zasądzenie od powodów – pozwanych wzajemnych na jego rzecz kosztów postępowania apelacyjnego.

Po ponownym rozpoznaniu sprawy w granicach apelacji Sąd odwoławczy uznał, że w części zasługiwała ona na uwzględnienie. **Sąd Apelacyjny** za własne przyjął dokonane przez Sąd I instancji ustalenia faktyczne, ze zmianami o których mowa będzie poniżej i **zważył, co następuje.**

Co do zarzutów apelacji odnoszących się do żądania z roszczenia głównego zasądzenia kwoty 33.000 zł

Żądanie zasądzenia kwoty 33.000 zł wraz z ustawowymi odsetkami okazało się zasadne.

Sąd Apelacyjny nie podzielił ustalenia Sądu I instancji, że wpłacona pozwanemu S. S. kwota 50.000 zł była zadatkiem w rozumieniu art. 394 kc.

Wprawdzie w umowie z dnia 3 listopada 2006r. (k.7 – 8) strony określiły wpłatę 50.000 zł jako zaliczkę, jednocześnie nadając jej rygor zadatku, jednakże nie ma uzasadnionych podstaw aby charakter wpłaty tej kwoty oceniać wyłącznie w oparciu o postanowienia tej umowy. Uszło uwagi Sądu I instancji, że umowa ta uległa rozwiązaniu. Taki wniosek uzasadnia fakt, że pomiędzy stronami w dniu 26 lipca 2008 r. została zawarta kolejna umowa przedwstępna sprzedaży nieruchomości (k.11 - 12). Postanowienia tej umowy w żadnym zakresie nie odwoływały się do poprzedniej. Co więcej zawierały inne uregulowania w odniesieniu do ceny, terminu zawarcia umowy przyrzeczonej, a także dokonanej już wpłaty kwoty 50.000 zł jednoznacznie uznając ją za zaliczkę. Podkreślenia wymaga fakt, że strony, inaczej niż w umowie z dnia 3 listopada 2006r., nie zawarły w umowie żadnego zastrzeżenia jakie ma ona znaczenie w razie niewykonania umowy przez jedną ze stron. A skoro odwołały się w sprawach nieuregulowanych do kodeksu cywilnego, to wykładnia omawianego postanowienia dotyczącego zaliczki (art. 65 § 2 kc) nie może być inna niż ta, że podlegała ona zwrotowi w przypadku niezawarcia umowy przyrzeczonej. Powyższa konkluzja zgodna jest ze stanowiskiem judykatury, wg którego zaliczka tym różni się od zadatku, że w sytuacji, gdyby nie doszło do zawarcia umowy przyrzeczonej sprzedaży nieruchomości, zapłacona zaliczka na poczet ceny podlega zwrotowi, jako świadczenie nienależne w rozumieniu art. 410 § 2 k.c. (por. wyrok SN z dnia 25 marca 2004 r., II CK 116/03, LEX nr 453645).

Powodowie w pozwie domagali się zapłaty z tego tytułu kwoty 33.000 zł z ustawowymi odsetkami od 9 października 2010r. uznając, że kwota 17.000 zł powinna być zaliczona jako wynagrodzenie za korzystanie z nieruchomości pozwanego.

Sąd Apelacyjny uznał wobec tego to roszczenie za uzasadnione na podstawie art. 410 § 2 kc, i zmienił w tym zakresie, w oparciu o art. 386 § 1 kpc, wyrok i zasądził od pozwanego na rzecz pozwanych kwotę 33.000 zł z ustawowymi odsetkami od 15 października 2010r.(pkt 1a wyroku Sądu Apelacyjnego.)

Sąd zasądził tę kwotę na rzecz obojga powodów, pomimo tego że stroną umowy z dnia 26 lipca 2008r. był wyłącznie powód. Uzasadnienie dla takiego rozstrzygnięcia dawało nie tylko żądanie pozwu lecz także stanowisko powodów,

że H. Z. (1) zawierając umowę reprezentował także swoją żonę – powódkę H. Z. (1) (k. 213 – 214 zeznania powoda, potwierdzone na rozprawie apelacyjnej). Nie było natomiast podstaw do przyjęcia istnienia solidarności wierzycieli (art. 367 kc) W uzasadnieniu pozwu powodowie nie wskazali źródeł solidarności czynnej. Zgodnie z art. 369 kc zobowiązanie jest solidarne, jeżeli to wynika z ustawy lub z czynności prawnej. Solidarności nie domniemywa się. W ocenie Sądu Apelacyjnego w obowiązującym porządku prawnym brak podstaw do przyjęcia ustawowego źródła solidarności powodów jako wierzycieli. Źródłem solidarności czynnej mogła być jedynie czynność prawna, w tym przypadku umowa z dnia 26 lipca 2008r., jej jednakże postanowienia, zdaniem Sądu, nie dają podstaw do wniosku o istnieniu solidarności czynnej.

