

Sygn. akt I C 2027/13

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLIEJ POLSKIEJ

Dnia 3 kwietnia 2014 r.

Sąd Rejonowy dla Warszawy Śródmieścia w Warszawie I Wydział Cywilny:

w składzie:

Przewodniczący : SSR Adam Mitkiewicz

Protokolant: Łukasz Cholewski

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 27 marca 2014 r. w W. sprawy

z powództwa Miasta (...)

przeciwko A. L. (1), L. B., G. B., D. B., K. B., T. B., A. P., M. M. (1), B. C., T. K., H. J., J. J. (1), J. J. (2), Z. J., M. L.

o zapłatę

I. Oddała powództwo

II. Zasądza od powoda Miasta (...) tytułem kosztów procesu na rzecz pozwanych:

- A. L. (1) – kwotę (...) (tysiąc pięćset siedemnaście) złotych,
- G. B. – kwotę 517 (pięćset siedemnaście) złotych,
- A. P. – kwotę 267 (dwieście sześćdziesiąt siedem) złotych,
- M. M. (1) – kwotę 267 (dwieście sześćdziesiąt siedem) złotych,
- B. C. – kwotę 267 (dwieście sześćdziesiąt siedem) złotych,
- T. K. – kwotę 267 (dwieście sześćdziesiąt siedem) złotych,
- H. J. – kwotę 97 (dziewięćdziesiąt siedem) złotych,
- J. J. (1) – kwotę 97 (dziewięćdziesiąt siedem) złotych,
- J. J. (2) – kwotę 97 (dziewięćdziesiąt siedem) złotych,
- Z. J. – kwotę 97 (dziewięćdziesiąt siedem) złotych.

III. Z.powodowi Miastu (...)zaliczkę w wysokości 300 (trzysta) złotych zaksięgowana po pozycją 241-1(...).

Sygn. akt I C 2027/13

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 3.01.2012 r. powód m.(...)wniósł o:

- zasądzenie od pozwanej A. L. (1) kwoty 15.575, 75 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty,
- zasądzenie od pozwanego L. B. kwoty 5.191, 91 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty,
- zasądzenie od pozwanego G. B. kwoty 3.893, 93 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty,
- zasądzenie od pozwanego D. B. kwoty 3.893, 93 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty,
- zasądzenie od pozwanego K. B. kwoty 3.893, 93 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty,
- zasądzenie od pozwanej T. B. kwoty 3.893, 93 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty,
- zasądzenie od pozwanego J. L. kwoty 2.595, 95 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty,
- zasądzenie od pozwanej A. P. kwoty 2.595, 95 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty,
- zasądzenie od pozwanej M. M. (2) kwoty 2.595, 95 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty,
- zasądzenie od pozwanej B. C. kwoty 2.595, 95 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty,
- zasądzenie od pozwanej T. K. kwoty 2.595, 95 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty,
- zasądzenie od pozwanej H. J. kwoty 649, 04 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty,
- zasądzenie od pozwanego J. J. (1) kwoty 649, 04 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty,
- zasądzenie od pozwanego J. J. (2) kwoty 649, 04 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty,
- zasądzenie od pozwanego Z. J. kwoty 649, 04 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty,

a także o zasądzenie od każdego z pozwanych kosztów procesu.

W uzasadnieniu powód wskazał, że dochodzona kwota stanowi równowartość nakładów, jakich powód dokonał na rzecz nieruchomości budynkowej, położonej przy ul. (...)w W.. Powód wskazał, że według posiadanych przez niego danych księgowych dochody w przedmiotowej nieruchomości za okres od 1.01.2001 r. do 10.01.2011 r. wyniosły 147.322, 32 zł, a koszty utrzymania nieruchomości w tym samym okresie 118.315, zł. Po rozliczeniu dochodów i kosztów w uwzględnieniu poniesionych nakładów remontowych, które przekraczają zakres zwykłych prac i napraw różnica wyniosła 51.919, 18 zł na niekorzyść m.(...)(pozew – k. 1-11).

W odpowiedzi na pozew A. L. (1) wniosła o oddalenie powództwa. W uzasadnieniu wskazała, że decyzją Prezydenta z dnia 20.01.2010 r. nieruchomości przy ul. (...) została zwrócona spadkobiercom byłych właścicieli jako że przejęta została na mocy dekretu B. z rażącym naruszeniem prawa. Urząd Miasta miał świadomość, że nieruchomości ma zostać zwrócona byłym właścicielom, wobec czego wszelkie nakłady finansowe wykraczające ponad bieżące koszty utrzymania nieruchomości były czynione ze świadomością, że miasto ma zwrócić nieruchomości spadkobiercom byłych właścicieli. Nadto pozwana wskazała, że wątpliwości budzą wymienione w pozwie wydatki, np. decyzja o remoncie pustostanu zleconym już po decyzji Prezydenta Miasta o zwrocie nieruchomości (odpowiedź na pozew – 406-407).

