

Sygn. akt I ACa 998/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 20 kwietnia 2018 r.

Sąd Apelacyjny w Białymstoku I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący	:	SSA Jadwiga Chojnowska (spr.)
Sędziowie	:	SA Krzysztof Chojnowski SO del. Grażyna Wołosowicz
Protokolant	:	Anna Bogusławska

po rozpoznaniu w dniu 6 kwietnia 2018 r. w Białymstoku

na rozprawie

sprawy z powództwa **S. K.**

przeciwko **K. Ż.**

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Białymstoku

z dnia 28 lipca 2017 r. sygn. akt I C 611/15

I. zmienia zaskarżony wyrok:

a) **w pkt I. i II. o tyle, że zasądza od pozwanej na rzecz powoda, w miejsce kwoty 56.647,07 zł, kwotę 51.622,75 (pięćdziesiąt jeden tysięcy sześćset dwadzieścia dwa 75/100) zł;**

b) **w pkt III. w ten sposób, że odstępuje od obciążania pozwanej kosztami sądowymi;**

II. oddala apelację w pozostałej części.

(...)

UZASADNIENIE

S. K. wniósł o zasądzenie od pozwanej K. Ż. kwoty 100.000 zł wraz z ustawowymi odsetkami od 18 lutego 2015 r.

W uzasadnieniu wskazał, że w dniu 7 lipca 2011 r. pozwana za kwotę 350.000 zł nabyła nieruchomość zabudowaną, na zakup której zaciągnęła kredyt. W biznesplanie pozwana przedstawiła, iż część budynku przeznaczony na mieszkanie dla niej i rodziny męża, natomiast druga część wydzielona będzie na działalność gospodarczą dla niej i teściowej. Strony ustaliły, iż samodzielnie jak najszybciej przeprowadzą remont budynku, tak aby można było tam zamieszkać i jak najszybciej rozpocząć działalność gospodarczą. Ustalono, że wszelkie prace remontowo - budowlane wykona on. Wykonanie we własnym zakresie prac remontowych było jedną z przesłanek do udzielenia kredytu na wskazany cel. We wrześniu 2011 r. pozwana w zakupionej nieruchomości otworzyła sklep, gdzie pracowała razem z teściową, natomiast w listopadzie 2011 r. strony zamieszkały w domu. Powód podkreślił, iż przez okres blisko 3 lat wykonał wszystkie prace remontowe, budowlane i wykończeniowe na nieruchomości, których łączny koszt wyniósł 100.000 zł. Wskazał, iż strony zawarły umowę ustną, z której wynikało, iż w zamian za wykonanie remontu całej nieruchomości będzie miał prawo dożywotniego mieszkania w części domu wraz ze swoją rodziną, dlatego pozwana nie płaciła powodowi za wykonane prace. Podał, iż po okresie blisko 3 lat wspólnego zamieszkiwania, z uwagi na nieporozumienia małżeńskie, K. Ż. wezwała go do opuszczenia posesji. Następnie 16 kwietnia 2015 r. wyrzuciła go z rodziną z domu. Dlatego wezwała ją do zapłaty kwoty 100.000 zł, ale pozwana nie uregulowała należności.

K. Ż. w odpowiedzi na pozew wniosła o oddalenie powództwa oraz zasądzenie od powoda kosztów procesu. W uzasadnieniu zaprzeczyła, aby powód inwestował w budynek jakiegokolwiek środki finansowe, czy też by dokonał całości prac remontowych, budowlanych i wykończeniowych. Pozwana twierdziła, iż prace były wykonywane głównie przez jej ojca i finansowane były przez nią, zaś powód jedynie w ograniczonym zakresie pomagał jej. Wskazała ponadto, że powód pozostawał wtedy na jej utrzymaniu i zamieszkiwał w stanowiącym jej własność domu, nie partycypując w kosztach jego utrzymania, a drobne prace wykonywał w ramach podziękowania za okazaną mu pomoc.

