

Sygn. akt: I C 172/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 22 lutego 2017 r.

Sąd Okręgowy w Olsztynie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSO Wojciech Waclaw
Protokolant:	sekr. sądowy Paulina Pawłowska

po rozpoznaniu w dniu 15 lutego 2017 r. w Olsztynie

na rozprawie

sprawy z powództwa **T. K.**

przeciwko D. K. (1) i M. K. (1)

o zapłatę

I zasądza od pozwanych D. K. (1) i M. K. (1) solidarnie na rzecz powódki T. K. kwotę 48 768,75 zł (czterdzieści osiem tysięcy siedemset sześćdziesiąt osiem złotych) z odsetkami ustawowymi za opóźnienie, rozkładając należność na dwie raty, płatne:

- pierwsza w kwocie 25 000,- zł do dnia 31 grudnia 2017 r. wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 8 marca 2016 r. do dnia 22 lutego 2017 r. i dalszymi ustawowymi za opóźnienie od dnia płatności raty.

- druga w kwocie 23 768,75 zł do dnia 31 grudnia 2018 r., wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 8 marca 2016 r. do dnia 22 lutego 2017 r. i dalszymi ustawowymi za opóźnienie od dnia płatności raty.

II w pozostałej części oddala powództwo

III koszty procesu pomiędzy stronami wzajemnie znosi.

IV nie obciąża stron kosztami sądowymi na rzecz Skarbu Państwa.

Sygn. akt I C 172/16

UZASADNIENIE

Powódka T. K. wniosła o zasądzenie na jej rzecz od pozwanych D. K. (1) i M. K. (1) solidarnie kwoty 140.000zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia powództwa do dnia zapłaty oraz o zasądzenie od pozwanych kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu powódka wskazała, że od dnia 24.04.1982r. pozostawała w związku małżeńskim z M. K. (2). W trackie trwania małżeństwa, w latach 1982 – 1985, wymienieni ze wspólnych środków wybudowali na działce gruntu

oznaczonej numerem geodezyjnym (...), o obszarze 0,0471 ha, położonej przy ulicy (...) w M., stanowiącej majątek osobisty M. K. (2), dom jednorodzinny. Po niespełna 10 latach małżeństwa M. K. (2) wyprowadził się z domu. Od tego też czasu powódka sama w nim zamieszkiwała ponosząc wszelkie obciążenia finansowe z tego tytułu.

W dniu 12.12.2007r. M. K. (2) zawarł z A. K. (1) – jego ówczesną partnerką - w formie aktu notarialnego umowę dożywocia, na podstawie której przeniósł na rzecz wymienionej własność w/w nieruchomości, w zamian za co zobowiązała się ona zapewnić mu dożywotnie utrzymanie, przyjmując jako domownika, dostarczać wyżywienie, ubranie, mieszkanie, światło opał, zapewnić odpowiednią pomoc i pielęgnowanie w chorobie, sprawić pogrzeb odpowiadający zwyczajom miejscowym. Powódka powzięła wiedzę o treści przedmiotowej umowy dożywocia dopiero po śmierci M. K. (2), która nastąpiła w dniu 19.01.2008r. Zaczęła wówczas dochodzić swych praw na drodze sądowej. Zainicjowane przez nią przeciwko A. K. (1) w 2008 r. i 2010 r. postępowania odpowiednio o ustalenie nieważności umowy dożywocia oraz o zapłatę kwoty 140.000 zł z tytułu poniesionych nakładów na nieruchomość położoną przy ulicy (...) w M. zakończyły się prawomocnym oddaleniem powództw.

W dniu 17.07.2013 r. A. K. (1) dokonała sprzedaży nieruchomości położonej przy ulicy (...) w M. na rzecz D. K. (1) i M. K. (1). Pozwani mieli świadomość zamieszkiwania na jej terenie powódki, jak też jej roszczeń do nieruchomości. W dniu 23.10.2015 r., z ich inicjatywy, wymieniona została eksmitowana do lokalu socjalnego.

W związku z okolicznością, że powódka wydała pozwanym nieruchomość położoną przy ulicy (...) w M., zasadnym jest zasądzenie od nich kwoty 140.000 zł z tytułu poniesionych przez wymienioną z majątku wspólnego nakładów na wybudowanie budynku mieszkalnego oraz jego utrzymanie. /k(...)/

Pozwani D. K. (2) i M. K. (1) w odpowiedzi na pozew wnieśli o oddalenie powództwa w całości i o zasądzenie od powódki na ich rzecz kosztów sądowych, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych.

Uzasadniając swoje stanowisko pozwani w pierwszej kolejności wywiedli zarzut braku legitymacji biernej. Podali, że z uwagi na fakt nabycia w dobrej wierze nieruchomości położonej przy ulicy (...) w M. w dniu 17.07.2013 r. za kwotę 229.500 zł od A. K. (1), brak jest podstaw do dochodzenia od nich zapłaty z tytułu poniesionych przez powódkę nakładów na tę nieruchomość. Przemawia za tym okoliczność, że nie mieli wiedzy ani świadomości istnienia tego typu roszczenia.

Zarzucili nadto, że roszczenie powódki uległo przedawnieniu, albowiem nakłady były czynione przez nią w głównej mierze w latach 90-tych, następnie w 2002 r. i 2004 r.

Niezależnie od powyższego pozwani zauważyli, że powódka nigdy nie występowała względem nich w charakterze posiadacza zależnego, bądź samoistnego, w związku z czym nie sposób przyjmując, aby wymieniona wydała im nieruchomość. Zakwestionowali również wysokość dochodzonej przez powódkę kwoty uznając ją za nieudowodnioną.

