

Sygn. akt I ACa 783/12

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 7 grudnia 2012 r.

Sąd Apelacyjny w Katowicach I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący :	SSA Joanna Skwara-Kałwa (spr.)
Sędziowie :	SA Joanna Kurpierz SA Anna Bohdziewicz
Protokolant :	Anna Wieczorek

po rozpoznaniu w dniu 7 grudnia 2012 r. w Katowicach

na rozprawie

sprawy z powództwa E. K.

przeciwko B. W., M. D. i L. D. (1)

o zapłatę

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Okręgowego w Częstochowie

z dnia 1 czerwca 2012 r., sygn. akt I C 344/09

1) oddala apelację;

2) zasądza od powódki na rzecz pozwanych L. D. (1) i M. D. po 1350 (tysiąc trzysta pięćdziesiąt) złotych tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.

Sygn. akt I ACa 783/12

## UZASADNIENIE

Powódka E. K. wniosła o zasądzenie od pozwanych B. W., M. D. i L. D. (1) solidarnie kwoty 200 000 zł z tytułu nakładów koniecznych poniesionych na ich nieruchomości spadkową, położoną w C. przy ulicy (...), wraz z ustawowymi odsetkami oraz kosztami procesu.

W uzasadnieniu żądania powódka wskazała, iż w okresie od 2002 r. do 10 września 2006 r. pozostawała w konkubinacie z J. D.. Od 2002 r. zamieszkiwali razem w mieszkaniu powódki w C. przy ulicy (...). Konkubent powódki wraz ze swoją siostrą B. W. byli współwłaścicielami nieruchomości położonej w C. przy ulicy (...). W domu od 2003 r.

nikt nie zamieszkiwał, nie był on też remontowany i znajdował się w złym stanie technicznym. Nieruchomość została zgłoszona do sprzedaży. Na przełomie zimy i wiosny 2004 r. w budynku pękła jednak rura wodociągowa i dom został zalany wodą. Z powodu zalania potencjalny nabywca zrezygnował z zakupu nieruchomości, a oferta została zwrócona przez agencję nieruchomości. W maju 2004 r. zmarła matka powódki, po której powódka odziedziczyła mieszkanie własnościowe położone w C. przy ulicy (...) oraz rzeczy ruchome i oszczędności w kwocie około 20 000 zł. Ostatecznie powódka i jej konkubent zdecydowali się na remont domu przy ulicy (...), który rozpoczęli w maju 2004 r. Powódka podała, iż wyłącznie ona finansowała ten remont; w pierwszej kolejności przeznaczyła na remont pieniądze uzyskane ze sprzedaży rzeczy ruchomych i z oszczędności odziedziczonych po matce, następnie w listopadzie 2004 r. sprzedała mieszkanie przy ulicy (...) za cenę 75 000 zł. Pieniądze te w całości przeznaczyła na remont domu. W kwietniu 2005 r., pomimo że remont nie był jeszcze skończony powódka i jej konkubent wprowadzili się do budynku przy ulicy (...). Pieniądze na dalszy remont powódka uzyskała ze sprzedaży swojego mieszkania przy ulicy (...) za kwotę 108 000 zł. Konkubent powódki J. D. zmarł w dniu 10 września 2006r. Po jego śmierci powódka pozostała wraz ze swoimi synami w domu przy ulicy (...), w niedługim czasie po śmierci J. D. jego siostra B. W. i dzieci z pierwszego małżeństwa M. D. i L. D. (1), zażądali od powódki opuszczenia domu. W ocenie powódki, nakłady poczynione na remont domu wyłącznie z jej środków finansowych, wynoszą 200 000 zł. Są to nakłady konieczne, bez których dom nie nadawałby się do zamieszkania.

Pozwani B. W., M. D. i L. D. (1) wnieśli o oddalenie powództwa i zasądzenie od powódki na ich rzecz kosztów procesu.

