

Sygn. akt III Ca 695/15

Dnia 23 marca 2016r.

Sąd Okręgowy w Nowym Sączu, Wydział III Cywilny Odwoławczy w składzie

następującym:

Przewodniczący - Sędzia SO Katarzyna Kwilosz - Babiś (sprawozdawca)

Sędzia SO Ewa Adamczyk

Sędzia SO Urszula Kapustka

Protokolant: prot. sąd. Ewelina Konieczny

po rozpoznaniu w dniu 23 marca 2016r. w Nowym Sączu

na rozprawie

sprawy z powództwa I. O. (1)

przeciwko Z. B., I. B.

o zapłatę

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Rejonowego w Zakopanem

z dnia 2 lipca 2015 r., sygn. akt I C 589/13

**1. prostuje oczywistą omyłkę zaistniałą w pkt II zaskarżonego wyroku w ten sposób że w miejsce słów „od pozwanego” wpisuje słowa „od powoda”,**

**2. oddala apelację,**

**3. zasądza od powoda na rzecz pozwanych solidarnie kwotę 1 200 zł tytułem kosztów postępowania apelacyjnego,**

**4. nie obciąża stron wydatkami poniesionymi tymczasowo przez Skarb Państwa w postępowaniu apelacyjnym.**

(...)

**Sygn. akt III Ca 695/15**

## UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 2.07.2015r. (sygn. akt I C 589/13) Sąd Rejonowy w Zakopanem w sprawie z powództwa I. O. (1) przeciwko Z. B. i I. B. o zapłatę oddalił powództwo (pkt I) i zasądził od pozwanego ( winno być powoda) na rzecz:

a) pozwanych solidarnie kwotę 1 800 zł tytułem zwrotu wyłożonych wydatków i kwotę 3 377 zł tytułem zwrotu wyłożonych kosztów zastępstwa prawnego,

b) Skarbu Państwa – Kasa Sądu Rejonowego w Zakopanem kwotę 1 616,18 zł tytułem zwrotu wyłożonych wydatków (pkt II).

