

Sygn. akt I ACa 451/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 23 stycznia 2014 r.

Sąd Apelacyjny w Białymstoku I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący	:	SSA Krzysztof Chojnowski
Sędziowie	:	SA Magdalena Pankowicz SA Elżbieta Borowska (spr.)
Protokolant	:	Sylwia Radek - Łuksza

po rozpoznaniu w dniu 9 stycznia 2014 r. w Białymstoku

na rozprawie

sprawy z powództwa **W. G. (1) i K. C.**

przeciwko **H. R.**

o zapłatę

na skutek apelacji powódek

od wyroku Sądu Okręgowego w Białymstoku

z dnia 25 marca 2013 r. sygn. akt I C 1832/12

I. oddala apelację;

II. zasądza od powódek na rzecz pozwanej 2.700 zł tytułem zwrotu kosztów instancji odwoławczej.

UZASADNIENIE

K. C. i W. G. (1), po ostatecznym sprecyzowaniu żądań pozwu, wniosły o zasądzenie od H. R. kwoty 129.278 zł tytułem rozliczenia nakładów poczynionych na nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...) w okresie od 7 listopada 1985 r. do dnia 31 sierpnia 2009 r.

H. R. wniosła o oddalenie powództwa. Podała, że w przedmiotowym budynku nie mieszkała, a wszelkie nakłady czynione były bez jej wiedzy i zgody. Podniosła też zarzut przedawnienia roszczenia.

Wyrokiem z dnia 25 marca 2013 r. Sąd Okręgowy w Białymstoku zasądził od pozwanej na rzecz powodów solidarnie kwotę 744,64 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 3 lutego 2011 r., w pozostałym zakresie oddalił powództwo i zasądził od pozwanych solidarnie na rzecz powódki kwotę 3.600 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Orzeczenie to zapadło w oparciu o następujące ustalenia faktyczne.

W dniu 18 czerwca 1977 r. M. C., syn K. C. i F. C. zawarł związek małżeński z pozwaną. Na mocy umowy darowizny z dnia 7 lutego 1985 r. dokonanej przez K. i F. małżonków C. M. C. i pozwana stali się, na prawach małżeńskiej wspólności ustawowej, właścicielami 1/2 udziału w niezabudowanej nieruchomości gruntowej położonej w Ł. przy ul. (...), o pow. 130 m². Następnie K. i F. C. wybudowali na przedmiotowej nieruchomości 3-kondygnacyjny budynek mieszkalny i złożyli w Sądzie Rejonowym w Łomży wniosek o zniesienie współwłasności nieruchomości budynkowej położonej na działce stanowiącej współwłasność, poprzez wydzielenie dwóch odrębnych lokali. Postanowieniem z dnia 21 czerwca 1988 r. w sprawie I Ns 82/88 Sądu Rejonowego w Łomży o zniesieniu współwłasności ustanowiona została odrębna własność lokali. Lokal nr (...) w kondygnacji naziemnej budynku, składający się z dwóch izb przeznaczonych na zakład rzemieślniczy, przyznany został na własność synowi małżonków C. i pozwanej. Drugi lokal w kondygnacji drugiej i trzeciej budynku, składający się z 5 izb, stał się wyłączną własnością K. i F. C.. Strony stały się też współwłaścicielami w częściach wspólnych nieruchomości. W tym czasie, pozwana z ówczesnym mężem, mieszkała w B. i nigdy nie zamieszkała w lokalu położonym w Ł. przy ul. (...). F. C. zawarł ze swoim synem, a mężem pozwanej, porozumienie na mocy, którego powodowie pobierali pożytki z lokalu należącego do pozwanej i jej męża. Lokal ten był wynajmowany, a czynsz najmu pobierali K. i F. C.. Wszelkie nakłady czynione przez powodów na budynek, odbywały się bez wiedzy pozwanej.

Wyrokiem z dnia 15 grudnia 1995 r. zniesiono wspólność majątkową małżeńską M. C. i pozwanej z dniem 1 lipca 1992 r. (sygn. akt V RC 923/95), natomiast wyrokiem Sądu Wojewódzkiego w Białymstoku z dnia 29 maja 1996 r. rozwiązano przez rozwód ich małżeństwo (sygn. akt I C 1694/95).