Pozwani podnieśli, iż powódka do chwili obecnej, pomimo ich wielokrotnych próśb, nie wydała im zajmowanej przez siebie nieruchomości przy ulicy (...) w C.. Ewentualne roszczenie o zwrot jakichkolwiek nakładów stanie się wymagalne dopiero z chwilą zwrotu nieruchomości. Powódka odmawia zwrotu nieruchomości jej właścicielom, zatem już z tego powodu żądanie powódki uznać należy za przedwczesne, a tym samym podlegające oddaleniu. Pozwani ponadto, zakwestionowali w całości fakt dokonania przez powódkę jakichkolwiek nakładów mogących prowadzić do ich bezpodstawnego wzbogacenia. Roszczenia powódki, zdaniem pozwanych są w istocie wynikiem wystąpienia przez nich z pozwem o eksmisję powódki, a kwota 200 000 zł wyliczona przez powódkę odpowiada dokładnie kwocie proponowanej jej przez pozwanych jako cena ewentualnej sprzedaży nieruchomości, gdyby powódka była zainteresowana jej kupnem. Zdaniem pozwanych, wykonany za życia J. D. remont domu przy ulicy (...), poczyniony został wyłącznie przez niego. Powódka ze sprzedaży mieszkań otrzymała kwoty znacznie mniejsze niż łącznie 183 000 zł.

W toku procesu pozwani L. D. (1) i M. D. podnieśli zarzut potrącenia ze zgłoszoną w pozwie wierzytelnością istniejącej i wymagalnej wierzytelności przysługujące im w stosunku do powódki z tytułu bezumownego korzystania przez nią z części nieruchomości położonej w C. przy ulicy (...), w szczególności z wyodrębnionego lokalu zajmowanego przez powódkę na parterze budynku mieszkalnego będącego poprzednio własnością J. D. oraz garażu w części przypadającej pozwany i pozostałych części nieruchomości pozostających we współwłasności – za okres od 11 września 2006r. do chwili obecnej. Pozwani ci sprecyzowali, iż zgłoszony zarzut potrącenia z tytułu wynagrodzenia za bezumowne korzystanie przez powódkę z nieruchomości dotyczy kwoty 200 000 zł

Pozwana B. W. również podniosła zarzut potrącenia wierzytelności przysługującej powódce z tytułu zwrotu nakładów z wierzytelnością przysługującą pozwanej z tytułu wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z lokalu nr (...) i odpowiedniej części nieruchomości wspólnej za okres od śmierci J. D. do daty rozprawy – w kwocie 60 000 zł w odniesieniu do lokalu nr (...) i w kwocie odpowiadającej połowie wartości wynagrodzenia wyliczonego przez biegłego w odniesieniu do udziału w nieruchomości wspólnej.

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Okręgowy w Częstochowie oddalił powództwo i zasądził od powódki na rzecz pozwanych koszty procesu.

Wyrok ten Sąd Okręgowy oparł na następujących istotnych ustaleniach:

Nieruchomość gruntowa położona w C. przy ulicy (...) o powierzchni 757 m<sup>2</sup>, opisana w księdze wieczystej Kw nr (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w C., zabudowana jest budynkiem mieszkalnym, w którym zostały ustanowione dwa odrębne lokale mieszkalne na podstawie umowy odrębnej własności lokali z dnia 12 czerwca 1958r. Lokal mieszkalny oznaczony numerem (...), dla którego prowadzona jest księga wieczysta Kw nr (...), znajdujący się na parterze stanowił odrębną własność J. D.. Natomiast lokal mieszkalny numer (...) usytuowany na piętrze budynku, objęty księgą wieczystą (...), stanowił własność B. W. i jej męża B. J., a po rozwodzie ich współwłasność w częściach ułamkowych po 1/2 części. Grunt, wszelkie części budynku i urządzenia służące do użytku wszystkich właścicieli lokali stanowiły wspólną własność właścicieli w częściach równych.

Powódka E. K. i J. D. pozostawali w konkubinacie od 2002r. Początkowo zamieszkiwali w lokalu mieszkalnym nr (...) przy ulicy (...) w C.. Budynek mieszkalny przy ulicy (...) do końca 2003r. był wynajmowany, a następnie stał pusty. Na skutek mrozu doszło do pęknięcia rury instalacji wodnej, co spowodowało zalanie skutkujące zaciekami na ścianach, zniszczeniem tynków, śladami wody na podłodze.

