

Sygn. akt V ACa 510/19

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 28 lutego 2022 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie V Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący: Sędzia SA Ewa Klimowicz-Przygódzka

Protokolant: Gabriela Kaszuba

po rozpoznaniu w dniu 28 lutego 2022 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) W.

przeciwko J. M., M. M., A. J. i E. D. jako następczyni prawnej pozwanej B. B.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanych

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 19 kwietnia 2018 r., sygn. akt IV C 656/15

***I zmienia zaskarżony wyrok częściowo:***

***1.w punkcie pierwszym poprzez nadanie mu następującej treści:***

***„ a)zasądza na rzecz (...) W.:***

***- od E. D. jako następczyni prawnej zmarłej pozwanej B. B. kwotę 16 484,50 zł (szesnaście tysięcy czterysta osiemdziesiąt cztery złote i pięćdziesiąt groszy) wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 16 III 2015 r. do dnia 31 XII 2015 r. oraz ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 1 I 2016 r. do dnia zapłaty,***

***- od J. M. , M. M. i A. J. solidarnie kwotę 16 484,50 zł (szesnaście tysięcy czterysta osiemdziesiąt cztery złote i pięćdziesiąt groszy) wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 16 III 2015 r. do dnia 31 XII 2015 r. oraz ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 1 I 2016 r. do dnia zapłaty, zastrzegając prawo powoływania się przez tychże pozwanych w toku postępowania egzekucyjnego na ograniczenie ich odpowiedzialności wynikające z przyjęcia spadku po A. M. z dobrodziejstwem inwentarza,***

***b) oddala powództwo w zakresie żądania zasądzenia solidarnie od pozwanych kwoty 53 248,79 zł (pięćdziesiąt trzy tysiące dwieście czterdzieści osiem złotych siedemdziesiąt dziewięć groszy) wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 16 III 2015 r. do dnia zapłaty oraz w zakresie żądania aby wskazane w pkt 1a) kwoty zostały zasądzone wraz z ustawowymi odsetkami łącznie w sposób solidarny od wszystkich pozwanych, ”***

**2. w punkcie trzecim podpunkt a) i b) poprzez zasądzenie od powoda (...) W. tytułem zwrotu kosztów procesu:**

**a) na rzecz E. D. jako następczyni prawnej zmarłej pozwanej B. B. kwoty 1901,59 zł (jeden tysiąc dziewięćset jeden złotych pięćdziesiąt dziewięć groszy),**

**b). na rzecz J. M., M. M. i A. J. kwot po 633,87 zł (sześćset trzydzieści trzy złote osiemdziesiąt siedem groszy),**

**II oddala apelację w pozostałym zakresie ,**

**III zasądza od powoda (...) W. na rzecz pozwanych:**

**- E. D. kwotę 728,64 zł (siedemset dwadzieścia osiem złotych sześćdziesiąt cztery grosze),**

**- J. M., M. M. i A. J. kwoty po 242,88 zł (dwieście czterdzieści dwa złote osiemdziesiąt osiem groszy) tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.**

Ewa Klimowicz-Przygódzka

V ACa 510/19 UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Okręgowy w Warszawie tytułem zwrotu nakładów poczynionych na nieruchomości przy ul. (...) w W. zasądził solidarnie od B. B., J. M., M. M. i A. J. na rzecz miasta st. W.- Zakładu (...) w D. O. kwotę 86 217,79 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od 16 III 2015r. do dnia zapłaty, zastrzegając J. M., M. M. i A. J. prawo powoływania się w toku postępowania egzekucyjnego na ograniczenie odpowiedzialności wynikające z przyjęcia spadku po A. M. z dobrodziejstwem inwentarza. W pozostałym zakresie wobec skutecznego cofnięcia powództwa co do kwoty 186 507,79 postępowanie sądowe umorzył i zasądził od powoda na rzecz B. B. kwotę 1562,08 zł i solidarnie na rzecz J. M., M. M. i A. J. kwotę 1562,08 – tytułem zwrotu kosztów procesu.

Rozstrzygnięcie to wynikało z następujących ustaleń faktycznych i rozważań prawnych.

Zabudowana nieruchomość przy ul. (...) w W. należąca do W. i S. D. została objęta działaniami dekretu z 26 X 1945r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze (...) (Dz. U. Nr 50 z 1945r., poz. 279 ze zm.). Na podstawie tego aktu prawnego właścicielem gruntu stała się gmina (...) W..

W dniu 19 X 1949 r. dotychczasowi właściciele nieruchomości złożyli wniosek o przyznanie im własności czasowej. Orzeczeniem administracyjnym z 5 III 1956 r. Prezydium Rady Narodowej (...) W. nie uwzględniło powyższego wniosku., a Ministerstwo Gospodarki Komunalnej decyzją z 22 VI 1956 r. utrzymało powyższe rozstrzygnięcie. Decyzją z 30 XI 1998 r. Prezes Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast stwierdził nieważność decyzji z 22 VI 1956 r. . Następnie Samorządowe Kolegium Odwoławcze decyzją z 18 VI 1999 r. uchyliło decyzję Prezydium Rady Narodowej z 5 III 1956 r..

W chwili wejścia w życie dekretu z 1945r. grunt przy ul. (...) był zabudowany budynkiem murowanym 3-kondygnacyjnym z budynkiem frontowym i dwiema oficynami. Obecnie budynek składa się z 8 lokali.

W dniu 14 III 2014 r. budynek został przekazany pozwany jako następcom prawnym poprzednich właścicieli. W protokole przekazania zawarto oświadczenie, iż wszelkie dochody i wydatki związane z utrzymaniem lokali znajdujących się w tym budynku związane z własnością lokali do 13 III 2014 r. należą do przekazującego. Ponadto przed przekazaniem budynku zostało sporządzone zestawienie prac w nim wykonywanych oparte na informacjach uzyskanych z działu technicznego, który ich wykonanie zlecał .

W okresie od maja 2009r. do grudnia 2013r. powód poniósł następujące wydatki na bieżące utrzymanie nieruchomości oraz remonty i konserwację w łącznej wysokości 86 217,79 złotych:

- uszczelnienie przewodu kominowego- 2022,48 zł,
- inwentaryzacja architektoniczno-budowlana - 1342 zł ,
- miejscowa naprawa pokrycia dachowego - 909,50 zł,
- przeгляд kotłowni -535 zł,
- roboty konserwacyjne -6751,16 zł, w tym wymiana okien,
- roboty konserwacyjne -1077,73 zł ,
- udrożnienie studzienki ściekowej - 1022,15 zł ,
- przeгляд kotłowni gazowych -216 zł ,
- wymiana kotła gazowego -35 071,17 zł ,
- drobne naprawy-wymiana izolacji cieplnej w kotłowni-648 zł ,
- przeгляд kotłowni-307,50 zł,
- przeгляд kotłowni-307,50 zł,
- wymiana wodomierzy-907,20 zł ,
- naprawa kotłowni-1150,20 zł ,
- przeгляд kotłowni-378 zł,
- remont kapitalny dachu-30 231,80 zł ,
- drobne naprawy-586,40 zł,
- przeгляд kotłowni -378 zł,
- założenie domofonu-2376 zł .

