

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 2 listopada 2016 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu Ośrodek (...) w L. XIII Wydział Cywilny z siedzibą w L. w następującym składzie:

Przewodniczący: SSO Małgorzata Sadowska

Protokolant: st. prot. sęd. Karolina Mitrus

po rozpoznaniu w dniu 19 października 2016 r. w L.

na rozprawie

sprawy z powództwa Z. S.

przeciwko A. O., Z. O.

o zapłatę

1. Powództwo oddała.
2. Kosztami procesu obciąża powoda i z tego tytułu zasądza od powoda na rzecz pozwanych solidarnie kwotę 5584 zł.
3. Nakazuje ściągnąć od powoda na rzecz Skarbu Państwa Sądu Okręgowego w P. kwotę 322,83 zł tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych.

SSO Małgorzata Sadowska

UZASADNIENIE

Powód Z. S. wniósł o zasądzenie od pozwanych A. O. i Z. O. solidarnie kwoty 130.000 zł tytułem zwrotu równowartości nakładów poczynionych przez powoda na nieruchomości położoną w K. przy ul. (...), a nadto o zasądzenie od pozwanych solidarnie na rzecz powoda kosztów procesu w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W odpowiedzi na pozew pozwani wnieśli o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powoda na rzecz pozwanych kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Właścicielem nieruchomości położonej w K. przy ul. (...) była teściowa powoda J. O.. Razem z nią w tej nieruchomości od roku (...) mieszkała córka powoda A. P.. W okresie studiów przyjeżdżała na weekendy, a po zakończeniu nauki zamieszkała na stałe u swojej babci. Od 2003r. zamieszkał tam również jej mąż P. P.. W. miała opiekować się babcią. Powód wraz żoną K. mieszkali w miejscowości M., gdzie zajmowali mieszkaniowe własnościowe będące w zasobach spółdzielni mieszkaniowej, na weekendy bardzo często przyjeżdżali do K.. Żona powoda zamierzała po przejściu na emeryturę powrócić do domu rodzinnego i zamieszkać z matką. Jej matka sporządziła nawet testament, w którym do całości spadku powołała swoją córkę K. S.. Był to testament notarialny sporządzony w dniu 24 (...). Jednak K. S. zachorowała i zmarła w październiku 2011r. Spadek po niej na podstawie ustawy nabyli jej mąż powód Z. S. oraz córka A. P.. Natomiast właścicielka nieruchomości J. O. zmarła (...) i spadek po niej na podstawie ustawy nabyli synowie A.

O. i Z. O. oraz wnuczka A. P. po 1/3 części. Spadkobiercy po zmarłej J. O. stali się współwłaścicielami nieruchomości położonej w K. przy ul. (...).

