

**Sygn. akt I ACa 224/14**

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 4 grudnia 2014 r.

Sąd Apelacyjny w Lublinie, I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący - Sędzia	SA Jerzy Nawrocki
Sędziowie:	SA Ewa Popek SA Jolanta Terlecka (spr.)
Protokolant	sekr. sąd. Magdalena Szymaniak

po rozpoznaniu w dniu 20 listopada 2014r. w Lublinie na rozprawie

sprawy z powództwa W. L.

przeciwko (...)Spółce Akcyjnej w W. Oddziałowi Gospodarowania Nieruchomościami w K.

o zapłatę

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Lublinie

z dnia 13 listopada 2013r., sygn. akt IX GC 1/12 uzupełnionego wyrokiem tego Sądu z dnia 21 lutego 2014r.

I. oddala apelację;

II. obciąża Skarb Państwa nieuiszczoną przez powoda opłatą od apelacji;

III. zasądza od powoda W. L. na rzecz pozwanego (...)Spółki Akcyjnej w W. Oddziału Gospodarowania Nieruchomościami w K. kwotę 2.700 zł (dwa tysiące siedemset) zł tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.

**Sygn. akt I ACa 224/14**

## UZASADNIENIE

W. L. w pozwie z dnia 30 grudnia 2011r. wnosił o zasądzenie od (...)Spółki Akcyjnej w W. Oddział Gospodarowania Nieruchomościami w K. 140.527zł z ustawowymi odsetkami od 3 czerwca 2009r. do dnia zapłaty i kosztami procesu - tytułem zwrotu nienależnego świadczenia na podstawie art. 411 pkt. 1 k.c. w związku z art. 405 k.c. (k. 2-9).

Sąd Okręgowy w(...)wyrokiem zaocznym z dnia 29 lutego 2012r. uwzględnił w całości to powództwo (k. 127), zaś pozwany wniósł od niego sprzeciw, domagając się uchylenia wyroku zaocznego i oddalenia powództwa oraz zasądzenia od powoda na jego rzecz kosztów procesu według norm przepisanych (k. 133-139).

Sąd Okręgowy w (...) wyrokiem z dnia 13 listopada 2013r., uzupełnionym wyrokiem z dnia 21 lutego 2014r. uchylił swój wyrok zaoczny z dnia 29 lutego 2012r. i oddalił powództwo oraz zasądził od W. L. na rzecz (...) Spółki Akcyjnej w W. Oddziału Gospodarowania Nieruchomościami w K. kwotę 3.617zł tytułem zwrotu kosztów procesu (k. 405, 467), opierając to rozstrzygnięcie na następujących ustaleniach i wnioskach.

Spółka Akcyjna (...) w W. notarialną umową z dnia 2 czerwca 2009r. sprzedała W. L. prawo użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w S., oznaczonej w ewidencji gruntu jako działka nr (...) o powierzchni 1,1342 ha oraz prawo własności obiektów budowlanych znajdujących się na tej działce – za łączną cenę 932.884,06zł, w tym prawa własności obiektów budowlanych zwolnionych z VAT za kwotę 140.527zł. Zgodnie ze złożonym w akcie notarialnym oświadczeniem powód dokonał zakupu na cele prowadzonej działalności gospodarczej pod nazwą Hurtownia Artykułów Metalowo-Elektrycznych W. L. z siedzibą w S. przy ul. (...). Działka nr (...) powstała w wyniku podziału działki (...), której wieczystym użytkownikiem i właścicielem budowli było Przedsiębiorstwo Państwowe (...). Na podstawie przedmiotowej umowy sprzedaży powód został ujawniony jako wieczysty użytkownik i właściciel budynków w księdze wieczystej nr (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Staszowie. W treści umowy pozwany uznał, że powodowi przysługuje roszczenie w stosunku do (...) S.A. w kwocie 151.473 plus podatek VAT w kwocie 33.324,06 zł – z tytułu nakładów związanych z wybudowaniem obiektów budowlanych na nieruchomości stanowiącej działkę o numerze ewidencyjnym (...) będącej przedmiotem sprzedaży. Nakłady te zostały poniesione przez Przedsiębiorstwo Budownictwa (...), które zbyło przedmiotową wierzytelność w 1997r. na rzecz W. L., wystawiając w dniu 9 maja 1997r. fakturę nr (...). W konsekwencji pozwany w akcie notarialnym wyraził zgodę na dokonanie przez W. L. potrącenia z ceny sprzedaży kwoty 151.473 z podatkiem VAT – 33.324,06zł Wskutek potrącenia wierzytelność (...) z tytułu zapłaty ceny w stosunku do powoda uległa umorzeniu do kwoty 748.087zł, którą kupujący zapłacił przed podpisaniem aktu notarialnego.

Przedmiotowa umowa stron została zawarta w wyniku przeprowadzenia przetargu nieograniczonego, w którym cenę wywoławczą określono na kwotę 790.000zł netto i taką cenę zaproponował powód, przystępując do przetargu jako jedyny licytant. W umowie tej wskazano, że wartość rynkowa nakładów na użytek procedury przetargowej i sporządzenia aktu ustalona została przez rzeczoznawcę majątkowego M. K. 20 kwietnia 2008r.