Pismem z 10 I 2014 r. powód powiadomił pozwanych, iż w listopadzie i grudniu 2013r. dokończył rozpoczęte wcześniej prace związane z instalacją domofonową, za które nie będzie rościł zwrotu poniesionych nakładów.

Pismem z 13 marca 2015 r. wezwał pozwane do zapłaty kwoty 272 725,31 zł w terminie 5 dni od doręczenia wezwania tytułem zwrotu nakładów na budynek .

Jako podstawę powyższych ustaleń faktycznych sąd I instancji wskazał złożone do akt dokumenty oraz zeznania świadków strony powodowej, będących jej pracownikami lub wykonawcami w/w robót.

Wyjaśnił ponadto, iż oddalił wniosek powoda o dopuszczenie dowodu z dokumentów z akt innej sprawy toczącej się pomiędzy stronami o sygnaturze IC 254/15 jak i wniosek o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego na okoliczność zakresu, rodzaju, wartości i konieczności poczynionych nakładów na nieruchomość na podstawie dowodów złożonych do akt sprawy oraz znajdujących się u powoda i pozwanych. Podniósł, iż fakt poniesienia wydatków na nieruchomość ( na remonty, bieżące utrzymanie i konserwację) jest dowodzony za pomocą dokumentów ( umowy z wykonawcami, faktury, rachunki, itp.), osobowych źródeł dowodowych ( świadków, stron), zaś wysokość wydatków - za pomocą

rachunków, faktur, dowodów zapłaty. Wyjątkowo, jeśli strona nie posiada rachunków, wysokość konkretnie oznaczonego wydatku może być ustalona za pomocą średnich ceny danych usług na rynku lub średnich materiałów z daty wydatkowania obliczonych przez biegłego. Biegły nie zajmuje się ustalaniem, czy rzeczywiście wydatek przez stronę został poniesiony. Zadaniem biegłego nie jest też prowadzenie własnego postępowania w celu poszukiwania jakichkolwiek dowodów znajdujących się poza aktami. Sąd Okręgowy wskazał przykładowo, że potrzeba uzyskania wiadomości specjalnych od biegłego zachodziłaby w sytuacji zastosowania art. 226 § 1 zd. 2 k.c., „a zatem gdyby posiadacz nieruchomości w złej wierze żądał zwrotu innych wydatków niż konieczne - wtedy bowiem konieczne byłoby ustalenie, czy poczynione wydatki zwiększają wartość rzeczy w chwili jej wydania.”. Wtedy też zasadnym byłoby dopuszczenie dowodu z opinii biegłego celem ustalenia wartości rzeczy w stanie bez poczynionych nakładów i wartości rzeczy po dokonaniu nakładów. Podobnie zasadnym byłoby dopuszczenie dowodu z opinii biegłego w przypadku określonym w art. 227 § 2 in fine k.c., a więc wtedy, gdy chodzi o przedmioty przyłączone do rzeczy, które właściciel rzeczy zatrzymuje, zwracając posiadaczowi sumę odpowiadającą zwiększeniu wartości rzeczy.

Jak podkreślił jednak żadna sytuacja odpowiadająca hipotezie w/w przepisów w sprawie niniejszej nie wstępują. Strona powodowa twierdziła, iż poczynione przez nią na budynek pozwanych nakłady mają charakter nakładów koniecznych, nie wskazywała przy tym, iż dotyczy to nakładów poczynionych w warunkach określonych w art. 226 § 2 k.c. (w złej wierze).

Uzasadniając w dalszym ciągu decyzję o oddaleniu wniosku dowodowego z opinii biegłego sąd I instancji podnosił, że również ocena czy wskazywany wydatek miał charakter konieczny należy do sądu, a nie biegłego, ponieważ jest to ocena co do prawa a nie co do faktu.

Za podlegający oddaleniu uznał również wniosek strony powodowej o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego na okoliczność stopnia zużycia poczynionych przez nią nakładów, ponieważ strona ta reprezentowana przez zawodowego pełnomocnika procesowego nie wykazała, jakie znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy miałyby mieć powyższe wyliczenie.

Oddalony został ponadto przez sąd I instancji wniosek powoda o zobowiązanie pozwanych do złożenia oryginału akt lokalowych i przeprowadzenia dowodu z dokumentów z tych akt gdyż okoliczność, iż powód zarządzał budynkiem była niesporna, wysokość kosztów i rodzaj czynionych wydatków została zaś wykazana dokumentami złożonymi w sprawie przez powoda oraz zeznaniami świadków. Powód przedstawił rachunki/faktury dokumentujące wysokość każdego wydatku, a w przypadku wydatków, które były zbiorczo ujmowane w jednej fakturze, a dotyczyły kilku budynków, wykazał za pomocą adnotacji znajdujących się na odwrocie faktur, w jaki sposób została wyliczona kwota przypadająca na budynek objęty niniejszym sporem. Sposób tego wyliczenia został ponadto potwierdzony wiarygodnymi zeznaniami świadka, który zajmował kierownicze stanowisko w administracji budynków. Fakt poczynienia wydatków wynikał z kolei z zeznań świadków będących wykonawcami prac remontowo-budowlanych, które również nie budziły wątpliwości.

Jeżeli chodzi o rozważania prawne sądu I instancji to podniesione zostało, iż z chwilą wejścia w życie dekretu z 26 X 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów(...) tj. z dniem 21 XI 1945 grunt pod budynkiem przy (...) 3a przeszedł na własność gminy (...) W.. Natomiast zgodnie z art. 5 dekretu budynek pozostał własnością dotychczasowych właścicieli, którzy w trybie art. 7 ust. 1 tego aktu prawnego złożyli wniosek o ustanowienie własności czasowej nieruchomości gruntowej, niemniej został on załatwiony negatywnie. Dlatego też budynek mieszkalny przeszedł na własność gminy na podstawie art. 8 dekretu.

Z kolei stosownie do art. 32 u 2 ustawy z dn. 20 III 1950 r. o terenowych organach jednolitej władzy państwowej ( Dz. U. Nr 14 z 1950r., poz. 130), z dniem 13 IV 1950 r. majątek dotychczasowych związków samorządu terytorialnego (m.in. gmin) z mocy prawa stał się własnością Skarbu Państwa. Z tego powodu, począwszy od tej daty, właścicielem nieruchomości stał się Skarb Państwa.

