

Sygn. akt: I C 308/13

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 4 marca 2015 roku

Sąd Okręgowy w Gliwicach I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodnicząca:	SSO Barbara Przybylska
Protokolant:	protokolant sądowy Aleksandra Strumiłowska

po rozpoznaniu w dniu 18 lutego 2015 roku w Gliwicach

sprawy z powództwa Z. M., K. M.

przeciwko T. I., R. I. (1), B. P.

o zapłatę

1. zasądza od pozwanych solidarnie na rzecz powodów solidarnie kwotę 37 880 (trzydzieści siedem tysięcy osiemset osiemdziesiąt) złotych z ustawowymi odsetkami od 3 kwietnia 2014r., ponadto z ustawowymi odsetkami za okres od 21 marca 2014 r. do 2 kwietnia 2014 r. solidarnie od pozwanych R. I. (1) i T. I. oraz z odsetkami ustawowymi za okres od 22 maja 2013r. do 20marca 2014r. od R. I. (1)

2. w pozostałej części powództwo oddala

3. nakazuje pobrać na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Gliwicach

- od powodów solidarnie z zasądzzonego roszczenia kwotę 3452,74 (trzy tysiące czterysta pięćdziesiąt dwa i 74/100) złotych

- od pozwanych solidarnie kwotę 2301,82 (dwa tysiące trzysta jeden i 82/100) złotych

tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych

4. koszty zastępstwa procesowego pomiędzy stronami wzajemnie znosi

Sygn. akt I C 308/13

## UZASADNIENIE

Powodowie Z. M. i K. M. wnieśli o zasądzenie na ich rzecz solidarnie od pozwanych A. I., T. I., R. I. (1), B. P. solidarnie kwoty 94 252 zł z ustawowymi odsetkami w przypadku R. I. (1) od 29.02.13rr w przypadku pozostałych pozwanych – od 27.07.2013r.

W uzasadnieniu podali, że na podstawie ustnej umowy zawarłej z H. I. – poprzednikiem prawnym pozwanych otrzymali zgodę na wzniesienie na jego nieruchomości garażu i swobodne z niego korzystanie, nieograniczone

czasowo i rodzajowo. W celu postawienia garażu ponieśli szereg nakładów, które łącznie po zwaloryzowaniu wyniosły dochodzoną kwotę. Pozwani – obecni właściciele gruntu uniemożliwiają korzystanie z gruntu, co spowodowało, że są oni bezpodstawnie wzbogaceni kosztem majątku powodów. Jako podstawę żądania wskazali art. 405 i nast. kc.

Pozwani wniesli o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów procesu. Zarzucili, że powodowie nie wykazali istnienia podstawy dochodzonego roszczenia jak i wysokości poniesionych nakładów. Podnieśli, że powodowie byli w posiadaniu garażu i czerpali z niego korzyści, które biorąc pod uwagę okres użytkowania garażu znacznie przewyższyły wartość nakładów. Zarzucili niewykazanie faktu zawarcia umowy z ich poprzednikiem prawnym, a jednocześnie brak umowy z pozwanymi – co czyni powodów posiadaczami w złej wierze, a konsekwencji stosownie do art. 224 kc brak podstaw do żądania zwrotu nakładów.

Ponadto podnieśli zarzut przedawnienia roszczenia wskazując, że bieg terminu przedawnienia zgodnie z art. 118 kc rozpoczął bieg z chwilą wzniesienia przez powodów garażu.

Prawomocnym postanowieniem z 7 maja 2014r. sąd odrzucił pozew w stosunku do pozwanego A. I., który zmarł przed wytoczeniem powództwa.

