



Sygn. akt V CSK 376/18

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 11 lipca 2019 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Teresa Bielska-Sobkowicz (przewodniczący)

SSN Grzegorz Misiurek

SSN Józef Frąckowiak (sprawozdawca)

w sprawie z powództwa K. O. i A. O. jako następców prawnych zmarłej T. O.
przeciwko D. S.

o zapłatę,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej w dniu 11 lipca 2019 r.,
skargi kasacyjnej powodów od wyroku Sądu Apelacyjnego w (...)

z dnia 27 kwietnia 2017 r., sygn. akt I ACa (...),

**uchyla zaskarżony wyrok i przekazuje sprawę Sądowi
Apelacyjnemu w (...) do ponownego rozpoznania i orzeczenia o
kosztach postępowania kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

Zaskarżonym przez powódkę T. O. wyrokiem z dnia 27 kwietnia 2017 r. Sąd Apelacyjny w (...) oddalił apelację powódki od wyroku Sądu Okręgowego w W. z dnia 13 października 2016 r. (sygn. akt I C (...)) oraz orzekł o kosztach postępowania i kosztach nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej powódce z urzędu.

W sprawie tej ustalono co następuje:

Powódka T. O. i K. O. wraz z córką A. O. i jej mężem S. O. postanowili wspólnie ubiegać się o kredyt hipoteczny w wysokości 405 000 zł, na zakup nieruchomości składającej się z działki numer (...), o powierzchni 0,1002 ha położonej w C., w Gminie C., na której posadowiony był budynek mieszkalny w stanie surowym.

Dnia 28 listopada 2008 r. pozwany D. S. jako sprzedający oraz K. O. , T. O. , S. O. i A. O. jako kupujący, przed notariuszem A. S. K. zawarli w formie aktu notarialnego przedwstępną umowę sprzedaży nieruchomości składającej się z zabudowanej działki numer (...) położonej w C. w Gminie C.. Pozwany zgodnie z umową przedwstępną zobowiązał się do sprzedaży małżonkom K. i T. O. oraz małżonkom S. i A. O. w udziałach wynoszących po 1/2 części nieruchomości, składającej się z ww. działki wraz z rozpoczętą budową budynku mieszkalnego, wolnostojącego, w terminie do 29 maja 2009, a K. i T. O. oraz S. i A. O. udziały te w nieruchomości w wyżej powołanym terminie zobowiązali się kupić i oświadczyli, że nabycia dokonują z majątków wspólnych (§ 3 Umowy).

Cena sprzedaży ustalona została przez strony na kwotę 520 000 zł wskazując, że płatna będzie w następujący sposób: kwotę 15.000 zł K. i T. O. oraz S. i A. S. zapłacili tytułem zadatku przed podpisaniem umowy; kwotę 100 000 zł K. i T. O. oraz S. i A. S. zobowiązali się solidarnie zapłacić w dniu podpisania umowy na rachunek bankowy pozwanego; kwotę 405.000 zł K. i T. O. oraz S. i A. O. zobowiązali się solidarnie zapłacić przelewem w terminie siedmiu dni roboczych od dnia zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży na rachunek bankowy sprzedającego z kredytu udzielonego im przez bank.

Dnia 28 listopada 2008 r. strony zawarły również umowę użyczenia, na mocy której D. S. oddał w bezpłatne używanie nieruchomości objętą umową przedwstępną, zabudowaną budynkiem mieszkalnym w stanie surowym zamkniętym, a biorący K. i T. małżonkowie O. oraz S. i A. małżonkowie O. przedmiot ten przyjęli i zobowiązali się do jego użytkowania zgodnie z przeznaczeniem i do utrzymywania w należytym stanie. Umowa została zawarta na czas określony od 28 listopada 2008 r. do 29 maja 2009 r. Umowa użyczenia została zawarta w celu wykończenia nieruchomości przez powódkę. W treści umowy nie uregulowano kwestii wzajemnych rozliczeń stron z tytułu ewentualnych nakładów na przedmiot umowy. W dniu zawarcia umowy pozwany przekazał powódce klucze do domu. Pozwany na prośbę powódki wskazał jej specjalistów mogących zająć się wykończeniem domu. W przedmiotowej nieruchomości od razu rozpoczęto prace budowlane. Powódka wraz z rodziną wprowadziła się do domu w styczniu 2009 roku i kontynuowała prace wykończeniowe. W aneksie do przedwstępnej umowy sprzedaży z 28 listopada 2008 r. zawartym 28 maja 2009 r. strony oświadczyły, że na prośbę kupujących zmieniają termin zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży na termin do 30 września 2009.

