

Sygn. akt IC 1663/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 20 grudnia 2016 roku

Sąd Okręgowy w Piotrkowie Trybunalskim, Wydział I Cywilny w składzie:

Przewodniczący	Sędzia SO Paweł Lason
Protokolant	st. sekr. sądowy Renata Brelikowska

po rozpoznaniu w dniu 6 grudnia 2016 roku w Piotrkowie Trybunalskim

na rozprawie

sprawy z powództwa A. O. i M. O.

przeciwko D. O.

o zapłatę

- zasądza od pozwanej **D. O.** na rzecz powodów **A. O. i M. O.** kwotę **70.645** (siedemdziesiąt tysięcy sześćset czterdzieści pięć) złotych z odsetkami ustawowymi od dnia 2 czerwca 2014 roku do dnia zapłaty;
- oddala powództwo w pozostałej części;
- zasądza od powodów A. O. i M. O. na rzecz pozwanej D. O. solidarnie kwotę 943 (dziewięćset czterdzieści trzy) złote tytułem zwrotu kosztów procesu;
- nakazuje pobrać od powodów A. O. i M. O. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Piotrkowie Trybunalskim kwotę 235,97 zł (dwieście trzydzieści pięć złotych dziewięćdziesiąt siedem groszy) tytułem nieuiszczonych wydatków w sprawie.

Sygn. akt I C 1663/14

UZASADNIENIE

Powodowie małżonkowie A. O. i M. O., w pozwie wniesionym w dniu 8 grudnia 2014 roku zażądali zasądzenia od pozwanej D. O. kwoty 300.000 złotych z odsetkami ustawowymi od dnia 2 czerwca 2014 roku do dnia zapłaty tytułem zwrotu wartości nakładów poczynionych przez powodów na nieruchomości pozwanej. Wnieśli także o zasądzenie kosztów procesu.

Pozwana nie uznała żądań pozwu i wniosła o ich oddalenie. (k. 113)

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

M. O. jest synem D. O.. Do 1992 roku uprawiał zawodowo piłkę nożną, grał w drugoligowych (...) i C. K.. A. O. była nauczycielką. Rodzice powoda, D. i J. O. od lat 70-tych XX wieku prowadzili działalność gospodarczą. Mieli dzwiniarnię, w której zatrudniali kilka osób, i która mieściła się na terenie nieruchomości należącej do D.

O., znajdującej się w Tuszynie przy ulicy (...), dla której w Sądzie Rejonowym w Pabianicach urządzona jest księga wieczysta KW (...).

/okoliczności niesporne; wydruk z księgi wieczystej – k. 29-37/

Działalność gospodarza D. i J. O. prowadzona była w formie spółki cywilnej, do której z końcem lat 80-tych XX wieku przyjęli synową A. O.. A. O. była formalnym (...) spółki PPHU (...).

W 1993 roku M. O. postanowił zakończyć karierę piłkarską. Ustalono, że wspólnie z rodzicami rozwiną działalność spółki (...). W tym czasie był olbrzymi bum gospodarczy. Tekstylnia produkowane w spółce znajdowały natychmiastowy zbył. Na rynku było olbrzymie zapotrzebowanie na (...) spółki (...).

Dokonano zmiany umowy spółki cywilnej ustalając, że A. O. i M. O. będą posiadać 1/2 udziałów w spółce, zaś D. i J. O. drugą połowę udziałów.

Postanowiono przeprowadzić inwestycję polegającą na rozbudowie istniejącego zakładu szwalniczego i budowie nowej hali produkcyjnej.

W sierpniu 1993 roku wszyscy wspólnicy spółki wystąpili z wnioskiem o pozwolenie na budowę nowej hali i nadbudowę warsztatu szwalniczego.

Inwestycji dokonano na nieruchomości należącej do D. O., znajdującej się w Tuszynie przy ulicy (...), dla której w Sądzie Rejonowym w Pabianicach urządzona jest aktualnie księga wieczysta KW (...).