Postanowieniem z dnia 26.03.2013 r. Sąd zawiesił postępowanie w stosunku do pozwanego J. L. z uwagi na jego śmierć (k. 501). Postanowieniem z dnia 31.07.2013 r. postępowanie zawieszono wobec J. L. zostało podjęte z udziałem następcy prawnego zmarłego M. L. (k. 580).

W dniu 31.03.2014 r. A. L. (1), G. B., A. P., M. M. (1), B. C., T. K., J. J. (1), J. J. (2) oraz Z. J. wniosli o oddalenie powództwa oraz zasądzenie na ich rzecz kosztów procesu. Wskazali, że od daty wydania decyzji przez SKO w W.m.(...) stało się posiadaczem budynku w złej wierze. Wobec powyższego wszelkie nakłady na nieruchomości wymagały zgody właścicieli budynku. Pozwani podnieśli również, iż powód jako posiadacz w złej wierze zobowiązany był do wykazania konieczności nakładów oraz wzbogacenia się pozwanych jego kosztem, czego nie uczynił (k. 593-594).

Pozwany L. B. oraz M. L. wniosli o oddalenie powództwa (k. 61; k. 688).

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

A. L. (1), L. B., G. B., D. B., K. B., T. B., M. L., A. P., M. M. (2), B. C., T. K., H. J., J. J. (1), J. J. (2), Z. J. są następcami prawnymi poprzedniego właściciela nieruchomości położonej w W. przy ul. (...) (okoliczność bezsporna).

Przedmiotowa nieruchomości objęta została działaniem dekretu z 26.10.1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy mocą którego grunty leżące w granicach miasta W. przeszły na własność Gminy m.(...), zaś po likwidacji gmin na własność Skarbu Państwa. Z dniem 27.05.1990 r. grunt stał się własnością D.Gminy (...), zaś następnie na podstawie ustawy z dnia 15.03.2002 r. o ustroju m.st. W. przeszedł na własność m.st. W.. W dniu 18.10.1948 r. A. S. (1) z F.E. (poprzednia właścicielka gruntu) złożyła wniosek w trybie art. 7 ust. 1 dekretu z 1945 r., zgodnie z którym dotychczasowy właściciel gruntu, prawni następcy właściciela, będący w posiadaniu gruntu lub osoby prawa jego reprezentująca mogli w ciągu 6 miesięcy od dnia objęcia w posiadanie gruntu przez gminę zgłosić wniosek o przyznanie na tym gruncie jego dotychczasowemu właścicielowi prawa wieczystej dzierżawy z czynszem symbolicznym lub prawa zabudowy za opłatą symboliczną (okoliczności bezsporne).

Prezydium Rady Narodowej w m.(...) orzeczeniem z dnia 12.04.1956 r. odmówiło A. S. (2) z F.E. przyznania prawa własności czasowej nieruchomości położonej przy ul. (...) w W.. Następnie Naczelnik Urzędu D.(...) decyzją z dnia 22.08.1975 r. odmówił następcom prawnym dawnej właścicielki ustanowienia prawa użytkowania wieczystego przedmiotowego gruntu, z jednoczesnym przejściem na własność Państwa znajdujących się na tym gruncie budynków (okoliczności bezsporne; k. 408-411).

Decyzją nr (...) z dnia 8.04.1991 r. Wojewoda (...) stwierdził nabycie przez Gminę D. (...) z mocy prawa w dniu 27.05.1990 r. nieodpłatnie własności nieruchomości położonej w W. przy ul. (...). Natomiast decyzją z dnia 1.07.2010 r. Minister Spraw Wewnętrznych i Administracji stwierdził nieważność ww. decyzji komunalizacyjnej Wojewody (...) (k. 24-27).

Decyzją z dnia 5.10.2000 r. Samorządowe Kolegium Odwoławcze w W. stwierdziło nieważność decyzji z dnia 22.08.1975 r. z powodu rażącego naruszenia prawa (k. 408).

