

Sygn. akt I C 320/11

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 5 czerwca 2015 r.

Sąd Okręgowy w Bielsku - Białej I Wydział Cywilny

w składzie następującym :

Przewodniczący: SSO Ilona Kolarz

Protokolant: Jacek Śliwa

po rozpoznaniu w dniu 22 maja 2015 r. w Bielsku-Białej

na rozprawie

sprawy z powództwa **W. W. i J. W.**

przeciwko (...) z **siedzibą w W.**

o zapłatę

1. oddała powództwo;
2. odstępuje od obciążania powodów kosztami postępowania.

SSO Ilona Kolarz:

Sygn. akt I C 320/11

(...)

W. W. i J. W. domagali się zasądzenia na swoją rzecz od (...) z siedzibą w W. kwoty 640 000,00 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty. W piśmie z dnia 24 marca 2014 r. powodowie wnieśli o zasądzenie na swoją rzecz kwoty 129 296,00 zł, równocześnie w pozostałym zakresie nie cofnęli pozwu.

Uzasadniając swoje żądanie podnieśli, że w dniu 30 stycznia 1996 r. strony zawarły umowę sprzedaży nieruchomości położonej w B. przy ul. (...) –S. 16, dla której księgę wieczystą o nr KW (...) prowadzi Sąd Rejonowy w Bielsku-Białej Wydział Ksiąg Wieczystych. W dniu 25 maja 1998 r. Sąd Wojewódzki w Bielsku-Białej wyrokiem wydanym w sprawie o sygn. akt I C 1454/96 orzekł, że zawarta przez strony umowa sprzedaży jest nieważna. Wyrokiem zaocznym dnia 8 stycznia 2008 r. wydanym przez Sąd Okręgowy w Bielsku-Białej w sprawie o sygn. akt I C 252/07 Sąd zasądził na rzecz pozwanego od J. W. i W. W. kwotę 256 665,10 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 3 września 2007 r., nakazał wydać przedmiotową nieruchomość oraz zasądził zwrot kosztów postępowania w kwocie 20 814,00 zł. (...) na podstawie ww. tytułu wykonawczego wszczęło postępowanie egzekucyjne przeciwko powodom. Mimo, że pozwany miał świadomość, że powodowie ponieśli znaczne koszty tytułem nakładów na przedmiotową nieruchomość, nie uwzględnił tego w żaden sposób, dochodząc całej kwoty, mimo uznania roszczenia powodów w tym zakresie pismem z dnia 6 lipca 2007 r.

Powodowie podnieśli, że od dnia 31 stycznia 1996 r. w związku z nabyciem nieruchomości - 60-letniego budynku, który przez okres 6 lat był nieogrzewany i zdewastowany, obowiązani byli do poniesienia znacznych nakładów finansowych na dostosowanie tego obiektu do zamieszkania. W budynku nie było instalacji CO, elektrycznej, wodno-kanalizacyjnej, ściany obiektu wymagały remontu i zabezpieczenia, dach musiał zostać w całości wymieniony na nowy. Ponadto

powodowie dokonali również generalnego remontu elewacji budynku, drenowania oraz wielu innych kosztownych inwestycji, aby w nim zamieszkać. Tym samym powodowie wydatkowali łącznie około 640 000,00 zł poświęcając na ten cel wszystkie oszczędności, dorobek całego życia, w tym również zaciągając kredyty.

W pismach procesowych z dnia 2 kwietnia 2012 r. (k. 116-119) i 26 czerwca 2012 r. (k. 146-149) strona powodowa przedstawiła wykaz i kosztorys wykonanych prac w okresie od 30 stycznia 1996 r. do 26 kwietnia 2012 r. na przedmiotowej nieruchomości, podnosząc, że zostały wykonane następujące prace:

1. wykonanie wykopów pod stropy fundamentowe, pod całym domem – 500,00 zł – 1996 r.,
2. położenie stop żelbetonowych pod całym domem – 3 500,00 zł – 1996 r.,
3. położenie płyt żelbetonowych pod całym domem o grubości 10 cm – 1 000 zł – 1996 r.,
4. położenie posadzki płytek w łazience, kabinie prysznicowej – 30 000,00 zł – 2000 r.,
5. położenie podłóża pod posadzkę w łazience, w kabinie prysznicowej – 20 000,00 zł – 2000 r.,
6. położenie izolacji wełny na strychu – 5 000,00 zł – 2001 r.,
7. położenie szkieletu ścian w kuchni, pokoju na parterze, łazience – 25 000,00 – 1998 r.,
8. położenie szkieletu ścian ryglowych w całym domu – 7 500,00 zł – 1998 r.,
9. deskowanie ścian zewnętrznych w całym domu – 15 000,00 zł – 2001 r.,
10. obicie ścian płytami w pierwszym pokoju na parterze – 6 000,00 zł – 2000 r.,
11. położenie przyłącza elektrycznego w całym domu i całej pralni – 3 000,00 zł – 1996 r.,
12. położenie wpustów elektrycznych w całym domu i całej pralni – 5 000,00 zł – 1996 r.,
13. wykonanie opraw oświetleniowych w całym domu – 1 200,00 zł – 1996 r.,
14. wstawienie tablicy bezpiecznikowej wraz ze skrzynką w domu i pralni – 1 000,00 zł – 1996 r.,
15. wstawienie stojaka z rury stalowej w domu i pralni – 1 000,00 zł – 1996 r.,
16. położenie chodnika z kostki przed domem – 7 500,00 zł – 2001 r.,
17. wstawienie kraty w oknach i drzwiach w całym domu – 9 000,00 zł – 2000 r.,
18. przetarcie gipsem tynków sufitów w domu i pralni – 5 000,00 zł – 1996 r.,
19. przetarcie gipsem tynku ścian w domu i pralni – 9 500,00 zł – 1996 r.,
20. malowanie farbą emulsyjną tynków w całym domu – 11 000,00 zł – 1997 r.,
21. malowanie dwukrotne okien w całym domu – 1 000,00 zł – 1997 r.,
22. malowanie dwukrotne grzejników radiatorowych w całym domu – 800,00 zł – 1997 r.,
23. położenie konstrukcji ryglowej ścianki w całym domu – 4 500,00 – 1998 r.,
24. położenie konstrukcji z listew na stropie w całym domu – 900,00 zł – 1999 r.,

