

**Sygn. akt: I C 462/13**

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 26 września 2014 r.

Sąd Okręgowy w Olsztynie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSO Beata Grzybek
Protokolant:	sekr. sąd. Dagmara Napieraj

po rozpoznaniu w dniu 12 września 2014 r. w Olsztynie

sprawy z powództwa W. C.

przeciwko M. K.

o zapłatę

I. zasądza od pozwanego M. K. na rzecz powoda W. C. kwotę 3.000 zł (trzy tysiące złotych) z ustawowymi odsetkami od dnia 28 października 2013 roku do dnia zapłaty,

II. w pozostałej części powództwo oddala,

III. nie obciąża powoda kosztami procesu na rzecz pozwanego.

### UZASADNIENIE

**Powód W. C.** wniósł o zasądzenie na jego rzecz od pozwanego M. K. kwoty 150 000 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz kosztami procesu wg norm przepisanych .

W uzasadnieniu wskazał m.in., iż pozostawał w związku konkubenckim z babką pozwanego – C. K. (1) od 1956 roku, aż do chwili jej śmierci, to jest dnia 20.08.2012 r. Ze związku nie mieli dzieci, jednak C. K. (1) już wtedy posiadała pochodzącego z małżeństwa syna W. (obecnie nieżyjącego), którego synem jest pozwany. W okresie trwania tego związku wymienieni nabyli dwie nieruchomości tj. nieruchomość nr 8 w T., którą darowali w dniu 31 stycznia 1986 r. na rzecz syna konkubiny W., oraz nieruchomość na działce geodezyjnej nr (...) o powierzchni 4.200 m2 zabudowaną domem mieszkalnym i budynkiem gospodarczym za kwotę 8.375.600 st. zł. Powód połowę tej kwoty przekazał C. K. (1) kilka dni przed sporządzeniem aktu. W domu tym zamieszkiwali wspólnie, było to ich mieszkanie zakładowe należące do (...) w W.. Oboje był pracownikami tej stacji i mieli uprawnienia do nabycia tej nieruchomości po cenach preferencyjnych. W umowie kupna tej nieruchomości powód nie został wskazany jako nabywca, a jedynie wymieniono tam C. K. (1). W umowie C. K. (1) ustanowiła na jego rzecz służebność osobistą mieszkania. C. K. (1) zmarła, pozostawiając testament, w którym do spadku powołała swojego wnuka – pozwanego. W testamencie powtórzyła rozrządzenie na rzecz powoda w postaci służebności osobistej mieszkania. Dopiero po śmierci powód dowiedział się, że nie jest współwłaścicielem nieruchomości. Powód podkreślił, że przez cały okres konkubinatu, obydwie strony dorabiały się wspólnie od podstaw, obydwie pracowały. Cena nabycia nieruchomości jak i wszelkie nakłady były czynione przez obu konkubentów, obie strony współtworzyły wspólny majątek. Wszelkie nakłady zwiększały wartość

nieruchomości. Wartość nieruchomości wg. powoda wynosi 400.000 zł , do niego powinna należeć połowa tej wartości, jako nakład na tę nieruchomość, którą powód pomniejszył o kwotę 50.000 zł stanowiącej uzyskane korzyści.

W odpowiedzi na pozew **pozwany M. K.** wniósł o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie na jego rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

W uzasadnieniu pozwany wskazał m.in. że nieruchomość nigdy ni była własnością powoda. Stan ten był wiadomy dla wszystkich członków rodziny i dla niego. Pozwany stał się właścicielem nieruchomości po śmierci C. K. (1), zaś powodowi zagwarantowano praw do korzystania z lokalu. Była to świadoma i przemyślana decyzja spadkodawczyni. Cała nieruchomość była utrzymywana wyłącznie przez C. K. (1), to ona przeprowadzała remonty, dbała o obejście, opłacała rachunki. Powód, który był jej konkubentem, miał świadomość tego, że nie jest właścicielem, partycypował jednak w opłatach i zakupie opału. Powód wiedział, że nie jest właścicielem, tym samym nie był samoistnym posiadaczem w dobrej wierze. Pozwany zaprzeczył, aby powód dokonywał jakiś nakładów. Dodał, że gdyby przyjąć, że powód był posiadaczem samoistnym, to ten może domagać się ich zwrotu w chwili jej wydania, tym samym roszczenie należałoby uznać za przedwczesne. Zauważył, że zwrotu nakładów koniecznych można się domagać o ile nie znalazły pokrycia w osiągniętych korzyściach. Powód natomiast zamieszkiwał tę nieruchomość od kilkudziesięciu lat. Pozwany podkreślił zawyżenie roszczenia i nieuzasadnione utożsamianie nakładów z wartością nieruchomości. ( k. 36-38)