Wyrokiem z 28 lipca 2017 r. Sąd Okręgowy w Białymstoku zasądził od pozwanej na rzecz powoda kwotę 56.647,07 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 25 lutego 2015 roku do dnia zapłaty i oddalił powództwo w pozostałym zakresie. Zasądził od pozwanej na rzecz Skarbu Państwa kwotę 2.833 zł tytułem opłaty od pozwu, od której powód był zwolniony oraz kwotę 1.594,99 zł tytułem zwrotu części poniesionych w sprawie wydatków, a pozostałe wydatki przejął na rachunek Skarbu Państwa. Zniósł wzajemnie koszty zastępstwa procesowego między stronami.

Powyższe rozstrzygnięcie zapadło w oparciu o następujące ustalenia faktyczne i rozważania prawne.

K. Ż., wówczas S., wraz z M. Ż. przez okres kilku lat tworzyli nieformalny związek. Przez półtora roku pracowali w Irlandii. Po powrocie do Polski pozwana w dniu 15 marca 2010 r. założyła własną działalność gospodarczą i zaczęła w B. prowadzić sklep spożywczy. W prowadzeniu sklepu pomagała jej matka M. Ż., która w tym celu sprowadziła się do B. wraz z córką A. i konkubentem (powodem). Wszyscy zamieszkali w najmowanym przez pozwaną małym mieszkaniu.

Działalność gospodarcza pozwanej przynosiła znaczne dochody, co skłoniło ją, jej konkubenta, matkę konkubenta i powoda do rozwinięcia tej działalności. Powód i pozwana oraz konkubent powódki i konkubina powoda postanowili poszukać nieruchomości do zamieszkania i do prowadzenia działalności. Wytypowali nieruchomość położoną w B. przy ul. (...). Znajdował się na niej budynek o konstrukcji drewniano-murowanej, w stanie do kapitalnego remontu. Zakup nieruchomości wymagał zaciągnięcia kredytu. Rozmowy z doradcą finansowym w sprawie kredytu toczyły się z udziałem stron i J. Ż..

Strony uzgodniły, że nieruchomość zostanie zakupiona, a po remoncie powód będzie mógł wraz z konkubiną J. Ż. mieszkać w części wyremontowanego mieszkania oraz prowadzić na posesji bar, który miał stanowić źródło późniejszego utrzymania powoda i jego konkubiny. Pozwana natomiast miała prowadzić sklep.

Powód wcześniej prowadził działalność gospodarczą w zakresie robót budowlanych i miał wiedzę oraz doświadczenie w zakresie prac remontowych.

Po zaciągnięciu przez pozwaną kredytu i nabyciu nieruchomości w lipcu 2011 r. powód zaczął przeprowadzać remont budynku. Był głównym wykonawcą wszelkich prac. Pomagał mu M. Ż., jednakże jedynie w roli pomocnika.

Okazjonalnie w pracach pomagał również ojciec pozwanej oraz inne osoby. W ciągu dwóch miesięcy został przeprowadzony remont pomieszczeń przeznaczonych na sklep, który zaczął funkcjonować już we wrześniu 2011 r. Następnie przeprowadzono szybki remont pomieszczeń mieszkalnych. Pozwana z resztą domowników przeprowadziła się do nowego domu w październiku 2011 r. Od tego czasu pozwana wraz z J. Ż., która formalnie została przez pozwaną zatrudniona, prowadziły sklep, zaś powód wraz z M. Ż. kontynuowali prace remontowe, najpierw przy wykończeniu pomieszczeń mieszkalnych, a następnie pomieszczeń baru. Porządkowali też posesję. Prace remontowe trwały dwa lata i dziewięć miesięcy. Zakup materiałów potrzebnych do prac remontowych był finansowany przez pozwaną, a strony i ich rodziny utrzymywały się z dochodów z prowadzonego sklepu. Powód nie otrzymywał od pozwanej wynagrodzenia za wykonane prace. Przez okres wspólnego zamieszkiwania nie uiszczał też żadnych opłat za utrzymanie domu. Te ponosiła pozwana.