Na mocy ugody sądowej zawartej przed Sądem Rejonowym w Białymstoku w dniu 26 czerwca 1996 r. dokonano podziału majątku dorobkowego M. C. i pozwanej, obejmującego spółdzielcze lokatorskie prawo do lokalu mieszkalnego położonego w B. przy ul. (...) oraz ruchomości stanowiących jego wyposażenie poprzez przyznanie prawa do nich M. C., bez spłat na rzecz pozwanej (sygn. akt II Ns 512/96). W sprawie dotyczącej uzupełniającego podziału majątku dorobkowego, Sąd Rejonowy w Łomży w postanowieniu z dnia 31 sierpnia 2009 r. ustalił, że w skład majątku objętego małżeńską wspólnością ustawową M. C. i H. R. wchodzi prawo odrębnej własności lokalu oznaczonego numerem (...) o pow. 59,39 m² w Ł. przy ul. (...), do którego przynależy udział w wysokości 1/2 części w prawie własności działki gruntu oznaczonej numerem geodezyjnym (...) oraz udział w wysokości 1/3 części w klatce schodowej i strychu oraz innych częściach wspólnych budynku, które przyznał M. C. na własność, zasądając od niego na rzecz pozwanej spłatę stanowiącą 1/2 wartości nieruchomości (sygn. akt I Ns 477/08).

W dniu 11 maja 2010 r. M. C. sprzedał powodom lokal mieszkalny numer (...) za kwotę 120.000 zł. Cena sprzedaży została rozliczona w ten sposób, że na jej poczet zostały zaliczone nakłady poniesione przez kupujących na sporną nieruchomość.

Sąd ustalił też, iż istniała umowa quod usum dotycząca pobierania pożytków przez powodów z lokalu należącego do pozwanej i jej męża, na którą zgodę wyraził mąż pozwanej. Pozwana nie była stroną aktu notarialnego mocą której darowano jej udział w nieruchomości, jak też nie wiedziała o dokonanych nakładach i nie wyrażała na nie zgody.

W tak ustalonym stanie faktycznym, Sąd Okręgowy doszedł do przekonania, że powództwo zasługuje na uwzględnienie jedynie w niewielkiej części.

Za zasadny uznał podniesiony przez pozwaną zarzut przedawnienia roszczeń z tytułu nakładów czynionych na przedmiotową nieruchomość. Powołując się na treść art. 118 k.c. wskazał, że przedawniły się wszelkie roszczenia z tytułu nakładów przypadających na okres przez dniem 3 lutego 2008 r. Nieprzedawnione są jedynie roszczenia o świadczenia okresowe wymagalne od dnia 3 lutego 2008 r. do 31 marca 2009 r., a zatem związane z przypadającą na pozwaną, a opłaconą przez powodów częścią podatków w kwocie 744,64 zł.

Uznał przy tym, że podniesiony przez H. R. zarzut przedawnienia nie stanowi nadużycia prawa podmiotowego i nie jest sprzeczny z zasadami współżycia społecznego (art. 5 k.c.), zwłaszcza, że same powódki nie skonkretyzowały nawet, jakie konkretnie zasady współżycia społecznego mogłyby zostać naruszone.

Niezależnie od powyższego, Sąd Okręgowy zauważył, że roszczenie powódek oparte jest o przepisy o współwłasności (art. 207 k.c.), tymczasem przedmiotowy lokal użytkowy, z mocy postanowienia Sadu Rejonowego w Łomży z dnia 21 czerwca 1998 r. (sygn. akt I Ns 82/88) stanowił odrębną własność pozwanej i jej byłego męża. Nakłady (np. podatki, ogrzewanie), nawet gdyby były w rzeczywistości poczynione, to nie podlegały rozliczeniu na podstawie przepisów o współwłasności. Nadmieniał też, że ewentualne nakłady dokonywane były z czynszu pobieranego przez powodów na mocy porozumienia łączącego ich z mężem pozwanej. Uznał, iż strony zawarły umowę o podział nieruchomości do korzystania, polegającą na korzystaniu z lokalu i pobieraniu pożytków, a zatem powodowie nawet gdyby rzeczywiście ponieśli nakłady konieczne na nieruchomość, będącej przedmiotem współwłasności, to nie mogą żądać zwrotu ich wartości, gdyż sami korzystali z tej części nieruchomości, na którą zostały dokonane nakłady.

