

Sygn. akt II Ca 463/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 8 października 2014 roku

Sąd Okręgowy w Lublinie II Wydział Cywilny - Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący: Sędzia Sądu Okręgowego Iwona Tchórzewska (spr.)

Sędziowie: Sędzia Sądu Okręgowego Grzegorz Grymuza

Sędzia Sądu Rejonowego Anna Wołucka-Ławnikowicz (del.)

Protokolant: sekretarz sądowy Katarzyna Gustaw

po rozpoznaniu w dniu 24 września 2014 roku w Lublinie

na rozprawie

sprawy z powództwa B. K.

przeciwko M. K.

o nakazanie opróżnienia i opuszczenia nieruchomości

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Rejonowego Lublin-Zachód w Lublinie

z dnia 27 lutego 2014 roku, sygn. akt I C 561/12

I. oddała apelację;

II. zasądza od pozwanej M. K. na rzecz powódki B. K. kwotę 60 zł (sześćdziesiąt złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania odwoławczego.

Sygn. akt II Ca 463/14

UZASADNIENIE

Powódka B. K. po ostatecznym sprecyzowaniu powództwa domagała się:

I. nakazania pozwanej M. K. opróżnienia wraz ze wszystkimi osobami i rzeczami prawa jej reprezentującymi nieruchomości gruntowej zabudowanej domem mieszkalnym, położonej wP. (...), (...);

II. zaniechania przez pozwaną M. K. dalszych naruszeń prawa własności powódki B. K. poprzez zobowiązanie pozwanej M. K. do powstrzymania się od prób wejścia pozwanej na teren nieruchomości gruntowej zabudowanej domem mieszkalnym, położonej w P. (...), w tym za pomocą gróźb i wyzwisk w stosunku do powódki, od przełamywania zabezpieczeń chroniących teren posesji przed dostępem osób trzecich w postaci bramy i furtki wejściowej, przrzucania na teren nieruchomości położonej w P. (...) różnych przedmiotów oraz od złośliwego lub uporczywego korzystania z domofonu przy furtce wejściowej do nieruchomości.

Pozwana nie uznała powództwa i wniosła o jego oddalenie, a na wypadek uwzględnienia powództwa zgłosiła zarzut zatrzymania do czasu zwrotu kwoty 239.500 zł przekazanej na nabycie przez powódkę nieruchomości położonej w P. (...) C oraz kwoty 8.000 zł na wykończenie łazienki na piętrze domu usytuowanego na tej nieruchomości.

Wyrokiem z dnia 27 lutego 2014 roku Sąd Rejonowy Lublin-Zachód w Lublinie, w sprawie oznaczonej sygn. akt I C 561/12:

I. nakazał pozwanej M. K. opuszczenie nieruchomości gruntowej zabudowanej domem mieszkalnym położonej w P.(...);

II. oddalił powództwo w pozostałej części;

III. orzekł o braku uprawnienia pozwanej M. K. do otrzymania lokalu socjalnego.

W uzasadnieniu wyroku Sąd Rejonowy wskazał na następujące ustalenia faktyczne i motywy swego rozstrzygnięcia.

M. K. jest matką męża B. K.. Umową z dnia 2 czerwca 2008 roku M. K. sprzedała przysługujące jej spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego położonego przy ul. (...) za cenę 237.000 zł i opuściła ten lokal, w którym dotychczas zamieszkiwała. W dniu 9 maja 2008 roku B. K. (nosząca wówczas nazwisko S.) oraz M. K. podpisały jako kredytobiorczynie umowę, mocą której (...) Bank S.A. (...) Oddział w Ł. z siedzibą w K. udzielił im kredytu w kwocie 126.143,94 zł, indeksowanego kursem (...), z przeznaczeniem na pokrycie części kosztów budowy domu mieszkalnego w P., gmina J., na działce nr (...), Kw (...), z zastrzeżeniem, że prawo własności wymienionej nieruchomości przysługiwać będzie wyłącznie B. S.. Na podstawie umowy sprzedaży zawartej w dniu 10 czerwca 2008 roku B. S. nabyła własność nieruchomości położonej w K. P., stanowiącej działkę nr (...), zabudowaną budynkiem mieszkalnym jednorodzinny w stanie surowym zamkniętym, z instalacjami wewnętrznymi za cenę 550.000 zł. W dniu 13 września 2008 roku B. S. zawarła związek małżeński z T. K. i przyjęła jego nazwisko.