O odsetkach Sąd Apelacyjny orzekł na podstawie art. 481 § 1 kc. a związku z art. 455 kc (wezwanie do zapłaty pismem z dnia 1 października 2010r. k. 52 - 53) i zasądził je od 15 października 2010 r. uznając, że dotarcie pisma do rąk dłużnika wraz z obowiązkiem spełnienia świadczenia powinno się nastąpić do 14 października 2010r.

#### Co do zarzutów apelacji dotyczących powództwa wzajemnego – „odszkodowania” za zajmowanie nieruchomości

Apelacja powodów – pozwanych wzajemnych, skarżących zasądzone od nich „odszkodowanie” (pkt 3 i 4 wyroku Sądu Okręgowego), okazała się w znacznej części (co do kwoty łącznej 76.900 zł) zasadna.

Poza sporem jest, że pozwani wzajemni zajmowali nieruchomość powoda wzajemnego przez okres objęty powództwem - 52 miesiące, tj. od marca 2007r. do czerwca 2011r. Weszli w jej posiadanie po dniu 21 lutego 2007r., w celu wykonania niezbędnych prac remontowych w postaci wymiany instalacji elektrycznej i centralnego ogrzewania (k.75 pokwitowanie odbioru kluczy). Opuścili ją dopiero po wytoczeniu powództwa o eksmisję. Powód wzajemny przejął nieruchomość w marcu 2012r. (zeznania S. S. k. 226).

Rozstrzygnięcie o żądaniu powoda wzajemnego, który odwoływał się do rynkowych stawek wynajmu nieruchomości, wymagało rozważenia zagadnienia charakteru i podstawy prawnej władania nieruchomością wydaną pozwany wzajemnym. W wyroku z dnia 20.3.2002 r. V CKN 948/00, OSP 2003, z. 1, poz. 6, (z głosem krytyczną M. Krajewskiego, także P. Machnikowski (w:) E. Gniewek, Komentarz, 2008, art. 389, nb 18).Sąd Najwyższy uznał osobę władającą rzeczą na wspomnianej podstawie za dzierżyciela. Pogląd ten spotkał się z jednomyślną krytyką doktryny. Osoba władająca rzeczą na podstawie umowy przedwstępnej nie działa za drugą stronę, ale na własną rzecz. Jednocześnie, ponieważ z reguły aż do zawarcia umowy przyrzeczonej respektuje ona prawa właściciela, słusznie uznaje się ją za posiadacza zależnego (tak: I. K., F. Z. „Rozliczenie nakładów na nieruchomość wydaną na podstawie umowy przedwstępnej, w razie niedojścia do skutku umowy przyrzeczonej.”Transformacje Prawa Prywatnego (...))

Charakter prawny stosunku będącego podstawą tego posiadania i skutki jego upadku mogą zostać określone w umowie przedwstępnej. W praktyce jednak często tak się nie dzieje. W takiej sytuacji w literaturze przyjęto, że co do zasady stosunek będący podstawą posiadania nie ma charakteru najmu ani dzierżawy, a jest szczególnym stosunkiem nienazwanym, gdzie ekwiwalentu świadczenia w postaci zezwolenia na władanie rzeczą należy poszukiwać w cenie, jaka ma zostać zapłacona na podstawie umowy przyrzeczonej

W niniejszej sprawie strony ustaliły wynagrodzenie za korzystanie z nieruchomości. W aneksie do umowy z dnia 26 lipca 2008r.(k.13) umówiły się, że kupujący począwszy od 1 sierpnia 2008r. do dnia sprzedaży nieruchomości będzie płacił wynagrodzenie za korzystanie z nieruchomości w wysokości 1000 zł miesięcznie. Zasady te do momentu, gdy okazało się, że do zawarcia umowy nie dojdzie, nie zostały zmienione. W tej sytuacji brak było podstaw do poszukiwania wielkości wynagrodzenia w ofertach domów na wynajem.