O kosztach procesu orzekł na mocy art. 100 zd. 2 k.c., obciążając nimi w całości powódki, których roszczenie zostało uwzględnione jedynie w nieznacznej części.

Apelację od tego wyroku wnieśli powodowie i zaskarżając wyrok w części t. w kwocie oddalającej żądanie zapłaty kwoty 79.666 zł, zarzucili Sądowi I instancji naruszenie:

1. art. 118 k.c. przez błędne w uznaniu, że roszczenia z tytułu nakładów poczynionych na rzecz wspólną mają charakter okresowych i uległy przedawnieniu w dniu 3 lutego 2008 r. w sytuacji, gdy do przedawnienia tego typu roszczeń ma zastosowanie 10-letni okres przedawnienia;

2. art. 233 k.p.c. przez dokonanie dowolnej oceny dowodów i uznanie za udowodnione istnienie umowy quoad usum, bez jednoczesnego przytoczenia jakichkolwiek okoliczności i dowodów za tym przemawiających oraz stwierdzenia, że nakłady poczynione przez nich finansowane były z przychodów pochodzących z wynajmu lokalu nr (...);

3. art. 328 § 2 k.p.c. przez niewskazanie w uzasadnianiu wyroku, do których roszczeń ma zastosowanie 3-letni bieg przedawnienia oraz które z nich zostało oddalone z uwagi na przedawnienie, a które z nie zasługiwało na uwzględnienie z merytorycznych względów;

4. art. 207 k.c. przez przyjęcie, że rozliczenia nakładów, takich jak podatki, remonty i ogrzewanie nie można dokonywać na podstawie przepisów o współwłasności.

Wnosili o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania.

Sąd Apelacyjny ustalił i zważył co następuje.

Apelacja jest bezzasadna.

Na wstępie wskazać należy, iż w apelacji strona powodowa ograniczyła żądania dochodzone przed Sądem I instancji, obejmując zakresem zaskarżenia roszczenia: z tytułu nakładów czynionych przez powodów na części wspólne nieruchomości w kwocie 12.682,50 zł, wydatków związanych z ogrzewaniem nieruchomości w postaci zakupu oleju opałowego w kwocie 16.346,22 zł oraz nakładu poczynionego na lokal nr (...) stanowiący współwłasność pozwanej i jej byłego męża w kwocie 50.690,75 zł, tytułu udziału pozwanej w częściach wspólnych nieruchomości (1/6) i w własności lokalu nr (...) (1/2) (sprecyzowanie zakresu apelacji na rozprawie apelacyjnej z dnia 16 października 2013 r.).

Roszczenia dotyczące zwrotu nakładów i wydatków na części wspólne nieruchomości mają swoją podstawę w art. 207 k.c. Zgodnie z tym przepisem pożytki i inne przychody z rzeczy wspólnej przypadają współwłaścicielom w stosunku do wielkości udziałów; w takim samym stosunku współwłaściciele ponoszą wydatki i ciężary związane z rzeczą wspólną. Przez wydatki rozumie się nakłady na rzecz: konieczne, użyteczne, a nawet zbytkowe, jeżeli przy zachowaniu reguł zarządu rzeczą wspólną uzgodniono takie wydatki. Najczęściej są to wydatki ponoszone w toku normalnej eksploatacji