W maju 2004r. powódka i J. D. rozpoczęli remont budynku przy ulicy (...). Remont ogólnie obejmował wymianę instalacji wodnej i kanalizacyjnej, częściową naprawę instalacji elektrycznej, odgrzybianie ścian i ich malowanie, położenie gładzi gipsowej na ścianach i suficie, położenie paneli na istniejącej drewnianej podłodze, położenie płytek w łazience i ubikacji, wyburzenie częściowo jednej ściany i połączenie dwóch pokoi w jeden salon na parterze, częściowo wymianę okien i drzwi balkonowych, wyremontowanie łazienki w budynku warsztatu, konserwację ogrodzenia, remont piwnic, smarowanie dachu, urządzenie ogrodu przydomowego.

Powódka posiadała środki finansowe pochodzące ze sprzedaży mieszkania przy ulicy (...) w C., który oddziedziczyła po swojej matce zmarłej w maju 2004 r. W dniu 30 listopada 2004 r. na podstawie aktu notarialnego – Rep. A nr (...) powódka dokonała sprzedaży własnościowego prawa do tego lokalu za cenę 70 000 zł. Przed podpisaniem aktu powódka otrzymała od kupujących zaliczkę w kwocie 13 000 zł. Lokal był obciążony zadłużeniem w stosunku do (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w kwocie 6 850,11 zł, które zostało uregulowane w dniu 17 listopada 2004r.

W kwietniu 2005 r. J. D., E. K. i jej synowie P. K. i S. K. przeprowadzili się do budynku przy ulicy (...). Zajęli cały dom, tj. obydwa lokale mieszkalne. Siostra J. B. W. nie sprzeciwiała się temu, zgodnie z ustnymi ustaleniami, powódka miała zakupić należący do niej lokal i udziały w nieruchomości. Do sfinalizowania transakcji jednak nie doszło.

W dniu 3 kwietnia 2006 r. powódka dokonała w formie aktu notarialnego – Rep. A nr (...) sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego nr (...) położonego przy ulicy (...) za cenę 108 000 zł. Przed podpisaniem aktu powódka otrzymała od kupujących zaliczkę w kwocie 38 000 zł. Lokal był obciążony zadłużeniem w kwocie 10 584,34 zł w stosunku do Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w C., które to zaległości zostały spłacone w całości do 31 marca 2006 r. Po sprzedaży drugiego mieszkania remont budynku przy ulicy (...) był kontynuowany, została wyremontowana łazienka na parterze.

J. D. z zawodu był kierowcą samochodów ciężarowych, w latach 2002-2006 utrzymywał się z prac dorywczych. W dniu 1 lipca 2006 r. został zatrudniony w firmie (...) prowadzonej przez jego siostrzeńca M. K. jako kierowca, jego wynagrodzenie wynosiło 2050 zł brutto. Powódka E. K. utrzymywała się z pracy chałupniczej, wykonywała poprawki krawieckie, dziewiarskie. Zarabiała około 1000 zł netto. Ze środków ze sprzedaży mieszkań pozostało jej po przeprowadzeniu remontu około 40 000 zł na rachunku bankowym. J. D. zmarł nagle w dniu 10 września 2006 r. Spadek po nim nabyły dzieci: L. D. (1) i M. D. po połowie z dobrodziejstwem inwentarza, co zostało stwierdzone postanowieniem Sądu Rejonowego w C. z dnia 4 stycznia 2007 r. w sprawie II Ns 2673/06.

Po śmierci J. D. jego spadkobiercy L. D. (1) i M. D. oraz siostra B. W. podjęli decyzję o sprzedaży nieruchomości przy ulicy (...) i w związku z tym zwrócili się do powódki celem uzgodnienia zasad wyrowadzenia się przez nią z domu. L. D. (2), upoważniona notarialnie przez dzieci L. D. (1) i M. D. do sprzedaży domu, zaproponowała powódce udzielenie jej przez pozwanych pomocy finansowej w zakupie jakiegoś mieszkania dla siebie. Pozwani proponowali

również powódce zakup całej nieruchomości za cenę 200 000 zł, na co powódka nie przystała. M. D. przedstawił taką propozycję także synowi powódki, który odmówił jej przyjęcia tłumacząc to brakiem środków finansowych.