25. położenie okładzin z płyt gipsowych ścian w łazience, kabynie prysznicowej, pierwszym pokoju – 3 500,00 zł – 1999 r.,
26. położenie okładzin z płyt gipsowych sufitu w pierwszym pokoju, kuchni, łazience – 850,00 zł – 1999 r.,
27. licowanie ścian płytkami w całym domu – 12 000,00 zł – 2000 r.,
28. wstawienie drzwi wewnętrznych rozsuwanych pomiędzy drugim w trzecim pokojem na parterze – 10 000,00 zł – 2001 r.,
29. położenie posadzki cementowej zatartej na gładko w suchej pralni – 2 500,00 zł – 1999 r.,
30. położenie posadzki z płytek terakota w mokrej pralni – 2 000,00 zł – 1999 r.,
31. położenie posadzki z paneli podłogowych w kuchni, spiżarni – 12 000,00 zł – 1998 r.,
32. malowanie parkietu lakierem w całym domu – 5 000,00 zł – 1998 r.,
33. położenie izolacji podłogi płytami ze sklejek w całym domu – 1 000,00 zł – 1998 r.,
34. położenie posadzki z wykładziny w całym domu – 1 200,00 zł – 1997 r.,
35. położenie listwy podłogowej drewnianej w pokoju balkonowym – 1 500,00 zł – 2000 r.,
36. montaż ustępu na dole i na górze – 5 000,00 zł – 1996 r.,
37. montaż urządzenia do ustępu w łazience – 12 000,00 zł – 1996 r.,
38. montaż umywalki w łazience – 5 000,00 – 1996 r.,
39. montaż zlewozmywaka w kuchni – 1 500,00 zł – 1996 r.,
40. montaż pieca ciepłej wody w kuchni i łazience – 4.500,00 zł,
41. montaż kabiny prysznicowej – 13 500,00 zł – 2001 r.,
42. montaż pieca kuchennego w kuchni – 5 000,00 zł – 1996 r.,
43. montaż baterii ściennej natryskowej w kabynie na półpiętrze – 1 000.00 zł – 1996 r.,
44. montaż wypustu 3-fazowego dla pieca elektrycznego w kuchni i łazience – 1 000,00 zł – 1996 r.,
45. montaż tablicy kuchni i łazience – 700,00 zł – 1996 r.,
46. montaż wypustu elektrycznego na piecach w kuchni i łazience – 3 500,00 zł – 1996 r.,
47. montaż wypustu elektrycznego na gniazdo wtykowe w całym domu – 5 000,00 zł – 1996 r.,
48. montaż rur kanalizacyjnych (...) \varnothing 50 w całym domu – 3 000,00 zł – 1996 r.,
49. montaż rur kanalizacyjnych (...) \varnothing 100 w całym domu – 1 500,00 zł – 1996 r.,
50. montaż rur wodociągowych w całym domu – 4 200,00 zł – 1996 r.,
51. malowanie zewnętrznej blachy w domu i pralni – 7 000,00 zł – 1999 r.,
52. malowanie zewnętrznych tynków w domu i pralni – 5 000,00 zł – 1999 r.,

53. rusztowanie drabinowe (wynajem) – 3 000,00 zł – 1999 r.,
54. montaż kanału ciepłowniczego piwnicy – 22 000,00 zł – 1996 r.,
55. montaż rurociągu z rur w całym domu – 7 000,00 zł – 1996 r.,
56. malowanie (odnowienie) ścian budynku w domu i pralni – 20 000,00 zł – 2004 r.,
57. malowanie (odnowienie) ścian i sufitu wewnętrznego domu i pralni – 5 000,00 zł – 2006 r.,
58. wymiana okien na plastikowe w całym domu – 30 000,00 zł – 2006 r.,
59. szlifowanie i malowanie parkietu w kuchni – 10 000,00 zł – 2005 r.,
60. nowy piec typu Junkers w łazience – 7 000,00 zł – 2009 r.,
61. wymiana boazerii na rogową w trzecim pokoju na parterze – 8 000,00 zł – 2002 r.,
62. wstawienie kominka w trzecim pokoju na parterze – 15 000,00 zł – 2005 r.,
63. podwieszenie sufitów w kuchni i pierwszym pokoju – 20 000,00 zł – 2008 r.,
64. wymiana pieca centralnego ogrzewania w piwnicy – 12 000,00 zł – 2009 r.,
65. wstawienie rur do pieca w piwnicy – 4 000,00 zł – 2009 r.,
66. malowanie dachu pralni – 5 000,00 zł – 2007 r.,
67. położenie kafelków w pralni – 7 000,00 zł – 2002 r.,
68. malowanie ścian pralni wewnątrz i na zewnątrz – 17 000,00 zł – 2004 r.

W odpowiedzi na pozew (...) z siedzibą w W. wniosło o oddalenie powództwa.

Uzasadniając swoje stanowiska strona pozwana podniosła, że powodowie są posiadaczami nieruchomości w złej wierze. Wyrokiem z dnia 25 maja 1998 r. Sąd Wojewódzki stwierdził, że umowa przenosząca własność nieruchomości położonej w B. przy ul. (...) –S. na powodów jest nieważna, należy zatem uznać, że przynajmniej od maja 1998r., powodowie są posiadaczami w złej wierze, gdyż powzięli informację o fakcie zajmowania nieruchomości, która do nich nigdy nie należała. Powodowie, jako posiadacze w złej wierze, mogą żądać jedynie zwrotu nakładów koniecznych i to o tyle, o ile właściciel wzbogacił się bezpodstawnie ich kosztem. Pozwany pismem z dnia 6 lipca 2007 r. jedynie podniósł gotowość do rozliczenia nakładów koniecznych za okres, w którym to powodowie pozostawali posiadaczami w dobrej wierze, czyli za okres od 30 stycznia 1996 r. do maja 1998 r. W związku z tym, nie można w żaden sposób przypisać pozwanemu uznania roszczeń powoda.