Z ostrożności procesowej, pozwani podnieśli zarzut potrącenia kwoty 20.000 zł z tytułu bezumownego wynagrodzenia za zamieszkiwanie powódki na spornej nieruchomości w okresie od 19 sierpnia 2013 r. do 23 października 2015 r. Zaznaczyli jednocześnie, że dokonali na wskazaną nieruchomość nakładów na poziomie 120.000 zł, które – w przypadku rozstrzygnięcia dla nich niekorzystnego – winny zostać potrącone z należnej jej kwoty.

Na końcu wymienieni podnieśli zarzut res iudicata odnośnie kwoty 3.301,50 zł i dodatkowo powołali się, że dochodzenie przez powódkę roszczenia jest sprzeczne z zasadami współżycia społecznego, albowiem to A. K. (1), nie zaś pozwani, są beneficjentami zaistniałej sytuacji. /k (...)/

Powódka zaprzeczyła twierdzeniom pozwanych w całości. Odnośnie zarzutu potrącenia kwoty 20.000 zł podniosła, że jest ona znacznie zawyżona z uwagi na warunki, w jakich mieszkała w domu po dokonaniu nabycia nieruchomości przez pozwanych.

/k(...)/

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Na podstawie umowy z dnia 11.11.1981r. M. K. (2) została przekazana w użytkowanie wieczyste działka gruntu oznaczona numerem geodezyjnym (...), o obszarze 0,0471 ha położona w M., przy ulicy (...), dla której nieruchomości Sąd Rejonowy w Mrągowie prowadził księgę wieczystą nr (...) (aktualnie księgę wieczystą nr (...)).

/dowód: odpis z księgi wieczystej k. (...)

W dniu 24.04.1982r. powódka T. K. zawarła z M. K. (2) związek małżeński. Pomiedzy małżonkami w trakcie trwania małżeństwa zachowana była ustawowa wspólność majątkowa.

/dowód: odpis skrócony aktu małżeństwa k. 8(...)/

Zgodnie z otrzymanym w dniu 19.08.1982r. pozwoleniem na budowę, powódka z mężem M. K. (2), wybudowali na przedmiotowej nieruchomości jednorodzinny budynek mieszkalny. Środki na budowę domu w całości pochodziły z majątku wspólnego małżonków. M. K. (2) na budowę domu zaciągnął kredyt w NBP- (...) w wysokości 800.000zł (przed denominacją), nadto małżonkowie pożyczyci kwotę 75.000zł od matki M. K. (2), które to zobowiązania spłacili razem z wynagrodzenia na pracę powódki i M. K. (2).

/dowód: dziennik budowy k(...), k(...)/k. (...), promesa kredytowa (...); zeznania J. L. k. (...); W. K. (1) k. (...); K. S. (...)

Decyzją Burmistrza Miasta M. z dnia 21.06.2004r. użytkowanie wieczyste wskazanej nieruchomości zostało przekształcone w prawo własności.

/dowód: odpis z księgi wieczystej k. (...)

Po niespełna 10 latach pożycia małżeńskiego M. K. (2) wyprowadził się od T. K. i zamieszkał z A. K. (1). Od tego czasu M. K. (2) nie łożył na utrzymanie domu. Koszty te w całości ponosiła powódka, która wykonywała niezbędne remonty i naprawy, a także uiszczała podatki od nieruchomości. Małżonkowie pozostawali też w faktycznej separacji.

/dowód: pokrycia dachowe k. (...), faktura VATk(...), faktury VAT k. (...)akt I C (...), decyzje w sprawie wymiaru podatku od nieruchomości (...) zeznania

K. S. k. (...); zeznania A. K. (1) k(...)/

W dniu 12.12.2007r. M. K. (2) zawarł z A. K. (1) w formie aktu notarialnego umowę dożywocia, na podstawie której przeniósł na jej rzecz własność przedmiotowej nieruchomości, w zamian za co A. K. zobowiązała się zapewnić mu dożywotnie utrzymanie, przyjmując jako domownika, dostarczać wyżywienie, ubranie, mieszkanie, światło opał, zapewnić odpowiednią pomoc i pielęgnowanie w chorobie, sprawić pogrzeb odpowiadający zwyczajom miejscowym. Ustanowiła też na jego rzecz służebność osobistą polegająca na nieodpłatnym i wyłącznym korzystaniu przez niego z jednego pokoju w należącym do niej mieszkaniu położonym w M. na ul. (...), po czym M. K. (2) razem z A. K. zamieszkał w obciążonym mieszkaniu.

/dowód: akt notarialny z dnia 12.12.2007r. k. (...); odpis z księgi wieczystej k(...); zeznania A. K. (1) k. (...)/

M. K. (2) zmarł w dniu 19.01.2008r. Postanowieniem z dnia 20.03.2008r. S. R.wM., sygn. akt (...), stwierdził nabycie spadku po wymienionym z dobrodziejstwem inwentarza przez powódkę w 1/2 części, matkę I. K. w części 3/16 oraz rodzeństwo zmarłego K. S., W. K. (2), G. S. i R. K. po 5/64 części każde z nich.

/dowód: odpis skrócony aktu zgonu k. (...), postanowienie S. R.w M. z dnia 20.03.2008r. k(...); zeznania A. K. (1) k(...)/

Powódka wystąpiła w dniu 25 listopada 2008 r. z żądaniem ustalenia nieważności umowy dożywocia zawartej w dniu 12.12.2007r. pomiędzy A. K. (1) a M. K. (2). S. O.w O. wyrokiem z dnia 27.07.2009r. w sprawie I C (...) oddalił powództwo. Od wskazanego wyroku powódka wniosła apelację, która została oddalona.