Po przeprowadzeniu postępowania administracyjnego w przedmiocie rozpoznania wniosku o przyznanie własności czasowej do gruntu, decyzją nr (...)z dnia 20.01.2010 r. Prezydent m.(...)ustanowił prawo wieczystego użytkowania do zabudowanego gruntu o powierzchni 274 m² w udziale wynoszącym 0,4590 części, położonego w W.przy ul. (...)na rzecz A. L. (1)w udziale wynoszącym 0,(...)części gruntu, L. B.w udziale wynoszącym 0,(...)części gruntu, G. B.w udziale wynoszącym 0,(...)części gruntu, D. B.w udziale wynoszącym 0,(...)części gruntu, K. B.w udziale wynoszącym 0,(...)części gruntu, T. B.w udziale wynoszącym 0,(...)części gruntu, J. L.w udziale wynoszącym 0,(...)części gruntu, A. P.w udziale wynoszącym 0,(...)części gruntu, M. M. (2)w udziale wynoszącym 0,(...)części gruntu, B. C.w udziale wynoszącym 0,(...)części gruntu, T. K.w udziale wynoszącym 0,(...)części gruntu, H. J.w udziale wynoszącym 0,(...)części gruntu, J. J. (1)w udziale wynoszącym 0,(...)części gruntu, J. J. (2)w udziale wynoszącym 0,(...)części gruntu oraz Z. J.w udziale wynoszącym 0,(...)części gruntu (k. 14-22; akt notarialny – k. 29-48).

W dniu 10.01.2011 r. Miasto (...)przekazało A. L. (1), T. B., A. P., M. M. (1), B. C., T. K., H. J., L. B., G. B., D. B., K. B., J. L., J. J. (1), J. J. (2)oraz Z. J.niesprzedaną część budynku, położonego przy ul. (...)w W.na działce ewidencyjnej nr (...)z obrębu 5-05-12 o powierzchni 274 m² (k. 49-52).

M.(...)było samoistnym posiadaczem nieruchomości położonej przy ul. (...)w W.. W okresie tym m.(...)dokonało następujących nakładów na ww. nieruchomość: w 2001 r. przeprowadzono malowanie klatki schodowej, za co wystawiona została faktura VAT na kwotę 4.932, 79 zł (faktura VAT nr (...)- k. 58) oraz wykonano odtworzenie dokumentacji w zakresie ogólnobudowlanym, za co wystawiono fakturę na kwotę 6.900, 00 zł (faktura VAT nr (...)- k. 77). Natomiast w roku 2002 dokonano montażu podlicznika ciepła w budynku, co wyniosło 1.838, 58 zł (faktura VAT nr (...)). W 2003 r. wykonano zaś inwentaryzację instalacji kanalizacji, której koszt wyniósł 1.800, 00 zł (faktura VAT (...)- k. 95). W 2004 r. dokonano następujących nakładów: wymiana stolarki okiennej w lokalu nr (...), której koszt wyniósł 6.238, 91 zł (faktura VAT nr (...)- k. 101), wymiana poziomej wody zimnej o wartości 850, 12 zł (faktura VAT nr (...)), projekt tech. wymiany instalacji centralnego ogrzewania, którego koszt wyniósł 1.147, 50 zł (faktura VAT (...)- k. 120), wymiana instalacji centralnego ogrzewania wraz z wymianą grzejników – etap I o wartości 22.335, 52 zł (faktura VAT (...)- k. 128), wymiana instalacji centralnego ogrzewania wraz z wymianą grzejników – etap II o wartości 19.133, 74 zł (faktura VAT (...)- k. 188). W 2005 r. wymieniono natomiast pion wody zimnej, ciepłej, cyrkulacji, której to wymiany koszt wyniósł 1.924, 61 zł (faktura VAT nr (...)- k. 262). Tożsamej wymiany dokonano w roku 2006, zaś jej koszt wyniósł 3.587, 48 zł (faktura nr (...)- k. 275). W roku 2010 dokonano remontu pustostanu lokalu nr (...), który wyniósł 9.048, 30 zł, a także przeprowadzono roboty dodatkowe o wartości 1.188, 83 zł (faktura nr (...)- k. 284; faktura VAT nr (...)- k. 352).

Wśród dokonanych nakładów do nakładów koniecznych zaliczyć należy nakłady na: roboty remontowo-malarskie klatki schodowej, których wartość brutto wyniosła 11.770, 00 zł oraz awaryjną wymianę poziomej zimnej wody, której koszt to 2.158, 21 zł brutto. Wymienione wyżej nakłady konieczne zaliczyć należy do nakładów poniesionych w częściach wspólnych nieruchomości. Pozostałe nakłady na nieruchomość położoną przy ul. (...) w W. miały charakter nakładów użytecznych w częściach wspólnych nieruchomości oraz w lokalu nr (...) (opinia biegłego sądowego z zakresu budownictwa A. L. (2) – k. 634-636).