Od 2000r. do 2009r. w nieruchomości przy ul. (...) były przeprowadzane remonty. Powód z żoną również przeprowadzali w niej prace remontowe. Wykonywali je za milczącym przyzwoleniem właścicielki nieruchomości. W ramach poczynionych remontów zostały przeprowadzone następujące prace: zamontowanie paneli ściennych i płytek podłogowych w korytarzu na parterze, pod płytkami wykonano nową wylewkę, zamontowano nowe drzwi wejściowe, odnowiono schody, w pokoju na parterze odnowiono podkład podłogowy i założono panele, skuto tynk na ścianach pod płyty regipsowe, rozebrano piec kaflowy i wyburzono ścianki działowe, wytapetowano i pomalowano pomieszczenie. Ponadto w kuchni na parterze położono na podłodze podkład (...) oraz płytki podłogowe, na ścianie skuto tynki i przyklejono regipsy, na które położono płytki ścienne. Płyty regipsowe zamontowano na suficie w kuchni. Ściany i sufit zostały pomalowane. Doprowadzono nową instalację wodno – kanalizacyjną, zdemontowano stary piec kaflowy. W łazience zostały zamontowane: nowy brodzik, umywalkę, oraz wc. Skuto stare tynki, a w ich miejsce położone wodoodporne regipsy i płytki ścienne i podłogowe. Zamontowano również sufit podwieszony. Na piętrze skuto tynki i położono regipsy, zamontowano płyty regipsowe na sufitach, za wyjątkiem najmniejszego pokoju. Położono panele podłogowe we wszystkich pokojach na piętrze oraz w korytarzu. Wszystkie ściany zostały pomalowane. Rozebrano na piętrze dwa piece kaflowe. Na poddaszu również poczynione zostały nakłady, a mianowicie poddasze zostało przystosowane na mieszkanie i w tym celu w korytarzu na ścianach i suficie zamontowano regipsy, usunięto glinę z podłogi, wypoziomowano ją oraz ocieplono. Wełną mineralną i folią izolacyjną ocieplono dach. Na dachu zamontowano tzw. okna dachowe. Założono drewnianą podłogę. Na stelażach zamontowano płyty regipsowe i wydzielono osobne pomieszczenia. Założono instalację elektryczną. Podłączono instalację wodno – kanalizacyjną. Zamontowano wannę, umywalki i wc. Położono płytki podłogowe i ścienne w kuchni i w łazience na poddaszu. W całym domu zmieniono instalację elektryczną z miedzianej na aluminiową. Wymieniono okna w domu. Założono instalację CO w całym domu (wcześniej były piece kaflowe). Wybudowano zewnętrzny komin o wysokości 9 m, ocieplono budynek styropianem. Zamontowano bramę wjazdową na podwórze i postawiono płot ażurowo- betonowy. Powiększony został taras, na którym zamontowano balustrady i zadaszenie. Na podjeździe położono koskę brukową. Wymieniono wszystkie rynny na dachu. W roku 2000 r. teść powoda przeprowadzał prace remontowe na dachu z uwagi na uszkodzenie dachówek i gąsiorów. Zamontował drzwi balkonowe i wybudował taras. Po jego śmierci prace remontowe wykonywał powód z żoną ale nie posiadali pozwolenia na budowę na przeprowadzane prace.

Do nieruchomości w roku 2009r. przeprowadził się również powód. Sprzedał mieszkanie w M.. Ponadto na przeprowadzenie remontów powód wraz z żoną, córką i zięciem zaciągnęli kredyt hipoteczny w banku (...). Kredyt spłaca do dnia dzisiejszego powód, rata wynosi 350 zł miesięcznie. Zabezpieczeniem spłaty tego kredytu było ustanowienie hipoteki na remontowanej nieruchomości J. O., która wyraziła w banku zgodę na ustanowienie hipoteki.

Powód z żoną jak i J. O. składali wnioski do Urzędów Skarbowych w K. i w M. o zwrot niektórych wydatków związanych z budownictwem mieszkaniowym korzystając z tzw. ulg mieszkaniowych. Oznacza to, że wydatki na remont nieruchomości ponosiła zarówno właścicielka nieruchomości jak i powód z żoną.

Powód mieszkał w nieruchomości na podstawie uzgodnienia z teściową albowiem jego żona miała stać się właścicielką nieruchomości po śmierci matki na podstawie testamentu. Nawet jak mieszkał w M., to przyjeżdżał z żoną do K. na weekendy, spędzał tam urlopy, a właścicielka zgadzała się na korzystanie przez nich z tej nieruchomości. Po śmierci żony, został w tej nieruchomości, mieszkając z teściową oraz z córką i jej rodziną. Po śmierci teściowej nie zamierza opuścić nieruchomości i obecnie zajmuje ją bez żadnej umowy ze współwłaścicielami. Powód nie starał się o uzyskanie pozwolenia na budowę na wykonywane prace remontowe. Pozwani pismem z dnia (...)zawiadomili Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w K. o dokonaniu robót budowlanych bez stosownych pozwoleń na spornej nieruchomości przez powoda. Postępowanie jest w toku. Większość prac powód wykonywał samodzielnie ewentualnie przy pomocy zięcia, natomiast do naprawy dachu, wymiany okien, założenia centralnego ogrzewania zamawiał fachowców, którzy jednak w większości nie wystawiali faktur za wykonane prace. Poddasze nieruchomości zostało przystosowane na mieszkanie i po remoncie zamieszkała tam córka powoda z mężem i dzieckiem. Obecnie nieruchomość stanowiącą współwłasność pozwanych i córki powoda zajmują następujące osoby : poddasze zajmuje

P. P., piętro zajmuje A. P. z obecnym partnerem i małoletnim dzieckiem, a parter powód. Pozostali współwłaściciele nie mają dostępu do spornej nieruchomości.

