

Sygn. akt I Ca 308/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 16 sierpnia 2016 roku

Sąd Okręgowy w Sieradzu Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący SSO Barbara Bojakowska

Sędziowie SO Elżbieta Zalewska - Statuch

SR (del) Elżbieta Sadowska - Augustyniak

Protokolant starszy sekretarz sądowy Beata Krysiak

po rozpoznaniu w dniu 10 sierpnia 2016 roku w Sieradzu

na rozprawie sprawy

z powództwa E. D.

przeciwko H. Ł., J. W. i A. J.

o wydanie nieruchomości

na skutek apelacji pozwanej H. Ł.

od wyroku Sądu Rejonowego w Wieluniu

z dnia 29 kwietnia 2016 r. sygn. akt I C 199/07

1. oddała apelację;

2. zasądza od pozwanej H. Ł. na rzecz powódki E. D. kwotę 600 zł (sześćset złotych) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa prawnego w postępowaniu apelacyjnym.

Sygn. akt I Ca 308/16

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 29 kwietnia 2016 roku Sąd Rejonowy w Wieluniu w sprawie z powództwa E. D. przeciwko H. Ł., J. W.

i A. J. o wydanie nieruchomości nakazał pozwanym H. Ł., J. W. i A. J. wydać na rzecz powódki E. D. zabudowaną nieruchomość położoną w B. przy ul. (...) oznaczoną numerem ewidencyjnym działki (...) o powierzchni 0,05 ha, objętą księgą wieczystą Sądu Rejonowego

w W. V Wydział Ksiąg Wieczystych Kw Nr (...), na wykonanie czynności opisanych

w punkcie pierwszym udzielił pozwanym H. Ł., J. W.

i A. J. okresu jednego miesiąca od daty uprawomocnienia się orzeczenia, zasądził na rzecz powódki E. D. tytułem zwrotu kosztów procesu od pozwanej H. Ł. kwotę 257,00 złotych, od pozwanej J. W. kwotę 255,00 złotych, od pozwanego A. J. kwotę 255,00 złotych, nakazał pobrać od pozwanych H. Ł., J. W. i A. J. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Wieluniu kwoty po 2.515,73 złotych tytułem brakujących kosztów procesu.

Powyższe rozstrzygnięcie zapadło w oparciu o ustalenia, których istotne elementy przedstawiają się następująco:

J. i M. Z., zamieszkiwali w B. przy ul. (...) i prowadzili położone w tej gminie gospodarstwo rolne o powierzchni 2,88 ha. W skład gospodarstwa wchodziła działka siedliskowa oznaczona numerem ewidencyjnym (...) o powierzchni 0,09 ha, zabudowana drewnianym domem zamieszkiwanym wspólnie przez J. i M. Z. oraz T. i S. B. oraz budynkami gospodarczymi.

W 1970 roku dokonano ewidencyjnego podziału nieruchomości na dwie działki:(...) i (...). Działka o numerze (...) została przepisana na E. B., syna T., zaś działkę o numerze (...) o obszarze 0,05 ha zapisano w ewidencji gruntów i budynków obrębu B., gminy B., na nazwisko J. Z..

Małżonkowie J. i A. J., w dniu 04 czerwca 1970 roku, kupili od E. B. działkę o numerze (...). Umowa sprzedaży została sporządzona przed notariuszem M. Ś. w Państwowym Biurze Notarialnym za nr Rep. (...).

W dniu 14 marca 1946 roku zmarła M. Z., a w dniu 03 grudnia 1971 roku J. Z.. Po zmarłych małżonkach Z. pozostało dwoje dzieci: E. D. oraz W. Z., który gospodarował na działce (...) po śmierci ojca J. Z. i zamieszkiwał w drewnianym domu ze swoją żoną. Natomiast E. D., po wyjściu za mąż, wyprowadziła się z domu rodzinnego i zamieszkała z mężem w J..

W dniu 01 marca 1978 roku małżonkowie A. i J. J. (2), na podstawie nieformalnej umowy kupna – sprzedaży, nabyli od W. Z. działkę nr (...), zabudowaną drewnianym budynkiem mieszkalnym, składającym się z dwóch izb, krytego słomą oraz obory z kamieni cementowych, pokrytej dachówką. Niniejsza umowa miała zostać potwierdzona aktem notarialnym sporządzonym w Państwowym Biurze Notarialnym w K..

