

Sygn. akt I C 128/12

Dnia 4 marca 2014 roku

Sąd Okręgowy w Nowym Sączu Wydział I Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący : SSO Paweł Poręba

Protokolant: Katarzyna Gołyźniak

po rozpoznaniu w dniu 18 lutego 2014r. w Nowym Sączu

sprawy z powództwa K. W., S. W.

przeciwko G. C. (1)

o zapłatę

I. zasądza od pozwanego G. C. (1) solidarnie na rzecz powodów K. W. i S. W. kwotę 101 643 zł (sto jeden tysięcy sześćset czterdzieści trzy złotych) wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 23 marca 2012 roku do dnia zapłaty,

II. w pozostałym zakresie powództwo oddala,

III. koszty procesu między stronami wzajemnie znosi,

IV. nakazuje ściągnąć od pozwanego G. C. (1) na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Nowym Sączu kwotę 5 082,15 zł (pięć tysięcy osiemdziesiąt dwa złote piętnaście groszy) tytułem części opłaty od pozwu od uiszczenia której powodowie byli zwolnieni,

V. w pozostałym zakresie nieuiszczonymi kosztami sądowymi obciąża Skarb Państwa

SSO Paweł Poręba

(...)

1. (...)

2. (...)

sygn. akt I C 128/12

UZASADNIENIE

wyroku Sądu Okręgowego w Nowym Sączu

z dnia 4 marca 2014 roku

Powodowie K. W. i S. W. wystąpili (k. 1-4) z powództwem skierowanym przeciwko G. C. (1) domagając się zasądzenia kwoty 262 000 zł wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi od dnia 15 stycznia 2012 roku do dnia zapłaty, w tym 250 000 zł z tytułu nakładów poczynionych na nieruchomości pozwanego w P. oraz 12 000 zł jako wydatki poniesione przez powodów w czasie zamieszkiwania w domu powoda w wyniku odcięcia dopływu wody.

Argumentując zasadność złożonego powództwa powodowie ponieśli, iż od 1982 roku zamieszkują w domu w P. pod nr (...)na nieruchomości, która do 2008 roku stanowiła własność rodziców powódki i pozwanego, tj. K. i K. C. (1).

Od 1983 roku powodowie za zgodą ówczesnych właścicieli, tj. K. i K. C. (1) dokonywali prac remontowo-modernizacyjnych na poddaszu budynku z zamiarem zasiedlenia tej części domu oraz w związku z obietnicą darowizny tej części domu. W toku remontów i modernizacji prowadzonych od 1983 roku do około 2007 roku powodowie wykonali prace polegające na: wymianie więźby dachowej, wymianie pokrycia dachu z dachówki na blachę, wykonaniu ścian nośnych wewnętrznych i zewnętrznych, wykonaniu płyty, ociepleniu budynku z zewnątrz supremą i wewnątrz styropianem, wykonaniu tynków i gładzi gipsowych, wykonaniu instalacji elektrycznej, c.o., wodnej, wykonaniu łazienki, budowie 2 klatek schodowych: wewnątrz i na zewnątrz budynku, wykonaniu wylewki, położeniu paneli i płytek ceramicznych, wymianie okien na PCV, montażu drzwi w pomieszczeniach.

Zdaniem powodów w wyniku przeprowadzonych prac urządzili oni na piętrze lokal mieszkalny składający się z 4 pokoi, kuchni, łazienki, 2 pokoi letnich wraz ze spiżarnią, garaż wolnostojący z płyt paździerzowych oraz szopę z desek krytą blachą.

W dniu 31 stycznia 2008 roku rodzice powódki i pozwanego darowali nieruchomość zabudowaną budynkiem pozwanemu.

Pozwany złożył pozew o eksmisję, który został uwzględniony, lecz powodowie nadal zamieszkują w domu rodzinnym.

W grudniu 2009 roku pozwany G. C. (2) wezwał powodów do zapłaty czynszu z tytułu bezumownego korzystania z jego nieruchomości.

Pozwany G. C. (2) w odpowiedzi na pozew (k. 31-33) wniósł o oddalenie powództwa zaznaczając, iż powodowie nie wykazali poniesionych nakładów zarówno na modernizację domu przez urządzenie piętra, jak i wydatków związanych z brakiem dopływu wody. Wniósł nadto o zasądzenie na jego rzecz kosztów postępowania.

Zdaniem pozwanego nakłady były czynione na budynek stanowiący własność rodziców powódki i pozwanego, bez ich zgody, a pozwany otrzymał budynek w stanie zmodernizowanym, dlatego nie jest zobligowany do zwrotu nakładów.

G. C. (2) podniósł zarzut potrącenia wierzytelności powodów z przysługującą mu do powodów wierzytelnością z tytułu bezumownego korzystania z jego nieruchomości. Z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości pozwany naliczył do końca 2011 roku kwotę 61 100 zł, a do końca marca 2012 roku w kwotę 65 000 zł, policzając kwotę 1 300zł miesięcznie.

W ocenie pozwanego wartość nakładów uległa skompensowaniu z czynszem, jaki powodowie winni płacić właścicielom nieruchomości w zamian na użyczenie piętra do zamieszkania.

Niezależnie od zarzutu potrącenia pozwany zgłosił zarzut przedawnienia roszczeń powodów.

Przed Sądem strony nie zawarły ugody i pozostały przy swoich stanowiskach procesowych.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Powódka K. W. ur. (...) i pozwany G. C. (2) ur. (...) są rodzeństwem.

W 1982 roku po zawarciu związku małżeńskiego powodowie K. i S. W. zamieszkali w domu rodziców powódki K. i K. C. (1) w P. (...) znajdującym się na działce nr (...) o powierzchni 0,25 ha objętej księgą wieczystą KW nr (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w (...) Wydział zamiejscowy w M..

(bezsporne)

Dom K. i K. C. (1) był murowany parterowy z możliwością zaadaptowania poddasza na cele mieszkalne.

Budynek był wybudowany w oparciu o zatwierdzony plan z 16 lipca 1967 roku o pow. użytkowej 108,01m². Obejmował parter, w tym: 3 pokoje, korytarz, klatkę schodową, kuchnię, spiżarnię i umywalnię oraz piętro z przeznaczeniem pomieszczeń według planu na: 2 pokoje i umywalnię, a także piwnicę.

W 1982 roku poddasze nie było przystosowane do celów mieszkalnych, nie było tam doprowadzonych mediów.

Parter domu zajmowali jeszcze oprócz właścicieli K. i K. C. (1), powodów K. i S. W., także pozostałe dzieci właścicieli, tj. dwie córki: A. do 1984 roku, T. do 1989 roku oraz pozwany, który był najmłodszym z rodzeństwa.

Ponieważ powierzchnia użytkowa domu była zbyt mała przy takiej liczbie domowników, od 1983 roku powodowie rozpoczęli prace remontowo-modernizacyjne zmierzające do podniesienia i zaadaptowania poddasza na cele mieszkalne.

Prace powodowie wykonywali systemem gospodarczym od 1983 roku do około 2007 roku.

Właściciele nieruchomości, na której stał budynek, tj. K. i K. C. (1) mieli świadomość wykonywanych prac, pomagali przy nich i nie sprzeciwili się ich dokonywaniu.