Pozwani dotychczas nie zwracali się do powoda o wydanie nieruchomości. A powód zajmując nieruchomość nie uiszcza na rzecz spadkobierców żadnych opłat.

Dowód: - odpis zwykły księgi wieczystej k. 223-232, 256-275,

- rachunki, faktury i dowody wpłaty k. 17-180,242,

- postanowienie o stwierdzeniu nabycia spadku po J. O. k. 221,

- pisma Urzędów Skarbowych k.312, 314, 329,

- testament J. O. k. 239,

- zeznania powoda – protokół elektroniczny k. 276-277, 334,

- zeznania pozwanych k. 277, 334,

- zeznania świadków P. P. k. 290-291, E. N.,

K. M., H. A., J. M., M. U. k. 290-

291, E. S., M. B. k. 298,

- opinie biegłych i zeznania biegłych k.375-390, 416-418,442-477, 539-542,

- umowa sprzedaży nieruchomości powoda z dnia 21.09.2000r. k. 24,

- umowa przedwstępna sprzedaży mieszkania powoda i jego żony k. 245-246,

- karta kontroli inwestycji dokonana przez bank k. 247,

- zgoda J. O. na obciążenie nieruchomości hipoteką k. 248,

- decyzja o wysokości emerytury J. O. k. 249-250,

- deklaracja podatkowa J. O. za rok 2000- 251-253,

- pismo Starostwa Powiatowego z dnia 28.02.2014r. k. 282,

- pismo ZUS z dnia 10.03.2014r. k. 284,

Sąd zważył, co następuje:

Oceniając materiał dowodowy należy stwierdzić, iż zeznania przesłuchanych w sprawie świadków są wiarygodne w zakresie w jakim potwierdzili fakt przeprowadzenia remontów albowiem ich zeznania wzajemnie się uzupełniają. Świadcowie Ci nie mieli interesu ażeby zeznawać odmienne od posiadanej wiedzy. Większość świadków, a mianowicie P. P., K. M., J. M., E. N., H. A. zeznało, iż powód z żoną przeprowadzali remonty na swój koszt, uważali nawet że dom został im zapisany skoro przeprowadzają remonty, a spadkodawczyni aprobowała remonty. Jedynie świadek M. U., teściowa pozwanego A. O. twierdziła, że J. O. sprzeciwiała się remontom ale nie wyrażała tego głośno, gdyż bała się powoda. Ponadto twierdziła, iż spadkodawczyni była osobą majątną i ona płaciła za przeprowadzane prace. Wskazała, iż powód nie miał pieniędzy bo często pożyczał pieniądze na własne utrzymanie. Jej zeznania z kolei potwierdzili pozwani. Natomiast zeznania świadka E. S. niewiele wniosły do sprawy, świadek bowiem jedynie

wskazała, iż spadkodawczyni i jej mąż byli osobami majątynymi. Ponadto stwierdziła, iż jest skłócona z powodem, ponieważ jej zdaniem przejął spadek, który należał się jej córce.

Zeznania powoda w zakresie w jakim twierdził, że przeprowadził remont nieruchomości są wiarygodne albowiem pozwani nie zakwestionowali wykonania większości prac a jedynie kwestionowali ich konieczność oraz zgodność z wolą ich matki, a nadto twierdzili, że wykonane zostały niezgodnie z prawem bowiem bez stosowanych pozwoleń. Ponadto zeznania powoda w zakresie w jakim twierdził, że miał zgodę właścicielki nieruchomości na przeprowadzenie remontu również można uznać za wiarygodne albowiem wynika to z wyrażenia zgody przez J. O. na obciążenie jej nieruchomości hipoteką stanowiącą zabezpieczenie spłaty kredytu zaciągniętego przez powoda, jego żonę, P. P. i A. P. na przeprowadzenie prac remontowych w spornej nieruchomości.

Zeznania pozwanych są wiarygodne w zakresie w jakim twierdzili, że remonty zostały przeprowadzone bez pozwolenia na budowę co zresztą potwierdził sam powód, a nadto w zakresie w jakim twierdzili, iż wykonanie nie wszystkich prac było konieczne.

