

Sygn. akt: I C 38/12

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 29 kwietnia 2014 roku

Sąd Okręgowy w Gliwicach I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodnicząca:	SSO Katarzyna Banko
Protokolant:	Anna Szpręgiel

po rozpoznaniu w dniu 29 kwietnia 2014 roku w Gliwicach

sprawy z powództwa Gminy G.

przeciwko D. B., W. M., J. O.

przy udziale interwenienta ubocznego J. C.

o zapłatę

1. oddała powództwo;
2. zasądza od powódki Gminy G. na rzecz pozwanych D. B., W. M., J. O. solidarnie kwotę 3.651,00 (trzy tysiące sześćset pięćdziesiąt jeden) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu;
3. zasądza od powódki Gminy G. na rzecz interwenienta ubocznego J. C. kwotę 5.403,00 (pięć tysięcy czterysta trzy) złote tytułem zwrotu kosztów procesu;
4. nakazuje pobrać od powódki Gminy G. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Gliwicach kwotę 2.086,26 (dwa tysiące osiemdziesiąt sześć 26/100) złotych tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych.

SSO Katarzyna Banko

Sygn. akt I C 38/12

UZASADNIENIE

Powódka Gmina G. domagała się zasądzenia od pozwanych D. B., W. M., J. O. solidarnie na rzecz powódki kwoty 78.557,19 zł z ustawowymi odsetkami od dnia wytoczenia powództwa oraz zasądzenia od pozwanych na rzecz powódki kosztów procesu.

W uzasadnieniu powyższego żądania podano, że powódka była samoistnym posiadaczem nieruchomości położonej w G. przy ulicy (...), obejmującej działkę nr (...) o powierzchni 0.04.85 ha, zabudowanej budynkiem mieszkalnym, dla której Sąd Rejonowy w Gliwicach prowadzi księgę wieczysta KW nr (...), a której pozwane są właścicielkami. Powódka odmawiała zwrotu nieruchomości na rzecz pozwanych ze względu na nie rozliczenie przez strony postępowania kosztów związanych z koniecznością sprawowania zarządu sporną nieruchomością. Wyrokiem z dnia 18 października

2010r. Sąd Rejonowy w Gliwicach nakazał zwrot nieruchomości. W dniu 11 maja 2011r. nieruchomość została wydana przez powódkę. Powódka wnosi o zasądzenie na jej rzecz kwoty 78.557,19 zł jaką uiszcila tytułem poniesienia nakładów koniecznych na sporną nieruchomość. Żądana przez powódkę kwota jest różnicą kwoty uzyskanej przez powódkę tytułem opłat czynszowych ponoszonych przez najemców a kosztami eksploatacji zarządu i utrzymania technicznego, kosztami remontów oraz zadłużeniem najemców. Podstawą roszczenia powódki jest art. 226 § 2 k.c., zgodnie z którym samoistny posiadacz w złej wierze może żądać zwrotu nakładów koniecznych, o ile właściciel wzbogaciłby się bezpodstawnie jego kosztem. Nakładami koniecznymi są wydatki podejmowane dla utrzymania rzeczy w stanie zdatnym do normalnego korzystania zgodnie z jej przeznaczeniem. Powódka przeprowadziła szereg remontów oraz poniosła dalsze koszty, które w normalnych warunkach obciążłyby właścicielki nieruchomości, a wobec powyższego przyczyniłyby się do wzbogacenia pozwanych kosztem powódki.

Pozwane D. B., W. M., J. O. wniosły o oddalenie powództwa i zasądzenie od powódki na rzecz pozwanych zwrotu kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu powyższego stanowiska pozwane podniosły zarzut braku legitymacji biernej, gdyż w dniu 04 lipca 2011r. aktem notarialnym sporządzonym za rep. A (...) notariusza J. T. przeniosły prawo własności spornej nieruchomości na rzecz J. C.. Z chwilą zawarcia umowy sprzedaży, wszelkie zobowiązania oraz wierzytelności, w tym uprawnienia do pobierania pożytków z nieruchomości, jak również roszczenia względem najemców z tytułu zaległych czynszów, a także zobowiązania z tytułu zaległych kosztów remontów koniecznych, przeszły definitywnie na jej nowego właściciela. Dokonane zbycie prawa własności stanowi pierwszą negatywną przesłankę dla wytoczenia powództwa. Ponadto pozwane podniosły zarzut przedawnienia w stosunku do wszystkich wierzytelności powstałych z tytułu opłat za zarządzanie nieruchomością przed dniem 24 grudnia 2008r. Roszczenia z tytułu zarządzania nieruchomością, zważywszy na profesjonalny charakter działalności zarządcy, zgodnie z regułą ogólną wyrażoną w art. 118 k.c. przedawniają się z upływem lat trzech, liczonych od dat swojej wymagalności. Powódka w pozwie obejmuje swoim roszczeniem wszystkie koszty, które poniosła w czasie, gdy była posiadaczem zależnym spornej nieruchomości. Zaniechała jednak wykazania, że dochodzony pozwem zwrot nakładów rzeczywiście dotyczy wyłącznie nakładów koniecznych. Pozwane nie miały wpływu na zakres czynności remontowych wykonywanych przez powódkę, nie miały także wpływu na rozliczenia powódki z najemcami lokali, w tym na wysokość czynszu pobieranego od najemców. Nie miały wreszcie wpływu na skuteczność egzekwowania przez powódkę czynszów od lokatorów. Okoliczność, że powódka posiada nierozliczone należności w stosunku do najemców dowodzi, że wykonywała ona zarząd nieruchomością w sposób nieudolny.