/okoliczności niesporne; dowód: pozwolenie na budowę – k. 16; zaświadczenie z ewidencji działalności gospodarczej – k. 120; zeznania stron – k. 255-262 w zw. z k. 562-565/

Prace związane z budową rozpoczęto latem 1993 roku. Nadzorowane były głównie przez J. O. i M. O..

Inwestorzy nie posiadali gotówki wystarczającej dla sfinansowania całości inwestycji w związku z czym wspólnicy PPHU (...) spółki cywilnej wystąpili do Banku o udzielenie pożyczki w kwocie 200.000.000 złotych. Na potrzeby uzyskania kredytu przedłożyli kosztorys skrócony, w którym wskazano zaawansowanie robót budowlanych i wartość materiałów zgromadzonych do budowy. Oceniono w nim, że wartość wykonanych przed uzyskaniem kredytu robót z wartością zgromadzonych materiałów budowlanych wynosi około 350.000.000 złotych.

W dniu 15 października 1993 roku A. O. i M. O. oraz D. i J. O. zawarli z (...) Bankiem Spółka Akcyjną umowę kredytu na podstawie, której uzyskali kredyt w kwocie 200.000.000 złotych przeznaczony na dokończenie inwestycji na nieruchomości D. O..

/dowód umowa kredytu – k. 127/

Zachowane do dnia dzisiejszego faktury na materiały budowlane wystawione były na nazwisko J. O. lub Dzierżawstwo Maszynowe, Bielizniarstwo i Krawiectwo ul. (...) T.. Faktury znajdowały się w posiadaniu J. O..

/dowód: kopie faktur o rachunków – k. 127-146; 314-338/

W tym samym czasie M. i A. O. wybudowali dom jednorodzinny w miejscowości N. (rozbudowali istniejący budynek teściowej powoda).

/okoliczność niesporna/

W trakcie działalności Przedsiębiorstwa Produkcyjno-Handlowo-Usługowego (...) spółki cywilnej A. O., M. O., D. O., J. O. osiągnęto znaczne dochody. Spółka nabyła szereg maszyn i wyposażenia hali produkcyjnej, zatrudniła kilkunastu pracowników. Dochody spółki przeznaczane były na bieżącą działalność spółki i wynagrodzenia wspólników. Mimo

krótkotrwałego przystąpienia do spółki (...) (1 sierpnia 1996 roku) dochody generalnie przypadły po połowie M. i A. O. i D. i J. O.. Nawet po tym jak D. O. formalnie wystąpiła ze spółki. Z czasem rola M. O. w spółce zaczęła wzrastać. Zaczęła ona przejmować na siebie większą część obowiązków zarządzania spółką.

W dniu 8 października 1996 roku Bank (...) Spółka Akcyjna udzielił A. O. i M. O. oraz J. O. i R. R. kredytu w kwocie 100.000 złotych, który D. O. zabezpieczyła ustanawiając hipotekę na swojej nieruchomości znajdującej się w Tuszynie przy ulicy (...).

/dowód: ustanowienie hipoteki – k. 300-302/

Po wypowiedzeniu udziału R. R. w dniu 1 stycznia 1999 roku J. O., A. O. i M. O. zawarli umowę spółki odwołując się do umowy z dnia 1 sierpnia 1996 roku ustalając, że udziały J. O. i A. O. wyniosą po 10 % zaś M. O. 80 %.

/dowód: zeznania stron – k. 255-262; w szczególności zeznanie 00:37:47-00:41:03; umowy spółki – k. 21-28 akt I Co 519/14/

Dokonano kolejnych nakładów na nieruchomość D. O.. Wykonano ogrodzenie murowane, bramę z napędem elektrycznym, utwardzenie z kostki brukowej, ogród z nawodnieniem, elewację starej hali z remontem i wymianą okien i terakoty.