Sąd ustalił:

Właścicielem nieruchomości położonej w G. przy ul. (...) był H. I. – szwagier powodów. Przed 1990r. w związku z zamiarem wyjazdu do Niemiec na stałe H. I. wyraził zgodę na wybudowanie przez powoda na swej nieruchomości garażu oraz nieograniczone w czasie nieodpłatne korzystanie z nieruchomości w zakresie związanym z korzystaniem z garażu. Nie dokonano żadnych ustaleń co do rozliczeń kosztów budowy. Udzielił powodowi pełnomocnictwa do załatwienia formalności budowlanych. W jego imieniu powód zlecił wykonanie projektu oraz uzyskał pozwolenie na budowę na nazwisko H. I. (przesłuchanie powodów, dokumentacja budowlana) . W 1990r. powód rozpoczął budowę, która trwała około 2-3 lata. W tym czasie w budynku mieszkalnym na tej nieruchomości mieszkała jeszcze R. I. (1) (żona H. I. i siostra powódki), która opuściła kraj przed końcem budowy. Na miejscu pozostał jej syn T. I., który wyjechał w 1999r. Budowa garażu prowadzona była przez powodów na ich koszt. Przez kolejne lata powód bez przeszkód korzystał z garażu, wykorzystując go jako warsztat; podatek od nieruchomości opłacał powód i syn powoda M. M. (1)- także po śmierci H. I. w 1994r. (przesłuchanie stron, zeznania świadków H. B. k. 387-388, L. S. k. 388, A. W. k. 388-389, M. M. k. 389, P. H. k. 390, dowody wpłat k. 308-313). Pozwani jako spadkobiercy H. I. nabyli prawo własności nieruchomości po 1/4 części (wypis z rejestru gruntów k. 416) .

Pozwani do 2012r. nie sprzeciwiali się dotychczasowemu stanowi rzeczy, nie zgłaszali roszczeń względem powodów. W tym czasie łączyły ich bliskie relacje rodzinne, pozwana R. I. (1) przyjeżdżała do Polski i nocowała u powodów. W 2012r. T. I. dowiedział się, że garaż jest wynajmowany, powiadomił o tym pozwaną R. I. i od tej pory zaczął się konflikt pomiędzy stronami (pozwany T. I. ) . Pozwana zażądała wydania nieruchomości, ostatecznie po interwencji policji garaż został jej wydany. Obecnie garaż wykorzystywany jest przez pozwaną R. I. (1), która oddała go do dyspozycji wnuka.

Powód pismem z 18.07.2013r. wezwał pozwanych do zapłaty kwoty 94 251,22 zł tytułem zwrotu nakładów poniesionych w związku z budowa garażu. Pismo to zostało odebrane przez R. I. (1) 24.07.2013r. (pismo z dowodem doręczenia k. 30-31) . Pisma o tej samej treści skierowane zostały do pozostałych pozwanych na adres w G., nie zostały doręczone, gdyż pozwani nie przebywali pod tym adresem (pisma k. 32- 37). Wcześniej powód nie domagał się rozliczeń, gdyż korzystał z garażu i nie było mowy o wyprowadzce, więc nie widział takiej potrzeby (przesłuchanie powodów).

Wartość rynkowa garażu, odpowiadająca zwiększeniu wartości nieruchomości w stosunku do jej wartości bez istnienia garażu według stanu i cen z daty wydania (sierpień 2012r.) wynosi 37 880zł (opinie biegłej H. F. k. 401-419 , 454-461, opinia ustna – zapis elektroniczny).

Powyższy stan faktyczny sąd ustalił w oparciu o powołane wyżej dowody. Zeznania powodów w ocenie sądu są logiczne i przekonujące, korespondują z dowodami z dokumentów oraz zeznaniami pozostałych świadków.