Sąd Rejonowy ustalił, że powód jest właścicielem lokalu mieszkalnego nr (...)położonego na III piętrze w budynku nr(...)przy ul. (...) w Z.. Na początku lat 90-tych ubiegłego wieku uzyskał decyzje administracyjne, na podstawie których rozpoczął inwestycję na nieruchomości obejmującej dz. ewid. nr (...) obr.(...)przy ul. (...) w Z.. Pierwotne pozwolenie na budowę przewidywało budowę dwóch kondygnacji, jednak po ustnym zapewnieniu ze strony ówczesnego burmistrza miasta, iż ewentualna nadbudowa nie będzie stanowiła problemu, I. O. (1) przystąpił do budowy dwóch kolejnych kondygnacji budynku, którą zakończył początkiem 1993 r. Wszystkie lokale w przedmiotowym budynku sprzedawane były w okresie 1993-1995. Powód w większości przypadków nie informował jednak swoich kontrahentów o braku formalnego pozwolenia na budowę wyższych kondygnacji. W dniu 13.05.1994r. I. O. (1) i Z. B. wraz z małżonką zawarli w Kancelarii Notarialnej w K. przed notariuszem M. P. umowę przedwstępną sprzedaży lokalu mieszkalnego nr (...)położonego na III piętrze budynku przy ul. (...) w Z., składającego się z czterech pokoi, korytarza, łazienki, hallu, WC i dwóch garderób o powierzchni 97,06 m<sup>((2))</sup>, wraz z udziałem we współwłasności nieruchomości utworzonej z działki nr (...) w obr. (...)oraz w częściach wspólnych budynku w 36/1000 części za cenę 778.750.000 zł. Strony ustaliły termin zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży najdalej do dnia 31.12.1994r. I. O. (1) oświadczył, że z własnością tego lokalu związane będzie jedno miejsce na parkingu i że najdalej do dnia 31.12.1994r. przedmiotowe mieszkanie zostanie przekazane kupującym w stanie nadającym się do zamieszkania oraz zostaną przekazane im klucze. W tym czasie strony utrzymywały bliskie relacje towarzyskie, jednak Z. i I. B. w chwili podpisywania umowy nie byli informowani o przeszkodach administracyjnych, sami też nie interesowali się treścią decyzji o pozwoleniu na budowę. Należność za zakup mieszkania w kwocie 778.750.000 zł, stanowiącej równowartość 35.000 dolarów amerykańskich, została uiszczona w całości w dniu 16.05.1994 r., z kolei I. O. (1) przekazał Z. i I. B. przedmiotowy lokal w stanie deweloperskim wraz z kluczami do mieszkania późną jesienią. Strony ustaliły, że małżonkowie wykończą mieszkanie na własną rękę i w nim zamieszkają. Początkiem grudnia 1994r. Z. B. dowiedział się o niezgodności wybudowanego budynku z pozwoleniem na budowę i zastrzegł finalizację transakcji po zalegalizowaniu nadbudowanej części budynku. Pozwani w latach 1994-1997 poczynili nakłady konieczne na przedmiotowy lokal, doprowadzając mieszkanie, jakie przejęli w stanie deweloperskim od powoda do stanu, w jakim został on wydany powodowi w dniu 19.12.2012r. W szczególności w kuchni założyli podłogę z terakoty, płytki na ścianach, zabudowali zlew, zainstalowali komplet szafek kuchennych i pochłaniacz. W pomieszczeniach mieszkalnych i korytarzu wykonano gruby parkiet dębowy wraz z wykończeniem, położono sufit z drewna dębowego i klinkier na ścianie od strony wejścia na taras, w korytarzu na ścianie wykonali boazerię z drewna. Zamontowali też drzwi zewnętrzne, pełne z drewna dębowego oraz 5 sztuk drzwi wewnętrznych wraz z ościeżnicami. W garderobie wykonali szafki i półki, a w łazience wykonano płytki na podłodze i ścianach oraz na stałe zamontowano umywalkę, wannę i sedes kompaktowy. Nakłady te nie zostały zwrócone pozwany przez powoda. Pismem skierowanym do I. O. (1) z dnia 22.03.1995r., Z. B. podniósł niedotrzymanie terminu zawarcia umowy końcowej i zastrzegł, iż o terminie i miejscu jej zawarcia zadecyduje osobiście. Warunkiem zawarcia umowy przenoszącej własność było jednak zalegalizowanie budowy. Od 1998r., po tym, kiedy sąd administracyjny potwierdził słuszność decyzji nakazującej rozbiórkę, Z. i I. B. zaprzestali opłacania kosztów za eksploatację mieszkania. W dniu 21.01.2005 r. w biurze I. O. (1) przy ul. (...) miała miejsce rozmowa między stronami, która dotyczyła wzajemnych rozliczeń. Pismem z marca 2005r. powód, reprezentowany przez pełnomocnika, wezwał Z. i I. B. do opróżnienia z osób i rzeczy ich prawa reprezentujących lokalu mieszkalnego nr (...) o pow. 97,06 m<sup>((2))</sup>, a położonego na III piętrze budynku przy ul. (...) w terminie do 30.04.2005r. Sytuacja prawna nieruchomości do chwili obecnej nie została uregulowana, a budynek nie został dopuszczony do użytkowania. Wynagrodzenie za miesiąc użytkowania przedmiotowego lokalu w 2011r. wynosiło kwotę w wysokości 2 640 zł, zaś w roku 2012r. kwotę w wysokości 2 737,68 zł miesięcznie (kwota ta została zwaloryzowana o stawkę 3,7% z tytułu inflacji). Wysokość wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z przedmiotowego lokalu przez pozwanych za okres od września 2011r. do 19.12.2012 r. to łączna kwota 42 352,41 zł. Aktualna wartość rynkowa przedmiotowego lokalu mieszkalnego nr (...)wynosi 641 263 zł. Wartość nakładów dokonanych przez pozwanych na przedmiotowy lokal wynosi 52 000 zł. Pomiędzy stronami toczyło się przed Sądem Okręgowym w Nowym Sączu sygn. akt I C 372/09 postępowanie z powództwa I. O. (1) o wydanie przedmiotowego lokalu. W trakcie procesu pozwani wnieśli powództwo

wzajemne o zapłatę kwoty w wysokości 560 500 zł z tytułu zwrotu spełnionego świadczenia wraz z ustawowymi odsetkami. Prawomocnym wyrokiem z dnia 5.06.2012r. Sąd Okręgowy w Nowym Sączu nakazał pozwanym Z. B. i I. B., aby opróżnili z osób i rzeczy ich prawa reprezentujących i wydali I. O. (1) lokal mieszkalny nr (...) położony w budynku nr (...) przy ulicy (...) w Z.. Jednocześnie w pkt II wyroku Sąd zasądził od I. O. (1) na rzecz Z. B. i I. B. solidarnie kwotę 478 261 zł z należnymi odsetkami ustawowymi od dnia prawomocności wyroku do dnia zapłaty, postępowanie w zakresie kwoty 66 638,97 zł Sąd umorzył, w pozostałej części powództwo oddalił. Pozwani wydali przedmiotowy lokal powodowi w dniu 19.12.2012r.