/dowód: wyrok S. O.w O.z dnia 27.07.2009r. sygn. akt IC (...)k(...), Wyrok S. A.w B.z dnia 18.11.2009r. sygn. akt I (...); zeznania A. K. (1) k(...)/

Powódka w dniu 16 sierpnia 2010 r. wystąpiła przeciwko A. K. (1) o zapłatę 140.000 zł z tytułu zwrotu nakładów poczynionych przez nią na nieruchomość położoną w M. przy ul. (...). S. O.w O. wyrokiem z dnia 18.02.2011r. w sprawie I C (...) oddalił powództwo uznając je za przedwczesne z uwagi na brak wydania przez powódkę nieruchomości pozwanej. Sąd ten stanął na stanowisku, że powódka może dochodzić zwrotu nakładów dopiero po zwrocie nieruchomości właścicielowi. Od wskazanego wyroku powódka nie wniosła apelacji.

/dowód: wyrok S. O.w O. z dnia 18.02.2011r. sygn. akt IC (...) wraz z uzasadnieniem k. (...) (...)

Pozwani D. K. (2) i M. K. (1) zawarli w dniu 31 maja 2013 r. z (...) i Handlu (...) umowę pośrednictwa celem zawarcia umowy kupna nieruchomości na ul. (...) w M..

/dowód: umowa pośrednictwa k. 112-113; zeznania D. N. k. (...)/

Pozwani przed nabyciem nieruchomości kilkakrotnie byli na jej terenie. Wymienieni wiedzieli, że poza A. K. (1) pozostają na niej zameldowane inne osoby. Kwestię wymeldowania tych osób zobowiązała się uregulować A. K. (1) do czasu wydania nieruchomości kupującym.

W dniu 17.07.2013 r. A. K. (1) dokonała sprzedaży przed notariusz M. L. nieruchomości położonej przy ulicy (...) w M. na rzecz małżonków D. K. (1) i M. K. (1). W § 2 aktu notarialnego zapisano, że w dziale III i IV księgi wieczystej nie ma żadnych wpisów i że żaden z działów tej księgi wieczystej nie zawiera wzmianek o wnioskach. Wedle treści § 3 aktu notarialnego A. K. (1) złożyła oświadczenie, że nieruchomość nie jest obciążona żadnymi ograniczonymi prawami rzeczowymi, których nie ujawniono w księdze wieczystej, żadnymi innymi prawami ani roszczeniami osób trzecich /.../ i nie zachodzą żadne ograniczenia w rozporządzaniu nią. Wymieniona podała również, że nie toczą się przeciwko niej żadne postępowania sądowe, w szczególności postępowania egzekucyjne lub postępowania o zapłatę, których wynik mógłby mieć wpływ na prawa kupujących. Ponadto w § 5 pozwani oświadczyli, że znany jest im fakt, iż w nabywanym przez nich budynku mieszkalnym zameldowane są na pobyt stały, a także na pobyt czasowy osoby trzeciej i że osoby te zamieszkują w tym budynku. Strony przewidziały również, że w przypadku, gdyby do dnia 19.08.2013 r. nie nastąpiło wymeldowanie ze sprzedanego budynku mieszkalnego wszystkich osób, które były w nim zameldowane na pobyt stały i czasowy, A. K. (1) zobowiąże się zapłacić na rzecz nabywców tytułem kary umownej kwotę 5.000zł.

Pozwani nabyli nieruchomość za kwotę 229.500 zł, która pochodziła z kredytu w wysokości łącznej 349.900 zł, którego to spłata ma nastąpić 7 stycznia 2039 r. Kredyt został uruchomiony bezpośrednio po zawarciu umowy sprzedaży. Aktualnie rata kredytu wynosi 1.700 zł miesięcznie, pozwani przeznaczają na nią wynagrodzenie pozwanej. Pozostały dochód w postaci wynagrodzenia D. K. (2) w wysokości około 3.500 zł miesięcznie wymienieni przeznaczają na utrzymanie siebie i trójki małoletnich dzieci.

/dowód: wypis z aktu notarialnego Rep. A numer (...) k(...); aneks do umowy o kredyt k. (...) załącznik do umowy o kredyt k. (...); przedwstępna umowa sprzedaży k. (...); zeznania M. L. k. (...); zeznania D. N. k. (...) A. K. (1) k. (...) zeznania M. K. (1) k. (...)

W terminie 30 dni od podpisania umowy, zgodnie z ustaleniami, pozwanym przekazano klucze do domu na zakupionej nieruchomości. Wówczas też wymienieni dowiedzieli się, że powódka nie została z niego wymeldowana. A. K. (1) wypłaciła pozwanym z tego tytułu umówioną karę 5.000 zł.

Pismem z dnia 27 sierpnia 2013 r. pozwani wezwali powódkę do opuszczenia ich nieruchomości w terminie do 31 sierpnia 2013 r., z czego wymieniona się nie wywiązała.

Pozwani przystąpili do remontu zakupionej nieruchomości w dniu 29.09.2013 r. Wprowadzili się do domu w marcu 2014 r. W czasie trwania remontu, a także po jego ukończeniu, w budynku zamieszkiwała powódka. Początkowo zajmowała jedno pomieszczenie na piętrze, następnie pokój na parterze. Nie miała dostępu do kuchni, łazienki, bieżącej wody, nie korzystała też z prądu i gazu.

Czynsz najmu możliwy do uzyskania za wynajem pokoju w okresie od dnia 19 sierpnia 2013 r. do dnia 23.10.2015 r., przy braku możliwości korzystania z instalacji wodno-kanalizacyjnej, stanowi kwota w łącznej wysokości 5.200 zł (200 zł za miesiąc).

Wyrokiem Sądu Rejonowego w Mrągowie z dnia 10 lutego 2015 r. orzeczono eksmisję powódki wraz z należącymi do niej rzeczami z domu jednorodzinnego położonego w M. przy ul. (...) stanowiącego własność pozwanych, przy czym eksmisję wstrzymano do czasu otrzymania przez powódkę lokalu socjalnego.

