

Sygn. akt II C 71/17

2) W Y R O K

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 14 czerwca 2018r.

Sąd Okręgowy w Gliwicach Ośrodek (...) w R. Wydział II Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Marta Kucharczyk-Gemza

Protokolant: Bogumiła Brzezinka

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 14 czerwca 2018r. w R.

sprawy z powództwa A. B.

przeciwko S. B., K. B.

o zapłatę

1. zasądza od pozwanych solidarnie na rzecz powódki kwotę 102.790 zł (sto dwa tysiące siedemset dziewięćdziesiąt złotych) z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od kwoty 100.000 zł od dnia 1 lutego 2017 r do dnia zapłaty i od kwoty 2.790,60 zł od dnia 5 czerwca 2018 r do dnia zapłaty ;
2. zasądza od pozwanych solidarnie na rzecz powódki kwotę 11.417 zł (jedenaście tysięcy czterysta siedemnaście złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu ;
3. nakazuje pobrać od pozwanych solidarnie na rzecz Skarbu Państwa Sądu Okręgowego w Gliwicach kwotę 596,16 zł (pięćset dziewięćdziesiąt sześć złotych 16/100) tytułem należnych kosztów procesu.

SSO Marta Kucharczyk-Gemza

Sygn akt II C 71/17

UZASADNIENIE

Powódka **A. B.** wniosła o zasądzenie od pozwanych solidarnie kwoty 102.790,60 zł (k 237) z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od kwoty 100.000 zł od dnia 1 02 2017 r do dnia zapłaty oraz od kwoty 2.790,60 zł od dnia doręczenia pozwany odpisu pisma powódki z dnia 17 maja 2018 r zawierającego rozszerzenie żądania . Ponadto powódka wniosła o zasądzenie zwrotu kosztów postępowania. W uzasadnieniu podniosła , że pozwani są właścicielami dz nr 404 opisanej w KW NR (...) Sądu Rejonowego w Raciborzu zabudowanej domem mieszkalnym . Właścicielami nieruchomości są pozwani . Powódka pozostając w związku małżeńskim z M. B. mieszkała i pracowała na terenie Niemiec inwestując w dom pozwanych tj rozbudowując go . Powódka wraz z mężem i dziećmi przyjeżdżali do Polski na urlopy i święta . Mieszkali wówczas w jednym pokoju użyczonym im przez pozwanych i byli traktowani jak domownicy. W 2005 r za zgodą pozwanych podjęła wraz z mężem decyzję o nadbudowie istniejącego budynku mieszkalnego oraz dobudowie budynku wraz z tarasem i robotach związanych z zagospodarowaniem terenu. Stosownie do uzgodnień wszelkie koszty inwestycji ponosić miała powódka wraz z mężem z zarobków pozyskiwanych na terenie Niemiec. W przyszłości ta nieruchomość miała przejść na ich własność. Pozwani utrzymywali się z renty pozwanego i nie było ich stać na pokrywanie kosztów rozbudowy budynku . Decyzja o odroczeniu przeniesienia własności nieruchomości wynikała z chęci uzyskania przez pozwaną emerytury rolniczej . Powódka z mężem sfinansowali koszty projektu