Pomiędzy stronami umowy sporna była kwestia potrącenia z ceny sprzedaży również kwoty 140.527zł jako wartości prawa własności obiektów budowlanych zwolnionych z VAT znajdujących się na działce. Powód twierdził, że strona pozwana wiedziała, iż obiekty budowlane znajdujące się na działce wycenione na kwotę 140.527zł zostały wzniesione wyłącznie nakładem finansowym powoda już przed 1 lipca 2000r., tj. przed datą zawarcia pierwszej umowy najmu z pozwaną. Dlatego w ocenie powoda pozwana winna była uznać jego roszczenie również w tej wysokości, tj. w kwocie 140.527 zł, gdyż nakłady w tej kwocie nie zostały poniesione przez pozwaną tylko przez powoda i zwiększyły wartość sprzedawanej nieruchomości. Pozwany w 2009r. wszczął procedurę przetargową. Powód twierdził, że mimo istnienia tej kwestii spornej, przystąpił do przetargu, gdyż w związku z prowadzoną działalnością nie mógł ryzykować nabycia nieruchomości przez osobę trzecią, a nadto pozwany wyznaczył mu termin na opuszczenie nieruchomości z powodu wygaśnięcia umowy najmu. W związku z wyłonieniem na przetargu powoda jako nabywcy nieruchomości, pozwany przedłużył mu termin użytkowania nieruchomości do dnia podpisania notarialnej umowy sprzedaży nieruchomości. Powód od 20 lutego 1992r. część opisanej nieruchomości najpierw wdzierzał od Przedsiębiorstwa Budownictwa (...) w K., a następnie zakupił od (...) szereg nakładów na nieruchomość. Przed zawarciem umowy sprzedaży w czerwcu 2009r. strony wiązały umowy najmu dotyczące tej nieruchomości: z 1 lipca 2000r. i 16 grudnia 2003r. z aneksami z 13 maja 2008r. i 18 czerwca 2008r.

Powód oświadczył w pozwie, że dochodzona przez niego kwota obejmuje wartość obiektów budowlanych ujętych jako L.3 w fakturze VAT nr (...) z 21 maja 2009r. Powód powołał się na wycenę dokonaną przez rzeczoznawcę M. K. w operacie szacunkowym sporządzonym na potrzeby zawartej 2 czerwca 2009r. notarialnej umowy sprzedaży – dla obiektów w postaci: wiaty obudowanej, utwardzenia z płyt betonowych pełnych i ażurowych, sieci kanalizacyjnej i przyłącza wodociągowego ze studzienkami. Powód ograniczył swoje żądanie do kwoty określonej w pozwie i wskazanej w fakturze podając, że o taką kwotę została bezpodstawnie wzbogacona strona pozwana. Twierdził, że

wszystkie prace, dzięki którym powstały przedmiotowe obiekty wykonał sposobem gospodarczym, jeszcze przed zawarciem pierwszej umowy najmu, tj. przed 1 lipca 2000r. i w ten sposób spełnił świadczenie, do którego nie był zobowiązany. Powód powołał się na dowody świadczące o dokonaniu przez niego nakładów na poszczególne obiekty budowlane. Oświadczył, że wiatę obudowaną wznosił sposobem gospodarczym w latach 1998-1999 z materiałów, które nabył szereg lat wcześniej, z materiałów nabytych od brata H. L. i R. Z., prowadzącego działalność gospodarczą w zakresie sprzedaży materiałów metalowych, a także z materiałów nabytych od J. Ś. (1). Na dowód wykonania według twierdzeń powoda w latach 1995-1996 utwardzenia z płyt betonowych pełnych i ażurowych powołał się na fakturę VAT nr (...) wraz z dowodem wpłaty. Podał, że utwardzenia te zostały ujęte w sposób ogólny w poz. 10 na fakturze nr(...) z 9 maja 1997r. Powód twierdził, że sieć kanalizacyjna i przyłącze wodociągowe ze studzienkami zostały wykonane przez Przedsiębiorstwo Budownictwa (...) w K., a on nabył je od tego Przedsiębiorstwa wraz z innymi nakładami na nieruchomości w 1997r. Powód powołał się przy tym na protokół z 7 września 1994r., którego treść jego zdaniem świadczyła o tym, że przyłącze już w tym czasie istniało. Powołał się także na protokół z 27 stycznia 1997r., spisany na okoliczność ustalenia stanu technicznego obiektów zaplecza (...) w K., w którym wskazano, że najemca (powód) „wykonał w siłach własnych częściową wymianę instalacji wod-kan”. Powód twierdził w pozwie, że przyłącze wodociągowe przeszło na jego rzecz nieodpłatnie, ale przez szereg lat we własnym zakresie dokonywał bieżących napraw i konserwacji, dlatego urządzenie to stało się użyteczne.

W celu ustalenia stanu faktycznego sprawy Sąd, uwzględniając wnioski powoda dopuścił dowód z załączonych do pozwu dokumentów w postaci m. in. faktur, korespondencji stron, protokołów oraz zawartych umów. Dopuścił także dowód z zeznań świadków i przesłuchania strony powodowej. Dowody z dokumentów załączonych do pozwu nie były przez strony kwestionowane co do ich autentyczności.

W ocenie Sądu Okręgowego zeznania świadków, strony powodowej, jak i załączone do pozwu faktury nic istotnego do sprawy nie wniosły, gdyż dowody te w sytuacji braku konkretnej umowy sprzedaży bądź darowizny należało uznać za niewystarczające dla przeprowadzenia przez powoda dowodu zgodnie z art. 6 k.c., a więc, że nakłady objęte pozwem zostały przez powoda faktycznie poniesione. Dodatkowo Sąd podniósł, że zeznania dotyczące zakupu materiałów na budowę od określonych podmiotów (m.in. przesłuchanych świadków) nie są jeszcze dowodem, że materiały te istotnie zostały wbudowane przez powoda w objęte sporem obiekty. Załączone faktury dokumentują bowiem jedynie koszt nabycia określonych w nich towarów.

Niezależnie od oceny przydatności zeznań przesłuchanych świadków dla oceny merytorycznej roszczenia powoda Sąd I instancji zauważył, że w zasadzie wiedza świadków co do poniesienia przedmiotowych nakładów przez powoda opierała się na przypuszczeniach i informacjach uzyskanych od powoda (zeznania typu: „nie wiem, czy powód wykonywał przyłącze wodociągowe ze studzienkami; możliwe, że płyty te poszły na utwardzenie placu; nie pytałem dokładnie z jakim przeznaczeniem kupuje te materiały” – v. zeznania świadka R. Z. – k.311; czy też zeznania świadka K. B. (1) – k. 320v. – zeznającego: „słyszałem, że nabył je [płyty] w (...); powód mówił, że płyty są mu potrzebne do utwardzenia podłoża pod wiatę”). Wiarygodność przesłuchanych świadków podważał dodatkowo fakt udokumentowania przez stronę pozwaną własności sieci wodociągowej, która została wpisana do ewidencji środków trwałych przez (...), a także oświadczenie samego powoda, który przyznał w swoich zeznaniach, iż nie udokumentował poniesienia przedmiotowych nakładów.