Pozwany podniósł, że zgodnie z art. 118 kc roszczenia powodów o zwrot nakładów koniecznych z lat 1996-1998 są przedawnione i nie mogą być dochodzone na drodze sądowej. Jednocześnie pozwany zaprzeczył w całości twierdzeniom powodów odnoszącym się do zakresu poniesionych przez powodów nakładów na nieruchomość położoną w B. przy ul. (...)–S. oraz faktowi dokonania wymienionych w pozwie prac remontowych.

Pozwany z ostrożności procesowej podniósł zarzut potracenia wskazując, że powodowie w okresie od 1 września 2007 r. do połowy maja 2013 r. nie uiszczali wynagrodzenie za korzystanie z nieruchomości. Należna z tego tytułu pozwanemu kwota wynosi 150 290,00 zł - k. 403.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 30 stycznia 1996 r. powodowie J. W. i W. W. zawarli z K. S. i Z. D. działającymi imieniem pozwanego (...) z siedzibą w W. umowę sprzedaży nieruchomości objętej KW (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Bielsku – Białej. Z zawartej umowy wynikało, że budynek znajdujący się na nieruchomości jest niezamieszkały od 6 lat i jest w stanie nadającym się do kapitalnego remontu. Nieruchomość została przez pozwanego zbyta w oparciu o uchwałę nr 4 Rady Naczelnej (...) podjętą w dniu 15 października 1994 r., zgodnie, z którą Rada Naczelna wyraziła zgodę na zbycie majątku będącego własnością (...) w postaci dwóch działek o powierzchni 450 m² oraz 1.200 m² zabudowanych budynkiem biurowym oraz budynkiem administracyjno – warsztatowym położonych w B. przy ul. (...) oraz (...) - S. 16.

(akt notarialny k. 7-9, uchwała k. 74, zeznania powódki k. 400-401, zeznania powoda k. 402-403)

Powodowie dokonali na nieruchomość położoną w B. przy ul. (...) – S. nakładów koniecznych w postaci robót ziemnych, wykonania fundamentów, ścian podziemia, izolacji fundamentów, ścian nadziemia, nakłady w zakresie stropów, sklepienia, schodów, podestów, wykonali ścianki działowe, nakłady w zakresie dachu i jego pokrycia oraz konstrukcji, izolacje przeciwwilgociowe i ciepłe, wymienili częściowo i malowali okna, wymienili drzwi zewnętrzne, drzwi wewnętrzne, wykonali tynki i oblicowania, roboty malarskie, nakłady w zakresie podłoża, podłogi i posadzki, nakłady na elewację, wykonali instalację elektryczną, instalację wodociągową, instalację kanalizacyjną, instalację centralnego ogrzewania, roboty różne.

(dokumentacja fotograficzna k. 159-205, 214-230, zeznania świadka M. Z. k. 398-399, opinia biegłej sądowej k. 540-546, k. 570-573, k. 591-592, zeznania powódki k. 400-401, zeznania powoda k. 402-403)

Wartość nakładów koniecznych na dzień wydania nieruchomości pozwanemu po uwzględnieniu zakresu ich zużycia wyniosła 37 425,00 zł.

(dokumentacja fotograficzna k. 159-205, opinia biegłej sądowej k. 540-546, k. 570-573, k. 591-592)

Nakłady w zakresie dachu i jego pokrycia, malowania budynku na zewnątrz zostały wykonane w 2006 r. lub w 2007 r., parkiet był szlifowany w 1996 r., terakota w łazience i na balkonie została położona w 2004 r. lub w 2005 r., kraty w oknach zostały wstawione w 1997 r. Drzwi wewnętrzne zostały wstawione w 1999 r. lub w 2000 r., sufity były robione w 2007 r.

(zeznania powódki k. 400-401, zeznania powoda k. 402-403)

Powodowie dokonali także nakładów użytecznych w postaci zakupu i instalacji kominka. K. został zakupiony i wykonany w 2005 r. lub w 2006 r. Wykonali również boazerię na ścianie, na której był kominek, prace te zostały wykonane w 1998 r. lub w 1999 r.

(dokumentacja fotograficzna k. 159-205, zeznania świadka M. Z. k. 398-399, opinia biegłej sądowej k. 540-546, k. 570-573, k. 591-592, zeznania powódki k. 400-401, zeznania powoda k. 402-403)

Wartość nakładów użytecznych na dzień wydania nieruchomości pozwanemu po uwzględnieniu zakresu ich zużycia wyniosła 12 900,00 zł.

(dokumentacja fotograficzna k. 159-205, opinia biegłej sądowej k. 540-546, k. 570-573, k. 591-592)

Początkiem lat 2000 powodowie posadzili w ogrodzie tuje.

(zeznania powoda k. 402-403)

Wyrokiem z 25 maja 1998 r. Sąd Wojewódzki w Bielsku - Białej Wydział I Cywilny w sprawie I C 1454/96 ustalił, że zawarta pomiędzy działającymi imieniem (...) w W., a powodami umowa sprzedaży nieruchomości położonej w B. przy ul. (...) – S. objętej księgą wieczystą nr (...) sporządzona w dniu 30 stycznia 1996 r. jest nieważna. Pozew w sprawie o uznanie umowy sprzedaży za bezskuteczną został powodom doręczony w dniu 13 listopada 1996 r.

(akta Sądu Wojewódzkiego w Bielsku - Białej sygn. akt I C 1454/96: wyrok z 25.05.1998 r.)

Pismem z 6 lipca 2007 r. powodowie zostali wezwani do wydania nieruchomości.