Interwencję uboczną po stronie pozwanej zgłosił J. C., który wniósł o oddalenie powództwa i zasądzenie od powódki na rzecz interwenienta ubocznego kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu powyższego stanowiska interwenient uboczny podał, że umową przeniesienia udziału we własności nieruchomości za gwarancję zwolnienia od obowiązku świadczenia oraz umową sprzedaży sporządzona w dniu 04 lipca 2011r. przed notariuszem J. T. rep. A nr (...) nabył od pozwanych sporną nieruchomość. W § 3 powyższej umowy pozwane wskazały na należność w wysokości 181.982,29 zł jako należności, których zapłaty z tytułu rozliczenia zarządzania nieruchomością oczekiwała od nich powódka. Interwenient wiedział o tych należnościach i w dyspozycji § 4 powyższej umowy wyraził zgodę na przeniesienie na jego rzecz własności udziału i zobowiązał się wobec pozwanych, że ich wierzyciele – tu powódka – nie będą od nich żądali spełnienia tych świadczeń. Zważywszy na okoliczność, że pozew dotyczy należności opisanych w umowie związanych z zobowiązaniem interwenienta do pozwanych, interwenient musi liczyć się z ewentualnym regresem pozwanych, w przypadku zasądzenia należności na rzecz powódki. Interwenient uboczny ma zatem interes prawny w tym, by spór został rozstrzygnięty na korzyść pozwanych. Ponadto interwenient uboczny w procesie o wydanie nieruchomości występował jako pełnomocnik pozwanych i to jego podpis figuruje na protokole przekazania nieruchomości z dnia 11 maja 2011r. Odnosząc się do samej treści pozwu interwenient zakwestionował wysokość kwot wskazanych przez powódkę zarówno co do zasady, jak i co do wysokości. Zważywszy na stan nieruchomości wątpliwości budzi stwierdzenie, że powódka dokonała jakichkolwiek remontów na nieruchomości. Podniósł także, że powódka była w posiadaniu nieruchomości co najmniej od 25 lat i co najmniej od tej daty pozwani są uprawnieni do obciążenia powódki należnościami z tytułu wynagrodzenia za bezumowne korzystanie

z nieruchomości. Tym samym są one w niniejszym procesie władne podnieść zarzut potrącenia należności z tego tytułu z należnościami powódki. Na tę okoliczność interwenient wniósł o powołanie biegłego sądowego.

W piśmie procesowym z dnia 29 maja 2012r. interwenient uboczny sprecyzował zarzut potrącenia należności powódki z należnościami pozwanych z tytułu wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości. Zdaniem interwenienta roszczenie pozwanych wobec powódki wynosi 1.234.321,68 zł. O taką kwotę powódka została wezwana do zapłaty pismem z dnia 28 czerwca 2011r. Ponadto brak jest podstaw do ujęcia w rozliczeniu niepobranych przez powódkę czynszów najmu. Interwenient zakwestionował także wyliczenie obejmujące koszty eksploatacji zarządu i utrzymania technicznego od 01 stycznia 2003r. do 31 stycznia 2011r. Skoro powódka nieruchomością zarządzała bez tytułu prawnego to może domagać się jedynie zwrotu nakładów zgodnie z art. 226 § 2 k.c., w pojęciu których nie mieszczą się koszty zarządu. Z rozliczenia powódki wynika, że pobrane przez nią czynsze najmu przewyższają dwukrotnie koszty eksploatacji zarządu i utrzymania (351.082,28 zł i 198.254,36 zł). Jedyne nakłady jakie podlegają rozliczeniu to koszty remontów wykonywanych przez powódkę. Jednakże powódka do rozliczenia przyjęła koszty remontów za okres od 01 stycznia 2003r. do 31 stycznia 2011r. podczas gdy roszczenie to objęte jest 3 – letnim okresem przedawnienia jako związane z prowadzoną przez nią działalnością gospodarczą. Powódka bowiem zajmuje się zarządzaniem nieruchomościami, a w tym także dokonywaniem remontów, dlatego też zgodnie z art. 118 k.c. roszczenie to przedawnia się z upływem 3 lat. Powódka może zatem domagać się jedynie zwrotu kosztów remontów jakie poniosła w przeciągu ostatnich trzech lat, tj. 3 lata wstecz od daty wniesienia pozwu. Roszczenie w tym zakresie nie zostało również udowodnione, albowiem powódka nie wskazała jakie konkretnie remonty zostały wykonane, za jaką kwotę, nie przedłożyła umów zawartych z wykonawcami prac. Z przedstawionych przez powódkę dokumentów nie sposób wywieść ile powódka za jakie prace zapłaciła.

Sąd ustalił, co następuje:

Pozwane D. B., W. M., J. O. były współwłaścicielkami nieruchomości położonej w G. przy ulicy (...), obejmującej działkę nr (...), o powierzchni 0.04.85 ha zabudowanej budynkiem mieszkalnym, dla której Sąd Rejonowy w Gliwicach prowadzi księgę wieczystą KW nr (...). Powódka była posiadaczem powyższej nieruchomości, a ponieważ odmawiała jej wydania pozwany przed Sądem Rejonowym w Gliwicach pod sygnaturą akt I C 519/10 toczyło się postępowanie z powództwa pozwanych o wydanie nieruchomości, które zostało uwzględnione wyrokiem z dnia 18 października 2010r. W dniu 11 maja 2011r. powódka przekazała powyższą nieruchomość pozwany. (dowód: akta Sądu Rejonowego w Gliwicach sygn.. akt I C 519/10, protokół przekazania nieruchomości z dnia 11 maja 2011r. k. 9)

W dniu 04 lipca 2011r. pomiędzy D. B., W. M., J. O. a J. C. przed notariuszem J. T. prowadzącym Kancelarię Notarialną w G. Rep. A (...) została umowa przeniesienia udziału we własności nieruchomości, objętej księgą wieczystą KW nr (...) za gwarancję zwolnienia od obowiązku świadczenia oraz umowa sprzedaży powyższej nieruchomości. W § 3 powyższej umowy pozwane wskazały na należność w wysokości 181.982,29 zł jako należności, których zapłaty z tytułu rozliczenia zarządzania nieruchomością oczekiwała od nich powódka. Zgodnie z powyższą umową pozwane D. B., W. M., J. O. przeniosły na rzecz J. C. udział wynoszący 64/100 części w całej nieruchomości a J. C. zobowiązał się wobec D. B., W. M., J. O., że ich wierzyciele nie będą od nich żądali spełnienia świadczeń opisanych w § 3 umowy. Ponadto pozwane D. B., W. M., J. O. sprzedały J. C. udział wynoszący 36/100 części w całej nieruchomości objętej księgą wieczystą KW nr (...) za łączną cenę 208.000,00 zł. (dowód: umowa przeniesienia udziału we własności nieruchomości, objętej księgą wieczystą KW nr (...) za gwarancję zwolnienia od obowiązku świadczenia oraz umowa sprzedaży powyższej nieruchomości zawarta przed notariuszem J. T. prowadzącym Kancelarię Notarialną w G. Rep. A (...) k. 111 – 116)