W ramach remontu budynku powód wykonał: przyłącze kanalizacyjne, remont piwnicy, komin, roboty instalacyjne w piwnicy, remont dachu, docieplenie elewacji, remont ściany zewnętrznej, remont pomieszczeń baru, remont pomieszczeń sklepu, remont mieszkania, roboty rozbiórkowe wc, zsypu i piwnicy. Wykonał także wiatę na samochody, zadaszenie na drewno, altanę z kominkiem, ogrodzenie z przeseł, ogrodzenie z krat, ogrodzenie z cegły na zaplecze, ogrodzenie z cegły i kamienia. W czasie prac remontowych powód trzykrotnie pracował w B. u prywatnego inwestora. Część zarobionych pieniędzy przekazał pozwanej.

Po zakończonym remoncie pomieszczeń przeznaczonych na prowadzenie baru, pozwana zawarła w dniu 1 kwietnia 2014 r. z J. Ż. umowę dzierżawy wyremontowanych pomieszczeń. W pomieszczeniach będących przedmiotem umowy dzierżawy J. Ż. zaczęła prowadzić własną działalność gospodarczą – Bar (...).

W dniu 9 września 2012 r. pozwana wzięła ślub z M. Ż.. Po pewnym czasie między małżonkami zaczęło dochodzić do nieporozumień. W czerwcu 2014 r. mąż pozwanej wyjechał do Niemiec. W tym czasie relacje między pozwaną a powodem i teściową były prawidłowe. Po powrocie do Polski, w grudniu 2014 r., między małżonkami zaczęło dochodzić do coraz częstszych kłótni i awantur. Podczas jednej z nich, mającej miejsce w dniu 7 stycznia 2015 r., M. Ż. pobił pozwaną. Po tym zdarzeniu K. Ż. wyprowadziła się z B.. Następnie, w dniu 15 stycznia 2015 r., złożyła pozew o rozwód. Ten został orzeczony 3 marca 2015 r. W wyroku rozwodowym orzeczono eksmisję M. Ż..

W konflikt między małżonkami został wciągnięty powód i teściowa pozwanej. Pozwana pismem z 9 stycznia 2015 r. wezwała ich do dobrowolnego opróżnienia i wydania lokalu mieszkalnego. W odpowiedzi na pismo powód wskazywał, że nie są w stanie uczynić tego w terminie trzech dni. Pozwana nie wyraziła zgody na wydłużenie terminu. Ponadto, w dniu 16 stycznia 2015 r., złożyła J. Ż. oświadczenie o rozwiązaniu umowy dzierżawy lokalu w którym prowadzony był bar, wzywając do dobrowolnego opróżnienia i wydania lokalu do 31 stycznia 2015 r. W dniu 18 lutego 2015 r. pozwana odebrała pismo pełnomocnika powoda wzywające ją do zapłaty powodowi w terminie siedmiu dni od jego otrzymania kwoty 100.000 zł tytułem nakładów poczynionych przez powoda na nieruchomości pozwanej. Ostatecznie powód wyprowadził się z lokalu mieszkalnego w dniu 16 kwietnia 2015 r., po interwencji policji. Pozwana w dniu 5 maja 2015 r. złożyła pozew do Sądu Rejonowego w Bielsku Podlaskim wnosząc o nakazanie J. Ż. opróżnienia i wydania lokalu użytkowego. W tym samym Sądzie toczy się pomiędzy pozwaną a jej byłym mężem postępowanie o podział majątku wspólnego.

Sąd ustalił, że procentowy udział powoda w wykonywaniu poszczególnych elementów robót wynosi 50 % w stosunku do większości robót. Jedynie przy pracach związanych z remontem piwnicy i wykonaniem komina oraz remontem dachu był on mniejszy i wynosił odpowiednio 33,33 % oraz 20%. Jednakże wykonanie obróbek blacharskich przy remoncie dachu, malowanie szalówki przy dociepleniu elewacji oraz montaż glazury w pomieszczeniu baru powód przeprowadził w całości. Ostatecznie ustalił (posiłkując się opinią biegłego), że całkowita wartość wykonanych przez powoda robót, przy uwzględnieniu procentowego udziału w wykonaniu poszczególnych elementów robót, wynosi 54.647,07 zł.