kwotą 4.000 zł oraz usługi kierownika budowy 2.000 zł. Pierwsze prace budowlane rozpoczęły się w 2006 r kiedy to z pomocą teścia powódki wykonano piwnice. W pracach pomagał a też rodzina powódki ojciec A. S. i brat G. S.. W 2011 r dobudowano parter a w 2012 r piętro oraz zadaszono całość budynku. Koszty prac powódka pokrywała wraz z mężem z zarobków uzyskiwanych w Niemczech. W 2012 r wspomagali się kredytem uzyskanym na terenie Niemiec. W 2012 r powódka wykonała wraz z mężem i pozwanymi przydomową oczyszczalnię ścieków którą obie strony tj powódka z mężem i jej teściowie sfinansowali po połowie. Ponieważ powódka z rodziną przebywała cały czas w Niemczech to załatwianiem większości formalności związanych z rozbudową zajmował się teść powódki. Powódka podniosła ustosunkowując się do odpowiedzi na pozew że strony nie dokonały podziału majątku ani położonego w Polsce ani tego na terenie Niemiec. Zajmowane przez strony mieszkanie w D. wynajmowane było od miasta a więc nie mogło stanowić przedmiotu podziału majątku stron. Pozwany zobowiązał się do spłaty kredytu zaciągniętego przez strony w Niemczech lecz nie wywiązał się ze zobowiązania i zaprzestał spłat. Bank skierował swoje żądania do powódki, której sytuacja finansowa nie pozwalała na spłatę i dlatego zmuszona była ogłosić upadłość konsumencką.

Pozwani **K. B. i S. B.** wnieśli o oddalenie powództwa i zasądzenie zwrotu kosztów procesu. Pozwani przyznali, że w okresie trwania związku małżeńskiego powódka wraz z mężem a synem pozwanych ponieśli nakłady na nieruchomości będącą ich własnością. Zakwestionowali jednak wartość tych nakładów wyszacowaną przez powódkę na kwotę 200.000 zł. Zakres i koszty prac nie zostały przez powodów z nimi uzgodnione. Zostały poniesione wbrew ich woli. Pozwani użyczyli powódce i jej rodzinie 1 pokój na czas przebywania w Polsce. Pozwani podnieśli, że powódka nie wskazała w pozwie podstawy prawnej jej roszczenia. Jeśli powódka dochodzi zwrotu nakładów na podstawie art. 226 kc to zakres roszczenia uzależniony został od dobrej lub złej wiary posiadacza, faktu powzięcia wiadomości o wytoczeniu powództwa o wydanie rzeczy. Powódka nie była posiadaczem w dobrej wierze bowiem powódka miała świadomość, że nie przysługuje jej względem nieruchomości prawo własności. Powódka wiedziała, że nieruchomości stanowi własność pozwanych. Pozwani zaprzeczyli aby nakłady czynione na ich nieruchomości oraz ich zakres i koszty robót były przez nich zaakceptowane i z nimi uzgodnione. Skoro powódka czyniąc nakłady na nieruchomości pozwanych pozostawała w złej wierze może się domagać zwrotu jedynie nakładów koniecznych, a nakłady poniesione na rozbudowę budynku takimi nie są. Służyły bowiem stworzeniu lub ulepszeniu rzeczy. Jeżeli natomiast przyjąć, że powódka korzystała z nieruchomości na zasadzie użyczenia i poczyniła nakłady na nieruchomości to należałoby zastosować przepisy o prowadzeniu cudzych spraw bez zlecenia. Zgodnie z art. 753 § 2 kc jeżeli prowadzący cudzą sprawę bez zlecenia działał zgodnie ze swoimi obowiązkami może żądać zwrotu uzasadnionych wydatków i nakładów chyba, że działał wbrew wiadomej mu woli osoby której sprawę prowadzi (art. 754 kc) to nie może żądać zwrotu poniesionych wydatków. Skoro powódka poniosła nakłady na nieruchomości które nie były konieczne i uzasadnione, nie służyły pozwany jako właścicielom nieruchomości i dokonane były wbrew ich woli powództwo należało uznać za bezpodstawne. Pozwani podnieśli ponadto zarzut przedawnienia roszczenia bowiem zarówno art. 229 kc jak i 719 kc przewidują jednoroczny termin dochodzenia roszczenia o zwrot nakładów na rzecz od dnia zwrotu rzeczy. Powództwo wniesiono w dniu 20 02 2017 r nakłady poniesiono w latach 2006 – 2012. W grudniu 2013 r miała miejsce ostatnia wizyta powódki na nieruchomości pozwanych ponieważ w styczniu 2014 r powódka założyła sprawę o separację przeciwko synowi pozwanych i od tego czasu nie przyjeżdżała już do pozwanych. Dlatego należy przyjąć, że zwrot rzeczy nastąpił najpóźniej z dniem 31 12 2013 r kiedy powódka przestała korzystać z nieruchomości pozwanych. Powódka z mężem dokonali już częściowego podziału majątku wspólnego w zakresie majątku znajdującego się na terenie Niemiec. Powódka przejęła własność mieszkania wraz z wyposażeniem w Niemczech a pozwany przejął spłatę pożyczki w Niemczech w wysokości 24.340 euro zaciągniętej przez strony w dniu 29 05 2012 r na sfinansowanie części robót budowlanych. W tej sytuacji mąż powódki sam spłaca pożyczkę zaciągniętą na sfinansowanie nakładów poniesionych na nieruchomości pozwanych i zaprzecza w związku z tym aby powódka miała prawo do połowy wierzytelności z tytułu nakładów. Gdyby się okazało, że powódka obciążona jest spłatą kredytu i go nie spłaca a po ogłoszeniu upadłości konsumenckiej kredyt zostanie umorzony to pozwani podnieśli zarzut n z art. 5 kc bowiem roszczenie powódki w takiej sytuacji stanowi nadużycie prawa.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Powódka zawarła związek małżeński z M. B. w 2002 r. Po ślubie mieszkali i pracowali w Niemczech. Tam urodziło się dwoje dzieci. Kiedy przyjeżdżali do Polski na urlop lub na święta zatrzymywali się u rodziców pozwanego gdzie pozvani używali im 1 pokój.