W dniu 23.10.2015 r. powódka została eksmitowana do lokalu socjalnego. Obecnie powódka ma lat 60, jest osobą samotną, uzyskującą dochód z tytułu renty w wysokości 680 zł miesięcznie, z czego 264 zł przeznacza na opłaty.

/dowód: wnioski o zwrot wydatków związanych z budownictwem mieszkaniowym k. (...); zgłoszenie do przystąpienia do wykonania robót k. (...); wykaz faktur k. (...); zestawienie harmonogramu prac k.(...) zeznania J. L. k. (...); W. K. (1) k. (...), K. S. k. (...); projekt k. (...); dokumentacja fotograficzna k.(...); wyrok SR w M. z dnia 10.02.2015 r. k. (...); wezwanie do opuszczenia nieruchomości k.(...)

Wartość nakładów poczynionych przez powódkę oraz M. K. (2) w postaci wartości nieruchomości budynkowej (mierzona przyrostem wartości nieruchomości przeznaczonej do zabudowy) z uwzględnieniem jej stanu technicznego i zużycia na dzień przed rozpoczęciem remontu przez pozwanych zamyka się kwotą 195.075 zł.

/dowód: opinia biegłego k. (...); protokół wizji lokalnej k. (...); KW nr (...) k. (...); dokumentacja fotograficzna k. (...); ustna opinia uzupełniająca k. (...); zeznania M. K. (1) k. (...)/

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo zasługiwało na częściowe uwzględnienie, tj. co do kwoty 48.768,75 zł.

Podstawę prawną żądania sformułowanego pozwem stanowi art. treść art. 226 k.c., który to stanowi, iż samoistny posiadacz w dobrej wierze może żądać zwrotu nakładów koniecznych o tyle, o ile nie mają one pokrycia w korzyściach, które uzyskał z rzeczy. Zwrotu innych nakładów może żądać zaś 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. Samoistny posiadacz w złej wierze może żądać jedynie zwrotu nakładów koniecznych, i to tylko o tyle, o ile właściciel wzbogaciłby się bezpodstawnie jego kosztem.

Powódka domaga się zapłaty od pozwanych D. K. (1) i M. K. (1) kwoty 140.000 zł tytułem zwrotu poczynionych przez nią nakładów na nieruchomość położoną w M. przy ul. (...) w postaci połowy równowartości wzniesionego na niej jednorodzinnego budynku mieszkalnego.

Na wstępie i dla porządku wskazać jedynie należy, iż same okoliczności faktyczne sprawy istotne dla jej rozstrzygnięcia pozostawały faktycznie bezsporne i zostały ustalone w oparciu o niekwestionowane przez strony dokumenty oraz korespondujące ze sobą i wzajemnie się uzupełniające (i z tego powodu zasługujące na wiarę) zeznania świadków J. L., W. K. (1), K. S., A. K. (1), D. N., M. L. oraz pozwanej M. K. (1).

Z dowodów tych wynika, że powódka i jej mąż w latach 1982-1985r. wybudowali ze środków pochodzących z majątku wspólnego, (tj. uzyskiwanych przez nich w tym czasie wynagrodzeń, art. 31 k.r.o.), na działce gruntu oznaczonej numerem geodezyjnym (...), o obszarze 0,0471 ha położonej w M., przy ulicy (...) - stanowiącej majątek osobisty M. K. (2) - dom jednorodzinny mający służyć zabezpieczeniu ich wspólnych potrzeb mieszkaniowych. W świetle treści art. 48 k.c. budynek ten stał się więc częścią składową gruntu, na którym został posadowiony i co za tym idzie, zgodnie z zasadą wyrażoną w tym przepisie, stanowił odrębny majątek M. K. (2). Stan taki utrzymywał się aż do dnia zawarcia przezeń umowy o dożywocie z A. K. (1), tj. 12.12.2007r. Nie budzi przy tym wątpliwości, że przez przeszło kilkanaście lat przed tą datą T. K. zamieszkiwała we wspólnie wybudowanym domu sama, z uwagi na mającą wówczas miejsce separację faktyczną z mężem. Z uwagi natomiast na okoliczność, że T. K. i M. K. (2) w okresie trwania ich małżeństwa nie zawierali żadnych umów majątkowych małżeńskich, ani nie dokonywali uzgodnień odnośnie rozliczenia nakładów na budowę domu na przedmiotowej nieruchomości, przyjąć należy, że w sprawie będą miały – na co zwrócił uwagę S. A.w B. w wyroku z dnia 18.11.2009r., sygn. akt (...) - odpowiednie zastosowanie przepisy art. 224-226 k.c. Podkreślić wszak należy, że z uwagi na śmierć M. K. (2) w dniu 19.01.2008r. i obowiązujący do tej daty między małżonkami ustrój wspólności majątkowej małżeńskiej, powódka nie miała możliwości rozliczenia nakładów.

W tym miejscu zaznaczyć wypada, że nakłady na nieruchomość gruntową w postaci wzniesienia na niej budynku nie mieszczą się w kategorii nakładów koniecznych w rozumieniu art. 226 k.c. Prace i wydatki, które służą "stworzeniu" rzeczy nie są bowiem zaliczane do nakładów koniecznych (por. wyrok SN z dnia 19 stycznia 2005 r., I CK 476/04, Lex nr 477630; wyrok SN z dnia 27 lutego 2003 r., IV CKN 1847/00, Lex nr 82283). W świetle powyższego - przy uwzględnieniu, że strona powodowa formułując powództwo ograniczyła się jedynie do przedstawienia żądania nie uzasadniając ściśle jego podstawy prawnej, (trzeba mieć natomiast na względzie, iż w przypadku roszczenia o zwrot nakładów na rzecz cudzą mogą mieć zastosowanie różnorakie przepisy prawa materialnego od prawa rzeczowego, odpowiedzialności kontraktowej do bezpodstawnego wzbogacenia) – Sąd przyjął, że poczynione przez powódkę nakłady na budowę domu na działce przy ulicy (...) w M. stanowiły nakłady użyteczne, tj. zmierzające do podniesienia funkcjonalności całej nieruchomości. Sąd uznał przy tym, że wymieniona czyniąc nakłady z majątku wspólnego działała w dobrej wierze - w błędnym, acz usprawiedliwionym przekonaniu, iż przysługuje jej nie tylko bezpłatne korzystanie z nieruchomości, ale również prawo do niej z racji pozostawania w związku małżeńskim. Nakłady te podlegały zatem zwrotowi ze względu na kryterium zwiększenia wartości rzeczy w chwili jej wydania właścicielowi (por. wyrok SN z dnia 30 listopada 2007 r., IV CSK 313/07, L.).