Pozwem z dnia 24 lipca 2009 r. L. D. (1), M. D. i B. W. wystąpili o orzeczenie eksmisji E. K., P. K. i S. K. z lokali mieszkalnych nr (...) położonych w budynku przy ulicy (...) w C.. W toku postępowania przed Sądem Rejonowym w C. przystąpił do sprawy również B. J. jako interwenient uboczny po stronie powodowej. Wyrokiem z dnia 22 grudnia 2010 r. Sąd Rejonowy w C. w sprawie IC 1420/09 nakazał pozwanym E. K., P. K. i S. K., aby opróżnili wraz ze wszystkimi rzeczami lokale mieszkalne oznaczone numerem (...) położone w budynku mieszkalnym na nieruchomości w C. przy ulicy (...) i wydali te lokale L. D. (1), M. D. i B. W., odraczając wykonanie tego obowiązku do 31 maja 2011 r. Sąd orzekł również o braku uprawnienia pozwanych E. K., P. K. i S. K. do lokalu socjalnego. Sąd Okręgowy w C. po rozpoznaniu apelacji pozwanych, wyrokiem z dnia 7 czerwca 2011 r. w sprawie VI Ca 333/11 oddalił apelację od wyroku Sądu Rejonowego z dnia 22 grudnia 2010 r. w sprawie I C 1420/09.

Wartość rynkowa nakładów poniesionych przez powódkę E. K. na nieruchomość przy ulicy (...) w C. w dacie ich poniesienia wyniosła kwotę 63 830 zł, w tym nakłady konieczne w kwocie 24 800 zł i nakłady ulepszające w kwocie 39 030 zł. Wartość rynkowa tych nakładów w dacie dokonywania przez biegłego wyceny aktualnej na datę orzekania stanowiła kwotę 41 291 zł, w tym nakłady konieczne w kwocie 16 554 zł i nakłady ulepszające w kwocie 24 737 zł.

Wartość nakładów przypadających na udział 1/2 L. D. (1) i udział 1/2 M. D. w lokalu nr (...) i w częściach wspólnych wynoszący po 1/4 według stanu, cen i wartości na datę wykonania nakładów stanowi kwoty po 16 784 zł dla każdego z nich, w tym nakłady konieczne – po 6 445 zł i nakłady użyteczne – po 10 339 zł. Natomiast wartość tych nakładów w dacie wydawania opinii i orzekania stanowi kwoty po 10 946 zł, w tym nakłady konieczne – po 4 320 zł i nakłady użyteczne – po 6 626 zł.

Wartość nakładów przypadających na udział 1/2 B. W. w lokalu nr (...) i częściach wspólnych wynoszący 1/4 według stanu, cen i wartości na datę wykonania nakładów stanowi kwotę 15 131 zł, w tym nakłady konieczne – 5 956,50 zł i nakłady użyteczne – 9 174,50 zł. Natomiast wartość tych nakładów w dacie wydawania opinii i orzekania stanowi kwotę 9 699 zł, w tym nakłady konieczne – 3 956 zł i nakłady użyteczne – 5 743 zł.

Wielkości powyższe Sąd Okręgowy ustalił, opierając się na opinii biegłego sądowego z zakresu szacowania nieruchomości D. S..