Biegły sądowy R. S. - wobec nie przedstawienia przez powódkę Gminę G. umów z projektantami robót, umów z wykonawcami tych robót, protokołów przekazania frontu robót, protokołów odbiorów technicznych, kosztorysów powykonawczych – odnośnie nakładów koniecznych przeprowadził analizę faktur przedstawionych przez powódkę a dotyczących rozliczenia należności dla wykonawców projektów oraz wykonawców robót budowlanych.

Na podstawie przedłożonych przez powódkę faktur biegły stwierdził, że następujące roboty remontowo – budowlane na nieruchomości położonej w G. przy ulicy (...) miały charakter nakładów koniecznych: opracowanie projektu

podłączenia budynku do kanalizacji deszczowej, remont instalacji elektrycznej, wykonanie uporządkowania i dobudowy przewodów kominowych, montaż bramy wjazdowej, remont dachu papowego, projekt uporządkowania i dobudowy przewodów kominowych w budynku mieszkalnym. Wartość tych prac według przedstawionych faktur wyniosła 127.740,37 zł, natomiast według cen na dzień 11 maja 2011r. nakłady te mają wartość 150.166,36 zł. Łączna wartość wszystkich nakładów poniesionych przez powódkę na te nieruchomości wyniosła 239.041,79 zł w cenach na dzień ich poniesienia, zaś według cen na dzień 11 maja 2011r. – 282.287,72 zł.

Biegły ustalił także, że koszty zarządu poniesione przez powódkę na nieruchomość opisaną w księdze wieczystej KW nr (...) w okresie od 01 stycznia 2003r. do 31 stycznia 2011r. wyniosły 198.302,24 zł.

W okresie od 01 stycznia 1995r. do 11 maja 2011r. wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości przez powódkę mogło wynosić brutto 2.637.241,66 zł. Powyższe wynagrodzenie zostało wyliczone na bazie danych rynkowych przy wykorzystaniu bazy danych grupy (...) tworzonej przez rzeczoznawców majątkowych zrzeszonych w (...) Stowarzyszeniu (...) w K.. Biegły przyjął na dzień 11 maja 2011r. stawki wielkości 14,00 zł/m² powierzchni lokalu mieszkalnego oraz 20,00 zł/m² powierzchni lokalu użytkowego.

Wysokość możliwych do uzyskania zysków z wynajmu mieszkań i lokali użytkowych znajdujących się w kamienicy, którą zabudowana jest nieruchomość opisana w księdze wieczystej KW nr (...) (względnie kamienicy porównywalnej z kamienicą pozwanych) w okresie od 01 stycznia 1995r. do 11 maja 2011r. wynosi 2.583.946,31 zł przy założeniu, że stawka czynszu jest niezmienna przez cały okres najmu lokali lub 1.972.492,78 zł przy założeniu, że stawka czynszu jest co roku zmienna o wskaźnik GUS-owski przy stawce równej 100 % w roku 2011.

Ponadto biegły ustalił wysokość uzyskanych lub możliwych do uzyskania zysków (dochodu) z najmu lokali mieszkalnych i najmu lokali użytkowych według stawek Urzędu Miejskiego w G. wynikających z miejscowego prawa, która w wyżej wskazanym okresie wyniosła 724.375,00 zł względnie po wykonaniu korekty ze względu na inflację, a więc po sprowadzeniu ich na poziom cen z maja 2011r. – 951.397,00 zł.

(dowód: pismo (...) z dnia 17 lutego 2011r. w sprawie rozliczenia zarządzania nieruchomością oraz faktury k. 10 -77, umowa nr (...), aneks nr (...) z dnia 01 grudnia 2005r, protokół uzgodnień nr (...), aneks nr (...) do protokołu uzgodnień nr (...), protokoły uzgodnień nr (...) i (...), aneksy nr (...) do protokołów uzgodnień nr (...), aneks nr (...) do protokołu uzgodnień nr (...) k. 174 – 269, opinie biegłego sądowego R. S. k. 419 – 467, 515 – 525, 610 – 688, zapis audio- video k. 594)

Powyższe okoliczności faktyczne Sąd ustalił w oparciu o wskazane wyżej dowody, w szczególności dokumenty urzędowe, które w ocenie Sądu były w pełni wiarygodne oraz dokumenty prywatne, których prawdziwość nie budziła wątpliwości. Sąd dał wiarę zeznaniom świadka B. K., jednakże nie miały one decydującego znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy, gdyż potwierdzały one jedynie okoliczności wynikające z dokumentów przedstawionych przez powódkę. Biegły R. S. podał, że na dzień 14 czerwca 2013r. zorganizował wizję lokalną na nieruchomości będącej przedmiotem postępowania, jednakże poza pełnomocnikiem interwenienta ubocznego żadna ze stron nie stawiała się na oględzinach. Powódka Gmina G. nie przedstawiła umów z projektantami robót, umów z wykonawcami tych robót, protokołów przekazania frontu robót, protokołów odbiorów technicznych, kosztorysów powykonawczych, dlatego też biegły wydając opinię odnośnie nakładów koniecznych przeprowadził analizę faktur przedstawionych przez powódkę a dotyczących rozliczenia należności dla wykonawców projektów oraz wykonawców robót budowlanych. Sąd przyjął opinię biegłego sądowego R. S. bez zastrzeżeń, gdyż została ona sporządzona zgodnie ze zleceniem Sądu. Zgodnie z treścią art. 6 k.c. ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z faktu tego wywodzi skutki prawne. Samo twierdzenie strony nie jest dowodem, a twierdzenie dotyczące istotnej dla sprawy okoliczności powinno być udowodnione przez stronę to twierdzenie zgłaszającą (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 22 listopada 2001 roku, I PKN 660/00, Wokanda 2002/7-8/44). Biegły sądowy R. S. analizując charakter nakładów poczynionych przez powódkę na nieruchomość dysponował jedynie fakturami przedstawionymi przez powódkę w związku z powyższym w części wstępnej opinii zastrzegł, że powyższa dokumentacja nie jest wystarczająca dla jednoznacznej wypowiedzi biegłego. Powódka dalszą dokumentację dotyczącą poczynionych nakładów przedstawiła dopiero na