Sąd Okręgowy podkreślił, że powód, poddając się procedurze przetargowej poprzedzającej zawarcie umowy sprzedaży w dniu 2 czerwca 2009r., tym samym uznał stanowisko pozwanej Spółki. Uznanie to nastąpiło w zakresie zwróconej mu w wyniku dokonanej potrącenia kwoty, stanowiącej koszt poniesionych nakładów na zakupione obiekty budowlane – z wyłączeniem nakładów objętych niniejszym postępowaniem. Powód nie może więc obecnie twierdzić, że nastąpiło bezpodstawne wzbogacenie strony pozwanej (art. 405 k.c.), skoro w wyniku zawartej z pozwaną Spółką umowy sprzedaży uzyskał prawo wieczystego użytkowania przedmiotowej nieruchomości oraz prawo własności obiektów znajdujących się na przedmiotowej nieruchomości za określoną w umowie sprzedaży cenę, a w sposób skuteczny nie podważył ani procedury przetargowej, ani samej umowy.

Zgłoszone przez powoda w końcowej części postępowania zarzuty, że spełnienie świadczenia przez powoda w postaci poniesienia nakładów na objęte sporem obiekty nastąpiło w celu uniknięcia przymusu, co w konsekwencji zdaniem powoda spowodowało nieważność zawartej z pozwaną w dniu 2 czerwca 2009r. umowy sprzedaży na podstawie art. 58 k.c., Sąd ocenił jako spóźnione (art. 479<sup>12</sup> k.p.c.), a nadto bezzasadne. Powód przystąpił do przetargu na zasadzie dobrowolności. Warunki przetargu zostały przez stronę organizującą przetarg sformułowane w regulaminie przetargowym podanym do publicznej wiadomości. Powód nie może więc obecnie zaprzeczyć, że przystępując do przetargu jako jedyny licytant znał warunki tego przetargu, w tym cenę wywoławczą. Powód mimo zarzutów podniesionych w sprzeciwie przez stronę pozwaną nie przedstawił w sprawie dowodu, że jego działania polegające na inwestowaniu na cudzej nieruchomości nastąpiły za zgodą podmiotu, do którego należała działka i uprzedniego ustalenia możliwości nabycia takiej działki.

W świetle tych ustaleń działania powoda Sąd I instancji ocenił jako czynione w złej wierze, gdyż musiał on sobie zdawać sprawę z tego, że dokonując nakładów bez zgody (...) jako wieczystego użytkownika nie może obecnie z tego faktu wywodzić dla siebie korzystnych skutków. W tej sytuacji Sąd za bezpodstawne uznał zarzuty powoda, że w wyniku przystąpienia do przetargu nastąpiło „wymuszenie” na nim przez pozwanego świadczenia w kwocie 140.527zł, które musiał on zrealizować w celu zawarcia umowy sprzedaży. W rezultacie Sąd nie znalazł podstaw do przyjęcia, że w analizowanym przypadku po stronie powoda miało miejsce nienależne świadczenie (art. 410 k.c. w związku z art. 405 k.c.), skoro działania pozwanej Spółki były zgodne z prawem, natomiast powód jeżeli dokonał nakładów na nieruchomość (czego w sprawie nie udowodnił) bez zgody jej wieczystego użytkownika, to czynił to na własne ryzyko.

Niezależnie od tego, według Sądu pierwszej instancji powód nie udowodnił wysokości dochodzonego roszczenia. Dla wyliczenia wysokości uzyskanych przez pozwaną korzyści z tytułu uczynionych nakładów posłużył się operatem szacunkowym sporządzonym przez rzeczoznawcę M. K., na potrzeby umowy sprzedaży zawartej w wyniku postępowania przetargowego. Tymczasem wartość nakładów powinna być określona przez powoda według wartości rynkowej i na datę wydania obiektów powodowi. Rzeczoznawca powołany przez stronę pozwaną określił natomiast tę wartość według wartości odtworzeniowej, a nie rynkowej i to na datę poprzedzającą zawarcie umowy sprzedaży. Strona pozwana zakwestionowała wysokość dochodzonego w pozwie roszczenia. Powód zaś ani w pozwie, ani w odpowiedzi na zarzut strony pozwanej nie zgłosił wniosku o dopuszczenie przez Sąd dowodu z opinii biegłego stosownie do art. 278 k.p.c. W tej sytuacji Sąd Okręgowy uznał, że powód nie udowodnił wysokości określonego w pozwie żądania, gdyż nie jest dowodem opinia biegłego powołanego na wniosek strony, co skutkowało oddaleniem powództwa.

Jako podstawę rozstrzygnięcia o kosztach procesu Sąd powołał art. 98 k.p.c. (k. 412-428).

Powód w apelacji od tego wyroku, zaskarżając go w całości, zarzucił:

- 1) sprzeczność istotnych ustaleń Sądu I Instancji z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego, będącą wynikiem naruszenia normy przepisu art. 233 § 1 k.p.c., a skutkującą dowolną, a nie swobodną oceną materiału dowodowego, skutkiem której było ostatecznie poczynienie przez tenże Sąd konkluzji, jakoby powód nie udowodnił, iż poniósł nakłady w postaci wiaty obudowanej, utwardzenia z płyt betonowych pełnych, utwardzenia z płyt betonowych ażurowych oraz sieci kanalizacyjnej i przyłącza wodociągowego ze studzienkami;
- 2) nierozpoznanie istoty sprawy na skutek zaniechania przez Sąd Okręgowy zbadania w ogóle materialnej podstawy żądania.