/okoliczności niesporne: dowód zeznania stron – k. 255-262/

Od 2005 roku relacje stron zaczęły się psuć. M. O. liczył, że przejmie własność nieruchomości matki. Rodzice krytykowali decyzje biznesowe syna, nietrafione inwestycje. Powstały zaległości płatnicze i długi w stosunku do różnych osób. D. O. musiała spłacić zaległość z tytułu podatku od nieruchomości. Po wygranej M. O. w totalotce pogorszyły się jego relacje z siostrami. Atmosfera w rodzinie stawała się coraz gorsza.

/dowód: zeznania stron – k. 255-262 w zw. z k. 562-565; zeznania świadków: J. B. – k. 471–476; E. S. – k. 477-481; J. O. k. – 540-543; P. O. – k. 561-662/

W marcu 2013 roku D. O. zażądała aby M. O. opuścił jej nieruchomość zabierając wszystkie należące do niego i A. O. rzeczy. W następstwie tego wezwania M. O. i A. O. opróżnili nieruchomość z należących do nich ruchomości i wydali budynki pozwanej.

Z początkiem 2014 roku A. O. i M. O. wystąpili do Sądu Rejonowego w Łodzi z zawezwaniem D. O. do próby ugodowej mającej na celu rozliczenie nakładów poczynionych przez nich na nieruchomości pozwanej.

/okoliczności niesporne: akta I Co 519/14/

W toku procesu D. O. darowała sporną nieruchomość córce.

/okoliczność niesporna/

Powołany w toku procesu biegły z zakresu szacunku i wyceny nieruchomości ustalił, wartość nakładów poczynionych na nieruchomości należącej do D. O., w Tuszynie przy ulicy (...), dla której w Sądzie Rejonowym w Pabianicach urządzona jest księga wieczysta KW (...) według ich stanu z chwili wydania nieruchomości pozwanej to jest z kwietnia 2013 roku. Z ustaleń opinii wynika, że wartość nakładów na nieruchomość obejmujących:

- budowę nowej hali szwalniczej w 1993 roku – wynosi 173.486 złotych;
- bramę z furtką i napędem – wynosi 1.587 złotych;
- ogrodzenie murowane – wynosi 3.136 złotych;

- wykonanie elewacji hal i remont starej hali – wynosi 5327 złotych;
- utwardzenie z kostki brukowej – wynosi 27.088 złotych;
- wykonanie ogrodu z nawodnieniem – wynosi 7.669 złotych.

/dowód: opinia biegłego z zakresu (...) – k. 348-394; opinia uzupełniająca – k. 579-581/

Stan faktyczny sprawy był sporny w zakresie dotyczącym ustalenia z czyich pieniędzy finansowano część budowy hali w 1993 roku, a także w zakresie znacznej części elementów wzajemnych relacji stron, które nie miały jednak znaczenia dla rozstrzygnięcia. W pozostałym zakresie w szczególności w zakresie zakresu nakładów na nieruchomości pozwanej, powołane wyżej ustalenia nie były przedmiotem sporu. Również wnioski opinii biegłego nie były kwestionowane.

Sporne między stronami były również podstawy rozliczeń z tytułu wspólnie prowadzonej działalności gospodarczej i nakładów poczynionych na nieruchomości pozwanej.

Podstawową kwestią sporną w sprawie, było wykazanie kto i z jakich środków finansował nakłady czynione na nieruchomości pozwanej. Zgromadzony materiał dowodowy pozwala ustalić te okoliczności tylko w zakresie części nakładów. Po pierwsze powód udowodnił, że nakłady budowlane sfinansowane z kredytu zaciągniętego w 1993 roku w (...) Banku Spółce Akcyjnej zostały przeznaczone na inwestycję budowlaną na spornej nieruchomości. Ponadto udowodnił, że pozostałe nakłady na nieruchomość pochodziły z zysków osiąganych przez Przedsiębiorstwo Produkcyjno-Handlowo-Usługowe (...) spółkę cywilną. Nie udowodnił natomiast aby pozostałe nakłady na nieruchomość to jest przede wszystkim środki finansowe przeznaczone na wybudowanie w 1993 roku hali produkcyjnej (poza kwotą 200.000.000 złotych) pochodziły z jego majątku.