Sąd zauważył, że według powoda dochodzona pozwem kwota odpowiada wartości jego pracy, która zwiększyła wartość majątku pozwanej, a jego praca miała być wynagrodzona przez pozwaną prawem zamieszkiwania powoda i jego

rodziny (konkubiny powoda i jej córki) w budynku pozwanej, w części mieszkalnej. Pozwana zaś twierdziła, że powód z konkubiną zamieszkiwali u niej z grzeczności, w zamian za co on wykonywał drobne prace. Zdaniem Sądu zgromadzony w sprawie materiał dowodowy dowodzi, iż strony zawarły umowę o treści przywoływanej przez powoda. W ocenie Sądu zeznania świadków wskazują, że powód został zapewniony o tym, że będzie mieszkać w tym domu. Doradca kredytowy J. N. twierdziła, że był on zorientowany o skali przedsięwzięcia podejmowanego przez pozwaną, wielkości kredytu, sposobu jego spłaty i warunków umowy, w tym warunku wykonania remontu własnymi siłami. Także matka pozwanej przyznała, że były plany co do wspólnego zamieszkiwania, prowadzenia wspólnego sklepu, baru. W tej sytuacji Sąd stanął na stanowisku, że powód podjął się wieloletniego remontu budynku w zamian za zamieszkanie w nim w przyszłości i używanie części posesji do prowadzenia baru przez jego konkubinę, jako ich przyszłego źródła dochodów. Sąd podkreślił przy tym, że do jesieni 2014 r. relacje pomiędzy stronami były prawidłowe i popsuły się dopiero z uwagi na naganne zachowanie M. Ż..

Sąd uznał, że w sprawie znajdzie zastosowanie art. 471 k.c. W sytuacji gdy pozwana nie wywiązała się ze swojego zobowiązania obowiązana jest naprawić szkodę wynikłą z zaprzestania wykonywania umowy. Zdaniem Sądu szkodą powoda jest utrata miejsca zamieszkania, które było ekwiwalentem za jego prace przy remoncie i wykańczeniu budynku. Szkodą jest wartość wykonanych przez niego prac. Wysokość tej kwoty Sąd ustalił w oparciu o dowód z opinii biegłego, która to została następnie uzupełniona w wyniku zgłoszonych zarzutów. Zakres wykonanych przez powoda prac został ustalony przez biegłego według wskazań stron i w zasadzie był między nimi bezsporny. Opinia została uznana przez Sąd jako w pełni miarodajny dowód do ustalenia wartości prac wykonanych przez powoda.

Sąd jednocześnie wskazał, że postępowanie dowodowe nie potwierdziło wersji pozwanej, iż prace wykończeniowe były wykonywane głównie przez jej ojca oraz pracowników zewnętrznych. O tym, że to powód wykonał większość prac, świadczą zeznania świadków, w większości obcych dla stron, mieszkańców B.: J. B., A. P., R. O., K. K., J. S., I. S., A. P., Ł. K., J. K., L. L., A. F. i A. K., a także zgodne z nimi zeznania J. Ż. i M. Ż.. Sąd odmówił w tym zakresie wiarygodności zeznaniom E. S. i R. S. oraz zeznaniom powódki.

Sąd za nieuzasadniony uznał sformułowany przez pozwaną zarzut potrącenia. Wskazywała ona bowiem, że w okresie wspólnego zamieszkania ponosiła koszty utrzymania powoda, jego konkubiny i jej córki. Ponadto miała kilkakrotnie opłacać składki na dobrowolne ubezpieczenie powoda, mandaty i inne należności. Zauważył bowiem, że przez cały okres wspólnego zamieszkiwania nie wyrażała w jakikolwiek sposób oczekiwań wobec powoda i jego konkubiny, co do ponoszenia tych kosztów. To, zdaniem Sądu, uzasadnia wnioski, iż zgodne z ustaleniami stron, ponoszenie tych kosztów miało następować z zysków wspólnie prowadzonego sklepu, który to przez ten czas zapewniał utrzymanie stronom i ich rodzinom. W tym czasie prowadziły one wspólnie gospodarstwo domowe. Okoliczności te wynikają z zeznań I. S. i E. S.