Dnia 29 września 2009 r. strony przed notariuszem zgodnie oświadczyły, że rozwiązują przedwstępną umowę sprzedaży z 28 listopada 2008 r. w związku z niezawarciem przyrzeczonej umowy sprzedaży, za co ponoszą odpowiedzialność K. i T. małżonkowie O. oraz S. i A. małżonkowie O. (§ 2 umowy).

D. S. oświadczył, że zachowuje otrzymany zadatek w kwocie 15.000 zł, a K. i T. O. oraz S. i A. O. wyrazili na to zgodę (§ 2 umowy). D. S. zobowiązał się zwrócić K. i T. O. oraz S. i A. O. kwotę 100 000 zł w następujący sposób: kwotę 5 000 zł D. S. zobowiązał się zapłacić na rachunek bankowy T. O. do 2 października 2009 r., natomiast kwotę 95 000 zł na ten rachunek do 29 września 2010 (§ 3 umowy). Strony zgodnie oświadczyły, że niniejsze ustalenia wyczerpują całkowicie ich wzajemne roszczenia z tytułu wyżej powołanej przedwstępnej umowy sprzedaży oraz, że nie będą w przyszłości rościć do siebie pretensji w tym zakresie. Wydanie nieruchomości miało miejsce w październiku 2009 r. Pozwany zapłacił na rzecz K. i T. O. oraz S. i A. O. kwotę w wysokości 100 000 zł w sposób i w ratach określonych w umowie.

Na dzień wydania pozwanemu nieruchomości przez powódkę T. O. (październik 2009 roku) wykonała ona wszystkie instalacje wewnętrzne, tynki wewnętrzne, zamontowała drzwi wewnętrzne, a także ułożyła posadzki panelowe oraz z płytek terakota, pomalowała ściany.

Dnia 13 października 2009 r. D. S. i T. O. zawarli umowę sprzedaży, której przedmiotem był kocioł grzewczy E., bojler elektryczny marki B., 3 grzejniki 60/60 cm, 2 grzejniki 80/60 cm, 3 grzejniki 100/60, 4 grzejniki 120/60, grzejnik drabinkowy 72/56 cm, grzejnik drabinkowy 140/50. Strony ustaliły cenę w wysokości 8 200 zł. 20 października 2009 D. S. i A. O. zawarli umowę sprzedaży ogrodzenia systemowego zamontowanego przez powódkę na ww. działce ustalając cenę w wysokości 2 000 zł.

Za pośrednictwem portalu internetowego D. S. 21 kwietnia 2010 r. wystawił ogłoszenie dotyczące sprzedaży przedmiotowej nieruchomości, w opisie wskazując: „na sprzedaż nowy, w większej części wykończony, dom w C. (...). Dom zamieszkiwany przez krótki czas.” W ogłoszeniu jako cenę sprzedaży wskazano kwotę 525 000 zł. W ogłoszeniu wskazano: stan domu: wykończony, standard: średni. Dnia 3 czerwca 2011 r. D. S. i D. S. zawarli umowę sprzedaży ww. nieruchomości. Jakość i standard wykonanych robót budowlanych i wykończeniowych nie odpowiadały wymaganiom nabywcy nieruchomości D. S. , dlatego też dokonał on wymiany wielu elementów wykończenia oraz wykonał przebudowę instalacji grzewczej.