(pismo pozwanego z 7.07.2007 r. k. 12-14)

Wyrokiem z 8 stycznia 2008 r. Sąd Okręgowy w Bielsku - Białej I Wydział Cywilny w sprawie I C 252/07 zasądził od J. W. i W. W. na rzecz (...) w W. kwotę 256 665,10 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 3 września 2007 r. tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości, Sąd nakazał również wydać (...) w W. nieruchomość położoną w B. objętą księgą wieczystą (...) oraz opróżnić i opuścić znajdujący się na tej nieruchomości budynek mieszkalny. Pozew o wydanie nieruchomości został doręczony powodowi w dniu 26 września 2007 r., powodce w dniu 25 września 2007 r.

(akta Sądu Okręgowego w Bielsku - Białej I Wydział Cywilny sygn. akt I C 252/07: wyrok z 8.01.2008 r.)

Przeciwko J. W. i W. W. wszczęto postępowanie egzekucyjne w celu opróżnienia nieruchomości i zapłaty.

(zawiadomienia k. 16, 19, , 20, wniosek egzekucyjny k. 18)

Klucze od nieruchomości powodowie przekazali pozwanemu w dniu 14 maja 2012 r.

(protokół k. 143, protokół k. 438, zeznania powódki k. 400-401)

Czynsz możliwy do uzyskania za korzystanie z nieruchomości w okresie od 1 września 2007 r. do 13 maja 2012 r. wynosi 99 862,00 zł.

(opinia biegłej sądowej k. 471-489, k. 509-510, k. 530)

W chwili opuszczenia przedmiotowej nieruchomości przez powodów nosiła ona ślady mocnego użytkowania, była w stanie do remontu, nadawała się do zamieszkania przez osoby niewymagające. Powodowie pozostawili w nieruchomości bałagan. Pozwany w celu jego uprzątnięcia wynajął firmę sprzątającą.

(zeznania świadka M. Z. k. 398-399)

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dokumentów przedłożonych przez strony, zeznań świadka M. Z., zeznań powodów oraz opinii biegłej sądowej E. M..

Sąd nie znalazł podstaw do kwestionowania przedłożonych przez strony dokumentów, nie czyniła tego również żadna ze stron postępowania, część dokumentów stanowiła dokumenty urzędowe.

Sąd dał wiarę zeznaniom przesłuchanego w sprawie świadka M. Z., jego zeznania znajdowały potwierdzenie w pozostałym zebranym w sprawie materiale dowodowym.

W zakresie zeznań złożonych przez powodów Sąd częściowo dał im wiarę odnośnie tego jakie nakłady poczynili na nieruchomość, Sąd dał im wiarę w tym zakresie, w jakim wykonane nakłady znalazły potwierdzenie w opinii biegłej sądowej opartej o złożone biegłej przez powodów i ich pełnomocnika oświadczenia.

Ustalając wartość dokonanych przez powodów nakładów koniecznych i użytecznych oraz wysokość wynagrodzenia należnego za bezumowne korzystanie przez powodów z nieruchomości Sąd oparł się na opinii sporządzonej przez biegłą sądową E. M.. Opinia ta może stanowić podstawę dokonywania w sprawie ustaleń faktycznych albowiem została sporządzona przez osobę posiadającą do tego niezbędną wiedzę i konieczne wiadomości specjalne. Biegła odpowiedziała na pytania Sądu, odniosła się do zarzutów podnoszonych przez strony, strony miały również możliwość zadawania biegłej pytań na rozprawie. Opinia może stanowić podstawę dokonywania w sprawie ustaleń faktycznych, została sporządzona w oparciu o informacje uzyskane przez biegłą od powódki i pełnomocnika powodów. To powódka

wskazywała biegłej jakich nakładów dokonali powodowie na nieruchomości, biegła dokonała oceny czy na podstawie stanu nieruchomości istnieją przesłanki do przyjęcia, że istotnie nakłady takie zostały dokonane. Odnosząc się do zarzutów pełnomocnika powodów należy wskazać, że istotnie biegła miała odnieść się do tego, które nakłady wskazane w piśmie procesowym powodów zostały dokonane, jednak jak wyjaśniła biegła podczas przeprowadzania wizji lokalnej powódka nie potrafiła ustosunkować się do wszystkich robót wskazanych w piśmie powodów, zapisy te były nieprecyzyjne, nie wszystkie roboty można było ustalić na miejscu z uwagi na upływ czasu i zużycie niektórych elementów, biegła oparła się więc na wskazaniach powódki w tym zakresie. To powodowie żądają w niniejszym postępowaniu zwrotu poczynionych nakładów na nieruchomości, nie jest więc zrozumiałe zarzucanie przez powodów biegłej, że to na ich oświadczeniach w zakresie tego jakie nakłady poczynili oparła się sporządzając opinię. Zakres poczynionych nakładów powódka i jej pełnomocnik zaakceptowali (k. 546). Biegła podczas oględzin nieruchomości ustaliła również, że istotnie wskazane przez powódkę nakłady zostały wykonane, poza tymi, których nie dało się ustalić z przyczyn obiektywnych takich jak np. wykopy czy izolacje.

Sąd nie znalazł podstaw do dopuszczenia dowodu z opinii innego biegłego sądowego i wniosków powodów w tym zakresie oddalił. Jak wskazano powyżej biegła dokonała ustaleń na podstawie oświadczeń samych powodów, a okoliczność, że wnioski jakie biegła wysnuła na tej podstawie i ich niezgodność z oczekiwaniami powodów nie może stanowić podstawy do powołania kolejnego biegłego.

Sąd nie oparł się na opinii sporządzonej przez biegłego sądowego A. G. albowiem opinia ta nie może stanowić podstawy dokonywania w sprawie ustaleń faktycznych. Z oświadczenia biegłego złożonego na rozprawie wynika, że biegły nie był na terenie nieruchomości, widział ją tylko z zewnątrz, nie był więc w stanie ocenić czy i jakie nakłady zostały dokonane. Biegły stwierdził, że z zawartej umowy wynikało, że nieruchomość jest w stanie nadającym się do kapitalnego remontu, następnie powodowie w tej nieruchomości zamieszkali, musieli więc poczynić nakłady, aby było to możliwe, w świetle tego można hipotetycznie ustalić jaka musiała być wartość nakładów. Sporządzona w oparciu o takie założenie opinia jest całkowicie nieprzydatna i nie uwzględnia faktu czy nakłady zostały faktycznie poczynione, nie ustala również ich faktycznego zakresu.