ostatnim terminie rozprawy, mimo że pierwsza pisemna opinia została wydana przez biegłego w czerwcu 2013r. Sąd oddalił wnioski o przeprowadzenia dowodu z przedstawionych przez powódkę dokumentów jako spóźnione. Biegły R. S. sporządzając opinię odnośnie wartości nakładów, kosztów zarządu nieruchomością, wysokości należnego wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości, możliwych do uzyskania dochodów z wynajmu lokali mieszkalnych i użytkowych znajdujących się w kamienicy, którą zabudowana jest nieruchomość uwzględnił zarówno ceny rynkowe, jak również stawki czynszów obowiązujących według prawa miejscowego. Sąd uznał w tym zakresie opinię biegłego R. S. za rzetelną i wystarczającą dla rozstrzygnięcia rozpoznawanej sprawy.

Sąd zważył, co następuje:

W ustalonym stanie faktycznym powództwo nie zasługuje na uwzględnienie.

Bezspornym w sprawie było, że pozwane D. B., W. M., J. O. były współwłaścicielkami nieruchomości położonej w G. przy ulicy (...), obejmującej działkę nr (...), o powierzchni 0.04.85 ha, zabudowanej budynkiem mieszkalnym, dla której Sąd Rejonowy w Gliwicach prowadzi księgę wieczystą KW nr (...), zaś powódka mocą wyroku Sądu Rejonowego w Gliwicach z dnia 18 października 2010r. sygn. akt I C 519/10 została zobowiązana do zwrotu powyższej nieruchomości. W dniu 11 maja 2011r. nieruchomość została wydana przez powódkę pozwanym. Bezspornym w sprawie było także, że od 04 lipca 2011r. w związku z zawarciem umowy przeniesienia udziału w własności nieruchomości, objętej księgą wieczystą KW nr (...) za gwarancję zwolnienia od obowiązku świadczenia oraz umowy sprzedaży powyższej nieruchomości wyłącznym właścicielem nieruchomości jest interwenient uboczny J. C..

Powódka w uzasadnieniu żądania pozwu przyznała, że była samoistnym posiadaczem w złej wierze nieruchomości położonej w G. przy ulicy (...), obejmującej działkę nr (...), o powierzchni 0.04.85 ha, zabudowanej budynkiem mieszkalnym, dla której Sąd Rejonowy w Gliwicach prowadzi księgę wieczystą KW nr (...). Zatem zgodnie z art. 226 § 2 k.c. powódka może żądać jedynie zwrotu nakładów koniecznych, i to tylko o tyle, o ile właściciel wzbogaciłby się bezpodstawnie jej kosztem.

Pozwane D. B., W. M., J. O. wnosząc o oddalenie powództwa w pierwszej kolejności podniosły zarzut braku legitymacji procesowej biernej, gdyż w dniu 04 lipca 2011r. przeniosły prawo własności spornej nieruchomości na rzecz J. C.. W § 4 zawartej umowy przeniesienia udziału w własności nieruchomości za gwarancję zwolnienia od obowiązku świadczenia oraz umowy sprzedaży spornej nieruchomości J. C. zobowiązał się wobec pozwanych, że ich wierzyciele nie będą od nich żądali spełnienia świadczeń m. in. z tytułu rozliczenia zarządzania nieruchomością przez Zarząd (...) Sp. z o. o. przez co, zgodnie z art. 523 k.c. przejął on dług pozwanych. Wartość zobowiązań pozwanych względem (...) określono w umowie na kwotę 181.982,29 zł.

W związku z powyższym zarzutem rozważyć należało jaki charakter prawny ma roszczenie posiadacza o zwrot nakładów, a mianowicie, czy jest to roszczenie o charakterze obligacyjnym, czy też o charakterze realnym. W pierwszym przypadku oznaczałoby to obowiązek zaspokojenia wierzyciela (posiadacza samoistnego) z tytułu poczynionych nakładów przez właściciela (dłużnika), który rzecz z nakładami odebrał, w drugim natomiast wartość nakładów zmuszony byłby zwrócić każdorazowy właściciel rzeczy. W literaturze panuje dwoistość zapatrywań w tej materii (S. Rudnicki: Komentarz do kodeksu cywilnego. Księga druga. Własność i inne prawa rzeczowe, Wydawnictwo Prawnicze 1996 r. str. 273). Judykatura roszczeniu o zwrot nakładów przyznaje charakter obligacyjny (por. wyrok Sądu Najwyższego - Izba Cywilna z dnia 7 marca 1997 r. II CKN 57/96 LexPolonica nr 320466).