rzeczy, według zasad prawidłowej gospodarki, przy zgodzie większości współwłaścicieli (art. 201 k.c.). Nie można jednak wykluczać wydatków nadzwyczajnych, przekraczających zakres zwykłego zarządu, podejmowanych za zgodą wszystkich współwłaścicieli (art. 199 k.c.). Zgodnie ze stanowiskiem judykatury roszczenie współwłaściciela o zwrot nakładów dokonanych na wspólną nieruchomość ma obligacyjny charakter, powstaje i jest wymagalne z chwilą dokonania nakładu (uchwała Sądu Najwyższego z dnia 10 maja 2006 r., III CZP 11/06). Jako żądanie o zasądzenie konkretnej sumy pieniężnej, niemające charakteru roszczeń okresowych, przedawnia się, stosownie do art. 118 k.c., z upływem 10 letniego terminu (por. motywy postanowienia Sądu Najwyższego, z dnia 22 października 2010 r., III CSK 331/09 - LEX nr 688860). W związku z tym nie można podzielić poglądu Sądu Okręgowego przyjmującego 3 letni termin przedawnienia, a zarzut apelacji obraży art. 118 k.c. należało podzielić jako trafny.

Uzasadniony jest też zarzut obraży art. 233 §1 k.p.c. przez błędne ustalenie Sądu Okręgowego o istnieniu umowy o podziale quoad usum rzeczy wspólnej (lokalu nr (...)), zważywszy, iż lokale znajdujące się w budynku były odrębnymi własnościami powodów i pozwanej i jej męża, zaś współwłasnością objęte były tylko części wspólne budynku – strych, korytarz, piwnica. Kwestionowane ustalenie jest zatem nieadekwatne do bezspornego stanu prawnego nieruchomości, nie stanowiącej poza częściami wspólnymi, przedmiotu współwłasności.

W tych okolicznościach rzeczą powodów było wykazanie jakie nakłady i wydatki na części wspólne nieruchomości zostały poniesione po dniu 2 lutego 2001 r., zważywszy, iż pozew w niniejszej sprawie został wniesiony 3 lutego 2011 r. Powodowie popierając te żądania odwoływali się do materiału dowodowego zebranego w sprawie II Ns 477/08 Sądu Rejonowego w Łomży dotyczącej podziału majątku dorobkowego pomiędzy pozwaną a jej byłym mężem, gdzie kwestia nakładów i wydatków była przedmiotem dociekań sądu. Zauważyć jednak należy, iż opinia biegłego z zakresu budownictwa J. S. dotycząca nakładów i wydatków czynionych przez powodów, obejmowała okres od ustania wspólności ustawowej małżeńskiej, a więc od 1 lipca 1992 r. do daty podziału. W niniejszej sprawie pełnomocnik powodów na rozprawie w dniu 21 kwietnia 2011 r. oświadczył, iż nie jest w stanie określić zakresu nakładów czynionych po dniu 3 lutego 2001 r. (k.180). Analiza opinii biegłego również nie pozwala na wyodrębnienie nakładów ze względu na moment ich poniesienia (k. 268-278). Biegły w opinii odwołuje się nie tylko do zeznań świadków i stron składanych w sprawie II Ns 477/08 Sądu Rejonowego w Łomży, ale i do składanych wówczas dowodów w postaci rachunków, faktur, których obecnie w tych aktach brak. Dodać należy, iż w niniejszej sprawie powodowie wnosili o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego z zakresu budownictwa. Sąd Okręgowy do tegoż wniosku się nie ustosunkował, nie zgłoszono zastrzeżenia w trybie art. 162 k.p.c. jak też w apelacji skarżące nie postawiły zarzutu procesowego odnoszącego się do pominięcia wniosku dowodowego. W ocenie Sądu Apelacyjnego powyższe okoliczności, a w szczególności oświadczenie powodów, iż nie są w stanie podać zakresu nakładów czynionych w okresie nie objętym przedawnieniem, pozwalają przyjąć żądanie powodów o zapłatę kwoty 12.628,50 zł za nieudowodnione (art. 6 k.c.).

