

Sygn. akt I ACa 923/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 3 czerwca 2015 r.

Sąd Apelacyjny w Lublinie, I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący - Sędzia	SA Zbigniew Grzywaczewski
Sędziowie:	SA Elżbieta Patrykiewicz SA Ewa Lauber-Drzazga (spr.)
Protokolant	sekretarz sądowy Magdalena Szymaniak

po rozpoznaniu w dniu 20 maja 2015 r. w Lublinie na rozprawie sprawy

z powództwa B. G. i M. G.

przeciwko M. T. (1) i W. T. (1)

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanych od wyroku Sądu Okręgowego w Radomiu z dnia

12 czerwca 2014 r., sygn. akt I C 300/12

I. zmienia zaskarżony wyrok w punktach I i III w ten sposób, że:

- zasądzone od pozwanych na rzecz powodów kwoty po 60.205 zł obniża do kwot po 45.785,50 (czterdzieści pięć tysięcy siedemset osiemdziesiąt pięć 50/100) złotych;
- zasądza od powodów B. G. i M. G. na rzecz M. T. (1) i W. T. (1) kwoty po 119,50 (sto dziewiętnaście 50/100) złotych tytułem kosztów procesu;

II. oddala apelację w pozostałej części;

III. zasądza od powodów B. G. i M. G. na rzecz pozwanych M. T. (1) i W. T. (1) kwoty po 486 (czteryście osiemdziesiąt sześć) złotych tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.

I ACa 923/14

UZASADNIENIE

Wyrokiem z 12 czerwca 2014r. Sąd Okręgowy w Radomiu zasądził solidarnie na rzecz B. G. i M. G. od M. T. (2) i W. T. (2) kwoty po 60.205zł z ustawowymi odsetkami, w pozostałym zakresie powództwo oddalił i orzekł o kosztach procesu.

Wyrok Sądu Okręgowego został oparty na następujących ustaleniach:

Na nieruchomości położonej przy ul. (...) (działka nr (...) o powierzchni 1207m²) mieszkali od 1987r. J. i Z. G. rodzice powoda i pozwanych, którzy w latach 70-tych wybudowali dom z czerwonej cegły.

W 1988r. na powyższej nieruchomości został wzniesiony budynek mieszkalny z pustaków. Inwestycję finansowali powodowie, którzy zakupili materiały budowlane. Budynek został postawiony systemem gospodarczym przy nakładzie pracy ojca powoda, brata K. i szwagrów powoda. Wcześniej ojciec powoda wznosił na nieruchomości budynek gospodarczy. Natomiast powodowie poza budynkiem mieszkalnym z pustaków wzniesli również garaż, woliere dla gołębi i wiatę.

Powodowie przeprowadzili ponadto remont budynku z czerwonej cegły, w którym wcześniej zamieszkiwali rodzice powoda, wymienili podłogi, przebudowali przedpokój, wymienili okna, zrobili łazienkę. Wszystkie te prace powodowie przeprowadzali na podstawie ustnego porozumienia z rodzicami powoda, którzy zobowiązali się do przeniesienia na nich w przyszłości własności części nieruchomości.

Do przeniesienia własności nie doszło z powodu nieporozumienia pomiędzy powodem, a siostrą M. T. (1) chociaż wcześniej został sporządzony plan podziału nieruchomości na dwie działki ((...) i (...)), z których jedna miała przypaść powodom.

W dniu 5 kwietnia 2005r. rodzice powoda umową o dożywocie przenieśli na własność pozwanych córek przedmiotową działkę po 1/2 części, zaś pozwem z 3 sierpnia 2004r. wystąpili o nakazanie eksmisji powodów. Wyrokiem z 11 marca 2005r. Sąd Rejonowy w Radomiu uwzględnił powództwo. Na skutek apelacji powódki B. G. Sąd Okręgowy w Radomiu uchylił wyrok ustalając, że powodowie zajmują lokal bez tytułu prawnego, ale przysługuje im zgłoszony zarzut zatrzymania z tytułu poniesionych nakładów, których wysokość wymaga ustalenia. Ostatecznie postępowanie zostało umorzone postanowieniem Sądu Rejonowego z 14 marca 2013r.