Powyższy stan faktyczny został ustalony w oparciu o załączone do akt sprawy i wskazane wyżej dokumenty oraz na podstawie opinii biegłego sądowego z zakresu budownictwa A. L. (2). Sąd dał wiarę ww. dokumentom, gdyż ich autentyczność, w świetle wszechstronnego rozważenia zebranego materiału dowodowego, nie budziła żadnych wątpliwości i nie była kwestionowana przez żadną ze stron postępowania. W ocenie Sądu również opinia biegłego zasługiwała na uwzględnienie, została ona bowiem sporządzona rzetelnie i dokładnie, zaś wnioski zostały wysnute zgodnie z wiedzą specjalną, jaką legitymuje się biegły. W niniejszej sprawie nie zachodziły przy tym żadne powody osłabiające zaufanie do wiedzy, kompetencji, doświadczenia czy też bezstronności sporządzającego ją biegłego. Dodatkowo biegły podczas rozprawy z dnia 27.03.2014 r. doprecyzował wnioski przedmiotowej opinii, składając ustne wyjaśnienia do złożonej opinii pisemnej.

Sąd oddalił wniosek o dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego na te same okoliczności uznając go za nieuzasadniony, skoro opinia w niniejszej sprawie została już wydana przez biegłego. Sąd zważył, że nie ma żadnych podstaw, aby dopuszczać dowód z opinii innego biegłego tylko dlatego, że strona jest niezadowolona ze sporządzonej opinii. W takim wypadku strona mogłaby składać wnioski o przeprowadzenie takiego dowodu, aż do momentu uzyskania satysfakcjonującego ją rezultatu. W ocenie Sądu nieuzasadnionymi były zarzuty strony powodowej do opinii biegłego, która wskazywała, że w opinii tej występują nieprawidłowości i niejasności, a nadto opinia jest sprzeczna ze stanem faktycznym. Powód podnosił, że biegły nie podał metody przyjętej na potrzeby sporządzenia opinii, za pomocą której przyporządkował pozostałe nakłady do nakładów użytecznych, nie wskazał również na jakiej podstawie dokonał takiej oceny. Podczas rozprawy w dniu 27.03.2014 r. biegły szczegółowo wyjaśnił, że o tym czy dane nakłady zaliczane są do nakładów koniecznych czy też użytecznych nie decydują przepisy dotyczące administrowania budynkami. Jeżeli chodzi o fakturę VAT nr (...), dotyczącą malowania klatki schodowej, to prace takie przeprowadza się nie rzadziej niż na 5 lat. W przypadku tychże prac nie występują korzyści związane ze zwiększeniem wartości i funkcjonalności budynku. Nie są to w żadnym stopniu prace modernizacyjne – nie mają wpływu ani na konstrukcję budynku, ani na stworzenie nowej jakości użytkowania, ani także na wysokość opłat. Do nakładów koniecznych zaliczono również awaryjną wymianę poziomej zimnej wody – gdy wymiana rur jest naprawą doraźną (np. likwidującą awarię) to nakłady na takie prace mają charakter nakładów koniecznych, zaś ich efektem jest wywiązanie się z dotrzymywania określonego standardu użytkowania (np. dostawa ciepłej lub zimnej wody, dostawa gazu itp.). Inne nakłady wymiany instalacji, które były wykonywane w oparciu o wcześniej sporządzoną dokumentację biegły zakwalifikował do robót, na które poniesiono nakłady użyteczne. W odniesieniu do dokumentacji, to została ona opracowana głównie z tego powodu, że nowa instalacja została zmodernizowana, posiadała lepsze parametry i wprowadzała nową jakość użytkowania. Zużycie nakładów zmodernizowanej instalacji następuje w okresie dwukrotnie lub trzykrotnie dłuższym niż instalacji dotychczasowej – powstała zatem nowa, zupełnie inna jakość. Co się zaś tyczy nakładów użytecznych to biegły wyjaśnił, że montaż liczników zaliczył do nakładów użytecznych, ponieważ pozwalają one na większe kontrolowanie zużycia energii cieplnej. Odnośnie montażu podlicznika, podobnie jak w przypadku liczników centralnego ogrzewania, liczniki ciepłej wody montuje się w celu optymalizacji zużycia, co pociąga za sobą zmniejszenie kosztów. Wprowadzenie powyższego usprawnia zatem sposób rozliczania się, wprowadza nową jakość. Do nakładów na roboty zawsze zalicza się również nakłady na dokumentację techniczną. W niniejszym przypadku dokumentacja wprowadzała w stosunku do stanu poprzedniego istotne ulepszenia, zastosowano nowoczesne materiały, technologie. W kontekście instalacji kanalizacyjnej biegły wskazał, że stara instalacja była instalacją żeliwną, do wymiany, co polega na demontażu starej instalacji i montażu nowej według projektu. Najprawdopodobniej nakłady poniesione na starą instalację zużyły się już wiele lat temu, co nie oznacza jednak, że wiele lat temu musiała ona zostać wymieniona. W przedmiocie dostawy, wymiany stolarki okiennej biegły wyjaśnił, że została ona zrealizowana jako wymiana elementów części wspólnej budynku, jaką jest elewacja w znaczeniu przegrody zewnętrznej. Została zatem wprowadzona nowa jakość, zastosowana nowoczesna stolarka, o zmodernizowanym w stosunku do starej mechanizmie otwierania, dostosowana lepiej do zapewnienia właściwej wymiany powietrza w lokalach i o lepszej izolacyjności cieplnej, powodujące mniejsze zużycie energii cieplnej – były to zatem nakłady na roboty przynoszące korzyści, wprowadzające lepszą jakość użytkowania, roboty zostały nadto wykonane w czasie określonym w warunkach umowy z wykonawcą robót. Jeżeli chodzi o dokumentację dotyczącą wymiany instalacji centralnego ogrzewania to niewątpliwie jak przy wymianie okien podpisana została umowa wykonania robót w oparciu o przygotowany wcześniej projekt, zaplanowano terminy rozpoczęcia i zakończenia robót, zatem nie można w takim przypadku mówić o naprawach doraźnych. Biegły wskazał, że dokumentem technicznym, który stwierdza konieczny zakres robót uzasadniający otrzymanie planowanego standardu użytkowania jest protokół konieczności. Protokół konieczności może wskazywać czy należy ponosić nakłady konieczne, czy też użyteczne. W przedmiotowym wypadku wskazywał zaś na konieczność poniesienia nakładów użytecznych. Poprzez poniesienie tych nakładów na wymianę instalacji centralnego ogrzewania uzyskano nową jakość użytkowania, jak i osiągnięto korzyści związane ze zmniejszeniem opłat. Biegły wyjaśnił ponadto, że w przypadku napraw doraźnych najczęściej wymienia się elementy awaryjne na takie same, co nie miało miejsca w przedmiotowym wypadku. Co się zaś tyczy wymiany pionu wody, pod którym to pojęciem należy rozumieć wymianę pionów wodociągowych, wymianę instalacji wodociągowej pomiędzy piętrami oraz kondygnacjami budynku, zakwalifikowanie tychże nakładów do