K. i K. C. (1) oraz powodowie planowali, że wybudowana część budynku zostanie darowana powodom przez właścicieli.

(dowód: dokumentacja zdjęciowa – k.7-14 i k. 42-45, oświadczenia – k.46-47, dokumentacja techniczna budynku – k.48-53, rachunki i faktury za materiały budowlane – k.54-143, opinia biegłego mgr inż. A. W. – k.241, zeznania świadka K. G. od 00:14:04 k.170/2, zeznania świadka A. K. od 00:23:29 k.171, zeznania świadka A. B. od 00:37:31 k.171/2, zeznania świadka J. R. od 00:47:18 k.172, zeznania świadka Z. R. od 01:00:35 k.172/2, zeznania świadka S. L. od 01:10:30 k.173, zeznania świadka M. S. (1) od 01:17:35 k.173/2, zeznania świadka Ł. W. od 01:28:03 k.174, zeznania świadka K. O. od 01:46:50 k.174/2, zeznania świadka T. P. od 00:02:10 k.208, zeznania powódki K. W. – k.157/2 i k. 358/2 od 00:41:44, powoda S. W. – k.158 i k. 359 od 01:00:18, częściowo zeznania pozwanego G. C. (1) – k.158 i ki. 359 od 01:07:56)

Wykonując prace remontowe i adaptacyjne w budynku powodowie nie posiadali zezwolenia na wykonanie prac powodujących powiększenie kubatury budynku.

(bezsporne)

W wyniku przeprowadzonych prac powodowie wzniesli dodatkowe piętro w budynku, które urządzili na osobne mieszkanie. Z budynku piętrowego powstał budynek trzykondygnacyjny (przyziemie, parter, poddasze). Przyziemie i parter wykonane są z pustaków żuźlowych, poddasze wykonane z pustaków ceramicznych, ocieplone styropianem, od zewnątrz supremą. Na parterze znajdują się 4 pokoje, łazienka, kuchnia, przedpokój, spiżarnia. Na parterze i w przyziemiu okna są drewniane skrzynkowe (zużyte).

W toku prac remontowo-modernizacyjnych powodowie wykonali: wymianę więźby dachowej, wymianę pokrycia dachu z dachówki na blachę, ściany nośne wewnętrzne i zewnętrzne, płytę, ocieplenie budynku z zewnątrz supremą i wewnątrz styropianem, tynki i gładzie gipsowe, instalację elektryczną, instalację c.o., instalację wodną, łazienkę, 2 klatki schodowe: wewnątrz i na zewnątrz budynku, wylewki, położyli panele i płytki ceramiczne, wymianę okien na PCV, montaż drzwi w pomieszczeniach.

Na kondygnacji poddasza znajdują się obecnie: 4 pokoje, kuchnia, wiatrołap, łazienka, przedpokój, klatka schodowa.

Poddasze ogrzewane jest paliwem stałym za pomocą pieca w kuchni.

Komunikacja odbywa się niezależną dobudowaną zewnątrz klatką schodową. Okna wykonane są z tworzywa PCV.

Ścieki odprowadzane są do niezależnego od parteru zbiornika.

Energia elektryczna biegnie przez oddzielne obwody dla kondygnacji poddasza i parteru oddzielnymi licznikami prądu.

Nad kondygnacją poddasza znajduje się strych dostępny z poddasza. Część pomieszczeń ocieplona jest wełną mineralną. Pomieszczenia pełnią rolę spiżarni, schowków, w okresie letnim mieszka tam syn powodów. Nad częścią strychową doprowadzony jest prąd.

Nakłady powodów zwiększyły powierzchnię użytkową budynku mieszkalnego o 76,76m². Przed dokonaniem nakładów przez powodów stan budynku był niezadowalający, po nakładach uległ poprawie do stanu przeciętnego.

Nakłady poczynione na przez powodów na budynek przedstawiają rynkową wartość około **127 608 zł**.

(**dowód** : dokumentacja zdjęciowa – k.8-13, 42-45, opinia biegłego mgr inż. A. W. – k.234-258, opinia uzupełniająca – k.309, 357, ustna opinia uzupełniająca biegłego od 00:04:36 k.358/2)

Pozwany G. C. (2) po zawarciu związku małżeńskiego z M. C. w 1993 roku zamieszkał w domu rodzinnym.

Po 1993 roku powodowie wykonali m.in. zewnętrzną klatkę schodową w budynku. Strony żyły wówczas w zgodzie. Pozwany nie sprzeciwiał się pracom modernizacyjnym wykonywanym przez siostrę i szwagra.

(**dowód** : zeznania świadka M. C. od 00:04:31 k.205, częściowo zeznania pozwanego G. C. (1) – k.158)

K. i K. C. (1) jako rodzice powódki K. W. planowali darowanie córce nadbudowanej części domu, lecz powódka nie zgadzała się na postawione przez nich warunki dotyczące darowania jeszcze działki rolnej, dlatego nie przystąpiła do aktu darowizny obejmującego budynek mieszkalny.

W dniu 31 stycznia 2008 roku właściciele budynku K. i K. C. (1) darowali w formie aktu notarialnego cały budynek synowi – pozwanemu G. C. (1).

(bezsporne

dowód: akt notarialny umowa darowizny z dnia(...) – k.192-193 elektroniczny odpis z KW nr (...))

Od 2009 roku pomiędzy powodami oraz pozwanym zaczęło dochodzić do konfliktów na tle majątkowym.

W sierpniu 2009 roku powodowie wystąpili przed Sądem Rejonowym w N. T. do sygn. I C 213/09 z powództwem o przeniesienie prawa własności budynku na podstawie art.231 k.c., ponieważ według ich twierdzeń wartość wzniesionej przez niech budowali przekraczała wartość działki. Powództwo zostało oddalone prawomocnym wyrokiem z dnia 17 maja 2011 roku wskutek uznania, iż piętro nie spełnia definicji budynku.

(**dowód** : w aktach I C 213/09 SR w. N. T.: pozew – k.1, wyrok z dnia 17 maja 2011 roku z uzasadnieniem – k.318, 332-337, wyrok Sądu Okręgowego w Nowym Sączu z dnia 24 listopada 2011r. III Ca 556/11 z uzasadnieniem – k.377, 383-385)

W grudniu 2009 roku pozwany G. C. (2) wystąpił do Sądu Rejonowego w N. T. (I C 348/09) o eksmisję siostry i jej rodziny z domu w P., uzyskując prawomocny wyrok z dnia 21 grudnia 2011 roku uwzględniający powództwo.

Ponieważ powodom nie zaoferowano dotąd odpowiedniego mieszkania socjalnego, nadal zamieszkują oni w domu stanowiącym własność pozwanego.

(**dowód** : w aktach Sądu Rejonowego w N. T. o sygn. I C 348/09: pozew – k.1, wyrok z dnia 21 grudnia 2011r. z uzasadnieniem – k.74, 78)

We wrześniu 2011 roku powodowie wystąpili przed Sądem Rejonowym w N. T. z powództwem o ochronę posiadania zarejestrowanym do sprawy I C 300/11 w związku z odcięciem im dopływu wody przez pozwanego od czerwca 2011 roku.