Co do okresu poprzedzającego 1 sierpnia 2008r. tj od marca 2007r. do lipca 2008r. takie zasady nie zostały ustalone. Wobec tego to na powódzie wzajemnym, zgodnie z art. 6 kc. spoczywał ciężar wykazania, czy po stronie pozwanych wzajemnych istniał obowiązek wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości. W ocenie Sądu Apelacyjnego powód wzajemny nie sprostał tej powinności. Nie sposób przyjąć aby zasady ustalone we wskazanym wyżej aneksie można było stosować wstecz, wobec braku jakichkolwiek postanowień w tym zakresie. W okresie tym pozwani wzajemni byli posiadaczami w dobrej wierze (art. 7 kc). Zgodnie z art. 224 § 1 kc w zw. z art. 230 kc samoistny posiadacz nie jest

zobowiązany do wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy. W tej sytuacji brak było podstaw do poszukiwania wielkości wynagrodzenia w ofertach domów na wynajem. Dotyczy to zarówno okresu objętego umową, jak i wcześniejszego kiedy żadne zasady nie zostały ustalone. Dodać należy, że przedstawione przez powoda wzajemnego oferty pozyskane z Internetu nie mogłyby stanowić dowodu, że za okres objęty pozwem wynagrodzenie powinno mieścić się w granicach tam dochodzonych. Tego rodzaju dowody są niewystarczające do rzetelnego udowodnienia należnego wynagrodzenia. W sprawach o ustalenie wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości chodzi o określenie wynagrodzenia za korzystanie z konkretnej nieruchomości, a nie jakichś innych.

Wobec tego Sąd Apelacyjny przyjął, że należne wynagrodzenie za okres od 1 sierpnia 2008r do czerwca 2011r. wynosiło 35.000 zł (35 miesięcy x 1000 zł). Tę kwotę należało pomniejszyć 4000 zł (ugoda sądowa obejmująca „odszkodowanie” na 4000 zł za okres od 21.11.2008r do 21.02.2009r) oraz o kwotę 17.000 zł uznaną przez pozwanych wzajemnych (w treści pozwu pozwani wzajemni wskazują, że kwotę 50.000 zł pomniejszają o 17.000 zł za korzystanie z nieruchomości).

Wobec tego tytułem wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości Sąd Apelacyjny zasądził od pozwanych wzajemnych na rzecz powoda wzajemnego kwotę 14.000 zł, a w pozostałej części jego powództwo oddalił. Tym samym zmienił w tym zakresie wyrok na podstawie art. 386 § 1 kpc, a w pozostałej części apelację powodów (pozwanych wzajemnych) oddalił na podstawie art. 385 kpc.

Okoliczność, że pomiędzy pozwanymi wzajemnymi ustalona jest rozdzielność majątkowa nie uzasadniała żądania od każdego z małżonków wynagrodzenia po 1000 zł. Pozwany wzajemny zawierając umowę co do ustalenia zasad wynagrodzenia reprezentował również swoją żonę i wiadome było, że oboje małżonkowie będą z niej korzystać. Gdyby natomiast chcieć podzielić rozumowanie powoda wzajemnego, żądającego od każdego z małżonków wynagrodzenia, to w odniesieniu do pozwanej wzajemnej zobowiązany byłby do wykazania, że zawarł z nią umowę. Dowodu takiego powód wzajemny nie przeprowadził. Nie wykazał również powód wzajemny, że pozwana wzajemna w tym okresie zajmowała nieruchomość bez tytułu prawnego oraz jakie w związku z tym musiałaby uiszczać wynagrodzenie za korzystanie z nieruchomości.

#### Co do zarzutów apelacji w odniesieniu do roszczenia o nakłady.

Bezzasadna natomiast okazała się apelacja powodów w części dotyczącej zwrotu poniesionych nakładów na nieruchomość pozwanego w kwocie 56.204 zł.

Jak wynikało z twierdzeń pozwu od 2007r. powodowie licząc na zawarcie umowy sprzedaży poczynili nakłady na jej wyremontowanie o wartości 81.244 zł. Sąd Apelacyjny podziela stanowisko Sądu I instancji, że zebrany w sprawie materiał dowodowy dał podstawy do przyjęcia, że zgoda pozwanego dotyczyła wyłącznie nakładów na remont instalacji elektrycznej i centralnego ogrzewania. Powodowie nie udowodnili, że pozostałe nakłady wykonane zostały za zgodą pozwanego. W odniesieniu do nich nie została zawarta żadna umowa, co do ich rozliczenia w razie niezawarcia umowy sprzedaży.

Przyjmuje się, że jeżeli strony nie zawarły dodatkowych umów, zwrot nakładów powinien podlegać przepisom art. 226-230 kc, z chwilą bowiem, gdy okaże się, że nie może dojść do zawarcia umowy przyrzeczonej, upada z mocą wsteczną związane z umową przedwstępną porozumienie, które stanowiło podstawę prawną nakładów na rzecz mającą być przedmiotem umowy przyrzeczonej (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 12.1.1960 r., I CO 40/59, OSN 1960, nr 3, poz. 90, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 15.10.2010r. I CSK 84/09). W rezultacie nakłady te należy kwalifikować jako poczynione przez posiadacza bez tytułu prawnego. W art. 226 kc w zw. z art. 230 kc ustawodawca uzależnia zakres roszczenia posiadacza o zwrot nakładów (ich równowartości pieniężnej) i skorelowanego z nim obowiązku właściciela przede wszystkim od dobrej lub złej wiary posiadacza i obejmuje tym zakresem bądź tylko nakłady konieczne, bądź również inne nakłady.