W tym stanie rzeczy Sąd Rejonowy, powołując się na treść art. 224 i 225 k.c. uznał, że powództwo podlegało oddaleniu i stwierdził, że pozwani byli posiadaczami w złej wierze, bowiem mieli pełną świadomość tego, że nie są właścicielami zajętej nieruchomości oraz użytkują ją bez tytułu prawnego. W tej sytuacji zobowiązani są do zapłaty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości powoda bez względu na to, czy właściciel rzeczy, nie korzystając z niej, poniósł jakkolwiek stratę i niezależnie od tego, czy – jako posiadacze, faktycznie korzystali z rzeczy, odnosząc w ten sposób wymierną korzyść. Wysokość wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z przedmiotowego lokalu przez pozwanych za okres od września 2011 r. do 19.12.2012r. została przez Sąd Rejonowy ustalona w oparciu o treść opinii z dnia 23.12.2011r. sporządzonej przez biegłego inż. A. W.. Z kolei kwota 2 640 zł za miesiące od stycznia do 19.12.2012r. została zwaloryzowana o stawkę 3,7% wg wskaźnika GUS i przyjęta w wysokości 2.737,68 zł miesięcznie. Dalej Sąd I instancji zwrócił uwagę, że pozwani ponieśli w latach 1994-1997 nakłady na przedmiotowy lokal, których wartość wyniosła 52 000 zł, doprowadzając mieszkanie, jakie przejęli w stanie deweloperskim od powoda do stanu, w jakim został on mu wydany i stwierdził, że pozwani byli uprawnieni do dochodzenia roszczeń o zwrot nakładów koniecznych przed wydaniem rzeczy właścicielowi, co nastąpiło w dniu 19.12.2012r., czego jednak nie uczynili, zgłaszając zarzut potrącenia tych nakładów dopiero na gruncie niniejszej sprawy, w związku z czym roszczenie pozwanych uległo na podstawie art. 226 §1 przedawnieniu. W realiach niniejszej sprawy jednak powołanie się przez powoda na zarzut przedawnienia roszczenia o zwrot nakładów w ocenie Sądu I instancji należy ocenić jako sprzeczne z zasadami społecznymi – bowiem godzące w zasady etycznego i uczciwego postępowania, a tym samym stanowiące nadużycie prawa i nie zasługujące na udzielenie ochrony jurysdykcyjnej. Zwrócił Sąd Rejonowy uwagę, iż przez blisko dziesięć lat, od 1995r. do stycznia 2005r. żadna ze stron, mimo świadomości związania umową przedwstępną, nie podejmowała żadnych formalnych działań zmierzających do realizacji skutków prawnych, jakie miały z niej wynikać. I. O. (1) miał przy tym w ocenie Sądu I instancji świadomość samowoli budowlanej, bowiem od dnia 23.07.1993r. dysponował formalną decyzją wstrzymującą budowę, w związku z czym naruszył fundamentalne dla prowadzonej działalności zasady zaufania i wiarygodności, nie dając tym samym podstaw, by traktować jego zachowanie w sposób uprzywilejowany. Ponadto zwrócił Sąd uwagę, że pozwani czyniąc przedmiotowe nakłady dokonali tego w przeświadczeniu, że budowla zostanie zalegalizowana i zostanie wydane zezwolenie na użytkowanie przedmiotowego lokalu, co nigdy nie nastąpiło. Z uwagi zatem na fakt, iż wysokość poniesionych przez pozwanych nakładów na przedmiotowy lokal w wysokości 52 000 zł jest wyższa, niż należne powodowi wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z przedmiotowego lokalu przez pozwanych, które wyniosło 42.352,41 zł - powództwo Sąd Rejonowy oddalił. O kosztach postępowania orzekł Sąd I instancji w oparciu o treść art. 98 k.p.c. Sąd zasądził również od powoda na rzecz Skarbu Państwa kwotę 1 616,18 zł tytułem zwrotu wyłożonych wydatków, na które składają się kwoty 141,52 zł i 247,70 zł stanowiące koszty tłumaczeń zapłacone przez Sąd oraz kwota 3 003,96 zł za opinię biegłego, pomniejszona o uiszczoną na ten cel przez pozwanych w formie zaliczki kwotę 1 800 zł.