Pozwem z 10 czerwca 2008r. pozwane wystąpiły przeciwko powodom o zasądzenie kwoty 30.000zł tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z przedmiotowej działki. Wyrokiem z 28 grudnia 2010r. Sąd Okręgowy uwzględnił powództwo ((...)).

Powodowie na przedmiotowej nieruchomości mieszkali do dnia 15 grudnia 2013r.

W niniejszej sprawie powodowie, po ostatecznym sprecyzowaniu żądania, domagali się zasądzenia na ich rzecz tytułem zwrotu nakładów poczynionych przez nich na nieruchomość, kwoty 127.327zł, obejmującej wartość:

budynku mieszkalnego - 62.180zł;

garażu - 19.733zł ;

wolierzy dla ptaków i komórki na drewno – 9.647zł;

przyłącza gazowego – 13.167zł (1/2 wartości);

kosztów remontu budynku z czerwonej cegły.

Pozwane zgłosiły do potrącenia kwotę 16.764zł obejmującą koszt rozbiórki garażu, budynku mieszkalnego i woliery.

W ocenie Sądu Okręgowego powództwo jest zasadne.

Powodowie zamieszkiwali przeszło 20 lat w lokalu mieszkalnym w starym budynku murowanym i poczynili w nim nakłady dokonując kapitalnego remontu oraz wzniesli budynek z pustaków w 1988 roku, do którego przenieśli się rodzice.

Sąd Okręgowy nie uwzględnił zgłoszonego przez pozwane zarzutu potrącenia stwierdzając, iż w trakcie niniejszego postępowania nieruchomości została wydana przez powodów i przejęta przez pozwane wraz ze znajdującymi się tam budynkami i urządzeniami. Pozwane zatem zaakceptowały stan rzeczy istniejący na nieruchomości i nie mogą zgłaszać jakichkolwiek żądań. Kwestia dalszego istnienia tychże urządzeń, bądź ich wyburzenia jest zależna od woli pozwanych.

Powodom należą się zatem od pozwanych, zgodnie z opinią biegłego i na podstawie art. 224 – 226 kc, kwoty po 60.205zł.

Od tego wyroku pozwane złożyły apelację zarzucając:

- przedawnienie roszczenia o zwrot nakładów;
- naruszenie art. 232 kpc, art. 6 kc poprzez dopuszczenie z urzędu dowodu z opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego, pomimo niezgłoszenia tego dowodu przez stronę powodową;
- naruszenie art. 328 § 2 kpc przez nieprecyzyjne wskazanie dowodów, na których Sąd oparł swoje ustalenia, a także niewyjaśnienie przyczyn, dla których innym dowodom odmówił wiarygodności i mocy dowodowej, a nadto nie wyjaśnienie podstawy prawnej wyroku;
- naruszenie art. 233 § 1 kpc i art. 328 § 2 kpc przez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów;
- naruszenie art. 6 kc poprzez nieudowodnienie faktu wzbogacenia się pozwanych;
- naruszenie art. 226 § 1 kc poprzez błędną jego wykładnię;
- naruszenie art. 405 kc oraz 409 kc poprzez ich niezastosowanie.

Wskazując na powyższe pozwane wnoszą o zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa ewentualnie uchylenie i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja pozwanych jest częściowo zasadna.

Przede wszystkim należy stwierdzić, iż roszczenie powodów opiera się na art. 405 kc.

Zgodnie z wyrokiem Sądu Najwyższego z dnia 30 czerwca 1972r. III CRN 91/72 (OSNC 1972/12/229) jeżeli posiadanie nieruchomości opiera się na umowie, której mocą właściciel nieodpłatnie oddaje innej osobie swoją nieruchomość w posiadanie, godząc się na to, ażeby osoba ta zarządzała nieruchomością i korzystała z niej jak z własnej, przy czym zrzeka się wynagrodzenia za korzystanie, przepisy art. 225 i 226 kc nie mają zastosowania. Jeżeli motywem zawarcia takiej umowy był bliski stosunek rodzinny między właścicielem i posiadaczem, to w wypadku gdy nieruchomość ulega zwrotowi na rzecz właściciela, właściciel nie ma prawa żądać wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości przez czas trwania posiadania, a posiadacz może żądać zwrotu nakładów w granicach bezpodstawnego wzbogacenia (art. 405 i n. kc) w chwili wydania nieruchomości, chyba, że umowa stanowi inaczej.