Sąd zasądził – w oparciu o art. 471 k.c. - kwotę 54.647,07 zł z odsetkami od 25 lutego 2015 r. tj. po upływie siedmiu dni od otrzymania przez pozwaną wezwania do zapłaty.

W pozostałym zakresie powództwo zostało oddalone.

O kosztach sądowych, które winna uiścić powódka Sąd orzekł na podstawie art. 113 ust 1 u.k.s.c. Mając natomiast na uwadze sytuację materialną powoda Sąd zwolnił go od obowiązku zapłaty pozostałej części wydatków, w myśl art. 113 ust 4 u.k.s.c.

Sąd wzajemnie zniósł koszty procesu między stronami na podstawie art. 100 k.p.c.

Apelację od wyroku wywiodła pozwana, zaskarżając go w części uwzględniającej powództwo i w zakresie rozstrzygnięcia o kosztach sądowych. Skarżonemu rozstrzygnięciu zarzuciła:

a) błąd w ustaleniach faktycznych polegający na przyjęciu, że łączył ją z powodem stosunek zobowiązaniowy, na mocy którego powodowi i jego rodzinie miało przysługiwać prawo zamieszkiwania w jej domu w zamian za wykonywane przez S. K. prace remontowe, w sytuacji gdy z materiału dowodowego wynika, iż powód zamieszkiwał

u niej grzecznościowo, zaś ewentualne prace wykonywał jedynie w ramach podziękowania za zapewnienie mu jego potrzeb mieszkaniowych, a ponadto był w całości utrzymywany przez nią, co nie pozwala na uznanie, że winna powodowi zapłacić jakąkolwiek kwotę tytułem odszkodowania za niewykonanie przez nią jakiegokolwiek umowy;

b) naruszenie art. 233 k.p.c. poprzez uznanie za wiarygodne jedynie zeznań świadków powołanych przez stronę powodową oraz zeznań złożonych przez powoda, w sytuacji, gdy zeznania te nie znajdują potwierdzenia w dowodach z dokumentów, które to z kolei potwierdzają jej wersję, iż powód zamieszkiwał u niej grzecznościowo, jak i dowodzą ponoszenia przez nią znacznych wydatków powiązanych z utrzymaniem powoda, jego konkubiny i jej małoletniej córki;

c) naruszenie art. 233 k.p.c. poprzez uznanie, iż jej zeznaniom oraz zawnioskowanych przez nią świadkom nie można dać przymiotu wiarygodności, w sytuacji gdy zeznania jej rodziców oraz jej samej dowodzą czerpania przez powoda wielu korzyści finansowych w związku z zamieszkiwaniem u niej i pozostawianiem na jej utrzymaniu, co znajduje potwierdzenie także w przedłożonych przez nią dokumentach;

d) naruszenie art. 102 k.p.c. poprzez nakazanie pobrania od niej części opłat i wydatków.

W oparciu o powyższe zarzuty pozwana wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powoda na jej rzecz kosztów procesu za I Instancję oraz odstąpienie od obciążania jej kosztami sądowymi. Ewentualnie wniosła o uchylenie wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja jedynie częściowo zasługiwała na uwzględnienie.

Wstępnie wskazać należy na rozbieżność pomiędzy sentencją wyroku w pkt I. a jego motywami. Sąd Okręgowy zasądził na rzecz powoda kwotę 56647,07 zł, a w uzasadnieniu orzeczenia wskazał, iż roszczenie jest usprawiedliwione do kwoty 54647,07 zł, odwołując się jednocześnie do opinii biegłego K. Z. (wskazano w niej kwotę 54647,07 zł). Z uwagi jednak na podzielenie niektórych zarzutów apelacji zasądzone świadczenie podlegało obniżeniu w większym zakresie.

