

Sygn. akt I ACa 717/14

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 21 stycznia 2015 r.

Sąd Apelacyjny w Białymstoku I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący	:	SSA Jadwiga Chojnowska
Sędziowie	:	SA Elżbieta Borowska SO del. Dariusz Małkiński (spr.)
Protokolant	:	Urszula Westfal

po rozpoznaniu w dniu 21 stycznia 2015 r. w Białymstoku

na rozprawie

sprawy z powództwa **W. G. i W. G.**

przeciwko **A. T. (1)**

**o zapłatę**

na skutek apelacji powodów

od wyroku Sądu Okręgowego w Olsztynie

z dnia 11 czerwca 2014 r. sygn. akt I C 68/13

**I. oddala apelację;**

**II. zasądza od powodów solidarnie na rzecz pozwanej kwotę 5.400 (pięć tysięcy czterysta) złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w instancji odwoławczej;**

**III. przyznaje radcy prawnemu L. O. od Skarbu Państwa (Sąd Okręgowy w Olsztynie) kwotę 6.642 (sześć tysięcy sześćset czterdzieści dwa) złotych, w tym należny podatek od towarów i usług w kwocie 1.242 (jeden tysiąc dwieście czterdzieści dwa) złotych tytułem kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu w postępowaniu apelacyjnym.**

## UZASADNIENIE

Powodowie : W. G. i W. G. wystąpili przeciwko pozwanej A. T. (1) z pozwem o zapłatę kwoty 210.000 zł tytułem zwrotu nakładów poczynionych przez nich na nieruchomości pozwanej.

W uzasadnieniu wskazali, że korzystali z nieruchomości na zasadzie umowy najmu, którą zawarli z Nadleśnictwem S., określającym się jako właściciel posesji. W czasie korzystania z nieruchomości powodowie przeprowadzili liczne remonty, zarybili staw i stworzyli sad, postawili ogrodzenie i wybudowali altanę ogrodową, zaś wartość tych nakładów odpowiada kwocie dochodzonej pozwem. W 2005 r. pozwana wystąpiła z żądaniem zwrotu nieruchomości, którą powodowie opuścili dnia 6 kwietnia 2011 r.

W rozwinięciu pozwu powodowie – reprezentowani przez fachowego pełnomocnika ustanowionego z urzędu – wskazali, że z nieruchomości korzystali jako posiadacze zależni w dobrej wierze, zaś podstawą żądania zwrotu nakładów są przepisy art. 230 k.c. w zw. z art. 226 k.c. Wskazali także zakres i rodzaj nakładów, których rozliczenia się domagają, wraz z datami, w których zostały one poczynione.

W odpowiedzi na pozew pozwana A. T. (1) wniosła o oddalenie powództwa i zwrot kosztów procesu ; podniosła ponadto m. in., że nie wiązał jej z powodami żaden stosunek zobowiązaniowy. Opuszczając nieruchomość powodowie zabrali ze sobą elementy wyposażenia, które pozostawały w kręgu ich zainteresowania, nadto w protokole odbioru z dnia 11 kwietnia 2011 r. powód złożył oświadczenie, że nie będzie rościł w stosunku do pozwanej żadnych roszczeń z tytułu pozostałych elementów wyposażenia i nakładów poniesionych na lokal mieszkalny.

W toku postępowania pozwana podniosła nadto zarzut potrącenia kwoty 6.000 zł z tytułu wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości w okresie od listopada 2001 r. do grudnia 2005 r. – według stawki 120 zł miesięcznie, którą powodowie płacili jej od stycznia 2006 r.

W trakcie postępowania pełnomocnik powoda W. G. wskazał, że ten ostatni podpisując oświadczenie z dnia 11 kwietnia 2011 r. działał w błędzie co do jego treści, albowiem był przekonany, że kwituje jedynie przekazanie kluczy od mieszkania.

Wyrokiem z dnia 16 lipca 2012 r., wydanym w sprawie o sygn. akt: I C 417/11, Sąd Okręgowy w Olsztynie oddalił powództwo (pkt I), odstąpił od obciążania powodów kosztami procesu na rzecz pozwanej (pkt II) oraz przyznał radcy prawnemu L. O. od Skarbu Państwa wynagrodzenie za zastępstwo prawne powodów sprawowane z urzędu w kwocie 8.856 zł, obejmującej należny podatek od towarów i usług na sumę 1.656 zł (pkt III).

Podstawowym założeniem wyżej opisanego wyroku było przyjęcie, że pozwana nie posiada biernej legitymacji do występowania w sprawie, albowiem rozliczenia nakładów powodowie powinni żądać od podmiotu, z którym łączyl ich stosunek zobowiązaniowy, tj. z Nadleśnictwem S.. Jednocześnie Sąd I instancji wskazał, że powodowie korzystali z przedmiotowej nieruchomości jako posiadacze zależni w dobrej wierze, a zatem podstawą rozliczenia nakładów winien być przepis art. 226 k.c. i art. 230 k.c. Dodatkowo Sąd przyjął, że w dniu 11 kwietnia 2011 r. powód zrzekł się roszczeń z tytułu pozostawionych na nieruchomości elementów wyposażenia i nakładów, co najmniej w zakresie lokalu mieszkalnego, w ramach instytucji zwolnienia z długu.

Sąd Apelacyjny w Białymstoku uchylił powyższy wyrok w punktach I i II oraz przekazał sprawę Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach procesu odwoławczego (sygn. akt : I ACa 697/12).

W uzasadnieniu wskazał, że A. T. (1) nigdy nie utraciła własności przedmiotowej posesji, zaś akty stanowiące podstawę władztwa właścicielskiego Skarbu Państwa – Nadleśnictwa S. były nieważne ex tunc. W konsekwencji Skarb Państwa nie mógł skutecznie wynajmować, oddawać w bezpłatne użyczenie lub w użytkowanie na zasadach lokalu służbowego lub zakładowego domu pozwanej wraz z działką, na której ten budynek był posadowiony. Jednocześnie Sąd II instancji przesądził, że powodowie zajmowali sporną nieruchomość jako posiadacze zależni w dobrej wierze, w związku z czym podstawą prawną rozliczenia dokonanych przez nich nakładów są przepisy art. 226 k.c. w zw. z art. 230 k.c.

Nadto Sąd Apelacyjny w Białymstoku zlecił dokonanie oceny prawnej skuteczności oświadczenia powoda złożonego w dniu 11 kwietnia 2011 r., przy czym podzielił zapatrywanie Sądu I instancji kwalifikujące omawiane oświadczenie woli jako umowa zwolnienia z długu (art. 508 k.c.). Jednocześnie Sąd uznał, że powód był uprawniony w ramach

zarządu majątkiem wspólnym do złożenia przedmiotowego oświadczenia woli o treści zawartej w dokumencie z dnia 11 kwietnia 2011 r., bez uprzedniej zgody żony .

W następstwie ponownego rozpoznania sprawy Sąd Okręgowy w Olsztynie w wyroku z dnia 11 czerwca 2014 roku , sygn. akt : I C 68/13 oddalił powództwo ( pkt I.) , zasądził solidarnie od powodów na rzecz pozwanej kwotę 12.689 zł tytułem zwrotu kosztów procesu ( pkt II.) , przyznał wynagrodzenie za zastępstwo prawne powodów w postępowaniu apelacyjnym wykonywane z urzędu przez ich pełnomocnika ( pkt III.) i odstąpił od obciążania powodów nieuiszczonymi kosztami sądowymi na rzecz Skarbu Państwa ( pkt IV.).

Sąd Okręgowy ustalił , że powodowie są małżeństwem i pozostają w ustroju wspólności majątkowej małżeńskiej; w 1981 r. zamieszkali na nieruchomości w N. (ul. (...)), a zgodę na ich bezpłatne zamieszkiwanie wyraziło Nadleśnictwo S., którego pracownikiem był powód.

W 1987 r. została wydana powodom decyzja o przydziale lokalu mieszkalnego w budynku położonym na tej nieruchomości. Drugi lokal w budynku przydzielono innej rodzinie, w związku z czym dokonano też podziału posesji. Mieszkanie zostało przydzielone powodowi przez Nadleśnictwo jako bezpłatny lokal służbowy, zaś od dnia 1 lipca 2004 r. – po odejściu W. G. na emeryturę – powodowie korzystali z niego na zasadzie kolejnych umów najmu, które zawierali z Nadleśnictwem S..

Wyżej wspomniane umowy, w tym te dotyczące bezpłatnego korzystania z nieruchomości, obejmowały nie tylko lokal mieszkalny, ale również osadę leśną położoną w N. z budynkami gospodarczymi – oborą i stodołą. Zgodnie z postanowieniami tych umów na powodach ciążył obowiązek bieżących napraw i konserwacji m.in. w zakresie podłóg i posadzek, okien i drzwi, osprzętu i pieców węglowych i akumulacyjnych, przewodów sanitarnych, malowania i tapetowania tynków, ścian i sufitów, drzwi, okien, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych. Wprowadzanie ulepszeń w lokalu mogło zaś nastąpić za pisemną zgodą wynajmującego i na podstawie pisemnej umowy określającej sposób rozliczeń z tego tytułu.

Niezależnie, na wniosek powoda zezwolono mu na korzystanie ze znajdującego się na nieruchomości stawu, w ramach odrębnej umowy z Nadleśnictwem ; powód uiszczał na rzecz Nadleśnictwa czynsz w wysokości niespełna 300 zł rocznie do 2004 r. (włącznie).