W myśl zasady kontrydiktoryjności przygotowanie, gromadzenie i dostarczanie materiału procesowego obciąża strony procesowe, a do Sądu należy jedynie ocena tego materiału i wydanie na jego podstawie rozstrzygnięcia. Artykuł 6 kodeksu cywilnego stanowi, że ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z faktu tego wywodzi skutki prawne. Powodowie powinni udowodnić fakty pozytywne, które stanowią podstawę ich powództwa, tj. okoliczności prawo tworzące, a pozwana, jeżeli faktów tych nie przyznaje, ma obowiązek udowodnienia okoliczności niweczących prawo powodów. W realiach sprawy powodowie powinni udowodnić, że to oni z własnych środków finansowych dokonywali nakładów podwyższających wartość nieruchomości pozwanej. Strona pozwana nie musiała udowodniać, że to z jej pieniędzy i pieniędzy jej męża finansowano nakłady na nieruchomość. To bowiem strona powodowa z faktu dokonywania nakładów na nieruchomość pozwanej – wywodzi skutki prawne. Pozwana nie miała obowiązku udowodnić, że to ona finansowała nakłady. Nie musiała bo nie wywodzi w toku procesu korzystnych dla siebie skutków prawnych. Tym właśnie wyraża się ciężar dowodu. Tej regule dowodzenia powodowie w znacznej mierze nie sprościli. To w interesie strony, interesie jakim jest wygranie procesu, jest podjęcie wszelkich możliwych czynności procesowych w celu udowodnienia przedstawionych twierdzeń o faktach. Strony postępowania były reprezentowane przez profesjonalnych pełnomocników, a ponadto w sprawie nie ujawniły się okoliczności nakazujące podjęcie jakiegokolwiek inicjatywy do przeprowadzenia postępowania dowodowego z urzędu.

Strona powodowa nie przedstawiła, żadnego obiektywnie wartościowego dowodu wskazującego, aby w 1993 roku przeznaczyła jakiegokolwiek własne pieniądze na finansowanie budowy, co więcej nie wykazała też żeby posiadała w tym czasie jakiegokolwiek oszczędności. Same zeznania powoda, że takie oszczędności miał są całkowicie niewystarczające, tym bardziej, że zeznania pozwanej i świadków w jego rodziny przeczą tym twierdzeniom. Co istotne, w tym samym czasie trwała budowa domu mieszkalnego powodów i budowa ta miała być finansowana właśnie z tych oszczędności. Powodowie chcą zatem, aby dać wiarę ich gołosłownym twierdzeniom, że posiadali oszczędności pozwalające im na wybudowanie domu jednorodzinnego dla siebie i wybudowanie piętrowej hali produkcyjnej na nieruchomości pozwanej. Znamienne jest również to, że powodowie nie są w posiadaniu żadnego rachunku, który potwierdziłby partycypowanie w kosztach budowy hali. Również żaden ze zgłoszonych przez powodów świadków nie był w stanie

powiedzieć niczego na temat finansowania budowy hali w 1993 roku. Zeznawali oni jedynie na, jak się okazało, niesporne okoliczności co do nakładów dokonywanych na nieruchomości w późniejszym okresie.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Powództwo w część i zasługiwało na uwzględnienie.

Stosownie do art. 26 § 1 kodeksu cywilnego samoistny posiadacz w dobrej wierze może żądać zwrotu nakładów koniecznych o tyle, o ile nie mają pokrycia w korzyściach, które uzyskał z rzeczy. Zwrotu innych nakładów może żądać o tyle, **o ile zwiększają wartość rzeczy w chwili jej wydania właścicielowi**. Jednakże gdy nakłady zostały dokonane po chwili, w której samoistny posiadacz w dobrej wierze dowiedział się o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa o wydanie rzeczy, może on żądać zwrotu jedynie nakładów koniecznych.