Różnice pomiędzy wnioskami wypływającymi z opinii A. G. i opinii E. M. nie mogły więc stanowić podstawy do dopuszczenia dowodu z opinii innego biegłego sądowego, wynikały one z faktu, że biegły A. G. nie dokonał ustaleń w oparciu o obiektywne przesłanki.

Sąd zważył, co następuje:

Zgodnie z treścią art. 226 § 1 kc 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. § 2 stanowi, że samoistny posiadacz w złej wierze może żądać jedynie zwrotu nakładów koniecznych, i to tylko o tyle, o ile właściciel wzbogaciłby się bezpodstawnie jego kosztem.

Przepisy zawarte w tym artykule regulują rozliczenia (pieniężne) z tytułu dokonanych przez posiadacza samoistnego na posiadaną rzecz nakładów. Ustawodawca uzależnia zakres roszczenia posiadacza o zwrot nakładów i skorelowanego z nim obowiązku właściciela przede wszystkim od dobrej lub złej wiary posiadacza i obejmuje tym zakresem bądź tylko nakłady konieczne, bądź również inne nakłady. Przez nakłady konieczne rozumie się takie nakłady, których celem jest utrzymanie rzeczy w należytym stanie, na przykład remonty i konserwacja rzeczy, zasiewy, utrzymanie zwierząt, płacenie podatków. Inne nakłady mają na celu ulepszenie rzeczy, przez co zwiększają one wartość rzeczy - nakłady użyteczne, bądź zmierzają do zaspokojenia potrzeb estetycznych tego, kto ich dokonuje - nakłady zbytkowne.

Powodowie niewątpliwie byli samoistnymi posiadaczami nieruchomości położonej w B. przy ul. (...) – S. w okresie od zawarcia umowy sprzedaży do wydania jej pozwanemu w maju 2012 r., a w konsekwencji powołane przepisy mogą

stanowią podstawę dochodzenia przez powodów swoich roszczeń. Powodowie rzeczą faktycznie władali z zamiarem władania dla siebie.

Posiadanie może być wykonywane w dobrej albo w złej wierze. W dobrej wierze jest ten, kto powołując się na określone prawo lub stosunek prawny jest przekonany o przysługiwaniu mu tego prawa lub o istnieniu określonego stosunku prawnego gdy w rzeczywistości jest on w błędzie co do istotnego stanu rzeczy, przy czym błędne przekonanie musi być w konkretnych okolicznościach usprawiedliwione. W złej wierze natomiast jest ten kto powołując się na określone prawo lub stosunek prawny wie, że prawo to nie istnieje albo wprawdzie nie wie tego ale jego braku wiedzy nie można uznać w okolicznościach konkretnego wypadku za usprawiedliwiony.

Dobra wiara oznacza stan psychiczny określonej osoby polegający na błędnym, ale usprawiedliwionym w danych okolicznościach mniemaniu o istnieniu jakiegoś prawa podmiotowego lub stosunku prawnego, zła wiara to znajomość prawdziwego stanu rzeczy, odbiegającego od twierdzeń zainteresowanego, albo nieusprawiedliwiona niewiedza o tym stanie rzeczy. Na ogół przyjmuje się, że dobrą wiarę uchyla już brak staranności, bowiem w złej wierze jest ten, kto zna rzeczywisty stan prawny albo nawet wprawdzie go nie zna, ale mógł się o nim przy dołożeniu należytych starań dowiedzieć. (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach 11 lutego 2010 r., V ACa 692/09, LEX 936692).

Powodowie pozostawali posiadaczami nieruchomości od jej zakupu 30 stycznia 1996 r. do dnia jej wydania czyli do 14 maja 2012 r. Niewątpliwie początkowo po nabyciu nieruchomości powodowie byli posiadaczami samoistnymi nieruchomości w dobrej wierze. Zawierając w formie aktu notarialnego umowę sprzedaży nieruchomości mieli pełne prawo być przekonanymi, że przysługuje im prawo własności nieruchomości. Pozostawanie powodów w początkowym okresie posiadania nieruchomości w dobrej wierze powinno więc być bezsporne.

Zdaniem Sądu należy przyjąć, że powodowie w złej wierze pozostawali od dnia 13 listopada 1996 r., 13 listopada 1996 r. to dzień doręczenia powodom odpisu pozwu w sprawie prowadzonej przed Sądem Wojewódzkim w Bielsku - Białej I Wydział Cywilny sygn. akt I C 1454/96 o uznanie nieważności umowy sprzedaży zawartej w dniu 30 stycznia 1996 r. Już w pozwie zostały podniesione wszystkie zarzuty dotyczące ważności umowy, które następnie stały się podstawą wydania w sprawie wyroku uwzględniającego powództwo, do pozwu dołączono dokumenty, na podstawie których możliwe było zweryfikowanie twierdzeń zawartych w pozwie. Po otrzymaniu odpisu pozwu braku wiedzy powodów, że nie przysługuje im prawo własności nieruchomości nie można uznać za usprawiedliwiony. Na podstawie otrzymanych dokumentów powodowie poznali stan prawny nieruchomości, a jeżeli nawet z braku wiedzy prawniczej nie zrobili tego, to przy dołożeniu należytych starań mogli się o rzeczywistym stanie prawnym dowiedzieć. Najpóźniej można przyjąć u powodów złą wiarę od 25 maja 1998 r., a więc od dnia wydania wyroku w sprawie prowadzonej przez Sąd Wojewódzki w Bielsku - Białej Wydział I Cywilny sygn. akt I C 1454/96 o uznanie nieważności umowy sprzedaży, wtedy już nie było żadnych usprawiedliwionych przesłanek do przyjęcia, że przekonanie powodów o tym, że przysługuje im prawo własności nieruchomości jest usprawiedliwione.