Osobisty stosunek uprawniający posiadacza do żądania zwrotu nakładów powstaje w chwili zwrotu rzeczy. Ta chwila stanowi bowiem punkt odniesienia dla stwierdzenia, czy roszczenie w ogóle powstało. Jest ono wszakże obwarowane zastrzeżeniem „o ile nie mają pokrycia w korzyściach, które (posiadacz) uzyskał z rzeczy” - (art. 226 § 1 k.c. zd. pierwsze w zw. z art. 229 k.c.) lub warunkiem „o ile zwiększają wartość rzeczy” (art. 226 § 1 k.c. zd. drugie) względnie zastrzeżeniem „o ile właściciel wzbogaciłby się bezpodstawnie” (art. 226 § 2 k.c.). Stosunek osobisty pomiędzy właścicielem i posiadaczem rzeczy dotyczy tego właściciela, który skorzystał z uprawnienia do żądania wydania (zwrotu) rzeczy. Zatem, nie sam fakt bycia właścicielem (w czasie dokonania nakładów lub później) lecz odebranie rzeczy w wyniku zrealizowania roszczenia windykacyjnego określa zarówno moment powstania roszczenia

o zwrot nakładów, jak i właściciela obowiązane do zwrotu wartości nakładów. Wobec tego, że uprawnienie do żądania wydania rzeczy i odpowiadający mu obowiązek zwrotu rzeczy przez samoistnego posiadacza dotyczy każdego właściciela (art. 222 § 1 k.c.) można uznać za usprawiedliwione stwierdzenie, że legitymowanym biernie w sprawie o zwrot nakładów jest każdorazowy właściciel z tym jednakże zastrzeżeniem, iż pod określeniem „każdorazowy właściciel” rozumieć się będzie właściciela, na rzecz którego nastąpił zwrot rzeczy (por. wyrok Sądu Najwyższego - Izba Cywilna z dnia 19 grudnia 2006 r. V CSK 324/2006 LexPolonica nr 2424395).

Bezspornym w sprawie było, że w chwili wydania nieruchomości (11 maja 2011r.) prawo własności przysługiwało pozwanym, natomiast powódce przysługiwało roszczenie o zwrot nakładów względem pozwanych. Przeniesienie własności nieruchomości nastąpiło na rzecz J. C. w dniu 04 lipca 2011r., a więc po wydaniu nieruchomości pozwanym, dlatego też pozwane jako właścicielki, które odebrały rzecz z ewentualnymi nakładami są biernie legitymowane w sprawie.

Ponadto pozwane podniosły, że w umowie z dnia 04 lipca 2011r. J. C. zobowiązał się wobec pozwanych, iż ich wierzyciele nie będą od nich żądali spełnienia świadczeń m. in. z tytułu rozliczenia zarządzania nieruchomością przez (...) Sp. z o. o. w G.. Przepis art. 523 k.c. stanowi, że jeżeli w umowie o przeniesienie własności nieruchomości nabywca zobowiązał się zwolnić zbywcę od związanych z własnością długów, poczytuje się w razie wątpliwości, że strony zawarły umowę o przejęcie tych długów przez nabywcę. W powyższym przepisie uregulowano zwalniające zbywcę przejęcie długów związanych z nieruchomością przez nabywcę. Przepis art. 523 k.c. odnosi się do długów osobistych, związanych z własnością nieruchomości. Konsekwencją rozwiązania z art. 523 k.c. jest to, że strony umowy przeniesienia własności nieruchomości powinny uzyskać zgodę wierzyciela na zwolnienie zbywcy z długów, związanych z własnością nieruchomości. Zgoda wierzyciela powinna być wyrażona co najmniej w formie pisemnej pod rygorem nieważności (art. 522 k.c.). W braku zgody wierzyciela na przejęcie długu nabywca nieruchomości odpowiada wobec zbywcy za to, że wierzyciel nie będzie od niego żądał świadczenia.

Z materiału dowodowego w sprawie zebranego wynika, że powódka nie została zawiadomiona o zbyciu nieruchomości przez pozwane na rzecz J. C., a tym samym nie wyraziła zgody na przejęcie długu przez nabywcę nieruchomości. Zatem umowa zawarta pomiędzy pozwanymi a J. C. jest tylko umową o zwolnieniu dłużnika z długu uregulowaną w art. 392 k.c.

W umowie o zwolnienie dłużnika przez osobę trzecią od obowiązku świadczenia stronami są: dłużnik w jakimkolwiek istniejącym stosunku zobowiązaniowym (albo w określonym stosunku, który dopiero ma zostać nawiązany) i osoba, która w tym stosunku nie uczestniczy (osoba trzecia). Zawarcie umowy o zwolnienie dłużnika nie wywiera żadnego skutku prawnego w relacji między osobą trzecią a wierzycielem, który ani nie nabywa żadnych uprawnień wobec osoby trzeciej, ani nie traci uprawnień wobec swego dłużnika. Sytuacja prawna dłużnika kształtuje się natomiast w sposób szczególny: w stosunku do wierzyciela pozostaje on zobowiązany do świadczenia, ale zarazem zyskuje więcej niż szansę, że osoba trzecia uwolni go od tego obowiązku, jak również i pewność, że będzie mógł od niej dochodzić odpowiedzialności odszkodowawczej w razie, gdy wierzyciel wyegzekwuje od niego rzeczywiste spełnienie świadczenia albo pociągnie go do odpowiedzialności odszkodowawczej za niewykonanie tego świadczenia. Treścią umowy jest zobowiązanie osoby trzeciej (kontrahenta tej umowy), obwarowane jego odpowiedzialnością, do zwolnienia dłużnika od obowiązku świadczenia. Zobowiązanie to ma więc charakter gwarancyjny.

Przenosząc powyższe rozważania na grunt rozpoznawanej sprawy stwierdzić należy, że umowa zawarta pomiędzy pozwanymi a J. C. rodzi jedynie stosunek zobowiązaniowy między dłużnikiem a osobą trzecią (nabywcą nieruchomości), co nie daje jednak uprawnienia powódce do wytoczenia powództwa przeciwko nowemu właścicielowi nieruchomości.

Z tych wszystkich względów zarzut pozwanych dotyczący braku legitymacji biernej nie zasługiwał na uwzględnienie.