Żądanie w kwocie 16.346,22 zł z tytułu wydatków na ogrzewanie budynku dotyczyło okresu od stycznia 2001 do 31 sierpnia 2008 r. (data nieprawomocnego postanowienia o podział majątku dorobkowego). Powodowie domagali się 1/6 (udział pozwanej w częściach wspólnych budynku - strych, klatka schodowa, piwnica), z kwoty 98.077,32 zł, przedstawiając spis faktur na zakup oleju opałowego na ogrzewanie całego budynku. Poza sporem było, iż powodowie, a następnie ich córka obecnie powódka W. G., zamieszkiwali wówczas na górnej kondygnacji budynku w lokalu stanowiącym ich odrębną własność, a także, iż lokal użytkowy nr (...) stanowiący odrębną własność pozwanej i jej męża był wynajmowany od 2001 r. do końca lipca lub sierpnia 2007 r. za kwotę 500-600 zł miesięcznie. Powodowie ponosili w całości wydatki na zakup oleju opałowego i pobierali czynsz za lokal stanowiący współwłasność pozwanej i jej męża. W sprawie II Ns 477/08 Sądu Rejonowego w Łomży, biegły z zakresu budownictwa ustalił, iż 65% ciepła zużywane jest na ogrzanie budynku, zaś 35 % na podgrzanie ciepłej wody (k. 226 akt II Ns 477/08). Sąd mając to na uwadze, jak i okoliczność, iż powodowie pobierali czynsz za lokal nr (...), uznał, iż wydatki na ogrzewanie części wspólnych jak i lokalu nr (...) znalazły pokrycie w pożytkach w postaci czynszu. W niniejszej sprawie powodowie kwestionowali proporcje zużycia ciepła, wnosząc o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego energetyka w celu ustalenia zużycia ciepła na ogrzanie części wspólnych. Pozwana z kolei podnosiła, iż części wspólne – strych i klatka schodowa nie posiadały kaloryferów, w związku, z czym nie były dodatkowo ogrzewane. Sąd Okręgowy do wniosku dowodowego powodów się nie ustosunkował, powodowie nie zgłoszili zastrzeżenia w trybie art. 162 k.p.c. jak też w

apelacji skarżące nie postawiły zarzutu procesowego odnoszącego się do pominięcia tegoż wniosku dowodowego. W ocenie Sądu Apelacyjnego również i w zakresie tego roszczenia, powodowie nie sprostali spoczywającemu na nich ciężarowi dowodzenia (art.6 k.c.).

Sąd Apelacyjny nie dostrzega też przyczyn uzasadniających uwzględnienie roszczenia o zapłatę kwoty 50.690,75 zł tytułem zwrotu nakładu poczynionego na lokal nr (...) stanowiący współwłasność pozwanej i jej byłego męża.

Zgodzić się należy ze skarżącymi, iż Sąd Okręgowy uchybił wymogom art.328 § 2 k.p.c., gdyż nie wskazał w motywach orzeczenia, które z roszczeń oddalił z uwagi na przyjęte przedawnienie, które zaś uznał za bezzasadne z innych przyczyn. Co prawda Sąd Okręgowy skonstatował, iż lokal nr (...) stanowił odrębną własność pozwanej i jej męża, zatem nie mają do roszczenia o nakłady poniesione na ten lokal zastosowania przepisy o współwłasności, a w szczególności art. 207 k.c., jednakże nie wskazał jakie przepisy prawa materialnego mają zastosowanie i oddalając roszczenie w tym zakresie nie dokonał żadnych ustaleń jak też nie przedstawił jego oceny prawnej. Dodać jedynie można, iż również strona powodowa formułując żądanie w tym zakresie, ograniczyła się jedynie do przedstawienia żądania, nie uzasadniając jego podstawy prawnej (a w zasadzie podając błędną - art. 207 k.c.), przy czym należy mieć na względzie, iż w przypadku roszczenia o zwrot nakładów na rzecz cudzą rzecz mogą mieć zastosowanie różnorakie przepisy prawa materialnego od prawa rzeczowego, odpowiedzialności kontraktowej do bezpodstawnego wzbogacenia, a co z tym idzie odmienne okoliczności są istotne dla rozstrzygnięcia.