Fakt przeprowadzenia remontów potwierdzają po części faktury dołączone do pozwu, jednakże pozwani je zakwestionowali twierdząc, iż na ich podstawie nie można stwierdzić ile faktycznie pieniędzy zostało przeznaczonych na przeprowadzenie remontu spornej nieruchomości, tym bardziej że powód przeprowadzał w tym okresie remont swojego mieszkania w M.. A ta okoliczność z kolei wynika z wywiadu przeprowadzonego w Urzędzie Skarbowym. W ocenie Sądu przedłożenie faktur i rachunków wystawionych na powoda nie dowodzi, iż całość kosztów została poniesiona wyłącznie przez niego, tym bardziej, że część faktur wystawionych jest na nazwisko A. P., córki powoda będącej również współwłaścicielką nieruchomości. (...) budowlane były kupowane przez powoda, jego córkę oraz właścicielkę nieruchomości. Również żaden z przesłuchanych w sprawie świadków nie potwierdził, by powód poniósł samodzielnie koszty rozbudowy domu, a jedynie twierdzili, iż skoro wykonywał remonty to musiał za wszystko płacić.

Dowody z dokumentów w postaci postanowienia o stwierdzeniu nabycia spadku, testamentu, odpisów księgi wieczystej Sąd obdarzył walorem wiarygodności z uwagi na ich urzędowe pochodzenie a pozostałe dokumenty też sąd uznał za wiarygodne albowiem zostały sporządzone w przepisanej formie, przez podmioty uprawnione i nie budziły wątpliwości, co do swojej prawdziwości, nie były też kwestionowane przez strony postępowania.

Sąd przeprowadził dowód z opinii biegłego zgodnie z wnioskiem powoda na okoliczność wartości poczynionych nakładów na spornej nieruchomości. Pierwszą opinię sporządził biegły z dziedziny budownictwa, który jak się okazało po jego przesłuchaniu nie jest rzeczoznawcą majątkowym, to jednak jak wynika z opinii z dnia 23.06.2015r. nie jest możliwe dokonanie wyceny nakładów z powodu braku w materiale dowodowym danych inwentaryzacyjnych opisujących stan techniczny obiektu w okresie bezpośrednio poprzedzającym rozpoczęcie prac remontowo – budowlanych. Ponadto zdaniem biegłego bez doprecyzowania czasu wykonania konkretnych prac z wykazu podanego w pozwie nie ma możliwości oszacowania faktycznej wartości tych prac. Natomiast biegły z dziedziny szacowania nieruchomości, który na wniosek powoda sporządził opinię, wycenił wartość poniesionych nakładów, jednakże opinia w całości została zakwestionowana przez pozwanych w piśmie procesowym z dnia 22.02.2016r. (k.496), którzy zarzucili biegłemu, iż sporządził opinię wbrew treści §35ust.2 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21.09.2004r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego. Biegły wskazał, iż wartość nakładów poniesionych na spornej nieruchomości wynosi 98.984,00 zł przy czym jednocześnie wskazał, iż dokonanie samowoli budowlanej może mieć wpływ na wartość nieruchomości a tym samym na wartość nakładów poniesionych przez powoda, jeżeli organ budowlany nakaże dokonać rozbioru części pomieszczeń na poddaszu, zlikwidować okna dachowe, lub też dokonać rozbioru komina. Postępowanie prowadzone przez Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego nie zostało zakończone a zatem nie wiadomo czy na nieruchomości doszło do samowoli budowlanej, czy nastąpi legalizacja samowoli i czy dojdzie do zapłacenia opłaty legalizacyjnej. Należy zgodzić się z powodem, iż wycena dokonana przez biegłego R. M. wprawdzie określa wartość nakładów poczynionych na spornej nieruchomości, to jednak brak wykazania, że wszystkie prace remontowe wykonywał powód i że on za nie płacił, zdaniem sądu uniemożliwia wydanie rozstrzygnięcia w oparciu o tą opinię.