Po zakupie nieruchomości oraz wykończeniu posadowionego na niej budynku mieszkalnego, w domu tym zamieszkała B. K. i jej mąż T. K.. W budynku znajdował się również pokój, który od pierwszych miesięcy 2009 roku zajmowała M. K.. Było to wynikiem poczynionych z synem i synową uzgodnień, zgodnie z którymi pozwana miała uzyskać dożywotnie prawo do zamieszkiwania w zakupionej nieruchomości. Pozwana miała wówczas swobodny dostęp do domu w P. i znajdujących się tam pomieszczeń, jednak nie była w nim zameldowana. W budynku w P. M. K. posiadała również swoje meble, ubrania, dokumenty. Korzystała ze znajdujących się w budynku kuchni, łazienki z ubikacją, pomieszczenia gospodarczego oraz pomieszczenia wyznaczonego przez B. K. na pralnię. Jedynie okresowo M. K. przebywała w L. u swojego drugiego syna P. K., jak również poza L., w związku z wyjazdami do sanatorium oraz do innych członków rodziny.

Po okresie bezkonfliktowego zamieszkiwania M. K. zaczęła domagać się od B. K. oraz jej męża zameldowania w budynku mieszkalnym oraz zalegalizowania jej pobytu w P.. Na tym tle pomiędzy stronami rozpoczął się konflikt. Przyczyną nieporozumień był również nieakceptowany przez właścicielkę nieruchomości fakt utrzymywania przez jej teściową kontaktów z byłymi partnerkami T. K.. Nieporozumienia między powódką i pozwaną skutkowały wielokrotnymi interwencjami Policji, inicjowanymi przez obie strony. W dniu 30 maja 2012 roku, w związku z eskalacją konfliktu spowodowaną zdecydowanymi działaniami M. K., ukierunkowanymi na uzyskanie zameldowania, B. K. z mężem dokonała wymiany zamków w drzwiach wejściowych do budynku oraz w furtce ogrodzenia nieruchomości. Celem działania było uniemożliwienie pozwanej przedostania się na teren nieruchomości. Następnie, wykorzystując interwencję wezwanych funkcjonariuszy Policji i to, że w jej trakcie M. K., której wcześniej mimo braku kluczy do nowych zamków w drzwiach udało się przedostać do wnętrza budynku, wyszła na zewnątrz, B. K. wraz z mężem skutecznie udaremniła pozwanej ponowne wejście do budynku i zmusiła ją w ten sposób do opuszczenia nieruchomości.

Mimo, że T. K. spakował należące do jego matki rzeczy, M. K. nie chciała wówczas ich zabrać i udała się do swojego drugiego syna P. K., w którego mieszkaniu przy ul. (...) w L. była zameldowana. W lipcu 2012 roku T. K. spakował

ubrania, buty i książki należące do jego matki i wezwał ją do ich odebrania. Następnie, po opuszczeniu przez pozwaną nieruchomości, wszystkie znajdujące tam, a należące do niej rzeczy, zostały wyniesione z zajmowanych przez pozwaną pomieszczeń. Od czasu opuszczenia budynku w P., M. K. zamieszkuje w mieszkaniu syna i jego rodziny w L., zajmując pomieszczenie przeznaczone na garderobę.