W okresie zamieszkiwania na nieruchomości powodowie poczynili szereg prac remontowych, ale także modyfikujących lokal:

1)w 1982 r. wykonali schody z drewna sosnowego – przyczyną przebudowy schodów były potrzeby wynikające ze zmiany sposobu użytkowania poddasza, a mianowicie ze strychu na pokoje mieszkalne (nakład ulepszający) – koszt prac 2.002,08 zł, przy czym przy uwzględnieniu stopnia zużycia ich wartość na dzień wydania nieruchomości wynosiła 1.001 zł (50% zużycia technicznego), jednak prace te nie miały wpływu na ogólną wartość nieruchomości w dniu jej wydania,

2)w 1985 r. zbudowano hydrofornię – nakład dokonany z uwagi na zamarzanie wody w zimie (koszt konieczny , niezbędny do poniesienia w ramach typowego użytkowania), koszt wybudowania – 1.624,68 zł,

3)w 1986 r. dokonali „remontu kapitalnego” domu – prace polegające na : podłączeniu sieci wodociągowej na parterze domu wraz z wybudowaniem zbiornika bezodpływowego, wymianie okien i drzwi na parterze, ułożeniu boazerii na ścianach, wymianie podłogi (nakłady ulepszające), koszt remontu – 30.528,46 zł, przy czym przy uwzględnieniu stopnia zużycia ich wartość na dzień wydania nieruchomości wynosiła 12.211 zł (60% zużycia technicznego), jednak prace te nie miały wpływu na ogólną wartość nieruchomości w dniu jej wydania,

4)w 1987 r. wykonano ogrodzenie całej posesji oraz płot oddzielający część działki powodów od części działki zajmowanej przez rodzinę M. (nakład ulepszający); koszt wykonania ogrodzenia – 11.917,27 zł, przy czym przy

uwzględnieniu stopnia zużycia jego wartość na dzień wydania nieruchomości wynosiła 2.383 zł (80% zużycia technicznego); jednak prace te nie miały wpływu na ogólną wartość nieruchomości w dniu jej wydania,

5)w 1993 r. dokonano wymiany okien i drzwi w budynku gospodarczym (brak możliwości ustalenia zakresu i wartości wykonanych prac z uwagi na rozbiórkę tego budynku),

6)w 1997 r. przeprowadzono adaptację strychu – prace polegające na zaadaptowaniu strychu na część mieszkalną, w ramach których wykonano lukarny w połaci dachowej, ułożenie podłogi na stropie drewnianym, szkielet nowych ścian obłożono boazerią i wypełniono izolacją termiczną, zamontowano instalację elektryczną (nakłady ulepszające), koszt adaptacji – 25.577,34 zł (nakład został w pełni zamortyzowany),

7)w 1998 r. urządzono kuchnię na strychu – w trakcie przebudowy części strychu na potrzeby kuchni wykonano podłogi i posadzki, oblicowano część ścian glazurą, zamontowano drzwi wewnętrzne, zamontowano instalację wodno-kanalizacyjną i elektryczną (nakłady ulepszające), koszt adaptacji – 3.691,01 zł (nakład w pełni zamortyzowany),

8)w 1999 r. zbudowano pomost i altankę nad stawem – wykonanie tego elementu obejmowało zamontowanie pomostu opartego na palach wbitych w dno jeziora, pobudowanie altany w postaci zadaszzonego szkieletu na jednej z części pomostu (nakład ulepszający), koszt prac – 5.280,92 zł, przy czym przy uwzględnieniu stopnia zużycia ich wartość na dzień wydania nieruchomości wynosiła 2.640 zł (50% zużycia technicznego), dokonany nakład nie zwiększył wartości całej nieruchomości w chwili wydania,

9)w 2000 r. wykonano łazienkę na strychu , w związku z czym ułożono posadzki w miejscu byłej podłogi drewnianej, oblicowano ściany glazurą na płycie kartonowo-gipsowej, zamontowano drzwi wewnętrzne i instalację wodno-kanalizacyjną wraz z niezbędnym osprzętem (nakłady ulepszające, nie zwiększyły wartości nieruchomości), koszt prac – 2.218,84 zł (zamortyzowany),

10)w 2000 r. przeprowadzono montaż kominka i rur rozprowadzających ciepło – zakres robót obejmował podkład betonowy pod obudowę, wykonanie obudowy murowanej z elementami z płyt kartonowo-gipsowych, wkład kominkowy, rury spiro jako rozprowadzenie ciepłego powietrza (nakład ulepszający), koszt prac – 1.701,18 zł (nakład w pełni zamortyzowany),

11)w 2000 r. przebudowano budynek gospodarczy na garaż (brak możliwości ustalenia zakresu i wartości wykonanych prac z uwagi na rozbiórkę tego budynku),

12)w 2002 r. wykonano ocieplenie budynku mieszkalnego – prace polegające na ułożeniu warstwy izolacyjnej ze styropianu na całej powierzchni ścian zewnętrznych wraz z zapuszczeniem siatki w kleju (nakład ulepszający, prace zwiększyły wartość nieruchomości o szacunkowy koszt robót z ociepleniem), wartość prac – 6.084,24 zł (nakład przydatny, choć wymaga uzupełnienia spowodowanego brakiem tynku zewnętrznego), przy czym przy uwzględnieniu stopnia zużycia wartość tej pozycji na dzień wydania nieruchomości wynosiła 1.217 zł (80% zużycia technicznego).

Prace te były finansowane nie tylko przez powodów, ale w znacznej części (zwłaszcza w zakresie adaptacji strychu na mieszkanie) przez ich syna i synową. Powodem rozpoczęcia prac adaptacyjnych strychu była bowiem chęć zamieszkania tam syna powodów – K. wraz z rodziną. W 1998 r. po przeprowadzeniu remontu strychu polegającego na przygotowaniu pomieszczeń mieszkalnych (pokój, łazienka, kuchnia), K. G. wraz z żoną przeprowadził się do rodziców, zajmując piętro domu.

Nadleśnictwo S., jako wynajmujący, nie zawierało z powodami żadnych umów w zakresie wykonanych przez nich remontów, ale też nie sprzeciwiało się pracom, których wykonanie powód sygnalizował nadleśniczemu. Pisemną zgodę od wynajmującego na przeprowadzenie prac ulepszających powodowie uzyskali jedynie w zakresie altanki w ogrodzie.

Nadto powodowie dokonali na terenie siedliska nasadzeń drzew owocowych i krzaków oraz nasadzeń świerków, przy czym powyższego powód dokonał na przełomie roku 1979/1980, a więc jeszcze przed objęciem nieruchomości w

posiadanie . Powodowie korzystali z sadu, pobierając z niego pożytki naturalne i w ramach dokonywanych nakładów zarybiali staw , począwszy od 1994 r., przy czym odławiali ryby na własny użytek.

Przedmiotowa nieruchomość, stanowiąca część działki nr (...), położonej w miejscowości N., gmina J., powiat (...), zlokalizowana jest bezpośrednio przy drodze krajowej nr (...). W okresie objętym pozwem działka stanowiła siedlisko gospodarcze, zabudowana była budynkiem mieszkalnym wolnostojącym oraz budynkami gospodarczymi: drewnianą stodołą, murowanym chlewem i hydrofornią. Teren działki w części zagrodowej, wokół budynków stanowił podwórze przydomowe, w części zagospodarowany jako ogródek warzywny z drzewkami owocowymi i częścią rekreacyjną z altaną. Przedmiotowa działka poza siedliskiem jest porośnięta trawami, zadrzewiona i zakrzaczona, a pozostały teren stanowi kompleks leśny. Teren posesji i część użytkowana przez powodów była ogrodzona siatką na słupkach stalowych od strony szosy oraz częściowo płotem drewnianym. Przez teren działki przebiega napowietrzna linia energetyczna. W odległości około 200 metrów od siedliska znajduje się staw, przy którym powodowie wybudowali drewniany pomost z wiatą.

Działka nr (...) położona jest na terenie nieobjętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, a według zapisów Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego częściowo obejmuje tereny oznaczone jako MN – obszar osadniczy wielofunkcyjny, a częściowo położona jest w strefie turystyczno-wypoczynkowej oraz w strefie leśnej. Ponadto na działce lokalizowane są częściowo rolnicze nieużytki bagienne i zalesienia na siedliskach bagiennych.

W okresie zamieszkiwania na terenie spornej nieruchomości powodowie zajmowali 23 ary terenu działki z samodzielnym dojazdem do szosy. Powierzchnia przedmiotowych budynków gospodarczych wynosiła: 148 m<sup>2</sup> – stodoła i 74,76 m<sup>2</sup> – obora. W zajmowanym przez powodów budynku mieszkalnym łączna powierzchnia użytkowa wynosiła:

- a) w okresie od 1981 r. (data zamieszkania powodów) do 1998 r. – 55,15 m<sup>2</sup>,
- b) w okresie od 1998 r. (adaptacja strychu na poddaszu – pokój i kuchnia) do 2000 r. – 91,35 m<sup>2</sup>,
- c) w okresie od 2000 r. (adaptacja strychu – łazienka) do 11 kwietnia 2011 r. (zwrot nieruchomości) – 94,23 m<sup>2</sup>, w tym na parterze – 55,15 m<sup>2</sup> (2 pokoje, kuchnia, łazienka, sień), a na poddaszu – 39,08 m<sup>2</sup> (pokój, kuchnia, łazienka, sień).

W 2008 r. doszło do rozbiórki budynku stodoły. W 2011 r. pozwana zleciła wybudowanie nowego, murowanego budynku hydroforni w miejsce poprzedniego (drewnianego). Obecnie na działce pozostały ruiny chlewu (część murów z bloczków betonowych z wrotami drewnianymi i częścią konstrukcji dachu), pozostałe zaś budynki zostały zburzone. Pomost drewniany wraz z altaną spalił się w 2006 r. (zdaniem powodów został podpalony przez nieustalonych sprawców).

Wartość czynszu za najem spornego siedliska zajmowanego przez powodów wraz z budynkami gospodarczymi i posesją gruntową, na której znajduje się staw, wynosiła:

- a) za okres od 1981 r. do 2004 r. (data przejścia powoda na emeryturę) – 15.353 zł (w tym w okresie od 1981 r. do 1995 r. – kwota 8.922.011 zł),
- b) za okres od sierpnia 2004 r. do 11 kwietnia 2011 r. (data zwrotu nieruchomości) – 16.993,10 zł, przy czym za okres od listopada 2001 r. do grudnia 2005 r. – 8.894 zł.

Na ogólną wartość nieruchomości nie miały wpływu nasadzenia drzewek owocowców lub świerków, które zostały dokonane przez powoda jeszcze przed wprowadzeniem się jego i jego małżonki na teren siedliska. Ze względu na wiek drzew wiśni, śliwy, agrestu, porzeczeki, śliwy ałycza i karagana okres produktywnego użytkowania został zakończony,

a wartość została zamortyzowana. Natomiast wartość jednego drzewa świerku w wieku ponad 31 lat wynosi 1.063,71 zł, a w wieku 21 – 25 lat wynosi 344,23 zł.