Powód oparł swoje roszczenie na treści art. 226 k.c. w zw. z art. 230 k.c. oraz ewentualnie na podstawie art. 405 k.c. (pismo k.324 akt), przy czym w mowie końcowej pełnomocnik powoda stwierdził, iż jako podstawę prawną żądania powoda należy wskazać art. 405 k.c. Zdaniem sądu, obydwie podstawy wymagają rozważenia z uwagi na ustalony w sprawie stan faktyczny. Zresztą powód domagając się zasądzenia zwrotu poniesionych nakładów na nieruchomości J. O. sam wskazał, iż stosunki między nim a właścicielką nieruchomości nie zostały uregulowane, a skoro tak, to zgodnie z art. 230 k.c. do rozliczenia nakładów należy stosować przepisy art. 224- 226 k.c. Spadkodawczyni wbrew twierdzeniom powoda nie zachęcała go do przeprowadzania remontów, o czym świadczą zeznania świadka M. U., ale również powód w uzasadnieniu pozwu wskazał, iż teściowa remonty milcząco akceptowała. Zajmowanie przez powoda i jego rodzinę nieruchomości wynikało ze stosunków rodzinnych a dokonywanie nakładów miało ulepszyć nieruchomość w początkowym okresie dla teściowej i córki powoda, a w późniejszym czasie dla samego powoda i jego żony. Powód po śmierci właścicielki nieruchomości zajmował ją bezumownie. Córka powoda jako jedna ze współwłaścicieli nieruchomości zajmowała nieruchomość tylko w części, a mianowicie poddasze, które wyłącznie dla jej potrzeb zostało przystosowane na mieszkanie. Pozostałą część posiadał już powód.

W myśl § 1 przywołanego przepisu art.226 k.c. samoistny posiadacz w dobrej wierze może żądać zwrotu nakładów koniecznych o tyle, o ile nie mają pokrycia w korzyściach, które uzyskał z rzeczy. Zwrotu innych nakładów może żądać o tyle, o ile zwiększają wartość rzeczy **w chwili jej wydania** właścicielowi. Jednakże gdy nakłady zostały dokonane po chwili, w której samoistny posiadacz w dobrej wierze dowiedział się o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa o wydanie rzeczy, może on żądać zwrotu jedynie nakładów koniecznych. Zgodnie z art. 226 § 2 k.c. samoistny posiadacz w złej wierze może żądać jedynie zwrotu nakładów koniecznych, i to tylko o tyle, o ile właściciel wzbogaciłby się bezpodstawnie jego kosztem. Art. 230 k.c. stanowi, że przepisy dotyczące roszczeń właściciela przeciwko samoistnemu posiadaczowi o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy, o zwrot pożytków lub o zapłatę ich wartości oraz o naprawienie szkody z powodu pogorszenia lub utraty rzeczy, **jak również przepisy dotyczące roszczeń samoistnego posiadacza o zwrot nakładów na rzecz, stosuje się odpowiednio do stosunku między właścicielem rzeczy a posiadaczem zależnym, o ile z przepisów regulujących ten stosunek nie wynika nic innego. Art. 230 k.c. dotyczy tylko takiego posiadacza zależnego, który wykonując władztwo nad rzeczą nie ma do tego odpowiedniego prawa skutecznego wobec właściciela** (por. wyrok SN z dnia 11 czerwca 1974 r., II CR 246/74, OSP 1976, z. 2, poz. 29; wyrok SN z dnia 19 listopada 1998 r., III CKN 33/98, OSNC 1999, nr 6, poz. 110). Z art. 336 k.c. wynika, że posiadaczem zależnym jest ten, kto rzeczą faktycznie włada jak użytkownik, zastawnik, najemca, dzierżawca lub mający inne prawo, z którym łączy się określone władztwo nad cudzą rzeczą. W niniejszej sprawie nakłady były czynione przez powoda jeszcze zanim zaczął posiadać nieruchomość, a mianowicie za życia właścicielki. Sąd miał na uwadze, iż remont domu został dokonany w interesie powoda i jego rodziny, którzy faktycznie zajęli całą nieruchomość pozostawiając do dyspozycji ówczesnej właścicielki jedynie parter nieruchomości. Natomiast jej spadkobiercy – pozwani nie zostali dopuszczeni do jej przejęcia. A zatem nakłady na przedmiotową nieruchomość zostały dokonane na rzecz powoda ale przede wszystkim w jego interesie. Ale nie oznacza to, że powód przez to stał się posiadaczem tej nieruchomości w dobrej wierze. Z nakładów w postaci przeprowadzonych remontów wprawdzie korzystała również spadkodawczyni J. O., to jednak powodowi zależało na przeprowadzeniu takich remontów, które doprowadzą do modernizacji nieruchomości gdyż nieruchomość miała stać własnością jego żony. Do przejęcia nieruchomości jednak nie doszło po śmierci żony powoda, gdyż J. O. nie zmieniła testamentu mimo świadomości przeprowadzanych przez powoda remontów. Nie zmieniła testamentu nawet na rzecz wnuczki, która mieszkała z nią od 1997r. i dlatego doszło do dziedziczenia ustawowego. Od chwili, gdy pozwani i córka powoda stali się współwłaścicielami przedmiotowej nieruchomości powód nadal korzysta z tej nieruchomości w sposób bezumowny, albowiem strony nie poczyniły żadnych uzgodnień co do sposobu z niej korzystania, a z zeznań pozwanych wynika, iż powód zajął jednoznaczne stanowisko, że nieruchomości nie opuści. Pozwani zresztą nie wzywali jeszcze powoda do wydania zajmowanej przez niego nieruchomości. Nadal więc powód jest posiadaczem zależnym w złej wierze, albowiem nie posiada wobec pozwanych żadnego skutecznego prawa by władać częścią zajmowanej nieruchomości. Powód ma świadomość, że nie przysługuje mu żadne prawo do posiadania części przedmiotowej nieruchomości, którą wcześniej posiadał na podstawie ustaleń poczynionych z matką pozwanych.