Jak podniesiono wcześniej zgodnie z treścią art. 226 § 1 kc 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. § 2 stanowi, że samoistny posiadacz w złej wierze może żądać jedynie zwrotu nakładów koniecznych, i to tylko o tyle, o ile właściciel wzbogaciłby się bezpodstawnie jego kosztem.

Nakłady to wszelkiego rodzaju wydatki na nieruchomość, przybierają one różną postać: nakładów koniecznych czyli takich, których celem jest utrzymanie rzeczy w należyтым stanie, zdatnym do normalnego korzystania zgodnie z przeznaczeniem, bądź nakładów użytecznych lub zbytkownych mających na celu ulepszenie rzeczy i zwiększające jej wartość bądź zmierzają do zaspokojenia potrzeb estetycznych tego, kto ich dokonuje.

Powodowie za okres kiedy byli posiadaczami nieruchomości w dobrej wierze mogą domagać się zwrotu zarówno nakładów koniecznych, jak i użytecznych, i zbytkownych, od czasu od kiedy należy traktować ich jako posiadaczy

samoistnych w złej wierze tylko nakładów koniecznych, i o tyle, o ile właściciel wzbogaciłby się bezpodstawnie ich kosztem.

Z ustalonego w sprawie stanu faktycznego wynika, że powodowie dokonali nakładów koniecznych na nieruchomości przy ul. (...) – S. w B. w postaci robót ziemnych, wykonania fundamentów, ścian podziemia, izolacji fundamentów, ścian nadziemia, nakłady w zakresie stropów, sklepienia, schodów, podestów, wykonali ścianki działowe, nakłady w zakresie dachu i jego pokrycia oraz konstrukcji, izolacje przeciwwilgociowe i ciepłne, wymienili częściowo i malowali okna, wymienili drzwi zewnętrzne, drzwi wewnętrzne, wykonali tynki i oblicowania, roboty malarskie, nakłady w zakresie podłóża, podłogi i posadzki, nakłady na elewacja, wykonali instalację elektryczną, instalację wodociągową, instalację kanalizacyjną, instalację centralnego ogrzewania, roboty różne.

Nakłady te niewątpliwie miały służyć utrzymaniu rzeczy w należyтым stanie, zdatnym do normalnego korzystania z niej zgodnie z przeznaczeniem. Zakres tych nakładów Sąd ustalił na podstawie opinii biegłej sądowej. Jak wskazano wcześniej to powódka podczas przeprowadzania przez biegłą sądową oględzin wskazała jakie nakłady zostały poczynione, oświadczenie to przez stronę pozwaną nie zostało zakwestionowane. Oświadczenie powódki było częściowo sprzeczne z zakresem nakładów koniecznych wymienionych w pismach powodów składanych w toku postępowania, jednak jak wyjaśniła biegła podczas przeprowadzania wizji lokalnej powódka nie potrafiła odnieść się do wszystkich robót wskazanych w piśmie powodów, zapisy te były nieprecyzyjne, nie wszystkie roboty można było ustalić na miejscu z uwagi na upływ czasu i zużycie niektórych elementów, zasadne więc było oparcie się na wskazaniach powódki podczas przeprowadzanych oględzin. Biegła nie była również w stanie, z uwagi na upływ czasu ustalić dat dokonania nakładów. Biegła podczas oględzin nieruchomości ustaliła, że istotnie wskazane przez powódkę nakłady zostały wykonane, poza tymi, które nie były widoczne z przyczyn obiektywnych takie jak np. wykopy czy izolacje. Wykonania innych nakładów, o których mowa w pismach procesowych powodów biegła nie stwierdziła podczas oględzin.

Nakłady dokonane na nieruchomości, które mogą zostać rozliczone, i których zwrotu może domagać się posiadacz samoistny to nakłady, które istotnie zostały dokonane, muszą one bowiem w przypadku posiadania w złej wierze powodować wzbogacenie po stronie właściciela nieruchomości. Wzbogacenie to musi rzeczywiście istnieć w dacie wydania nieruchomości. Z uwagi na to podstawy ustalenia wartości nakładów koniecznych poczynionych przez powodów nie mogła stanowić opinia biegłego sądowego A. G., który jak sam podał na rozprawie nie dokonał oględzin nieruchomości, a sporządzoną opinię oparł na założeniu, że skoro w chwili zawarcia przez strony umowy sprzedaży nieruchomości nadawała się do kapitalnego remontu, a później powodowie w niej zamieszkiwali to na tej podstawie można ustalić wartość nakładów koniecznych i odpowiadają one kwocie koniecznej do doprowadzenia nieruchomości do stanu do zamieszkania. Biegły obliczył więc nakłady hipotetyczne, nie zaś nakłady faktycznie poczynione.

Wartość dokonanych przez powodów na nieruchomości nakładów koniecznych wynosi 37 425,00 zł. Jest to wartość nakładów na dzień wydania pozwanemu nieruchomości, kwota ta odpowiada więc kwocie o jaką pozwany wzbogacił się na skutek ich dokonania. W swojej opinii biegła uwzględniła zakres dokonanych nakładów, stopień ich zużycia i ustaliła ich wartość na dzień wydania nieruchomości pozwanemu.

W związku z tym, że wyżej wymienione nakłady stanowiły nakłady konieczne powodowie mogą domagać się ich zwrotu.

Pozwany podniósł zarzut przedawnienia roszczenia powodów z tytułu żądania zwrotu nakładów.

Zgodnie z treścią art. 229 § 1 kc roszczenia właściciela przeciwko samoistnemu posiadaczowi o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy, o zwrot pożytków lub o zapłatę ich wartości, jak również roszczenia o naprawienie szkody z powodu pogorszenia rzeczy przedawniają się z upływem roku od dnia zwrotu rzeczy. To samo dotyczy roszczeń samoistnego posiadacza przeciwko właścicielowi o zwrot nakładów na rzecz.