Właścicielem przedmiotowej nieruchomości była i jest pozwana, która swoich praw w tym zakresie dochodziła w toku postępowania sądowego o uzgodnienie treści księgi wieczystej ze stanem rzeczywistym i korzystny dla siebie wyrok uzyskała po orzeczeniu Sądu Najwyższego z dnia 13 grudnia 2005 r. W 2006 r. pozwana wystąpiła z żądaniem eksmisji powodów. Jednocześnie w piśmie datowanym na dzień 7 kwietnia 2006 r. wezwała ich do uiszczenia odszkodowania za bezumowne korzystanie z nieruchomości w wysokości 120 zł miesięcznie za okres od stycznia do kwietnia 2006 r. oraz w wysokości 100 zł miesięcznie za okres od maja 2006 r. Nadto pozwana zezwoliła powodowi na racjonalne i zgodne z zasadami prowadzenia gospodarki rybnej i korzystanie z jeziora położonego obok siedliska (bezpłatnie) ; strony poczyniły też ustne ustalenia, wedle których pozwana wyraziła zgodę, aby powodowie zamieszkiwali na terenie należącej do niej nieruchomości jeszcze przez okres 3 lat, czyli do 2009 r. Po tym czasie powodowie mieli dobrowolnie opuścić nieruchomość.

Pozwana poinformowała powodów o tym, że od dnia 1 września 2009 r. zamierza przystąpić do rozbiórki budynku obory znajdującej się na jej posesji w N. z uwagi na jego zły stan techniczny i konieczność porządkowania terenu posesji. Ostatecznie powodowie opuścili nieruchomość na początku kwietnia 2011 r.

W dniu 11 kwietnia 2011 r. powód W. G. podpisał pismo noszące tytuł „Protokół odbioru mieszkania”, w którym oświadczył, że „jego rodzina opróżniła i opuściła lokal położony w miejscowości N., ul. (...), zabierając wszelkie należące do nich wyposażenie”, a nadto „iż nie będzie rościł w stosunku do A. T. (1) żadnych roszczeń z tytułu pozostałych elementów wyposażenia i nakładów poniesionych na lokal mieszkalny.”

Przed podpisaniem oświadczenia pełnomocnik pozwanej odczytał jego treść, przy czym powód nie prosił o powtórzenie tej czynności lub o wyjaśnienie znaczenia poszczególnych sformułowań. Nadto powód nie poprosił żadnej osoby, w tym swojego prawnika, z którym pozostawał w stałym kontakcie, o obecność podczas podpisywania protokołu odbioru nieruchomości.

Pismem z dnia 3 października 2011 r. pozwana wezwała powoda do zapłaty odszkodowania za bezumowne korzystanie z nieruchomości w okresie luty – marzec 2011 r. w kwocie 600 zł. Dodatkowo poprosiła powodów o kontakt w celu odbioru elementów kominka, które możliwe są do odzyskania podczas rozbiórki budynku mieszkalnego, w związku z tym, że chęć ich przejęcia wyraził powód.

Na wstępie swojej oceny prawnej Sąd Okręgowy zauważył, że dokonane przez powodów nakłady na nieruchomości pozwanej należy podzielić na trzy grupy, a mianowicie na nakłady dokonane : na nieruchomości budynkowej, na zarybienie stawu oraz w postaci nasadzeń.

Zgodnie bowiem z art. 226 § 1 k.c. w zw. z art. 230 k.c. posiadacz zależny w dobrej wierze może żądać zwrotu nakładów koniecznych o tyle, o ile nie mają pokrycia w korzyściach, które uzyskał z rzeczy. W przypadku natomiast innych nakładów, w tym ulepszających, posiadacz ten może żądać ich zwrotu o tyle, o ile zwiększają wartość rzeczy w chwili jej wydania właścicielowi.

Przedstawiciele doktryny i piśmiennictwa zgodnie podają, że nakładami koniecznymi są wydatki, których celem jest utrzymanie rzeczy w stanie zdatnym do normalnego korzystania, zgodnie z jej przeznaczeniem. W pojęciu tym mieszczą się zatem wydatki na niezbędne remonty i konserwację rzeczy, dokonanie zasiewów, utrzymanie inwentarza itp. Natomiast nakłady nieodpowiadające temu celowi, a więc nakłady zmierzające do ulepszenia rzeczy (nakłady użyteczne – ulepszające) albo nadanie jej cech odpowiadających szczególnym upodobaniom posiadacza (nakłady zbytkowne) stanowią rodzaj „innych nakładów”, o których mowa w art. 226 § 1 zd. 2 k.c.

Powodowie niemalże wszystkich nakładów dokonali tzw. metodą gospodarską, przy czym część napraw i drobnych remontów wykonywanych było przez ówczesnego „wynajmującego”, tj. Skarb Państwa – Nadleśnictwo S., który był pracodawcą powoda zatrudnionego w charakterze leśniczego.

W świetle opinii wydanych przez biegłego z zakresu budownictwa J. L. wszystkie prace wykonane przez powodów na spornej nieruchomości budynkowej miały charakter nakładów ulepszających, za wyjątkiem budowy hydroforni, która została uznana przez biegłego za nakład konieczny. Tym samym biegły z zakresu budownictwa nie podzielił stanowiska powodów, że wskazane przez nich nakłady w postaci zamontowania schodów na strych, wykonania kapitalnego remontu, wykonania ogrodzenia całej posesji oraz montażu kominka, stanowiły nakłady konieczne ; co istotne , biegły w sposób przekonujący wyjaśnił, jakimi względami kierował się dokonując oceny charakteru poszczególnych prac remontowych. Powodowie nie podważyli powyższych opinii.

Schody zamontowane przez powodów służyły odmiennym celom niż gospodarcze, a mianowicie, jak słusznie wskazał biegły, nakład ten został poczyniony w związku z planami zaadaptowania strychu na cele mieszkalne. O powyższym świadczy głównie ich solidny wygląd, a także to, że zostały wyposażone w balustradę z tralkami drewnianymi oraz z dodatkową balustradą na części podłogi poddasza.

Na wyżej dokonaną ocenę nie może mieć wpływu okoliczność, że do faktycznego wykonywania prac mających na celu zmianę przeznaczenia strychu na mieszkalny doszło dopiero w 1997 r., co zdaniem powodów świadczy o innym celu czynionego nakładu. Z zeznań świadka J. G. wynika bowiem, że w niedługim okresie czasu po wprowadzeniu się powodów do przedmiotowego domu, zwrócili się oni do Nadleśnictwa z ustną prośbą o wyrażenie zgody na zaadaptowanie strychu na pomieszczenie mieszkalne, na co im zezwolono (k. 216 v.).

Podobnie ocenić należało kwestię nakładów czynionych w związku z remontem parteru domu jednorodzinnego, które zostały określone przez powodów jako „remont kapitalny”, z czym nie zgodził się biegły z zakresu budownictwa (nie wykonano np. wymiany belek stropowych). Zdaniem biegłego żadne z tych prac remontowo-budowlanych nie miało charakteru koniecznego, a jedynie służącego modernizacji budynku mieszkalnego (przykładowo powodowie dokonali wymiany okien, wstawili drzwi do kuchni, na ścianach ułożyli boazerię, ułożyli podłogę z desek w pokojach i na korytarzu).

Prace remontowe wykonane przez powodów zmierzały do zmodernizowania starego domu, w którym mieszkali, co nadaje im cechy nakładów ulepszających. Jednocześnie powodowie nie wykazali, aby czynione przez nich nakłady na remont parteru domu służyły utrzymaniu rzeczy w stanie zdatnym do normalnego korzystania, tj. aby stanowiły nakłady konieczne.

Stosownie do postanowień umownych zawartych z Nadleśnictwem S., powód obowiązany był ponosić koszty eksploatacji nieruchomości, w tym koszty napraw i remontów. Obowiązek ten obejmował wszelkie wydatki pozwalające na korzystanie z nieruchomości zgodnie z jej właściwościami i przeznaczeniem oraz służące utrzymaniu jej w należyтым, nie pogorszonym stanie. Podejmowanie natomiast innych prac mających na celu modernizowanie domu stanowiło pewnego rodzaju ryzyko, powodowie nie mogli mieć bowiem pewności, że zostanie im zwrócona wartość nakładów czynionych na cudzej nieruchomości (w ich mniemaniu na nieruchomość Nadleśnictwa S.).

Biegły nie określił rodzaju i wartości nakładów czynionych na budynki gospodarcze, gdyż brak jest dowodów opisujących wykonane remonty. W dniu przeprowadzenia przez biegłego oględzin nieruchomości przedmiotowe budynki gospodarcze były zniszczone ; biegły nie podjął się też określenia zakresu i wartości innych prac, wskazując m. in., że nie jest w stanie nawet szacunkowo określić wartości robót polegających na wykonaniu stolarki okiennej i drzwiowej w budynku gospodarczym bez danych dotyczących chociażby ich wymiarów. Nie sposób także dokonać oceny prac polegających na zaadaptowaniu części obory na garaż w postaci m. in. budowy ściany z cegieł czy też wykonania posadzki betonowej, skoro po tym budynku pozostały tylko fundamenty.

Sąd wskazał również na przyczyny oddalenia na rozprawie w dniu 30 maja 2014 r. wniosków dowodowych powodów o wystąpienie do telewizji o udostępnienie nagrań wykonanych na nieruchomości powodów na okoliczność stanu nieruchomości w N. i poczynienia przez powodów nakładów na tej nieruchomości.

Zgromadzony w sprawie materiał dowodowy pozwolił na ustalenie, że na spornej nieruchomości powodowie poczynili jeden nakład konieczny w postaci budowy hydroforni. Pozostałe wykonane przez nich prace remontowo-budowlane stanowiły nakłady ulepszające, celem których było modernizowanie starego domu jednorodzinnego do potrzeb mieszkających w nim powodów. Biegły wyliczył, że koszt wybudowania wspomnianej hydroforni wynosił 1.624,68 zł.

Posiadaczowi należy się zwrot wartości nakładów koniecznych o tyle, o ile nie mają pokrycia w korzyściach, które uzyskał z rzeczy. Jeżeli posiadacz nie osiągnął korzyści, chociażby ze względu na krótki okres posiadania rzeczy, przysługuje mu roszczenie o zwrot nakładów w pełnej wysokości, ewentualnie roszczenie wyrównawcze obejmujące różnicę pomiędzy poczynionymi nakładami a osiągniętymi korzyściami. Jeśli natomiast posiadacz uzyskuje pokrycie poczynionych nakładów koniecznych w korzyściach z rzeczy, nie powstaje po stronie właściciela obowiązek dokonywania na jego rzecz jakiegokolwiek zwrotu. To na powodzie spoczywa ciężar przeprowadzenia dowodu, iż dokonane nakłady konieczne nie mają pokrycia w korzyściach, które uzyskał.

Powodowie zajmując cudzą nieruchomość i nie ponosząc z tego tytułu jakichkolwiek opłat, uzyskali z tego określoną korzyść, przez którą należy rozumieć nie tylko uzyskane pożytki cywilne (np. czynsz najmu), ale także możliwość swobodnego korzystania z nieruchomości.