Mając na uwadze poczynione ustalenia Sąd Okręgowy uznał, że powództwo nie jest uzasadnione, w szczególności nie znajduje podstaw w art. 226 k.c. W pierwszej kolejności, zdaniem Sądu Okręgowego, powództwo nie mogło być uwzględnione jako przedwczesne, bowiem przeważający w orzecznictwie jest pogląd, że wymagalność roszczeń o zwrot wszelkich nakładów powstaje z chwilą zwrotu rzeczy właścicielowi. Niezależnie od tego, w ocenie Sądu pierwszej instancji, ewentualna wierzytelność powódki z tytułu poczynionych nakładów uległa umorzeniu na skutek potrącenia dokonanego przez pozwanych z wierzytelnościami im przysługującymi z tytułu wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości przez powódkę (wierzytelność powódki jako niższa w całości uległa umorzeniu). W ocenie tego Sądu nie budzi wątpliwości, że powódka od momentu śmierci J. D. zajmuje nieruchomość przy ulicy (...) w złej wierze.

W apelacji od tego wyroku powódka zaskarżyła go w części dotyczącej oddalenia powództwa w kwocie 140 113,18 zł i zarzuciła

- 1) naruszenie prawa materialnego, a to art. 226 § 1 k.c. w związku z § 2 tego artykułu poprzez uznanie, że powództwo o zwrot nakładów jest przedwczesne z uwagi na brak zwrotu przedmiotowej nieruchomości w sytuacji gdy pozwani uzyskali prawomocny wyrok eksmitujący z nieruchomości, jednakże nie przystąpili do jego egzekwowania;
- 2) błąd w ustaleniach faktycznych mający znaczenie dla rozstrzygnięcia w sprawie poprzez arbitralne ustalenie, iż powódka nie przystała na propozycję pozwanych zakupu całej nieruchomości za kwotę 200 000 zł, w sytuacji gdy pozwani proponowali zakup nieruchomości w kwocie 300 000 zł;

3) naruszenie prawa procesowego, które miało wpływ na wynik sprawy, a to art. 233 § 1 k.p.c. poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów i oparciu się w wyroku jedynie na opinii biegłego D. S. odnośnie wysokości nakładów koniecznych i pozostałych w dacie ich poniesienia i w dacie orzekania w sytuacji gdy materiał dowodowy, a zwłaszcza zeznania świadków: K. K., P. P., a także I. S. oraz rachunki za wykonane nakłady wskazują znacznie wyższą wysokość poniesionych nakładów;

4) naruszenie prawa procesowego, które miało wpływ na wynik sprawy, a to art. 328 § 2 k.p.c. poprzez niekompletność uzasadnienia wyroku przejawiającego się w braku przyczyn, dla których Sąd odmówił wiarygodności i mocy dowodowej dowodom wskazanym przez skarżącą w sytuacji gdy należało uzasadnić dlaczego zeznaniom świadków i rachunkom potwierdzającym wysokość nakładów poniesionych przez powódkę nie dano wiary, a także nie ustosunkowano się do zastrzeżeń składanych do opinii biegłego;

5) naruszenie art. 227 w związku z art. 316 § 1 w związku z art. 286 k.p.c. i naruszenie § 35 ust. 4 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego przejawiające się w nierozpoznanie istoty sprawy, poprzez całkowite pominięcie składanych przez powódkę zastrzeżeń i uwag do opinii biegłego D. S. oraz przyjęciu przez biegłego błędnej metody wyceny.

6) naruszenie niewyartykułowanej wprost w k.p.c. zasady równości stron wyprowadzanej pośrednio z art. 5 k.p.c. przejawiające się w fakcie, że o wszystkich dowodach, twierdzeniach i wnioskach pozwanych wypowiedziano się w uzasadnieniu wyroku sądu I instancji w sytuacji gdy w powyższym akcie nie ustosunkowano się do wszystkich dowodów i twierdzeń powódki.

Powołując się na te zarzuty powódka wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez zasądzenie na jej rzecz kwoty 140 113,18 zł i zasądzenie kosztów procesu zarówno w postępowaniu pierwszo instancyjnym, jak i apelacyjnym a ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi pierwszej instancji z uwagi na nieprzeprowadzenie w całości postępowania dowodowego przez ten sąd.

W motywach apelacji podała skarżąca, że z uwagi na podniesienie zarzutu potrącenia przez pozwanych kwoty zapłaty za bezumowne korzystanie przez nią z przedmiotowej nieruchomości przez okres ponad 5,5 roku i wyliczenia przez biegłego tej kwoty w wysokości 59 886,82 zł, nie wnosi zastrzeżeń ani do zarzutu potrącenia ani do kwoty za bezumowne korzystanie z nieruchomości. Natomiast, w opinii apelującej, nieprawidłowy jest wyrok, o ile przyjęto w nim, że powództwo jest przedwczesne; powołała się skarżąca na orzecznictwo Sądu Najwyższego, według którego żądanie zwrotu nakładów koniecznych nie jest uzależnione od zwrotu rzeczy oraz na wyrok tegoż Sądu z dnia 26 lipca 2001 r., IV CKN 406/00, w którym wyrażono pogląd, że nie można wiązać roszczenia o zwrot nakładów z wydaniem rzeczy także wtedy, gdy właściciel dysponuje prawomocnym orzeczeniem sądu nakazującym wydanie rzeczy, ale go nie egzekwuje.

Zdaniem apelującej błąd w ustaleniach faktycznych Sądu Okręgowego polegał na tym, że Sąd ten ustalił, iż to pozwani proponowali powódce zakup całej nieruchomości za cenę 200 000 zł, na co powódka nie przystała. Nie jest to zgodne ze stanem rzeczy, ponieważ pozwani proponowali istotnie powódce kupno nieruchomości, ale za kwotę dużo wyższą, mianowicie kwotę 300 000 zł. Zostało to potwierdzone w zeznaniach świadka P. K..

W ocenie skarżącej Sąd Okręgowy naruszył prawo procesowe opierając wyrok jedynie na opinii biegłego D. S. odnośnie wysokości nakładów koniecznych i pozostałych w dacie ich poniesienia i w dacie orzekania, w sytuacji gdy z zeznań świadków oraz rachunków wynikało, że wysokość tych nakładów jest znacznie wyższa. Podkreślała skarżąca, że w 2004 r. dom nie nadawał się do zamieszkania bez kapitalnego remontu, zwłaszcza że pękły tam rury wodociągowe. Zarzuciła skarżąca, że Sąd całkowicie pominął składane przez nią zastrzeżenia i uwagi do opinii biegłego; nie uwzględnił, że biegły nie zapoznał się z aktami sprawy i wybrał błędną metodę szacowania nakładów, nadto jego wyliczenia są niezrozumiałe i nielogiczne, pomija biegły w całości fakt, że budynek ma ponad 80 lat i przez wiele lat przed rozpoczęciem remontu nie był remontowany a był zaniedbywany.

W odpowiedzi na apelację pozwani M. D. i L. D. (1) wnieśli o jej oddalenie i zasądzenie na ich rzecz kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja nie zasługuje na uwzględnienie, przede wszystkim dlatego, że nie zakwestionowała skutecznie w niej skarżąca tego faktu, iż wskutek podniesienia przez pozwanych zarzutu potrącenia, jej wierzytelność z tytułu nakładów na nieruchomości położoną w C. przy ulicy (...) uległa umorzeniu w całości. Skarżąca nie przecząc, że pozwani mieli prawo potrącić ich wierzytelności względem niej z tytułu wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości stała na stanowisku, że błędne są ustalenia Sądu Okręgowego, co do wysokości poczynionych przez nią nakładów, które oszacować należało na kwotę 200 000 zł; podnosiła, że nieprawidłowo biegły w sporządzonej opinii określił wartość jej nakładów na nieruchomości pozwanych na kwotę znacznie niższą. Tymczasem takiego stanowiska skarżącej podzielić nie można a przeciwnie przyjęć należy, że opinia biegłego sądowego D. S. prawidłowo została uznana przez Sąd Okręgowy za miarodajną a następnie przyjęta za podstawę orzekania. Zarzuty skarżącej jakoby opinia ta (pisemna i ustna uzupełniająca) została sporządzona bez zapoznania się przez biegłego z aktami sprawy i przy zastosowaniu nieprawidłowej metody szacowania nakładów są gołosłowne i oderwane od treści sporządzonej opinii. Biegły, co wynika jednoznacznie z treści opinii, obliczył wartość nakładów powódki na udziały L. D. (1) i M. D. w lokalu nr (...) i częściach wspólnych według stanu i cen z daty ich wykonania na kwotę po 16 784 zł w odniesieniu do każdego z tych pozwanych a według stanu i cen z daty wyrokowania na kwotę po 10 946 zł, wartość nakładów przypadających na udział pozwanej B. W. w lokalu nr (...) i w częściach wspólnych ustalona została według stanu i cen z daty ich wykonania na 15 131 zł a według stanu i cen z daty wyrokowania na 9 699 zł. Skoro wyliczone przez biegłego wierzytelności przysługujące pozwanym względem powódki z tytułu zajmowania przez nią nieruchomości ponad dwukrotnie przewyższały roszczenia powódki, potrącenie ich musiało doprowadzić do umorzenia wierzytelności powódki (wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości należne L. D. (1) i M. D. to łącznie 70 400 zł, po 35 200 zł dla każdego z nich a należne B. W. to 37 344,65 zł). Zarzuty jakie powódka stawiała biegłemu po sporządzeniu przez niego opinii pisemnej zostały przez niego odparte w opinii ustnej uzupełniającej. W szczególności biegły wyjaśnił dlaczego nie mógł ustalić wartości rynkowej nakładów jako różnicy pomiędzy wartością nieruchomości ulepszonej a wartością nieruchomości bez nakładów, jak proponowała skarżąca. Z zeznań biegłego wynika, że zmuszony był zastosować inną metodę, a to podejście szczegółowe, ponieważ nakłady były poczynione wewnątrz budynku a nadto zgodnie ze zleceniem Sądu zachodziła potrzeba rozliczenia nakładów na poszczególne nieruchomości lokalowe i części wspólne (opinia biegłego – k. 472 i 473). Nie sposób więc zgodzić się z poglądem skarżącej jakoby metoda zastosowana przez biegłego była niewłaściwa. Sama treść opinii, która jest obszerna, szczegółowa, wręcz drobiazgowo, wyklucza przyjęcie, że biegły nie zapoznał się z aktami, a taki zarzut nie poparty żadnymi konkretnymi argumentami nie mógł doprowadzić do jej skutecznego zakwestionowania. Jednocześnie nie można zgodzić się ze skarżącą, o ile twierdzi ona, że treść opinii jest sprzeczna z zeznaniami świadków. Przeciwnie dowody te korespondują ze sobą i się uzupełniają w takim zakresie, w jakim wynika z nich, że powódka czyniła nakłady na nieruchomości pozwanych, finansując remont, który w niej był przeprowadzony w latach 2004 – 2005. W zasadzie wszyscy świadkowie przesłuchani na okoliczność czy i z jakich środków nieruchomości była remontowana potwierdzili fakt wykonania remontu oraz ten fakt, że środki finansowe na jego przeprowadzenie pochodziły od powódki, która miała je ze sprzedaży dwóch mieszkań spółdzielczych. Natomiast żaden ze świadków nie określił jaka była i jest wartość nakładów poczynionych przez powódkę, z tej przede wszystkim przyczyny, że ustalenie wartości nakładów wymagało wiadomości specjalnych i jedynym dowodem, który mógł stać się podstawą ustaleń w tym przedmiocie był dowód z opinii biegłego (art. 278 § 1 k.p.c.). Dowód taki przeprowadzono i słusznie, opierając się na nim ustalił Sąd Okręgowy wartość nakładów powódki na nieruchomości pozwanych. Wobec tego za bezzasadny uznać trzeba podniesiony w apelacji zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. Podkreślić należy, że opinia biegłego po jej uzupełnieniu nie została w żaden sposób skutecznie podważona w postępowaniu przez Sądem pierwszej instancji, przy czym powódka reprezentowana przez profesjonalnego pełnomocnika nie zgłaszała wniosku o dopuszczenie dowodu z innego biegłego na okoliczności będące przedmiotem opinii biegłego D. S. (protokół rozprawy – k. 471 – 483).