W dalszej kolejności pozwane podniosły zarzut przedawnienia w stosunku do wszystkich wierzytelności powstałych z tytułu opłat za zarządzanie nieruchomością przed dniem 24 grudnia 2008r. podając, że roszczenia z tytułu zarządzania

nieruchomością, zważywszy na profesjonalny charakter działalności zarządcy zgodnie z art. 118 k.c. przedawniają się z upływem trzech lat.

Zgodnie z przepisami kodeksu cywilnego podstawowym terminem przedawnienia jest termin 10-letni, stanowi on zasadę, od której już w treści przepisu art. 118 k.c. ustawodawca wprowadził dwa wyjątki. Ustalił bowiem, że - wyróżnione przedmiotowo - roszczenia o świadczenia okresowe oraz związane z prowadzeniem działalności gospodarczej przedawniają się z upływem lat trzech. Dopiero od takiej reguły, jeżeli przepis szczególny stanowi inaczej, mogą zajść dalsze odstępstwa, polegające na skróceniu - ewentualnie na przedłużeniu - terminu przedawnienia.

Roszczenia uzupełniające, o których stanowią przepisy art. 224 – 226 k.c. mają charakter samodzielny, a nie akcesoryjny. Z tego powodu związek roszczeń uzupełniających z roszczeniem windykacyjnym i z samym prawem własności nie jest nierozdzielny. W szczególności, mogą one być oddzielnie dochodzone; właściciel może żądać np. tylko wydania rzeczy albo tylko wynagrodzenia za korzystanie z niej, nie dochodząc wydania. Poza tym - inaczej niż roszczenie windykacyjne lub negatoryjne - mogą one być samodzielnym przedmiotem obrotu.

Przepis art. 229 § 1 k.c. stanowi, że roszczenia właściciela przeciwko samoistnemu posiadaczowi o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy, o zwrot pożytków lub o zapłatę ich wartości, jak również roszczenia o naprawienie szkody z powodu pogorszenia rzeczy przedawniają się z upływem roku od dnia zwrotu rzeczy. To samo dotyczy roszczenia samoistnego posiadacza przeciwko właścicielowi o zwrot nakładów na rzecz.

Roszczenia uzupełniające, choć są ściśle związane z samym posiadaniem i powstają tylko w stosunkach pomiędzy właścicielem a posiadaczem, mogą być w zasadzie dochodzone w czasie trwania posiadania, a po jego ustaniu - tylko w stosunkowo krótkim terminie określonym w art. 229 § 1 k.c. Generalnie rzecz ujmując, trzeba więc stwierdzić, że art. 229 § 1 k.c. nie normuje kwestii wymagalności tych roszczeń, tj. nie określa początku biegu ich przedawnienia (art. 120 § 1 k.c.) a jedynie skraca wynikające z art. 118 k.c. ogólne terminy przedawnienia. W tym kontekście przepis art. 229 § 1 k.c. nie sanuje roszczeń przedawnionych według zasad ogólnych, natomiast swoją normą restrykcyjną obejmuje roszczenia jeszcze nie przedawnione w dacie zwrotu rzeczy.

Wymagalność roszczenia o zwrot nakładów nie została w przepisach kodeksu cywilnego wyraźnie uregulowana. W orzecznictwie Sądu Najwyższego przeważa jednak 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). W uzasadnieniu wskazuje się, że dopiero z chwilą zwrotu właścicielowi rzeczy z nakładami można określić jakie korzyści uzyskał posiadacz z dokonanych nakładów koniecznych oraz na ile inne nakłady zwiększają wartość zwracanej rzeczy. Do chwili zwrotu rzeczy posiadacz korzysta z poczynionych nakładów także koniecznych i ulegają one amortyzacji w jego interesie i z korzyścią dla niego (por. między innymi powołany już wyrok Sądu Najwyższego z dnia 8 kwietnia 1971 r. III CRN 45/70 (OSNCP 1972/1 poz. 9) oraz uchwałę z dnia 20 sierpnia 1973 r. III CZP 17/73 OSNCP 1974/4 poz. 66, wyroki z dnia 10 września 1993 r. I CRN 115/93 OSNCP 1994/7-8 poz. 161, z dnia 10 października 1997 r. II CKN 371/97, z dnia 3 października 2003 r. III CKN 402/2001 i z dnia 30 maja 2007 r. IV CSK 71/2007 LexPolonica nr 2424244). Jedynie w szczególnych wypadkach takich jak np. zwłoka właściciela w odbiorze nieruchomości, brak zainteresowania właściciela odzyskaniem nieruchomości, odmowa jej przyjęcia, czy zgłoszenie przez posiadacza zarzutu zatrzymania, uzasadnione jest przyjęcie innej daty wymagalności roszczenia o zwrot nakładów (por. orzeczenia Sądu Najwyższego z dnia 8 kwietnia 1971 r. III CRN 45/70 i z dnia 10 sierpnia 1988 r. III CRN 229/88 OSNCP 1990/12 poz. 153 oraz z dnia 10 września 1993 r. I CRN 115/93 OSNCP 1994/7-8 poz. 161 i z dnia 7 maja 2009 r. IV CSK 27/2009 LexPolonica nr 2030983).

Skoro powódka przekazała pozwanym nieruchomość położoną w G. przy ulicy (...), obejmującą działkę nr (...), o powierzchni 0.04.85 ha, zabudowaną budynkiem mieszkalnym, dla której Sąd Rejonowy w Gliwicach prowadzi księgę wieczystą KW nr (...) w dniu 11 maja 2011r. a pozew o rozliczenie nakładów wpłynął do Sądu w dniu 23 grudnia 2011r. to w świetle powyższych rozważań zarzut przedawnienia podniesiony przez pozwane uznać należy za niezasadny.