Powódka z mężem zdecydowali o rozbudowie budynku teściów tak aby przystosować go do swoich potrzeb kiedy wrócą z Niemiec na stałe do Polski. Początkowo chcieli kupić działkę w pobliżu teściów ale pozvani zaproponowali aby podjęli się rozbudowy domu. Pozwani twierdzili, że przepiszą nieruchomości synowi lub obu małżonkom jak pozwana otrzyma emeryturę rolniczą z KRUS.

Budowę rozpoczęto w 2006 r. Pozwani zaakceptowali projekt rozbudowy. Na projekcie widnieją dane pozwanych jako właścicieli.

W budowie pomagali członkowie rodziny powódki oraz ojciec pozwanego który z zawodu jest budowlancem i nadzorował prace. Pozwani pozostawali w kontakcie telefonicznym z powódką i jej mężem i załatwiali wszystkie formalności związane z budową, zakupem potrzebnych materiałów itp. Powódka z mężem budowali dla siebie, z własnych pieniędzy. Pozwany dokonywał niezbędnych płatności z pieniędzy powódki i jej męża. Pozwani zaproponowali firmę którą powódka z mężem wybrali do przebudowy dachu.

W latach 2006 – 2012 budynek był w stanie surowym zamkniętym, przykryty dachem. Ostatnią inwestycją były okna w 2012 r. Powódka z mężem inwestowali pieniądze z wynagrodzenia otrzymywanego w Niemczech. Powódka z mężem nie dokonała jeszcze podziału majątku. Powódka zatrzymała mieszkanie w Niemczech wraz z wyposażeniem wynajmowane od Gminy. Mąż powódki M. B. został z mieszkania wyprowadzony przez policję. Zabrał komputer, rzeczy osobiste samochód i motor.