Zdaniem Sądu powód nie wykazał, iż poniósł samodzielnie **w całości** koszt remontów domu i obejścia. Na powyższą okoliczność powód wprawdzie przedłożył faktury i rachunki wystawione na powoda, co jednak nie wyklucza tego, że zakup został dokonany ze środków pieniężnych otrzymanych również od matki pozwanych. Pozwani bowiem zakwestionowali fakt poniesienia przez powoda części kosztów remontów domu i wskazali, że część faktur jest wystawionych na nazwisko A. P., a zatem niezrozumiałym jest żądanie zasądzenia na jego rzecz zwrotu kosztów poniesionych na remont przez jego córkę. Sąd doszedł do przekonania, że część tych kosztów została poniesiona przez powoda który w tym okresie pracował, zaciągnął kredyt, w 2000r. sprzedał działki położone w Ł. i R. za kwotę 34.000 zł. Jednak jak wynika z zeznań świadków przesłuchanych przed sądem oraz wywiadu przeprowadzonego w Urzędzie Skarbowym w K. matka pozwanych finansowo partycypowała w kosztach remontu ponieważ korzystała z ulgi remontowej odliczając od podatku poniesione koszty. Już choćby z tego powodu nie sposób określić jaki był rzeczywisty udział powoda w ponoszeniu tych kosztów. Tym bardziej, iż powód przeprowadzał również remont mieszkania w M., co również wynika z wywiadu przeprowadzonego w Urzędzie Skarbowym w M..

Remont nieruchomości położonej w K. przy ul. (...) polegający na wymianie instalacji, przebudowie pomieszczeń, dostosowaniu strychu na cele mieszkalne nie można uznać jako dokonanie nakładów koniecznych. Ponadto w ocenie Sądu powód przez okres zamieszkiwania w zajmowanej przez niego części nieruchomości, a więc przez okres około 8 lat, odniósł korzyść w postaci bezpłatnego użytkowania lokalu mieszkalnego. Powód nie musiał ponosić bowiem żadnych kosztów związanych z czynszem najmu, zakupem lokalu mieszkalnego czy zakupem nieruchomości, na której mógłby wybudować dom. Wskazać przy tym należy na wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 14 grudnia 2012 r. w sprawie I ACa 657/12, w którym stwierdzono, że: „Przez korzyść w rozumieniu art. 226 § 1 k.c. rozumieć należy nie tylko uzyskane pożytki cywilne (np. czynsz najmu), ale także możliwość swobodnego korzystania z lokalu”. Powód natomiast taką możliwość ma do chwili obecnej, a więc korzyść w powyższym rozumieniu odnosi nieprzerwanie od 8 lat. Jednocześnie powód nie wykazał, że nakład w postaci rozbudowy domu, przeprowadzonego remontu nie znalazł pokrycia w korzyści w postaci możliwości swobodnego korzystania z lokalu mieszkalnego (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 21 lutego 2002 r. w sprawie I ACa 910/01). Powód nie dokonał rozróżnienia na to, które koszty były nakładami koniecznymi, a które nakładami służącymi do ulepszenia części zajmowanej przez nich nieruchomości czy też nakładami zbytkownymi. Dokonanie takiego rozróżnienia na podstawie przedłożonych przez powoda faktur i rachunków nie jest natomiast możliwe. Nie sposób bowiem ustalić, które materiały budowlane miały służyć nakładom koniecznym, a które innym nakładom. Powód składając zeznania w toku sprawy również nie określił w jakiej wysokości poniósł wydatki na nakłady konieczne, a w jakiej na inne nakłady i nie przedstawił żadnych innych dowodów. W związku z powyższym, już na tej podstawie powództwo winno być oddalone. To bowiem na powodzie ciążył ciężar udowodnienia powyższych okoliczności.