Powódka w uzasadnieniu żądania pozwu jako podstawę prawną dochodzonego roszczenia wskazała przepis art. 226 § 2 k.c., który stanowi, że samoistny posiadacz w złej wierze może żądać jedynie zwrotu nakładów koniecznych, i to tylko o tyle, o ile właściciel wzbogaciłby się bezpodstawnie jego kosztem. Wskazując powyższą podstawę prawną dochodzonego roszczenia powódka przyznała, że była samoistnym posiadaczem w złej wierze nieruchomości. Z tego wynika, że na powódce spoczywał ciężar przeprowadzenia dowodu, że pozwane byłyby bezpodstawnie wzbogacone jej kosztem, mimo poczynienia przez powódkę tylko nakładów koniecznych. Jak zgodnie przyjmuje się w orzecznictwie i w doktrynie, nakłady konieczne polegają na świadczeniu na rzecz po to, aby utrzymać ją w należyтым stanie, pozwalającym na korzystanie z niej zgodnie z przeznaczeniem. W określeniu tym mieszczą się wszelkie tzw. remonty bieżące o charakterze konserwacyjnym. Nakłady nie odpowiadające takim celom, albo zmierzają do ulepszenia rzeczy (tzw. nakłady użyteczne), albo służą do zaspokojenia szczególnych upodobań posiadacza (tzw. nakłady zbytkowne) i nie uzasadniają zwrotu na gruncie art. 226 § 2 k.c. (por. wyrok SN z dnia 22 marca 2006 r. III CSK 3/2006).

W pierwszej więc kolejności ustalić należało jakie nakłady powódka poniosła na sporną nieruchomość, które z nich mają charakter nakładów koniecznych oraz jaka jest wartość tych ostatnich. Następnie powódka winna była wykazać, że na skutek poczynienia nakładów koniecznych pozwane wzbogaciłyby się bezpodstawnie, czyli nastąpiłoby zmniejszenie majątku powódki o wartość, która nie znalazła pokrycia w korzyściach, jakie odniosła posiadając nieruchomość w złej wierze do czasu jej wydania. Ze stanu faktycznego wynika, że taki dowód nie został skutecznie przeprowadzony. Powódka nie przedstawiła we właściwym czasie wykazu wykonywanych robót na nieruchomości i w jakim okresie były one przeprowadzone, umów z projektantami robót, umów z wykonawcami tych robót, protokołów przekazania frontu robót, protokołów odbiorów technicznych, kosztorysów powykonawczych stanowiących podstawę wystawienia faktur. Biegły sądowy R. S., którego zadaniem było ustalenie charakteru nakładów poczynionych przez powódkę oraz ich wartości podał, że zakres jego działania w tym zakresie jest bardzo ograniczony, gdyż jedynym materiałem świadczącym o wykonaniu robót na nieruchomości są faktury. Na podstawie tych faktur biegły stwierdził, że za nakłady konieczne należy uznać:

1. opracowanie projektu podłączenia budynku do kanalizacji deszczowej,
2. remont instalacji elektrycznej,
3. wykonanie projektu uporządkowania i dobudowy przewodów kominowych oraz wykonanie tych prac,
4. montaż bramy wjazdowej,
5. remont dachu papowego.

Faktury dotyczące pozostałych prac, w których podano, że dotyczą remontu budynku przy ul.(...) trudno jest ocenić, gdyż nie wiadomo jakich dotyczą prac. Nakłady konieczne miały wartość 127.740,37 zł, zaś ich wartość na dzień 11 maja 2011r. (data wydania nieruchomości pozwanym) wynosiła 150.166,36 zł. Ponadto biegły wyliczył koszty zarządu nieruchomością, które za okres od 01 stycznia 2003r. do 31 stycznia 2011r. wyniosły 198.302,24 zł. Jednocześnie biegły wyliczył, że z tytułu wynajmu mieszkań i lokali użytkowych znajdujących się w kamienicy, którą zabudowana jest nieruchomość opisana w księdze wieczystej KW nr (...) (względnie kamienicy porównywalnej z kamienicą pozwanych) w okresie od 01 stycznia 1995r. do 11 maja 2011r. powódka mogła osiągnąć zysk w kwocie 2.583.946,31 zł przy założeniu, że stawka czynszu jest niezmienna przez cały okres najmu lokali lub 1.972.492,78 zł przy założeniu, że stawka czynszu jest co roku zmienna o wskaźnik GUS -owski przy stawce równej 100 % w roku 2011. Biegły ustalił także wysokość uzyskanych lub możliwych do uzyskania zysków (dochodu) z najmu lokali mieszkalnych i najmu lokali użytkowych według stawek Urzędu Miejskiego w G. wynikających z miejscowego prawa, która w wyżej wskazanym okresie wyniosła 724.375,00 zł względnie po wykonaniu korekty ze względu na inflację, a więc po sprowadzeniu ich na poziom cen z maja 2011r. – 951.397,00 zł. Porównując powyższe wartości stwierdzić należy, że wartość wykazanych nakładów koniecznych i kosztów zarządu nieruchomością jest znacznie niższa aniżeli dochód jaki powódka mogła osiągnąć z tytułu wynajmu mieszkań i lokali użytkowych znajdujących się w kamienicy, którą zabudowana jest nieruchomość opisana w księdze wieczystej KW nr (...), a których to dochodów pozbawione zostały pozwane ze

względu na posiadanie spornej nieruchomości przez powódkę. W świetle powyższych ustaleń stwierdzić należy, że powódka nie wykazała aby pozwane były bezpodstawnie wzbogacone jej kosztem i z tego już względu powództwo nie zasługuje na uwzględnienie.