W. Z. zmarł w dniu 04 maja 1996 roku, jako bezdzietny wdowiec i pozostawił po sobie siostrę E. D. z domu Z., która na mocy postanowienia o stwierdzeniu nabycia spadku z dnia 28 grudnia 2001 roku, wydanego przez Sąd Rejonowy w Wieluniu I Wydział Cywilny, w sprawie o sygn. akt I Ns 801/01, nabyła z mocy ustawy spadek po swoim bracie W. Z. wraz z wchodzącym w jego skład gospodarstwem rolnym.

W dniu 08 czerwca 2006 roku, E. D. wystąpiła do Sądu Rejonowego w Wieluniu z wnioskiem o uregulowanie prawa własności i stwierdzenie, że jej ojciec J. Z. z dniem 04 listopada 1971 roku, z mocy prawa, nabył własność zabudowanej nieruchomości rolnej położonej w B. o powierzchni 0,05 ha, stanowiącej działkę nr (...). Postanowieniem tegoż Sądu z dnia 20 marca 2007 roku, wydanym w sprawie o sygn. akt I Ns 471/06, stwierdzono, iż J. Z. nabył z mocy prawa, z dniem 04 listopada 1971 roku, na podstawie ustawy z dnia 26 października 1971 roku o uregulowaniu własności gospodarstw rolnych, prawo własności nieruchomości położonej w B. o powierzchni 0,05 ha, oznaczonej nr działki (...). Dla przedmiotowej nieruchomości, w dniu 04 października 2007 roku, na wniosek E. D. została założona księga wieczysta o numerze Kw (...), prowadzona przez Sąd Rejonowy w W. IX Zamiejskowy Wydział Ksiąg Wieczystych z siedzibą w W..

Pismami z dnia 28 września 2007 roku E. D. wezwała H. Ł., J. W. i A. J., następców prawnych po zmarłych J. i A. J., do dobrowolnego opuszczenia i wydania działki nr (...). W odpowiedzi na powyższe wezwanie, H. Ł. wskazała, iż przedmiotowa nieruchomość została, w sposób nieformalny, zakupiona od W. Z., a następnie poczynione zostały na niej znaczne nakłady. Nadto, H. Ł. wskazała, iż chce „sformalizować nabycie przedmiotowej nieruchomości”, a gdy to okaże się niemożliwe, dobrowolnie opuści nieruchomość za zapłatą przez E. D. kwoty 100.000,00 zł tytułem zwrotu nakładów.

W dniu 14 sierpnia 2007 roku, H. Ł. wystąpiła do Sądu Rejonowego w W. przeciwko E. D. z pozwem o przeniesienie własności nieruchomości

w trybie art. 231 k.c. Postanowieniem z dnia 30 sierpnia 2007 roku, wydanym w sprawie o sygn. akt I C 154/07, Sąd Rejonowy w Wieluniu stwierdził swoją niewłaściwość miejscową i sprawę przekazał do rozpoznania Sądowi Rejonowemu w Jeleniej Górze. Wyrokiem z dnia 16 kwietnia 2009 roku, wydanym przez Sąd Rejonowy w Jeleniej Górze w sprawie o sygn. akt I C 759/07, oddalono powództwo. H. Ł. zaskarżyła przedmiotowe rozstrzygnięcie, a złożona apelacja, wyrokiem Sądu Okręgowego w Jeleniej Górze z dnia 03 września 2009 roku, wydanym w sprawie o sygn. akt II Ca 288/09, została oddalona.

Małżonkowie A. i J. J. (2) po zakupie, na podstawie nieformalnej umowy sprzedaży z dnia 01 marca 1978 roku, zabudowanej nieruchomości położonej w B.