nakładów użytecznych należy uzasadnić w sposób tożsamy jak przy wymianie centralnego ogrzewania. W przedmiocie remontu pustostanu (faktury – k. 284 i 352) biegły wskazał, że odbył się on w oparciu o projekt modernizacji lokalu. Z treści kosztorysu tychże robót wynikało, iż roboty zmierzały do zmodernizowania lokalu w stosunku do stanu przewidzianego projektem pierwotnym. Biegły wskazał ponadto, że sama nazwa pomieszczeń - pustostan - daje wyobrażenie o charakterze wykonywanych robót, a ściślej o tym, że nie były tam przeprowadzone naprawy konserwacyjne z technicznego punktu widzenia. Nakłady konieczne mogłyby wystąpić wówczas, gdyby poniesione zostały na zabezpieczenie otworów w ścianach zewnętrznych i zabezpieczenie drzwi wejściowych, w wykonaniu niezbędnych odcięć instalacji i zapewnieniu minimalnego ogrzewania.

Mając na uwadze ww. obszernie ustne wyjaśnienia do złożonej przez biegłego opinii w ocenie Sądu okoliczności na które został dopuszczony dowód z opinii biegłego zostały dostatecznie wyjaśnione. Biegły w szczegółowy sposób omówił wnioski, do których doszedł sporządzając przedmiotową opinię, w szczególności wskazał przyczyny uznania części nakładów za nakłady użyteczne, wobec czego w ocenie Sądu nie było uzasadnione dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego na te same okoliczności.

Sąd oddalił nadto wnioski o przesłuchanie pozwanych oraz dopuszczenie dowodu z zeznań świadka H. S.. W ocenie Sądu okoliczność, na którą strona powodowa powołała świadka w osobie H. S., tj. wysokość dochodów z nieruchomości oraz kosztów jej utrzymania, nie miała znaczenia dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy, podobnie jak okoliczność nie konsultowania ze spadkobiercami decyzji o dokonywaniu nakładów przez powoda.