Dla roszczenia uzupełniającego przysługującego właścicielowi przeciwko posiadaczowi, jak i roszczenia posiadacza przeciwko właścicielowi o zwrot nakładów ustawodawca wprowadził szczególny termin przedawnienia. Termin ten

wynosi rok i biegnie od dnia zwrotu rzeczy, niezależnie od tego, czy dotyczy posiadacza w dobrej, czy w złej wierze. Zwrot rzeczy oznacza każdy sposób odzyskania przez właściciela władztwa nad rzeczą. Może to być dobrowolne wydanie rzeczy przez samoistnego posiadacza właścicielowi, odzyskanie jej przez właściciela w drodze egzekucji, a nawet w drodze samowolnego pozbawienia posiadania. Art. 229 kc odnosi się do tych roszczeń, które przed jego upływem nie uległy przedawnieniu na zasadach ogólnych, oraz roszczeń, które powstały (lub stały się wymagalne) z chwilą zwrotu rzeczy właścicielowi. Nie sanuje on roszczeń przedawnionych według tych zasad, lecz skraca termin przedawnienia roszczeń nieprzedawnionych wcześniej, do jednego roku od daty zwrotu rzeczy (por. wyrok SN z 23.03.2007 r., V CSK 480/06, LEX 315287; Teresa A. Filipiak, Komentarz do art. 229 Kodeksu cywilnego, LEX). Zgodnie z ugruntowanym w tej mierze orzecnictwem roszczenie o zwrot nakładów koniecznych powstaje i staje się wymagalne z momentem ich dokonania, w przypadku roszczeń o nakłady użyteczne to roszczenie o nie powstaje i staje się wymagalne w chwili wydania rzeczy właścicielowi o ile następuje zwiększenie jej wartości (por. wyrok SN z 23.03.2007 r., V CSK 480/06, LEX 315287, wyrok SN z 22.03.2006 r., III CSK 3/06, LEX nr 196597).

Z ustalonego w sprawie stanu faktycznego, w szczególności z zeznań powodów wynika, że nakłady w zakresie dachu i jego pokrycia, malowanie budynku na zewnątrz zostały wykonane w 2006 r. lub w 2007 r., parkiet był szlifowany w 1996 r., terakota w łazience i na balkonie została położona w 2004 r. lub w 2005 r., kraty w oknach zostały wstawione w 1997 r., drzwi wewnętrzne zostały wstawione w 1999 r. lub w 2000 r., sufity były robione w 2007 r. Pozew w niniejszej sprawie został wniesiony w dniu 30 sierpnia 2001 r., przedawnieniu uległy więc nakłady poczynione przez powodów przed 30 sierpnia 2001 r. za przedawnione należy więc uznać nakłady związane ze szlifowaniem parkietu, wstawieniem krat w oknach, wstawieniem drzwi wewnętrznych. Co do tych nakładów powodowie wypowiedzieli się kiedy zostały dokonane. Daty dokonania nakładów wskazane przez powodów w piśmie z dnia 26 kwietnia 2012 r. nie zostały przez powodów potwierdzone podczas składania zeznań, treść tego pisma nie może więc stanowić podstawy dokonywania w sprawie ustaleń faktycznych, z uwagi na upływ czasu nie jest możliwe zweryfikowania twierdzeń powodów zawartych w tym piśmie. Dat poczynienia nakładów, z uwagi na upływ czasu, nie była w stanie ustalić także biegła.

Częściowo więc dokonane przez powodów nakłady konieczne przedawniły się.

Z ustalonego w sprawie stanu faktycznego wynika, że w zakresie nakładów użytecznych powodowie zakupili i wykonali kominek, miało to miejsce w 2005 r. lub 2006 r., powodowie nie potrafili w tym zakresie podać precyzyjnej daty, wykonali również boazerię na ścianie, na której był kominek, prace te zostały wykonane w 1998 r. lub w 1999 r. Prace wykonane w tym zakresie zostały wykonane w okresie, kiedy powodowie byli posiadaczami samoistnymi nieruchomości w złej wierze, w związku z czym, w świetle obowiązujących przepisów nie mogą domagać się zwrotu tych nakładów, albowiem były to nakłady użyteczne. Są to jedyne nakłady użyteczne, na których wykonanie wskazali powodowie. W tym zakresie żądanie powodów było nieuzasadnione. Do nakładów zbytkownych należy zaliczyć także tuje, które zostały posadzone w ogrodzie, zostały one posadzone początkiem lat 2000, a więc także w okresie, kiedy powodowie byli posiadaczami nieruchomości w złej wierze.

W toku prowadzonego postępowania pozwany podniósł zarzut potrącenia.

Zgodnie z treścią art. 498 § 1 kc gdy dwie osoby są jednocześnie względem siebie dłużnikami i wierzycielami, każda z nich może potrącić swoją wierzytelność z wierzytelności drugiej strony, jeżeli przedmiotem obu wierzytelności są pieniądze lub rzeczy tej samej jakości oznaczone tylko, co do gatunku, a obie wierzytelności są wymagalne i mogą być dochodzone przed sądem lub przed innym organem państwowym. Z § 2 wynika, iż wskutek potrącenia obie wierzytelności umarzają się nawzajem do wysokości wierzytelności niższej.

Dopuszczalność potrącenia jest uzależniona od współlistnienia ustawowo określonych przesłanek. Pierwszą z nich jest wzajemność wierzytelności tj. aby potrącający był równocześnie dłużnikiem oraz wierzycielem swego wierzyciela. Kolejnym przesłankami są jednorodzaowość świadczeń obu wierzytelności, wymagalność obu wierzytelności oraz zaskarżalność obu wierzytelności. Konsekwencją dokonania potrącenia jest umorzenie się nawzajem obu wierzytelności do wysokości wierzytelności niższej.