Wskazując na powyższe, skarżący wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku w punktach I. i II. poprzez zasądzenie od pozwanego na jego rzecz dochodzonej pozwem kwoty 140.527zł z ustawowymi odsetkami od 3 czerwca 2009r. wraz z kosztami procesu, w tym kosztami zastępstwa procesowego oraz zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych (k. 441- 447).

Pozwany w odpowiedzi na apelację wniósł o jej oddalenie i zasądzenie od powoda na jego rzecz kosztów postępowania apelacyjnego (k. 472-473).

Na rozprawie apelacyjnej powód wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku (k. 531v), ewentualnie zaś o jego uchylenie i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania przez Sąd I instancji (k. 481), pozwany natomiast domagał się oddalenia apelacji (k. 531v).

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

Apelacja nie zasługuje na uwzględnienie.

W pierwszej kolejności należy podkreślić, że bezzasadny jest zarówno podniesiony w apelacji zarzut nierozpoznania przez Sąd I instancji istoty sprawy, jak też zgłoszony przez skarżącego na rozprawie apelacyjnej (k. 481) wniosek o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji.

W dotychczasowym orzecznictwie wielokrotnie podkreślano, że wskazane w art. 386 § 4 k.p.c. nierozpoznanie istoty sprawy polega na pominięciu przez Sąd pierwszej instancji przesłanek stanowiących o istnieniu roszczenia, przy czym pojęcie „istoty sprawy” dotyczy jej aspektu materialnego i jedynie na tej płaszczyźnie może być oceniany zarzut jej nierozpoznania. Nierozpoznanie istoty sprawy interpretuje się zatem jako taką wadliwość rozstrzygnięcia, która polega na wydaniu przez sąd orzeczenia nieodnoszącego się do tego, co było przedmiotem sprawy, na zaniechaniu zbadania materialnej podstawy żądania albo merytorycznych zarzutów strony m. in. z powodu bezpodstawnego przyjęcia, że istnieje przesłanka materialnoprawna lub procesowa unicestwiająca roszczenie (tak Sąd Najwyższy w postanowieniach: z dnia 10 czerwca 2014 r., III PZ 6/14, LEX nr 1486981; z dnia 23 września 1998 r., II CKN 897/97, OSNC 1999, nr 1, poz. 22; z dnia 15 lipca 1998 r., II CKN 838/97, LEX nr 50750; z dnia 3 lutego 1999 r., III CKN 151/98, LEX nr 519260; z dnia 9 listopada 2012 r., LEX nr 1231340; z dnia 26 listopada 2012 r., I CZ 147/12, LEX nr 1284698 oraz w wyrokach z dnia 12 lutego 2002 r., I CKN 486/00, OSP 2003, nr 3, poz. 36; z dnia 21 października 2005 r., III CK 161/05, LEX nr 178635; z 12 listopada 2007 r., I PK 140/07, OSNP 2009, nr 1-2, poz. 2; z dnia 23 września 1998 r., II CKN 897/97, OSNC 1999, nr 1, poz. 22; z dnia 14 maja 2002 r., V CKN 357/00, LEX nr 55513). Nie jest przy tym sporne, że nie stanowi jeszcze nierozpoznania istoty sprawy zaniechanie wzięcia przez Sąd pod rozwagę wszystkich dowodów, które mogły służyć do należytego jej rozpatrzenia lub nierozważenie wszystkich złożonych okoliczności sprawy (tak Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 3 czerwca 2011 r., III CSK 330/10, LEX nr 885041), a także wszystkich mogących wchodzić w grę materialnych podstaw odpowiedzialności pozwanego (tak Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 25 listopada 2003 r., II CK 293/02, LEX nr 151622).

W realiach niniejszej sprawy, wbrew odmiennej ocenie strony powodowej, nie zachodziła żadna z podstaw pozwalających na wnioskowanie, że Sąd I instancji nie rozpoznał jej istoty. Nierozpoznanie istoty sprawy nie można bowiem – jak chce tego skarżący – łączyć z faktem, iż Sąd nie rozważył w pisemnych motywach zapadłego wyroku wszystkich, jedynie zdaniem powoda wchodzących w grę, podstaw prawnych wysuniętego przez niego roszczenia. Sąd Okręgowy niewątpliwie winien był dokonać w tej sprawie wnikliwej oceny ujawnionych okoliczności faktycznych i poddać je kompleksowej analizie pod kątem ewentualnej odpowiedzialności pozwanego. Sama jednakże okoliczność, iż jego rozważania były w tymże zakresie – w ocenie skarżącego – niepełne i niewyczerpujące, nie mogła jeszcze stanowić wystarczającej podstawy do wnioskowania, że Sąd nie rozpoznał istoty sprawy w rozumieniu przyjętym w art. 386 § 4 k.p.c. Sąd Okręgowy ustosunkował się bowiem w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku zarówno do wysuniętego przez powoda żądania pozwu, jak też do zarzutów zgłaszanych przez stronę pozwaną, przeprowadził analizę poczynionych ustaleń w kontekście określonych unormowań Kodeksu cywilnego, dokonał zbadania proponowanej przez powoda prawnej podstawy roszczenia oraz wskazał i omówił materialnoprawną podstawę swojego rozstrzygnięcia. Forsowana zatem przez skarżącego teza o nierozpoznaniu przez Sąd I instancji istoty sprawy jest w swej istocie nietrafna, skoro de facto Sąd orzekł o tym, co stanowiło przedmiot sporu, nie uchylając się w gruncie rzeczy od rozważenia podstawy żądania prezentowanego w pozwie i dokonując subsumpcji ustalonego stanu faktycznego do odpowiednich – w jego ocenie – przepisów prawa materialnego. Zgłoszony zatem w tym zakresie zarzut powoda nie mógł odnieść pożądanego przez niego skutku. Nie może bowiem ulegać wątpliwości, że samo kwestionowanie trafności argumentacji Sądu I instancji nie może jeszcze stanowić właściwego uzasadnienia wywodów

skarżącego o nierozpoznaniu istoty sprawy przez Sąd I instancji (tak też Sąd Apelacyjny w Lublinie w uzasadnieniu wyroku z dnia 10 czerwca 2014 roku, I ACa 673/13, LEX nr 1480510).