Z wyliczeń poczynionych przez biegłą w zakresie szacowania nieruchomości wynika, że za okres od 1981 r. do lipca 2004 r. wartość czynszu za najem spornego siedliska zajmowanego przez powodów wynosiłaby w przybliżeniu 15.352 zł (892 zł + 2.198 zł + 3.162 zł + 9.100 zł). Wyżej wspomniana kwota została wyliczona przy uwzględnieniu, że czynsz najmu za okres od 1981 r. do 1995 r. odpowiadał kwocie sprzed denominacji, tj. 8.922.011 zł, jednak wyłącznie dla celów niniejszego postępowania, tj. szacunkowych (orientacyjnych), przyjęć należało wskazać kwotę już po denominacji, tj. 892,20 zł.

Biegła wyjaśniła przy tym, że wskazane stawki czynszu zostały ustalone na podstawie bazowych stawek czynszu komunalnego, które nie uwzględniały wydatków operacyjnych związanych z utrzymaniem nieruchomości takich jak koszty mediów czy nakłady na konserwację i remonty bieżące. Określona w opinii wartość czynszu najmu jest zatem dochodem netto generowanym przez nieruchomość, który mógł uzyskać właściciel lub inny jej użytkownik. W tej sytuacji fakt ponoszenia przez powodów kosztów eksploatacyjnych na sporną nieruchomość nie mógł mieć znaczenia dla ustaleń związanych z korzyściami, jakie powodowie uzyskali z rzeczy (czynsz najmu). Dodatkowo biegła wyjaśniła, że podstawą jej wyliczeń były bazowe stawki czynszu przyjętego dla lokali mieszkalnych zasobu gminnego, których stan techniczny odpowiadał stanowi technicznemu budynku zamieszkałego przez powodów.

Mając na względzie wszystkie wyżej opisane okoliczności uznać należało, że poprzez beczynszowe korzystanie przez powodów ze spornej nieruchomości w latach 1981 – 2004, wartość poczynionych przez nich nakładów koniecznych w postaci budowy hydroforni (1.624,68 zł) została pokryta wartością korzyści, jaką uzyskali z rzeczy. Dlatego też, na podstawie art. 226 § 1 k.c. w zw. z art. 230 k.c., powództwo małżonków G., w zakresie odnoszącym się do zwrotu poczynionych przez nich nakładów koniecznych, podlegało oddaleniu.

Niekwestionowanym jest, że przy dokonywaniu oceny wartości nieruchomości w kontekście poczynionych na niej nakładów ulepszających, winien być brany pod uwagę ich realny i ostateczny wpływ na wartość określaną na dzień zwrotu rzeczy. Skoro decydujące znaczenie ma wartość nieruchomości w chwili jej wydania właścicielowi, to należy także brać pod uwagę zużycie techniczne poczynionych nakładów, niejednokrotnie określane mianem amortyzacji. Jeżeli bowiem poczynione nakłady uległy amortyzacji wskutek ich używania przez posiadacza jeszcze przed dniem wydania rzeczy, to posiadacz nie może domagać się zwrotu ich pełnej wartości. Konsekwencją zamortyzowania się nakładów w pełnym zakresie jest stan, w którym ostatecznie nie doszło do wzrostu wartości rzeczy wskutek dokonania tych konkretnych nakładów.

Granicę roszczenia z tytułu zwrotu nakładów innych niż konieczne stanowi suma odpowiadająca zwiększeniu wartości rzeczy. Suma ta, jak podkreślił Sąd Najwyższy, może w konkretnym wypadku być wyższa od wydatków poczynionych na te nakłady, jeżeli w ostatecznym wyniku wartość rzeczy wzrosła w stopniu przekraczającym poczynione wydatki



i odwrotnie – może być w konkretnym wypadku także mniejsza, jeżeli wartość rzeczy wzrosła w stopniu mniejszym w stosunku do wydatków.

Biegły z zakresu budownictwa wskazał, że co do zasady wszystkie ustalone w sprawie nakłady ulepszące uległy zużyciu technicznemu (w różnym stopniu), przy czym wpływ na wartość rynkową nieruchomości w dniu jej wydania mogło mieć jedynie ocieplenie budynku mieszkalnego. Powyższe oznacza, że brak było podstaw prawnych do żądania przez powodów zwrotu wartości wskazanych przez nich nakładów ulepszących, poza wspomnianym ociepleniem budynku mieszkalnego, a mianowicie nakładów w postaci: wykonania schodów na piętro domu, „remontu kapitalnego” parteru domu, ogrodzenia posesji, adaptacji strychu wraz z budową kuchni i łazienki, budowy pomostu i altanki oraz montażu kominka .

Zgodnie z treścią wydanej opinii koszt wykonania ocieplenia budynku mieszkalnego wynosił 6.084,24 zł (według cen z 2011 r.), jednak stan amortyzacji przedmiotowego nakładu sięgnął 80%. W konsekwencji rzeczywista wartość ocieplenia na dzień zwrotu nieruchomości została przez biegłego określona na kwotę 1.217 zł. Określając stopień zużycia tego nakładu, biegły wziął pod uwagę nie tylko datę jego poczynienia (2002 r., czyli 9 lat przed wydaniem rzeczy), lecz także fakt, że do dnia zwrotu nieruchomości powodowie nie dokonali rozłożenia na ociepleniu tynku zewnętrznego. Uwzględniając powyższe okoliczności biegły doszedł do przekonania, że nakład ulepszący w postaci ocieplenia budynku zwiększył wartość nieruchomości w chwili jej wydania o kwotę 1.217 zł (6.084,24 zł x 20%).

Pozostałe prace remontowo-budowlane dokonane w znacznej części na przełomie lat 80-tych i 90-tych, nie mają realnego wpływu na ostateczną wartość nieruchomości. Biegły słusznie przy tym zauważył, że gdyby nie dbałość powodów o sporną nieruchomość, to w chwili wydania nieruchomości posadowione na niej budynki praktycznie przestałyby istnieć. Powyższe nie zmienia jednak faktu, że omawiane prace były wykonywane nawet 30 lat przed dniem wydania nieruchomości. Warto przy tym zwrócić uwagę, że już w 2006 r. powodowie uzyskali informację o tym, że pozwana odzyskała własność siedliska, w związku z czym przedstawiciel Nadleśnictwa S. odradził im wykonywanie jakichkolwiek prac i remontów na nieruchomości.

W toku przedmiotowego procesu ujawniono okoliczności świadczące o tym, że to nie powodowie ponosili koszty związane z adaptacją strychu wraz z budową łazienki i kuchni, lecz ich syn K. G. razem z synową A. G.. Czynnienie przedmiotowych nakładów przez syna powodów wydaje się być oczywiste, skoro od początku zakładano, że zaadaptowany strych będzie zajmowany przez K. G. i jego przyszlą rodzinę. W przeciwnym razie pozbawione sensu byłyby nakłady zmierzające do wybudowania drugiej kuchni na piętrze domu, zamiast chociażby dodatkowego pokoju pozostającego w dyspozycji powodów. Z powyższych względów Sąd nie dał wiary zeznaniom powodów, w których podali, że sporne nakłady związane z adaptacją strychu były czynione wyłącznie przez nich .

W przedmiotowej sprawie nie zaistniały jednak podstawy do uwzględnienia żądania pozwu nawet w tak niewielkim zakresie, albowiem opuszczając nieruchomość pozwanej W. G. złożył pisemne oświadczenie, w którym stwierdził, że „jego rodzina opróżniła i opuściła lokal położony w miejscowości N., ul. (...), zabierając wszelkie należące do nich wyposażenie.”, a nadto „iż nie będzie rościł w stosunku do A. T. żadnych roszczeń z tytułu pozostałych elementów wyposażenia i nakładów poniesionych na lokal mieszkalny.”

W tej sytuacji do rozstrzygnięcia pozostała kwestia, czy powód skutecznie uchylił się od skutków prawnych złożonego w dniu 11 kwietnia 2011 r. oświadczenia woli. W ocenie strony powodowej składający oświadczenie działał w błędzie co do jego treści, ponieważ był przekonany, że kwituje jedynie przekazanie kluczy od mieszkania (k. 89). W toku postępowania powód dodatkowo podnosił, iż nie zrozumiał treści podpisywanego przez siebie oświadczenia.

Analizując przywołane w uzasadnieniu poglądy judykatury i doktryny Sąd uznał, że granica, która wyklucza możliwość powołania się na błąd jest sytuacja, gdy mylne wyobrażenie o skutkach prawnych złożonego oświadczenia woli zostało spowodowane niedbalstwem strony w zapoznaniu się z treścią składanego oświadczenia woli (vide: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 8 marca 2012 r., III CSK 221/11, Lex nr 1164737).

Stanowisko strony powodowej w zakresie okoliczności związanych z podpisaniem przedmiotowego oświadczenia woli jest wewnętrznie sprzeczne. Z jednej strony bowiem powód podnosił, że nie miał świadomości znaczenia podpisywanej umowy o zwolnienie z długu z uwagi na zbyt skomplikowaną treść tego dokumentu, z drugiej zaś strony podawał, że złożył takie oświadczenie mimo, iż nie słyszał odczytywanej mu treści dokumentu, co tłumaczył problemami ze słuchem. Argument powoda o niezrozumieniu trudnych dla niego sformułowań o charakterze prawnym jest co najmniej wątpliwy przy przyjęciu, że nie usłyszał słów, które odczytał mu pełnomocnik strony pozwanej. Problem niezrozumienia znaczenia słów może się bowiem pojawić dopiero po tym, kiedy takie słowa zostaną w ogóle usłyszane.

Brak jest wiarygodnych dowodów, które mogłyby potwierdzić okoliczność, że powód nie usłyszał treści odczytywanego mu dokumentu. W toku postępowania nie ujawniono, aby powód cierpiał na poważniejsze dysfunkcje słuchu, na co nie zwrócił także uwagi Sąd w czasie licznych rozpraw, w trakcie których powód składał wyjaśnienia, poza tym powód nie przedłożył jakiegokolwiek dokumentacji medycznej, względnie nie złożył innego wniosku dowodowego, mającego świadczyć o tym, że cierpi na niedosłuch.