Sąd zważył co następuje:

Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

W toku niniejszego postępowania powód dochodził od pozwanych zwrotu nakładów dokonanych na rzecz nieruchomości położonej przy ul. (...)w W.i poniesionych w okresie 10 lat przed dniem wydania przedmiotowej nieruchomości wskazując, że w chwili dokonywania nakładów nieruchomość znajdowała się w samoistnym posiadaniu m.(...). Pozwani podnosili natomiast, że powód był posiadaczem samoistnym nieruchomości w złej wierze w związku z czym przysługiwałyby mu zwrot nakładów jedynie koniecznych i to tylko o tyle, o ile pozwani wzbogaciliby się jego kosztem, co w niniejszej sprawie nie miało miejsca.

Na wstępie rozważań wskazać należało, że sporna nieruchomość objęta została działaniem Dekretu z dnia 26 października 1945 r. o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m. st. Warszawy. Na mocy art. 1 dekretu wszelkie grunty na obszarze m. (...)przechodziły z dniem wejścia w życie dekretu na własność gminy m. (...). W myśl art. 5 dekretu budynki oraz inne przedmioty, znajdujące się na gruntach, przechodzących na własność gminy m. (...), pozostawały własnością dotychczasowych właścicieli, o ile przepisy szczególne nie stanowiły inaczej. Sąd zważył, że decyzją Naczelnika Dzielnicy W.z dnia 22.08.1975 r. odmówiono współwłaścicielom nieruchomości gruntowej przyznania prawa wieczystego użytkowania gruntu, jednocześnie przejmując na własność Państwa znajdujące się na gruncie budynki. Przedmiotowa decyzja została uznana za nieważną z powodu rażącego naruszenia przepisów prawa na mocy decyzji Samorządowego Kolegium Odwoławczego w W.z dnia 5.10.2000 r. Od tej też chwili w ocenie Sądu powód pozostawał posiadaczem budynku w złej wierze. Wówczas wiedział już bowiem, że nie jest właścicielem znajdującego się na gruncie budynku. Nie ulega przy tym wątpliwości, że zła wiara wiąże się z powzięciem przez posiadacza informacji, które - racjonalnie ocenione - powinny skłonić go do refleksji, że jego posiadanie nie jest zgodne ze stanem prawnym.

Skoro zatem powód był posiadaczem samoistnym nieruchomości w złej wierze, do oceny zasadności powództwa w niniejszej sprawie zastosowanie znalazł art. 226 § 2 k.c., zgodnie z którym samoistny posiadacz w złej wierze może żądać jedynie zwrotu nakładów koniecznych, i to tylko o tyle, o ile właściciel wzbogaciłby się bezpodstawnie jego kosztem. Wskazany przepis reguluje tzw. rozliczenia (pieniężne) z tytułu dokonanych przez posiadacza samoistnego na posiadaną rzecz nakładów. Przez nakłady konieczne rozumie się takie nakłady, których celem jest utrzymanie rzeczy w należytym stanie. Inne nakłady mają na celu ulepszenie rzeczy, przez co zwiększają one jej wartość - nakłady użyteczne, bądź zmierzają do zaspokojenia potrzeb estetycznych tego, kto ich dokonuje - nakłady zbytkowne (por.

wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z 6.06.2013 r., sygn. akt I ACa 352/13). Wskazać nadto należy, że przepis art. 226 § 2 k.c. zawiera odesłanie do przepisów o bezpodstawnym wzbogaceniu (art. 405 i następne k.c.). Nakazuje więc oceniać roszczenie posiadacza o zwrot nakładów według reżimu prawnego bezpodstawnego wzbogacenia. Bezpodstawne wzbogacenie właściciela w następstwie nakładów poczynionych na rzecz przez jej posiadacza zachodzi zaś wówczas, gdy właściciel podjął działania akceptujące te nakłady, spożytkowując ich wartość majątkową, np. sprzedając rzecz za cenę uwzględniającą wartość nakładów.