W prawomocnym wyroku z dnia 28 grudnia 2011 roku Sąd Rejonowy w N. T. zakazał G. C. (1) naruszania powodów w posiadaniu dopływu wody oraz urządzenia wodociągowego do ich mieszkania znajdującego się na pierwszym piętrze budynku z ujęcia wody znajdującego się w łazience pozwanego na parterze, w szczególności przez zamykanie zaworu dopływu wody na pierwsze piętro.

W związku z powyższym w piśmie z dnia 27 grudnia 2011 roku powodowie wezwali pozwanego do zapłaty kwoty 12 000 zł za uniemożliwienie korzystania z sieci wodociągowej w okresie od 15 czerwca do 23 grudnia 2011 roku.

(**dowód** : przedsądowe wezwanie do zapłaty wystosowane przez powodów z dnia 27 grudnia 2011r. – k.5,

w aktach I C 300/11 SR w N. T.: pozew – k.1, wyrok z dnia 28 grudnia 2011r. z uzasadnieniem – k.47, 52-53, wyrok Sądu Okręgowego w Nowym Sączu z dnia 3 kwietnia (...). III Ca 142/12 – k.73)

Miesięczny czynsz, jaki powodowie byliby zobligowani płacić pozwanemu, gdyby zawarli z nim umowę najmu lokalu wynosi około 537 zł miesięcznie.

(**dowód** : opinia biegłego mgr inż. A. W. – k.258-261, opinia uzupełniająca – k.310-311)

Pozwany G. C. (2) nie dysponuje cesją wierzytelności od rodziców K. i K. C. (1) o zapłatę należności za bezumowne korzystanie z budynku przez powodów za okres sprzed 31 stycznia 2008 roku.

(bezsporne)

Pozwany w pismach z dnia 10 grudnia 2009 roku oraz 4 grudnia 2012 roku wzywał powodów do zapłaty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z budynku policzając je w wysokości po 1 300 zł miesięcznie począwszy od 1 lutego 2008 roku, kiedy otrzymał tytuł własności nieruchomości.

Powodowie otrzymali pozew o eksmisję w sprawie I C 348/09 w dniu 31 grudnia 2009 roku.

(**dowód** : wezwanie do zapłaty z dnia 4 grudnia 2011r. – k.34,

w aktach Sądu Rejonowego w N. T. o sygn. I C 348/09: dowód doręczenia odpisu pozwu – k.11-12)

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dołączonych do akt dokumentów, których wiarygodność i autentyczność nie zostały przez strony podważone, nie wzbudziły również zastrzeżeń Sądu, opinii biegłego A. W. oraz zeznań świadków i stron procesu.

W związku ze zgłoszonym przez powodów wnioskiem o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego ds. szacowania wartości nieruchomości (k. 3), Sąd zlecił wykonanie opinii (k. 209).

Nadto w związku z zarzutem pozwanego, który domagał się wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z budynku Sąd zlecił na wniosek pozwanego (k. 209) wykonania opinii w tym zakresie.

Opinia pisemna z dnia 15 września 2013 roku opracowana przez mgr inż. A. W. przedstawia wyliczenia odnośnie wartości nakładów oraz wysokości wynagrodzenia za bezumowne korzystanie.

W ocenie Sądu opinia ta jest pełna, fachowa i konkretna (k.234-275).

Wyliczenia i szacunki przedstawione przez biegłego wynikają z dokonanych rzeczowych i klarownych obliczeń. Przyjęte metody szacowania, zastosowane przykłady porównawcze oraz doświadczenie i wiedza fachowa biegłego spowodowały, że Sąd w pełni opinię podziela.

Nie zdołały zdaniem Sądu zdezawuować wartości opinii biegłego zarzuty zgłoszone przez pozwanego (k. 297-298). Zarzuty pozwanego sprowadzały się do tezy, iż prace powodów związane z remontem i modernizacją budynku w P. (które są bezsporne) stanowiły przejaw samowoli budowlanej, stąd nie zwiększyły one wartości budynku ale prowadzą do zmniejszenia wartości budynku. Na tę okoliczność pozwany przywoływał opinie innego biegłego (biegłego S. I.).

Biegły A. W. w odpowiedzi na zarzuty pozwanego w pisemnym wyjaśnieniu z dnia 14 listopada 2013 roku (k. 309) logicznie wyjaśnił, że sporządził opinię według zlecenia Sądu. Szacując zaś wartość nieruchomości oraz nakładów kierował się nie tylko twierdzeniami, ale również danymi wynikającymi z akt sprawy oraz danymi porównawczymi, jak również doświadczeniem posiadanym w tej dziedzinie. Nie dokonywał wyliczenia poszczególnych nakładów, ponieważ w aktach brak konkretnych danych kiedy i w jakim zakresie zostały poczynione nakłady na nieruchomość.

Przekonująco wyjaśnił, iż w wyniku poniesionych nakładów wartość budynku wzrosła.

Wprawdzie pozwany złożył dalsze zastrzeżenia do opinii w piśmie z dnia 05 grudnia 2013 roku (331) lecz biegły również i na te zarzuty należycie odpowiedział w uzupełnieniu opinii z dnia 17 lutego 2014 roku (k. 357).

Do opinii pisemnej z dnia 15 września 2013 roku zastrzeżenia składali także powodowie (k. 290-291) w zakresie wysokości wynagrodzenia za bezumowne korzystanie.

Sąd dopuścił zatem również w tym zakresie (k. 307) dowód z opinii uzupełniającej biegłego.

Biegły A. W. rzeczowo ustosunkował się do zarzutów pozwanych i w uzupełniającej opinii z 14 listopada 2013 roku przedstawił wyliczenie wskaźnikiem inflacji (310-311). W ocenie Sądu wyjaśnienia te są wyczerpujące.

Zatem biegły rzeczowo ustosunkował się do zarzutów stron, wyjaśniając wszelkie wątpliwości oraz nieścisłości. Biegły podkreślił, że wszelkie dane, na których operował, poddawał weryfikacji z aktami oraz własnymi wiadomościami i doświadczeniem życiowym.

Biegły A. W. na rozprawie z dnia 18 lutego 2014 roku przed Sądem podtrzymał (od 00:04:36 k.358/2) tezy opinii pisemnej.

Podkreślał, iż jego zadaniem nie była ocena legalności prac budowlanych wykonanych przez powodów, lecz oszacowanie czy i o ile w związku z nakładami powodów wzrosła wartość nieruchomości.

Biegły słusznie zaznaczył również, że nie było jego zadaniem dokonywanie oceny (recenzji) opinii dokonanej przez innego biegłego w innej sprawie (I C 213/09 Sądu Rejonowego w N. T.).

Inny był bowiem przedmiot opinii biegłego w niniejszej sprawie. Zadaniem biegłego A. W., który jest biegłym w zakresie szacowania nie była ocena legalności wykonania prac powodów i wpływu prac na konstrukcję budynku co zweryfikować może biegły z zakresu techniki budowlanej i nadzoru budowlanego.

Poza tym w kontekście zarzutów pozwanego podkreślić należy, iż pozwany nie zaprzeczył na rozprawie z dnia 18 lutego 2014 roku twierdzeniom powoda S. W., który zaznaczył, że pozwany w ostatnim czasie sam dokonywał w budynku prac remontowo-modernizacyjnych w przyziemiu. Nie można zatem wykluczyć, że ewentualne pęknięcia nadproża, o których wspominał pozwany powstały w związku z jego pracami podobnie jak nie można wykluczyć, że pęknięcia, na które powoływał się pozwany istniało już od lat 80-tych zanim powodowie przystąpili do prac.

Ostatecznie zatem biegły rzeczowo ustosunkował się do wszystkich zarzutów, wyjaśniając wszelkie wątpliwości oraz nieścisłości.

Z tych wszystkich względów Sąd uznał, iż opinie biegłego A. W. stanowią w pełni wartościowy dowód.

Fachowość opinii biegłego nie została podważona, dlatego Sąd oddalił (k. 358/2) wniosek pozwanego o dopuszczenie dowodu z innego biegłego jako zmierzający do przewłoki postępowania (k.358/2 w zw. z k. 320).

Do dowodu z opinii biegłego nie mogą mieć zastosowania wszystkie zasady prowadzenia dowodów, a w szczególności art. 217 § 1 k.p.c. Nie można w szczególności przyjmować, że sąd obowiązany jest dopuścić dowód z kolejnych biegłych w każdym wypadku, gdy złożona opinia jest dla strony niekorzystna.

Potrzeba powołania innego biegłego powinna bowiem wynikać z okoliczności sprawy, a nie z samego niezadowolenia strony z dotychczas złożonej opinii (tak: wyrok SN z dnia 4 sierpnia 1999 roku I PKN 20/99, publ. OSNP, 200/22/807 oraz wyrok SN z dnia 12 lutego 2003 roku V CKN 1622/00, publ. LEX nr 141384).

W ocenie Sądu świadkowie: K. G. (od 00:14:04 k.170/2), A. B. (od 00:37:31 k.171/2) złożyli zeznania które zasługiwały na wiarę. Świadcowie ci znają powodów, ponieważ pracowali zawodowo z powodem S. W.. Pomagali też powodowi w pracach na nieruchomości w P.. K. G. pracował z powodem w jednym zakładzie pracy od około 1992 roku, poręczał mu pożyczki w pracowniczej kasie zapomogowo-pożyczkowej na okna i drzwi do domu w P.. A. B. z kolei pracował z powodem w zakładzie budowlanym w latach 80-tych XX wieku, pomagał wykonywać prace wykończeniowe powodom, kiedy już tam mieszkali, tj. łazienkę, schody zewnętrzne. Było to około 2007 roku.

Dodatkowo K. G. i A. B. są osobami niezaangażowanymi w żaden sposób w aktualny w spór między stronami. Zatem złożyli oni obiektywne zeznania na okoliczność pomocy świadczonej powodom.

Sąsiedzi stron, tj. S. L. (od 01:10:30 k.173) i M. S. (1) (od 01:17:35 k.173/2) także posiadali wiedzę co do prac adaptacyjnych w budynku w P.. Świadek S. L. pomagał powodom przy montażu haków do rynien w ramach sąsiedzkiej pomocy i na tę okoliczność złożył zeznania. Świadek zeznał, że haki montowano od nowa bo zmieniła się konstrukcja dachu.

W świetle dokumentacji zdjęciowej (k.7-13 i k. 42-45) okoliczności te polegają na prawdzie.

Świadek M. S. (1) również posiadał wiedze co do tego jak postępowała adaptacja a dodatkowo podał, iż od matki K. W. wiedział, że ona zezwoliła powodom na prace adaptacyjne w budynku.

M. S. (2) i S. L. mieszkają w bezpośrednim sąsiedztwie powodów.

W ocenie Sądu brak podstaw do kwestionowania ich zeznań.

Świadek J. R. (od 00:47:18 k.172) będący szwagrem powoda S. W. i świadek Z. R. (od 01:00:35 k.172/2) będący siostrzeńcem powoda S. W. – pomagali przy remoncie, tj. przy betonowaniu stropu nad mieszkaniem, układaniu płytkami posadzki w łazience. J. R. pomagał ścinać drzewo na deski pod szalowanie, pomagał, gdy powodowie podnosili ściany, robili klatkę schodową, przerabiali i dach. W ocenie Sądu zeznania te zasługiwały na wiarę a mimo stosunku bliskości brak jest podstaw do uznania aby świadkowie ci celowo składali zeznania korzystne dla powodów.

Świadek Ł. W. (od 01:28:03 k.174) syn powodów był dzieckiem i nastolatkiem, kiedy prace były wykonywane (urodził się w (...) roku) stąd nie był on w stanie podać szczegółów co do prac i nakładów czynionych przez powodów.

Niemniej jednak Ł. W. zapamiętał że w jego dzieciństwie następowały roboty budowlane wykonywane w domu rodzinnym, w który mieszkał.

Siostry powódki K. W. i pozwanego G. C. (1), tj. A. K. (od 00:23:29 k.171) oraz T. P. (od 00:02:10 k.208) dysponowały bezpośrednią wiedzą o pracach wykonywanych na domu w P., ponieważ A. K. mieszkała w domu rodzinnym do 1984 roku, a T. P. do 1989 roku.

Po wstąpieniu w związku małżeński A. K. i T. P. wyprowadziły się do innych miejscowości, lecz odwiedzały dom rodzinny i utrzymywały kontakt głównie z siostrą (powódką).

A. K. zeznała, że siostra, tj. K. W. mieszkała na górze, a pozwany chodził jeszcze do szkoły (miał 16 lat). Budowę prowadziła siostra K. W. z mężem, ponieważ rodzice nie mieli stosownych środków.

T. P. dodała, że nakłady na piętze dokonali powodowie własnymi siłami, a rodzice akceptowali rozbudowę. Jej zdaniem kiedy powodowie rozpoczynali adaptację strychu pozwany miał 14 lat, moc decyzyjną mieli tylko rodzice i nie sprzeciwiali się pracom.

Niewątpliwie A. K. i T. P. obecnie utrzymują kontakt tylko z siostrą, tj. K. W. i pozostają w konflikcie z bratem, tj. G. C. (1).

Pomimo tego Sąd nie znalazł jednak podstaw, by nie dać wiary ich zeznaniom na okoliczność tego kto finansował prace adaptacyjne poddasza oraz tego czy rodzice stron akceptowali te poczynania.

W okresie bowiem, do którego odnosiły się ich zeznania bezsporne pomiędzy stronami było, iż według ustalonych ustaleń dom miał zostać darowany powódkie i mężowi.

Z zeznań pracujących przez rozbudowie świadków, w tym sąsiadów wynika, iż K. i K. C. (1) nie sprzeciwiali się tej inwestycji.

Sąd nie uznał za wiarygodne zeznań sąsiada powodów A. M. (od 01:55:06 k.175). Świadek ten pomagał rodzicom stron w pracach polowych w latach 80-tych XX wieku.

A. M. twierdził, że K. C. (2) z żoną narzekał na powodów, i że prace przy budynku wykonywane są kiedy on wychodzi do pola.

Tymczasem charakter tych prac budowlanych był taki, że nie trwały one kilka godzin lub dni, lecz nakłady były czynione przez kilkanaście lat od 1983 roku do 2007 roku.

Twierdzenia tego świadka są zatem odosobnione i nie znajdują poparcia w pozostałym zebranym w sprawie materiale dowodowym.

Z zeznań choćby świadka Ł. W., którym Sąd nie miał powodu nie dać wiary wynika, że dziadek nie tylko akceptował prace, ale i pomagał przy nich aktywnie.

Obecnie zaś rodzice stron, tj. K. C. (2) i K. C. (1) jako byli już właściciele budynku, w wyniku sporządzonego kontraktu notarialnego z dnia 31 stycznia 2008 roku (k. 192-193) zostali postawieni w sytuacji konfliktu lojalnościowego – sporu pomiędzy dwojgiem swoich dzieci.

Skoro aktualnie zamieszkują oni z pozwanym i posiadają służebność osobistą mieszkania to czują się związani z pozwanym a nie utrzymują żadnego kontaktu z powódką i pozostałymi córkami.

K. C. (2) zgłoszony w charakterze świadka przez pozwanego (k. 33) nie zdecydował się na składanie zeznań w sprawie (od 00:03:10 k.205) i odmówił ostatecznie składania zeznań.

Świadek K. O. (od 01:46:50 k.174/2) teściowa syna powodów potwierdziła aktualny stan budynku w P., ponieważ była w nim obecna przy okazji odwiedzin. Z uwagi na dalsze relacje nie posiadała bezpośrednich informacji na okoliczność charakteru, czasokresu i finansowania prac wykonywanych przez adaptacji poddasza.

Świadek M. C., żona pozwanego i zgłoszona przez niego w charakterze świadka (k. 33) posiadała wiedzę (od 00:04:31 k.205), od 1993 roku, kiedy to zamieszkała w domu stron po wstąpieniu w związek małżeński z pozwanym. Przyznała,

że już po jej wprowadzeniu się do domu, powodowie wybudowali zewnętrzną klatkę schodową i do 2009 roku strony żyły w zgodzie.

Nie twierdziła przy tym M. C. aby teściowie lub jej mąż zgłaszali jakiegokolwiek protesty co do prac wykonywanych przez powodów.

Powódka K. W. (k.157/2, od 00:41:44 k.358/2) i powód S. W. (k.158, od 01:00:18 k.359) złożyli zeznania, które Sąd ocenił jako wiarygodne. Opisali oni prace wykonane przy adaptacji poddasza, wskazali na pomoc świadczoną przez rodzinę i sąsiadów oraz wyjaśnili źródła finansowania prac.

Wyjaśnili też dlaczego ostatecznie nieruchomości została darowana pozwanemu, nie zaś powódce.

Ich twierdzenia znajdują zatem uzasadnienie w dołączonych do akt dokumentach oraz zeznaniach świadków, a Sąd nie miał podstaw, by odmówić im wiary.

Sąd nie dał jednak wiary zeznaniom powodów w części dotyczącej szkody poniesionej przez nich w związku z brakiem wody.

Powodowie odczuli niedogodność braku wody i we wrześniu 2011 roku wystąpili przed Sądem Rejonowym w N. T. z powództwem o ochronę posiadania (akta sprawy I C 300/11) w związku z odcięciem im dopływu wody przez pozwanego od czerwca 2011 roku.

Prawomocnym wyrokiem z dnia 28 grudnia 2011 roku Sąd Rejonowy w N. T. zakazał G. C. (1) naruszania powodów w posiadaniu dopływu wody oraz urządzenia wodociągowego do ich mieszkania znajdującego się na pierwszym piętrze budynku z ujęcia wody znajdującego się w łazience pozwanego na parterze, w szczególności przez zamykanie zaworu dopływu wody na pierwsze piętro.

Bezspornie pismem z dnia 27 grudnia 2011 roku (k. 5) powodowie wezwali pozwanego do zapłaty kwoty 12 000 zł za uniemożliwienie korzystania z sieci wodociągowej w okresie od 15 czerwca do 23 grudnia 2011 roku.

Powodowie jednak nie przedstawili (art. 6 k.c.) jakiegokolwiek wyliczenia na okoliczność odniesionej szkody.

Pozwany G. C. (2) (k.158, od 01:07:56 k.359) nie zaprzeczył, że powodowie wykonali prace adaptacyjne w budynku w P., na które się powołali w pozwie. Kwestionował jednak zgodę właścicieli oraz finansowanie prac przez powodów.

W ocenie Sadu pozwany reprezentowany w sprawie przez kwalifikowanego pełnomocnika procesowego nie zdołał jednak dowieść (art. 6 k.c.), by kto inny niż powodowie, tj. np. rodzice stron przekazywali środki pieniężne na prace remontowe.

Z zeznań zawnioskowanych przez niego świadków także nie wynika, by rodzice sprzeciwiali się prowadzonym remontom.

W tym zakresie zeznania pozwanego nie zostały przez Sąd uwzględnione. Sąd ocenił je jako nieprawdziwe i wygenerowane jedynie na użytek niniejszego postępowania.

Naiwne są też tłumaczenia pozwanego, iż skoro on otrzymał od rodziców nieruchomość już w stanie wyremontowanym, to nie ma obowiązku dokonywania jakiegokolwiek zapłaty na rzecz siostry i jej męża. Te kwestie podlegają już rozliczeniu na podstawie stosownych norm prawnych, o czym będzie mowa poniżej.

Sąd pominął dowód z oświadczenia Sołtysa z dnia 11 sierpnia 2012r. (k.162), bowiem nie dotyczy on okresu objętego postępowaniem. Powodowie wskazali na odcięcie dopływu wody w drugiej połowie 2011 roku, tymczasem zaświadczenie dotyczące niskiego poziomu wody w studni na posesji pozwanego dotyczy drugiej połowy 2012 roku.

W ocenie Sądu brak podstaw do kwestionowania poczynionych ustaleń.

Sąd zważył co następuje:

Powództwo zasługuje na uwzględnienie w części.

Bezspornym w sprawie było, iż w czasie kiedy właścicielami nieruchomości w P. (do 31 stycznia 2008 roku) byli rodzice stron, czyli K. i K. C. (1) powodowie zajmowali nieruchomość – dom rodzinny powódki na podstawie nieformalnej umowy użyczenia.

Doświadczenie życiowe wskazuje bowiem, iż w stosunkach wiejskich - jak w niniejszej sprawie - powszechne jest zjawisko, że dzieci po założeniu rodziny nadal zamieszkują w domu rodziców, nie ponoszą z tego tytułu kosztów, tj. nie uiszczają czynszu, a dokonują prac remontowo-modernizacyjnych, ponieważ w przyszłości mają otrzymać tę nieruchomość bądź w drodze darowizny bądź spadkobrania.

Istotą stosunku prawnego użyczenia jest jego nieodpłatność.

Według dyspozycji art. 710 k.c. przez umowę użyczenia użyczający zobowiązuje się zezwolić biorącemu, przez czas oznaczony lub nie oznaczony, na bezpłatne używanie oddanej mu w tym celu rzeczy.

Powodowie nie byli zatem posiadaczami bezumownymi w rozumieniu art.226 i n. k.c., ponieważ łączył ich z właścicielami nieruchomości stosunek prawny umowy użyczenia.

Umowa użyczenia powoduje, że powodów traktować należy jako posiadaczy zależnych. Wobec powyższego nie może mieć w niniejszej sprawie zastosowania dyspozycja art.226 k.c., regulująca rozliczenia pomiędzy właścicielem a posiadaczem samoistnym rzeczy.

Nie znajduje także zastosowanie ta regulacja w powiązaniu z art.230 k.c., według której przepisy dotyczące roszczeń właściciela przeciwko samoistnemu posiadaczowi o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy, o zwrot pożytków lub o zapłatę ich wartości oraz o naprawienie szkody z powodu pogorszenia lub utraty rzeczy, jak również przepisy dotyczące roszczeń samoistnego posiadacza o zwrot nakładów na rzecz, stosuje się odpowiednio do stosunku między właścicielem rzeczy a posiadaczem zależnym, o ile z przepisów regulujących ten stosunek nie wynika nic innego.

Sąd jest związany podstawą faktyczną roszczenia, nie zaś formułowaną na jej podstawie kwalifikacją prawną.

Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 5 marca 2009 roku sygn. III CZP 6/09 wskazał, że w sprawie o zwrot nakładów zawsze należy na wstępie ustalić na podstawie jakiego stosunku prawnego czyniący nakłady posiadał nieruchomość i dokonywał nakładów. Jeżeli z właścicielem łączyła go jakaś umowa, należy określić jej charakter oraz to, czy w uzgodnieniach stron uregulowano sposób 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. We wszystkich tych przypadkach do roszczenia o zwrot nakładów nie mają zastosowania przepisy art. 224-226 k.c. ani art. 405 k.c., a jedynie postanowienia umowy stron lub przepisy szczególne regulujące rozliczenie nakładów w danym stosunku prawnym (LEX nr 496385).

K. i K. C. (1) byli właścicielami nieruchomości budynkowej w P. do 31 stycznia 2008r., kiedy darowali ją w drodze aktu notarialnego w całości synowi – pozwanemu G. C. (1). Powodowie wykonali prace remontowo-modernizacyjne na nieruchomości doprowadzając do urządzenia osobnego mieszkania na poddaszu budynku w okresie od 1983 roku do 2007 roku, czyli w czasie, kiedy właścicielami byli K. i K. C. (1).

Z mocy art.713 k.c. biorący do używania ponosi zwykle koszty utrzymania rzeczy użyczonej. Jeżeli poczynił inne wydatki lub nakłady na rzecz, stosuje się odpowiednio przepisy o prowadzeniu cudzych spraw bez zlecenia. Powinnością powodów jako użytkowników było ponoszenie opłat publiczno-prawnych związanych z zajmowaną nieruchomością, konserwacji i remontów, dla utrzymania substancji budynku.

Przepis art. 752 k.c., do którego odsyła art. 713 k.c. stanowi, iż prowadzący cudzą sprawę bez zlecenia powinien w miarę możliwości zawiadomić o tym osobę, której sprawę prowadzi, i stosownie do okoliczności albo oczekiwać jej zleceń, albo prowadzić sprawę dopóty, dopóki osoba ta nie będzie mogła sama się nią zająć. Z czynności swych prowadzący cudzą sprawę powinien złożyć rachunek oraz wydać wszystko, co przy prowadzeniu sprawy uzyskał dla osoby, której sprawę prowadzi. Jeżeli działał zgodnie ze swoimi obowiązkami, może żądać zwrotu uzasadnionych wydatków i nakładów wraz z ustawowymi odsetkami oraz zwolnienia od zobowiązań, które zaciągnął przy prowadzeniu sprawy.

Sąd Najwyższy w uchwale z dnia 20 stycznia 2010 roku do sygn. III CZP 125/09 skonstatował, że art. 753 § 2 k.c. w związku z art. 713 k.c. nie ma zastosowania do rozliczenia nakładów na rzecz użyzconą, poczynionych przez biorącego do używania za zgodą użyczającego (OSNC 2010/7-8/108, Biul.SN 2010/1/12).

W cytowanej uchwale SN stwierdził, iż pojęcie "prowadzenia cudzych spraw bez zlecenia" należy rozumieć szerzej niż opisująca tę instytucję nazwa, gdyż obejmuje ono nie tylko przypadki braku zlecenia, lecz braku jakiegokolwiek podstawy prawnej do dokonania czynności. Przepisy o prowadzeniu cudzych spraw bez zlecenia znajdują zastosowanie wtedy, gdy prowadzącego nic nie upoważnia ani nic nie zobowiązuje do działania na rzecz osoby zainteresowanej. Nie może być zatem mowy o prowadzeniu cudzych spraw bez zlecenia w sytuacji, w której istnieje jakikolwiek obowiązek prawny do podjęcia określonych czynności. Zakres podstaw do działania, które wykluczają możliwość kwalifikowania go jako prowadzenie cudzych spraw bez zlecenia, jest szeroki. Podstawę taką może stanowić stosunek cywilnoprawny albo administracyjnoprawny, a także może ona wynikać bezpośrednio z ustawy (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 12 lipca 1978 r., IV CR 124/78, OSNCP 1979, nr 6, poz. 119, z dnia 9 marca 2004 r., I CK 573/03, nie publ, z dnia 30 czerwca 2005 r., IV CK 784/04, nie publ. oraz z dnia 30 stycznia 2007 r., IV CSK 221/06, nie publ.).

Teza ta została wydana na kanwie stanu faktycznego, w którym powódka wyraziła zgodę na wykonanie przez pozwanych prac remontowych i modernizacyjnych w użyzonym lokalu, a nawet strony w tym zakresie współdziałały ze sobą. Zdaniem Sądu Najwyższego mogłoby to wskazywać, że pomiędzy stronami doszło do uzgodnienia w sprawie przeprowadzenia tych prac. W takiej sytuacji stosowanie przepisów o prowadzeniu cudzych spraw bez zlecenia do rozliczenia nakładów poczynionych przez pozwanych, nie może wchodzić w rachubę. Działanie biorących rzecz do używania miałyby wówczas swoją podstawę prawną w uzgodnieniu z użyczającym. Sąd Najwyższy nie zgodził się z zapatrywaniem, że prowadzeniu sprawy nadawane są skutki zlecenia jedynie w razie potwierdzenia (art. 756 kc), natomiast w przypadku braku uprzedniej zgody na dokonanie nakładów i wydatków na rzecz użyzconą następuje powrót do stosowania art. 713 w związku z art. 752 i nast. kc. Przeciwnie, w każdym wypadku skutkiem wyrażenia zgody jest niestosowanie wymienionych przepisów, chyba że strony uzgodniły - co nie jest wyłączone - przyjęcie tego właśnie ustawowego modelu rozliczeń.

Sąd orzekający w niniejszej sprawie pogląd ten podziela.

Przenosząc powyższe rozważania na grunt niniejszej sprawy wskazać trzeba, iż właściciele nieruchomości do 31 stycznia 2008 roku nie wyrażali sprzeciwu wobec zajmowania ich nieruchomości przez powodów oraz wobec prac dokonywanych na jej obszarze, w tym rozbudowy. Stąd w ocenie Sądu można domniemywać ich zgodę na dokonywane prace. Prace dokonane przez powodów były niewątpliwie złożone bo związane z rozebraniem dotychczasowego pokrycia z dachówek, dobudowaniem ścian nośnych, wylaniem stropu betonowego, ociepleniem, wymianą okien. Gdyby właściciele nie akceptowali prac, to ich wykonanie nie było by możliwe.

Stąd w ocenie Sądu należy wnioskować, iż wszelkie prace czynione przez powodów dokonywane były za domniemaną zgodą właścicieli.

Wszystkie nakłady dokonane przez powodów na nieruchomość poczynione zostały w okresie kiedy właścicielem nieruchomości byli K. i K. C. (1).

Wobec takiego nieformalnego uzgodnienia pomiędzy powodami a poprzednimi właścicielami w stanie faktycznym niniejszej sprawy zastosowanie regulacji prowadzenia cudzych spraw bez zlecenia byłoby nieprawidłowe.

W takiej sytuacji działaniom powodów należałoby nadać skutki zlecenia.

Art.742 kc stanowi, iż dający zlecenie powinien zwrócić przyjmującemu zlecenie wydatki, które ten poczynił w celu należytego wykonania zlecenia, wraz z odsetkami ustawowymi; powinien również zwolnić przyjmującego zlecenie od zobowiązań, które ten w powyższym celu zaciągnął w imieniu własnym.

Nakłady powodów na rzecz użyzconą miały formę prac remontowo-modernizacyjnych, które doprowadziły do adaptacji poddasza i urządzenia tam odrębnego mieszkania. W związku z regulacją zacytowaną powyżej powodom przysługuje roszczenie o zwrot wartości poczynionych w powyższej formie nakładów.

Pozwany podnosił, iż otrzymał nieruchomości z już poczynionymi nakładami.

Nie można mu jednak przypisać racji pozwanemu w twierdzeniu, iż nie jest zobligowany do zwrotu nakładów.

Powodowie czynili nakłady w zamiarze uzyskania tytułu prawa własności do budynku. Poprzedni właściciele, tj. K. i K. C. (1) nie zwrócili powodom wartości poczynionych nakładów. Wyzbyli się nieruchomości na rzecz syna (pozwanego). Pozwany uzyskując nieruchomości wraz z nakładami został bezpodstawnie wzbogacony kosztem powodów, ponieważ przez zmianę właściciela roszczenie o zwrot nakładów nie zostało zaspokojone.

Nakłady poczynione przez powodów na nieruchomości pozwanego są tego charakteru, że niemożliwym jest ich zabranie bez uszkodzenia substancji budynku, czy rozbiórki jego dobudowanej części.

Skoro nakłady nie dają się zabrać z powrotem bez uszkodzenia rzeczy, to w ocenie Sądu powodom przysługują roszczenia z tytułu bezpodstawnego wzbogacenia, w szczególności roszczenie o zwrot wartości poczynionych nakładów (art. 405 i n. k.c.).

Niewątpliwie na skutek nieodpłatnego otrzymania przez pozwanego budynku od rodziców z nakładami poczynionymi przez powodów, po stronie pozwanego powstało bezpodstawne wzbogacenie kosztem powodów.

Zgodnie z art.407 k.c. jeżeli ten, kto bez podstawy prawnej uzyskał korzyść majątkową kosztem innej osoby, rozporządził korzyścią na rzecz osoby trzeciej bezpłatnie, obowiązek wydania korzyści przechodzi na tę osobę trzecią.

Według opinii biegłego A. W., którą Sąd przyjął za podstawę dokonanych obliczeń, wartość nieruchomości wskutek poczynienia nakładów na budynek pozwanego wzrosła o **127 608** zł. Stąd taka kwota powinna być przedmiotem rozliczeń.

W ocenie Sądu podniesione przez pozwanego zarzuty braku legitymacji biernej do zapłaty tej kwoty i przedawnienia roszczenia są nieuzasadnione.

Zarzut braku legitymacji biernej do zwrotu nakładów jest niezasadny, gdyż jak wcześniej wskazano, to pozwany otrzymał nieruchomości wraz z poczynionymi nakładami, zatem to po jego stronie przy zastosowaniu art.407 k.c. powstało bezpodstawne wzbogacenie.

Gdyby roszczenie powodów rozpatrywać na podstawie przepisów o bezumownym korzystaniu, pozwany także nie uniknie odpowiedzialności, ponieważ obowiązek zwrotu nakładów ponosi każdorazowy właściciel nieruchomości – jest to obowiązek o charakterze obligacyjnym, nie zaś realnym (vide wyrok SN z dnia 19 grudnia 2006r., V CSK 324/06 LEX nr 558632, uchwała SN z dnia 24 lipca 2013r. III CZP 35/13 LEX nr 1350223). Legitymowanym biernie jest zatem podmiot, któremu przysługuje prawo własności z momentu zgłoszenia żądania zwrotu nakładów.

Mając powyższe na uwadze na podstawie art. 407 k.c. Sąd byłby zobowiązany do zasądzenia od pozwanego na rzecz powodów kwoty 127 608 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia doręczenia pozwu, tj. 22 marca 2012 roku z tytułu zwrotu poczynionych nakładów.

Zarzut przedawnienia zgłoszony przez pozwanego uznać należy za nieuzasadniony.

Zgodnie z art. 719 k.c. roszczenia biorącego do używania przeciwko użyczającemu o zwrot nakładów na rzecz przedawnia się z upływem roku od zwrotu rzeczy.

Nieruchomość nie została jeszcze wydana. Termin przedawnienia nie rozpoczął zatem biegu.

Nakłady były czynione w okresie lat 1983-2007. Był to proces ciągły. Pozwany stanie się bezpodstawnie wzbogacony dopiero w momencie objęcia nieruchomości w posiadanie i wydania jej przez powodów. Obecnie powodowie nadal są posiadaczami nieruchomości z nakładami. Dopiero od momentu wydania nieruchomości pozwanemu w ocenie Sądu rozpocznie bieg termin przedawnienia do zwrotu bezpodstawnego wzbogacenia dla pozwanego. Z tej przyczyny termin 10-letni przedawnienia nie upłynął, a zarzut postawiony przez pozwanego jest nieskuteczny.

Ostatecznie pozwany jest legitymowany do zwrotu nakładów na podstawie art.407 k.c. a roszczenie o zwrot nie uległo przedawnieniu.

Z uwagi jednak na zgłoszony przez pozwanego zarzut potrącenia jego wierzytelności z tytułu bezumownego korzystania, powództwo o zapłatę należało w części oddalić.

Potrącenie może nastąpić, o ile dwie osoby są jednocześnie względem siebie dłużnikami i wierzycielami, jeżeli przedmiotem obu wierzytelności są pieniądze lub rzeczy tej samej jakości oznaczone tylko co do gatunku, a obie wierzytelności są wymagalne i mogą być dochodzone przed sądem lub przed innym organem państwowym. Wskutek potrącenia obie wierzytelności umarzają się nawzajem do wysokości wierzytelności niższej (art.498 §1 i §2 k.c.).