Za niewiarygodne natomiast uznał sąd zeznania świadka H. oraz pozwanych – w zakresie, w jakim wskazują oni na odpłatny charakter umowy – okoliczność ta nie znajduje żadnego potwierdzenia w pozostałych dowodach, a twierdzenie, że rozliczenie miało nastąpić przez pięcioletnie nieodpłatne korzystanie, zaś po tym okresie pozwani mieli uzyskać od powodów opłaty za korzystanie z garażu postaje w oczywistej sprzeczności z faktem, że przez wiele lat, mając pełną świadomość istniejącego stanu rzeczy nie zgłaszali żadnych roszczeń. Pozwana R. I. (1) jak wynika z jej zeznań miała wiedzę o trwającej budowie, ale nie rozmawiała o tym z powodem; przez kolejne lata odwiedzała ich nawet 3 razy w roku, a wieloletnie niekwestionowanie praw powodów wskazuje na akceptację tego stanu rzeczy, co z kolei potwierdza, że było to zgodne z ustaleniami umownymi. Wewnętrznie sprzeczne są także zeznania pozwanych i w zakresie, w jakim wskazują na konflikt z powodem od śmierci H. I.- z tych samych zeznań wynika, że strony pozostawały w dobrych relacjach, skoro pozwani odwiedzali powodów, nocując u nich jeszcze kilka lat temu. Pozwany T. I. w toku przesłuchania odmiennie podaje okres powstania konfliktu – ostatecznie twierdząc, że doszło do niego dopiero kiedy dowiedział się o wynajmowaniu garażu. Pozwani kwestionując wywodzone z ustnej umowy z H. I. uprawnienia powodów, jednocześnie wskazują na brak wiadomości o treści tej umowy. Ich stanowisku przeczy też fakt, że przez ponad 20 lat w żaden sposób nie podważali uprawnień powodów do władania częścią gruntu i garażem.

Za wiarygodnością twierdzeń powodów przemawia z kolei jednoznacznie wieloletni okres niezakłóconego korzystania z garażu, jak i fakt, że dokumentacja budowlana opiewa na nazwisko H. I., co wprost wskazuje na jego zgodę na budowę i pełną akceptację. Fakt poniesienia kosztów budowy przez powodów i brak ustaleń co do sposobu rozliczeń z tego tytułu jednoznacznie wynika z zeznań świadków i powodów, nie został podważony także przez pozwanych.

Opinia biegłej była rzetelna, logiczna i przekonująca, ostatecznie nie była kwestionowana przez strony.

Sąd zważył:

W świetle okoliczności faktycznych niniejszej niewątpliwym jest, że powodowie mieli zgodę na zabudowę nieruchomości udzieloną przez ówczesnego właściciela, który sam ją firmował o czym świadczą dokumenty budowlane wydane na jego nazwisko; o zgodzie na korzystanie świadczy wieloletnia akceptacja tego stanu rzeczy zarówno ze strony H. I., jak i jego następców prawnych – pomimo pełnej świadomości faktu budowy i późniejszego korzystania z nieruchomości. Brak przy tym podstaw do uznania, by ustalenia stron obejmowały wzajemne rozliczenia, skoro zarówno za życia właściciela, jak i po jego śmierci powodowi bezkonfliktowo posiadał garaż i nikt nie żądał od nich rozliczeń, a twierdzenia pozwanych a tym zakresie są niczym nieoparte i gołosłowne, podważone przez samą postawę pozwanych do czasu powstania konfliktu. Pomijając kwestię rzekomej odpłatności, sam fakt braku jakichkolwiek ustaleń co do sposobu rozliczenia nakładów na nieruchomość był niekwestionowany.

Przyjąć zatem należy, że powodów wiązała z poprzednikiem prawnym pozwanych umowa o nieodpłatne oddanie nieruchomości we władanie z prawem zabudowy i korzystania w nieograniczonym zakresie, która jednak nie obejmowała rozliczenia nakładów.