Przenosząc powyższe na grunt niniejszej sprawy Sąd zważył, że w przedmiotowym wypadku wszystkie nakłady, których zwrotu domagał się powód zostały przez niego poczynione po 5.10.2000 r., a zatem po chwili kiedy wiedział już, że nie jest właścicielem spornego budynku. Wobec powyższego przysługiwał mu zwrot jedynie nakładów koniecznych, a zatem takich które umożliwiają utrzymanie rzeczy w stanie zdatnym do normalnego korzystania zgodnie z jej przeznaczeniem i to tylko o tyle, o ile właściciele wzbogaciliby się jego kosztem. Jak wynikało ze sporządzonej w toku postępowania opinii biegłego do nakładów koniecznych dokonanych w budynku stanowiącym własność pozwanych należało zaliczyć roboty remontowo-malarskie klatki schodowej oraz awaryjną wymianę poziomu zimnej wody. Były to nakłady niezbędne do utrzymania budynku w należytych stanie, umożliwiające normalne korzystanie z niego. Jak wyjaśnił biegły, remonty klatki schodowej w normalnych warunkach użytkowania przeprowadza się cyklicznie – nie rzadziej niż na 5 lat. W przypadku prac malarskich na klatce schodowej nie występują przy tym korzyści związane ze zwiększeniem wartości i funkcjonalności budynku – nie są to w żadnym stopniu prace modernizacyjne, prace te nie wpływają również na wysokość opłat. Nie mają wreszcie wpływu ani na konstrukcję budynku, ani na stworzenie nowej jakości użytkowania. Sąd podzielił również opinię biegłego w zakresie nakładów związanych z awaryjną wymianą zimnej wody. Jak bowiem wskazał biegły jeżeli wymiana jest naprawą doraźną (np. likwidującą awarię) to nakłady na takie prace mają charakter nakładów koniecznych, związanych z dotrzymaniem obowiązkowego standardu utrzymania.

Pozostałe nakłady wyszczególnione przez stronę powodową stanowiły nakłady użyteczne. Pozwani już co do samej zasady nie byli zatem zobowiązani do ich zwrotu na podstawie art. 226 § 1 k.c. Należy zgodzić się z biegłym, który wskazywał, że inne roboty wymiany instalacji, aniżeli wskazane powyżej, które były wykonywane w oparciu o wcześniej sporządzoną dokumentację projektową należało zakwalifikować jako nakłady użyteczne. Sąd zważył, że nakłady polegające na wyposażeniu budynku w różne instalacje nie mieszczą się w kategorii nakładów koniecznych w rozumieniu art. 226 k.c. (por. wyrok Sąd Apelacyjny w Warszawie z dnia 23.01.2013 r., sygn. akt I ACa 772/12). Nie są bowiem nakładami koniecznymi te prace i wydatki, które służą "stworzeniu" rzeczy (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 19 stycznia 2005 r., sygn. akt I CK 476/04, Lex nr 477630). Przepis art. 226 k.c. zakłada bowiem ponoszenie określonej kategorii nakładów na rzecz istniejąca i znajdującą się we władaniu podmiotu czyniącego nakłady (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 27 lutego 2003 r., sygn. akt IV CKN 1847/00, Lex nr 82283). W niniejszym wypadku nie została odtworzona istniejąca instalacja, a powstała instalacja nowa, zupełnie innej jakości.

Z powyższych względów za nakłady konieczne nie należało również uznawać montażu podlicznika, który pozwalał na większe kontrolowanie zużycia energii, wymiany stolarki okiennej na bardziej nowoczesną, która dostosowana została do zapewnienia właściwej wymiany powietrza w lokalach i o lepszej izolacyjności cieplnej, czy też wymiany instalacji centralnego ogrzewania, która została zaplanowana wobec czego nie sposób mówić o naprawie doraźnej. Biegły wskazał przy tym, że o tym, iż dane nakłady są konieczne nie świadczy jeszcze ujęcie ich w tzw. protokole konieczności. Protokół konieczności jest bowiem jedynie dokumentem technicznym, stwierdzającym w jakim zakresie dane prace mają zostać wykonane celem otrzymania planowanego standardu utrzymania. W przedmiocie nakładów związanych z remontem pustostanu w ocenie Sądu także należało zgodzić się z biegłym, który szczegółowo wyjaśnił, że w pomieszczeniu nie zostały przeprowadzone naprawy konserwacyjne z technicznego punktu widzenia – nakłady konieczne mogły zaś zostać poniesione w związku z koniecznością zabezpieczenia otworów w ścianach zewnętrznych, czy też drzwi wejściowych. Reasumując, jak wynikało z opinii biegłego nakłady których zwrotu domagał się powód, z wyjątkiem robót remontowo-malarskich klatki schodowej oraz awaryjnej wymiany poziomu zimnej wody, były związane z robotami planowanymi, a nie wykonane nagle, w wyniku wystąpienia awarii.