Pozwani D. K. (2) i M. K. (1) co do zasady prawa powódki jako takiego do żądania zwrotu nakładów nie kwestionowali. Wywodzili jednak, że nie są legitymowani biernie do występowania w sprawie, albowiem nieruchomość położoną w M., przy ulicy (...), nabyli w dobrej wierze od poprzedniego właściciela, którym była wskazana w księdze wieczystej A. K. (1). W ich ocenie powódka swoje roszczenia powinna była skierować właśnie przeciwko niej jako osobie, która odniosła realną majątkową korzyść.

Z zapatrywaniem tym jednakże nie sposób było się zgodzić. Sąd orzekający w sprawie niniejszej podziela bowiem co do powyższego stanowisko Sądu Najwyższego wyrażone w wyroku z dnia 7 marca 1997 r. II CKN 57/96 (OSNC 1997 r. nr 6-7, poz. 92), zgodnie z którym legitymacja bierna w sprawie o zwrot nakładów dotyczy wyłącznie właściciela „windykującego”, a więc tego, który korzysta z prawa windykacji. Oznacza to, że rozstrzygająca o nawiązaniu osobistego (zobowiązaniowego) stosunku pomiędzy samoistnym posiadaczem i właścicielem jest chwila zwrotu rzeczy a nie okres, w którym nakłady poczyniono. Stosunek osobisty pomiędzy właścicielem i posiadaczem rzeczy dotyczy bowiem tego właśnie właściciela, który skorzystał z uprawnienia do żądania wydania (zwrotu) rzeczy. Zatem, nie sam fakt bycia właścicielem - w czasie dokonania nakładów lub później - lecz odebranie rzeczy w wyniku zrealizowania roszczenia windykacyjnego określa zarówno moment powstania roszczenia o zwrot nakładów, jak i właściciela obowiązanego do zwrotu wartości nakładów. W świetle powyższego uznać można, że legitymowanym biernie w sprawie o zwrot nakładów jest każdorazowy właściciel, z tym jednakże zastrzeżeniem, iż pod określeniem „każdorazowy właściciel” rozumieć się będzie właściciela, na rzecz którego nastąpił zwrot rzeczy. Może nim być inna osoba niż ta, która była właścicielem w czasie dokonania nakładów na rzecz (por. wyrok SN z dnia 19 grudnia 2006r., V CSK 324/06, LEX 558632; SN z dnia 7 marca 1997 r., II CKN 57/96, OSNC 1997, z. 6-7, poz. 92; postanowienie SN z dnia 5 grudnia

1997 r., I CKN 558/97, OSNC 1998, z. 7-8, poz. 112; wyrok SN z dnia 4 listopada 1999 r., II CKN 561/98, OSNC 2000, z. 5, poz. 91).

W niniejszej sprawie nie jest kwestionowanym, że to pozwany w dniu 23.10.2015 r. powódka wydała sporną nieruchomość. W takiej natomiast sytuacji oczywistym jest, że to przeciwko nim w świetle poczynionych uwag mogła skierować swoje żądanie, tym bardziej jeśli się zważy, że w judykaturze przyjmuje się, iż roszczenia posiadacza z tytułu nakładów ulepszających stają się wymagalne dopiero z chwilą wydania rzeczy właścicielowi (por. wyrok SN z dnia 21 stycznia 2004 r. IV CK 362/02).

W świetle powyższego stwierdzić należy, że jedynym skutkiem zbycia nieruchomości przez A. K. (1) w dniu 17.07.2013 r. było zaistnienie stanu relacji posiadacz- właściciel, względem nowych już właścicieli – D. K. (1) i M. K. (1). T. K. zamieszkiwała bowiem w domu jednorodzinnym przy ul. (...) w M. przez przeszło dwa lata po jego sprzedaży nie wyrażając woli wydania go pozwany. Okoliczność tę potwierdza zresztą fakt wytoczenia przez nich powództwa o eksmisję.

W tym stanie rzeczy nie sposób podzielić wywodów pozwanych, jakoby powódka nie pozostawała względem nich we wzmiarkowanej relacji posiadacz – właściciel.

Okoliczność wydania nieruchomości ma również zasadnicze znaczenie w dwóch innych płaszczyznach, mianowicie co do oceny wysokości roszczenia, skoro przepis art. 226 k.c. wskazuje, że zwrotu wartości nakładów niekoniecznych można żądać o tyle, o ile zwiększają wartość rzeczy w chwili jej wydania właścicielowi oraz co do oceny podniesionego przez stronę zarzutu przedawnienia z art. 229 § 1 k.c.