Powódka z mężem zaciągnęli kredyt na budowę w wysokości 25.000 euro. Pozostało do spłaty 18.000 euro. Powódka ogłosiła upadłość konsumencką w ramach której ma spłacać zmniejszoną ratę kredytu po 230 euro miesięcznie (zamiast po 430 euro miesięcznie). Jeśli się z tego wywiąże przez 5 lat to jest szansa, że kredyt w wysokości niespłaconej zostanie umorzony. Powódka nie porozumiewała się z mężem co do sposobu dokonywania spłat kredytu. Bank obciążył ją spłatą całego kredytu kiedy jej mąż przestał go spłacać w 2013 r. Jesienią 2013 r. powódka z mężem zaczęli mówić o rozwodzie. Powódka w budynku pozwanych ostatni raz była w grudniu 2013 r. Relacje powódki z pozwanymi wówczas pogorszyły się. Rozwód orzeczono w 2016 r. Pozwana wysłała ubrania powódki jakie pozostały w budynku pozwanych do jej matki. Kiedy mąż powódki przyjeżdża do Polski sam lub z dziećmi korzysta nadal z tego 1 pokoju co do tej pory w którym są meble stron. Na nieruchomości pozwanych powódka wraz z mężem poczyniła następujące nakłady: dobudowała część budynku (piwnice, parter, piętro dach, montaż okien) oraz nadbudowała stary budynek z wykonaniem dachu nad częścią starą i nową. Wartość nakładów wyniosła 204.581,21 zł. Dodatkowo koszt przydomowej oczyszczalni ścieków finansowanych przez strony wyniósł 2.000 zł z czego powódka wraz z mężem zapłaciła 1.000 zł. Udział powódki w kosztach wszystkich nakładów na nieruchomość pozwanych wyniósł 1/2 czyli 102.790,60 zł.

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o wydruk KW NR (...) Sądu Rejonowego w Raciborzu k 9-13, projekt budowlany – wykonawczy nadbudowy istniejącego budynku mieszkalnego ze zmianą konstrukcji dachu i dobudowy budynku mieszkalnego z tarasem k 14-57, rachunki k 58, faktury k 63-67, umowę pożyczki z dnia 29 05 2012 r, odpis skrócony aktu małżeństwa k 75, protokół posiedzenia Sądu Rejonowego w Dachau z dnia 14 07 2015 r k 106, zeznania świadków A. S., G. S., I. S., M. G., A. P. M. B., przesłuchanie stron, opinia biegłego sądowego z zakresu budownictwa R. K.

Sąd zważył:

Powódkę z pozwanymi niewątpliwie łączyła ustna umowa użyczenia nieruchomości stanowiącej własność pozwanych. Powódka wraz z mężem i córkami traktowana była przez właścicieli nieruchomości jako domownik. W ramach tej umowy pozwani wyrazili zgodę na rozbudowę i nadbudowę ich budynku mieszkalnego na koszt i w interesie

powódki i jej rodziny. Umowa nie zawierała uregulowań dotyczących sposobu rozliczenia czynionych na nieruchomości nakładów. W zakresie rozliczenia nakładów w ramach umowy użyczenia nie obowiązują przepisy szczególne bowiem przepis art. 753 § 2 kc w związku z art. 713 k.c. (prowadzenie cudzych spraw bez zlecenia) nie ma zastosowania do rozliczenia nakładów na rzecz użyczoną, poczynionych przez biorącego do używania za zgodą użyczającego.

Rozliczenie nakładów pomiędzy posiadaczem a właścicielem z tytułu poniesionych nakładów winno być dokonane na podstawie przepisów art. 224–226 k.c. w zw. z art. 230 k.c.

Podstawą do rozliczeń właściciela z posiadaczem z tytułu nakładów na rzecz mogłyby być przepisy o bezpodstawnym wzbogaceniu, jednak przeważa zapatrywanie, że art. 226–227 k.c. mają charakter szczególny i wyłączają zastosowanie art. 405 k.c. Sąd Najwyższy podkreślił, że art. 405 k.c. może znaleźć zastosowanie tylko wtedy, gdy nie ma podstaw do stosowania wprost lub odpowiednio art. 226–227 k.c.