W związku z powyższym, po dokonaniu wszechstronnej analizy materiału dowodowego, uznać należało, że w niniejszej sprawie wystąpiła przesłanka wskazana w art. 226 § 2 mówiąca o prawie posiadacza do zwrotu poniesionych nakładów koniecznych. Zdaniem Sądu w przedmiotowym wypadku nie wystąpiła zaś druga z przesłanek wyszczególnionych w ww. regulacji, a mianowicie nie doszło do bezpodstawnego wzbogacenia pozwanych względem powoda. Jak wynikało z opinii biegłego remonty malarskie klatek schodowych przeprowadza się nie rzadziej niż co pięć lat. W niniejszej sprawie remont taki został przeprowadzony w 2001 r., a zatem minęło od niego już kilkanaście lat. W związku z powyższym uznać należało, że w chwili zwrotu budynku właścicielom nastąpiło już całkowite, nawet dwukrotne, zużycie przedmiotowych nakładów. Jak wyjaśnił biegły w przypadku prac malarskich na klatce schodowej nie występują korzyści związane ze zwiększeniem wartości i funkcjonalności budynku prace te nie wpływają również na wysokość opłat. Wobec czego brak jakichkolwiek podstaw do uznania, że właściciele wzbogacili się kosztem powoda. W ocenie Sądu w podobny sposób odnieść należało się do nakładów związanych z awaryjną wymianą poziomu wody. Przedmiotowa wymiana została przeprowadzona w 2004 r. i związana była z koniecznością doprowadzenia instalacji do technicznej używalności, była to naprawa doraźna pozwalająca na dalsze użytkowanie instalacji, co nie pozwala przyjąć, że poprzez jej dokonanie właściciele wzbogacili się kosztem m(...). Wątpliwości przy tym nie ulegało, iż częściowo nakłady te uległy już amortyzacji. W tym miejscu wskazać należy, że przy ustalaniu wartości nakładów istotna jest ich wartość w chwili ich zwrotu. Istotnie jest bowiem uzyskanie rzeczywistej korzyści przez uprawnionego. Nakłady te muszą zatem być użyteczne i zwiększać wartość majątku w chwili zwrotu, a nie w innym, dowolnie dobranym momencie (por. Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 14 października 2009 r., sygn. akt V CSK 111/09).

W związku z powyższym, wobec upływu czasu od wykonania robót, na które poczynione zostały nakłady konieczne, w ocenie Sądu nie doszło do jakiegokolwiek wzbogacenia się strony pozwanej. Wobec zaś nieziszczenia się przesłanek wskazanych w art. 226 § 2 k.c. Sąd nie miał innej możliwości jak tylko oddalenie powództwa i orzeczenie jak w punkcie I wyroku.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 k.p.c., zgodnie z którym strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty do celowego dochodzenia praw i celowej obrony (koszty procesu). Stosownie do § 3 tej regulacji do niezbędnych kosztów procesu strony reprezentowanej przez adwokata zalicza się wynagrodzenie, jednak nie wyższe niż stawki opłat określone w odrębnych przepisach i wydatki jednego adwokata, koszty sądowe oraz koszty nakazanego przez sąd osobistego stawiennictwa strony.

W niniejszej sprawie Sąd oddalił powództwo wytoczone przez m(...), dlatego też to powód jest tą stroną procesu, która przegrała przedmiotową sprawę, w związku z czym obowiązany jest zwrócić pozwanym poniesione przez nich koszty procesu. Sąd zasądził wobec pozwanych na ich rzecz koszty procesu zgodnie z przedłożonym przez pełnomocnika spisem kosztów. W skład tych kosztów wchodzi bowiem koszty wynagrodzenia pełnomocnika oraz koszty opłat sądowych od dokumentów pełnomocnictw. Na marginesie wskazać należy, że w przedmiotowym spisie kosztów przedstawione zostały niższe koszty, aniżeli wynikające z Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu.

Mając na uwadze powyższe, na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. orzeczono jak w punkcie II wyroku.

Zgodnie z art. 84 ust 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych Sąd z urzędu zwraca stronie wszelkie należności z tytułu wydatków, stanowiące różnicę między kosztami pobranymi od strony a kosztami należnymi. W niniejszej sprawie powód uiszczył zaliczkę na poczet wynagrodzenia kuratora w kwocie 300, 00 zł. Zarządzenie w przedmiocie ustanowienie kuratora zostało następnie uchylone, wobec czego uiszczoną zaliczkę należało zwrócić.

Z. odpis doręczyć pełnomocnikowi pozwanego i powoda któremu doręczyć również kserokopie zgodnie z wnioskiem k.724