Na rozprawie w dniu 12 września 2014 r. pełnomocnik pozwanego podniósł zarzut przedawnienia, gdyż od czasu ewentualnego czynienia nakładów upłynął okres 10 lat. ( k. 174)

### **Sąd ustalił, co następuje:**

Powód W. C. pozostawał w związku konkubenckim z babką pozwanego – C. K. (1) od 1956 roku, aż do chwili jej śmierci, to jest dnia 20 sierpnia 2012 r.

Powód po zakończeniu służby wojskowej w 1957 r. wprowadził się do C. K. (1) do nieruchomości położonej w (...). Był to lokal zakładowy, którego najemczynią od roku była C. K. (1). Pracowała ona w tym czasie w (...) w W.. W zakładzie tym zatrudnił się także powód.

W. C. i C. K. (1) wspólnie prowadzili gospodarstwo domowe. Oboje pracowali zawodowo. Powód był magazynierem, zaś (...) główną księgową w (...) w W.. Ze związku nie mieli dzieci. C. K. (1) posiadała natomiast pochodzącego z małżeństwa syna W. (obecnie nieżyjącego), którego synem jest pozwany M. K. .

W okresie trwania tego związku (...) nabyli nieruchomość nr 8 w T., którą darowali w dniu 31 stycznia 1986 r. na rzecz syna konkubiny - W..

W dniu 27 czerwca 1994 r. C. K. (1) nabyła od Agencji Własności Rolnych Skarbu Państwa nieruchomość stanowiącą działkę nr (...) o powierzchni 4.200 m<sup>2</sup> zabudowaną domem mieszkalnym i budynkiem gospodarczym za kwotę 8.375.600 st. zł. Połowę tej kwoty powód przekazał C. K. (1) kilka dni przed sporządzeniem aktu. W umowie sprzedaży tej nieruchomości powód nie został wskazany jako nabywca, a jedynie wymieniono tam C. K. (1). W umowie tej C. K. (1) ustanowiła na rzecz powoda służebność osobistą mieszkania. C. K. (1) w dniu 20 sierpnia 2012 zmarła, pozostawiając testament, w którym do spadku powołała swojego wnuka – pozwanego. W testamencie powtórzyła rozrządzenie na rzecz powoda w postaci służebności osobistej mieszkania.

W czasie trwania konkubinatu powód i C. K. (1) wspólnie dokonywali remontów w postaci wymiany pieca co. Położone zostały kafelki, boazeria, tapeta w jednym pokoju, podłogi, pomieszczenia zostały pobielone, przyłączona została drewniana weranda, wybudowany został drewniany letni domek. Nakłady te czynione były w okresie od wykupu na własność nieruchomości w ciągu 5-6 lat. ( do 2000 r.).

Za życia C. K. (1), powód był traktowany przez jej krewnych, jak członek rodziny. Po jej śmierci, relacje zmieniły się, pozwany pozostaje w konflikcie z powodem. Przed Sądem Rejonowym toczyła się sprawa powództwa M. K. przeciwko W. C. o zapłatę za korzystnie z nieruchomości.

**(Dowód** : z akt I C 389/13 akt notarialny k. 22,23, postanowienie o stwierdzeniu nabycia spadku z 19 października 2012 r. k. 24, testament k. 25, odpis z księgi wieczystej k. 28-36, zeznania świadków F. K., B. K., T. K., L. P. , K. K. k. 121-125, przesłuchanie stron k. 174-176)

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powództwo należy uznać za zasadne w części.