Powyższy wyrok zaskarżył powód apelacją, w której zarzucił:

1. naruszenie art. 5 k.c. przez niewłaściwe zastosowanie i nieuwzględnienie zarzutu przedawnienia roszczeń pozwanych w sytuacji, gdy nie zostało wykazane, aby w niniejszej sprawie zachodziły jakiegokolwiek przeszkody utrudniające pozwany dochodzenie ich roszczeń przez okres 14 lat,
2. naruszenie art. 233 §1 k.p.c. przez dokonanie ustalenia sprzecznego z treścią zebranego materiału dowodowego i ustaleniem prawomocnego wyroku Sądu Apelacyjnego w Krakowie w sprawie do sygn. akt I ACa 981/12 w sprawie oddalenia apelacji od wyroku Sądu Okręgowego w Nowym Sączu sygn. akt I C 372/09, a w szczególności z treścią zeznań powoda wzajemnego Z. B., przez ustalenie, iż pozwany wzajemnie „wykorzystując położenie powodów

wzajemnych wymusił na nich wpłatę całej należności za lokal” w sytuacji, gdy żadna z tych okoliczności nie została wykazana.

Powołując się na powyższe zarzuty, apelujący wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku przez zasądzenie od pozwanych na rzecz powoda kwoty 42 240 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 1.01.2013r. do dnia zapłaty oraz o zasądzenie od pozwanych na jego rzecz zwrotu kosztów postępowania za obie instancje, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych.

**Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

**Apelacja nie zasługiwała na uwzględnienie.**

W sprawie nie zaszyły uchybienia skutkujące nieważnością postępowania, a brane pod rozważenie sądu odwoławczego z urzędu - art. 378 §1 k.p.c.

Z uwagi na fakt, iż Sąd Rejonowy w Zakopanem omyłkowo w punkcie II. wskazał, że koszty postępowania zasądza od pozwanego, podczas gdy biorąc pod uwagę wynik postępowania przed Sądem I instancji nie budzi wątpliwości, iż koszty te zasądza od powoda, Sąd Okręgowy sprostował tę oczywistą omyłkę w zaskarżonym wyroku, o czym orzekł jak w punkcie 1. sentencji na podstawie art. 350 § 1 i 3 k.p.c.

Podzielając i przyjmując za własne większość ustaleń faktycznych Sądu Rejonowego, Sąd Okręgowy doszedł jednak do odmiennej, niż Sąd Rejonowy, oceny skuteczności podniesionego przez pozwanych zarzutu potrącenia z tytułu nakładów poczynionych na lokal mieszkalny położony na III piętrze w budynku nr(...) przy ul. (...) w Z.. W ocenie Sądu Odwoławczego roszczenie pozwanych o zwrot wartości nakładów na w/w lokal nie uległo przedawnieniu.

Na wstępie należy dokonać krótkiej analizy stosunku prawnego jaki łączył strony. Jak wynika z zeznań stron składanych w niniejszej sprawie oraz w sprawie o sygn. I C 372/09 pozwani weszli w posiadanie lokalu mieszkalnego na podstawie umowy przedwstępnej sprzedaży lokalu po uiszczeniu na rzecz powoda całej ceny za lokal. Za zgodą powoda dokonali na własny koszt wykończenia lokalu i mimo niezawarcia umowy przenoszącej własność lokalu, strony umowy przedwstępnej uznawały prawa pozwanych do tego lokalu. Powód nie pobierał od pozwanych żadnych należności za korzystanie z lokalu i jak sam zeznał traktował ich jak właścicieli. Również pozwani uważali lokal za swój i do 1999 roku ponosili wszelkie koszty korzystania z lokalu. Przez szereg lat strony w ogóle nie zakładały tego, że nie dojdzie do finalizacji umowy i formalnego przeniesienia własności lokalu na pozwanych. Jak stwierdzono w doktrynie ( por. np. artykuł Iwony Karasek i Fryderyka Zolla pt. „ Rozliczenie nakładów na nieruchomości wydaną na podstawie umowy przedwstępnej w razie niedojścia do skutku umowy przyrzeczonej”) stosunek prawny jaki łączył strony w tym czasie nie stanowił ani umowy najmu ani umowy użyczenia, lecz stosunek prawny nienazwany, którego istota polega na tym, że właściciel lokalu z uwagi na pobranie ceny i zgodny zamiar obu stron co do zawarcia umowy przyrzeczonej, wydaje mieszkanie przyszłym nabywcom celem czynienia przez nich zwykłego użytku z rzeczy. Przyszli nabywcy są posiadaczami w dobrej wierze ( choć nie w zakresie prawa własności ), lecz w zakresie wyżej opisanego stosunku prawnego nienazanego wynikającego z umowy przedwstępnej a dającego im uprawnienie do władania rzeczą do chwili zawarcia umowy przyrzeczonej lub do chwili odpadnięcia roszczenia o jej zawarcie. Do tej bowiem chwili stosunek prawny istnieje i władający rzeczą jest posiadaczem zależnym w dobrej wierze. Przekształcenie posiadania w dobrej wierze w posiadanie w złej wierze następuje z chwilą, gdy stało się jasne, że do takiego przeniesienia posiadania z jakiegokolwiek przyczyny nie dojdzie.

Zgodnie z treścią art. 226 §1 k.c., samoistny posiadacz w dobrej wierze może żądać zwrotu nakładów koniecznych o tyle, o ile nie mają pokrycia w korzyściach, które uzyskał z rzeczy. Zwrotu innych nakładów może żądać o tyle, o ile zwiększają wartość rzeczy w chwili jej wydania właścicielowi. Przez pojęcie nakładów koniecznych rozumie się co do zasady wydatki podejmowane dla utrzymania rzeczy w stanie zdatnym do normalnego korzystania, zgodnie z przeznaczeniem ( E. Gniewek w System Prawa Prywatnego t.3. prawo rzeczowe s.518. ). Zbyt wąskie byłoby zaś ujęcie nakładów koniecznych jako takich, które zmierzają do utrzymania rzeczy w stanie niezmiennym. Tym samym poczynienie przez przyszłych nabywców lokali mieszkalnych nakładów przekształcających lokale w tzw. stanie

deweloperskim na lokale zdadne do zamieszkania będzie poczynieniem nakładów koniecznych, mimo, że dochodzi do poważnej zmiany dotychczasowego stanu tych lokali. Normalnym przeznaczeniem lokali mieszkalnych nie jest bowiem utrzymywanie ich w stanie surowym, lecz w stanie umożliwiającym zaspokajanie potrzeb mieszkaniowych. W takim ujęciu nakłady na wykończenie lokali umożliwiające zamieszkanie są nakładami koniecznymi. Zmierzają one bowiem do umożliwienia korzystania z lokali zgodnie z normalnym przeznaczeniem. Wydatki na nakłady konieczne dokonane przez posiadacza w dobrej wierze podlegają zwrotowi w pełnym zakresie a nie jedynie w zakresie istniejącego wzbogacenia właściciela. Zakres roszczenia o zwrot tych nakładów jest jednak zmniejszany o wartość korzyści, które taki posiadacz uzyskał z rzeczy. Przez korzyści są rozumiane jedynie pożytki ( naturalne lub cywilne) z rzeczy. Zatem w przypadku lokali, które przyszli nabywcy wynajmowali lub wdzierżawiali w oczekiwaniu na zawarcie umowy przyrzeczonej wartość osiągniętego przez nich czynszu najmu lub dzierżawy zmniejsza zakres przysługującego tym posiadaczom roszczenia o zwrot wydatków na nakłady konieczne. Nie jest natomiast osiągniętą korzyścią samo korzystanie z rzeczy przez posiadacza lub jego wartość ( tak E. Gniewek w System prawa Prywatnego t.3. Prawo rzeczowe).

Przekładając powyższe uwagi teoretyczne na grunt niniejszej sprawy należy stwierdzić, że skoro nakłady na wykończenie lokalu były czynione przez pozwanych w latach 1994-1997, a więc w czasie, w którym strony łączył opisany wyżej stosunek prawny nienazwany, to do rozliczenia tych nakładów ma zastosowanie art. 226 §1 k.c. W dalszej kolejności rozważenia wymaga podniesiony przez powoda zarzut przedawnienia roszczenia pozwanych o zwrot nakładów na wykończenie lokalu. Podkreślenia wymaga fakt, że kwestia powstania i wymagalności roszczenia o zwrot nakładów stanowi przedmiot doktrynalnego i orzeczniczego sporu. Zagadnienia te nie doczekały się bowiem jednoznacznej regulacji prawnej w przepisach Kodeksu cywilnego i możliwe są do przyjęcia różne koncepcje prawne w tym zakresie, przy czym zarówno w orzecznictwie Sądu Najwyższego, jak i w doktrynie nie ma jednolitego poglądu co do tego, jak termin wymagalności takiego roszczenia należy ustalać. W kwestii tej orzecznictwo Sądu Najwyższego jest bardzo bogate, a zarazem zróżnicowane. Prezentowane jest bowiem m.in. stanowisko, zgodnie z którym roszczenia posiadacza powstają i stają się wymagalne z chwilą dokonania nakładów ( por. np. orzeczenia w sprawach: III CRN 375/71, III CRN 229/88). Wyrażono także pogląd, że roszczenie posiadacza o zwrot nakładów powstaje z chwilą dokonania nakładu. Jednakże w odniesieniu do nakładów koniecznych roszczenie o zwrot staje się wymagalne z chwilą powstania, natomiast roszczenie o zwrot innych nakładów staje się wymagalne z chwilą wydania rzeczy. ( por. orzeczenia SN w sprawach IV CK 362/02 i III CSK 3/06 ). Funkcjonuje też pogląd, w myśl którego przyznanie posiadaczowi roszczenia o zwrot nakładów koniecznych wymagalnego w chwili ich dokonania naruszałoby zasady słuszności, ponieważ w takim wypadku posiadacz w złej wierze, władający rzeczą z przyczyn niezaskądających na akceptację, uzyskiwałby możliwość decydowania o sposobie wykonywania cudzego prawa własności i czynienia nakładów koniecznych, niekiedy niezgodnie z wolą i interesem właściciela. Dlatego wymagalność roszczeń o wszelkie nakłady powstaje z chwilą zwrotu rzeczy właścicielowi, a jedynie w szczególnych przypadkach, takich jak np. zwłoka właściciela w odbiorze rzeczy, brak zainteresowania właściciela jej odzyskaniem, odmowa jej przyjęcia czy zgłoszenie przez posiadacza zarzutu zatrzymania, uzasadnione jest przyjęcie innej daty wymagalności roszczenia o zwrot nakładów (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 10.10.1997r., II CKN 371/97; z dnia 30.05.2007r., IV CSK 71/07 i z dnia 22.02.2010r., IV CSK 436/09). W sprawie o sygn. II CR 18/94 Sąd Najwyższy natomiast przyjął, że utrata przez posiadacza samoistnego przymiotu dobrej wiary powoduje, że roszczenie o zwrot nakładów z art. 226 §1 k.p.c. staje się wymagalne. Warty odnotowania jest także pogląd wyrażony w sprawie V CSK 324/06, w której Sąd Najwyższy stwierdził, że: „osobisty stosunek uprawniający posiadacza do żądania zwrotu nakładów powstaje w chwili zwrotu rzeczy. Ta chwila stanowi punkt odniesienia dla stwierdzenia, czy roszczenie w ogóle powstało. Jest ono wszakże obwarowane zastrzeżeniem "o ile nie mają pokrycia w korzyściach, które (posiadacz) uzyskał z rzeczy" - (art. 226 § 1 k.c. zd. pierwsze w zw. z art. 229 k.c.) lub warunkiem "o ile zwiększają wartość rzeczy" (art. 226 § 1 k.c. zd. drugie) względnie zastrzeżeniem "o ile właściciel wzbogaciłby się bezpodstawnie" (art. 226 § 2 k.c.).”

W ocenie Sądu Okręgowego w okolicznościach faktycznych niniejszej sprawy nie powinien znaleźć zastosowania wyrażony przez Sąd Rejonowy pogląd, że roszczenie pozwanych o zwrot nakładów koniecznych powstało i stało się wymagalne z chwilą powstania. Jak już wyżej wspomniano pozwani korzystali z lokalu mieszkalnego nr (...)położonego na III piętrze w budynku nr(...)przy ul. (...) w Z. na podstawie umowy przedwstępnej sprzedaży z dnia 13.05.1994r.