W okolicznościach niniejszej sprawy rodzice powoda zgodzili się na to, aby zamieszkał wraz z żoną na ich nieruchomości, czynił nakłady i nie żądali za korzystanie z nieruchomości wynagrodzenia. Powodowie, którzy wydali nieruchomość pozwanym, jako aktualnym właścicielkom mogą zatem domagać się zwrotu poczynionych na tę nieruchomość nakładów.

Do roszczeń z tytułu bezpodstawnego wzbogacenia mają zastosowanie ogólne terminy przedawnienia (art. 117 kc i nast.), a zatem zarzut przedawnienia roszczeń powodów, którzy wydali nieruchomość w 2013r., należy uznać za niezasadny. Podobnie niezasadne są wszystkie zarzuty odnoszące się do roszczeń opartych na art. 225 i 226 kc.

W ocenie Sądu Apelacyjnego za udowodnione przez powodów należy uznać nakłady w postaci wzniesienia budynku mieszkalnego, garażu oraz woliery z komórką, których wartość zgodnie z opinią biegłego M. B. według stanu na dzień 29.01.2013r. i na poziomie cen z 4.02.2013r. wynosi 91.571zł.

W sprawie z powództwa rodziców powoda i pozwanych, Z. i J. małżonków G. o nakazanie eksmisji powodów z przedmiotowej nieruchomości (sygn. akt (...)) Sądu Rejonowego w Radomiu) rodzice zeznali, iż to powodowie zakupili materiały budowlane na budowę budynku mieszkalnego z pustaków, wzniesionego w 1988 roku. Potwierdziła to również pozwana M. T. (1).

Fakt wybudowania przez powoda garażu, komórki i woliery został przyznany przez pozwane w piśmie procesowym z 26 marca 2013r.

Okoliczność, iż pozwane dokonały rozbiórki powyższych budowli i urządzeń nie zwalnia ich z obowiązku zapłaty równowartości, a tym bardziej nie upoważnia do żądania zwrotu kosztów tej rozbiórki.

Stosownie do art. 409 kc obowiązek wydania korzyści lub zwrotu jej wartości wygasa, jeżeli ten, kto korzyść uzyskał, zużył ją lub utracił w taki sposób, że nie jest już wzbogacony, chyba że wyzbywając się korzyści lub zużywając ją powinien był liczyć się z obowiązkiem zwrotu.

Miedzy stronami istnieje wieloletni spór dotyczący przedmiotowej nieruchomości i pozwane powinny były liczyć się z obowiązkiem zwrotu nakładów powodom. Jeżeli wzniesione przez powodów budowle i urządzenia nie były dla nich przydatne, należało wezwać powodów, do ich usunięcia z nieruchomości. Pozwane zamiast tego, najpierw próbowały uzyskać z (...) nakazy przymusowej rozbiórki, a następnie gdy takie decyzje nie zostały wydane dokonały rozbiórki we własnym zakresie. Działały zatem na własne ryzyko i jeżeli obecnie nie są wzbogacone, to nie zwalnia to ich od obowiązku zwrotu powodom równowartości nakładów.

Brak jest natomiast dowodów na to, iż powodowie ponieśli połowę nakładów na wybudowanie przyłącza gazowego. Nie ma również podstaw do zasądzenia na rzecz powodów zwrotu kosztów remontu domu z czerwonej cegły skoro powodowie przez około 20 lat z tych nakładów korzystali.

Podniesiony w apelacji zarzut naruszenia art. 232 kpc i art. 6 kc poprzez dopuszczenie z urzędu dowodu z opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego jest niezasadny. Ustalenie wartości nakładów wymagało wiedzy specjalnej, a zatem Sąd miał obowiązek dopuścić taki dowód niezależnie od tego, czy został on zgłoszony przez powodów.

W związku z powyższym Sąd Apelacyjny obniżył zasądzone od pozwanych kwoty do kwot po 45.785,50zł (91.571zł : 2).

Koszty procesu zostały rozdzielone stosunkowo (art.100 kpc).

Z tych względów i na podstawie art. 386 § 1 kpc, art. 385 kpc i art. 108 § 1 kpc Sąd Apelacyjny orzekł jak w sentencji.