Stan faktyczny w powyższej sprawie Sąd ustalił na podstawie dokumentów, których wiarygodność nie była kwestionowana przez strony. Zebrane dokumenty nie budziły również wątpliwości Sądu, co do swych cech zewnętrznych jak i samej treści. Istotne znaczenie dla ustalenia stanu faktycznego w niniejszej sprawie miały także zeznania świadków spoza rodziny obu stron, jak i zeznania pozostałych świadków oraz wyjaśnienia stron w tej części, w której korelowały z pozostałym materiałem dowodowym oraz zasadami logiki i doświadczenia życiowego. Pewne niespójności w zeznaniach Sąd ocenił przez pryzmat faktu, iż zeznania dotyczyły faktów sprzed kilku lat, stąd świadkowie lub strony mogli pewnych okoliczności ściśle nie pamiętać. Z kolei co do wyjaśnień pozwanego w zakresie dotyczącym finansowania ceny wykupu nieruchomości w (...) oraz źródeł pochodzenia środków finansowych na nakłady na przedmiotową nieruchomość ze środków wyłącznie należących do Celny K. oraz nie posiadania przez konkubentów wspólnego budżetu, Sąd odmówił wiarygodności. Przede wszystkim wskazać tu należy sprzeczność tych zeznań z zasadami doświadczenia życiowego i logiką. Podkreślić należy, że przy powyższym wniosku podstawowe znaczenie miał fakt powód wraz z C. K. (1) pozostawali w związku od 1957 r. do 2012 r., a więc ponad 50 lat. Dodatkowo powód nie miał własnej rodziny, zrozumiałe jest więc, że traktował zarówno C. K. (1), jak i jej najbliższych ja swoją rodzinę, czemu dał wyraz przekazując swój udział w nieruchomości położonej w (...) na rzecz syna C. K. (1) pod tytułem darmym, czy też zakładając książeczkę oszczędności na rzecz pozamałżeńskiej córki ojca pozwanego. Twierdzenie pozwanego, aby powód posiadał i gromadził „swoje„ pieniądze oddzielnie, w tych warunkach jest dla Sądu nieprzekonujące.

Niesporne w mniejszej sprawie było to, że powód i babka pozwanego –pozostawiali w trwałym związku faktycznym (konkubinacie).

Konkubinacie jest faktycznym pożyciem małżeńskim kobiety i mężczyzny, którzy wszakże nie zawarli związku małżeńskiego (łac. concubere). Takie jest niemal jednolite stanowisko orzecznictwa i doktryny. W Polsce konkubinacie nie jest unormowany prawnie. W piśmiennictwie i w judykaturze powszechnie przyjmuje się, że jest on prawnie nieuregulowaną, trwałą wspólnotą życiową mężczyzny i kobiety. Wynika z tego, że cechy charakterystyczne konkubinacie to: związek mężczyzny i kobiety; trwałość tego związku; pożycie jak w małżeństwie; brak zdarzenia prawnego regulującego ten związek. Zewnętrznym przejawem wymienionej trwałości

i pożycia są: współżycie fizyczne, wspólne zamieszkiwanie i wspólne prowadzenie gospodarstwa domowego (wyrok SN dnia 5 grudnia 1997 r., II CKN 485/97). Konkubinacie pod wieloma względami przypomina związek małżeński, zwłaszcza w zakresie więzi osobistej i majątkowej łączącej konkubentów. Jednakże nawet długotrwałe faktyczne pożycie konkubentów nie powoduje prawnego uznania łączącego ich związku za związek małżeński, zgodnie z paremią nuptias non concubitus, sed consensus facit (Kodeks rodzinny i opiekuńczy. Komentarz, red. K. Pietrzykowski, System Informacji Prawniczej Legalis). Poczynione przez Sąd ustalenia pozwalają przyjąć, iż stosunki między powodem, a babką pozwaną wykazywały wymienione cechy charakteryzujące konkubinacie. Wynika to wprost z zeznań wszystkich zeznających w sprawie świadków. Stan ten był przez rodzinę C. K. (1) akceptowany, czego wyrazem było m.in. to, że pozwany mówił do powoda „dziadku”. W ocenie Sądu, przekonujące jest twierdzenie powoda, iż posiadał on wraz z C. K. (1) wspólne środki finansowe, z których wykupiona została na własność przedmiotowa nieruchomość oraz z których czynione były nakłady na nieruchomość. Oboje konkubenci pracowali zawodowo, jak o na przedmiotowej nieruchomości, powód dodatkowo zajmował się hodowlą nutrii, królików, gęsi i kaczek. Powód nie miał własnej