Z uwagi zatem na fakt, że nie można było podzielić twierdzeń powoda, jakoby Sąd Okręgowy nie rozpoznał istoty sprawy, jak też nie zachodziła żadna inna wskazana w art. 386 § 2-4 k.p.c. przyczyna uchylenia wyroku i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania, wystosowany w tym zakresie wniosek apelującego (k. 481) nie mógł zasługiwać na uwzględnienie.

Powód niezasadnie zarzucał również wyrokowi Sądu I instancji sprzeczność poczynionych w tej sprawie ustaleń faktycznych z treścią zebranego materiału dowodowego, stanowiącą w jego ocenie konsekwencję naruszenia przez Sąd Okręgowy przepisu art. 233 § 1 k.p.c., statuującego zasadę swobodnej oceny dowodów. Przypomnienia wymaga, że przekroczenie granic tej oceny przejawia się w jej dowolności, będącej skutkiem dokonanego przez Sąd błędu logicznego lub nieuwzględnienia precyzyjnie określonych, koniecznych in casu do rozważenia zasad wiedzy i doświadczenia życiowego. Zarzut wytykający Sądowi I instancji popełnienie takiego uchybienia procesowego wymaga zatem ścisłego określenia kryteriów logicznego rozumowania lub zasad doświadczenia życiowego, którym Sąd ten uchybił podczas oceny dowodów, niesłusznie przyznając im odpowiedni walor, bądź odmawiając im wiarygodności lub mocy dowodowej. W niniejszej natomiast sprawie, skarżący – wbrew jego twierdzeniom – nie wykazał zaistnienia chociażby jednej przyczyny dyskwalifikującej w tym zakresie rozumowanie Sądu Okręgowego i już z tej przyczyny wysunięty przez niego zarzut, sprowadzający się de facto do kwestionowania poprawności w zakresie oceny dowodów, nie mógł prowadzić do korekty zaskarżonego wyroku. Samo bowiem twierdzenie apelującego o wadliwości dokonanych ustaleń, odwołujące się do stanu faktycznego, który w jego przekonaniu odpowiada rzeczywistości, nie może być jeszcze dla skutecznego podniesienia zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. wystarczające (tak trafnie Sąd Apelacyjny w Szczecinie w wyroku z dnia 13 września 2012 r., I ACa 445/12, LEX nr 1223454 oraz Sąd Najwyższy w orzeczeniach: z dnia 23 stycznia 2001 r., IV CKN 970/00, LEX nr 52753, z dnia 12 kwietnia 2001 r., II CKN 588/99, LEX nr 52347, z dnia 10 stycznia 2002 r., II CKN 572/99, LEX nr 53136).

Wbrew wywodom skarżącego, nie sposób w niniejszej sprawie przyjąć, by Sąd Okręgowy przekroczył w niej wytyczone przepisem art. 233 § 1 k.p.c. granice swobodnej oceny dowodów, czy też dokonał ustaleń faktycznych w oparciu o nielogiczne i irracjonalne rozumowanie. Analiza zgromadzonych w toku tego postępowania materiałów prowadzi bowiem do wniosku, że Sąd pierwszej instancji w odpowiedni sposób ocenił zebrane dowody, dokonując prawidłowych ustaleń faktycznych, które Sąd Apelacyjny podziela i przyjmuje za własne. Prawidłowo ustalił Sąd, że powód nie udowodnił w toku procesu tego, że to faktycznie on poczynił wskazywane przez niego w pozwie nakłady na położoną w S. nieruchomość oznaczoną numerem (...) (dawniej: (...)). Przedstawione przez niego dowody nie były bowiem wystarczające do stwierdzenia, że to właśnie powód wznosił na tej nieruchomości wskazywane przez niego obiekty. Złożone przez powoda do akt sprawy dokumenty potwierdzały bowiem wyłącznie okoliczność dokonanej przez niego w latach dziewięćdziesiątych zapłaty za materiały w postaci m. in. blachy, rur ocynkowanych, ceowników, kątowników, prętów gładkich i żebrowanych, kształtowników etc., nie pozwalały jednak jeszcze na ustalenie, czy z użyciem tych materiałów powód zrealizował na posiadanej wówczas nieruchomości wskazywane w pozwie nakłady. Rację ma przy tym Sąd Okręgowy, że faktu wzniesienia przez W. L. na nieruchomości nr (...) w S. opisywanych przez niego obiektów nie dowodziły również zeznania przesłuchanych w tej sprawie, wiarygodnych i obiektywnych świadków. Byli oni bowiem w stanie w toku postępowania kategorycznie potwierdzić m. in. okoliczności dotyczące zawieranych i wykonywanych w latach dziewięćdziesiątych umów sprzedaży materiałów technicznych, ale zasadniczo jedynie w formie przypuszczającej lub bazując na informacjach przekazanych przez powoda odnosili się do dokonania przez niego nakładów na nieruchomość, akcentując w znacznej mierze brak swojej wiedzy w tym zakresie. Nie budzi wobec tego wątpliwości Sądu, że przedstawione przez stronę powodową dowody, wbrew odmiennej ocenie apelującego, uprawniały w tej sprawie Sąd I instancji do dokonania kwestionowanych w apelacji ustaleń. Mimo spoczywającego w tym zakresie na powodzie obowiązku (art. 6 k.c. w zw. z art. 232 k.p.c.), nie przedstawił on bowiem wiarygodnego dowodu, który mógłby dokumentować okoliczność zrealizowania przez niego nakładów, których równowartości domagał się w niniejszej sprawie. Zaznaczyć przy tym trzeba, że zgłoszone przez skarżącego na etapie postępowania

apelacyjnego wnioski o uzupełniające przesłuchania świadków K. B. i J. Ś. były spóźnione (art. 479<sup>12</sup> § 1 k.p.c.) i wobec tego podlegały oddaleniu (k. 531).