Prawomocnym wyrokiem z dnia 25 marca 2013 roku, wydanym w sprawie o sygn. akt I C 390/12, Sąd Rejonowy Lublin-Zachód w Lublinie uwzględnił powództwo M. K. przeciwko B. K. o przywrócenie naruszonego posiadania. Orzeczeniu temu w dniu 5 kwietnia 2013 roku nadana została klauzula wykonalności. W sprawie wszczęto postępowanie egzekucyjne, w którego toku w dniach 11 i 20 czerwca 2013 roku M. K. bezskutecznie próbowała uzyskać dostęp do nieruchomości. Następnie postępowanie egzekucyjne w sprawie wykonania wyroku uwzględniającego powództwo M. K. o przywrócenie naruszonego posiadania zostało zawieszono wskutek uwzględnienia wniosku o zabezpieczenie złożonego przez B. K. w sprawie powództwa o pozbawienie wymienionego tytułu wykonawczego wykonalności. W związku z tym M. K., mimo posiadania klucza do drzwi, nie weszła dalej niż do przedsionka domu na nieruchomości w P., a od dnia 20 czerwca 2013 roku nie pojawiała się w jej okolicy.

Jako podstawę powyższych ustaleń Sąd pierwszej instancji przyjął dowody szczegółowo wymienione i ocenione w uzasadnieniu orzeczenia.

Sąd Rejonowy uznał powództwo za zasadne częściowo, to jest w zakresie żądania nakazania pozwanej opuszczenia nieruchomości położonej w P.(...). Sąd zważył, że to roszczenie powódki stanowi w istocie żądanie opróżnienia lokalu, a jego podstawę prawną stanowią przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 roku o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, a także przepis art. 222 § 1 k.c., pozwalający właścicielowi rzeczy żądać od osoby, która faktycznie nią włada, jej wydania.

Sąd podkreślił, że pozwana nie jest właścicielką nieruchomości i nie ma do niej innego tytułu cywilnoprawnego. Pozwana nigdy nie twierdziła, by zajmowała nieruchomość na podstawie umowy użyczenia, lecz wskazywała na umowę dożywotniego zamieszkiwania. Taka umowa nie została jednak między stronami zawarta. Sąd zauważył, że nawet gdyby strony łączyła umowa użyczenia zawarta na czas nieokreślony, to ustalone okoliczności sprawy jednoznacznie wskazują na jej wypowiedzenie.

Sąd Rejonowy wskazał, że mimo braku po stronie pozwanej tytułu do nieruchomości, znajduje się ona de facto w jej faktycznym władaniu. M. K. dysponuje bowiem kluczem do drzwi wejściowych do budynku, wydanym jej w związku z korzystnym orzeczeniem, zapadłym w równoległym przeprowadzonym postępowaniu o przywrócenie naruszonego posiadania. Pomimo tego, że dotychczas podejmowane przez pozwaną próby uzyskania faktycznego dostępu do zajmowanego wcześniej pokoju były bezskuteczne (między innymi z uwagi na zamknięcie przez powódkę drzwi znajdujących się wewnątrz budynku), to fakt posiadania klucza umożliwiającego wejście do budynku mieszkalnego oznacza, iż pozwana ma władztwo nad przedmiotową nieruchomością. Zdaniem Sądu pierwszej instancji nie ma znaczenia dokonana przez powódkę wymiana zamka w drzwiach wejściowych prowadzących do budynku, ponieważ istotne jest, że pozwana uzyskała faktyczne panowanie nad nieruchomością w związku z próbami wykonania wyroku przywracającego jej posiadanie. Nawet ewentualna wymiana w przyszłości przez powódkę wszystkich zamków (w tym również zamka w drzwiach zewnętrznych prowadzących do budynku) nie uniemożliwiłaby pozwanej dokonywania czynności zmierzających do uzyskania posiadania nieruchomości w trybie egzekucji wyroku z dnia 25 marca 2013 roku, a to z uwagi na treść przepisu art. 817 k.p.c., przewidującego, że w sprawach o naruszenie posiadania zakończona egzekucja może być podjęta na nowo na podstawie tego samego tytułu wykonawczego, jeśli dłużnik ponownie dokonał zmiany sprzecznej z treścią tego tytułu.