rodziny, zaś rodzinę konkubiny traktował jak swoją własną. Konkubenci mogli gromadzić wspólnie środki na powyżej wskazane cele i gromadzili je. Powyższych ustaleń w zakresie wspólnych finansów konkubentów, nie zmienia okoliczność, iż w akcie notarialnym jak nabywca figuruje C. K. (1). To bowiem w ocenie Sądu wskazuje jedynie na to, iż to ona jako najemczyni posiadała uprawnienie do wykupu na preferencyjnych warunkach ( za ok. 10 % rzeczywistej wartości nieruchomości) na własność przedmiotową nieruchomości, natomiast w żadnym razie nie przesądza o pochodzeniu na ten cel środków finansowych.

Reasumując powyższe, w ocenie Sądu, żądanie strony powodowej co do zwrotu poczynionych przez powoda nakładów na wykup przedmiotowej nieruchomości położonej w (...) znajduje faktyczne i prawne uzasadnienie w przepisach o bezpodstawnym wzbogaceniu.

Kwestia rozliczeń majątkowych po ustaniu trwałego związku faktycznego nie została odrębnie uregulowana w ustawie. Zawarte w Kodeksie rodzinnym i opiekuńczym przepisy dotyczące stosunków majątkowych małżeńskich, w tym rozliczeń następujących po ustaniu wspólności, nie mogą znaleźć zastosowania do rozliczeń po ustaniu trwałego związku faktycznego. Oznaczałoby to bowiem zrównanie w pewnym zakresie małżeństwa oraz związku nieformalnego, do czego brak podstawy prawnej (wskazuje się na tę okoliczność także w uzasadnieniu uchwały SN z 30.1.1986 r., III CZP 79/85, OSNCP Nr 1/1987, poz. 2; zob. też glosy do tej uchwały: L. S. - OSP nr 6/1987, poz. 117; A. S. - OSP Nr 3/1988, poz. 56; M. N. - OSP Nr 3/1988, poz. 56). Konieczność dokonania takich rozliczeń nie budzi przy tym wątpliwości. Zarówno zatem doktryna, jak i orzecznictwo poszukują ich podstawy prawnej. Wskazywane są następujące możliwości: odpowiednie (lub analogiczne) zastosowanie przepisów o wspólności majątkowej małżeńskiej; zastosowanie przepisów o współwłasności w częściach ułamkowych i znoszeniu tej współwłasności; zastosowanie przepisów o spółce cywilnej oraz zastosowanie przepisów o bezpodstawnym wzbogaceniu. Z przyczyn, o których była już mowa, w sposób kategoryczny należy wykluczyć możliwość stosowania przepisów o wspólności majątkowej małżeńskiej. Otwarta pozostaje natomiast kwestia zastosowania pozostałych uregulowań. W orzecznictwie Sądu Najwyższego prezentowane są w tym zakresie różne stanowiska. Przykładowo można wskazać, że sąd zarówno dopuszcza możliwość stosowania przepisów o zniesieniu współwłasności (tak w powołanej uchwale z 30.1.1985 r., III CZP 79/85), jak i możliwość taką wyklucza (orzeczenie SN z 21.11.1997 r., I CKU 155/97, (...) Nr (...), s.7). Wskazuje się na dopuszczalność oparcia rozliczeń majątkowych konkubentów na przepisach o bezpodstawnym wzbogaceniu (tak orzeczenie SN z 26.6.1974 r., III CRN 132/74, niepubl.), jak i na istnienie podstawy prawnej dla dokonania określonych przesunięć majątkowych w zakresie trwania konkubinatu, wykluczającej możliwość sięgania do instytucji bezpodstawnego wzbogacenia (tak w uzasadnieniu uchwały III CZP 79/85). Zgodnie ze stanowiskiem Sądu Najwyższego – wyrażonym w wyroku z dnia 16 maja 2000 r. (OSNC 2000/12/22) do rozliczeń majątkowych pomiędzy osobami pozostającymi w trwałym związku faktycznym (konkubinacie) mogą mieć zastosowanie przepisy o bezpodstawnym wzbogaceniu.