Dodać należy, że dokonanej w powyższym zakresie oceny Sądu nie może zmieniać podnoszona przez skarżącego okoliczność, że to W. L. był w okresie wzniesienia spornych obiektów, tj. w latach dziewięćdziesiątych ubiegłego wieku, posiadaczem nieruchomości położonej w S.. Fakt ten nie może bowiem, przy braku niewątpliwych w tym zakresie dowodów, stanowić przekonującego argumentu na rzecz tezy, iż dokonał on na niej szczegółowo określonych nakładów. Obowiązkiem powoda było wszakże przedstawienie w niniejszym procesie dowodów pozwalających na wykazanie powyższej okoliczności. W obliczu zatem faktu, że powód ciężarowi temu nie sprostał, zarówno dokonana przez Sąd I instancji ocena zgromadzonych w sprawie dowodów, jak też poczynione w niej ustalenia faktyczne pozostają prawidłowe, a zgłoszony w apelacji zarzut wytykający Sądowi I instancji uchybienie w tymże zakresie nie może być oceniony jako skuteczny. Jak bowiem powszechnie przyjmuje się w orzecznictwie, jeżeli z materiału dowodowego sąd wyprowadza wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, to ocena nie narusza reguł swobodnej oceny dowodów i musi się ostać, choćby nawet na podstawie tego materiału dawały się wysnuć wnioski odmienne (tak m. in. Sąd Najwyższy w wyroku z 27 września 2002 r., II CKN 817/00, LEX nr 56906 oraz Sąd Apelacyjny w Lublinie w wyroku z 12 grudnia 2013 r., I ACa 599/13, LEX nr 1416188).

Założywszy jednak nawet, jak chce tego skarżący, że wykazał on w niniejszym procesie fakt poczynienia nakładów na nieruchomość nr (...) (dawniej: (...)) znajdującą się w S., należałoby stwierdzić, że i tak, z uwagi na brzmienie i wykładnię odpowiednich uregulowań materialnoprawnych (które Sąd odwoławczy może wziąć pod rozwagę bez zarzutu apelującego – zob. w tej mierze uchwałę składu 7 Sądu Najwyższego – zasadę prawną z dnia 31 stycznia 2008 roku, III CZP 49/07, OSNC 2008, nr 6, poz. 55), jego powództwo nie nadawałoby się do uwzględnienia.

Zaznaczyć trzeba, że w toku całego postępowania powód, dość niekonsekwentnie, przywoływał różnorakie podstawy prawne swojego roszczenia, w pierwszej kolejności podając przepisy o nienależnym świadczeniu i bezpodstawnym wzbogaceniu, tj. art. 411 pkt 1 k.c. w zw. z art. 405 k.c. (pismo z 2 maja 2012 r. – k. 195v) i art. 410 § 2 k.c. w zw. z art. 411 pkt 1 k.c. w zw. z art. 58 § 2 k.c. (pismo z 21 czerwca 2012 r. – k. 217a verte), przechodząc następnie do wskazywania przepisów księgi drugiej Kodeksu cywilnego, tj. art. 224-226 k.c. i art. 227 § 2 k.c. w zw. z art. 230 k.c. oraz przepisów o wyzysku (apelacja – k. 445), kończąc natomiast na szczególnym uregulowaniu zawartym w księdze trzeciej Kodeksu cywilnego, a dotyczącym stosunku najmu, tj. art. 676 k.c. (pismo z 30 lipca 2014 r. – k. 483-484). Przeprowadzona przez Sąd Apelacyjny analiza proponowanych w postępowaniu pierwszo- i drugoinstancyjnym podstaw prawnych wysuniętego roszczenia w kontekście ujawnionego stanu faktycznego prowadzi do konstatacji, że nawet przy założeniu wykazania przez powoda poniesienia opisanych w pozwie nakładów, wytoczone przez niego powództwo musiałoby podlegać w tej sprawie oddaleniu.

Dla dokonania analizy ustalonego w sprawie stanu faktycznego w kontekście odpowiedniej podstawy prawnej zgłoszonego roszczenia należało w pierwszej kolejności ustalić, na podstawie jakiego stosunku prawnego W. L. korzystał z działki numer (...) położonej w S. i w ramach jakiego stosunku prawnego poczyniono na niej nakłady, których równowartości się domagał. Zagadnienie to miało kluczowe znaczenie dla dalszych rozważań co do materialnoprawnej podstawy żądania, gdyż jak podkreślano wielokrotnie w judykaturze – nie ma jednego, uniwersalnego modelu roszczenia o zwrot nakładów, który od strony materialnoprawnej byłby możliwy do zastosowania w każdej sprawie, w której zgłoszono takie roszczenie (tak Sąd Najwyższy w uchwałach z dnia 30 września 2005r., III CZP 50/05, OSNC 2006, nr 3, poz. 40 oraz z dnia 10 maja 2006 r., III CZP 11/06, OSNC 2007, nr 3, poz. 38). Odmienność stosunków prawnych stanowiących podstawę roszczenia o zwrot nakładów sprawia bowiem, że sformułowanie w tym zakresie jakiegokolwiek uogólnienia co do jego podstawy prawnej nie jest możliwe, a podejmowane w tej mierze próby są de facto skazane na niepowodzenie. W każdej bowiem sprawie o zwrot nakładów niezbędne jest ustalenie in casu, na podstawie jakiego stosunku prawnego czyniący nakłady posiadał nieruchomość i dokonywał nakładów. Jeżeli wraz z właścicielem lub korzystającym z rzeczy łączył go stosunek umowny, należy następnie ustalić, czy w uzgodnieniach stron uregulowano sposób rozliczenia nakładów. Jeśli bowiem takie postanowienia zostały zawarte w umowie, zasadniczo to właśnie one winny stanowić podstawę rozliczeń.