Odnosząc się do zarzutu przedawnienia nie sposób tu odmówić racji stronie powodowej wywodzącej, że w przypadku roszczeń o zwrot nakładów termin przedawnienia, zgodnie z art. 229 § 1 k.c., wynosi rok od dnia zwrotu rzeczy. Pod pojęciem zwrotu rzeczy rozumie się przy tym takie zachowanie się posiadacza i właściciela, które wyraża wolę wyzbycia się władania rzeczą i jej odebrania, nie zaś samą tylko czynność prawną zbycia rzeczy. Skoro natomiast pozwani uzyskali faktyczne władztwo nad nieruchomością przy ul. (...) w M. z dniem 23.10.2015 r. – co strony zgodnie przyznały - to zgodnie z art. 229 § 1 k.c. roszczenie powódki o zwrot wartości nakładów znajdujące podstawę w art. 226 § 1 k.c. stało się z tym dniem wymagalne i do dnia wniesienia pozwu, (tj. 8.03.2016 r.), nie uległo przedawnieniu.

Przechodząc do kwestii wartości poniesionych przez powódkę nakładów na budowę budynku mieszkalnego jednorodzinnego przy ul. (...) w M.- tu powtórzyć wypada, że zwrotu ich wartości można żądać o tyle, o ile zwiększają wartość rzeczy w chwili jej wydania właścicielowi. Czyniąc ustalenia w tej materii Sąd oparł się zatem na wycenie sporządzonej w formie operatu szacunkowego, uzupełnionego następnie przed Sądem, przez rzeczoznawcę majątkowego G. M.. Operat ten został wykonany nie tylko zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, ale również nie budzi on wątpliwości pod względem przyjętej przez biegłego metody szacowania wartości nieruchomości, tj. przy zastosowaniu podejścia porównawczego. W pierwszej kolejności podkreślić należy, że wybór najbardziej odpowiedniej w danym przypadku metody szacowania pozostawiony jest zawsze uprawnionemu rzeczoznawcy majątkowemu (art.77 ust. 3 w zw. z art.78 ust. 1 i art.152-159 ustawy o gospodarce nieruchomościami). W niniejszej sprawie ekspert stosując podejście porównawcze parami wziął pod uwagę ceny transakcyjne przeprowadzone oddzielnie dla nieruchomości gruntowych zabudowanych domem jednorodzinnym oraz działek pod zabudowę jednorodzinną w odniesieniu do nieruchomości podobnych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, względnie podobnych z uwzględnieniem zestawu cech upodabniających. Wybrał przy tym trzy transakcje przeprowadzone na terenie M., w okolicach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, w latach 2012 -2014.

Biorąc pod uwagę powyższe brak jest podstaw do jakiegokolwiek podważenia wyceny biegłego. Opinia została sporządzona w sposób zrozumiały, przekonywający i klarowny, jej wnioski zaś cechuje wewnętrzna logiczna spójność i jednoznaczność. Warto jedynie dodać, iż biegły na rozprawie w dniu 15 lutego 2017 r. logicznie i ponad wszelką wątpliwość odniósł się do zarzutów strony powodowej, w tym odnośnie do uwzględnienia w cenach należności publicznoprawnych, jak też stanu nieruchomości przed przeprowadzeniem jej remontu przez pozwanych. W tych okolicznościach Sąd uznał opinię biegłego za rzetelną i mogącą stanowić w pełni przydatną i miarodajną podstawę

ustaleń co do rzeczywistej wartości nakładów poczynionych przez T. K. i jej męża, które to biegly określił na kwotę 195.075 zł (97.537,50 zł na każdego z małżonków). Jednocześnie Sąd uznał, że strona powodowa nie wykazała innych, poza wyżej wskazanymi, nakładów na nieruchomość. Wydatki ponoszone przez powódkę na utrzymanie domu, związane z jego codziennym użytkowaniem, nie są wszak traktowane jako nakłady w rozumieniu art. 226 k.c.

W tym miejscu podkreślić należy, że na przeszkodzie uwzględnieniu powództwa nie stał fakt, że pozwani stając się właścicielami nieruchomości przy ul. (...) w M. i żądając wydania jej od powódki nie wiedzieli, że rzecz ta obciążona jest nakładami, których posiadacz dotychczas sobie nie zrekompensował i które zwiększały wartość rzeczy w chwili zwrotu. Przepisy o zwrocie nakładów nie uzależniają bowiem skuteczności roszczenia samoistnego posiadacza od pozytywnej w tym zakresie wiedzy nabywcy rzeczy.

Tym niemniej, w ocenie Sądu, w stanie faktycznym niniejszej sprawy, zachodzi konieczność oceny roszczenia przez pryzmat zgodności pełnego żądania z zasadami współżycia społecznego.

Przepis art. 5 k.c. co do zasady umożliwia, przy uwzględnieniu wzajemnych relacji stron, obniżenie dochodzonej należności z uwagi na uznanie roszczenia w całości za godzące w zasady współżycia społecznego. W ocenie Sądu nie można bowiem wyłączyć w konkretnych okolicznościach sprawy, że żądanie zapłaty pełnej należności z tytułu nakładów pozostawałoby w sprzeczności z zasadami współżycia społecznego (por. uchwała SN z dnia 19 maja 1981 r. III CZP 18/81, OSNCP z 1981 r., nr 12, poz. 228). Przepis art. 5 k.c., zamieszczony w części ogólnej kodeksu cywilnego ma wszak zastosowanie do wszystkich stosunków prawnych uregulowanych w części szczególnej kodeksu, o ile nie istnieje przepis szczególny wyłączający możliwość zastosowania art. 5 k.c., co ma miejsce między innymi wówczas, gdy przepis szczególny odwołuje się wprost do zasad współżycia społecznego lub do okoliczności mających taki charakter i jednocześnie reguluje skutki ich naruszenia (por. wyrok SN z dnia 16 czerwca 2016 r. V CSK 625/15, Biul. SN 2016 nr 9).

Biorąc wszystkie te okoliczności pod uwagę należało uznać, że nie jest wyłączone obniżenie należności z tytułu nakładów na podstawie art. 5 k.c.