Zgodnie z dyspozycją art. 405 kc kto bez podstawy prawnej uzyskał korzyść majątkową kosztem innej osoby, obowiązany jest do wydania korzyści w naturze, a gdyby to nie było możliwe, do zwrotu jej wartości. Dyspozycja art. 405 kc wyznacza trzy podstawowe przesłanki do powstania roszczenia o zwrot wzbogacenia, a mianowicie wymaga się, aby: doszło do wzbogacenia majątku jednej osoby, uzyskanego kosztem majątku innej osoby; wzbogacenie i zubożenie pozostawały ze sobą w związku w tym rozumieniu, iż wzbogacenie jest wynikiem zubożenia, a zatem by miały wspólne źródło, oraz aby wzbogacenie nastąpiło bez podstawy prawnej. Z okoliczności faktycznych wynika, iż uzyskanie przez babkę pozwanego ( a pozwanego jako następcę prawnego) korzyści w postaci 1/2 wartości zapłaconej przy wykupie ceny nabycia, nastąpiło bez podstawy prawnej. Czynienie tego nakładu przez powoda nie znajduje usprawiedliwienia w przepisie ustawy, czynności prawnej, prawomocnym orzeczeniu ani ważnym akcie administracyjnym. Zasądzeniu podlega zatem zwrot wzbogacenia istniejącego w chwili wyrokowania.

Powód wspólnie z babką pozwanego pozostawali w związku konkubenckim. Na gruncie stosunków rodzinnych, opartych na zasadzie szczególnego, wzajemnego zaufania, oświadczenia woli stron wyrażane są poprzez określone zachowania, ujawniające w dostateczny sposób ich wolę (art. 60 kc i art. 65 kc, uchwała Sądu Najwyższego z dnia 17.11.1980 r. Ul CZP 59/80, OSNC 1981/5/76). Takı stan rzeczy istniał również w niniejszej sprawie. Wspólny wykup domu, wspólnym wysiłkiem na rzecz jednego z nich, potwierdza istnienie szczególnych uprawnień. Realizacja takiego

zamierzenia, jak wskazuje doświadczenie życiowe, nie dokonuje się bez wspólnie podjętych czynności i wspólnie oświadczonej sobie w tym przedmiocie woli, zwłaszcza gdy związek jest długotrwały, trwający ponad 50 lat (uchwała Sądu Najwyższego - Izba Cywilna i Administracyjna z dnia 30 stycznia 1986 r., III CZP 79/85, OSNCP 1987 nr 1, poz. 2, L.).

O bezpodstawnym wzbogaceniu w następstwie nakładów poczynionych na rzecz przez drugą osobę można zasadnie mówić wtedy, gdy podjęte zostały działania akceptujące to. Uczestniczenie w wykupie na własność przedmiotowej nieruchomości będącej własnością zmarłej babki pozwanego odbywała się bezspornie za jej zgodą. Na drodze dziedziczenia testamentowego, pozwany odziedziczył tę nieruchomość, do której wykupu w połowie przyczynił się powód. W konsekwencji pozwany jest zobowiązany – na podstawie art. 405 kc – do zwrotu połowy wartości poczynionych przez powoda wydatków na wykup. Trafnie należy w tym konkretnym przypadku wskazać, iż dla rozliczeń między byłymi konkubentami zastosowanie znaleźć winny właśnie przepisy art. 405 kc i następujących, z istoty konkubinatu bowiem wynikają faktyczne stosunki majątkowe zbliżone do małżeńskich (wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 21 października 2010 r., I ACA 511/10, OSA/Kat. 2011 nr 2, poz. 4, L.).