Niezależnie od powyższego podkreślenia wymaga, że ewentualna dysfunkcja słuchu powoda nie może automatycznie stanowić podstawy do uchylenia się od skutków prawnych złożonego oświadczenia woli, jeśli powód nawet nie poprosił pełnomocnika pozwanej o powtórne odczytanie treści pisma (k. 499 v.), tym bardziej, że jak twierdził, nie otrzymał egzemplarza dokumentu. Powyższe świadczy o niezachowaniu minimum staranności o własne interesy.

Możliwość uchylenia się od skutków prawnych oświadczenia woli na mocy art. 84 k.c. została wyłączona również wtedy, gdy dana osoba składa podpis na dokumencie bez uprzedniego jego odczytania. Przyjmuje się bowiem, że w takiej sytuacji strona nie myli się, ponieważ świadomie składa oświadczenie mimo, że nie zna jego treści, akceptując w ten sposób każde postanowienie zawarte w dokumencie (por. A. Szpunar, glosa do uchwały Sądu Najwyższego z dnia 31 maja 1994 r., III CZP 75/94, OSP 1995/2/33).

Do akt sprawy zostały dołączone dokumenty podpisane przez powoda, w treści których umieszczone zostały sformułowania o znacznie wyższym stopniu skomplikowania niż słowa „nie będzie rościł w stosunku do A. T. żadnych roszczeń z tytułu pozostałych elementów wyposażenia i nakładów poniesionych na lokal mieszkalny”. Powód bowiem podpisywał nie tylko umowy dotyczące dostawy mediów (k. 23-29 v.), umowy pożyczki i kredytu (k. 17-22), lecz przede wszystkim dnia 24 września 2010 r. wraz z żoną zobowiązał się do zawarcia umowy najmu, zamieszkania w lokalu wraz z oświadczeniem dotyczącym zrzeczenia się roszczeń związanych z lokalem mieszkalnym (k. 463).

W konsekwencji uznać należało, że powód, posiadający średnie wykształcenie, rozumie podstawowe sformułowania prawne. W ocenie Sądu sformułowanie „nie będzie rościł żadnych roszczeń” wydaje się być na tyle zrozumiałe i powszechnie stosowane, iż nie może budzić wątpliwości, że stanowi – najogólniej rzecz ujmując – formę „rezygnacji” składającego oświadczenie z dochodzenia roszczeń np. na drodze sądowej. Okoliczność potwierdzającą, że powód był świadomy znaczenia podpisywanego dokumentu, stanowią zeznania powódki W. G., która podała, iż po złożeniu oświadczenia w dniu 11 kwietnia 2011 r. jej mąż żałował swojego postępowania.

Niezrozumiałe jest zachowanie powoda, który – jak twierdzi – wielokrotnie korzystał z pomocy synowej, odczytującej mu treść podpisywanych dokumentów, zaś w sytuacji składania oświadczenia woli dnia 11.04.2011 r. nie poprosił nikogo o pomoc. Pamiętać przy tym należy, że strony pozostawały ze sobą w konflikcie od około 2006 r., kiedy to pozwana odzyskała własność nieruchomości. Mimo powyższego powód nie zachował należytej ostrożności i staranności przy podpisywaniu oświadczenia woli chociaż miał świadomość tego, że stosowne dokumenty będą podpisywane przy dokonywaniu odbioru nieruchomości.

Z uwagi na spór istniejący między stronami od 2006 r., powodowie byli praktycznie w stałym kontakcie ze swoim prawnikiem, tj. obecnym pełnomocnikiem z urzędu, którego powód mógł przecież poprosić o konsultację prawną, tym bardziej, że podpisanie takiego oświadczenia nie miało charakteru nagłego lub nieprzewidywalnego. Dostrzec bowiem należy, że ewentualna odmowa podpisania przez powoda spornego dokumentu nie rodziłaby dla niego żadnych negatywnych konsekwencji, albowiem podpisanie protokołu odbiorczego nie musiało wiązać się ze zwolnieniem z

długu . Poza tym w zaistniałej sytuacji powód nie był osobą znajdującą się w słabszej pozycji w tym znaczeniu, że nie musiał podejmować ryzyka podpisania czegoś, czego teoretycznie nie rozumie, z tego względu, że np. druga strona oferuje mu świadczenie wzajemne. Nie istniała zatem jakakolwiek przyczyna rozumiana jako przymus, która uzasadniałaby tak pochopne podpisanie dokumentu, przy przyjęciu oczywiście, że powód rzeczywiście nie rozumiał jego treści.

Uwzględniając powyższe, Sąd uznał, że przy podpisywaniu spornego dokumentu powód wykazał się brakiem należytej staranności i dbałości o własne interesy; mylne wyobrażenie o skutkach prawnych złożonego oświadczenia woli będące wynikiem niedbalstwa strony w zapoznaniu się z treścią składanego oświadczenia woli, nie może być podstawą uchylecia się od jego skutków.

Odnosząc się do żądania rozliczenia nakładów w postaci nasadzeń drzew i zarybienia stawu Sąd uznał, że w sprawie nie znajduje zastosowania art. 322 k.p.c. Przepis ten stanowi normę szczególną i jako taki może być stosowany tylko w sprawach wyraźnie w nim wymienionych, do których to nie zalicza się spraw o rozliczenie nakładów (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 23 maja 1980 r., III CRN 51/80, Lex 8237). Dodatkowo podkreślenia wymaga, że wprawdzie strona żądająca rozliczenia nakładów nie jest obowiązana do samodzielnego określenia wartości każdego detalu składającego się na te nakłady, gdyż stanowcze wypowiedzenie się w tej kwestii wymaga wiadomości specjalnych i tym samym usprawiedliwia powołanie biegłego, niemniej strona ta obowiązana jest przywołać w sprawie takie okoliczności, na podstawie których w ogóle będzie istniała możliwość sporządzenia opinii przez biegłego.

Powodowie dokonali zasadzenia drzew i krzewów owocowych oraz świerków, niemniej w toku sprawy nie udało się określić ich dokładnej ilości. Ustalenie powyższej okoliczności było o tyle utrudnione, że powodowie podawali inne dane dotyczące poczynionych nakładów w pismach procesowych (k. 178), odmiennie zaś w toku składanych zeznań lub wyjaśnień (np. k. 464 v.). Nadto inne dane dotyczące ilości drzew i krzewów znajdujących się na posesji w dniu jej wydania, tj. w dniu 11 kwietnia 2011 r., podawała sama pozwana (k. 224).

W tej sytuacji niemożliwym stało się dokładne ustalenie zakresu i wartości poczynionych nakładów, niemniej Sąd uwzględnił wnioski strony powodowej i dopuścił dowód z opinii biegłego z zakresu rolnictwa i ogrodnictwa celem ustalenia wartości dokonanych przez powodów nasadzeń. Jak wynika z treści wydanej opinii, z uwagi na znaczny wiek posadzonych przez powodów drzew owocowych, ich okres produktywnego użytkowania został zakończony, a tym samym ich wartość została zamortyzowana. W rezultacie jedyną wartością rynkową przedstawiają zasadzone świerki, co nie oznacza jednak automatycznie, że stronie powodowej należy się zwrot ich wartości.

Nie sposób pominąć okoliczności, że powód zasadził drzewa i krzewy jeszcze w 1980 r., a więc przed wprowadzeniem się małżonków G. na teren spornego siedliska. Tym samym nie można uznać, że czyniąc omawiane nakłady na nieruchomości pozwanej, powodowie byli jej posiadaczami w jakiegokolwiek postaci. Konsekwencją powyższego jest natomiast to, że podstawą prawną roszczenia o zwrot nakładów w postaci nasadzeń nie mogą być przepisy art. 226-230 k.c., które regulują zasady rozliczeń nakładów wyłącznie między posiadaczem a właścicielem rzeczy.

Zgodnie z art. 408 § 1 k.c. zobowiązany do wydania korzyści może żądać zwrotu nakładów koniecznych o tyle, o ile nie znalazły pokrycia w użytku, który z nich osiągnął, zaś zwrotu innych nakładów może żądać tylko, gdy zwiększają wartość korzyści w chwili jej wydania. Powyższe reguły odnoszą się jednak do czyniącego nakłady w dobrej wierze. Odmiennie uregulowana została sytuacja osoby, która czyniąc nakłady wiedziała, że korzyść się jej nie należy, wtedy może żądać zwrotu nakładów tylko o tyle, o ile zwiększają wartość korzyści w chwili jej wydania (art. 408 § 2 k.c.).

W czasie, kiedy powód sadził drzewa będące przedmiotem sporu nie istniała żadna podstawa prawna lub nawet faktyczna, uzasadniająca dokonywanie takich nakładów; miał on świadomość nie tylko tego, że nie był obowiązany do czynienia takich nakładów, lecz przede wszystkim, że sporne siedlisko nie stanowi jego własności, względnie nie posiada on do niego innego tytułu prawnego lub faktycznego. Wobec powyższego uznać należało, że do rozliczenia przedmiotowych nakładów powinien być zastosowany art. 408 § 2 k.c.

Biegła w zakresie szacowania nieruchomości wskazała, że posadzenie dodatkowych drzew o gatunkach podanych przez powodów nie ma żadnego znaczenia dla ogólnej wartości nieruchomości głównie z uwagi na położenie siedliska, które znajduje się na terenie działki w znacznej części zalesionej (w pobliżu lasu). Potencjalny nabywca nieruchomości oceniałby możliwości inwestycyjne z pominięciem nasadzeń świerków i drzew owocowych. Z opinii biegłej jednoznacznie wynika, że wpływ na wartość rynkową nieruchomości mogłyby mieć co najwyżej ewentualne nasadzenie drzew ozdobnych cenniejszych niż świerk. W chwili wydania spornej nieruchomości w 2011 r. ogród był zaniedbany, co wywołuje się oczywiste z uwagi na wcześniej zapowiedzianą konieczność opuszczenia siedliska przez powodów. Ci ostatni nie mogliby także skutecznie dochodzić zwrotu poczynionych nakładów w postaci nasadzeń w kontekście nienależnego świadczenia (art. 410 k.c.). Świadczenie jest nienależne m. in. wtedy, gdy ten, kto je spełnił, nie był do tego w ogóle zobowiązany, co oznacza, że w chwili spełnienia świadczenia nie istniał żaden stosunek obligacyjny obciążający świadczącego na rzecz wzbogaconego. W takiej sytuacji świadczący może żądać zwrotu nienależnego świadczenia wyłącznie wtedy, gdy pozostawał w usprawiedliwionym błędzie co do istnienia zobowiązania, względnie co do osoby, na rzecz której takie świadczenie nastąpiło. Przepis art. 411 pkt 1 k.c. wprost bowiem określa, że spełniający świadczenia nie może żądać jego zwrotu, jeżeli wiedział, że nie był zobowiązany do świadczenia, chyba że spełnienie świadczenia nastąpiło z zastrzeżeniem zwrotu albo w celu uniknięcia przymusu lub w wykonaniu nieważnej czynności prawnej.