Przed Sądem I instancji powodowie żądali z tytułu nakładu na lokal nr (...) kwoty 41.474 zł (k.194 -196). Formułując podstawę faktyczną tego żądania twierdzili, że po 1985 r. kiedy powodowie rozpoczęli wznoszenie budynku na nieruchomości stanowiącej ich współwłasność oraz pozwanej i jej ówczesnego męża, do daty zniesienia współwłasności postanowieniem sądu z dnia 21 czerwca 1988 r., budynek został wzniesiony w 45% (ściany, stropy, dach). Ma to potwierdzenie w opinii biegłego sporządzonej w sprawie o zniesienie współwłasności (kserokopia opinii k. 224-226). Z kolei wartość lokalu nr (...) ustalona została w postępowaniu o podział majątku dorobkowego na kwotę 184.330 zł (k.86-99 akt I Ns 477/08 Sądu Rejonowego w Łomży). Zatem powodowie domagali się zwrotu nakładu na lokal nr (...) w wysokości 1/2 (udział pozwanej) w kwocie stanowiącej 45% wartości lokalu nr (...). W ocenie Sądu Apelacyjnego przy tak sformułowanym żądaniu, należało przyjąć, iż roszczenie to jest bezzasadne w świetle art. 618 §1 i 3 k.p.c. Po zapadnięciu prawomocnego postanowienia o zniesieniu współwłasności uczestnik nie może dochodzić od współwłaściciela roszczeń, z tytułu posiadania rzeczy, chociażby nie były one zgłoszone w postępowaniu o zniesienie współwłasności. Roszczenia z tego tytułu wygasają, a zatem żądanie z tytułu nakładów poniesionych do momentu prawomocnego zniesienia współwłasności, nie może być uwzględnione.

W apelacji powodowie odmiennie jednak określili żądanie pozwu w tym zakresie. Twierdzili, iż z tytułu nakładu na lokal nr (...) domagają się kwoty 50.690,75 zł stanowiącej 55% wartości lokalu nr (...), a więc tej części, która została wzniesiona przez powodów po zniesieniu współwłasności.

W ocenie Sądu Apelacyjnego taka modyfikacja podstawy faktycznej roszczenia jak i żądanej kwoty na etapie postępowania apelacyjnego jest niedopuszczalna w świetle art. 383 k.p.c. W procesie cywilnym zmiana powództwa może mieć także postać zmiany jego podstawy faktycznej (art. 187 § 1 pkt 2).. Przedmiotem rozpoznania apelacyjnego może być zatem tylko to roszczenie, które było rozpoznane przez sąd pierwszej instancji. Zmiana podstawy roszczenia stanowi w istocie wystąpienie z nowym żądaniem w miejsce dotychczasowego. W judykaturze przyjmuje się, że na etapie postępowania apelacyjnego niedopuszczalne jest dokonywanie zmiany powództwa, czy to poprzez zmianę podstawy faktycznej dochodzonych pierwotnie roszczeń, czy też inaczej, przez wyeksponowanie nowego uzasadnienia zgłoszonego żądania, wynikającego z powołania się na przesłanki innego przepisu prawa materialnego, wskazanego jako nowa podstawa materialnoprawna dochodzonego roszczenia.

Przyjmując nawet liberalną wykładnię tego przepisu, w szczególności z uwagi na fakt, iż Sąd Okręgowy nie dokonał żadnych ustaleń w zakresie pierwotnego żądania, nie można uznać tak zmodyfikowanego żądania za uzasadnione.

Mając na uwadze, że budowa zakończyła się około 1993 r. (od tej daty rozpoczął się bowiem najem lokalu nr (...)), pozwana nie wiedziała o dokonanych na nakładach, ani nie wyrażała na nie zgody, jak też pozostawała już wówczas

z mężem w rozdzielnosci majątkowej, przyjąć należy, iż zastosowanie będą miały przepisy o rozliczeniach pomiędzy samoistnym posiadaczem a właścicielem (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 5 marca 2009 r., III CZP 6/09, LEX nr 496385).