Suma nakładów koniecznych poczynionych przez powódkę T. O. na przedmiotową nieruchomość wyniosła kwotę 100 615 zł [114 864 zł (wartość ustalona przez biegłego) - 13 649 zł (wartość sprzedanych pozwanemu elementów przyjętych przez biegłego w opinii) - 600 zł (koszt tynkowania garażu uwzględniony w opinii, a niewykonany)].

Przed wytoczeniem powództwa w niniejszej sprawie powódka nie wzywała pozwanego do zwrotu kwoty nakładów. Podczas prowadzonych rozmów na temat nakładów, zarówno zaraz po wydaniu nieruchomości, jak i w późniejszym okresie, pozwany konsekwentnie odmawiał powódce spełnienia tego świadczenia wskazując, że w związku prowadzonymi przez powódkę pracami jest stratny.

T. O. wniosła przeciwko D. S. pozew o zapłatę kwoty 110 000 zł tytułem zwrotu nakładów na przedmiotową nieruchomość, następnie rozszerzyła powództwo o dalsze 10 756 zł wraz z odsetkami ustawowymi od 1 września 2011 r. do dnia zapłaty. Wyrokiem z dnia 13 października 2016 r. Sąd Okręgowy w W. oddalił powództwo oraz orzekł o kosztach postępowania.

Rozpoznając apelację powódki Sąd II instancji dodatkowo ustalił, że cena sprzedaży przez pozwanego ww. nieruchomości na podstawie umowy zawartej w dniu 3 czerwca 2011 r. wyniosła 525 000 zł oraz że postanowieniem z dnia 8 grudnia 2010 r. Prokuratury Rejonowej w W. odmówił wszczęcia śledztwa w sprawie wobec braku znamion czynu zabronionego, wskazując też w uzasadnieniu postanowienia, że właściwą drogą do dochodzenia roszczeń powódki jest droga cywilnoprawna.

Sąd Apelacyjny uznał, że Sąd I instancji przeprowadził postępowanie dowodowe w zakresie zaoferowanym przez strony, dokonał właściwych ustaleń stanu faktycznego w zakresie elementów istotnych dla rozstrzygnięcia, prawidłowo ocenił zebrany w sprawie materiał dowodowy w tej części, w której z uwagi na przyjętą podstawę rozstrzygnięcia wymagał on takiej oceny. Sąd Okręgowy nie dokonywał co prawda oceny całości zgromadzonego materiału dowodowego, w szczególności opinii biegłego, której wnioski były sporne między stronami, ale potrzeby takiej nie widzi także Sąd Apelacyjny z uwagi na podstawę oddalenia powództwa w niniejszej sprawie.

Sąd II instancji za nietrafne uznał zgłoszone w apelacji zarzuty dotyczące naruszenia prawa procesowego. Sąd Okręgowy zgromadził materiał dowodowy i dokonał jego oceny bez naruszenia przepisu art. 233 § 1 k.p.c. W szczególności w żaden sposób nie pominął trudnej sytuacji powódki i całej jej rodziny w związku z okolicznościami zakupu spornej nieruchomości oraz skutkami rozwiązania przedwstępnej umowy sprzedaży, w tym sposobu dokonywanych między stronami rozliczeń po rozwiązaniu tej umowy. Odmienne jedynie od oczekiwań apelującej ocenił skutki poczynionych ustaleń z punktu widzenia oceny sprzeczności podniesionego przez pozwanego zarzutu przedawnienia z zasadami współżycia społecznego. W świetle zgromadzonego materiału dowodowego zasadnie także

Sąd Okręgowy przyjął za niewiarygodne twierdzenia powódki, że pozwany dopiero w grudniu 2010 r. jednoznacznie odmówił spełnienia świadczenia z tytułu nakładów dokonanych na przedmiotowej nieruchomości.