Nieruchomość ponownie stała się mieniem komunalnym z dniem 27 V 1990 r. na podstawie art. 5 ust. 1 ustawy z dn. 10 V 1990 r. –przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych ( Dz. U. Nr 32 z 1990r., poz. 191).

Uchylenie przez Samorządowe Kolegium Odwoławcze decyzji Prezydium Rady Narodowej o odmowie ustanowienia własności czasowej, spowodowało stan prawny, w którym właścicielom budynku są spadkobiercy dotychczasowych właścicieli tj. pozwani, tym niemniej nadal pozostaje nierozpoznany wniosek o ustanowienie użytkowania wieczystego gruntu.

Powodowi jako dotychczasowemu samoistnemu posiadaczowi nieruchomości przysługuje przeciwko tymże właścicielom roszczenie o zwrot równowartości poczynionych na ten budynek nakładów, koniecznych. Sąd Okręgowy uznał, że w sprawie niniejszej znajduje zastosowanie przepis art. 226 § 1 zd. 3 k.c. zgodnie z którym, gdy nakłady zostały poczynione po chwili, w którym samoistny posiadacz nieruchomości w dobrej wierze dowiedział się o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa o wydanie rzeczy, może żądać zwrotu jedynie nakładów koniecznych.

Sąd I instancji nie miał wątpliwości, że wskazywane przez powoda nakłady poczynione na nieruchomość pozwanych miały charakter nakładów koniecznych tj. były niezbędne do utrzymania rzeczy w należyтым stanie, umożliwiały normalne korzystanie z niej, stanowiły wydatki na bieżące remonty, konserwację i utrzymanie nieruchomości budynkowej.

Były to wydatki na prace w postaci przeglądów technicznych, napraw doraźnych, konserwacji urządzeń w budynku, wymiany kotła, izolacji cieplnej, wymiany okien oraz remontu dachu, a także wymiany wodomierzy, a zatem przeznaczone na bieżące remonty, konserwacje i utrzymanie nieruchomości budynkowej. Wykonane prace służyły zachowaniu substancji budynku i miały prowadzić do niepogarszania jego stanu technicznego. Za takie prace zdaniem sądu I instancji należało uznać również montaż domofonów, albowiem instalacja domofonowa ma na celu kontrolę osób wchodzących do budynku, w tym zapobieganie jego dewastacji przez przypadkowe osoby.

Nakłady, które zostały objęte ostatecznym żądaniem pozwu były czynione przez powoda od 2009 r., a zatem już po wydaniu w 1999 r. decyzji przez Samorządowe Kolegium Odwoławcze, gdy budynek stanowił własność pozwanych. Nie doszło pomiędzy stronami do wytoczenia powództwa o wydanie rzeczy, tak jak stanowi art. 226 § 1 zd. 3 k.c., tym niemniej za czynność temu równoznaczną Sąd Okręgowy uznał wszczęcie postępowania administracyjnego w przedmiocie uchylenia decyzji z 22 VI 1956r. Przyjął, iż do tego momentu powód był samoistnym posiadaczem w dobrej wierze. Powołując się na powyższy przepis jak i pełną treść § 1 art. 226 k.c. skonkludował, że powód może żądać zwrotu jedynie nakładów koniecznych, jeśli nie mają pokrycia w korzyściach, które uzyskał z rzeczy.

Tej ostatniej okoliczności strona pozwana jednak nie udowodniła. Nie wykazała aby uzyskany przez powoda czynsz z tytułu najmu znajdujących się w spornym budynku lokali mieszkalnych przekroczył wysokość wydatków dochodzonych niniejszym pozwem.

Z powyższych przyczyn powództwo wytoczone w niniejszej sprawie sąd I instancji uznał za podlegające co do zasady uwzględnieniu.

Za udowodnioną uznał także wysokość dochodzonego roszczenia. Przyjął, iż wynikała ona z dołączonych do akt przez powoda dokumentów. Za zasadne uznał wliczenie do kosztów poczynionych nakładów wydatków związanych z zainstalowaniem domofonów, jak sam podkreślił mimo treści pisma powoda z 10 I 2014 r.. Zlecenie wykonania tej instalacji miało bowiem miejsce w maju 2013r., co oznacza, że zaprzestanie kontynuowania jej realizacji z uwagi na wezwanie strony pozwanej prowadziłoby do stanu, w którym instalacja wykonana zostałaby jedynie częściowo i poniesione zostałyby koszty częściowe, a pozwani w tym zakresie zostaliby obciążeni obowiązkiem zwrotu tej kwoty powodowi. „ Dlatego też sąd uwzględnił w całości żądanie w zakresie kosztów tych prac, z uwagi na wykonanie tych prac w całości do grudnia 2013 r.”.

Dodać w tym miejscu należy, iż pierwotnie pozwanymi w niniejszej sprawie obok B. B. była A. M., która zmarła w toku procesu. Spadek po niej z dobrodziejstwem inwentarza nabyli pozwani J. M., M. M. oraz A. J. ( k 339, 359).

Dlatego też zasądzając od w/w na rzecz powoda kwotę 86 217,79 zł Sąd Okręgowy zastrzegł na podstawie art. 319 k.p.c. , iż przysługuje im prawo powoływania się na przyjęcie spadku z dobrodziejstwem inwentarza. Jak wynika bowiem z art. 1031 § 2 k.c. oraz art. 1030 k.c., w razie przyjęcia spadku z dobrodziejstwem inwentarza spadkobierca ponosi odpowiedzialność za długi spadkowe z całego swojego majątku do wysokości stanu czynnego spadku. Solidarną odpowiedzialność pozwanym spadkobierców sąd I instancji uzasadniał treścią art. 1034 § 1 k.c. zgodnie z którą do czasu działu spadku spadkobiercy ponoszą solidarną odpowiedzialność za długi spadkowe.

Umorzenie postępowania sądowego wynikało ze skutecznego cofnięcia powództwa w pozostałym zakresie przez stronę powodową.

Jako podstawa prawna rozstrzygnięcia o kosztach procesu wskazany został art. 100 zd. 1 k.p.c.. Za stronę przegraną Sąd Okręgowy uznał powoda w zakresie w jakim cofnął on pozew z innych przyczyn niż spełnienie świadczenia w toku procesu. Do kosztów procesu zaliczył : - koszty powoda- opłata od pozwu 13.637 zł , wynagrodzenie pełnomocnika 7200 zł,

- koszty pozwanych- wynagrodzenie pełnomocnika ( 2 x 7200 zł),

co w sumie dało kwotę 35 237 zł, która została następnie stosunkowo rozliczona pomiędzy stronami , tak, iż pozwanych obciążono nią w 32% tj. w zakresie kwoty 11 275,84 zł, a ponieważ ponieśli oni już wydatek rzędu 14 400 zł należał im się zwrot różnicy czyli 3124,16 złote, przy czym wobec tego, iż wszyscy pozwani byli reprezentowani przez jednego pełnomocnika, połowa tej kwoty została zasądzona na rzecz B. B., a pozostała część solidarnie na rzecz spadkobierców A. M..