Jedynie w przypadku, gdy przepisy Kodeksu cywilnego przewidują uregulowania odmiennej treści, podobnie jak w sytuacji, gdy umowa pomiędzy zainteresowanymi nie reguluje w ogóle sposobu rozliczenia nakładów, zastosowanie do dokonania rozliczeń powinny znajdować określone przepisy ustawy. We wszystkich jednak przypadkach, w których zainteresowane podmioty łączy lub łączył w czasie dokonywania nakładów stosunek umowny, do roszczeń o ich zwrot nie będą znajdować zastosowania ani przepisy art. 224-230 k.c. (roszczenia samoistnego lub zależnego posiadacza rzeczy), ani art. 405 k.c. (roszczenia z tytułu bezpodstawnego wzbogacenia), a jedynie postanowienia umowy lub określone przepisy regulujące konkretny stosunek kontraktowy. Uregulowania te mogłyby bowiem znaleźć zastosowanie dopiero w sytuacji, gdyby posiadacz rzeczy nie władał nią na podstawie umowy (por. w tym zakresie postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 5 marca 2009 r., III CZP 6/09, LEX nr 496385 oraz wyrok Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z dnia 13 września 2013 roku, I ACa 603/11, LEX nr 1372255).

Jak zatem wynika z powyższych rozważań, konstatacje skarżącego o rzekomym, istniejącym na gruncie tej sprawy kumulatywnym zbiegu normatywnych podstaw wysuniętego przez niego roszczenia były całkowicie nietrafne. Niewątpliwie jest bowiem, że w przypadku roszczenia o zwrot nakładów podstawy prawne określone w przepisach szczególnych części trzeciej Kodeksu cywilnego oraz w art. 224-230 k.c. i art. 405 i 410 k.c. wykluczają się wzajemnie. W judykaturze nie budzi wątpliwości, że stosowanie w takich przypadkach przepisów o bezpodstawnym wzbogaceniu (art. 405 i nast. k.c.) wchodzi w grę dopiero wówczas, gdy nic innego nie wynika ze stosunku łączącego strony, a przy tym nie ma podstaw do skorzystania z przepisów prawa rzeczowego (tak Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 19 sierpnia 1971 r., II CR 224/71, LEX nr 6981), które z kolei mogą znajdować zastosowanie do roszczeń o nakłady dopiero wtedy, gdy dokonujący ich nie posiadał rzeczy na podstawie umowy.

Mając zatem na uwadze powyższe uwagi, ustosunkowując się do wywodów powoda, w których podkreślał on, iż podstawę jego roszczenia miałby stanowić przepis art. 676 k.c. należy wskazać, że twierdzenia te nie zasługują na podzielenie. Jak wynika z treści pozwu, powód dochodził w tej sprawie zwrotu równowartości nakładów poczynionych w latach dziewięćdziesiątych ubiegłego wieku, tj. w czasie, w którym łączyła go umowa z korzystającym z nieruchomości na zasadach użyczenia Przedsiębiorstwem Budownictwa (...) w K.. Zakładając zatem, jak chce tego skarżący, że okoliczność wzniesienia przez niego nakładów na nieruchomość o numerze (...) (poprzednio: (...)) w S. została udowodniona, należałoby równocześnie podkreślić, że zgłoszone przez niego ulepszenia (por. art. 676 k.c.) zostały dokonane wyłącznie w okresie, w którym ze stroną pozwaną nie łączył go żaden stosunek zobowiązaniowy. Okoliczność zatem, że powód w latach dziewięćdziesiątych posiadał przedmiotową nieruchomość na podstawie umowy zawartej z komodatariuszem, tj. (...) w K., nie był natomiast związany umową z pozwanym, nie pozwala w ocenie Sądu Apelacyjnego na stwierdzenie, by przysługiwały mu wobec pozwanego roszczenia z art. 676 k.c. Jak bowiem trafnie podkreśla się w judykaturze, powyższy przepis, na podstawie którego wynajmujący może w braku odmiennej umowy zatrzymać ulepszenia dokonane przez najemcę za zapłatą sumy odpowiadającej ich wartości w chwili zwrotu albo żądać przywrócenia stanu poprzedniego, ma charakter *stricte obligacyjny*. Opierające się zatem na jego brzmieniu roszczenie jest skuteczne wyłącznie między ściśle oznaczonymi stronami umowy najmu i może być kierowane jedynie przeciwko temu wynajmującemu, z którym powód pozostawał w stosunku najmu w okresie ich dokonania (tak Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 12 listopada 1997 r., I CKN 318/97, LEX nr 121830, jak też w wyroku z dnia 7 sierpnia 1997 r., I CKN 211/97, LEX nr 78224 a także Sąd Apelacyjny w Warszawie w wyroku z dnia 5 kwietnia 2013 roku, I ACa 1130/12, LEX nr 1322751). Jak zaś wynika z poczynionych przez Sąd I instancji, prawidłowych ustaleń faktycznych, umowa najmu nieruchomości położonej w S. została zawarta przez strony niniejszego procesu dopiero z dniem 1 lipca 2000r., tj. po czasie, w jakim miało dojść do dokonania opisywanych przez W. L. nakładów (lata dziewięćdziesiąte XX wieku). Z tej zatem przyczyny, zważywszy na fakt, iż w czasie wzniesienia zgłoszonych nakładów powoda nie wiązała ze stroną pozwaną stosunek kontraktowy, podstawy skierowanych wobec niej roszczeń nie mógł stanowić wskazywany przez niego w ostatecznym stanowisku procesowym (k. 483-485 w zw. z k. 531v) przepis art. 676 k.c., ani żaden inny przepis księgi trzeciej Kodeksu cywilnego. W obliczu bowiem poczynionych rozważań nie może budzić wątpliwości, że nakłady dokonywane w ramach stosunku umownego powinny być rozliczane nie tylko według przepisów regulujących dany typ umowy, ale także wyłącznie pomiędzy stronami tej umowy. Przyjęcie zatem, że powoda łączyła przed 1 lipca 2000r. umowa z Przedsiębiorstwem Budownictwa (...) w K. musiało skutkować w tej sprawie uznaniem, że roszczenia związane z jej wykonywaniem, także



w zakresie dokonywanych w trakcie jej obowiązywania nakładów mogły przysługiwać powodowi wyłącznie przeciwko wynajmującemu, nie zaś przeciwko stronie pozwanej, niezwiązanej z nim jeszcze żadnym stosunkiem prawnym. W sytuacji natomiast, gdy Przedsiębiorstwo Budownictwa (...) w K. przestało istnieć (w związku z postawieniem go w stan upadłości), dochodzenie przez powoda ewentualnych roszczeń o nakłady byłoby możliwe jedynie w stosunku do jego następców prawnych. Skoro zaś nie mogło na gruncie niniejszej sprawy budzić wątpliwości, iż strona pozwana nie jest następcą prawnym Przedsiębiorstwa Budownictwa (...) w K., to w konsekwencji nie mogła ona również ponosić odpowiedzialności z tytułu ulepszeń rzekomo poczynionych przez powoda w czasie przed 1 lipca 2000r.

Dodać przy tym wypada, że z uwagi na fakt korzystania przez powoda (w latach dziewięćdziesiątych ubiegłego stulecia) z nieruchomości na podstawie umowy łączącej go z (...) w K., podstawy zgłoszonego przez niego przeciwko stronie pozwanej roszczenia nie mógł stanowić w tym procesie również żaden z wskazywanych przepisów art. 224-226 k.c. oraz art. 227 § 2 k.c. w zw. z art. 230 k.c., jak też art. 405 w zw. z art. 410 i 411 k.c. Jak bowiem podkreślono, w sytuacji, w której posiadacz (samoistny lub zależny – art. 230 k.c.) włada cudzą rzeczą na podstawie łączącego go z dysponentem rzeczy stosunku umownego, rozliczenie to nastąpić powinno według reżimu prawnego normującego tenże stosunek (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 3 grudnia 2012 r., VI ACa 980/12, LEX nr 1293083). Oznacza to zatem, że ani przepisy art. 224-230 k.c., ani stanowiące wobec nich *lex generalis* (zob. w tej mierze uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 11 maja 1972 r., III CZP 22/72, OSNC 1972, z. 12, poz. 213) unormowania art. 405 i n. k.c. nie mogą znajdować zastosowania w tych sprawach, w których podstawą władania rzeczą cudzą przez dokonującego nakłady jest stosunek kontraktowy. Nieistotne jest przy tym, czy stosunek ten wiąże posiadacza z właścicielem (użytkownikiem wieczystym) rzeczy, czy też z inną osobą, korzystającą z niej na określonych przez właściciela (użytkownika wieczystego) zasadach.

Jak już wskazano, w niniejszej sprawie bezsporne jest, iż w okresie, w którym powód miał dokonywać nakładów na nieruchomość, związany był on umownie nie z właścicielem (użytkownikiem wieczystym) nieruchomości, ale z jej komodatariuszem – Przedsiębiorstwem Budownictwa (...) w K.. Niewątpliwie jest przy tym, że umowa pomiędzy (...) w K. a powodem była ważna i skuteczna, okoliczność bowiem, że na jej zawarcie pozwana nie wyraziła wyraźnej zgody nie mogła stanowić przyczyny jej wadliwości. Okoliczność zatem, że powyższa umowa wiązała jej strony w czasie, w którym miały być dokonane wskazane w pozwie nakłady sprawia, że nawet w razie udowodnienia faktu ich poczynienia, powód nie mógłby skorzystać z uprawnień określonych w art. 224-230 k.c. oraz art. 405 i 411 k.c. Powoływanie się zatem przez niego na treść tych unormowań należy ocenić jako nietrafne, a dokonywanie szerszej analizy poczynionych ustaleń w kontekście spełnienia lub niespełnienia określonych w nich przesłanek uznać za niezasadne.

Wszystkie powyższe rozważania świadczą o braku podstaw do uwzględnienia wytoczonego powództwa. Z tych też względów, zaskarżony wyrok jest prawidłowy, a apelacja jako bezzasadna, podlega oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c.

Zapadłe w sprawie rozstrzygnięcie w przedmiocie kosztów procesu uzasadnia brzmienie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c. w zw. z art. 108 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. Z uwagi na fakt, apelacja powoda została w całości oddalona, a reprezentowany przez fachowego pełnomocnika pozwany wnosił o zasądzenie kosztów postępowania odwoławczego, Sąd Apelacyjny zasądził – zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu – na rzecz strony pozwanej koszty postępowania apelacyjnego w kwocie 2700 złotych (wynagrodzenie pełnomocnika procesowego w osobie radcy prawnego, ustalone na podstawie § 6 pkt 6 w związku z § 12 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (tekst jednolity: Dz. U. 2013, poz. 490 ze zm.).

Zważywszy na fakt, że powód został zwolniony od opłaty za apelację, w punkcie III. orzeczenia Sąd postanowił przejąć te nieuiszczone koszty na rachunek Skarbu Państwa, mając na uwadze dyspozycje art. 113 ust. 1 i 2 ustawy z 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (tekst jedn. Dz. U. 2014, poz. 1025 ze zm.). Z uwagi na to, że apelacja powoda została oddalona, nie było podstaw do obciążenia którejkolwiek ze stron kosztami sądowymi, których skarżący nie miał obowiązku uiścić.

Z tych wszystkich względów, mając na uwadze treść wyżej powoływanych przepisów, Sąd Apelacyjny orzekł jak w sentencji wyroku.