W pierwszym rzędzie należy odnieść się do zarzutów apelacji kwestionujących ocenę przeprowadzonych w sprawie dowodów na okoliczność ustaleń pomiędzy stronami w zakresie czynienia przez powoda nakładów w postaci robocizny na nieruchomość pozwaną.

W toku postępowania oraz w apelacji pozwana podnosiła, iż powód wraz z konkubiną oraz jej córką zamieszkiwał w jej domu „grzecznościowo”, a prace remontowe wykonywał jedynie w ramach podziękowania za zapewnienie potrzeb mieszkaniowych i utrzymanie. Z twierdzeń skarżącej nie wynikało jednak jak długo – przez jaki okres - powód wraz ze swoją faktyczną rodziną był uprawniony do „grzecznościowego” zamieszkiwania w domu stanowiącym jej własność. Okoliczność ta nie wynika także z zeznań R. S. i E. S. (rodziców powódki).

W apelacji nie zostały zakwestionowane ustalenia faktyczne Sądu I instancji, iż przed zakupem nieruchomości przez pozwaną były pomiędzy stronami uzgodnienia, iż po remoncie konkubina powoda J. Ż. (w tym czasie matka partnera życiowego – przysłego męża - pozwanej) wraz z nim będzie mieszkać w części wyremontowanego domu i prowadzić na posesji bar, który miał być źródłem utrzymania powoda i jego konkubiny. W drugiej części domu miała mieszkać pozwana wraz ze swoim konkubentem oraz prowadzić sklep. O realizacji tego porozumienia świadczy fakt rozpoczęcia działalności gospodarczej tak przez pozwaną (prowadzenie sklepu), jak i J. Ż. (prowadzenie baru). Są to okoliczności niesporne między stronami.

Poza sporem jest także i to, iż pozwana finansowała zakup materiałów na remont domu, jak i zagospodarowanie posesji. Skarżąca nie twierdziła także, że do prac powiązanych z remontem domu był najmowany fachowiec, który to remont ten przeprowadzałby.

W wywiedzionym środku zaskarżenia nie znajdują się zarzuty procesowe odnoszące się do miarodajności opinii biegłego K. Z. do czynienia ustaleń odnoszących się do wartości robocizny włożonej przez powoda w remont domu i zagospodarowanie nieruchomości położonej w B. przy ul. (...). Słusznie Sąd I instancji wskazał, iż zarzuty jakie były składane do opinii – również przez pozwaną – zostały wyjaśnione przez biegłego.

Nie jest też sporne w sprawie, iż powód wskutek działań pozwanej zmuszony był opuścić nieruchomość, na której poczynił nakłady w postaci robocizny na remont oraz zagospodarowanie działki wokół domu. Nieruchomość tę musiała także opuścić jego konkubina J. Ż., która także zmuszona była zaprzestać prowadzenia działalności gospodarczej w postaci prowadzenia baru gastronomicznego.

Do czasu konfliktu pomiędzy stronami, do którego doszło w styczniu 2015 r., strony żyły zgodnie, wspólnie prowadziły gospodarstwo domowe, pozwana spłacała zaciągnięte kredyty oraz opłacała niektóre zobowiązania obciążające pozwanego. Powód część zarobionych prac z tytułu zatrudnienia u prywatnego inwestora przekazał pozwanej.

Przyjęte przez strony, przed nabyciem przez pozwaną w dniu 4 lipca 2011 r. nieruchomości położonej w B. przy ul. (...), zasady wzajemnych relacji, a więc wspólnego zamieszkiwania i prowadzenia osobnych działalności gospodarczych (pozwana – sklep, konkubina powoda – bar gastronomiczny), zostały zerwane poprzez wystosowanie przez skarżącą do powoda pism wzywających do opuszczenia zabudowanej nieruchomości. Powód dostosował się do tego wezwania i opuścił nieruchomość.