Z wyrokiem tym nie zgodzili się pozwani wnosząc apelację, w której podnieśli następujące zarzuty:

- naruszenia art. 226 § 1 i art. 226 § 2 k.c. w zw. z art. 5 i art. 8 dekretu z dnia 26 X 1945 roku o własności i użytkowaniu gruntów (...)poprzez ich błędną wykładnię a w konsekwencji przyjęcie, iż powód nie był posiadaczem w złej wierze w rozumieniu art. 226 § 2 k.c. i dokonanie oceny jego roszczeń na podstawie art. 226 § 1 in fine k.c.,

- naruszenia art. 226 § 1 i art. 226 § 2 k.c. poprzez ich błędną wykładnię a w konsekwencji błędne przyjęcie, iż nakłady w postaci inwentaryzacji architektoniczno-budowlanej, wymiany kotła gazowego, remontu kapitalnego dachu, założenia domofonu są nakładami koniecznymi oraz ustalenie wartości nakładów wyłącznie w oparciu o faktury wystawione przez wykonawców usług podczas gdy wartość nakładów powinna być ustalona według stanu i cen z chwili wydania rzeczy właścicielowi,

- naruszenia art. 226 § 1 w zw. z art. 6 k.c. poprzez błędne przyjęcie, że nie powód a pozwani, uchylając się od spełnienia świadczenia z tytułu zwrotu nakładów koniecznych, powinni udowodnić, iż wydatki powoda nie znalazły pokrycia w korzyściach, jakie uzyskał z rzeczy,

- naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. poprzez dowolną a nie swobodną ocenę materiału dowodowego zebranego w sprawie, a zwłaszcza uznanie, że pismo powoda z dnia 10 I 2014 r. nie stanowi zrzeczenia się roszczenia, a nakłady w postaci inwentaryzacji architektoniczno-budowlanej, wymiany kotła gazowego, remontu kapitalnego dachu, założenia domofonu są nakładami koniecznymi.

Mając powyższe na uwadze apelujący wnosili o zmianę wyroku sądu I instancji i oddalenie powództwa w całości ewentualnie o uchylene zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy sądowi I instancji do ponownego rozpoznania.

W toku postępowania apelacyjnego zmarła pozwana B. B.. Postępowanie apelacyjne toczyło się z jej następcą prawnym E. D. ( k 714).

### **Sąd Apelacyjny zważył co następuje:**

Rozstrzygnięcie sądu I instancji należy ocenić jako błędne przede wszystkim z powodu dokonania wadliwej oceny charakteru wykonywanego przez (...) W. posiadania nieruchomości budynkowej w chwili dokonywania na nią nakładów, co skutkowało wadliwym zastosowaniem w sprawie niniejszej art. 226 § 1 zd. 3 k.c. zamiast art. 226 § 2 k.c..

Przyjmuje się, że w dobrej wierze jest ten, kto powołując się na przysługujące mu prawo błędnie przypuszcza, że prawo to mu przysługuje, jeśli tylko owo błędne przypuszczenie jest usprawiedliwione okolicznościami danej sprawy. Z kolei w złej wierze jest ten, kto powołując się na przysługujące mu prawo wie, że prawo to mu nie przysługuje ale także ten, kto wykonuje nieprzysługujące mu prawo bez tej świadomości, jeżeli przy dołożeniu należytej staranności mógłby się dowiedzieć o rzeczywistym stanie prawnym danej sytuacji.

Dobra lub zła wiara posiadacza samoistnego nieruchomości zgodnie z treścią art. 226 k.c. wyznacza zakres przysługujących mu roszczeń w stosunku do właściciela nieruchomości o zwrot poczynionych na nią nakładów. 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.

Posiadacz samoistny w złej wierze może z kolei domagać się od właściciela nieruchomości jedynie zwrotu nakładów koniecznych, i to tylko o tyle, o ile właściciel wzbogaciłby się bezpodstawnie jego kosztem.

Przepis powyższy wyróżnia jednak jeszcze trzecią, pośrednią sytuację, w której posiadacz w dobrej wierze żąda zwrotu nakładów jakie poniósł na nieruchomość po chwili, w której dowiedział się o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa o wydanie rzeczy. Może on żądać wówczas zwrotu jedynie nakładów koniecznych, wbrew stanowisku sądu I instancji bez względu na to czy znalazły one czy nie pokrycie w korzyściach, które uzyskał z rzeczy. Obowiązuje bowiem równoległa zasada, że samoistny posiadacz w dobrej wierze, gdy już dowiedział się o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa windykacyjnego, obowiązany jest zwrócić właścicielowi pobrane od tej chwili pożytki, których nie zużył, jak również uiścić wartość tych, które zużył - art. 224 § 2 zd. 2 k.c.. Innymi słowy występuje stosowana synchronizacja ustawodawstwa zmierzająca do zrównoważenia roszczeń uzupełniających właściciela i przeciwstawnych roszczeń posiadacza. ( Kodeks Cywilny. Komentarz pod red. E. Gniewka do art. 226, T 3 pkt 2, System prawa prywatnego. Tom IV Prawo rzeczowe pod red. T. Dybowskiego, str. 520 ).

Posiadacz nieruchomości od momentu, w którym dowiedział się o wytoczeniu powództwa o wydanie rzeczy nie staje się posiadaczem w złej wierze, tym niemniej musi się już liczyć z koniecznością jej wydania, a jego przeświadczenie, że przysługuje mu prawo własności, zostaje poważnie zachwiane. Powzięcie takiej wiadomości może również spowodować, w zależności od okoliczności faktycznych, całkowitą utratę dobrej wiary, a wtedy od tej chwili posiadacz będzie uważany za będącego w złej wierze ( Kodeks cywilny. Komentarz. Tom II. Własność i inne prawa rzeczowe pod red. J. Gudowskiego i innych, T 4 do art. 224).

Przenosząc powyższe rozważania na grunt niniejszej sprawy stwierdzić należy, iż czyniąc nakłady na budynek przy ul. (...) w W. w okresie objętym żądaniem pozwu tj. od maja 2009 r. do grudnia roku 2013 strona powodowa nie powinna mieć i nie miała wątpliwości co do tego, iż jego właścicielem są spadkobiercy małżonków D., którzy w latach 40- tych ubiegłego wieku złożyli wniosek o ustanowienie na nieruchomości gruntowej prawa własności czasowej.