Legitymowany czynnie jest ten posiadacz, który nakładów dokonał. Legitymowanym biernie jest właściciel, który odebrał rzecz z nakładami, ponieważ w razie zbycia tej rzeczy, jej nabywcy nie wiąże już z byłym posiadaczem żaden stosunek zobowiązaniowy, jeśli umowa nie zawiera innych postanowień

Przez nakłady należy rozumieć wszelkie wydatki czynione na cudzą rzecz. Wśród nich przepis art. 226 k.c. wyróżnia nakłady konieczne oraz nakłady pozostałe. Do nakładów koniecznych zalicza się takie, których celem jest utrzymanie rzeczy w stanie zdatnym do użytku zgodnie z przeznaczeniem, do nakładów pozostałych takie, których celem jest ulepszenie rzeczy, np. wzniesienie budowli lub urządzeń, modernizacja, przebudowa oraz takie, które czynione są wyłącznie w celu zaspokojenia potrzeb estetycznych osoby dokonującej tych nakładów. W judykaturze uznano, że nie stanowią nakładów koniecznych rozbudowanie albo modernizacja istniejącego już budynku, w tym dobudowanie pomieszczenia. Nakłady, których rozliczenia domaga się w niniejszej sprawie powódka, zakwalifikować należy do nakładów użytecznych.

Powódka wykazała zaistnienie przesłanek określonych w art. 226 k.c. W chwili dokonywania nakładów powódka była posiadaczem zależnym w dobrej wierze.

Zgodnie z art. 336 k.c. posiadaczem rzeczy jest zarówno ten, kto nią faktycznie włada jak właściciel (posiadacz samoistny), jak i ten, kto nią faktycznie włada jak użytkownik, najemca, dzierżawca lub mający inne prawo, z którym łączy się określone władztwo nad cudzą rzeczą (posiadacz zależny). Z posiadaniem łączy się kilka domniemań, a mianowicie domniemanie samoistności posiadania (art. 339 k.c.), ciągłości (art. 340 k.c.), zgodności z prawem (art. 341 k.c.) oraz dobrej wiary (art. 7 k.c.).

Dla przyjęcia posiadania samoistnego konieczne byłoby ustalenie, że powódka miała faktyczną możliwość władania nieruchomością jak właściciel, a tak nie było bowiem powódka miała świadomość, że prawo własności nieruchomości jej nie przysługuje a jej właścicielami są pozwani. Pozwanych jako właścicieli wpisano w projekcie budowy.

Posiadanie przez powódkę było podporządkowane posiadaczowi samoistnemu, a więc było posiadaniem zależnym.

Przez dobrą wiarę posiadacza zależnego należy rozumieć jego usprawiedliwione okolicznościami przekonanie, że posiadanie jest zgodne z treścią prawa, w zakresie którego włada rzeczą. Dla ustalenia dobrej wiary zasadnicze znaczenie ma domniemanie prawne ustanowione w art. 7 k.c. Ciężar obalenia domniemania i udowodnienia złej wiary spoczywał w niniejszej sprawie na pozwanych którzy nie przedstawili dowodów na istnienie złej wiary powódki w okresie czynienia przez nią nakładów jako biorącego w użyczenie na nieruchomości. Brak jest również podstaw do twierdzenia, że powódka korzystała z nieruchomości wbrew woli pozwanych. Sąd nie dał wiary zeznaniom świadka M. B. i zeznaniom pozwanej K. B. jakoby decyzja o rozbudowie zapadła bez wiedzy pozwanych. To pozwani widnieją na projekcie budowy i oni jako właściciele musieli wyrazić zgodę. To pozwany nadzorował budowę i brał udział w pracach, zarządzał pieniędzmi powódki i jej męża przeznaczonymi na budowę, kupował w ich imieniu materiały budowlane itd. Skoro te czynności wykonywał na przestrzeni 7 lat, po złożeniu projektu budowy wykonanego na jego nazwisko angażował się w budowę, miał upoważnienie do konta powódki i jej męża skąd pobierał pieniądze na

zakup materiałów i zapłatę wynagrodzeń fachowcom to z pewnością wiedział (tak jak i pozwana) co robi, dla kogo, w jakim celu i za czyje pieniądze. W tej sytuacji materiał dowodowy nie dał podstaw do obalenia domniemania dobrej wiary powódki, bowiem nakłady czyniła za zgodą i wiedzą właścicieli budynku i w ramach posiadania nieruchomości w zakresie umowy użyczenia a więc zgodnie ze swoimi obowiązkami.