Biorąc powyższe pod uwagę, z uwagi na treść art. 411 pkt 1 k.c., powodowie nie mogą domagać się od pozwanej zwrotu nienależnego świadczenia.

Podobnie brak jest podstaw do uwzględnienia kolejnego żądania pozwu, czyli zwrotu nakładów w postaci zarybienia stawu; powodowie korzystali ze stawu znajdującego się w pobliżu zajmowanego przez nich siedliska na podstawie odrębnej umowy zawartej z Nadleśnictwem S.. Niekwestionowanym przy tym było, że powodowie nie tylko odlawiali ryby znajdujące się w tym stawie, ale również sami dokonywali nakładów w postaci dodatkowego zarybienia tego zbiornika wodnego.

Powodowie obowiązani byli udowodnić zakres i wartość czynionych nakładów, ale w toku niniejszej sprawy powodowie nie zgłosili żadnego wniosku dowodowego (poza ich zeznaniami), zmierzającego do wykazania, że w chwili wydania spornej nieruchomości doszło do zwiększenia wartości całego siedliska z uwagi na fakt zarybienia stawu. Przede wszystkim sami powodowie przyznali, że ostatnie nakłady na nieruchomości były czynione w 2002 r., co może oznaczać brak istotnego wpływu na wartość nieruchomości zwracanej w 2011 r. tym bardziej, że brak jest danych dotyczących stanu zarybienia stawu w dniu zwracania siedliska. Poza tym nie sposób ustalić, czy i w jakim procencie czynione zarybienia miały rzeczywisty wpływ na ilość ryb znajdujących się w stawie, skoro nie był on pozbawiony ryb jeszcze przed wprowadzeniem się powodów na teren nieruchomości, a pierwsze zarybienia były czynione przez powodów w 1994 roku.

Należy podzielić pogląd pozwanej, że dochodzenie przez powodów omawianego roszczenia stanowi nadużycie prawa w rozumieniu art. 5 k.c. Trudno bowiem uznać, aby zgłoszone przez nich żądanie pozostawało zgodne z zasadami współzycia społecznego, w szczególności z zasadami lojalności wobec kontrahenta. Nadto uwzględnienie omawianego żądania kłóciłoby się z szeroko rozumianym ogólnym poczuciem sprawiedliwości. Podkreślenia przy tym wymaga, że sprzeczność z zasadami współzycia społecznego usprawiedliwiająca zastosowanie art. 5 k.c. nie musi – w świetle tego przepisu – być zawiniona przez stronę i może istnieć nawet w razie subiektywnie nienagannego jej zachowania się w okresie poprzedzającym wystąpienie tej sprzeczności.

Mając na względzie wszystkie wyżej opisane okoliczności sprawy, na mocy art. 226 § 1 k.c. w zw. z art. 230 k.c., art. 6 k.c., art. 84 § 1 i 2 k.c., art. 408 § 2 k.c., art. 411 pkt 1 k.c. i art. 5 k.c. przy uwzględnieniu art. 386 § 6 k.p.c., Sąd oddalił żądanie powodów zapłaty na ich rzecz kwoty 210.000 zł tytułem zwrotu nakładów dokonanych przez nich na nieruchomości pozwanej, o czym orzeczono w punkcie I wyroku.

Końcowo wskazano, że zarzut pozwanej potrącenia kwoty 6.000 zł tytułem odszkodowania za bezumowne korzystanie przez powodów ze spornej nieruchomości w okresie od listopada 2001 r. do grudnia 2005 r., nie zasługiwał na

uwzględnienie, ponieważ powodowie do dnia otrzymania pisma Nadleśnictwa S. z dnia 2 stycznia 2006 r., w którym to zostali poinformowani o odzyskaniu przez pozwaną własności spornej nieruchomości, pozostawali posiadaczami w dobrej wierze.

Zgodnie natomiast z art. 224 § 1 k.c. w zw. z art. 230 k.c. posiadacz zależny w dobrej wierze nie jest zobowiązany do wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy i nie jest odpowiedzialny za jej zużycie, pogorszenie lub utratę. Dopiero od chwili, w której posiadacz w dobrej wierze dowiedział się o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa o wydanie rzeczy, jest on obowiązany do wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy (art. 224 § 2 k.c.).

Powodowie, jako strona przegrywająca sprawę, na mocy art. 98 § 1 i 3 k.p.c. zobowiązani są zwrócić pozwanej poniesione przez nią koszty procesu. Do takich kosztów należało zaliczyć wynagrodzenie pełnomocnika za postępowanie pierwszoinstancyjne (7.200 zł) i drugoinstancyjne (5.400 zł), opłatę skarbową od pełnomocnictwa (17 zł) oraz opłatę od zażalenia na koszty procesu orzeczone w wyroku wydanym w sprawie I C 417/11 (72 zł).

W ocenie Sądu nie zaistniały żadne szczególne okoliczności, które mogłyby stanowić podstawę zastosowania art. 102 k.p.c. Omawiany przepis umożliwia Sądowi odstąpienie od obciążania strony przegrywającej kosztami procesu na rzecz strony wygrywającej tylko w przypadkach wyjątkowych i jednocześnie szczególnie uzasadnionych. Pamiętać przy tym należy, że dla zastosowanie normy z art. 102 k.p.c. nie wystarcza tylko trudna sytuacja majątkowa strony (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 5 lipca 2013., IV CZ 58/13, Lex nr 1396462; wyrok Sądu Apelacyjnego w Łodzi z dnia 27 listopada 2013 r., I ACa 725/13, Lex nr 1409197; wyrok Sądu Apelacyjnego w Łodzi z dnia 30 grudnia 2013 r., I ACa 832/13, Lex nr 1416141).

Brak podstaw do uznania, że w sprawie zaistniał wypadek szczególnie uzasadniony, o którym mowa w art. 102 k.p.c. Trudna sytuacja materialna i zdrowotna powodów była już przyczyną uwzględnienia ich wniosku o zwolnienie od kosztów sądowych i o ustanowienie pełnomocnika z urzędu.

W tej sytuacji Sąd, na mocy art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z § 6 pkt 7 i § 13 ust. 1 pkt 2 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy udzielonej z urzędu (t. j. Dz. U. z 2013 r., poz. 461) w zw. z art. 108 § 1 k.p.c., Sąd zasądził solidarnie od powodów na rzecz pozwanej kwotę 12.689 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kwotę 12.617 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego (punkt II wyroku).

O kosztach wynagrodzenia pełnomocnika powodów ustanowionego z urzędu orzeczono w myśl przepisów § 6 pkt 7 w zw. z § 12 ust. 1 pkt 2 i § 2 ust. 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (t. j. Dz. U. z 2013 r., poz. 490). Przedmiotowe wynagrodzenie obejmowało jedynie wynagrodzenie pełnomocnika za reprezentowanie powodów w toku postępowania apelacyjnego (5.400 zł), zwiększonego o podatek od towarów i usług w wysokości 1.242 zł, albowiem o wynagrodzeniu tego pełnomocnika z urzędu przed Sądem I instancji orzeczono w punkcie III wyroku z dnia 16 lipca 2012 r. (k. 378), który nie został uchylony przez wyrok Sądu Apelacyjnego w Białymstoku (k. 428).

Mając powyższe na względzie, na podstawie wyżej wskazanych przepisów, Sąd przyznał radcy prawnemu ustanowionemu powodom z urzędu wynagrodzenie w łącznej wysokości 6.642 zł, o czym orzeczono w punkcie III wyroku.

Jednocześnie, na podstawie art. 113 ust. 4 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych z dnia 28 lipca 2005 r. (t. j. Dz. U. z 2010 r., Nr 90, poz. 594 ze zm.), Sąd odstąpił od obciążania powodów nieuiszczonymi kosztami sądowymi na rzecz Skarbu Państwa (punkt IV wyroku).

Apelację od tego wyroku wnieśli powodowie, którzy zaskarżyli rozstrzygnięcie w części, a mianowicie co do jego pkt 1 i 2; zarzucili wyrokowi:

1) błąd w ustaleniach faktycznych przyjętych za podstawę wyroku polegający na uznaniu, że w 1980 roku powodowie nie byli posiadaczami przedmiotowej nieruchomości, w konsekwencji prowadzący do nieprawidłowego zastosowania prawa materialnego, tj. art. 408 § 2 k.c.

2) naruszenie przepisów postępowania, które miało istotny wpływ na wynik sprawy, tj.:

a) art. 233 k.p.c. poprzez: dokonanie błędnej oceny zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego tj. dowodu z przesłuchania powoda, poprzez uznanie, że powód zrozumiał w pełni treść podpisanego „protokołu odbioru mieszkania” i w konsekwencji uznanie, że nie odwołał on skutecznie oświadczenia złożonego w „protokole odbioru mieszkania” z dnia 11 kwietnia 2011 roku, podczas gdy analiza całokształtu materiału dowodowego oraz okoliczności towarzyszących składaniu oświadczenia prowadzi do wniosku, że powód nie dosłyszał i nie zrozumiał treści odczytanego mu pisma; bezkrytyczną i pozbawioną obiektywizmu ocenę dowodu z opinii biegłego z zakresu budownictwa, a w konsekwencji niewłaściwe zakwalifikowanie nakładów poczynionych przez powodów na nieruchomości stanowiącej własność pozwanej, jako nakładów ulepszających podczas, gdy były to nakłady konieczne;

b) art. 102 k.p.c. przez jego niezastosowanie w niniejszej sprawie, pomimo wystąpienia przesłanek do odstąpienia - zgodnie z zasadą słuszności - od obciążania powodów kosztami procesu, w sytuacji, gdy ze zgromadzonego materiału dowodowego wynika, że powodowie znajdują się w bardzo trudnej sytuacji finansowej, która uniemożliwia im uiszczenie kosztów procesu na rzecz pozwanej;

2) naruszenie prawa materialnego, tj.:

a) art. 410 § 2 k.c. i art. 411 pkt 1, 2 i 4 k.c. poprzez niewłaściwe zastosowanie wskutek błędnego uznania nakładów w postaci nasadzeń dokonanych przez powoda za mających charakter świadczenia nienależnego i uznanie braku przesłanek wyłączonej możliwości żądania zwrotu świadczenia;

b) art. 86 § 1 k.c. przez jego bezpodstawne niezastosowanie w sytuacji, gdy z okoliczności sprawy wynikało, iż powód został świadomie wprowadzony w błąd przez profesjonalnego pełnomocnika pozwanej;

c) art. 58 § 2 k.c. poprzez uznanie, że oświadczenie o zrzeczeniu się roszczenia nie było sprzeczne z zasadami współżycia społecznego.