Zgodnie z poglądem dominującym w orzecznictwie ( uchwała pełnego składu Izby Cywilnej SN z 31 III 2011 r., wyrok z 20 IX 2001 r. II CKN 277/99; uchwała z 21 III 2003 r., III CZP 6/03; wyrok z 25 X 2012 r. I CSK 160/12 ) decyzja nadzorcza, zarówno stwierdzająca nieważność wadliwej decyzji, jak i wydanie jej z naruszeniem prawa, ma moc wsteczną, co oznacza, że należy przyjąć, iż będąca jej przedmiotem decyzja dotknięta wadami była od początku nieważna, nie wywoływała skutków prawnych, mimo że stwarzała określone stany faktyczne. Skutkiem uchylenia decyzji najpierw z 22 VI 1956 r. Prezesa Urzędu Mieszkalnictwa i Rozwoju Miast, a następnie z 5 III 1956 r. Prezydium Rady Narodowej (...) W. odmawiającej dotychczasowym właścicielom ustanowienia własności

czasowej nieruchomości gruntowej było restytuowanie stanu poprzedniego, z czym łączyło się nieprzerwane trwanie przewidzianego w art. 5 dekretu o własności i użytkowaniu (...) własności budynku po stronie małżonków D., a następnie ich spadkobierców .

Strona powodowa miała świadomość powyższych skutków prawnych, lub co najmniej przy dołożeniu należytej staranności przez kolejne 10 lat jakie upłynęły od wydania przez Samorządowe Kolegium Odwoławcze decyzji unicestwiającej odmowę ustanowienia własności czasowej, świadomość taką powinna była osiągnąć, co obalało wynikające z art. 7 k.c. domniemanie posiadania przez nią w okresie od maja 2009 r. do grudnia 2013 r. budynku w dobrej wierze tj. w przeświadczeniu, że jest jego właścicielem. Taki wniosek wynika ze specyfiki (...) W. jako podmiotu dysponującego rozbudowaną i profesjonalną obsługą prawną oraz z powszechności kierowanych przeciwko niemu roszczeń reprivatyzacyjnych, przez co powód wraz z podjęciem informacji o podważaniu odmownej decyzji dekretowej było już w stanie z łatwością ocenić podstawy prawne władania nieruchomością.

Powyższej oceny nie może zmienić fakt, iż w interesującym dla rozstrzygnięcia sprawy okresie prawdopodobnie w dalszym ciągu w obrocie prawnym istniała decyzja komunalizacyjna wydana na podstawie art. 5 ustawy z dnia 10 V 1990 r. przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych ( Dz.U. 1990.132.191). Decyzja taka ma bowiem charakter deklaratoryjny. Wynika z niej wyłącznie domniemanie nabycia nieruchomości przez powoda w trybie art. 5 ustawy wprowadzającej . Domniemanie to również ma charakter wzruszalny. Z uwagi na bogate doświadczenie i tym samym wiedzę (...) W. na temat roszczeń dekretowych byłych właścicieli nieruchomości (...) , posiadaną przez niego informację o stwierdzeniu nieważności decyzji odmawiającej poprzednikom prawnym pozwanych ustanowienia prawa własności czasowej i możliwość oceny jej skutków prawnych powód wiedział lub był w stanie powziąć wiedzę , iż nie mógł nabyć spornej nieruchomości budynkowej z mocy prawa z uwagi na fakt, że w świetle nieważnej decyzji dekretowej nie była ona w dniu 27 V 1990 roku własnością Skarbu Państwa ( wyrok SA w Warszawie z 27 V 2014 r. I ACa 1634/13, SA w Ł. z 6 XI 2012 r. I ACa 774/12). Powyższe okoliczności w sposób jednoznaczny wskazywały na nieważność decyzji komunalizacyjnej. O tym, że powód miał tego świadomość świadczy chociażby treść dołączonych do akt pism – Wydziału Urbanistyki i Architektury Urzędu Gminy (...) z dnia 26 VI 2002 r., w którym potwierdzone zostało, że spełnione zostały warunki określone w art. 5 dekretu o własności i użytkowaniu gruntu(...)( k 136), zaświadczenie Biura (...) W. z 23 X 2013 r. informujące, że budynek zlokalizowany na nieruchomości przy ul. (...) stanowi własność następców prawnych dawnych właścicieli ( k 137), a w końcu fakt wydania w dniu 14 III 2014 r. nieruchomości jej właścicielom tj. pierwotnie pozwany, pomimo braku decyzji dekomunalizacyjnej względem przypisanego wadliwie powodowi prawa własności budynku ( żadna ze stron nie podnosiła, że tego rodzaju decyzja została wydana) .

Reasumując dotychczasowe rozważania stwierdzić należy, iż w okresie objętym żądaniem pozwu powód był posiadaczem samoistnym nieruchomości przy ul. (...) w W. w złej wierze.

W ocenie Sądu Apelacyjnego art. 226 § 1 zd. 3 k.c. , na który powoływał się sąd I instancji mógłby w okolicznościach faktycznych niniejszej sprawy znaleźć zastosowanie co najwyżej w stosunku do roszczeń dotyczących zwrotu nakładów poczynionych na nieruchomość pozwanych w okresie pomiędzy powzięciem przez powoda informacji o wszczęciu postępowania nadzorczego w stosunku do decyzji z 1956 r. a jego zakończeniem, kiedy jeszcze nie zostało w sposób definitywny i jednoznaczny podważone jego błędne przeświadczenie o przysługującym mu wobec nieruchomości budynkowej prawie własności. Takie jednak roszczenie nie zostało zgłoszone.

Skoro zatem w okresie od maja 2009 r. do grudnia 2013 r. powód był posiadaczem samoistnym budynku w złej wierze i czynił tym samym nakłady na cudzą własność to na podstawie art. 226 § 2 k.c. mógł co najwyżej domagać się zwrotu nakładów koniecznych i to tylko o tyle, o ile właściciel wzbogaciłby się bezpodstawnie jego kosztem.

Przy czym co wyraźnie należy podkreślić to na powodzie spoczywał ciężar udowodnienia, że czynił nakłady na przedmiotową nieruchomość, jakie to były nakłady , jaka była ich wartość oraz że na ich skutek pozwani wzbogaciliby się bezpodstawnie jego kosztem ( wyrok SN z 17 IX 2010 r. II CSK 176/10).



Sąd Okręgowy uznał, że wszystkie poczynione przez powoda na nieruchomości nakłady miały charakter nakładów koniecznych, co kwestionowała strona pozwana w swoje apelacji. Z jej zarzutami należało się zgodzić jedynie w nieznaczej części.