Mając zatem na uwadze, iż poczynione zostały wydatki przez jednego konkubenta na przedmiot majątkowy należące do drugiej z tych osób, zastosowanie mają przepisy o bezpodstawnym wzbogaceniu. Nabycie na wyłączną własność nieruchomości za środki pochodzące ze wspólnych dochodów stron następowało kosztem majątku strony nie nabywającej nieruchomości na własność. Nastąpiło więc przesunięcie pomiędzy ich majątkami pozbawione podstawy prawnej, zważywszy, iż strony nie wykazywały, aby miały miejsce między nimi umowy darowizny (wyrok Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z dnia 23 lutego 2007 r., sygn, akt I ACA 590/06, OSAB 2007 nr 1, str. 10, L.).

W ocenie Sądu, szczegółowo udowodniona została rzeczywista wartość wydatków poczynionych przez powoda na wykup, a co wynika z aktu notarialnego, w którym wskazana jest kwota 8.375.600 st. zł. Połowa tej kwoty stanowi 4.187.000 st. zł. Odnosząc tę kwotę do przeciętnego wynagrodzenia pracowników w 1994 r. (rok wykupu nieruchomości) ogłoszoną w M.P. z 1995 r. nr 7 poz.107, a która wynosiła 5.328.000 st. zł, oznacza to, że ówczesnie poniesiona przez powoda kwota na poczet wykupu nieruchomości stanowiła 79 % przeciętnego wynagrodzenia pracowników w 1994 r., zaś odnosząc tę wartość do średniego wynagrodzenia obecnego ( 3.65.06 zł.) obecnie stanowiłaby ona kwotę 2.883,54 zł. Co przy zastosowaniu art. 322 kpc stanowić będzie kwotę 3.000 zł, którą to kwotę Sąd zasądził w pkt. 1 wyroku wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 28 października 2013 r. ( doręczenie odpisu pozwu pozwanemu k. 34) do dnia zapłaty.

W pozostałej części żądanie powoda Sąd oddalił, uznając je za bezzasadne.

Bezzasadne jest w ocenie Sądu domaganie się przez powoda połowy wartości obecnej nieruchomości. Podkreślić należy, że powód nie przekazał C. K. (1) połowy cena zakupu nieruchomości, tylko połowę ceny wykupu na własność, z zaznaczeni przy tym, że choć zarówno powód , jak i C. K. (1) byli pracownikami Stacji Hodowli Rośli, to jednak lokal, jako zakładowy otrzymała w 1956 r. C. K. (2), zaś po roku zamieszkiwania w tej nieruchomości przez wymienioną, wprowadził się do niej powód. Oznacza to więc, że osobą uprawnioną do wykupu była (...), jak osoba, z którą zawarto pierwotną umowę związaną z korzystaniem z nieruchomości zakładowej. To jej, z tego właśnie powodu, przysługiwało szczególne uprawnienie do wykupu nieruchomości po preferencyjnej cenie, stanowiącej ok. 10 % wartości nieruchomości. Domaganie się więc w tej sytuacji połowy wartości nieruchomości jest całkowicie bezzasadne i nie znajduje usprawiedliwienia w przepisach prawa.

W zakresie natomiast czynionych nakładów na nieruchomość w czasie trwania konkubinatu przez powoda i C. K. (1) w postaci wymiany pieca co.( nakład konieczny) i pozostałych - położone zostały kafelki, boazeria, tapeta w jednym pokoju, podłogi, pomieszczenia zostały pobielone, przyłączona została drewniana weranda, wybudowany został drewniany letni domek.( nakład użyteczny), wskazać należy, że wszystkie nakłady te czynione były w okresie od wykupu na własność nieruchomości w ciągu 5-6 lat. ( do 2000 r.). Wynika to zeznań świadków oraz z wyjaśnień powoda. W tym miejscu przypomnieć należy jedynie o czym była mowa na wstępie rozważań, że w ocenie Sądu, powód wykazał, że w nakładach tych uczestniczył w połowie.

Nakłady te z uwagi na ich zróżnicowany charakter tj. konieczne i użyteczne , z innych przyczyn Sąd roszczenie o ich zwrot oddalił.