o powierzchni 0,05 ha, stanowiącej działkę nr (...) i wyprowadzeniu się przez W. Z. z żoną do O., rozpoczęli modernizację nieruchomości, gdyż zajmowany dotychczas przez nich oraz W. Z. drewniany budynek nie nadawał się do dalszego w nim zamieszkiwania. Małżonkowie J., na potrzeby mieszkaniowe, zaadoptowali znajdujący się na tej nieruchomości, postawiony przez J. Z., budynek gospodarczy - oborę. Murowana obora wyposażona została przez małżonków J. w instalację elektryczną

i wodno- kanalizacyjną oraz centralne ogrzewanie. Położone zostały tynki wewnątrz i zewnętrzne, wykonano wylewki i podłogi, wymieniona została stolarka okienna i drzwi, pobudowano ścianę działową. Do pomieszczeń obory dobudowany został parterowy przedsionek oraz łazienka. Tym samym, łączna powierzchnia użytkowa zaadaptowanej obory wynosiła 44,91 m², w tym 7,69 m² nieużytkowego strychu. Po zaadoptowaniu obory na pomieszczenia mieszkalne, zamieszkali w nich A. i J. J. (2) z rodziną. Natomiast, budynek drewniany, który nie nadawał się do dalszego zamieszkania, został przez nich rozebrany. Małżonkowie J., na działce nr (...), dobudowali do budynku obory, podpiwniczony budynek z poddaszem nieużytkowym i w ten sposób uzyskano pomieszczenie komunikacyjne do budynku obory, w którym to pomieszczeniu znajdowało się wejście do piwnicy. Poza tym, powstały: pokój z betonową posadzką i wyjściem na taras, poddasze nieużytkowe - strych oraz piwnica, gdzie umieszczono piec centralnego ogrzewania. Od frontu budynku, wykonany został zadaszony taras na podmurówce z drewnianą konstrukcją dachu, podparty drewnianymi słupami, pokryty blachą trapezową, z posadzką

z terakoty i drewnianą balustradą. Dzięki rozbudowie, powierzchnia budynku mieszkalnego wynosiła łącznie 94,23 m², w tym 34,51 m² powierzchni przynależnej, czyli piwnicy

i nieużytkowego strychu. Zagospodarowana została również przestrzeń wokół budynku poprzez urządzenie ogrodu, wykonanie chodnika. Po śmierci A. i J. J. (2), nieruchomością tą opiekowała się H. Ł., która przebywała w niej w okresie letnim, wykonywała także niezbędne remonty. Natomiast, w latach 2003-2004 H. Ł. przeprowadziła gruntowny remont nieruchomości. Wykonane zostało nowe pokrycie dachowe z rynnowaniem, otynkowano dobudowaną część, a następnie pomalowano cały budynek. Z kolei, od części frontowej budynku, położona została kostka brukowa.

Modernizacja starej obory oraz dobudowanie nowego budynku dokonane zostało przez małżonków J. bez uzyskania wymaganego pozwolenia na rozbudowę. Do momentu przeprowadzenia przez E. D. postępowania spadkowego po zmarłym ojcu i bracie oraz uregulowaniu prawa własności do nieruchomości położonej we wsi B. o powierzchni 0,05 ha, stanowiącej działkę nr (...), nie podejmowała ona żadnych kroków w celu odzyskania nieruchomości, nie czyniła na niej żadnych nakładów, ani nie wykonywała żadnych prac. Wartość nakładów poczynionych na nieruchomość położoną we wsi B. o powierzchni 0,05 ha, stanowiącej działkę nr (...) wyniosła 80.681,00 zł. Pozwani, poprzez korzystanie

z przedmiotowej nieruchomości niebędącej ich własnością, osiągnęli korzyść majątkową wyrażoną kwotą 15.209,73 zł stanowiącą różnicę między czynszem rynkowym, jaki właściciel mógłby uzyskać poprzez wynajęcie nieruchomości, a kosztami jej utrzymania. E. D., jako właścicielka przedmiotowej nieruchomości, mogłaby z kolei uzyskać, z tytułu bezumownego korzystania przez pozwanych, ze stanowiącej jej własność nieruchomości wynagrodzenie w kwocie 43.450,00 zł.

Wnioskiem z dnia 26 sierpnia 2011 roku, powódka E. D., wystąpiła do Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w W. o wszczęcie postępowania administracyjnego w celu wydania decyzji nakazującej rozbiorę obiektu budowlanego posadowionego na nieruchomości położonej w B., stanowiącej działkę nr (...), objętej księgą wieczystą Kw Nr (...) lub decyzji o zatwierdzeniu projektu budowlanego i ustaleniu opłaty legalizacyjnej.

Decyzją Nr (...) Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w W. z dnia 24 listopada 2014 roku, wydaną w sprawie Nr (...). (...) -14, nakazano E. D. rozbiórkę samowolnie rozbudowanego budynku mieszkalnego, przebudowanego z budynku gospodarczego, położonego w miejscowości B. na działce nr (...). Na dzień 11 lutego 2015 roku wyznaczony został termin kontroli wykonania przez E. D., orzeczonego wobec niej, obowiązku rozbiórki samowoli budowlanej. H. Ł. wraz z wnioskiem o wznowienie postępowania w sprawie prowadzonej przez Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w W. Nr (...). (...) -14, wniosła odwołanie od decyzji z dnia 24 listopada 2015 roku. Decyzją Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w W. nr (...) z dnia 27 lipca 2015 roku odmówiono uchylecia objętej wznowieniem decyzji nr (...), znak (...). (...) -14, nakładającej obowiązek rozbiórki budynku mieszkalnego na działce nr (...). Decyzją (...) Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego nr (...), znak (...). (...) . (...) .2015.WE, z dnia 07 marca 2016 roku utrzymano w mocy decyzję Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w W. z dnia 27 lipca 2015 roku. Tym samym E. D. została ostatecznie zobowiązana do wykonania rozbiórki budynku mieszkalnego posadowionego na działce nr (...) w B..

Powyższy stan faktyczny, który okazał się w przeważającej części bezsporny, Sąd Rejonowy w Wieluniu ustalił w oparciu o osobowy materiał dowodowy w postaci zeznań stron oraz nieosobowy materiał dowodowy w postaci zebranych w aktach sprawy dokumentów, w tym znajdujących się w załączonych aktach o sygn. I Ns 801/01 i I Ns 471/06 oraz aktach Sądu Rejonowego w Jeleniej Górze o sygn. I C 759/07, którym Sąd w całości przypisał walor wiarygodności. Wszelkie dokumenty zostały sporządzone przez podmioty do tego uprawnione, w ramach przyznanych im kompetencji, a prawdziwości i autentyczności oraz mocy dowodowej tychże dokumentów strony nie podważyły i skutecznie nie zakwestionowały.

Sąd I instancji uznał także za wiarygodne sporządzone przez biegłych B. J. i J. O. opinie pisemne i ustne wskazując, że są one jasne, wewnętrznie niesprzeczne oraz naukowo i logicznie uzasadnione. Sąd Rejonowy nie dostrzegł żadnych ważnych powodów, które zmuszałyby do dopuszczenia dowodu z opinii innych biegłych. Nadto opinie te nie zostały skutecznie zakwestionowane przez strony procesu.

Dokonując oceny zebranego materiału dowodowego Sąd Rejonowy wskazał, że roszczenie powódki E. D. jest ściśle związane z przysługującym jej prawem własności do nieruchomości położonej w B. przy ul. (...), a stanowiącej działkę nr (...)

i opiera się na treści art. 222 § 1 k.c., zgodnie z którym właściciel może żądać od osoby, która włada faktycznie jego rzeczą, ażeby rzecz została mu wydana chyba, że osobie tej przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą. W rozpoznawanej sprawie nie doszło do zawarcia umowy przeniesienia własności nieruchomości w formie aktu notarialnego. Pozwani zajmują więc, przedmiotową nieruchomość bez tytułu prawnego, a tym samym zobowiązani są do jej zwrotu właścicielowi czyli E. D.. Pozwani, co do zasady, nie kwestionowali prawa powódki do żądania wydania nieruchomości. Natomiast, zgłosili prawo zatrzymania nieruchomości, na podstawie art. 461 k.c., w myśl którego zobowiązany do wydania cudzej rzeczy może ją zatrzymać, aż do chwili zaspokojenia lub zabezpieczenia przysługujących mu roszczeń o zwrot nakładów na rzecz oraz roszczeń o naprawienie szkody przez rzecz wyrządzonej, przy czym, przepisu tego nie stosuje się, gdy obowiązek zwrotu rzeczy wynika z czynu niedozwolonego, albo, gdy chodzi o zwrot rzeczy wynajętych, wdzierżawionych lub użyczonych. Prawo zatrzymania jest środkiem zabezpieczenia roszczeń służących dłużnikowi, zwanemu retencjonistą, wobec wierzyciela do czasu, gdy ten nie zabezpieczy roszczenia, które przysługuje dłużnikowi względem wierzyciela. Przez zatrzymanie świadczenia dłużnik wywiera nacisk na wierzyciela, aby ten swoje zobowiązanie spełnił (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 7 października 2010 r., IV CSK 93/10, LEX nr 898260). Prawo to jest traktowane jako rodzaj dozwolonej samopomocy, w wyniku której dłużnik uzyskuje narzędzie psychicznego oddziaływania na wierzyciela w kierunku wykonania lub przynajmniej zabezpieczenia zobowiązania wzajemnego (tak T. Wiśniewski (w:) G. Bieniek, Komentarz, t. I, 2011, s. 754). Prawo zatrzymania ustanowione w art. 461 § 1 k.c. jest skuteczne tylko wtedy, gdy posiadacz ma roszczenie o zwrot nakładów uzasadnione w świetle art. 226 k.c. (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 15 maja 2001 r., I KKN 354/00, LEX nr 52670), gdyż artykuł 461 § 1 k.c. nie stanowi samodzielnej podstawy dochodzenia nakładów (zob. W. J. Kocot, Głosa do postanowienia SA z 5.11.2007 r., I Acz 1707/07, Gl. 2008, Nr 2, s. 70–78). Tym samym w myśl art. 226 k.c. samoistny posiadacz w dobrej wierze może żądać zwrotu nakładów koniecznych