W ocenie Sądu Apelacyjnego dowody przeprowadzone w sprawie nie pozwalały podzielić stanowiska pozwanej, prezentowanego także w apelacji, że powód zamieszkiwał u niej grzecznościowo, zaś ewentualne prace wykonywał jedynie w ramach podziękowania za zapewnienie mu jego potrzeb mieszkaniowych. Ocena dowodów ze źródeł osobowych dokonana przez Sąd I instancji, w odniesieniu do charakteru zamieszkiwania powoda w domu usytuowanym na nieruchomości stanowiącej własność pozwanej, nie narusza zasad wynikających z art. 233 k.p.c. Słusznie zwrócił także Sąd Okręgowy uwagę na fakt, iż porozumienie które zostało zawarte przed nabyciem nieruchomości było realizowane przez strony do momentu zaistnienia konfliktu pozwanej z ówczesnym jej mężem. Zakres prac, wykonywanie ich przez prawie 3 lata, niepozostawanie powoda w tym czasie w stałym stosunku zatrudnienia, jak i niezatrudnianie do prac budowlanych osoby zajmującej się profesjonalnie ich wykonywaniem, może dowodzić, iż stanowiły one udział powoda we wspólnym przedsięwzięciu podjętym przez strony. W ramach tego porozumienia – jak już wskazywano – powód z rodziną mógł mieszkać na tej nieruchomości a jego konkubina prowadzić na tej nieruchomości bar gastronomiczny. Działalność gospodarcza pozwanej oraz konkubiny powoda była prowadzona w pomieszczeniach wyremontowanych przez powoda. Części mieszkalne zostały także wyremontowane przez S. K..

Jak już wskazywano, strony nie przewidziały sposobu rozliczeń nakładów poniesionych przez powoda w postaci robocizny osobiście przez niego świadczonej.

Podstawą materialnoprawną zasądzonego przez Sąd Okręgowy świadczenia nie mógł być jednak art. 471 k.c. Sąd ten wskazał, iż podzielił wersję powoda, zgodnie z którą dochodzone roszczenie odpowiada wartości jego pracy, która zwiększyła wartość majątku pozwanej, a jego praca miała być wynagrodzona prawem jego zamieszkiwania wraz z rodziną w budynku stanowiącym własność pozwanej.

Wbrew stanowisku Sądu I instancji powód nie dochodził naprawienia szkody w postaci uszczerbku majątkowego polegającego na konieczności najęcia lokalu mieszkalnego – bo został pozbawiony prawa korzystania z części domu stanowiącego własność pozwanej, ale zwrotu nakładów poniesionych na nieruchomość stanowiącą własność pozwanej. Twierdził, że tych nakładów nie mógł „odmieszkać” wskutek działań pozwanej i pozostały one w jej majątku zwiększając jego wartość.

W ocenie Sądu Apelacyjnego stosunek prawny, jaki się zawiązał między stronami nie mógł być zakwalifikowany jako umowa użyczenia. Z bezspornych w sprawie faktów wynika, iż konkubina powoda prowadziła działalność

gospodarczą w postaci baru gastronomicznego w nieruchomości stanowiącej własność na podstawie umowy najmu zawartej z pozwaną z ustalonym, co prawda niewysokim, czynszem. W odniesieniu do części mieszkalnej opłaty w okresie wspólnego zamieszkiwania nie były regulowane przez powoda. Prace remontowe były wykonywane przed uruchomieniem baru gastronomicznego i nie tylko w tej części budynku, w którym on funkcjonował. W takiej sytuacji nie mógł mieć zastosowania art. 230 k.c. w zw. z art. 713 k.c. Zdaniem Sądu odwoławczego, w okolicznościach niniejszej sprawy, do wzajemnych rozliczeń między stronami winny mieć zastosowanie przepisy art. 405 k.c. i następane. Jak bowiem wynika z niezakwestionowanych skutecznie ustaleń Sądu I instancji powód czynił nakłady na nieruchomość pozwanej zgodnie z zawartym porozumieniem, iż będzie mógł mieszkać w wyremontowanym domu, zaś jego konkubina prowadzi działalność gospodarczą. Zamierzony cel nie został osiągnięty – przyczyna świadczenia nakładów odpadła, bowiem powód wraz z konkubiną i jej córką został zmuszony opuścić nieruchomość (art. 410 par. 2 k.c.) – por. wyrok Sądu Najwyższego z 1 marca 2017 r., IV CSK 287/16 i orzecznictwo przywołane w jego motywach.