Odnosząc się do zarzutów naruszenia przepisów prawa materialnego, Sąd Apelacyjny wskazał, że Sąd Okręgowy przyjął prawidłową podstawę prawną rozstrzygnięcia, zasadnie uznając, że w ustalonych okolicznościach faktycznych rozliczenie poniesionych przez powódkę nakładów na nieruchomość powinno następować na podstawie przepisów dotyczących rozliczenia pomiędzy posiadaczem w dobrej wierze a właścicielem nieruchomości (art. 224-226 k.c.). W sprawach, w których jeszcze przed zawarciem umowy przyrzeczonej dochodzi do wydania rzeczy i poczynienia nakładów na rzecz będącą przedmiotem umowy przyrzeczonej, w kwestiach zwrotu nakładów w razie niezawarcia umowy przyrzeczonej właściwe mogą być różne przepisy. Jeżeli strony nie zawarły dodatkowych umów, zwrot nakładów powinien podlegać przepisom art. 226-230 k.c., z chwilą bowiem, gdy okaże się, że nie może dojść do zawarcia umowy przyrzeczonej, upada z mocą wsteczną związane z tą umową porozumienie, które stanowiło podstawę prawną nakładów na rzecz mającą być przedmiotem umowy przyrzeczonej. Strony co prawda zawarły w dniu 28 listopada 2008 r. umowę użyczenia spornej nieruchomości, zgodnie z którą powódka miała prawo użytkować nieruchomość zgodnie z jej przeznaczeniem, jednak trafnie zważył Sąd Okręgowy, że nie sposób uznać, aby powódka czyniła nakłady w ramach stosunku użyczenia. Dokonywała ich we własnym imieniu i na swoją rzecz, we własnym interesie. Czyniła to za wyraźną, bądź co najmniej domniemaną zgodą pozwanego, po uzgodnieniu, że nieruchomość ta w przyszłości stanie się własnością powódki. Zdaniem Sądu II instancji, nie ulega wątpliwości, że cel zawartej przez strony umowy, w której pozwany zezwolił m.in. powódce oraz pozostałym osobom, z którymi miała być zawarta umowa przyrzeczona - umowa sprzedaży nieruchomości, na którą nakłady dokonywała powódka, na korzystanie z tej nieruchomości nie był właściwy dla umowy użyczenia.

Sytuacja, w której przyszły sprzedawca wydaje po zawarciu umowy przedwstępnej nieruchomość przyszłemu kupującemu do korzystania, nie odpowiada cechom stosunku użyczenia i hipotezie art. 710 k.c.

Powódka obejmując lokal we władanie na podstawie umowy, którą strony określiły jako umowa użyczenia i decydując się na dokonanie nakładów, czyniła to niewątpliwie na swoją rzecz i we własnym interesie, licząc na dojście umowy przyrzeczonej do skutku, a nie w interesie właściciela nieruchomości. Umożliwienie korzystania z rzeczy nie miało dla niej racji bytu jako samodzielne świadczenie właściciela nieruchomości. Była ona zainteresowana korzystaniem z tej nieruchomości i miało to dla niej gospodarczy sens tylko o tyle, o ile nastąpić miało także zawarcie umowy przyrzeczonej. Także pozwany nie udostępniał spornej nieruchomości bezinteresownie, lecz licząc na zapłatę pełnej ceny za nieruchomość, uzgodnionej w umowie przedwstępnej i tylko w związku z tą umową i jej przewidywanymi przez strony skutkami przekazywał powódce i pozostałym stronom tej umowy władztwo nad nieruchomością jeszcze przed przeniesieniem własności.