Pozwany podniósł, że powodowie w okresie od 1 września 2007 r. do połowy maja 2012 r. nie uiszczali wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości. Należna z tego tytułu pozwanemu kwota wynosi 150 290,00 zł. Podniesiony przez powodów zarzut dotyczący braku skuteczności podniesionego zarzutu potrącenia był nieuzasadniony. Niewątpliwie pozwanemu przysługuje wobec powodów wierzytelność z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości, wierzytelność ta była wymagalna, mogła być dochodzona przed sądem. Wierzytelność pozwanego została skonkretyzowana, wskazana została jej wysokość oraz podstawa faktyczna i prawna. Wysokość wierzytelności powodów wynikała natomiast z niniejszego postępowania, Podniesiony zarzut potrącenia należy uznać równocześnie za złożenie oświadczenia o potrąceniu. Nie można przyjąć, że oświadczenie o potrąceniu jest warunkowe, pozwany podniósł, że składa je na wypadek uznania przez Sąd zasadności żądań powodów, w przypadku jeżeli Sąd nie znalazłby podstaw do uznania zasadności żądania powodów oświadczenie o potrąceniu byłoby bezprzedmiotowe.

Zgodnie z treścią art. 224 § 1 kc samoistny posiadacz w dobrej wierze nie jest obowiązany do wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy i nie jest odpowiedzialny ani za jej zużycie, ani za jej pogorszenie lub utratę. Nabywa własność pożytków naturalnych, które zostały od rzeczy odłączone w czasie jego posiadania, oraz zachowuje pobrane pożytki cywilne, jeżeli stały się w tym czasie wymagalne. Z § 2 wynika, że od chwili, w której samoistny posiadacz w dobrej wierze dowiedział się o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa o wydanie rzeczy, jest on obowiązany do wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy i jest odpowiedzialny za jej zużycie, pogorszenie lub utratę, chyba, że pogorszenie lub utrata nastąpiła bez jego winy. Obowiązany jest zwrócić pobrane od powyższej chwili pożytki, których nie zużył, jak również uiszczyć wartość tych, które zużył.

W art. 225 kc uregulowana została sytuacja samoistnego posiadacza w złej wierze. Zgodnie z powołanym przepisem obowiązki samoistnego posiadacza w złej wierze względem właściciela są takie same jak obowiązki samoistnego posiadacza w dobrej wierze od chwili, w której ten dowiedział się o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa o wydanie rzeczy. Jednakże samoistny posiadacz w złej wierze obowiązany jest nadto zwrócić wartość pożytków, których z powodu złej gospodarki nie uzyskał, oraz jest odpowiedzialny za pogorszenie i utratę rzeczy, chyba, że rzecz uległaby pogorszeniu lub utracie także wtedy, gdyby znajdowała się w posiadaniu uprawnionego.

W sprawie bezspornym było, że powodowie byli posiadaczami samoistnymi nieruchomości pozwanego. Co najmniej od dnia 25 maja 1998 r., a więc od dnia wydania wyroku w sprawie prowadzonej przez Sąd Wojewódzki w Bielsku - Białej Wydział I Cywilny sygn. akt I C 1454/96 o uznanie nieważności umowy sprzedaży, powodów należy traktować jako posiadaczy samoistnych nieruchomości w złej wierze. Za okres posiadania nieruchomości w złej wierze powodowie są więc zobowiązani do zapłaty na rzecz pozwanego wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości. Podnosząc zarzut potrącenia pozwany podniósł, że przysługuje mu z tego tytułu wierzytelność w kwocie 150 290,00 zł za okres od 1 września 2007 r. do połowy maja 2012 r. W okresie tym powodowie byli posiadaczami nieruchomości w złej wierze. Co do wysokości zarzut potrącenia był częściowo uzasadniony, z opinii biegłej sądowej wynika, że należne pozwanemu za ten okres wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości wynosi 99 862,00 zł.

Wierzytelność przysługująca pozwanemu od powodów przekracza wysokość wierzytelności przysługującej powodom w stosunku do pozwanego dochodzoną niniejszym postępowaniem. Wskutek potrącenia obie wierzytelności umorzyły się nawzajem do wysokości wierzytelności niższej, a więc przysługującej powodom w stosunku do pozwanego (art. 498 § 2 kc).

Sąd nie znalazł podstaw do nieuwzględnienia zarzutu potrącenia w oparciu o zasady współzycia społecznego.

Zasady współzycia społecznego mają chronić pewne wartości moralne, odwołują się one do powszechnie uznawanych w całym społeczeństwie lub w danej grupie społecznej wartości i ocen właściwego, przyzwoitego, rzetelnego, lojalnego czy uczciwego zachowania. Obejmują nie tylko reguły moralne lecz także obyczajowe. W niniejszej sprawie powodowie przede wszystkim nie wskazali jakie konkretnie zasady współzycia społecznego miałyby zostać przez pozwanego naruszone, a tym samym nie dali Sądowi podstaw do oceny czy do ich naruszenia istotnie doszło. W ocenie Sądu

istotnie doszło do pokrzywdzenia powodów na skutek nieprawidłowości przy zawarciu umowy sprzedaży, jednakże należy mieć na względzie, że przez okres od 1996 r. do 2012 r. powodowie korzystali z nieruchomości nie ponosząc z tego tytułu żadnych kosztów, osiągnęli więc niewątpliwie z tego tytułu korzyść majątkową. Nawet po wydaniu wyroku nakazującego powodom wydanie nieruchomości (8.01.2008 r.) powodowie korzystali z nieruchomości jeszcze przez kilka lat. Sytuacja życiowa powodów jest niewątpliwie bardzo trudna, jednakże nie było podstaw do nieuwzględnienia zarzutu potrącenia tylko na podstawie art. 5 kc.

Mając powyższe na uwadze przyjmując, że w skutek potrącenia wierzytelności stron umorzyły się nawzajem do wysokości wierzytelności niższej Sąd powództwo oddalił.

Na mocy art. 102 kpc Sąd odstąpił od obciążania powodów kosztami postępowania.

Powodowie uzyskują niewielkie dochody, ich sytuacja materialna jest ciężka, posiadane środki inwestowali w nieruchomość, która okazała się nie stanowić ich własności, do takiej sytuacji doszło bez winy powodów, ich żądanie w niniejszej sprawie było częściowo uzasadnione Sąd uznał więc że zachodząc przesłanki uzasadniające odstąpienie od obciążania powodów kosztami postępowania.

Mając powyższe na uwadze orzeczono jak w wyroku.

SSO Ilona Kolarz: