

Sygn. akt I Ca 340/19

Sygn. akt I Cz 294/19

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 8 października 2019 roku

Sąd Okręgowy w Elblągu I Wydział Cywilny

w składzie następującym :

Przewodniczący: SSO Arkadiusz Kuta (spr.)

Sędziowie : SO Dorota Twardowska

SO Mariusz Gregorowicz

Protokolant: stażysta Wioletta Langier

po rozpoznaniu w dniu 25 września 2019 roku w Elblągu

na rozprawie

sprawy z powództwa I. Z. i T. Z.

przeciwko T. T. (1) i A. T.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Rejonowego w Ostródzie

z dnia 20 listopada 2018 roku , sygnatura akt I C 1159/15

oraz na skutek zażalenia pozwanego

od rozstrzygnięcia o kosztach procesu zawartego w punkcie V (piątym) wyroku Sądu Rejonowego w Ostródzie z dnia 20 listopada 2018 roku , sygnatura akt I C 1159/15

1. oddala apelację ;
2. zasądza od pozwanej T. T. (1) na rzecz powodów I. Z. i T. Z. solidarnie kwotę 1.800 zł (jeden tysiąc osiemset złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego ;
3. oddala zażalenie ;
4. zasądza od pozwanego A. T. na rzecz powodów I. Z. i T. Z. solidarnie kwotę 225 zł (dwieście dwadzieścia pięć złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania zażaleniowego .

Sygn. akt I Ca 340/19

UZASADNIENIE

I. Z. i T. Z. domagali się zasądzenia od T. T. (1) i A. T. kwoty 45.000 zł z odsetkami ustawowymi od dnia 23 marca 2015 r. do dnia zapłaty tytułem zwrotu nakładów poniesionych przez powodów na nieruchomości stanowiącą własność pozwanych. Wnieśli o zasądzenie kosztów procesu.

Pozwani żądali oddalenia powództwa i zasądzenia kosztów procesu.

Sąd Rejonowy w Ostródzie wyrokiem z dnia 20 listopada 2018 r. zasądził od pozwanej T. T. (1) na rzecz powodów solidarnie kwotę 18.631,04 zł z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 23 marca 2015 r. do dnia zapłaty (punkt I), oddalił powództwo wobec T. T. (1) w pozostałym zakresie (punkt II), oddalił powództwo wobec A. T. w całości (punkt III), nie obciążył pozwanej T. T. (1) kosztami procesu na rzecz powodów (punkt IV) i nie obciążył powodów kosztami procesu na rzecz A. T. (punkt V) oraz postanowił o odstąpieniu od obciążania powodów i T. T. (1) kosztami sądowymi (punkt VII).