Podzielając więc stanowisko Sądu Okręgowego co do podstawy prawnej rozliczenia nakładów poczynionych przez powódkę na nieruchomość pozwanego podzielić też należy wniosek, iż skuteczny był podniesiony przez pozwanego zarzut przedawnienia roszczenia na podstawie art. 229 k.c. Skoro do wydania nieruchomości doszło niespornie w październiku 2009 r., a pozew został wniesiony w dniu 31 stycznia 2010 r., to nastąpiło to po upływie rocznego terminu przedawnienia przewidzianego w powołanym przepisie. Chybiony jest przy tym zarzut apelacji, iż poczynione przez powódkę nakłady mogły być rozliczone także na podstawie art. 405 k.c. Przepisy art. 224-226 k.c. mają bowiem charakter szczególny wobec art. 405 k.c. Trafnie też wskazał Sąd Okręgowy, że posiadacz nieruchomości, który dokonał na nią nakładów, nie może po upływie terminu przedawnienia przewidzianego w art. 229 § 1 k.c. dochodzić ich równowartości na podstawie przepisów o bezpodstawnym wzbogaceniu.

Nie zasługiwał także na uwzględnienie zarzut naruszenia przepisu art. 5 k.c. Zastosowanie art. 5 k.c. w odniesieniu do zarzutu przedawnienia zakłada rozważenie na tle całokształtu okoliczności sprawy interesów obu stron roszczenia, tj. zarówno uprawnionego, jak i zobowiązanego. Za zastosowaniem art. 5 k.c. mogą w szczególności przemawiać leżące po stronie zobowiązanego przyczyny opóźnienia w dochodzeniu roszczenia, np. zachowanie zobowiązanego polegające

na wywołaniu u uprawnionego przekonania o dobrowolnym zadośćuczynieniu roszczeniu. Niewątpliwie z takie zachowanie po stronie pozwanego wbrew zarzutom apelacji nie zostało wykazane w okolicznościach niniejszej sprawy. Jak bowiem wynika ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego pozwany wręcz odmawiał powódce zwrotu poczynionych przez nią nakładów lub też uzależniał to od wysokości kwoty uzyskanej ze sprzedaży nieruchomości innemu nabywcy po rozwiązaniu umowy stron. Powódka niewątpliwie więc musiała mieć świadomość na długo przed upływem terminu przedawnienia, iż zwrot poczynionych przez nią nakładów dobrowolnie przez pozwanego jest nierealny.

Nie jest jednak wyłączone uznanie zarzutu przedawnienia za nadużycie prawa także wtedy, gdy przyczyny opóźnienia w dochodzeniu roszczenia leżą również lub nawet wyłącznie po stronie uprawnionego. Powódka powołuje się na swoją trudną sytuację życiową związaną z niedoszlą do skutku inwestycją w zakup nieruchomości od pozwanego. Nie sposób odmówić w tym zakresie racji apelującej - jej sytuacja życiowa, którą opisuje w apelacji, a której pozwany nie kwestionuje, w istocie jest bardzo trudna. Jednocześnie jednak oceniając całokształt materiału dowodowego nie sposób nie dostrzec, że sytuacja ta jest przede wszystkim skutkiem autonomicznych decyzji powódki i jej rodziny co do przyjętego sposobu finansowania zakupu nieruchomości. Jak wynika bowiem z zeznań powódki w chwili podjęcia decyzji o sprzedaży mieszkań przez nią i jej córkę, cała rodzina nie tylko nie dysponowała kwotą niezbędną do zakupu nieruchomości od pozwanego, ale posiadała także do spłaty kredyty.

Nie sposób w tej sytuacji przenosić konsekwencji ryzykownych zachowań samej powódki na negatywną ocenę postawy pozwanego w kontekście podnoszonego przez niego zarzutu przedawnienia roszczenia. Nie sposób bowiem nie dostrzec, że pozwany jako właściciel nieruchomości także w nią zainwestował i zawierając umowę przedwstępną liczył na zawarcie umowy przyrzeczonej i uzyskanie pełnej ceny. Tymczasem jak słusznie zauważył Sąd Okręgowy pozwany z przyczyn od siebie nie zawinionych nie uzyskał spełnienia zobowiązań umownych przez nabywców. Przystępując do umowy rozwiązującej umowę przedwstępną w związku z sytuacją finansową rodziny powódki pozostał jednocześnie w okresie dekoniunktury na rynku finansowym i gospodarczym