Nakładami koniecznymi są nakłady finansowe, materiałowe lub nakład pracy, których celem jest utrzymanie rzeczy w stanie nie pogorszonym umożliwiającym normalne z niej korzystanie. Nakłady są konieczne, jeśli obiektywnie zapewniają normalne korzystanie z rzeczy i musiałby je ponieść sam właściciel rzeczy, gdyby ją posiadał. Najczęściej zalicza się do nich wydatki na bieżące i kapitalne remonty, naprawy, konserwacje, bieżące podatki i opłaty publicznoprawne, naprawę uszkodzonej części budynku albo lokalu. Kryterium zaliczenia nakładów do kategorii koniecznych czy też pozostałych tj. użytecznych i zbytkowych, jest zmienne w zależności od rodzaju i przeznaczenia rzeczy oraz rozwoju nauki i techniki. Przykładowo dopiero w wyroku z dnia 6 I 2000 r. wydanym w sprawie I CKN 311/98 Sąd Najwyższy do nakładów koniecznych zaliczył nakłady poniesione na wykonanie instalacji wodno-kanalizacyjnej, łazienki, instalacji centralnego ogrzewania w lokalu mieszkalnym uznając, że zapewniają one elementarny standard, jakiemu w warunkach współczesnej cywilizacji powinno odpowiadać mieszkanie.

Konsekwentnie nakładów koniecznych nie stanowi rozbudowanie, modernizacja istniejącego budynku, adaptacja całości czy części pomieszczeń na inne cele, ich poniesienie nie jest bowiem niezbędne do utrzymania rzeczy w stanie nie pogorszonym, choć mają swoje użytkowe i gospodarcze uzasadnienie. Tego rodzaju nakłady służą ulepszeniu rzeczy, podniesieniu jej funkcjonalności i wartości ( wyroki SN z 13 IV 1983 r., IV CR 67/83 , 19 I 2005 r., I CK 476/04, z 18 XII 2018 r. IV CSK 493/17).

W tym kontekście podnieść należy, że nakłady w postaci inwentaryzacji architektoniczno- budowlanej nie stanowią nakładów koniecznych. Apelujący słusznie podnosili, że strona powodowa nie wskazała w jakim celu powyższa inwentaryzacja została wykonana i czemu miałyby służyć ani dlaczego była konieczna.

Nie sposób było natomiast zgodzić się z apelującymi, że takim nakładem koniecznym nie było wyposażenie nieruchomości budynkowej w domofon. Należy bowiem mieć na uwadze, że obecnie w warunkach (...) tego rodzaju urządzenie stanowi elementarny standard, jakiemu powinien odpowiadać budynek mieszkalny wielolokalowy. Urządzenie to służy nie tylko zapewnieniu bezpieczeństwa mieszkańcom ale także zapobiegania dewastacji elementów przeznaczonych do wspólnego użytku takich jak chociażby klatki schodowe.

Bezzasadnie również apelujący zarzucali, iż powód nie wykazał konieczności wymiany kotła gazowego, a zatem należy uznać, że nie był to nakład konieczny a jedynie użyteczny. Sąd I instancji słusznie w tym zakresie powoływał się na zeznania świadków T. Z.. Wynikało z nich, że ogrzewający budynek przy (...) 3a kocioł gazowy był urządzeniem starej generacji, z uwagi na brak części zamiennych do niego istniała konieczność jego wymiany. Był to bowiem piec stary, wymagający napraw ( B. S.).

Za nakład konieczny został przez Sąd Okręgowy słusznie ponadto uznany remont kapitalny dachu. Został on przeprowadzony w celu zapewnienia normalnego korzystania z budynku, utrzymania jego substancji. Z zeznań świadków strony powodowej wynikało, że problemy z przeciekaniem dachu pojawiały się wcześniej, że był to dach stary, na którym jedynie wykonywano naprawy doraźne, „ łątano dziury” ( zeznania B. S., C. P.). Dochodziło do zalewania lokali na piętrze ( zeznania D. P.). Jak opisywał to świadek A. S., który wymianę dachu przeprowadził, dach znajdował się w bardzo złym stanie, pokrywająca go papa była zgniła, w rynnach rosły drzewa. Przegniłe były także deski, zaistniała konieczność wzmocnienia krokwi.

Apelujący w żaden sposób nie podważyli wiarygodności wymienionych dowodów, jak i w świetle zasad doświadczenia życiowego brak było podstaw do nie dania im wiary, stąd konieczność przeprowadzenia remontu dachu uznać należało za udowodnioną.

Powyższe oznacza, iż strona powodowa wykazała, iż tytułem nakładów koniecznych na budynek stanowiący własność pozwanych zmuszona była wydatkować kwotę rzędu 84 875,79 zł (86 217,79 zł – 1342 zł koszt inwentaryzacji

architektoniczno-budowlanej). Wysokość poniesionych przez nią kosztów wynikała z przedstawionych faktur, rachunków, tak jak zasadnie przyjął to sąd I instancji.

Nie ma także racji apelujący podnosząc, iż uszło uwadze sądu I instancji, że w piśmie z dnia 10 I 2014 r. strona powodowa zrzekła się wobec pozwanych dochodzenia roszczenia o zwrot nakładów w postaci instalacji domofonowej. Brak było wystarczających podstaw aby przyjąć, że do takiego zrzeczenia się doszło. Po pierwsze pismo to zostało podpisane przez zastępcę Dyrektora Zakładu (...) w D. O. (...) W., który co do zasady nie jest uprawniony do reprezentowania (...) W. a więc do składania oświadczeń woli w imieniu powoda. Po drugie jak przyznał pełnomocnik pozwanych na rozprawie w dniu 9 I 2018 r. ( 5-7 min nagrania) adresatką tego pisma była O. O. pełnomocnik pierwotnie pozwanych w postępowaniu administracyjnym, co do umocowania której w zakresie przyjmowania oświadczeń woli o zrzeczeniu się roszczeń nie objętych tym postępowaniem brak było jakiegokolwiek dowodu. Zrzeczenie się roszczenia aby było skuteczne powinno być zostać skierowane w stosunku do dłużnika.

Odnosnie kolejnego zarzutu apelacji dotyczącego ustalenia wartości poczynionych przez powoda nakładów koniecznych według faktur wystawionych przez wykonawców, a nie według stanu i cen z chwili wydania rzeczy właścicielowi podnieść należy, iż roszczenie o zwrot nakładów koniecznych poczynionych przez posiadacza samoistnego w złej wierze zdaniem Sądu Apelacyjnego w niniejszym składzie powstaje i staje się wymagalne dopiero w chwili zwrotu rzeczy właścicielowi tj. w momencie „wzbogacenia” właściciela ( Kodeks cywilny. Komentarz E. Gniewek ,T 6 do art. 226, System Prawa Prywatnego pod red. T. Dybowski, T 3 Prawo rzeczowe, str. 523, wyrok SA w Krakowie z 16 X 2018 r. I ACa 1552/16).

Zgodnie z przywołanym powyżej art. 226 § 2 k.c. posiadacz taki może żądać zwrotu jedynie nakładów koniecznych i to tylko w granicach bezpodstawnego wzbogacenia właściciela, które ocenia się przy odpowiednim zastosowaniu zasad przewidzianych w art. 405 i n. k.c ., co oznacza, że musi zaistnieć wzbogacenie po stronie właściciela, i związane z tym zubożenie po stronie posiadacza samoistnego. Pomiędzy zubożeniem powoda a wzbogaceniem pozwanego musi istnieć związek, bowiem jak wynika z brzmienia art. 405 k.c. korzyść majątkowa musi być uzyskana "kosztem innej osoby".

W konsekwencji rację należy przyznać pozwany, iż miarą wysokości należnego posiadaczowi w złej wierze roszczenia o zwrot nakładów nie są wydatki poniesione przez niego na poczynienie nakładów koniecznych , które zostały udokumentowane w niniejszej sprawie złożonymi przez powoda do akt fakturami.

Wysokość dochodzonego w oparciu o art. 226 § 2 k.c. w zw. z art. 405 k.c. roszczenia wyznacza kwota odpowiadająca wzrostowi wartości nieruchomości wskutek dokonania na nią przez powoda nakładów koniecznych, istniejącemu na dzień zwrotu rzeczy. W taki jedynie sposób można by wyliczyć zakres bezpodstawnego wzbogacenia się pozwanych kosztem powoda ( Prawo rzeczowe. J. Ignatowicz i K. Stefaniuk , str. 154, wydanie I ).

Strona powodowa zgłosiła wnioski dowodowe , które zmierzały do wyliczenia właśnie w taki sposób wysokości dochodzonego przez nią roszczenia. A mianowicie domagała się dopuszczenia dowodu z opinii biegłego z zakresu budownictwa na okoliczność m.in. wzrostu wartości nieruchomości pozwanych na skutek dokonanych przez nią nakładów oraz wysokości tego wzrostu ( k 8).

W piśmie przygotowawczym z 2 IX 2015 r. ( k 105) powód wnosił z kolei o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego z zakresu szacowania nieruchomości na okoliczność m.in. na okoliczność wartości nieruchomości powodów przed dokonaniem nakładów koniecznych i wartości w dniu jej przekazania pozwany oraz wzrostu wartości nieruchomości na skutek dokonania na nią nakładów.

W kolejnym piśmie datowanym na 10 III 2016 r. modyfikującym powództwo (...) W. podtrzymało powyższe wnioski dowodowe ( k 225).

Sąd Okręgowy niezasadnie wnioski powyższe oddalił, wychodząc z założenia, iż są one nie przydatne przy przyjętej przez siebie błędnej podstawie prawnej rozstrzygnięcia jakim był art. 226 § 1 zd. 3 k.c..

Dlatego też orzekając na innej podstawie prawnej tj. art. 226 § 2 k.c. Sąd Apelacyjny uwzględniając wniosek dowodowy strony powodowej dopuścił dowód z opinii biegłego ds. szacowania nieruchomości na okoliczność o ile wzrosła wartość nieruchomości pozwanych na dzień 14 III 2014 r. na skutek poczynienia na nią przez powoda w okresie objętym żądaniem pozwu nakładów, według stanu nieruchomości i cen obowiązujących w tym momencie.

Opracowana przez biegłą sądową A. G. opinia nie była kwestionowana przez żadną ze stron postępowania. Nie budziła także jakichkolwiek wątpliwości sądu. Biegła w sposób logiczny, wszechstronny i rzetelny uzasadniła swoje wyliczenia, z których wynikało, że na skutek nakładów poczynionych przez powoda wartość nieruchomości pozwanych na dzień 14 III 2014 r. tj. na dzień zwrotu budynku właścicielom wzrosła o 32 969 zł. Biegła wyjaśniła, że wyliczona wartość nakładów jest niższa od wartości wynikającej z zestawienia (...) W. ponieważ większość wskazywanych nakładów dotyczyła bieżących napraw i robót konserwacyjnych, mających na celu utrzymanie sprawności technicznej elementów budynku lub jego części. Takie zaś działania nie powodują znacznej poprawy stanu technicznego obiektu, a tym samym istotnego wzrostu jego wartości. Roboty remontowe, które miały potencjalne znaczenie dla wartości nieruchomości to: wymiana okien na klatce schodowej, wymiana kotła gazowego, remont dachu oraz założenie domofonów. Poza tym faktycznie poniesione wydatki obejmują elementy w stanie nowym, które w 2014 r. były już w pewnym stopniu zużyte. Ponadto w skład tych wydatków wchodzi zakup bezużytecznego dla budynku kotła do ogrzewania wody, ponieważ brak jest instalacji rozprowadzającej ciepłą wodę. Biegła zaznaczyła również, iż przeprowadzony przez powoda remont dachu nie można określić jako kapitalny, ponieważ poszycie dachowe nie zostało w całości wymienione o czym może świadczyć aktualny zły stan tego dachu (w konstrukcji dachu widoczna jest dziura) k 646.

Wyliczona przez biegłą kwota 32 969 zł. obrazująca wzrost wartości nieruchomości budynkowej przy ul. (...) w W., na skutek poczynionych przez powoda nakładów koniecznych, nie podlegała jednak zasądzeniu od wszystkich pozwanych solidarnie tak jak przyjął to sąd I instancji z naruszeniem art. 1034 § 1 w zw. z art. 922 § 1 k.c.

Należy bowiem mieć na uwadze, że roszczenie o zwrot nakładów poczynionych przez samoistnego posiadacza na nieruchomość ma charakter obligacyjny. Zobowiązaniem do zwrotu tych nakładów jest właściciel nieruchomości, na rzecz którego nastąpił jej zwrot tj. który odebrał rzecz z nakładami ( wyrok SN z 18 V 2011 r. III CSK 263/10, z 12 IV 2018 r. IV CSK 519/17). Zobowiązanymi zatem do zwrotu nakładów były pierwotnie pozwane tj. A. M. i B. B., które w dniu 14 III 2014 r. nieruchomość przedmiotową od powoda przejęły, stosownie do wielkości udziałów przysługujących im w tej nieruchomości ( art. 207 k.c.). Dodać należy, że nakłady (...) W. poczynione w okresie od maja 2009 r. do grudnia 2013 r., a więc po śmierci małżonków D. nie stanowiły długów spadkowych po nich w rozumieniu art. 922 § 3 k.c., w związku z czym w tym zakresie nie miał zastosowania art. 1034 § 1 k.c. stanowiący, że „ Do chwili działu spadku spadkobiercy ponoszą solidarną odpowiedzialność za długi spadkowe...”. W konsekwencji powyższego tylko spadkobiercy zmarłej w toku niniejszego postępowania sądowego A. M. przed dokonaniem działu spadku po niej ( 579), zgodnie z art. 1034 § 1 k.c. ponoszą solidarną odpowiedzialność za zapłatę na rzecz powoda kwoty odpowiadającej wartości tylko części poczynionych nakładów tj. części wynikającej z udziału spadkodawcy w prawie własności budynku. Następczyni prawna zmarłej w toku postępowania apelacyjnego B. E. D., nie odpowiada z nimi solidarnie za cały dług, a jedynie za jego część stosowną do wysokości przysługującego jej udziału w prawie własności nieruchomości ( art. 207 k.c.).