Mając natomiast na względzie, że w spornym lokalu nie znajdowały się nigdy żadne osoby reprezentujące prawa M. K., zaś według stanu w dniu zamknięcia rozprawy mieszkanie to było również wolne od rzeczy należących do pozwanej, Sąd Rejonowy uznał za niezasadne żądanie nakazania opróżnienia nieruchomości z rzeczy i osób reprezentujących prawa pozwanej.

Sąd pierwszej instancji nie uwzględnił zgłoszonego przez pozwaną zarzutu zatrzymania. Sąd zważył, że pozwana nie wykazała okoliczności uzasadniających zarzut zatrzymania w świetle treści art. 461 § 1 k.p.c. W ocenie Sądu Rejonowego twierdzenia pozwanej o poczynionych przez nią nakładach na nieruchomości w P. nie zostały udowodnione. Pozwana nie wykazała, że faktycznie dokonywała rzekomych nakładów na wykonanie szafy oraz łazienki w budynku położonym w P. (...) C, jak również, że przekazała powódce znaczną sumę rzekomo przeznaczoną następnie przez B. K. na zakup nieruchomości w P.. Zarazem Sąd Rejonowy podkreślił, że w świetle ugruntowanych poglądów judykatury cena nabycia rzeczy nie jest nakładem na rzecz w rozumieniu art. 461 § 1 k.c. i nie może stanowić podstawy zarzutu zatrzymania rzeczy. Wskazując na powyższe Sąd pierwszej instancji uznał, iż zbędnym było wywoływanie dowodu z opinii biegłego z zakresu szacunku nieruchomości na okoliczności wskazane przez pozwaną.

Sąd Rejonowy uznał za niezasadne zgłoszone przez powódkę w oparciu o art. 222 § 2 k.c. żądanie zaniechania naruszeń prawa własności w przyszłości wskazując, że do zachowań mających być symptomem ingerencji w sferę prawa własności powódki nie można zaliczyć czynności podjętych przez pozwaną po uzyskaniu przez nią korzystnego wyniku w sprawie o przywrócenie posiadania oraz wszczęciu w tym zakresie egzekucji.

Mając na względzie treść przepisów art. 14 ust. 1, 3 4 i 7 ustawy o ochronie praw lokatorów Sąd pierwszej instancji doszedł do przekonania, że dotychczasowy sposób korzystania przez pozwaną z lokalu w P., a przede wszystkim jej sytuacja materialna i rodzinna nie uzasadnia przyznania M. K. uprawnień do otrzymania lokalu socjalnego. Pozwana dysponuje bowiem stałymi dochodami z tytułu emerytury w wysokości 1.700 zł oraz pozostaje w poprawnych relacjach z synem P. K., u którego faktycznie zamieszkuje i jest zameldowana. W tych okolicznościach nakładanie na gminę obowiązku dostarczenia pozwanej lokalu socjalnego nie znajduje żadnego uzasadnienia, tym bardziej, że przy powszechnie znanych trudnościach w pozyskaniu takiego lokalu i związanym z tym długotrwałym oczekiwaniem, pozostanie pozwanej w lokalu w P. mogłoby prowadzić do eskalacji konfliktów pomiędzy stronami procesu.

Pozwana M. K. wniosła apelację od wyroku Sądu pierwszej instancji, zaskarżając to orzeczenie w części uwzględniającej powództwo, to jest w zakresie pkt I zaskarżonego wyroku, zarzucając mu:

1. naruszenie prawa materialnego tj. art. 222 § 1 k.c. polegające na jego zastosowaniu w sytuacji, gdy pozwana już w dacie wniesienia powództwa nie miała faktycznego władztwa nad uprzednio zajmowanym pomieszczeniem w nieruchomości należącej do powódki i nie uzyskała go także w trakcie postępowania, a zatem nie ma podstaw do eksmisji pozwanej;
2. naruszenie prawa procesowego, tj. art. 316 § 1 k.p.c. polegające na wydaniu wyroku w oparciu o stan rzeczy nie istniejący w chwili zamknięcia rozprawy tj. w oparciu o nieprawidłowe ustalenie, iż de facto nieruchomość znajdowała się w faktycznym władaniu pozwanej w tym dniu;
3. naruszenie prawa procesowego, tj. art. 233 § 1 k.p.c. polegający na dokonaniu dowolnej, a nie swobodnej oceny zgromadzonego materiału dowodowego poprzez:
 - a. bezpodstawne uznanie, że pozwana M. K. sprawuje faktyczne władztwo nad pomieszczeniem w domu powódki, podczas gdy pozwana nie miała wstępu do przedmiotowego lokalu już w dacie wniesienia powództwa i nie uzyskała go w rzeczywistości w toku sprawy; lokal ten nie pozostaje w żaden sposób pod jej władztwem, a także nie znajdują się w nim rzeczy należące do pozwanej;
 - b. bezpodstawne uznanie, iż pozwana w chwili zamknięcia rozprawy dysponowała kluczem do drzwi wejściowych do budynku, podczas gdy aktualnie od dnia 13 czerwca 2013 roku kluczem tym pozwana nie dysponuje, co Sąd wskazuje kilka zdań niżej prawidłowo ustalając, iż powódka wymieniła zamek w drzwiach wejściowych budynku;
 - c. bezpodstawne uznanie, że świadek T. K. spakował w dniu 30 maja 2012 roku wszystkie rzeczy należące do pozwanej, których nie chciała wówczas odebrać, podczas gdy tego dnia umożliwiono jej zabranie wyłącznie torebki i żywności;

d. bezpodstawne uznanie, iż pozwana M. K. nie przekazała powódce środków finansowych na zakup nieruchomości w P.(...) za pośrednictwem J. W.;

e. bezpodstawne uznanie, że pozwana nie dokonywała nakładów na przedmiotowej nieruchomości w postaci remontów we wskazywanych w pismach kwotach;

f. bezpodstawne uznanie, że pozwana przekazała świadkowi T. K. kwotę 110.000 zł z uwagi na jego ówczesnie trudną sytuację materialną;

g. bezpodstawne uznanie, iż powódka proponowała pozwanej odstąpienie od zaciągniętego wspólnie kredytu na cele mieszkaniowe, podczas gdy Sąd Rejonowy w kolejnych zdaniach wskazuje, iż z niekwestionowanych informacji z banku wynika, że nie odnotowano w dokumentacji bankowej faktu złożenia wniosku o odłączenie pozwanej od zaciągniętego długu kredytowego;

h. bezpodstawne uznanie, że pozwana domagała się ustanowienia jej jednym ze współwłaścicieli przedmiotowej nieruchomości, podczas gdy w toku postępowania bezspornie strony wskazywały na żądanie ustanowienia umowy dożywotniego zamieszkania;

i. bezpodstawne uznanie za nieudowodnione okoliczności udowadniających nakłady poczynione przez pozwaną na nieruchomość powódki, mimo zgromadzonego materiału dowodowego oraz mimo oddalenia zgłoszonego przez pozwaną wniosku dowodowego;

j. pominięcie okoliczności, że pozwana dała pieniądze powódce oraz swojemu synowi T. K. oraz poczyniła nakłady finansowe w domu powódki, co wynika z obdarzonych wiarą w całości zeznań świadka P. K..

Powołując się na powyższe zarzuty apelująca wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku przez oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powódki na rzecz pozwanej kosztów procesu za obie instancje.

Ewentualnie, w razie uznania, że pozwana nie utraciła de facto władztwa nad przedmiotową nieruchomością, apelująca podtrzymała zarzut zatrzymania i wniosła o zasądzenie od powódki na rzecz pozwanej kwoty 166.000 zł tytułem zwrotu nakładów poczynionych przez pozwaną na nieruchomość powódki. Pozwana wniosła nadto o rozpoznanie na podstawie art. 380 k.p.c. postanowienia Sądu pierwszej instancji oddalającego wniosek pozwanej o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego z zakresu wyceny nieruchomości i ruchomości na okoliczność ustalenia aktualnej wartości nakładów uczynionych przez pozwaną na nieruchomość powódki oraz przeprowadzenie tego dowodu przez Sąd drugiej instancji.

Postanowieniem z dnia 11 kwietnia 2014 roku Sąd Rejonowy Lublin-Zachód w Lublinie odrzucił apelację pozwanej w części dotyczącej rozstrzygnięcia o kosztach procesu za pierwszą instancję.

Powódka wniosła o oddalenie apelacji pozwanej i zasądzenie kosztów zastępstwa procesowego według norm prawem przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja nie zasługuje na uwzględnienie.

Zarzut naruszenia zaskarżonym wyrokiem przepisu art. 222 § 1 k.c. jest niezasadny. W stanie faktycznym niniejszej sprawy dla jej rozstrzygnięcia nie ma decydującego znaczenia okoliczność, że pozwana M. K. przed wszczęciem tego postępowania została przez właścicielkę nieruchomości – powódkę B. K. pozbawiona posiadania nieruchomości w zakresie, o jakim mowa w punkcie I zaskarżonego wyroku.

W świetle bowiem art. 316 § 1 k.p.c. sąd wydaje wyrok, biorąc za podstawę stan rzeczy istniejący w chwili zamknięcia rozprawy, a w szczególności zasądzeniu roszczenia nie stoi na przeszkodzie okoliczność, że stało się ono wymagalne w toku sprawy.

Natomiast w toku postępowania zapadł prawomocny wyrok w sprawie I C 390/12, którym Sąd Rejonowy Lublin-Zachód w Lublinie przywrócił M. K. utracone przez nią posiadanie pomieszczeń: pokoju, łazienki, pomieszczenia gospodarczego bez okna, kuchni, przedpokoju/korytarza – na parterze oraz pomieszczenia pralni na półpiętrze w budynku mieszkalnym numer (...) w miejscowości P. w gminie J. w ten sposób, że nakazał B. K. wydanie M. K. kluczy do wszystkich zamków w drzwiach wejściowych do tego budynku oraz do furtki w ogrodzeniu nieruchomości, tj. działki oznaczonej numerem ewidencyjnym (...), na której znajduje się ten budynek mieszkalny.

Wbrew zarzutom apelującej Sąd pierwszej instancji orzekając w niniejszej sprawie trafnie uznał, że wydanie wyroku przywracającego posiadanie M. K. czyni w świetle art. 222 § 1 k.c. uzasadnionym roszczenie właścicielki nieruchomości B. K. o nakazanie opuszczenia przez M. K. nieruchomości położonej w P.(...).