Nakłady powódki na nieruchomość na podstawie umowy zawartej z pozwanymi, którzy wydali jej i jej mężowi w posiadanie część nieruchomości do korzystania i obiecali przenieść na męża powódki (z którym pozostawała we wspólności majątkowej małżeńskiej) w przyszłości jej własność, uzasadnia przyjęcie, że powódka jako posiadacz zależny dokonywała nakładów w dobrej wierze, w związku z czym ma prawo do zwrotu ich równowartości w zakresie dokonanych nakładów użytkowych na podstawie art. 226 § 1 k.c. w zw. z art. 230 k.c. W myśl art. 230 k.c. przepisy dotyczące roszczeń samoistnego posiadacza o zwrot nakładów na rzecz, stosuje się odpowiednio do stosunku między właścicielem rzeczy a posiadaczem zależnym, o ile z przepisów regulujących ten stosunek nie wynika nic innego.

W przedmiotowej sprawie nie ulega wątpliwości, że powódka opuściła nieruchomość pozwanym a więc w sposób dorozumiany zwróciła przedmiot użyczenia w związku z tym domaganie się zwrotu nakładów poczynionych na tę nieruchomość od pozwanym jest zasadne.

Fakt zwrotu rzeczy i data wydania rzeczy była okolicznością sporną pomiędzy stronami. Pozwani podnieśli zarzut przedawnienia roszczenia twierdząc że wydanie rzeczy przez powódkę nastąpiło w grudniu 2013 r. kiedy powódka po raz ostatni była u pozwanym i na zasadzie użyczenia korzystała z budynku. Przepis art. 229 k.c. przewiduje przedawnienie roszczenia posiadacza o zwrot nakładów z upływem roku od dnia zwrotu rzeczy. Zatem zdaniem pozwanym skoro pozew wniesiono w lutym 2017 r. to roszczenie uległo przedawnieniu.

Niewątpliwie roszczenie o zwrot innych nakładów (niż konieczne) powstaje i jest wymagalne z chwilą zwrotu rzeczy. Natomiast roszczenie o zwrot „innych” nakładów powstaje i staje się wymagalne w chwili wydania rzeczy właścicielowi, o ile występuje zwiększenie wartości rzeczy (art. 226 § 1 zd. 2 k.c.).

Przed wydaniem rzeczy samoistny posiadacz nie może żądać zwrotu nakładów. Żądanie rozliczenia nakładów innych niż konieczne przed wydaniem rzeczy byłoby więc przedwczesne i podlegałoby oddaleniu. W orzecznictwie przyjmuje się, że jeżeli posiadacz wyraził wobec właściciela gotowość wydania rzeczy, a właściciel oferty tej nie przyjął i był w zwole z odbiorem nieruchomości to żądanie takie nie jest przedwczesne.

W niniejszej sprawie z uwagi na rodzinne więzy leżące u podstaw zawarcia umowy użyczenia określenie daty wydania przez powódkę pozwanym nieruchomości będącej przedmiotem użyczenia ma związek z ustaniem małżeństwa stron. Niewątpliwie powódka czyniła nakłady na nieruchomość i dysponowała nieruchomością czyniąc nakłady w ramach pozostawania we wspólności majątkowej małżeńskiej z synem pozwanym M. B.. Żadna ze stron nie wykazała aby przed rozwodem doszło do zniesienia wspólności majątkowej powódki i jej męża. Wspólność małżeńska ustała więc z chwilą prawomocności wyroku rozwodowego a więc z dniem 18 lutego 2016 r. Powódka nie jeździła już na posesję i nie korzystała osobiście z budynku od grudnia 2013 r. W budynku pozostawały jednak jej rzeczy w tym meble stanowiące majątek wspólny stron oraz pralka. Możliwość żądania wydania tych rzeczy od pozwanym pojawiła się dopiero od daty prawomocnego wyroku rozwodowego. Powódka zażądała wydania tych rzeczy pismem z dnia 10 01 2017 r. (k 76) zakreślając termin 7 dni nie później niż do dnia 29 stycznia 2017 r. Wobec braku odpowiedzi pozwanym termin wymagalności roszczenia powódki o zwrot nakładów należałoby liczyć od dnia na dzień 30 01 2017 r. Nawet gdyby liczyć go od dnia wcześniejszego tj. prawomocności wyroku rozwodowego tj. od dnia 18 02 2016 r. to wniesienie pozwu w dniu 16 02 2017 (data nadania pozwu w urzędzie pocztowym k 80) należało uznać za złożenie pozwu w terminie. Wobec powyższego podniesiony przez pozwanym zarzut przedawnienia należało uznać za niezasadny.