Mając na uwadze powyższe zarzuty wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez uwzględnienie żądania powodów, zasądzenie od pozwanej na rzecz powodów zwrotu kosztów procesu, przyznanie kosztów zastępstwa procesowego, ponieważ nie zostały uiszczone w żadnej części, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu w Olsztynie.

Pozwana w odpowiedzi na apelację wniosła o oddalenie tego środka odwoławczego i zasądzenie na jej rzecz kosztów zastępstwa procesowego w instancji odwoławczej według norm prawem przepisanych.

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

Apelacja powodów nie zasługuje na uwzględnienie.

Zarzut błędu w ustaleniach faktycznych przyjętych za podstawę wyrokowania a polegający na uznaniu, że w 1980 r. powodowie nie byli posiadaczami przedmiotowej nieruchomości, w konsekwencji prowadzący do nieprawidłowego zastosowania art. 408 § 2 k.c., jest niezasadny.

Bezspornie powodowie zasiedlili nieruchomość położoną we wsi N. w roku 1981 r. (vide: uzasadnienie zaskarżonego wyroku i str. 4 uzasadnienia apelacji). Twierdzenia apelujących o wcześniejszym wejściu w jej posiadanie, a mianowicie w okresie dokonywania przez W. G. nasadzeń ok. 50 świerków na przełomie lat 1979/1980 (por. protokół skrócony z rozprawy z dnia 14.06.2013 r. – k. 500 oraz zapis pod sygnaturą czasową- 00:29:37 do 00:43:32) nie znajdują oparcia w dostępnym materiale dowodowym.

Nasadzenia świerków miały miejsce przed zamieszkaniem rodziny G. na przedmiotowej posesji, zaś pobytu W. G. na nieruchomości w związku z wykonywaniem powyższych prac nie sposób uznać za przejaw jej posiadania jako stanu faktycznego, przez który rozumie się możliwość władania rzeczą. Stan ten winien mieć cechy stabilności i trwałości a nie charakter przypadkowy. Władztwo wykonywane doraźnie, dla przemijającej konkretnej potrzeby (na przykład związanej z posadzeniem drzewek), nie może być uznane za oczywisty sygnał posiadania rzeczy nieruchomości, czyli gruntu, z którym zespolone są budynki i rośliny (por. SN w cytowanym w apelacji postanowieniu z dnia 16 września 1972 r., II CRN 121/72, ale również orzeczeniu z dnia 31 stycznia 1967r., III CR 270/66, OSN 1967, nr 98, poz. 160).

Wola posiadania nieruchomości dla siebie występuje wtedy, gdy dana osoba znajduje się w sytuacji pozwalającej jej na korzystanie z rzeczy w taki sposób, w jakim mogą to czynić osoby, którym przysługuje do rzeczy określone prawo; innymi słowy powód winien udowodnić, że przed rokiem 1981 uzyskał możliwość władania nieruchomością w sposób i w zakresie przypominającym jego władztwo z okresu po zasiedleniu posesji (por. SN w postanowieniu - teza 3 - z dnia 30 września 2010 r., I CSK 586/09, LEX nr 630169).

Apelujący nie udowodnili jednak, aby Skarb Państwa – Nadleśnictwo S. przekazał im władanie nieruchomością przed datą faktycznego jej zasiedlenia przez nich. Zeznający na rozprawie dnia 12 marca 2012 r. świadek J. G., ówczesny przełożony powoda, nie potwierdził tego i wspominał, że powodowie dokonywali nasadzeń, ale przynajmniej w części partycypowało w tym Nadleśnictwo (k. 216v). Kwestie te nie zostały więc wyjaśnione w niniejszym procesie zgodnie z oczekiwaniami powodów, na których ciążył obowiązek przedstawienia dowodów potwierdzających ich stanowisko (art. 6 k.c. w zw. z art. 232 k.p.c.).

Formułowany w związku z powyższym zarzut niewłaściwego zastosowania art. 408 § 2 k.c. nie może się w tych warunkach ostać. Sąd Okręgowy prawidłowo uznał, że nakłady poczynione przez W. G. przed faktycznym zasiedleniem nieruchomości, polegające na posadzeniu świerków, pozbawione były podstawy prawnej a powód nie był w tym czasie posiadaczem nieruchomości.

W świetle art. 408 § 2 k.c. kto czyniąc nakłady wiedział (lub powinien był wiedzieć), że korzyść mu się należy, ten może żądać zwrotu nakładów tylko o tyle, o ile zwiększają wartość korzyści w chwili jej wydania.

Opinia biegłej w zakresie szacowania nieruchomości T. W. zeznana na rozprawie dnia 30 maja 2014 r. nie pozostawia wątpliwości, że „nasadzenia w postaci drzewek owocowych, czy też świerków, nie miały znaczenia dla wartości nieruchomości” (vide: k. 704v). Powyższa teza jest logiczna, jeżeli się zważy, że przedmiotowa nieruchomość jest położona w obrębie kompleksu leśnego, co ogranicza znacząco wpływ dodatkowych nasadzeń drzew należących do gatunków pospolitych na wartość nieruchomości; jej walory krajobrazowe, estetyczne lub użytkowe nie ulegają bowiem w takiej sytuacji zwiększeniu, a co za tym idzie nie wzrasta też wartość nieruchomości. Powodowie powyższej konstatacji nie podważyli.

Zgodzić się należy z wywiedzionym z poglądów doktryny oraz judykatury stanowiskiem, że instytucja nienależnego świadczenia stanowi postać bezpodstawnego wzbogacenia, ale okoliczność ta nie daje podstawy do czynienia uogólnień wykluczających ściśle wskazanie określonych kondykcji, występujących w instytucji nienależnego świadczenia (por. E. Łętowska w glosie do uchwały SN z dnia 29 czerwca 2000 r., III CZP 19/00, OSP 2001, z. 3, poz. 44). Skoro w niniejszej sprawie działanie powoda polegające na posadzeniu świerków było jednostronne i nie można go uznać za świadczenie na rzecz Nadleśnictwa S., ale zachowanie leżące poza kontekstem woli tego podmiotu, to nie sposób dokonać oceny powyższych działań na gruncie art. 410 i 411 k.c. W ślad za cytowanym w apelacji wyrokiem SN z dnia 13 października 2011 r., V CSK 483/10 (LEX nr 1102551) należy wskazać, że jeżeli określone przesunięcie majątkowe nie jest wynikiem świadczenia, nie może powstać roszczenie o jego zwrot. Konkluzja ta nie zmienia jednak poprawności zaskarżonego orzeczenia, ponieważ zastosowana przez Sąd I instancji norma art. 408 k.c. jest właściwa. W konsekwencji formułowany w tej materii zarzut apelacji, chociaż formalnie słuszny, okazał się nieskuteczny.

Wśród okoliczności wskazywanych w apelacji jako przejaw naruszenia przepisów postępowania (art. 233 k.p.c.) znalazła się niewłaściwa ocena opinii biegłego w zakresie budownictwa J. L., który dokonał klasyfikacji

poszczególnych nakładów powodów w kontekście ich amortyzacji oraz konieczności lub cech ulepszących. Zarzut tej treści jest nietrafiony.

Zadaniem biegłego nie jest czynienie ustaleń faktycznych sprawy, lecz naświetlanie i umożliwienie wyjaśnienia przez sąd okoliczności z punktu widzenia posiadanych przez biegłego wiadomości specjalnych przy uwzględnieniu zebranego i udostępnionego mu materiału sprawy (tak SN w wyroku z dnia 11 lipca 1969 r., I CR 140/69, OSNC 1970, nr 5, poz. 85). Okolicznością kluczową dla ustalenia charakteru nakładów powodów jest stan techniczny budynków posadowionych na nieruchomości pozwanej w roku 1981, kiedy zostały one zasiedlone przez powodów. Teza o wysokim stopniu dekapitalizacji domu i zabudowań gospodarczych, lansowana przez apelujących, nie znajduje potwierdzenia w dostępnych dowodach. Momenty opuszczenia posesji przez pozwaną oraz jej zasiedlenia przez powodów nie były na tyle od siebie oddalone, aby zakładać popadnięcie zabudowań w ruinę; jest to tyle nieprawdopodobne, że siedlisko miało w tym czasie administratora w postaci Nadleśnictwa S.. Ta okoliczność (oraz szereg innych wskazanych przez biegłego i Sąd) potwierdza dobry stan budynków. Nie sposób również przyjąć aby powodowie mogli zasiedlić dom wymagający poczynienia niezwłocznych i tak daleko idących nakładów koniecznych, co podnosili w swoich wystąpieniach.

Mając na uwadze powyższe uznać należy kluczowy dla oceny sprawy wniosek biegłego o zasadniczo dobrym stanie technicznym domu w momencie jego zasiedlenia przez powodów za słuszny. Sąd Apelacyjny, w ślad za stanowiskiem Sądu meriti, podziela również ustalenia biegłego dotyczące wartości poszczególnych nakładów i stopnia amortyzacji ulepszeń w chwili wydania nieruchomości pozwanej. Apelujący nie podważyli tej opinii a ich zgłaszana w tej materii opozycja nosi znamiona niepopartej dowodami polemiki (por. SA w P. w wyroku z dnia 1 października 2013 r., III AUa 1149/12, LEX nr 1403755 oraz w wyroku z dnia 19 września 2013 r., I ACa 531/13, LEX nr 1372353).

Niezasadnymi są również zarzuty: naruszenia art. 233 k.p.c. w następstwie uznania, że powód podpisując oświadczenie z dnia 11 kwietnia 2011 r. nie działał w stanie błędu oraz naruszenia prawa materialnego poprzez niezastosowanie art. 86 § 1 k.c. i nieuznanie, że powyższe oświadczenie było sprzeczne z zasadami współzycia społecznego (co doprowadziło do naruszenia normy art. 58 § 2 k.c.).

Okoliczności faktyczne ujawnione w trakcie ponownego rozpoznania niniejszej sprawy w związku z przeprowadzeniem dodatkowych dowodów, istotnie zmieniły wymowę zrekonstruowanego stanu faktycznego w stosunku do ustaleń aktualnych w dacie wydania wyroku Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z dnia 19 grudnia 2012 r., sygn. akt: I. ACa. 697/12. W tych warunkach sugestie Sądu odwoławczego dotyczące rekomendowanej oceny prawnej oświadczenia z dnia 11 kwietnia 2011 r. straciły na aktualności i nie wywierają skutku opisanego w art. 386 § 6 k.p.c.