Ponieważ pozwani w dniu 16.05.1994r uścili całą należność za zakup mieszkania, jak również powód (jako przyszły zbywca) wyraził zgodę na korzystanie przez pozwanych z wydawanej rzeczy, mieli oni uzasadnione wrażenie pewności nabycia tytułu prawnego, co też skłoniło ich do poczynienia nakładów przystosowujących przedmiotowy lokal (znajdujący się w momencie objęcia go w posiadanie w stanie deweloperskim) na własne potrzeby i upodobania, na co powód jako zbywca lokalu wyraził zgodę. Z zeznań stron złożonych w niniejszej sprawie oraz w sprawie I C 372/09 wynika, że co najmniej do 2004 roku strony pozostawały w przekonaniu, że dojdzie do realizacji umowy przenoszącej własność, powód nie żądał od pozwanych zapłaty za korzystanie z tego lokalu, jak również nie żądał opuszczenia przez nich zajmowanego lokalu. Pozwani nie mieli tym samym żadnych uzasadnionych powodów, aby zgłaszać wobec powoda jakiegokolwiek roszczenia z tytułu poczynionych nakładów. Potrzeba ta powstała natomiast, gdy ostatecznie okazało się, że strony nie są w stanie dojść do porozumienia i do finalizacji umowy nie dojdzie, co nastąpiło na przełomie lat 2004 i 2005. Wtedy to pozwani faktycznie opuścili i opróżnili z rzeczy ruchomych mieszkanie, zatrzymując jednakże klucze jako zabezpieczenie zwrotu ceny za lokal, natomiast powód zażądał zwrotu lokalu – co miało miejsce w marcu 2005r. Dopiero po zgłoszeniu tego żądania ostatecznie okazało się, że zajmowany od lat lokal, w którego urządzenie pozwani zainwestowali już określoną kwotę pieniędzy, trzeba będzie oddać i rozliczyć się z właścicielem. Tym samym dopiero w marcu 2005r. powstała potrzeba rozliczenia nakładów, co w ocenie Sądu Okręgowego determinuje ocenę, że z tym momentem roszczenie o zwrot wartości nakładów stało się wymagalne. Ocena, że roszczenie pozwanych z tytułu nakładów na wykończenie lokalu stało się wymagalne już z chwilą powstania nakładów nie da się pogodzić z faktem, że nakłady te były czynione za zgodą powoda i w przekonaniu, że będą służyć pozwanym, tak jak cały lokal, za który pozwani zapłacili. Pozwani korzystali z tych nakładów ( a więc i umniejszali ich wartość ) do 2004r. i przez cały ten czas mogli czerpać z lokalu korzyści, które, gdyby były osiągnięte, podlegałyby odliczeniu od wartości nakładów. Wszystkie te okoliczności sprzeciwiają się uznaniu, że roszczenie o zwrot nakładów stało się wymagalne już w chwili ich dokonania. Z drugiej strony brak też podstaw do przyjęcia, że roszczenie to stało się wymagalne dopiero z chwilą zwrotu rzeczy powodowi. Pozwani przestali osobiście korzystać z lokalu na przełomie 2004-2005 i w istocie skorzystali z zarzutu zatrzymania mieszkania do chwili zwrotu zwaloryzowanej ceny za lokal. Możliwe więc było rozliczenie się z powodem z tytułu nakładów wcześniej, niż dopiero w chwili zwrotu lokalu.

Z uwagi na powyższe, w ocenie Sądu Okręgowego chwilą, w której roszczenie pozwanych o zwrot nakładów stało się wymagalne, jest moment zgłoszenia przez I. O. (1) żądania zwrotu lokalu, co nastąpiło pismem z marca 2005 r. (k. 193 akt związkowych I C 372/09). Roszczenie posiadacza przeciwko właścicielowi rzeczy o zwrot poczynionych na jego rzecz nakładów przedawnia się z upływem przewidzianego w art. 118 k.c. dziesięcioletniego terminu, nie później jednak niż z upływem roku od dnia zwrotu rzeczy ( art. 229 §1 k.c.) Terminy te ( tj. 10 lat od marca 2005r i rok od zwrotu rzeczy ) nie upłynęły, ponieważ pismem z dnia 27.11.2013r. pozwani zgłosili w niniejszej sprawie zarzut potrącenia z roszczeniem powoda kwoty 66 638,97 zł z tytułu nakładów przez nich poczynionych na lokal, które zatrzymał powód odbierając od pozwanych lokal z dokonanymi przez nich inwestycjami (k. 46).