Przenosząc powyższe rozważania na grunt niniejszej sprawy wskazać należy, że pozwani nabywając nieruchomość przy ul. (...) w M. dopełnili ciężącego na nich – jako nabywcach – obowiązku dochowania należytej staranności. Przede wszystkim działali oni w toku transakcji przez profesjonalnego pośrednika, nadto zapoznali się z treścią księgi wieczystej, (która nie budziła wątpliwości pod względem zawartych w niej zapisów), jak też stanem faktycznym nieruchomości. Cena sprzedaży nieruchomości, co potwierdził biegly rzeczoznawca, odpowiadała przy tym jej realnej wartości. Oceniając sprawę i ich zachowanie rozsądnie stwierdzić trzeba, że wiedza, którą posiadli na tej podstawie, nie dawała im obiektywnych podstaw do powzięcia informacji na temat formułowanego i dochodzonego przez powódkę roszczenia.

Prezentowane w doktrynie, dość ogólne i mało precyzyjne ujęcie reguł zaliczanych do zasad współżycia społecznego, znajduje odzwierciedlenie w orzecznictwie. Sąd Najwyższy podkreśla, że nadużycie prawa podmiotowego, to zachowanie rażące, nieakceptowalne z aksjologicznego, ewentualnie teleologicznego punktu widzenia. Zwroty użyte w art. 5 KC, zdaniem SN, w istocie oznaczają odesłanie do zasad słuszności, dobrej wiary w sensie obiektywnym, zasad uczciwości obowiązującej w stosunkach cywilnoprawnych i zasady lojalności wobec partnera. Na treść zasad współżycia społecznego składają się, w ocenie SN, „akceptowane i godne ochrony reguły rzetelnego postępowania w stosunkach społecznych. (tak komentarz do art. 5 kc KC, T. 1 pod red. A.Saffana SPP 2012, wyd. 2).

Wzmiankowana wyżej dobra wiara powodów połączona z zasadami postulowanej i akceptowanej powszechnie pewności obrotu i uczciwości obrotu wydaje się mieć odpowiednie przełożenie na stan faktyczny sprawy niniejszej.

Trudnym w świetle tych zasad do zaakceptowania byłoby przyjęcie, że powodowie wyłącznie z tego powodu, że nabywszy za uczciwą cenę i w uczciwym obrocie, w dobrej wierze własność budynku mieliby ponosić jako jedyni odpowiedzialność majątkową i to w ich warunkach dotkliwą za zaistniałą sytuację.

Ta ostatnia bowiem obciąża ich w istocie jedynie wskutek wyjątkowego zbiegu okoliczności faktycznych i prawnych, będących poza zasięgiem ich woli i co więcej nie jest ona wynikiem ich nawet mimowolnych obiektywnie niedbałych i „zarzucalnych” działań.

Niewątpliwie zaś jest ona wynikiem braku rzetelnej informacji ze strony sprzedawcy, przy czym ten ostatni uniknął swej odpowiedzialności jedynie wskutek tego, że powódka nie wydała i nie deklarowała wydania nieruchomości w czasie procesu o zapłatę, co spowodowało jej przegraną w tymże procesie.

Powyższego zapatrywania nie zmienia przy tym okoliczność, że pozwani wyrazili aprobatę na zakup nieruchomości, z której nie zostały wymeldowane wszystkie osoby, w tym powódka. Fakt ten mógłby bowiem co najwyżej wpłynąć na ocenę ich stanowiska w toku sprawy eksmisyjnej, nie uzasadniał jednak sam przez się domniemań co do zaszczości i ewentualnych roszczeń powódki, o tak skomplikowanym źródle, w tym roszczenia o zwrot nakładów na nieruchomość. Na tym tle nie sposób również pominąć postawy samej powódki, która wprawdzie w latach ubiegłych dochodziła swych praw na drodze sądowej, tym niemniej bez spodziewanych efektów, co wiązało się głównie z faktem odstąpienia przez nią od wydania nieruchomości właścicielowi. W ocenie Sądu utrzymywanie przez powódkę przez szereg lat stanu obiektywnie bezprawnego, a zatem może rodzić również po jej stronie określone konsekwencje. Powyższe skutkowało z mocy art. 5 kc obniżeniem wysokości żądanej przez powódkę kwoty o połowę tj. do 43.568,75 zł.

Co więcej, zachodziły podstawy do uwzględnienia zgłoszonego w odpowiedzi na pozew zarzutu potrącenia wynagrodzenia przysługującego pozwanym od powódki z racji bezumownego korzystania przez nią z nieruchomości przy ul. (...) w M. od 19 sierpnia 2013 r. do 23 października 2015 r., tym niemniej nie w wysokości żądanej przez pozwanych.

W świetle niekwestionowanych okoliczności nie budzi bowiem wątpliwości, że T. K. zamieszkiwała we wskazanym okresie bez tytułu prawnego w budynku mieszkalnym stanowiącym własność pozwanych, nie ponosząc z tego tytułu żadnych opłat. Oczywistym jest przy tym, że wymieniona we wskazanym czasie była samoistnym posiadaczem w złej wierze – miała bowiem świadomość, iż nie przysługuje jej skuteczne wobec właścicieli nieruchomości prawo do jej zajmowania. Tym niemniej przyjęte przez pozwanych wynagrodzenie w łącznej wysokości 20.000 zł (około 770 zł za każdy miesiąc) nie przystaje do realiów sprawy jako oczywiście zawyżone.