z koniecznością ponownego poszukiwania nabywcy na sporną nieruchomość. O tym, że sytuacja pozwanego w związku z tym także nie była łatwa świadczy chociażby fakt, iż nieruchomość sprzedał dopiero po upływie ok. 1,5 roku od rozwiązania umowy przedwstępnej z powódką i jej rodziną za cenę nieznacznie tylko wyższą od tej, do której zapłaty zobowiązali się kupujący w umowie przedwstępnej sprzedaży z dnia 28 listopada 2008 r. (525.000 zł), mimo poniesionych przez powódkę nakładów na tę nieruchomość.

W skardze kasacyjnej powódka zarzuciła:

I. naruszenie prawa materialnego, tj.:

1) Niewłaściwe zastosowanie przepisu art. 226 k.c. w zw. z art. 230 k.c. i wadliwe przyjęcie, iż nakłady, jakie poczyniła powódka na nieruchomość pozwanego D. S. mogą podlegać rozliczeniu tylko jak z właścicielem nieruchomości na podstawie przepisów o ochronie własności na zasadzie roszczeń przysługujących posiadaczowi w dobrej wierze, podczas gdy strony łączyła umowa przedwstępna sprzedaży nieruchomości i nieodpłatnego użyczenia nieruchomości, której treść nie regulowała zasad rozliczenia nakładów. W konsekwencji po wydaniu nieruchomości przez powódkę i otrzymaniu przez pozwanego zwrotu nieruchomości wraz z nakładami po rozwiązaniu przedwstępnej umowy sprzedaży, pozwany stał się wzbogacony o nakłady poniesione przez powódkę na nieruchomość i rozliczenie to winno odbywać na podstawie przepisów o bezpodstawnym wzbogaceniu,

2) Niewłaściwe zastosowanie przepisu art. 229 § 1 k.c. i przyjęcie, że roszczenie powódki jako posiadacza zależnego w stosunku do pozwanego o zwrot nakładów zwiększających wartość nieruchomości przedawniło się z upływem roku od dnia wydania nieruchomości, z uwagi iż powódka czyniła nakłady na swoją rzecz i we własnym interesie, licząc na dojście umowy przyrzeczonej do skutku, podczas gdy powódka używała i użytkowała nieruchomość, na podstawie umowy którą właściciel nieodpłatnie oddał jej w posiadanie nieruchomości i w tym zakresie powódka zarządzała i korzystała z nieruchomości jak z własnej i jej roszczenie polegające na zwrocie nakładów w granicach bezpodstawnego wzbogacenia w chwili wydania nieruchomości jest

zasadne, gdyż umowa łącząca strony nie stanowiła odnośnie sposobu rozliczenia nakładów, a właściciel otrzymując zwrot nieruchomości wraz z nakładami po rozwiązaniu przedwstępnej umowy sprzedaży, stał się w rzeczywistości wzbogacony o nakłady poniesione przez powódkę na nieruchomość,

3) Niewłaściwe zastosowanie przepisu art. 229 § 1 k.c. i brak zastosowania art. 5 k.c. w sytuacji, gdy zarzut przedawnienia podniesiony przez pozwanego wobec roszczeń powódki należy uznać za nadużycie prawa, z uwagi na zasady współżycia społecznego, bowiem sytuacja powódki po opuszczeniu nieruchomości była niezmiernie trudna, a przy ocenie skuteczności podniesienia zarzutu przedawnienia oprócz zachowania pozwanego, należy brać pod uwagę również sytuację, w jakiej znalazła się wierzycielka,