Jak wielokrotnie wskazał Sąd Najwyższy nie ma uniwersalnego, abstrakcyjnego modelu roszczenia o zwrot nakładów, który byłby możliwy do zastosowania w każdej sprawie, w której zgłoszono to roszczenie. Ze względu na odmienność zarówno stosunków stanowiących podstawę roszczenia o zwrot nakładów, jak i motywów legislacyjnych dotyczących tych uregulowań, wszelkie uogólnienia co do charakteru tego roszczenia: rzeczowego czy obligacyjnego muszą być zawodne i dlatego powinno być ono oceniane w kontekście poszczególnych instytucji prawa cywilnego, z których wynika. Wobec powyższego w sprawie o zwrot nakładów zawsze należy ustalić, na podstawie jakiego stosunku prawnego czyniący nakłady posiadał nieruchomości i dokonywał nakładów (tak Sąd Najwyższy m. in. w uchwale z dnia 30 września 2005 r., III CZP 50/05, OSNC 2006/3/40, w uchwale z dnia 10 maja 2006 r., III CZP 11/06, OSNC 2007/3/38 czy też w postanowieniu z dnia 5 marca 2009 r., III CZ 6/09, Lex nr 496385).

W pierwszej kolejności ustalić należało, czy czyniącego nakłady i właściciela nieruchomości łączyła jakaś umowa, w ramach której doszło do poczynienia uzgodnień dotyczących sposobu rozliczenia nakładów. Jeżeli takie uzgodnienia były, one powinny być podstawą rozliczenia nakładów, chyba że bezwzględnie obowiązujące przepisy k.c. normujące tego rodzaju umowę przewidują inne rozliczenie nakładów, wtedy te przepisy powinny mieć zastosowanie, podobnie jak w sytuacji, gdy umowa stron nie reguluje w ogóle rozliczenia nakładów.

Z ustaleń Sądu wynika, że nakłady te były czynione w czasie, kiedy powodowi przysługiwało prawo do zamieszkiwania w nieruchomości na podstawie ustanowionej już na jego rzecz służebności osobistej mieszkania. Jak bowiem z ustaleń wynika, nakłady te były czynione w okresie od 1994 r. ( po wykupie nieruchomości na własność) do 2000 r. Dlatego też podstawą prawną będą przepisy z art. 226 kc. i nast. powód był bowiem posiadaczem zależnym w dobrej wierze.

Zauważyć należy, że inny jest termin przedawnienia roszczeń posiadacza o nakłady konieczne , a inny o nakłady użyteczne.

W zakresie nakładów koniecznych – obejmującej zakup pieca c.o wskazać należy, że z art. 229 k.c. w zw. z art. 230 k.c. roszczenia o zwrot tych nakładów staje się wymagalne z chwilą ich dokonania. Ponieważ zakup i montaż tego pieca miał miejsce najpóźniej do 2000 r., dlatego termin do dochodzenia zwrotu tego nakładu upłynął.( art.118 k.c.) Wobec skutecznie zgłoszonego zarzutu przedawnienia zgłoszonego przez pełnomocnika pozwanego, Sąd roszczenie w tym zakresie oddalił.

W odniesieniu natomiast do pozostałych nakładów użytecznych w postaci położonych kafelek, boazerii, tapety w jednym pokoju, podłóg, pomalowania pomieszczeń, przyłączenia drewnianej werandy, wybudowania drewnianego letniego domku to roszczenie o zwrot tych nakładów, jest w ocenie Sądu w świetle powołanego powyżej artykułu przedwczesne. Roszczenie o nie powstaje bowiem i staje się wymagalne w chwili wydania rzeczy właścicielowi, o ile występuje zwiększenie wartości rzeczy. Jest bezsporne, że powód nadal mieszka w tej nieruchomości dlatego jego roszczenie Sąd uznał za przedwczesne i z tego powodu oddalił.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 102 kpc. Powód wygrał jedynie w nieznaczącej części sprawę ( 2%), co do zasady skutkować powinno obciążeniem jego w całości kosztami procesu ( art. 100 kp) , jednakże w ocenie Sądu zachodzą w sprawie szczególnie uzasadnione okoliczności. Powód jest emerytem. Utrzymuje się z emerytury w kwocie ok. 2000 zł., korzysta z posiłków wydawanych przez kościół ewangelicki.