Niezasadny był także zarzut naruszenia art. 328 § 2 k.p.c. przez pominięcie w uzasadnieniu orzeczenia wyjaśnienia kwestii dlaczego Sąd odmówił wiarygodności zeznaniom świadków i rachunkom potwierdzającym wysokość nakładów. Jak wyżej wskazano dowody w postaci zeznań świadków, a także w postaci rachunków, uznane zostały za wiarygodne a potwierdzały one sam fakt dokonania nakładów natomiast nie potwierdzały, bo nie mogły potwierdzać z uwagi na charakter tych dowodów wartości nakładów, w szczególności tego, że wartość ta wynosiła 200 000 zł. Zatem treść uzasadnienia nie naruszała regulacji zawartej w przepisie wyżej wymienionym.

Gdy chodzi o zarzut poczynienia błędnych ustaleń, co do propozycji zakupu nieruchomości za kwotę 200 000 zł, kiedy według powódki była to kwota 300 000 zł, to jest on bezprzedmiotowy bowiem dotyczy okoliczności nieistotnej dla rozstrzygnięcia; propozycja pozwanych nie przesądza w żadnej mierze o wartości nakładów powódki (por. art. 227 k.p.c.).

Zatem, w sytuacji gdy pozwani skutecznie potrącili swoje wierzytelności względem powódki (wyższe) z jej wierzytelnością względem nich (niższą), stosownie do art. 498 § 2 k.c. doszło do umorzenia w całości wierzytelności będącej przedmiotem tego procesu, wobec czego powództwo zasadnie oddalono. Oddaleniu podlegała też apelacja oparta na nieudowodnionym, tym samym bezpodstawnym założeniu jakoby nakłady powódki sięgały sumy 200 000 zł.

Przyjęcie wyżej wskazanej konstrukcji istnienia wzajemnych roszczeń stron oznacza, iż Sąd Apelacyjny podziela pogląd apelacji, iż roszczenie powódki było wymagalne a tym samym jej powództwo nie było przedwczesne. Wskazać należy, że trafnie powołuje się skarżąca na wyrok Sądu Najwyższego z dnia 26 lipca 2001 r., IV CKN 407/00, w którym wyrażono pogląd, że w sytuacji, gdy właściciel dysponuje prawomocnym orzeczeniem sądu, nakazującym wydanie rzeczy, lecz go nie realizuje, roszczenie posiadacza o zwrot wartości poczynionych nakładów nie może być uznane za przedwczesne. Poza sporem jest, że pozwani dysponują prawomocnym wyrokiem eksmisyjnym wydanym przez Sąd Rejonowy w C.w dniu 22 grudnia 2010 r., sygn. akt IC 1429/09. Dodać należy, że stojąc na stanowisku, iż powództwo jest przedwczesne podzielił Sąd Okręgowy tą linię orzecznictwa, według której wymagalność roszczenia o zwrot nakładów uzależniona jest od wydania rzeczy właścicielowi, jednakże rację ma skarżąca, wskazując na orzeczenia, w których jest przyjmowany inny pogląd uzasadniający jej stanowisko, przykładowo zacytować można tezę wyroku Sądu Najwyższego z dnia 10 sierpnia 1988 r., III CRN 229/88, w którym wyrażono zapatrywanie, iż samoistny posiadacz rzeczy w złej wierze może żądać zwrotu nakładów koniecznych przed wydaniem tej rzeczy właścicielowi (art. 226 § 2 k.c.). Rozważania te, dotyczące kwestii przedwczesności powództwa, należało zamieścić jedynie dla porządku, biorąc pod uwagę całą argumentację apelacji, która jednak, jak wyżej wskazano podlegała oddaleniu ze względu na skuteczne podniesienie przez pozwanych zarzutów potrącenia.

Z tych przyczyn Sąd Apelacyjny na podstawie art. 385 k.p.c. orzekł jak w punkcie 1 sentencji.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na zasadach ogólnych, czyli stosownie do art. 98 k.p.c. oraz w oparciu o § 2, § 6 pkt 6, § 13 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu – Dz. U. Nr 163, poz. 1348 ze zm.