W tym miejscu należy dodać, że wszystkie orzeczenia Sądu Najwyższego, jakie powoływał powód w piśmie z dnia 20 stycznia 2014r. na uzasadnienie poglądu, że roszczenie pozwanych o zwrot nakładów na lokal powstało i stało się wymagalne z chwilą dokonania nakładów ( a więc w latach 1993-1998 ) i w konsekwencji uległo przedawnieniu, zapadły w zupełnie odmiennych stanach faktycznych, niż ten występujący w niniejszej sprawie. W szczególności żadne z tych orzeczeń nie zapadło na tle stosunku prawnego jaki nawiązał się pomiędzy deweloperem a nabywcą lokalu na podstawie umowy przedwstępnej przeniesienia własności lokalu. Z kolei niepowołane przez powoda a wyrażające podobny pogląd orzeczenie SN wydane pod sygn. IV CK 362/02 zapadło na tle stosunku najmu i dotyczyło sytuacji wykonania przez najemcę takich napraw lokalu, które w istocie winien był wykonać wynajmujący. Oczywistym jest, że sytuacja najemcy lokalu, który płaci wynajmującemu za korzystanie z lokalu i ma prawo do określonego standardu lokalu jest zgoła odmienna od sytuacji osoby, która zapłaciła za lokal i korzysta z niego za zgodą zbywcy i w czasie dokonywania nakładów nikt nie zakłada, że nie dojdzie do finalizacji transakcji sprzedaży.

Dodatkowo stwierdzić trzeba, że poczynione przez pozwanych nakłady nie zostały pokryte i rozliczone w sprawie toczącej się przed Sądem Okręgowym w Nowym Sączu pod sygn. akt I C 372/09, ponieważ powodowie pierwotnie żądający zapłaty kwoty 560 000 zł tytułem zwaloryzowanej ceny za lokal i 66 638 zł tytułem zwrotu nakładów

za lokal, ostatecznie drugie z wymienionych żądań cofnęli a jednocześnie nie zdecydowali się na rozszerzenie powództwa o zwrot zwaloryzowanej ceny za lokal do kwoty 684 826 zł, czyli do kwoty obrazującej aktualną na datę orzekania w tamtej sprawie wartość lokalu wraz z poczynionymi przez pozwanych nakładami. W omawianej sprawie Sąd – związany żądaniem pozwu – umorzył postępowanie w zakresie dotyczącym zapłaty za nakłady i uznał za usprawiedliwione żądanie zapłaty kwoty 560 000 zł ( jako mniejszej od ustalonej przez biegłego wartości lokalu). Dodać trzeba, że zasądzona na rzecz pozwanych w tamtej sprawie kwota 478 261 zł stanowiła wynik potrącenia z kwoty 560 000 zł zgłoszonego przez I. O. roszczenia o zapłatę wynagrodzenia za korzystanie z lokalu, przy czym roszczenie to uwzględniono jedynie częściowo z uwagi na przyjęcie trzyletniego terminu przedawnienia.

Skoro więc roszczenia pozwanych o zwrot dokonanych nakładów nie przedawniły się, tym samym nieskuteczny jest podnoszony przez apelującego zarzut naruszenia art. 5 k.c., który w obliczu odmiennej oceny prawnej ustalonego stanu faktycznego, dokonanej przez Sąd Okręgowy, w ogóle nie miał w niniejszej sprawie zastosowania. Również zarzut naruszenia art. 233 §1 k.p.c. okazał się nieskuteczny. Sąd Rejonowy rzeczywiście pominął w dokonywanych ustaleniach faktycznych treść uzasadnienia Sądu Apelacyjnego w Krakowie w sprawie I ACa 981/12, w którym zakwestionowano dokonane w sprawie I C 372/09 przez Sąd I instancji ustalenie, iż I. O. (1) wykorzystując położenie Państwa B. wymusił na nich wpłatę całej należności na zakup nieruchomości przy ul. (...) w Z., jednak okoliczność ta ostatecznie nie ma znaczenia dla rozstrzygnięcia.

Mając powyższe na względzie, Sąd Okręgowy na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił apelację.

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd Okręgowy orzekł jak w pkt 3 sentencji na podstawie art. 98 k.p.c. w zw. z §13 ust. 1 pkt 1 w zw. z §6 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28.09.2002r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz.U.2013.461) w związku z §21 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22.10.2015r. w sprawie opłat za czynności adwokackie.

(...)

(...)