4) Niezastosowanie przepisu art. 405 i art. 408 k.c. w zw. z art. 410 k.c. odnośnie żądania posiadacza o zwrot nakładów poczynionych na nieruchomość, wobec przyjęcia, iż powódka jako strona umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości i jednocześnie strona umowy użyczenia nieruchomości z dnia 28 listopada 2008 r. nie może żądać zwrotu nakładów poczynionych na nieruchomość, z uwagi, iż dokonała tych nakładów na swoją rzecz i we własnym interesie, licząc na dojście przyrzeczonej umowy sprzedaży do skutku - podczas gdy prawidłowa wykładnia przepisów nie uzależnia możliwości rozliczenia nakładów poczynionych przez biorącego w użyczenie od jego intencji, w jakich czynił on nakłady na rzecz,

5) Niezastosowanie przepisu art. 405 k.c. w zw. z art. 117 § 1 i 118 k.c. przez przyjęcie, iż roszczenie powódki przedawnia się w terminie jednego roku od dnia zwrotu rzeczy, określonym w przepisie art. 229 k.c., nie zaś w terminie 10 letnim określonym w art. 118 k.c., w sytuacji, gdy podstawa świadczenia odpadła, a zamierzony cel stron nie został osiągnięty, a właściciel nieruchomości został wzbogacony nakładami.

II. Naruszenie przepisów postępowania, które miało istotny wpływ na wynik sprawy, tj.: art. 316 § 1 i art. 233 § 1 w zw. z art. 391 oraz art. 378 § 1 i art. 382 k.p.c., polegające na przyjęciu przez Sąd II Instancji za własne ustaleń Sądu I Instancji - bez dokonania należytej analizy materiału dowodowego, co w głównej

mierze skutkowało tym, iż zarzuty apelacji nie zostały rozpoznane właściwie i uznaniem zarzutu przedawnienia podniesionego przez pozwanego za skuteczny.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Nie zasługują na uwzględnienie zarzuty naruszenia prawa procesowego. Skarżąca, zarzucając naruszenia art. 316 § 1 i art. 233 § 1 k.p.c. zmierza w istocie do podważenia ustaleń poczynionych przez Sąd II instancji oraz oceny dowodów przez ten sąd. Zgodnie z art. 398³ § 3 k.p.c. zarzuty takie są niedopuszczalne w skardze kasacyjnej.

Zasługują na uwzględnienie zarzuty naruszenia art. 226 k.c. w zw. z art. 230 k.c. oraz art. 229 k.c. przez ich zastosowanie oraz art. 405 i art. 408 k.c. w zw. z art. 410 k.c. przez ich niezastosowanie do stanu faktycznego rozpoznawanej sprawy.

Nie ulega wątpliwości, że pomiędzy stronami w rozpoznawanej sprawie istniało wyraźne porozumienie co do sposobu postępowania w okresie od zawarcia umowy przedwstępnej do jej rozwiązania. Powódka i jej córka przekazały na rzecz pozwanego kwotę 120 tys. zł. Pozwany wydał stanowiącą jego własność zabudowaną nieruchomość do używania powódce na podstawie umowy nazwanej użyczeniem. Orzekające w sprawie sądy analizując tę umowę skupiły się na wykazaniu, że nie miała ona cech klasycznego użyczenia. W umowach, zgodnie z art. 65 § 2 k.c., należy raczej badać, jaki był zgodny zamiar stron i cel umowy, aniżeli opierać się na jej dosłownym brzmieniu. Celem zawartej umowy, akceptowanym przez obie strony, było umożliwienie powódce korzystania z udostępnionej nieruchomości i wykonanie w niej robót wykończeniowych tak, aby budynek nadawał się do zamieszkania. W chwili zawierania tej umowy strony były bowiem przekonane, że budynek ten po nadejściu terminu zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży stanie się własnością powódki. Powódka i pozwany nie mieli jednak pewności, że tak się stanie, skoro odłożyli przejście własności na prawie rok. W chwili zawierania umowy przedwstępnej i umowy użyczenia strony uznawały wspólnie, że powódka nie jest jeszcze właścicielem i w istocie czyni nakłady na nieruchomości stanowiącej własność pozwanego. Strony były jednak przekonane, że wspólnie dokonają we wskazanym czasie przeniesienia własności