Sąd pierwszej instancji ustalił, że dla nieruchomości składającej się z działki nr (...) o powierzchni 1473 m² i działki nr (...) o powierzchni 1150 m² Sąd Rejonowy w Ostródzie prowadzi księgę wieczystą nr (...). Działka nr (...) jest zabudowana budynkiem jednorodzinny. Pismem z dnia 4 kwietnia 2000 r. A. T. zgłosił do Starostwa Powiatowego w O. konieczność remontu budynku. Dnia 18 lipca 2001 r. Starostwo Powiatowe w O. zaświadczyło, że lokal mieszkalny nr (...) położony w budynku mieszkalnym na działce nr (...) spełnia warunki techniczne jako samodzielny lokal mieszkalny w rozumieniu ustawy o własności lokali. Zaświadczenie zostało wydane na prośbę zainteresowanego. Ustalił dalej Sąd Rejonowy, że T. Z. w 2001 r. za namową A. i T. małżonków T. zamienił mieszkanie o powierzchni 64 m² położone w O. na kawalerkę położoną w O., za dopłatą w kwocie 30.000 zł na rzecz powoda. W kawalerce zamieszkała matka powoda. Po otrzymaniu pieniędzy, w 2001 r. powodowie wraz z dziećmi przeprowadzili się do nieruchomości pozwanych położonej w G.. Większość domu była w złym stanie, nie było posadzki, instalacji elektrycznej, wodnej, kanalizacyjnej, konieczna była wymiana okien, remont dachu, ocieplenie budynku. Początkowo podczas remontu powodowie mieszkali w lokalu pozwanych w tym samym budynku. Remont trwał około 3 lat. Jednak pod koniec 2001 roku powodowie przeprowadzili się wraz z dziećmi do remontowanej części budynku pomimo, że nie była jeszcze ukończona. W tym czasie relacje pomiędzy stronami zaczęły się pogarszać, jednym ze źródeł konfliktów była współpraca powodów i pozwanego, w ramach założonej spółki. Powód remontował dom sukcesywnie. Wylał nowe posadzki, postawił ścianki działowe, położył nową instalację elektryczną, wodną i kanalizacyjną, wykonał remont dachu. W 2006 r. powodowie wyprowadzili się do O.. Początkowo wynajmowali mieszkanie, następnie w 2007 r. zdecydowali się na zakup mieszkania na kredyt. A. T. i T. T. (1) wielokrotnie zapewniali powodów, iż przeniosą na nich własność części nieruchomości w zamian za wykonane przez nich nakłady. Budynek, którego dotyczą sporne nakłady jest budynkiem parterowym niepodpiwniczonym. W budynku do 2006 r. funkcjonowały dwa mieszkania z dwiema kotłowniami. Budynek wyposażony jest w instalację wodną, elektryczną, kanalizacyjną. Część użytkowana przez T. i I. Z. składa się z dwóch pokoi, pokoju z aneksem kuchennym, łazienki, kotłowni, korytarza i podcienia. Wartość nieruchomości zabudowanej wraz z gruntem wynosi 320.900 zł. Wartość odtworzeniowa budynku wynosi 452.639,16 zł, wartość odtworzeniowa nakładów poniesionych przez powodów wynosi 30.646,73 zł, natomiast wartość rynkowa nakładów poniesionych przez powodów wynosi 18.631,04 zł. Pismem z dnia 05 marca 2015 r. powodowie wezwali pozwanego do zapłaty kwoty 45.000 zł stanowiącej równowartość poniesionych nakładów.

Sąd Rejonowy w Ostródzie uznał, że powództwo zasługiwało na uwzględnienie jedynie w części w stosunku do pozwanej T. T. (1), w odniesieniu do nakładów poczynionych przez powodów na nieruchomości w (...) w kwocie 18.631,04 zł. Sąd stwierdził, że stosunek łączący powodów z pozwanymi, w oparciu o który powodowie w okresie od 2001 r. do 2006 r. zajmowali część nieruchomości w G. i dokonywali nakładów na tę rzecz za zezwoleniem pozwanych – nie wynikał z umowy stron, w tym zwłaszcza umowy użyczenia. Powodowie zamieszkali na nieruchomości pozwanych bez żadnych świadczeń wzajemnych należnych pozwanym, dokonywali tam prac remontowych i adaptacyjnych na własny koszt, czyniąc je „dla siebie”, traktowali lokal jak własny z uwagi na ekspektatywę przeniesienia na nich przez pozwanych prawa własności do tej części nieruchomości w przyszłości w drodze umowy darowizny, o której zawarciu powodowie mieli być zapewniani przez pozwanych. Sąd pierwszej instancji stwierdził więc, że powodowie mieli status posiadaczy samoistnych w odniesieniu do części zajmowanej

nieruchomości pozwanych w G., a tym samym podstawą prawną, z której wynikało ich roszczenie stanowiły przepisy dotyczące nakładów na rzecz poczynionych przez samoistnego posiadacza, tj. 226 k.c. w zw. z art. 230 k.c.

W odniesieniu do podniesionego przez pozwanych zarzutu przedawnienia roszczenia Sąd pierwszej instancji znalazł podstawy do jego uwzględnienia wobec pozwanego A. T.. Oceniał natomiast, że pozwana T. T. (1) zrzekła się korzystania z zarzutu przedawnienia. W rozmowie telefonicznej z powódką oświadczyła, że dokona spłaty zobowiązania względem powodów i takie stanowisko prezentowała również w toku postępowania, w tym zeznając w charakterze strony. Dlatego, w oparciu o wnioski opinii biegłego D. K. (1) uznał, iż wartość rynkowa nakładów poczynionych na nieruchomość, według ich stanu z momentu opuszczenia przez powodów w 2006 nieruchomości (zwrotu rzeczy pozwanych) – wynosiła 18.631,04 zł. Kwota ta została zasądzona od pozwanej T. T. (1) solidarnie na rzecz powodów. Podstawą orzeczenia o kosztach procesu był art. 102 k.p.c., zaś podstawą rozstrzygnięć o kosztach sądowych art. 113 ust. 4 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych.

Apelację od wyroku wniosła pozwana T. T. (1), zaskarżając go w części, tj. odnośnie rozstrzygnięcia wynikającego z punktu pierwszego.

Pozwana zarzuciła naruszenie następujących przepisów prawa materialnego:

- art. 123 § 1 pkt 2 k.c. przez nieuzasadnione stwierdzenie, że doszło do skutecznego przerwania biegu terminu przedawnienia roszczenia powodów na skutek jego uznania przez pozwaną, w sytuacji kiedy uznanie nastąpiło po upływie terminu przedawnienia i nie dotyczyło żądanej przez powodów wysokości roszczenia;

- art. 117 § 2 k.c. przez niewłaściwe przyjęcie, że pozwana T. T. (1) zrzekła się korzystania z zarzutu przedawnienia podczas rozmowy telefonicznej z powodami i potwierdziła to w zeznaniach składanych w toku postępowania sądowego w sytuacji, gdy podczas rozmowy telefonicznej nie nastąpiło uznanie długu, a gdyby nawet doszło do uznania to miało ono charakter niewłaściwy, a zatem nie stanowiło zrzeknięcia się korzystania z zarzutu przedawnienia, a deklaracje składane w toku postępowania również nie mogą być traktowane jako takie zrzeknięcie się wobec wcześniejszego podniesienia zarzutu przedawnienia;

- art. 226 § 1 k.c. przez niewłaściwe przyjęcie, że powodom przysługiwało roszczenie o zwrot nakładów koniecznych na nieruchomość pozwanych, w sytuacji gdy nakłady te były niewielkiej wartości, służyły wyłącznie poprawieniu warunków bytowych i znalazły pokrycie w korzyściach, jakie powodowie uzyskali z zajmowania części nieruchomości pozwanych.

Zdaniem apelantki doszło także do naruszenia przepisów postępowania, to jest obraży art. 233 § 1 k.p.c. przez dowolną ocenę zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, w tym bezpodstawną odmowę wiarygodności zeznaniom pozwanych, czego skutkiem było błędne przyjęcie, że pozwana T. T. (1) uznała roszczenie powodów oraz zrzekła się korzystania z zarzutu przedawnienia. A. zarzuciła także błąd w ustaleniach faktycznych Sądu Rejonowego polegający na przyjęciu wartości rynkowej nakładów poczynionych przez powodów na nieruchomość pozwanych na kwotę wyższą aniżeli ich rzeczywista wysokość, wynosząca 7.127,68 zł. Służyć miały one nadto tylko polepszeniu warunków bytowych oraz czynione były w czasie gdy korzystali z nieruchomości bez ponoszenia kosztów ich utrzymania.

Pozwana domagała się zmiany wyroku i oddalenia powództwa w całości w stosunku do niej oraz zasądzenia od powodów kosztów procesu za obie instancje, ewentualnie uchylenia zaskarżonego wyroku i przekazania sprawy Sądowi Rejonowemu w Ostródzie do ponownego rozpoznania.

W uzasadnieniu wskazywała, że do biegu przedawnienia roszczenia powodów znajduje zastosowanie art. 229 k.c., przewidujący roczny termin przedawnienia roszczeń o zwrot nakładów na rzecz, liczony od dnia jej zwrotu. Do zwrotu przez powodów części remontowanej i zajmowanej nieruchomości doszło w w 2004 r., a tym samym z końcem 2005 r. doszło do przedawnienia roszczenia powodów o zwrot nakładów. W takiej sytuacji ani deklaracje pozwanej złożone w rozmowie telefonicznej z powódką o tym, iż nakłady poczynione przez powodów zostaną im zwrócone, ani oświadczenia składane przez pozwaną w toku niniejszego procesu, nie mogły doprowadzić do przerwania

biegu przedawnienia, gdyż czynności te miały miejsce już po roku 2005. Pozwana podważała stanowisko Sądu Rejonowego, że doszło do zrzeczenia się korzystania z zarzutu przedawnienia roszczenia przysługującego powodowi. Całokształt zachowań pozwanej mógł co najwyżej świadczyć o uznaniu niewłaściwym długu niesprecyzowanego co do wysokości. Niewłaściwe uznanie długu, jako oświadczenie wiedzy, złożone po upływie terminu przedawnienia, nie mogło oznaczać zrzeczenia się korzystania z zarzutu przedawnienia. Pozwana kwestionowała wysokość nakładów uwzględnionych przez Sąd Rejonowy wskazując na treść art. 226 § 1 k.c. – powodowie nie mogli żądać zwrotu nakładów koniecznych, w sytuacji kiedy nakłady te znalazły pokrycie w korzyściach, jakie osiągnęli z nieruchomości w okresie jej zajmowania.

T. i I. małżonkowie Z. domagali się oddalenia apelacji i zasądzenia kosztów procesu za instancję odwoławczą.

Sąd Okręgowy ustalił i zważył, co następuje:

Apelacja T. T. (1) była bezzasadna.

Poza granicami kognicji Sądu odwoławczego pozostawała kontrola orzeczenia o oddaleniu powództwa przeciwko A. T.. Powodowie nie złożyli apelacji od tego rozstrzygnięcia, podobnie jak od wyroku oddającego powództwo przeciwko T. T. (1) w pozostałej części. Orzeczenia zawarte w punktach II i III wyroku Sądu Rejonowego były więc prawomocne. Zaniechanie obciążenia powodów kosztami procesu na rzecz A. T. objęte było zażaleniem pozwanego, rozstrzygniętym i osobno uzasadnionym przez Sąd Okręgowy.

Wiodące dla apelacji T. T. (1) zagadnienie skuteczności zgłoszonego przez nią zarzutu przedawnienia roszczenia dochodzonego przez powodów omówione zostanie w pierwszej kolejności. Poprzedzone zostanie jednak niezbędnym wyjaśnieniem kwestii wstępnych.

Wskazać należy, że pozwani byli dłużnikami solidarnymi, a więc ocena biegu terminu przedawnienia roszczenia i skutków tego zdarzenia prawnego oceniana była osobno względem każdego z zobowiązanych. Wynika to z art. 372 k.c. - przerwanie lub zawieszenie biegu przedawnienia w stosunku do jednego z dłużników solidarnych nie ma skutku względem współdłużników. Działania lub zaniechania jednego z dłużników solidarnych nie mogą bowiem szkodzić współdłużnikom (patrz także art. 371 k.c.). Konsekwentnie, zarzut przedawnienia, jego ewentualne zrzeczenie się oraz ocena podniesionego zarzutu przedawnienia w świetle zasad współżycia społecznego dokonywana jest w kontekście założenia, że zarzut ten stanowi osobiste uprawnienie każdego z współdłużników solidarnych. W związku z tym sytuacja prawna tych dłużników, wywołana upływem biegu przedawnienia i jego skutkami, oceniana jest z osobna. Dla porządku stwierdzić więc można już tylko, że skutki wyroku oddalającego powództwo wytoczone przez wierzyciela przeciwko dłużnikowi solidarnemu, na podstawie podniesionych przez pozwanego dłużnika zarzutów osobistych, ograniczają się tylko do tego pozwanego. Stąd Sąd odwoławczy nie był związany przy ocenie skutków przedawnienia roszczenia przeciwko T. T. (1) skutkami prawomocnego oddalenia powództwa przeciwko A. T., jako wytoczonego o roszczenie przedawnione.

Sąd Okręgowy wskazuje nadto, że z uzasadnienia zaskarżonego wyroku wynika ostatecznie, że Sąd pierwszej instancji stał na stanowisku o zrzeczeniu się przez T. T. (1) zarzutu przedawnienia, choć rzeczywiście wywody dotyczące tej kwestii nie są niekiedy dostatecznie precyzyjne. Wydaje się, że wskazując w uzasadnieniu na uznanie roszczenia przez pozwaną, Sąd Rejonowy traktuje tę czynność jako wywołującą skutek zrzeczenia się korzystania z zarzutu przedawnienia. U podstaw uwzględnienia powództwa leżało więc zapatrywanie Sądu pierwszej instancji, że pozwana nie może się uchylić od spełnienia świadczenia, pomimo upływu terminu przedawnienia roszczenia powodów przed wytoczeniem o nie powództwa, ponieważ zrzekła się korzystania z zarzutu przedawnienia zapewniając powodów, że do zapłaty dojdzie.

Zauważyć należy również, że na pewnym zaciemnieniu obrazu okoliczności związanych z przedawnieniem roszczenia powodów ciąży brak ustaleń odnośnie toku przedawnienia i daty kiedy termin ten ubiegł. To zaś wynika z bardzo skąpego materiału dowodowego, który pozwoliłby na wyświetlenie tej kwestii. Sąd odwoławczy stwierdza więc, że obecnie w zasadzie niesporne jest pomiędzy stronami, że przed wytoczeniem powództwa doszło do przedawnienia

roszczenia przeciwko T. T. (1). Twierdzenie takie leży u podstaw zarzutów apelacyjnych pozwanej. Może być również wyprowadzone z wywodu zawartego w odpowiedzi na apelację złożonej przez powodów. Ci podzielają bowiem stanowisko Sądu pierwszej instancji, widząc w oświadczeniach pozwanej wolę zrzeczenia się korzystania z zarzutu przedawnienia. Z art. 117 § 2 zdanie drugie k.p.c. wynika zaś, że zrzeczenie się zarzutu przedawnienia przed upływem terminu jest nieważne.

Sąd Okręgowy ustala więc, że przed wniesieniem w dniu 30 kwietnia 2015 roku pozwu o zapłatę upłynął termin przedawnienia roszczenia powodów o zwrot nakładów na rzecz. Zgodnie z art. 229 § 1 k.c. roszczenia samoistnego posiadacza przeciwko właścicielowi o zwrot nakładów na rzecz przedawniają się z upływem roku od dnia zwrotu rzeczy. Sąd pierwszej instancji ustalił, że do wydania nieruchomości („wyprowadzenia się powodów do O.”) doszło w 2006 roku (według apelantki „pod koniec 2004 r.”, ale spór w tej kwestii ostatecznie nie waży na wniosku o upływie terminu przedawnienia). Bliższych ustaleń nie czynił, ale i tak zauważyć należy, że termin przedawnienia przewidziany w art. 229 § 1 k.c. wynosi tylko jeden rok. Do chwili wytoczenia powództwa upłynęło niemal dziewięć lat. Co prawda wiarygodne są zeznania powodów, że w tym okresie pozwana składała oświadczenia, że dokona zwrotu nakładów poczynionych przez powodów, ale brak dowodu, że czynności takich dokonywała systematycznie w ciągu dziewięciu lat - każdorazowo przed upływem rozpoczętego na nowo biegu terminu przedawnienia, liczonego od chwili złożenia poprzedniego oświadczenia (patrz art. 123 § 1 pkt 2 k.c. i art. 124 § 1 k.c.). Uprawnione jest natomiast założenie, że z uwagi na ewidentne skonfliktowanie stron, ich relacje uległy ochłodzeniu, a częstotliwość kontaktów ograniczeniu. Nie ma zresztą w materiale dowodowym podstaw do czynienia ustaleń kiedy składano podobne oświadczenia, jaka była ich treść oraz kontekst i czy w związku z tym w każdym przypadku mogą być traktowane jako uznanie długu, powodujące przerwę biegu terminu przedawnienia roszczenia o jego zapłatę.

Ta ostatnia uwaga nie dotyczy oświadczeń składanych przez pozwaną podczas rozmowy telefonicznej utrwalonej na płycie dołączonej na karcie 13 akt sprawy, bowiem w tym przypadku znana jest oczywiście treść wypowiedzi, a ich autentyczność została potwierdzona przez strony. Należy jednak zwrócić uwagę, że w trakcie tej rozmowy pozwana zapowiadała powodówce „zwrot wkładu w dom”, ale dopiero po jego sprzedaży. Tymczasem zrzeczenie się korzystania z zarzutu przedawnienia nie może być złożone pod warunkiem. Powinno być stanowcze i definitywne. Takich cech wypowiedzi pozwanej nie noszą.

Nie jest możliwe szczegółowe określenie daty kiedy rozmowa telefoniczna pozwanej i powodów miała miejsce. Nie może być jednak wątpliwości, iż była ona przeprowadzona już po podjęciu przez pozwanego działań związanych z procedurą administracyjnego wymeldowania powodów z nieruchomości w (...) – o czym świadczy początkowa część konwersacji, kiedy to obie rozmówczynie do tego wydarzenia nawiązują (zapis od 0:01 do 0:30). A. T. zapoczątkował zaś działania związane z administracyjnym trybem wymeldowania powodów z nieruchomości w dniu 15 stycznia 2015 r. (karty 18-19). Tym samym rozmowa ta przeprowadzona została na krótko przed wniesieniem pozwu i nie podważa ustaleń odnośnie wcześniejszego upływu terminu przedawnienia. Tym samym wypowiedzi pozwanej nie mogły być traktowane jako niewłaściwe uznanie długu wpływające na bieg terminu przedawnienia.

Stanowisko Sądu pierwszej instancji musi być również konfrontowane ze stanowczym oświadczeniem pozwanej – przedstawionym w odpowiedzi na pozew, że podnosi zarzut przedawnienia roszczenia powodów i domaga się oddalenia powództwa. Żądanie oddalenia powództwa podtrzymywała pozwana również w toku procesu. Nieuprawnione było zatem wyprowadzanie przez Sąd Rejonowy wniosków o zrzeczeniu się korzystania z zarzutu przedawnienia z oświadczenia T. T. (1) złożonego w toku rozprawy z dnia 16 października 2018 roku i przydawanie stwierdzeniu „zawsze mówiliśmy, że ten wkład im oddamy” (protokół rozprawy sporządzony za pomocą urządzenia rejestrującego obraz i dźwięk – od 00.04:45 do 00.04:50) skutków w postaci odwołania zgłoszonego zarzutu przedawnienia i zrzeczenia się korzystania z tego zarzutu na przyszłość. Od pozwanej nie zażądano określenia jej stanowiska procesowego. Pomimo więc ogólnej dopuszczalności zrzeczenia się zarzutu przedawnienia w sposób dorozumiany, w rozstrzyganej sprawie musiało być ono zestawione z wyraźnym zgłoszeniem zarzutu przedawnienia. Wobec przedstawionego w apelacji jasnego stanowiska o podtrzymaniu zarzutu przedawnienia, wyjaśnianie obecnie znaczenia zeznań złożonych przez pozwaną podczas rozprawy z dnia 16 października 2018 roku było już niecelowe.

Sąd odwoławczy stoi natomiast na stanowisku, że uwzględnienie powództwa przeciwko pozwanej jest słuszne, a zgłoszenie przez nią zarzutu przedawnienia stanowiło nadużycie prawa. Uwzględnienie tego zarzutu byłoby sprzeczne z zasadami współżycia społecznego (art. 5 k.c.), a w związku z tym pozwana nie mogła oczekiwać udzielenia jej ochrony prawnej przed roszczeniem powodów z uwagi na upływ czasu od wymagalności świadczenia należnego małżonkom Z..

Sąd odwoławczy podziela, a tym samym przyjmuje za własne bez potrzeby ich powtarzania, te ustalenia Sądu pierwszej instancji, które dotyczą relacji pomiędzy powodami i pozwanymi odnośnie korzystania z nieruchomości w G. oraz dokonywaniem na nią nakładów. Adekwatne do tych ustaleń były również wywody dotyczące samoistnego posiadania nieruchomości w dobrej wierze oraz oceny roszczenia powodów jako żądania zwrotu nakładów opartego na art. 226 k.c. i art. 230 k.c. A. nie kwestionuje tych ustaleń oraz zastosowanej podstawy prawnej, co więcej, sama podnosi, iż termin przedawnienia roszczenia powodów winien być liczony właśnie w oparciu o art. 229 § 1 k.c. i przewidziany tam roczny termin na dochodzenie zwrotu nakładów na rzecz, biegnący od dnia zwrotu rzeczy.