Z art. 230 k.c. wynika z kolei, że 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.

Powołane przepisy mają także zastosowanie do sytuacji powodów. Posiadaczem zależnym jest osoba, która włada rzeczą jak użytkownik, zastawnik, najemca, dzierżawca lub mający inne prawo, z którym łączy się określone władztwo nad cudzą rzeczą (art. 336 KC). Niezależnie zatem od uznania powodów za posiadaczy samoistnych bądź zależnych przysługują im w stosunku do pozwanej roszczenia o zwrot nakładów zwiększających wartość nieruchomości pozwanej.

Powodowie z pewnością byli posiadaczami w dobrej wierze.

Zgodnie z tradycyjnym ujęciem, dobra wiara posiadacza istnieje wtedy, gdy jest on przekonany, że posiada rzecz zgodnie z przysługującym mu prawem, a to jego przekonanie uzasadnione jest okolicznościami danego przypadku. Dobrą wiarę wyłącza nie tylko pozytywna wiadomość o braku uprawnienia, ale i brak wiedzy spowodowany niedbalstwem. Posiadaczem w złej wierze jest z kolei ten, kto wie albo na podstawie towarzyszących okoliczności wiedzieć powinien, że nie przysługuje mu prawo własności. Zgodnie z art. 7 KC, jeżeli ustawa uzależnia skutki prawne od złej lub dobrej wiary, domniemuje się dobrą wiarę. Domniemanie to jest wzruszalne (*iuris tantum*), zaś ciężar dowodu złej wiary posiadacza spoczywa na właścicielu rzeczy (art. 6 k.c.).

Posiadanie przez powodów części nieruchomości pozwanej nie naruszało interesów pozwanej. Do 2013 roku było zgodne z wolą pozwanej, która na początku w całości akceptowała czynione nakłady, a w późniejszym okresie nie sprzeciwiała się nim. Roszczenia o zwrot nakładów, przysługujące posiadaczowi zależnemu w dobrej wierze przeciwko właścicielowi rzeczy, wypada zauważyć, że posiadacz taki może żądać zwrotu nakładów koniecznych o tyle, o ile nie znalazły one pokrycia w korzyściach uzyskanych z rzeczy. Ponadto, może on również żądać zwrotu innych nakładów (tj. nakładów użytecznych i zbytkownych), o ile zwiększają one wartość rzeczy w chwili jej wydania właścicielowi (art. 226 § 1 zd. 1 i 2 w zw. z art. 230 k.c.).

Przechodząc do sposobu wyliczenia wartości nakładów powodów należy przede wszystkim wskazać, że powodowie wykazali, że partycypowali jedynie w części wskazywanych przez siebie nakładów. Częściowo te kwestie przedstawiono we wcześniejszej części uzasadnienia. Trzeba przy tym zauważyć, że dokonane nakłady pochodziły z majątku (...) spółki cywilnej. Stąd też rozliczenia z nimi związane są pochodną stosunków wewnętrznych w tej spółce. Zostały one opisane w stanie faktycznym.

W odniesieniu do najistotniejszego składnika jakim jest hala produkcyjna podlegający rozliczeniu nakład obejmuje jedynie wartość kredytu zaciągniętego w kwocie 200.000.000 złotych. Budowa poza środkami z tego kredytu pochłonęła jeszcze 350.000.000 złotych, co wprost wynika z dokumentacji kosztorysowej przedłożonej na potrzeby