nieruchomości na powódkę. Świadczy o tym przekazanie przez powódkę i jej córkę na rzecz pozwanego kwoty 120 tys. zł. Zawarta przez strony umowa nazwana umową użyczenia miała więc na celu z jednej strony zabezpieczyć interes przyszłego właściciela (powódki) poprzez umożliwienie jej czynienia nakładów na nieruchomość stanowiąca ciągle własność pozwanego, a także chronić ona dobrze interes pozwanego, który pozostawał właścicielem nieruchomości i w konsekwencji właścicielem poczynionych przez nią nakładów.

Nie ulega wątpliwości, że cele wspomnianej umowy użyczenia odpadły, co przyznały same strony wyrażając zgodę na to, że odstępują od zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży. Wbrew stanowisku orzekających w sprawie sądów w tak ustalonym stanie faktycznym mamy do czynienia z sytuacją określoną w art. 410 § 2 k.c. Świadczenie powódki stało się nienależnym, gdyż odpadł jego cel to znaczy wykończenie budynku dla potrzeb zamieszkania w nim powódki jako jego właściciela. Zgodnie z art. 410 § 1 k.c. w takiej sytuacji stosujemy odpowiednio przepisy o bezpodstawnym wzbogaceniu. Wyraźnym dowodem na to, że w ten sposób strony rozumiały dokonywane na swoją rzecz świadczenia, jest zachowanie pozwanego w odniesieniu do świadczenia pieniężnego jakie otrzymał na podstawie umowy przedwstępnej. Jak wiadomo zwrócił on 105 tys. zł z otrzymanych 120 zachowując, zgodnie z umową, 15 tys. jako zadatek.

Wartość dokonanych przez powódkę nakładów na nieruchomość pozwanego, należy wobec tego ujmować jako nienależne świadczenie, którego podstawa wynikająca z umowy przedwstępnej i umowy nazwanej przez strony umową użyczenia, odpadła. W tej sytuacji roszczenie powódki należy ocenić w świetle przepisów o bezpodstawnym wzbogaceniu. Zastosowanie tych przepisów pozwoli ocenić, czy pozwany jest wzbogacony o całą wartość dokonanych przez powódkę nakładów, czy wartość jego nieruchomości wzrosła o mniejszą, albo - czego nie można wykluczyć - większą wartość. To, że pozwany sprzedał tę nieruchomość już z nakładami dokonanymi przez powódkę za kwotę tylko 525 tys. nie ma decydującego znaczenia. Przede wszystkim należy zauważyć, że taką cenę wyznaczył sam pozwany w ogłoszeniu o zbyciu, oraz to, że zbycie nastąpiło prawie dwa lata od rozwiązania umowy przedwstępnej zawartej przez strony. Uznając, że podstawą rozliczenia stron są przepisy o bezpodstawnym

wzbogaceniu należy ocenić, przy udziale biegłego, o ile wzrosła wartość nieruchomości w chwili zwrotu jej pozwanemu. Taka ocena wzajemnych relacji stron pozwoli na ustalenie, czy pozwany został wzbogacony działaniami powódki oraz jaka była wartość tego wzbogacenia. Brak takiej oceny powoduje konieczność uchylecia zaskarżonego orzeczenia w celu ustalenia wartości wzbogacenia na podstawie przepisów o bezpodstawnym wzbogaceniu i orzeczenia w jakiej części roszczenie powódki są zasadne.

W tej sytuacji zarzut naruszenia art. 5 k.c. jest bezprzedmiotowy. Mając zaś na względzie, że zarzuty naruszenia prawa materialnego okazały się uzasadnione, Sąd Najwyższy, na podstawie art. 398¹⁵ k.c., orzekł jak w sentencji wyroku.

jw