Przy przyjęciu, że koszty te były kosztami koniecznymi stwierdzić należy, że również te nakłady znalazły pokrycie w korzyściach jakie powód uzyskał przez fakt, iż od kilku lat mieszka w tym budynku. Ponadto jak twierdził, że jego teściowa nie była w stanie z uwagi na stan zdrowia i wiek palić w piecach kaflowych i choćby z tego powodu doszło do założenia w nieruchomości centralnego ogrzewania. Przy przyjęciu natomiast, że koszty te stanowiły inne nakłady niż konieczne, to stwierdzić należy, że roszczenie w tym zakresie jest przedwczesne. Jego wymagalność została bowiem uzależniona od wydania rzeczy właścicielowi, a taka sytuacja nie miała miejsca w niniejszej sprawie. Pozwani bowiem nie zwrócili się do powoda o wydanie im nieruchomości, a powód nie zgłosił zamiaru jej zwrotu. Wskazać należy na wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 26 września 2012 r. w sprawie I ACa 60/12, w którym podano, że: „Koniecznym warunkiem rozliczenia innych nakładów niż konieczne, w tym nakładów użytkowych, na podstawie art. 226 § 1 k.c., jest uprzednie zwrócenie rzeczy przez posiadacza. Zasada ta dotyczy także posiadacza zależnego”. Odnosząc się jeszcze do możliwości rozliczenia nakładów koniecznych wskazać należy, że Sąd podzielił pogląd wyrażony w orzecznictwie, zgodnie z którym warunkiem wymagalności roszczenia posiadacza z tytułu wszelkich nakładów jest chwila wydania rzeczy właścicielowi (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 30 maja 2007 r. w sprawie IV CSK 71/07; postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 21 lutego 2008 r. w sprawie III CZP 145/07).

W związku z powyższym, również w sytuacji, gdyby powód wykazał, że poniesione przez nich koszty były nakładami koniecznymi, to jego roszczenie należało by uznać za przedwczesne. W orzecznictwie Sądu Najwyższego wyrażony

został wprowadzie pogląd, że nie zachodzi przedwczesność żądania zwrotu nakładów niekoniecznych na podstawie art. 226 § 1 k.c. w sytuacji, gdyby posiadacz wyraził wobec właściciela gotowość wydania nieruchomości, a właściciel oferty tej nie przyjął i pozostawał w zwłoce w odbiorze nieruchomości (por. wyrok SN z dnia 8 kwietnia 1971, sygn. akt III CRN 45/70, OSNC 1972/1/9). Taka sytuacja jednak nie miała miejsca w niniejszej sprawie, albowiem powód nie wyraził zamiaru wydania pozwanym zajmowanej przez niego części nieruchomości.