Świadkowie, jak też sama pozwana, potwierdzili bowiem, że powódka zamieszkując na ich posesji zajmowała jedno pomieszczenie, nie korzystała przy tym z mediów, wody ani prądu, nadto nie miała zapewnionego dostępu do kuchni i toalety. Uwzględniając opisane warunki, jak też fakt, że wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości powinno odpowiadać wysokości ewentualnego czynszu za wynajem, Sąd przyjął, iż miesięczna kwota wynagrodzenia należna pozwanym zgodnie z art. 224 § 2 k.c. w zw. z art. 225 k.c. z racji zajmowania przez powódkę bez tytułu prawnego ich nieruchomości położonej w M. nie powinna przekraczać 200 zł miesięcznie. Sąd nie uznał zarazem, (biorąc pod uwagę bezsporność okoliczności faktycznych, jak też powszechnie dostępną wiedzę na temat wysokości średnich stawek czynszu), za procesowo nieodzowne dopuszczenie opinii z biegłego celem oszacowania ewentualnych kosztów z tego tytułu. Z tego też względu, przy uwzględnieniu, że zostały spełnione przesłanki określone w art. 498 § 1 k.c. (strony były jednocześnie względem siebie dłużnikami i wierzycielami, przedmiotem obu wymagalnych wierzytelności są pieniądze) oraz zgodnie z art. 499 k.c. pozwani złożyli powódce oświadczenie o dokonaniu potrącenia należało uznać, iż wskutek potrącenia obie wierzytelności umorzyły się nawzajem do wysokości wierzytelności niższej, a więc do kwoty 5.200 zł.

Reasumując, Sąd zasądził od pozwanych solidarnie na rzecz powódki kwotę 48.768,75 zł tytułem nakładów poniesionych przez nią na nieruchomość przy ul. (...) w M..

Mając natomiast na względzie podnoszoną w toku procesu (i jak się wydaje niekwestionowaną przez stronę powodową) sytuację finansową pozwanych, Sąd uznał, że w realiach niniejszej sprawy zaistniał szczególnie uzasadniony wypadek, o którym mowa w art. 320 k.p.c., na podstawie którego to możliwe jest rozłożenie zasądzonego świadczenia na raty. Taki wypadek zachodzi bowiem, gdy ze względu na stan majątkowy, rodzinny, zdrowotny spełnienie świadczenia przez pozwanego niezwłoczne lub jednorazowo byłoby niemożliwe lub bardzo utrudnione albo narażałoby jego lub jego bliskich na niepowetowane szkody (tak m. in. A. Jakubecki, pod redakcją H. Doleckiego [w:] Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz. Tom I, wydanie 2, Lex 2013). Zwrócić natomiast należy uwagę, że pozwani mają na utrzymaniu trójkę małoletnich dzieci, zaś z osiąganego dochodu w wysokości łącznej około 5.500 zł miesięcznie są obowiązani uiszczać ratę kredytu na poziomie 1.700 zł miesięcznie. Wskazana sytuacja strony pozwanej w ocenie Sądu, mając na uwadze konieczność, czy potrzebę realnego umożliwienia wywiązania się przez nią z nałożonej wyrokiem powinności, uzasadnia zatem w oparciu o treść art. 320 k.p.c. rozłożenie zasądzonego świadczenia na raty. W konsekwencji uznając, że spełnienie świadczenia w sposób jednorazowy byłoby dla pozwanych zbyt dotkliwie i uciążliwe, należało dojść do przekonania, iż istnieje procesowa możliwość, a nawet uzasadniona okolicznościami sprawy konieczność udzielenia przez Sąd swoistej ulgi, czy odciążenia w natychmiastowej realizacji orzeczenia.

W świetle powyższego Sąd uznał, że w niniejszej sprawie zaistniały podstawy do rozłożenia zasądzonej kwoty 48.768,75 zł na dwie raty, a mianowicie:

- pierwszą w wysokości 25.000 zł płatną do dnia 31 grudnia 2017 r. wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 8 marca 2016 r. do dnia 22 lutego 2017 r. i dalszymi ustawowymi za opóźnienie od dnia płatności raty oraz
- drugą w wysokości 23.768,75 zł płatną do dnia 31 grudnia 2018 r. wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 8 marca 2016 r. do dnia 22 lutego 2017 r. i dalszymi ustawowymi za opóźnienie od dnia płatności raty.

Trzeba mieć przy tym na uwadze, że strona powodowa domagała się zapłaty ustawowych odsetek za opóźnienie od daty wywiedzenia powództwa, zatem pozwani pozostawali w opóźnieniu z ich zapłatą od 8 marca 2016r. (art. 481 §1 i 2 k.c.)

Odnośnie wstrzymania biegu odsetek od kwot rozłożonych na raty Sąd miał zaś na uwadze treść uchwały Sądu Najwyższego z dnia 15 grudnia 2006r. wydanej sprawie III CZP 126/06 (publ. OSNC 2007/10/147), gdzie wskazano, iż rozłożenie zasądzonego świadczenia na raty na podstawie art. 320 k.p.c. ma ten skutek - wskazany w uchwale składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 22 września 1970 r., III PZP 11/70 (publ. OSNCP 1971, nr 4, poz. 61) - że wierzycielowi nie przysługują odsetki od ratałnych świadczeń za okres od daty wyroku do daty płatności poszczególnych rat. Niemniej pamiętać należy, że wspomniana niemożność naliczania odsetek za czas od wydania wyroku w przypadku rozłożenia świadczenia na raty ustaje z chwilą nadejścia terminu płatności poszczególnych rat. Jeśli zatem pozwani opóźnią się z zapłatą poszczególnych rat, powódce będą należały się odsetki za opóźnienie.

Natomiast w pozostałym zakresie Sąd oddalił powództwo, o czym orzeczono w punkcie II wyroku.

O kosztach procesu orzeczono po myśli art. 100 k.p.c. uznając, że zasadnym jest ich wzajemne zniesienie między stronami (punkt III wyroku). Nadto Sąd odstąpił od obciążenia stron kosztami sądowymi na rzecz Skarbu Państwa (punkt IV wyroku).