Należy podkreślić, że M. K. na podstawie tytułu wykonawczego uzyskanego w sprawie I C 390/12 wszczęła postępowanie egzekucyjne, dążąc do wyegzekwowania określonego w tytule obowiązku i odzyskania władztwa nad nieruchomością w zakresie wynikającym z wyroku posesoryjnego. Postępowanie egzekucyjne zostało zawieszona na skutek uwzględnienia wniosku B. K. o udzielenie zabezpieczenia jej roszczenia w sprawie o pozbawienie wykonalności tytułu wykonawczego uzyskanego przez M. K. w sprawie I C 390/12. Postanowienie to zostało jednak zaskarżone i następnie zmienione przez Sąd drugiej instancji. Przytoczone okoliczności świadczą zaś o podejmowaniu przez M. K. czynności w celu skutecznej realizacji wyroku posesoryjnego. Sąd Okręgowy podziela natomiast prezentowane w orzecznictwie stanowisko, zgodnie z którym roszczenie windykacyjne przysługuje właścicielowi także wówczas, gdy odzyskał on faktyczne władztwo nad rzeczą, ale nie wiąże się to z wyzbyciem się przez dotychczasowego posiadacza woli władania rzeczą, czego dowodem jest powództwo o ochronę posiadania (tak wyrok Sądu Najwyższego z dnia 17 grudnia 2003 roku, IV CK 297/02, LEX nr 558334 oraz wyrok Sądu Najwyższego z dnia 8 października 1969 roku, I CR 178/69, LEX nr 6580). W tym kontekście słusznie też Sąd Rejonowy zwrócił uwagę na treść przepisu art. 817 k.p.c., który w sprawach o naruszenie posiadania daje możliwość podjęcia egzekucji na nowo przeciwko temu samemu dłużnikowi, który ponownie, po przeprowadzeniu egzekucji, nie zastosował się do treści tytułu wykonawczego.

Przyjęcie odmiennego stanowiska w ustalonych okolicznościach sprawy i nieuwzględnienie roszczenia z art. 222 § 1 k.c. na rzecz powódki, która bezspornie jest właścicielką nieruchomości, powodowałaby stan niepewności i skutkowałaby koniecznością wytoczenia kolejnego powództwa w sytuacji ostatecznego wyegzekwowania obowiązku, o którym mowa w wyroku posesoryjnym, do czego pozwana M. K. dąży.

W konsekwencji nie zachodziły podstawy do uwzględnienia wniosku skarżącej o zmianę zaskarżonego wyroku przez oddalenie powództwa.

W ocenie Sądu Okręgowego niezasadny był również wniosek ewentualny, zmierzający do zmiany zaskarżonego wyroku przez uwzględnienie zgłoszonego przez pozwaną M. K. zarzutu zatrzymania nieruchomości.

Na wstępie trzeba wskazać, że po ostatecznym sprecyzowaniu w piśmie procesowym pełnomocnika pozwanej z dnia 4 czerwca 2013 roku, zarzut zatrzymania został zgłoszony z tytułu nakładu w postaci sumy pieniężnej w wysokości 239.500 zł, przekazanej na nabycie przez powódkę nieruchomości w P. oraz nakładu w wysokości 8.000 zł na wykończenie łazienki.

W odniesieniu do pierwszej z wymienionych sum podkreślić jednak należy, że w świetle utrwalonych poglądów orzecznictwa cena nabycia nie jest nakładem na rzecz w rozumieniu art. 461 § 1 k.c. (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 11 października 1990 roku, III CZP 58/90, OSNC 1991/5-6/57; uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 13 stycznia 2006 roku, III CSK 5/05, LEX nr 191157), a więc, jak trafnie stwierdził Sąd pierwszej instancji w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku, nie może stanowić podstawy zarzutu zatrzymania rzeczy.

Zatem ustalenie czy pozwana M. K. istotnie przekazała powódce B. K. środki pieniężne na zakup nieruchomości położonej w P. nie miało znaczenia dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy.

W konsekwencji chybione są zarzuty kwestionujące ocenę dowodów Sądu pierwszej instancji stanowiącą podstawę ustaleń w opisanym zakresie i zbędne jest odnoszenie się do tych zarzutów przez Sąd Okręgowy, skoro nie dotyczą one okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia, a poczynienie przez Sąd Rejonowy wskazanych ustaleń w niniejszej sprawie było w istocie zbędne. Bez względu na to czy Sąd Rejonowy ustaliłby stan faktyczny zgodnie z twierdzeniami pozwanej, to jest, że przekazała powódce za pośrednictwem jej ojca środki finansowe na zakup nieruchomości, czy też nie, zarzut zatrzymania nie podlegałby uwzględnieniu z samej zasady, o której mowa wyżej, to jest z uwagi na okoliczność, iż cena nabycia nie jest nakładem na rzecz w rozumieniu art. 461 § 1 k.c.