W. G. wysłuchany na rozprawie dnia 14 czerwca 2013 r. oświadczył, że w dzień podpisania pisma czuł się źle i nie powiadomił swojego radcy prawnego o potrzebie asystowania przy czynności przekazania nieruchomości. Powód wskazał też na swoje problemy zdrowotne ograniczające jego zdolność prawidłowej oceny podejmowanych wówczas działań (k. 499-500 oraz zapis o sygn. czasowej: 00:29:37 i 00:53:26).

Równoległe z powyższymi twierdzeniami apelujący eksponuje wątek wprowadzenia go w błąd, poprzez wywołanie w nim przekonania, że podpisuje jedynie protokół wydania nieruchomości a nie również, zawarte w nim, oświadczenie o zwolnieniu pozwanej z długu. Takie ujęcie odwołuje się do dwóch wad złożonego oświadczenia woli: braku świadomości i swobody w rozumieniu art. 82 k.c. (wywołanego depresją, zażywaniem środków farmakologicznych, niedosłuchem itp.) oraz działania pod wpływem błędu wywołanego podstępnie przez pełnomocnika pozwanej (art. 84 k.c.).

W rozumieniu art. 82 k.c. „stan wyłączający świadomość” to - najogólniej rzecz ujmując - brak rozeznania, niemożność rozumienia zachowań własnych i zachowań innych osób, niezdawanie sobie sprawy ze znaczenia i skutków własnego postępowania. Stan taki winien przy tym wynikać z przyczyny wewnętrznej, a więc takiej, która tkwi w osobie składającej oświadczenie woli, a nie z okoliczności zewnętrznych, w których osoba ta się znalazła.



Sformułowanie zawarte w art. 82 k.c. wskazuje, że opisana w nim wada oświadczenia woli obejmuje dwa różne stany faktyczne, które mogą występować samodzielnie, chociaż granica między stanem wyłączającym świadome powzięcie decyzji, a stanem wyłączającym swobodne powzięcie decyzji i wyrażenie woli jest bardzo płynna. Powzięcie decyzji i wyrażenie woli jest swobodne, gdy zarówno proces decyzyjny, jak i uzewnętrznienie woli nie zostały zakłócone przez destrukcyjne czynniki wynikające z właściwości psychiki czy procesu myślowego osoby składającej oświadczenie woli. (vide: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 7 lutego 2006 r., IV CSK 7/05, Lex nr 180191).

Potoczne rozumienie ograniczenia świadomości odwołuje się częstokroć tylko do przyczyn patologicznych powiązanych z chorobami psychicznymi lub neurologicznymi ; takie zawężenie nie odpowiada jednak literalnemu brzmieniu art. 82 k.c. , który opisuje stan , a nie przyczynę ( por. B. Lewaszkiewicz – Petrykowska w Komentarzu do art. 82 k.c. , Lex 2014).

W realiach niniejszej sprawy trudno jest jednak przyjąć istnienie dnia 11 kwietnia 2011 roku po stronie powoda czynników wewnętrznych upośledzających jego świadomość lub swobodę. Apelujący nie udowodnił, aby powód doznawał takich ograniczeń w momencie składania oświadczenia woli, zaś jego domniemana głuchota nie może być uznana za czynnik decydujący o percepcji pisma z dnia 11 kwietnia 2011 r., ponieważ zmysłem decydującym o niej był wzrok, a nie słuch. Przystwojenie treści dokumentów pisanych nie wymaga zasadniczo angażowania słuchu, w konsekwencji jego upośledzenie nie może być uznane za ograniczające możliwość podjęcia racjonalnie motywowanej decyzji. Sąd Apelacyjny podziela w tej mierze stanowisko Sądu Okręgowego i uznaje je za własne.

Według powszechnie przyjętego określenia, błąd polega na fałszywym mylnym wyobrażeniu o otaczającej rzeczywistości. Ujmując rzecz ogólnie , o błędzie mówimy wówczas , gdy zachodzi niezgodność między rzeczywistością a jej odbiciem w świadomości człowieka ( tak B. L. – P. w Komentarzu do art. 84 k.c. , Lex 2014 ).

Należyta staranność każdego uczestnika obrotu prawnego wymaga znajomości i racjonalnej oceny przesłanek towarzyszących czynnościom prawnym. Zgodzić się należy, że granicą, która wyklucza możliwość powoływania na błąd co do prawa (sfery wewnętrznej, czyli wyobrażenia , podmiotu, który złożył oświadczenie) jest sytuacja, gdy mylne wyobrażenie o skutkach prawnych złożonego oświadczenia woli zostało spowodowane niedbalstwem strony w zapoznaniu się z treścią składanego przez nią oświadczenia woli (tak: SN w uzasadnieniu wyroku z dnia 8 marca 2012 r., III CSK 221/11, LEX nr 1164737, OSNC-ZD 2013/3/55 ale również A. S. w głosie do uchwały SN z dnia 31 maja 1994 r., III CZP 75/94 , OSP 1995 z. 2 , poz. 33 ).

Powód w kwietniu 2011 r. korzystał już z pomocy profesjonalnego prawnika, ale nie zasięgnął jej w momencie składania oświadczenia. Wykształcenie W. G. nie przyczyniło się do błędnej oceny treści tego dokumentu; skoro wcześniej, jak i później , podpisywał on umowy o treści bardziej skomplikowanej i dalej idącej to nie sposób go uznać za osobę nieporadną lub wymagającą wsparcia. Powód legitymuje się wykształceniem średnim i określonymi horyzontami oraz wiedzą, które z powodzeniem wykorzystywał w trakcie tego procesu. W żadnym jego fragmencie Sądy nie dostrzegły u niego nieporadności, braku wiedzy bądź niezrozumienia używanych w tym procesie pojęć prawnych oraz zachodzących sytuacji procesowych. W tych warunkach podzielić należy pogląd Sądu Okręgowego, że dnia 11 kwietnia 2011 r. powód nie działał w stanie błędu co do treści czynności prawnej, zaś zgłaszane przez niego w terminach późniejszych zastrzeżenia dotyczące sposobu przedstawienia mu pisma o zwolnieniu pozwanej z długu mogą być powiązane jedynie z niezachowaniem przez apelującego zasad należytej staranności wymaganych od każdego, również nieprofesjonalnego, uczestnika obrotu prawnego. Opisana przez powódkę wizyta u pełnomocnika powodów, towarzysząca sporządzeniu przez nich pozwu o zapłatę równowartości nakładów, potwierdza, że powód wiedział o treści dokonanej czynności i analizując ją ponownie uważał ją za błędną (protokół, k. 500v, sygn. czasowa 01:08:15), co oznacza, że był zdolny do retrospektywnej i racjonalnej oceny swojego postępowania; zmieniły się jedynie jego motywacje ( por. SN w wyroku z dnia 6 maja 1997 r. , I CKN 91/97 , Lex nr 79941).

Konkluzja powyższa uniemożliwia również uznanie, że w analizowanym stanie faktycznym doszło do podstępnego wywołania błędu (art. 86 k.c.), zaś samo oświadczenie o zwolnieniu z długu należy ocenić jako sprzeczne z zasadami współzycia społecznego i w konsekwencji rodzaje nieważność czynności prawnej na zasadzie art. 58 § 2 k.c. Sąd

Apelacyjny podziela w tej materii w całości pogląd Sądu I instancji zaprezentowany w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku.

Odnosząc się do zarzutu naruszenia art. 102 k.p.c. w kontekście obciążenia powodów kosztami niniejszego procesu podkreślić należy, że zasady słuszności, czerpiące częściowo z zasad współżycia społecznego, wymagają zbilansowanej oceny sytuacji nie tylko strony przegrywającej proces, ale i tej, która spór wygrała i poniosła w związku z tym dolegliwe koszty swojej obrony w procesie (art. 98 k.p.c.). Przyznanie stronie zwolnienia od kosztów sądowych na jednym z etapów postępowania rozpoznawczego nie przesądza ponadto o istnieniu podstaw do zastosowania na jej korzyść art. 102 k.p.c. (por. SA w B. w wyroku z dnia 13.06.2014 r. I. ACa. 44/14, Lex nr 1489045 oraz postanowienie Sądu Apelacyjnego w Lublinie z dnia 406.2014 r. I. ACa. 132/14, Lex nr 1488660).

Bezspornie, powodowie zwolnieni zostali od kosztów sądowych w niniejszej sprawie w części (k. 44 i 55), zaś ich sytuacja majątkowa i rodzinna została oceniona przez Sądy obu instancji jako uzasadniająca odstępianie od pobierania od nich opłaty od pozwu w kwocie przewyższającej 500 zł. Nie sposób również zakwestionować, że sytuacja majątkowa powodów zaprezentowana w ich oświadczeniu majątkowym (k. 5-10) potwierdza, że nie należą oni do osób majątnych. Z drugiej strony należy mieć na względzie sytuację pozwanej, która poniosła znaczne koszty służące obronie jej interesów, do czego była zmuszona przez swoje odległe miejsce zamieszkania w innym kraju oraz wiek. W tych warunkach odstępianie od obciążania powodów wydatkami pozwanej spowodowanymi przez decyzje tych pierwszych o wszczęciu niniejszego procesu może być odczytane jako nieuzasadniona represja wobec strony wygrywającej spór, której sytuacja procesowa nie pozwalała na uniknięcie powyższych wydatków. Zasady słuszności w swojej istocie nie mogą prowadzić do odwrócenia obowiązującej zasady odpowiedzialności za wynik procesu i podejmowane decyzje procesowe, prowadzące do nieuzasadnionego pokrywdzenia strony wygrywającej.

Mając na uwadze powyższe orzeczono jak w pkt I wyroku na zasadzie art. 385 k.p.c.

O kosztach procesu odwoławczego postanowiono w pkt II na zasadzie art. 98 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c. w zw. art. 108 § 1 zd. 1 k.p.c. oraz na zasadzie § 6 pkt 7 w zw. z § 13 ust. 1 pkt 2 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. z 2013 r., poz. 461).

O kosztach pomocy prawnej świadczonej powodom z urzędu rozstrzygnięto na zasadzie § 6 pkt 7 w zw. z § 13 ust. 1 pkt 2 w zw. z § 19 i § 20 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. z 2013 r., poz. 461).