Sąd odwoławczy nie znajduje również podstaw dla uwzględnienia zarzutu apelantki, że na przeszkodzie zasądzeniu świadczenia stoi pokrycie nakładów w korzyściach, jakie powodowie uzyskali z rzeczy w okresie zamieszkiwania w G.. Według art. 226 § 1 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. Przez korzyści uzyskane z rzeczy należy rozumieć zasadniczo korzyści naturalne lub cywilne. Sam fakt korzystania z cudzej rzeczy przez posiadacza nie może być traktowany jako korzyść podlegająca kompensacji (teza 2 do art. 226 k.c. w Kodeksie cywilnym. Komentarzu pod redakcją E. Gniewka i P. Machnikowskiego Wydawnictwo C.H. Beck Warszawa 2019). W rozstrzyganej sprawie nie ustalono pobierania przez powodów pożytków z nieruchomości stanowiącej własność pozwanych ani ci nawet tak nie twierdzili. Rozważać można było również, czy wzbogacenie posiadacza korzyściami polegać może na uwzględnieniu takich, których nie uzyskałby nieodpłatnie, gdyby jego posiadanie opierało się na prawie, co na ogół wyrażałoby się zaoszczędzonym czynszem (tak w tezie 5 do art. 226 w Kodeksie cywilnym. Tomie I. Komentarzu pod redakcją M. Gutowskiego Wydawnictwo C.H. Beck Warszawa 2018). Gdyby nawet przyjmować więc takie zapatrywanie, że korzyścią może być zaoszczędzenie wydatków, np. wskutek niepłacenia czynszu za objętą posiadaniem samoistnym rzecz, to również ten przypadek nie występuje w rozstrzyganej sprawie. Brak jest bowiem podstaw dla założenia, że gdyby powodowie, w 2001 r. związali się z pozwanymi umową uprawniającą do korzystania z remontowanych pomieszczeń, to miałyby ona charakter odpłatny. Nakłady czynili na rzecz niezdatną do zamieszkania w chwili jej objęcia w posiadanie. Zamieszkiwali wówczas w mieszkaniu pozwanych, a więc innej części nieruchomości, niż posiadana samoistnie. Nakłady czynili wobec zapewnień, że uzyskają prawo do nieruchomości. Zamieszkali na nieruchomości rodziców powódki, a więc nieodpłatne korzystanie, w przypadku gdyby zawarto umowę regulującą korzystanie z remontowanych pomieszczeń, mogłoby mieć podłoże w relacjach rodzinnych pomiędzy stronami. Nic nie wskazuje na to aby w chwili zamieszkania w częściowo przystosowanych pomieszczeniach doszło do zmiany okoliczności uzasadniających założenie, że gdyby wykonywane wówczas korzystanie z rzeczy wynikało z umowy, byłaby ona odpłatna.

Sąd odwoławczy nie podziela i tego zarzut apelacji, w którym podważana jest wysokość kwoty zasądzonego na rzecz powodów roszczenia. Apelantka twierdziła, że faktyczna wartość rynkowa poczynionych przez powodów nakładów na nieruchomość w G. wynosi 7.127,68 zł. Sąd Rejonowy w Ostródzie, celem określenia wartości nakładów poczynionych przez powodów na nieruchomość pozwanych, dopuścił dowód z opinii biegłego D. K. (2). Biegły wydał w sprawie opinię podstawową, a na skutek zarzutów stron, postępowanie dowodowe zostało uzupełnione o kolejne opinie pisemne tego biegłego. Metoda prowadząca do określenia na kwotę 18.631,04 zł wartości rynkowej nakładów poniesionych przez powodów na nieruchomość pozwanych została przez biegłego przedstawiona w tych opiniach, a nadto biegły D. K. (2) na rozprawie w dniu 13 listopada 2018 r. złożył wyjaśnienia. Czynności tej dokonywano z udziałem pełnomocnika pozwanych. Pozwani nie złożyli dalszych wniosków dowodowych i w dniu 13 listopada 2018 r. rozprawa zastała zamknięta. Sąd pierwszej instancji zasądził na rzecz powodów kwotę wynikającą wprost z opinii biegłego, wedle jednego z przyjętych tam wariantów obliczeń, którego prawidłowości pozwana nie podważyła ani Sąd odwoławczy nie znajduje podstaw dla jej kwestionowania. Należało mieć przy tym na względzie, że skala nakładów była znaczna, skoro powodom udostępniono nieruchomość w stanie niezdatnym do użytku odpowiadającego jej przeznaczeniu,