Przez nakłady konieczne rozumie się takie nakłady, których celem jest utrzymanie rzeczy w należyłym stanie, na przykład remonty i konserwacja rzeczy, zasiewy, utrzymanie zwierząt, płacenie podatków. Inne nakłady mają na celu

ulepszenie rzeczy, przez co zwiększają one wartość rzeczy - nakłady użyteczne, bądź zmierzają do zaspokojenia potrzeb estetycznych tego, kto ich dokonuje - nakłady zbytkowne (por. J. Ignatowicz (w:) Komentarz, t. I, 1972, s. 608 i n.; S. Rudnicki, Komentarz, 2007, s. 378; E. Skowrońska-Bocian (w:) K. Pietrzykowski (red.), Komentarz, t. I, 2005, s. 637; wyrok SN z dnia 22 marca 2006 r., III CSK 3/06, Lex nr 196597).

Wobec treści zebranego materiału dowodowego nie ma podstaw do przyjęcia, że powodowie byli posiadaczami w złej wierze (art. 7 kc). A zatem powodowie jako posiadacze w dobre wierze mogli żądać zwrotu nakładów koniecznych o tyle, o ile nie miały pokrycia w korzyściach, które uzyskali z rzeczy (art. 226 § 1 zd. 1 k.c.). Zwrotu innych nakładów mogli żądać o tyle, o ile zwiększały wartość rzeczy w chwili jej wydania właścicielowi (art. 226 § 1 zd. 2 k.c.).

Załączony do pozwu „wykaz poniesionych kosztów remontu domu” (k. 44) zawiera, w ocenie Sądu Apelacyjnego, wyłącznie nakłady o charakterze koniecznym, które przez okres zamieszkiwania od marca 2007r do marca 2012r. w nieruchomości miały pokrycie w korzyściach, które powodowie, z faktu wieloletniego zamieszkania, uzyskali. Dowód przeciwny obciążał powodów. Powodowie jednakże nie podjęli trudu wykazania charakteru poczynionych nakładów ograniczając się do złożenia wniosku dowodowego o ustalenie ich wartości w oparciu o opinię biegłego. Takie procedowanie jest niewystarczające skoro ustawa nakłada obowiązek rozróżnienia nakładów i wykazania, że ich wartość była wyższa niż korzyści, które uzyskali władając nieruchomością przez okres 5 lat.

Wobec tego w tym zakresie apelacja powodów na podstawie art. 385 kpc podlegała oddaleniu.

Z uwagi na wynik sporu zakończony przed Sądem I instancji Sąd Apelacyjny zmienił rozstrzygnięcie kosztach postępowania i zasądził od pozwanego (powoda wzajemnego) na rzecz powodów (pozwanym wzajemnym) kwotę 5464 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania z powództwa głównego i wzajemnego. Powództwo główne powodowie wygrali w 50,8 %, wzajemne przegrali w 15,3%. Na koszty postępowania z powództwa głównego składały się następujące koszty: powodowie – opłata od pozwu 5713 zł (k.59), koszty biegłych 500 zł (k.144), 831,97 (k.199), 3600 zł koszty zastępstwa procesowego, pozwany – 3600 zł – koszty zastępstwa procesowego. Na koszty postępowania z powództwa wzajemnego składały się: opłata od pozwu 4575 zł poniesiona przez powoda wzajemnego, oraz koszty zastępstwa procesowego obu stron po 3600 zł. Po wzajemnym rozliczeniu koszty należne powodom z powództwa głównego wynosiły 3665 zł, a z powództwa wzajemnego 1799 zł, łącznie 5464 zł.

W postępowaniu apelacyjnym Sąd Apelacyjny wzajemnie zniósł koszty zastępstwa procesowego na podstawie art.100 kpc.

Z przysądzonych roszczeń Sąd Apelacyjny nakazał ściągnąć na rzecz Skarbu Państwa (Sąd Okręgowy w Zielonej Górze) od powodów (pozwanym wzajemnym) 3.623 zł, od pozwanego (powoda wzajemnego) 5.383 zł tytułem opłaty od apelacji, od uiszczenia której H. i H. Z. (3) zostali zwolnieni.

Elżbieta Fijałkowska Andrzej Daczyński Bogusława Żuber