Posiadacz może żądać zwrotu nakładów innych niż konieczne, o ile zwiększają one wartość rzeczy. Miarodajna do oceny zwiększenia wartości rzeczy jest chwila wydania rzeczy właścicielowi. Jeżeli te nakłady zamortyzowały się w 100%, to posiadaczowi nie przysługuje roszczenie o ich zwrot, bo wartość rzeczy nie zwiększyła się wskutek tych nakładów. Żadna ze stron nie podnosiła aby nakłady od chwili wydania rzeczy właścicielowi czyli od końca stycznia

2017 r uległy amortyzacji. Poczynione przez powódkę nakłady to budynek w stanie surowym zamkniętym . Z budynku w części rozbudowanej i nadbudowanej nikt nie korzysta.

W orzecznictwie wskazuje się, że wartość nakładów użytecznych (i pozostałych innych niż konieczne) poczynionych przez posiadacza w dobrej wierze oblicza się według stanu oraz cen w chwili, w której ten posiadacz wydał rzecz właścicielowi. Nakłady takie należy obliczyć jako ich wartość znajdującą pokrycie we wzroście wartości rzeczy w chwili jej wydania właścicielowi.

Biegły z zakresu budownictwa R. K. powołany na wniosek powódki wyliczył wartość nakładów poczynionych przez powódkę i jej męża na budynek na kwotę 204.581,21 zł Dodatkowo powódka z mężem poniosła nakłady na przydomową oczyszczalnię ścieków w wysokości 1.000 zł (okoliczność bezsporna) W tej sytuacji nakłady poczynione na nieruchomości pozwanych (na udziale 1/2) przez powódkę wyniosły 102.790 zł. Brak podstaw do podważenia tej opinii i wynikających z niej ustaleń. Strony opinii tej nie kwestionowały Pozwani nie kwestionowali tezy dowodowej przed wysłaniem zlecenia opracowania opinii biegłemu. Nie podnosili również żadnych zarzutów co do sposobu wyliczenia wartości nakładów , metodologii wyceny w określonym przez Sąd terminie do ustosunkowania się do opinii biegłego.

Niewątpliwie wartość budynku pozwanych po poczynieniu nakładów wzrosła o wartość wykonanych nakładów .

Mając powyższe ustalenia na uwadze Sąd uznając roszczenie powódki za zasadne w oparciu o art. 226 § 1 k.c. w zw z art. 230 kc orzekł jak w pkt 1 wyroku zasądając na podstawie art. 481 kc ustawowe odsetki za opóźnienie od kwoty 100.000 zł od dnia 1 02 2017 r tj od dnia po upływie terminu określonego przez powódkę w przesądowym wezwaniu do zapłaty oraz od kwoty 2.780 zł od dnia doręczenia odpisu pisma powódki zawierającego rozszerzenie żądania. O kosztach orzeczono zgodnie z art. 98 kpc.

Sędzia

ZARZĄDZENIE

1 odnotować zwrot akt z uzasadnieniem

2 odpis wyroku z uzasadnieniem doręczyć pełnomocnikom obu stron