Pozwany twierdził, że przysługuje mu wierzytelność w stosunku do powodów z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości za okres od 1982 roku do chwili obecnej.

Z ustaleń poczynionych przez Sąd wynika, że do dnia 31 stycznia 2008 roku nieruchomość stanowiła własność K. i K. C. (1), którzy nie odstąpili od nieodpłatnej umowy użyczenia z powodami. Poza tym pozwany nie dysponował cesją praw od poprzednich właścicieli.

Roszczenie o zwrot należności z tytułu bezumownego korzystania przysługiwałoby mu zatem jedynie za okres, w którym legitymował się prawem własności, czyli od dnia 1 lutego 2008 roku, o ile odstąpiłby od umowy użyczenia.

Art.710 k.c. statuuje, że użyczenie jest stosunkiem prawnym nieodpłatnym pomiędzy stronami. Pozwany otrzymując nieruchomość tolerował ten stan, tj. fakt nieodpłatnego korzystania z nieruchomości przez siostrę i szwagra. Wstąpił zatem w niepisany stosunek umowy użyczenia z powodami.

Dopiero w grudniu 2009 roku pozwany wystosował do powodów żądanie zapłaty.

W dniu 31 grudnia 2009 roku (k.11-12 akt o sygn. I C 348/09 Sądu Rejonowego wN. T.) powodowie otrzymali odpis pozwu o eksmisję. W ocenie Sądu dopiero tę datę należy traktować jako moment, od którego powodowie powinni powziąć w świadomość braku tytułu prawnego do nieruchomości i poczuć się zobowiązanymi do zapłaty wynagrodzenia za bezumowne korzystanie.

W wezwaniu z grudnia 2009 roku pozwany domagał się zapłaty począwszy od dnia 1 lutego 2008 roku, czyli od kiedy uzyskał tytuł prawny własności budynku, lecz w ocenie Sądu żądanie od tego momentu było nieuzasadnione. Odstąpienie z datą wsteczną jest nieskuteczne. Pozwany cały czas zamieszkiwał w budynku i skoro akceptował fakt

posiadania części nieruchomości przez powodów, nie zmanifestował swojego prawa własności, to nie ma obecnie prawa domagania się zapłaty bezumownego korzystania za okres, kiedy tolerował zamieszkanie powodów.

Bazując na powyższym Sąd przyjął, iż pozwany był uprawniony do żądania wynagrodzenia za bezumowne korzystanie za okres począwszy od dnia 1 stycznia 2010 roku, czyli pierwszego dnia po otrzymaniu pozwu o eksmisję.

Sąd przyjął wysokość wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości pozwanego w wysokości wyliczonej przez biegłego A. W. przy przyjęciu stopy inflacji w kwotach po 537,32 zł miesięcznie.

W związku z doręczeniem pozwu o eksmisję dnia 31 grudnia 2009 roku od dnia 1 stycznia 2010 roku powodowie byli posiadaczami nieruchomości w złej wierze.

Na podstawie art.224§2 k.c. posiadacz, który dowiedział się o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa o wydanie rzeczy, jest od tej chwili obowiązany do wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy.

Przyjmując za biegłym (k.311) miesięczną stawkę czynszu powyżej ustaloną oraz zastosowany wskaźnik inflacji, ustalić należało, że powodowie winni są pozwanemu z tytułu bezumownego korzystania z jego nieruchomości za: 2010 rok 5 902 zł, za 2011 rok 6 156 zł, za 2012 rok 6 384 zł, za 2013 rok 6 648 zł oraz do 28 lutego 2014 roku 1 075 zł, czyli łącznie **25 965 zł**.

Stawka czynszu obliczona przez biegłego odzwierciedla rzeczywisty czynsz jaki pozwany mógłby uzyskać w warunkach rynkowych z wynajmu pomieszczeń zajmowanych przez powodów. Biegły dokonał jego waloryzacji wskaźnikiem inflacji.

Wskutek potrącenia obie wierzytelności umarzają się wzajemnie do wysokości wierzytelności niższej (art.498 §2 k.c.). Wierzytelność powodów z tytułu nakładów wynosi 127 608 zł. Wierzytelność pozwanego z bezumownego korzystania to kwota 25 965 zł. Uwzględniając zarzut potrącenia z tytułu bezumownego korzystania w wysokości powyżej przez Sąd oszacowanej do kwoty 25 965 zł, roszczenie powodów o zwrot nakładów zasługuje na uwzględnienie do kwoty **101 643 zł**.

Dlatego na podstawie art. art. 407 k.c. oraz art.224§2 k.c. w zw. z art.498§2 k.c. powództwo powodów o zapłatę zostało uwzględnione do kwoty 101 643 zł.

Powodowie domagali się odsetek od 15 stycznia 2012 roku.

Brak jest jednak dowodu wezwania skierowanego do pozwanego, dlatego Sąd przyjął datę od dnia następnego po doręczeniu pozwu 22 marca 2012 roku (k. 29), czyli 23 marca 2013 roku (art.481 k.c. w zw. z art.455 k.c.).

W pozostałym zakresie powództwo podlegało oddaleniu. Powodowie nie wykazali, aby wartość nakładów była wyższa.

Bezspornie pismem z dnia 27 grudnia 2011 roku (k. 5) powodowie wezwali pozwanego do zapłaty kwoty 12 000 zł za uniemożliwienie korzystania z sieci wodociągowej w okresie od 15 czerwca do 23 grudnia 2011 roku.

Nie udowodnili jednak powodowie (art. 6 k.c.) podstaw do naliczania kwoty 12 000 złotych z tytułu odszkodowania za brak wody.

Powództwo zostało uwzględnione niemal w połowie (bez brania pod uwagę potrącenia), zarzut potrącenia pozwanego także w tej części okazał się skuteczny.

Powodowie byli zwolnieni w całości od kosztów (k.27), a działali osobiście. Pozwany był reprezentowany przez profesjonalnego pełnomocnika ustanowionego z wyboru, uiścił zaliczkę na poczet opinii biegłych w kwocie 2 000 zł (k.211). Sąd wypłacił biegłemu wynagrodzenie za opracowanie opinii w kwotach: 3 595,36 zł (do kwoty 2 000 zł z

zaliczki pozwanego), a 1 595,36 zł i 294,90zł oraz 117,96 zł tymczasowo ze środków Skarbu Państwa (k.281, 318), czyli łącznie 2 008,22 zł ze środków Skarbu Państwa.

W związku z częściowym uwzględnieniem powództwa, na podstawie art.100 k.p.c. Sąd koszty procesu wzajemnie pomiędzy stronami zniósł.

Na podstawie art. 100 k.p.c. w zw. z art.113 ust.1 ustawy z 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych Sąd nakazał ściągnąć od pozwanego na rzecz Skarbu Państwa Sądu Okręgowego w Nowym Sączu kwotę nieuiszczonych kosztów sądowych, mianowicie 5 082,15 zł tytułem części opłaty od pozwu, od uiszczenia której powodowie byli zwolnieni w części w jakiej powództwo zostało uwzględnione (101 643 x 5 %). W pozostałym zakresie w związku ze zwolnieniem powodów od kosztów sądowych nieuiszczonymi kosztami został obarczony Skarb Państwa.