pozbawioną elementarnych cech pomieszczenia mieszkalnego. Powodowie nieruchomości tę doprowadzili zaś do stanu pozwalającego na zamieszkanie.

Podsumowując wskazać należy, że powodom przysługiwało względem pozwanej roszczenie o zapłatę kwoty 18.631,04 zł. W chwili wniesienia pozwu było ono już przedawnione i pozwana zgłosiła zarzut przedawnienia. Sąd odwoławczy zarzutu tego nie uwzględnił. Podnosząc zarzut przedawnienia pozwana czyniła użytek ze swego prawa. Jego wykonywanie musi więc odpowiadać zasadom współżycia społecznego i społeczno-gospodarcemu przeznaczeniu prawa (art. 5 k.c.). Powodowie już w postępowaniu przed Sądem pierwszej instancji twierdzili, że zgłoszenie zarzutu stanowi nadużycie prawa (np. protokół rozprawy z dnia 15 grudnia 2015 r. sporządzony za pomocą urządzenia rejestrującego obraz i dźwięk – od 00.04.00). Sąd odwoławczy stanowisko to podziela, a zatem, uznając podniesienie zarzutu za nadużycie prawa, rozpoznał sprawę tak, jakby zarzut nie został przez dłużniczkę zgłoszony.

Tłem sporu o nakłady samoistnych posiadaczy na nieruchomości są stosunki rodzinne łączące strony procesu oraz ich wspólne plany odnośnie nieruchomości, mające przynieść obopólne korzyści. Zamieszkanie w G. i podjęcie się prac adaptacyjnych wymagało zabiegów związanych ze sprzedażą mieszkania w O.. Powodowie pozostawali przy tym w usprawiedliwionym okolicznościach przeświadczeniu, iż wykonanie remontu części nieruchomości doprowadzi do przeniesienia na nich prawa do niej. Zwlekanie z dochodzeniem roszczenia o zapłatę wynikało z zapewnień pozwanej o dobrowolnym spełnieniu świadczenia. Zapis rozmowy telefonicznej pozwanej i powódki daje obraz tych relacji: np. od 1:47 - „odzyskasz pieniądze”, od 2:12 - „to co wkład włożyliście, to my wam oddamy”, zapis od 2:59 - „te pieniądze, co żeście włożyli ja oddam wam, ja ci mówię”, zapis od 4:20 - „ojciec też mówi, że I. trzeba oddać”, zapis od 10:01 - „tobie oddamy te pieniądze, co włożyliście i koniec”. Uwiarygadnia również wyjaśnienia powodów, że takie zapewnienia składano już wcześniej i oczekiwali na ich realizację. Podczas tej rozmowy pozwana próbowała również odwieść córkę od wytoczenia powództwa o zapłatę. Po jego wytoczenia zgłosiła zaś zarzut przedawnienia. Zestawienie tych faktów stanowiło silną przesłankę dla stwierdzenia nadużycia prawa przez pozwaną. Oczywiście dłużnik nie ma na ogół przemożnego wpływu na zaniechanie dochodzenia roszczenia przed upływem terminu przedawnienia, ale swoją postawą może powstrzymywać wierzyciela przed podejmowaniem kroków zmierzających w tym celu.

W tym stanie rzeczy, na mocy art. 385 k.p.c., apelację pozwanej oddalono.

O kosztach procesu za drugą instancję orzeczono na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. Zasądzone powodom koszty równe są wynagrodzeniu ich pełnomocnika.