Zgodnie z art. 226 k.c. samoistny posiadacz w dobrej wierze może żądać zwrotu nakładów koniecznych o tyle, o ile nie mają pokrycia w korzyściach, które uzyskał z rzeczy. Zwrotu innych nakładów może żądać o tyle, o ile zwiększają wartość rzeczy w chwili jej wydania właścicielowi. Samoistny posiadacz w złej wierze może żądać jedynie zwrotu nakładów koniecznych, i to tylko o tyle, o ile właściciel wzbogaciłby się bezpodstawnie jego kosztem. Poza sporem było, iż nakład poniesiony przez powodów polegał na wzniesieniu całego budynku, przy czym nakład po zniesieniu współwłasności, na wykonaniu prac wykończeniowych budynku, w tym lokalu nr (...). Poniesienie nakładów na nieruchomości w postaci wzniesienia na niej budynku nie uzasadnia roszczenia z art. 226 k.c. o zwrot nakładów koniecznych przez posiadacza w złej wierze. Nakłady polegające na udziale w budowaniu budynku i jego wyposażenie w różne instalacje nie mieszczą się w kategorii nakładów koniecznych w rozumieniu art. 226 k.c. Nie są bowiem nakładami koniecznymi te prace i wydatki, które służą "stworzeniu" rzeczy (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 19 stycznia 2005 r., I CK 476/04, Lex nr 477630). Przepis art. 226 k.c. zakłada ponoszenie określonej kategorii nakładów na rzecz istniejącą i znajdującą się we władaniu podmiotu czyniącego nakłady (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 27 lutego 2003 r., IV CKN 1847/00, Lex nr 82283).

Nawet mając na względzie domniemanie dobrej wiary wynikające z art. 7 k.c. powodów nie sposób uznać za posiadaczy w dobrej wierze, zważywszy, iż mieli świadomość, iż właścicielami lokalu nr (...) są pozwana i ich syn, skoro nakłady czynione były po zniesieniu współwłasności i przyznaniu lokalu nr (...) na wyłączną własność pozwanej i ich syna. Według najprostszego określenia, dobra wiara oznacza stan psychiczny określonej osoby polegający na błędnym, ale usprawiedliwionym w danych okolicznościach mniemaniu o istnieniu jakiegoś prawa podmiotowego lub stosunku prawnego. W tym przypadku nie ma żadnych podstaw, aby przyjmować, iż powodowie w takim mniemaniu mogli pozostawać.

Zatem co do zasady nie przysługuje im żądanie zwrotu nakładów, które nie były nakładami koniecznymi.

Brak też jest podstaw, aby uwzględnić roszczenie powodów w oparciu o przepisy o bezpodstawnym wzbogaceniu. Przepis art. 226 k.c. stanowi bowiem w zakresie w nim unormowanym *lex specialis* w stosunku do ogólnych norm o bezpodstawnym wzbogaceniu. Skoro zaś norma regulująca sytuację szczególną uchyla normę ogólną, to należy przyjąć, że art. 226 k.c. wyłącza stosowanie norm o bezpodstawnym wzbogaceniu do zwrotu nakładów dokonanych przez posiadacza (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 2 lutego 2000 r., II CKN 704/98, LEX nr 1218147).

Nie można też doszukiwać się przesłanek bezpodstawnego wzbogacenia pozwanej kosztem powodów w fakcie zobowiązania M. C. do spłaty na rzecz pozwanej w wysokości odpowiadającej połowie wartości lokalu nr (...) z tytułu podziału majątku dorobkowego. Jak wynika z niewadliwych ustaleń Sądu Okręgowego, poczynionych w oparciu o dokument w postaci notarialnej umowy sprzedaży, w dniu 11 maja 2010 r. M. C. sprzedał powodom lokal mieszkalny numer (...) za kwotę 120.000 zł. Cena sprzedaży została rozliczona w ten sposób, że na jej poczet zostały zaliczone nakłady poniesione przez kupujących na sporną nieruchomość. Brak jest więc podstaw do przyjęcia, iż doszło do przesunięcia majątkowego pomiędzy majątkiem powodów i pozwanej, a zatem, iż istnieje związek pomiędzy jej wzbogaceniem a zubożeniem powodów, co jest konieczną przesłanką odpowiedzialności opartej na art. 405 k.c.

To mając na względzie na mocy art. 385 k.p.c. orzeczono jak w sentencji. O kosztach postępowania odwoławczego postanowiono w oparciu o art. 98 k.p.c., obciążając nimi powodów jako przegrywających spór w całości.