Natomiast mając na uwadze, iż powód faktycznie był posiadaczami w złej wierze zastosowanie ma przepis art. 226 §2 k.c., zgodnie z którym samoistny posiadacz w złej wierze może żądać jedynie zwrotu nakładów koniecznych, i to tylko o tyle, o ile właściciel wzbogaciłby się bezpodstawnie jego kosztem. Również w tym zakresie powód nie dokonał rozróżnienia na nakłady konieczne i inne nakłady i nie przedstawił żadnych dowodów na podstawie których można by ustalić powyższą okoliczność. W związku z czym tylko na tej podstawie powództwo winno być oddalone. Ponadto, również w tym zakresie powództwo należało uznać za przedwczesne z uwagi na fakt, że powód nie wydał pozwanym części zajmowanej przez niego nieruchomości. Żądanie pozwu obejmujące rozliczenie nakładów jest zatem przedwczesne. Na zakończenie wskazać należy na wyrok Sądu Najwyższego z dnia 19 grudnia 2006 r. w sprawie V CSK 324/06, w którym podano, że: „Osobisty stosunek uprawniający posiadacza do żądania zwrotu nakładów powstaje w chwili zwrotu rzeczy. Ta chwila stanowi punkt odniesienia dla stwierdzenia, czy roszczenie w ogóle powstało. Jest ono wszakże obwarowane zastrzeżeniem „o ile nie mają pokrycia w korzyściach, które (posiadacz) uzyskał z rzeczy” - (art. 226 § 1 k.c. zd. pierwsze w zw. z art. 229 k.c.) lub warunkiem „o ile zwiększają wartość rzeczy” (art. 226 § 1 k.c. zd. drugie) względnie zastrzeżeniem „o ile właściciel wzbogaciłby się bezpodstawnie” (art. 226 § 2 k.c.). Stosunek osobisty pomiędzy właścicielem i posiadaczem rzeczy dotyczy tego właściciela, który skorzystał z uprawnienia do żądania wydania (zwrotu) rzeczy”.

Skoro stosunek prawny, na gruncie którego dokonano nakładów nie regulował ich rozliczenia wówczas zgodnie z art. 230 k.c. zastosowanie mają przepisy art. 224-226 k.c., które zostały omówione powyżej i tylko w sytuacji gdy umowa stron ani przepisy regulujące dany stosunek prawny nie przewidują sposobu rozliczenia nakładów, jak również nie ma podstaw do stosowania wprost lub odpowiednio art. 224-226 k.c. zastosowanie znajdzie art. 405 k.c. stanowiący, iż kto bez podstawy prawnej uzyskał korzyść kosztem innej osoby zobowiązany jest do jej zwrotu. Mając jednak na uwadze dotychczas przeprowadzone rozważenia a mianowicie uznając, iż ustalony stan faktyczny w sprawie należy stwierdzić, iż zaszły przesłanki do zastosowania przepisu art. 226 k.c., żądanie powoda w oparciu o treść art. 405 k.c. sąd uznał za nieuzasadnione. Wprawdzie za pomocą działań powoda spadkobiercy zmarłej właścicielki przejęli nieruchomość, której wartość wzrosła po przeprowadzeniu remontów, to jednak zważywszy na ustalenia poczynione przez sąd, iż powód nie wykazał, iż za te wszystkie prace remontowe płacił, że zajął nieruchomość bez zgody pozwanych, wykonując remonty wiedział, że nie przysługuje mu jakikolwiek tytuł do nieruchomości, trudno mówić o bezpodstawnym wzbogaceniu po stronie pozwanych. Według stanowiska wyrażanego przez powoda pozwani winni mu zwrócić wartość wszystkich nakładów poczynionych na spornej nieruchomości, a zatem również tych, z których korzysta nawet jego córka jako trzecia współwłaścicielka, co zdaniem sądu, kłóci się z zasadami współzycia społecznego. Oczywistym jest, iż do czasu działa spadku odpowiedzialność spadkobierców jest solidarna, to jednak w tej szczególnej sytuacji, kiedy to jeden ze współwłaścicieli korzysta z nieruchomości i dla niego powód czynił te nakłady, żądanie ich zwrotu od pozostałych należy uznać za nieuzasadnione.

A zatem oparcie żądania na podstawie art. 405 k.c. podlegało oddaleniu a mając na uwadze powyższe rozważania, Sąd na podstawie art. 226 § 1 i 2 k.c. w zw. z art. 230 k.c. uznał, iż powództwo nie zasługuje na uwzględnienie i orzekł jak w pkt. 1 wyroku.

Kosztami procesu Sąd w oparciu o art. 98 k.p.c. w zw. z § 2 pkt. 2 i § 6 pkt. 6 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu obciążył powodów i z tego tytułu zasądził od nich na rzecz pozwanych kwotę 5584 zł tytułem zwrotu kosztów zaliczek poniesionych na opinie biegłych jak i koszty zastępstwa procesowego oraz nakazał ściągnąć od powoda na rzecz Skarbu Państwa Sądu Okręgowego w P. kwotę 322,83 zł z tytułu wypłaconych świadczeni P. P. wydatków związanych ze stawiennictwem w sądzie.

SSO Małgorzata Sadowska