Natomiast wartość należnego powódkom wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystanie z nieruchomości w okresie od dnia 01 stycznia 1995r. do dnia 11 maja 2011r. biegły sądowy określił na kwotę 2.637.241,66 zł, przyjmując jako wartość wymierną wartość rynkową czynszu z tytułu najmu, możliwą do uzyskania przez pozwane jako współwłaścicielki nieruchomości we wskazanym okresie. W zakresie wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości powódka w piśmie procesowym z dnia 25 października 2013r. podniosła zarzut przedawnienia. Jak stwierdził Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 22 września 2005 r. IV CK 105/2005 (Rejent 2006/9 str. 197) wynagrodzenie należne właścicielowi obejmuje cały okres, przez który posiadacz rzecz posiadał. Wynagrodzenie za korzystanie z cudzej rzeczy nieoparte na tytule nie dzieli się na świadczenia okresowe, lecz jest należnością jednorazową za cały okres korzystania, okresowy charakter takiego świadczenia nie wynika bowiem z ustawy ani z umowy. Właściciel może dochodzić roszczeń o „zaległe” wynagrodzenie z uwzględnieniem ogólnych terminów przedawnienia wynikających z art. 118 k.c., przy czym bieg przedawnienia rozpoczyna się z chwilą wymagalności. W tym kontekście art. 229 k.c. nie sanuje roszczeń już przedawnionych w dacie zwrotu rzeczy według zasad ogólnych. Rozpoczęcie biegu przedawnienia określać zaś należy według treści art. 120 § 1 zd. 1 w związku z art. 455 k.c. przy uwzględnieniu, że roszczenie o zapłatę wynagrodzenia traktować trzeba jako bezterminowe, czyli że dla postawienia w stan wymagalności wymaga ono wezwania. Czyli - art. 229 k.c. obejmując roszczenia nieprzedawnione, skraca termin ich dochodzenia do jednego roku od zwrotu rzeczy. Podobnie to zagadnienie wyjaśnił Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 23 marca 2007r. V CSK 480/2006 i w uchwale z dnia 26 kwietnia 2002 r. III CZP 21/2002 (OSNC 2002/12 poz. 149). Pozwane nie wytoczyły odnośnie wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości powództwa wzajemnego ani też nie podniosły zarzutu potrącenia. Ten ostatni zarzut został podniesiony przez interwenienta ubocznego w piśmie procesowym z dnia 29 maja 2012r. Interwenient uboczny wskazał, że roszczenie pozwanych z tytułu wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości za okres ostatnich 10 lat jego zdaniem wynosi 1.234.321,68 zł i o taką kwotę powódka została wezwana do zapłaty pismem z dnia 28 czerwca 2011r.

Biorąc pod uwagę treść umowy z dnia 04 lipca 2011r. zawartej pomiędzy D. B., W. M., J. O. a J. C. o przeniesienie udziału w własności nieruchomości, objętej księgą wieczystą KW nr (...) za gwarancję zwolnienia od obowiązku świadczenia oraz umowy sprzedaży powyższej nieruchomości, w której to umowie w § 3 J. C. zobowiązał się wobec D. B., W. M., J. O., że ich wierzyciele nie będą od nich żądali spełnienia świadczeń opisanych w tym paragrafie, a obejmujących także należności powódki, stwierdzić należy, że J. C. miał interes prawny w przystąpieniu do sprawy w charakterze interwenienta ubocznego po stronie pozwanych. Przepis art. 79 k.p.c. stanowi, że interwenient uboczny jest uprawniony do wszelkich czynności procesowych dopuszczalnych według stanu sprawy. Nie mogą one jednak pozostawać w sprzeczności z czynnościami i oświadczeniami strony, do której przystąpił. Uprawnienie do dokonywania wszelkich czynności procesowych jest uprawnieniem ściśle procesowym. Interwenient uboczny zatem może podejmować wszelkie czynności, których skuteczność ograniczona jest do procesowych skutków toczącego się postępowania, nie może więc dokonywać czynności dyspozytywnych - zawierać ugody, uznawać powództwa, zrzekać się roszczenia - ponieważ nie może dysponować przedmiotem toczącego się postępowania. Interwenient uboczny może zgłaszać wszelkie zarzuty merytoryczne przysługujące stronie, do której przystąpił, nie może jednak dla obrony jej praw podejmować działań zmierzających do dochodzenia jej roszczenia od strony przeciwnej. Wątpliwości budzi kwestia, czy interwenient uboczny działający po stronie pozwanej może przeciwstawić roszczeniu powoda zarzut potrącenia należności wzajemnej pozwanego. Zarzut potrącenia spełnia w procesie cywilnym zarówno funkcję obroną, jak i funkcję dochodzenia roszczeń. Zgłoszenie roszczenia do potrącenia stanowi rozporządzenie tym roszczeniem, a zatem jest aktem oświadczenia woli, którego interwenient za pozwanego składać nie może.

Z tego względu zarzut potrącenia zgłoszony przez interwenienta ubocznego J. C. uznać należy za bezskuteczny, jednakże nie zmienia to faktu, że powództwo nie zasługuje na uwzględnienie, gdyż powódka nie wykazała aby pozwane były bezpodstawnie wzbogacone jej kosztem.

Mając powyższe ustalenia i rozważania na względzie orzeczono jak w sentencji.

Na zasadzie art. 98 § 1 i § 3 k.p.c. Sąd zasądził od powódki na rzecz pozwanych kwotę 3651 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, na które składają się: wynagrodzenie pełnomocnika procesowego będącego radcą prawnym w wysokości 3.600 zł zgodnie z treścią § 6 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenie przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (tekst jednolity Dz. U. z 2013r. poz.490) oraz opłaty skarbowe od pełnomocnictwa.

Na zasadzie art. 107 k.p.c. Sąd zasądził od powódki na rzecz interwenienta ubocznego kwotę 5.403 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, na które składają się: wynagrodzenie pełnomocnika procesowego będącego radcą prawnym w wysokości 3.600 zł zgodnie z treścią § 6 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenie przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu, opłatę skarbową od pełnomocnictwa, opłatę sądową od interwencji w wysokości 786 zł oraz wydatek na opinię biegłego sądowego w wysokości 1.000 zł.

Skoro powódka przegrała sprawę to na podstawie art. 83 w związku z art. 113 ust. 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych z dnia 28 lipca 2005r. (tekst jednolity z dnia 27 kwietnia 2010r. Dz. U. Nr 90, poz. 594 z późniejszymi zmianami) należało pobrać od niej - jako strony przegrywającej sprawę - na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Gliwicach kwotę 2.086,26 zł obejmującą wydatki na opinie biegłego sądowego.

Gliwice, dnia 16 czerwca 2014r. SSO Katarzyna Banko