Jeżeli posiadanie nieruchomości opiera się na umowie, na podstawie której właściciel oddał innej osobie swoją nieruchomość w posiadanie, godząc się na to, ażeby osoba ta zarządzała jego nieruchomością i korzystała z niej jak z własnej, przy czym zrzeka się wynagrodzenia za korzystanie, przepisy art. 225 i art. 226 k.c. nie mają zastosowania. Jeżeli motywem zawarcia takiej umowy był – jak w niniejszej sprawie - bliski stosunek rodzinny między właścicielem a posiadaczem, to w wypadku gdy nieruchomość ulega zwrotowi na rzecz właściciela, właściciel nie ma prawa żądania wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości przez czas trwania posiadania, a posiadacz może żądać zwrotu nakładów w granicach bezpodstawnego wzbogacenia (art. 405 i nast. k.c.) w chwili wydania nieruchomości, chyba że umowa stanowi inaczej (por. wyrok SN z dnia 30 czerwca 1972 III CRN 91/72, postanowienie SN III CZP 6/09.). Nie znajdują zastosowania także przepisy art. 753 § 2 w zw. z art. 713 kc ( uchwała SN III CZP 128/09). Rozliczenie nakładów odbywa się zatem na podstawie art. 408 k.c. co oznacza, że zobowiązany do zwrotu korzyści może żądać

zwrotu nakładów koniecznych o tyle, o ile nie znalazły pokrycia w użytku, który z nich osiągnął, a zwrotu innych nakładów może żądać o tyle, o ile zwiększają wartość korzyści w chwili jej wydania. (§ 1). Kto czyniąc nakłady wiedział, że korzyść mu się nie należy, ten może żądać zwrotu nakładów tylko o tyle, o ile zwiększają wartość korzyści w chwili jej wydania (§ 2).

Na podstawie tego przepisu powodom przysługuje roszczenia o zwrot poniesionych nakładów - stosownie do wartości, o jaką zwiększają wartość nieruchomości w chwili wydania. Wartość ta określona opinią biegłej nie została skutecznie zakwestionowana. Bez znaczenia jest przy tym – biorąc pod uwagę, że żądanie powodów obejmuje nakłady użyteczne, a nie konieczne - czy i jakie korzyści powodowie uzyskiwali z tego tytułu – czego zresztą pozwani nie wykazali, poza potwierdzonym przez powodów kilkumiesięcznym faktem wynajmowania garażu.

Odnosząc się do zarzutu przedawnienia – nie zasługuje on na uwzględnienie. W orzecznictwie Sądu Najwyższego przeważa zdecydowanie stanowisko, że roszczenie o zwrot wszelkich nakładów (koniecznych, użytecznych i zbytkowych) staje się wymagalne dopiero z chwilą wydania rzeczy właścicielowi (nawet przy przyjęciu, że roszczenie o zwrot nakładów powstaje już z chwilą ich dokonania). Wynika to zresztą już z samej treści art. 408 § 1 i 2 kc który żądanie zwrotu nakładów odnosi się do chwili wydania korzyści (w tym przypadku zabudowanej nieruchomości).

Dopiero bowiem z chwilą zwrotu właścicielowi rzeczy z nakładami ziszcza się obowiązek zwrotu ewentualnych nakładów, z tą też chwilą dopiero można określić na ile nakłady inne niż konieczne zwiększają wartość zwracanej rzeczy .

Mając powyższe na względzie Sąd uznał żądanie powodów za zasadne w zakresie wartości ustalonej przez biegłą, a wynoszącej 37 880zł., w pozostałej części powództwo oddalając.

Kwotę tę zasądził od pozwanych solidarnie, albowiem jakkolwiek pozwani są obecnie współwłaścicielami nieruchomości po 1/4 części, to roszczenie powodów wywodzi się ze stosunku umownego z poprzednikiem prawnym pozwanych, stąd jako spadkobiercy do chwili działu spadku odpowiadają oni solidarnie na podstawie art. 1034 § 1 k.c.

O odsetkach orzeczono na podstawie art. 481 kc w zw. z art. 455 kc, jako termin wymagalności w stosunku do pozwanej R. I. (1) uwzględniając datę zakreśloną w doręczonym pozwanej wezwaniu, w stosunku do pozostałych pozwanych – datę doręczenia odpisu pozwu.

O kosztach orzeczono na podstawie art. 100 kpc.