Słusznie skarżąca wskazuje, iż zasądzona kwota nie może stanowić odszkodowania z tytułu nienależytego wykonania zobowiązania. Jednakże – jak już wskazywano – może stanowić zwrot bezpodstawnego wzbogacenia uzyskanego przez pozwaną kosztem powoda.

Ponownie podkreślić należy, że miarodajność opinii biegłego K. Z. jako dowodu w sprawie na okoliczność wartości nakładów poczynionych przez powoda na nieruchomość pozwanej, nie była kwestionowana. Zakres procentowy określonych robót (robocizny powoda) została podana przez strony w trakcie oględzin posesji dokonywanych przez biegłego. Biegły wskazał również kryteria, którymi kierował się przy ustalaniu średniej stawki roboczogodziny przyjętej w opinii. Opinia ta stanowi w pełni wartościowy materiał dowodowy i dawała podstawy do przyjęcia, iż wartość wzbogacenia pozwanej (zaoszczędzenie na wydatkach powiązanych ze zleceniem wykonania tego rodzaju prac innej osobie) kształtuje się na poziomie kwoty wyliczonej przez biegłego, a więc 54647,07 zł.

Z materiału dowodowego w postaci dowodu ze źródeł osobowych jak i dokumentów nie wynikają fakty pozwalające ustalić koszty najmu mieszkania zbliżonego do mieszkania zajmowanego przez powoda wraz z konkubiną i jej dzieckiem. Przywoływane w apelacji okoliczności są bardzo ogólnikowe i nie wskazują żadnych konkretnych dowodów, z których wynikałoby jakiego rzędu korzyści poniósł powód korzystając z poniesionych nakładów. Fakty te nie wynikają z zeznań powódki oraz jej rodziców, a także dokumentów dołączonych przez skarżącą. Odwoływanie się do ponoszenia znacznych wydatków jest zbyt ogólnikowe, aby można pomniejszyć kwotę 54647,07 zł o konkretną sumę pieniężną. Takiego wniosku nie można wyprowadzić z dołączonej do sprawy dokumentacji bankowej, na której to znajdują się własnoręcznie sporządzone adnotacje.

Podzielił natomiast Sąd Apelacyjny te zarzuty, które były przedstawiane w postępowaniu przed Sądem Okręgowym a które to można byłoby zakwalifikować jako zarzut potrącenia wierzytelności pozwanej względem powoda z tytułu opłacenia przez nią należności powoda takich jak: mandaty – łączna wysokość 200 zł, opłaty za energię elektryczną wraz z upomnieniem, składki miesięczne z tytułu ubezpieczenia – kwoty po 109,50 zł, opłaty za telefon. Stosowne dokumenty dowodzące tego, iż opłat takich dokonała pozwana znajdują się na k. 40-65 akt. Wskutek dokonanego potrącenia wzajemne należności umorzyły się do kwoty 3024,32 zł (art. 498 k.c. i 499 k.c.)

W ramach wniesionej apelacji zasądzona wyrokiem w pkt I kwota uległa obniżeniu do kwoty 51.622,75 zł (art. 386 par. 1 k.p.c.).

Sąd Apelacyjny podzielił też zarzut naruszenia art. 102 k.p.c. Miał przy tym na uwadze specyficzne okoliczności faktyczne sprawy powiązane z charakterem roszczenia i przebiegiem postępowania w sprawie, a także obecną trudną sytuację materialną skarżącej powiązaną z wszczęciem wielu postępowań komorniczych (dokumenty dołączone do wniosku o zwolnienie od opłaty od apelacji – postanowieniem z dnia 30 listopada 2017 r. pozwana uzyskała takie zwolnienie).

Kierując się powyższymi względami, na mocy art. 386 par. 1 k.p.c. i art. 385 k.p.c., orzeczono jak w sentencji.

(...)