uzyskania kredytu. W ocenie Sądu jest to najbardziej wiarygodny dokument, najlepiej oddający sytuację inwestorów. Został wytworzony na zlecenie zarówno powodów jak i pozwanej. W konsekwencji oparcie rozliczenia na danych z niego wynikających jest w ocenie Sądu najbardziej odpowiednie. Uznając zatem że wartość inwestycji z 1993 roku wynosiła 550.000.000 złotych, to nakład w kwocie 200.0000 złotych stanowił 36,4 % tej wartości. Odnosząc to do wartości tego nakładu w chwili zwrotu nieruchomości 173.486 złotych (z opinii uzupełniającej wynikało, że kwota 178.813 złotych wskazana w pierwotnej opinii uwzględnia wartość remontu w kwocie 5.327 złotych dokonanego w późniejszym okresie) – daje to kwotę 63.149 złotych. Powodowie partycypowali w połowie wartości tego nakładu co powoduje, że do rozliczenia z tego tytułu pozostała kwota 31.574 złote. Kolejny nakład obejmujący murowane ogrodzenie, które podnosi wartość nieruchomości o 3.136 złotych podlega rozliczeniu w kwocie 1568 złotych, czyli połowie wartości bowiem dokonany był w czasie kiedy powodom przysługiwał udział wynoszący 1/2 część w spółce (...).

Pozostałe nakłady zostały dokonane w czasie kiedy ze spółki ustąpiła już D. O., a udział J. O. wynosił jedynie 10 %. Z uwzględnieniem zatem tego wskaźnika należało rozliczyć wartość pozostałych dokonanych na nieruchomości nakładów:

- brama z napędem i furtką 1587 złotych (do rozliczenia 1428 zł)
- wykonanie elewacji hal i remont starej hali – wynosi 5327 złotych (do rozliczenia 4794 zł);
- utwardzenie z kostki brukowej – wynosi 27.088 złotych (do rozliczenia 24.379 zł);
- wykonanie ogrodu z nawodnieniem – wynosi 7.669 złotych (do rozliczenia 6.902 zł).

Suma zatem wartości nakładów będących udziałem powodów na nieruchomości pozwanej, podwyższających wartość tej nieruchomości w chwili jej wydania wynosi 70.645 złotych.

O odsetkach orzeczono na podstawie art. 481 § 1 i 2 k.c. zgodnie z żądaniem, bowiem przed tą datą powodowie wzywali pozwaną do spełnienia świadczenia. Roszczenie było zatem wtedy już wymagalne (co do zasądzonej kwoty).

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 100 zdanie pierwsze k.p.c. w zw. z art. 98 § 2 i 3 k.p.c. dokonując ich stosunkowego rozdzielenia.

Strona powodowa wygrała proces w **23,5%**, przegrywając go w 76,5%. Na koszty postępowania istniejące po stronie powodowej złożyły się: koszty opłaty sądowej od pozwu – 15.000 złotych (pierwotne zwolnienie od kosztów zostało cofnięte i nakazano ściągnąć tę kwotę od powodów), koszty zastępstwa procesowego w wysokości 7200 zł, koszty opłaty od pełnomocnictw – 17 zł, koszty przeprowadzonych opinii biegłego i świadka 2.500 zł zaliczka, 2.552,85 zł i 235,97 zł opinia uzupełniająca (nieuiszczona, którą stosownie do art. 113 ustawy o kosztach sądowych nakazano ściągnąć od powodów). Łącznie 27.505,82 złotych. Strona pozwana poniosła koszty w wysokości 7217 złotych (koszty wynagrodzenia pełnomocnika - 7200 zł; opłata od pełnomocnictwa – 17zł. Łącznie zatem ogólne koszty prowadzenia sprawy wyniosły 34.722,82 zł. Uzyskaną sumę należało podzielić proporcjonalnie do stosunku, w jakim strony utrzymały się ze swymi roszczeniami. Skoro zatem pozwany przegrał sprawę w 23,5 % winien więc ponieść koszty procesu w wysokości 8.159,86 zł. Tymczasem pokrył je w kwocie 7217 zł. Powstała w ten sposób różnica 943 zł winna zostać zasądzona na rzecz strony, której poniesione koszty przewyższyły obciążający ją udział, w tym wypadku na rzecz strony pozwanej od powodów.