Zdaniem Sądu Okręgowego także środki, które według pozwanej miała ona przeznaczyć na remont łazienki, nie mogłyby być traktowane jako nakład na przedmiotową nieruchomość uzasadniający zarzut zatrzymania zgodnie z art. 461 § 1 k.c. Jak wynika bowiem z treści zeznań pozwanej, M. K. nie przeprowadzała sama remontu łazienki, nie rozliczała się też z wykonawcą, co czyniła B. K., a jedynie po wykonaniu czynności przez fachowców miała przekazać pieniądze. Jednocześnie sama pozwana nie traktowała tych środków jako wyłożonych tytułem nakładu na nieruchomość, ale w istocie jako pożyczkę dla powódki i jej męża, którą mieli następnie oddać (zeznania pozwanej k.143v).

Trzeba natomiast wskazać, że kodeks cywilny w art. 461 § 1 używa pojęcia nakłady w takim samym znaczeniu jak w art. 226 k.c. Do wykładni art. 461 § 1 k.c. należy stosować pojęcia używane w przepisach o roszczeniach uzupełniających. Przez nakłady w rozumieniu art. 226 k.c. należy uznać dobrowolne użycie własnych dóbr majątkowych na rzecz innej osoby (właściciela rzeczy) bez względu na jego wolę. Nakładami w tym znaczeniu są wszelkie inwestycje utrzymujące rzecz w należyтым stanie lub ulepszające ją, poczynione niezależnie od woli właściciela rzeczy. Ta cecha odróżnia nakłady od świadczeń. Świadczeniem natomiast jest zachowanie się dłużnika, spełnione na poczet długu, zgodnie z treścią zobowiązania (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 15 maja 2001 roku, I CKN 354/00, LEX nr 52670; uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 13 stycznia 2006 roku, III CSK 5/05, LEX nr 191157).

W opisanej wyżej sytuacji występującej w niniejszej sprawie, kwoty, która miała być przekazana przez pozwaną w związku z remontem łazienki nie można więc traktować jako nakład w rozumieniu art. 461 § 1 k.c., skoro sama pozwana traktowała je jako pożyczkę.

W konsekwencji straciły na znaczeniu podniesione w apelacji zarzuty dotyczące błędnej zdaniem skarżącej oceny dowodów i wadliwego uznania przez Sąd pierwszej instancji, że pozwana nie wykazała faktu wyłożenia na poczet remontu łazienki kwoty 8.000 zł.

Reasumując, żadnej z kwot pieniężnych, jakich pozwana domagała się w ramach zarzutu zatrzymania i określonych przez nią jako nakłady, nie można traktować jako nakład w rozumieniu art. 461 § 1 k.c.

Mając powyższe na uwadze, zdaniem Sądu Okręgowego Sąd pierwszej instancji postanowieniem z dnia 27 września 2013 roku zasadnie oddalił wniosek dowodowy pozwanej o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego z celem oszacowania nakładów zgłoszonych w ramach zarzutu zatrzymania, który nie mógł być uwzględniony już z przyczyn omówionych wyżej.

Z tych wszystkich względów i na podstawie art. 385 k.p.c. Sąd Okręgowy oddalił apelację pozwanej.

Orzeczenie w przedmiocie kosztów postępowania odwoławczego uzasadnia art. 98 § 1 i § 3 k.p.c. w związku z § 10 pkt 1 i § 13 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (t.j. Dz.U. z 2013 r., poz. 461). Pozwana przegrała postępowanie apelacyjne, co uzasadniało zasądzenie od niej kosztów poniesionych przez powódkę przed Sądem drugiej instancji tj. kosztów zastępstwa procesowego w kwocie 60 zł.