Jak wynikało z dokumentów dołączonych w toku postępowania apelacyjnego spadek po W. D. i S. D. nabyły w częściach równych ich córki B. B. i A. M. w częściach równych tj. po 1/2. Spadek po zmarłej A. M. nabyli pozwani J. M., M. M. i A. J. ( k 359) w częściach równych. Spadek po B. B. nabyła w całości E. D. ( k 714).

Oznacza to, iż od E. D. na rzecz powoda zasądzeniu podlegała kwota odpowiadająca połowie wartości nakładów zwiększających wartość rzeczy w chwili jej wydania tj. 16 484,50 zł, a druga połowa w wysokości 16 484,50 zł od pozostałych pozwanych solidarnie wobec treści art. 1034 § 1 k.c..

Sąd Apelacyjny nie znalazł podstaw do oddalenia zgłoszonego przez powoda roszczenia na podstawie art. 5 k.c. z uwagi na oddalenie powództwa pozwanych przeciwko powodowi o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z rzeczy tj. nieruchomości przy ul. (...) w W., które wbrew wywodom apelujących nie zostało w odpowiednim czasie ( przed sądem I instancji) sformułowane jako roszczenie o zwrot pobranych pożytków ( sprawa I ACa 66/18).

Skoro w sprawie I C 254/15 sąd uznał, iż pozwanym takie roszczenie nie przysługuje, to nie sposób jest z tego powodu oddalić zasadnie dochodzone przez powoda roszczenie o zwrot nakładów na nieruchomości, aby zrekompensować im w ten sposób nieosiągniętą stratę. Pozwani nie mogą sobie także kosztem powoda równoważyć w ten sposób nieudolności w dochodzeniu roszczeń o zwrot pożytków cywilnych, którego zgodnie z uchwałą 7 sędziów SN z 19 IV 2017 r. III CZP 84/16 ewentualnie im by się należały. Poza tym przeciwko zastosowaniu art. 5 k.c. w niniejszej sprawie przemawiała stosunkowo niska wartość uwzględnionego roszczenia powoda.

Jeżeli chodzi o rozstrzygnięcie o kosztach postępowania pierwszoinstancyjnego, to w tym zakresie sąd I instancji bezpodstawnie obciążył powoda obowiązkiem solidarnej zapłaty na rzecz pozwanych J. M., M. M. i A. J. kwoty 1562,08 zł tytułem zwrotu kosztów procesu. Przepis art. 105 § 2 k.p.c. dotyczy bowiem obowiązku zwrotu kosztów procesu przez przegrywających współuczestników odpowiadających solidarnie. Nie ma zastosowania gdy obowiązek zwrotu kosztów obciąża stronę po której współuczestnictwo nie występuje. Dlatego też pozwanym tym należał się zwrot kosztów procesu w częściach równych, z tym, że w innej wysokości wobec dokonanej przez Sąd Apelacyjny zmiany rozstrzygnięcia głównego. Z dochodzonej bowiem pierwotnie kwoty 272 725,31 zł powództwo okazało się zasadne jedynie w wysokości 32 969 zł, co oznacza, iż (...) W. wygrało proces w 12,1 %. Pozwani wygrali zaś w 87,9 %.

Koszty poniesione przez powoda: opłata od pozwu 13 673 zł ( powinno być 2 x 6836,5 zł, ponieważ pozwane nie odpowiadały solidarnie, tylko stosownie do swoich udziałów w nieruchomości wynoszących po 1/2 ) plus wynagrodzenie pełnomocnika 2 x po 3600 zł = 20 873 zł z tego 12,1 % = 2525,63 zł. Wynagrodzenie to na podstawie § 21 rozporządzenia MS z dnia 22 X 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych ( Dz.U. 2018.265 t.j.) zostało obliczone z zastosowaniem stawki wynikającej z rozporządzenia obowiązującego na datę wytoczenia w niniejszej sprawie powództwa tj. rozporządzenie MS z 28 IX 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U. z 2013 r. poz. 490 oraz z 2015 r. poz. 617 i 1078).

Koszty pozwanej B. B. to wynagrodzenie pełnomocnika 3600 zł, pozostałych pozwanych, którzy weszli w miejsce pozwanej A. M. tak samo 3600 zł. Uwzględniając stopień wygrania sprawy w 87,9 %, B. B. należał się zwrot kwoty 3 164,4 zł. Pozostałym pozwanym kwoty takiej samej, jednak w równych częściach.

Po potrąceniu wzajemnym kosztów pozostawała kwota 1901,59zł. należna B. B. ( 3164,4 zł minus 2525,63 : 2 ) oraz pozostałym pozwanym po 633,87 zł..

Jeżeli chodzi o koszty postępowania apelacyjnego to na podstawie art. 100 k.p.c. zostały one stosunkowo rozdzielone do stopnia wygrania sprawy przez każdą ze stron.

Wartość przedmiotu zaskarżenia dla B. B. wynosiła 1/2 wskazane w apelacji kwoty tj. 43 109 zł. Dla pozostałych pozwanych odpowiadających solidarnie tyle samo. Oznacza to, że pozwani wobec zasądzenia od nich kwot po 16 484,50 zł przegrali postępowanie apelacyjne w 38,24 % lub ujmując inaczej, wygrali je w 61,76 %.

Koszty jakie poniosła B. B. wynosiły – opłata od apelacji 2155,50 zł ( 1/2 uiszczony kwoty) plus koszty zastępstwa prawnego według aktualnie obowiązujących już stawek 2700 zł, łącznie 4855,5 zł z tego 61,76 % stanowiło kwotę 2998,76 zł.. Tak samo jeżeli chodzi o pozostałych pozwanych.

Koszty powoda – wynagrodzenie pełnomocnika 2 x 2700 zł plus wydatki na biegłego 6473,01 zł, razem 11 873 zł. Z tego 38,24 % ( stopień wygrania sprawy) dawało kwotę 4540,24 zł, co oznacza, iż od następczyni prawnej B. B. powodowi należała się kwota 2270,12 zł i od pozostałych pozwanych solidarnie taka sama.

Po dokonaniu wzajemnych potrąceń pozostawała należność 728,64 zł ( 2998,76 zł – 2270,12 zł ) należna E. D. i pozostałym pozwanym w częściach równych tj. po 242,88 zł.

Z powyższych względów na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. i 100 k.p.c. orzeczono jak w sentencji.

E.Klimowicz- Przygódzka