o tyle, o ile nie mają pokrycia w korzyściach, które uzyskał z rzeczy, a innych nakładów 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. Natomiast, samoistny posiadacz w złej wierze może żądać jedynie zwrotu nakładów koniecznych, i to tylko o tyle, o ile właściciel wzbogaciłby się bezpodstawnie jego kosztem. Przez nakłady należy rozumieć wszelkie wydatki czynione na cudzą rzecz, które cechuje dobrowolność ze strony osoby dokonującej nakładów. Nakłady mogą być dokonywane także wbrew woli właściciela rzeczy. Mogą przybierać różną postać – nakładów finansowych (np. świadczenia publiczne, ubezpieczenie rzeczy), rzeczowych (np. wykonanie inwestycji polegających na wzniesieniu budowli, wykonaniu instalacji, obsianiu pola itp.) lub nakładów pracy. Ustawodawca dokonując rozróżnienia nakładów na nakłady „konieczne” oraz „inne” nakłady, wskazał odmienne przesłanki dla ewentualnego roszczenia o zwrot nakładów przysługujących samoistnemu posiadaczowi. Tak więc, wyróżnia się nakłady konieczne, użyteczne i zbytekowne. Zgodnie z treścią art. 226 § 1 k.c. zaliczenie nakładów do innych niż konieczne oznacza, że podlegają zwrotowi ze względu na kryterium zwiększenia wartości rzeczy w chwili jej wydania właścicielowi. Jest to kryterium obiektywne i znajduje zastosowanie bez względu na subiektywną ocenę właściciela, co do przydatności tego rodzaju nakładów do dalszego wykorzystania rzeczy według jego zamierzeń (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 30 listopada 2007 r., IV CSK 313/07, LEX nr 623819). Artykuł 226 k.c. nie stanowi podstawy prawnej do rozliczeń dokonywanych między posiadaczem samoistnym, a właścicielem w każdej sytuacji. Zastosowanie tego przepisu obejmuje przede wszystkim takie przypadki, w których posiadacz samoistny włada rzeczą bezprawnie, a zatem nie na podstawie jakiegokolwiek stosunku prawnego. Zarówno w doktrynie, jaki orzecznictwie wyrażany jest pogląd, że w sprawie o zwrot nakładów należy na wstępie ustalić na podstawie, jakiego stosunku prawnego czyniący nakłady posiadał nieruchomości i dokonywał nakładów, bowiem jeżeli z właścicielem łączyła go jakaś umowa, należy określić jej charakter oraz to, czy w uzgodnieniach stron uregulowano sposób rozliczenia nakładów. W sytuacji, gdy takie uzgodnienia były, to one powinny być podstawą rozliczenia nakładów chyba, że bezwzględnie obowiązujące przepisy 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 ramach danego stosunku prawnego. Natomiast, jeżeli stosunek prawny, na gruncie, którego dokonano nakładów, nie reguluje ich rozliczenia, wówczas, zgodnie z art. 230 k.c. mają odpowiednie zastosowanie przepisy art. 224–226 k.c. Przepisy te mają też zastosowanie wprost, gdy nakłady dokonywane były bez wiedzy czy zgody właściciela, a więc nie na podstawie umowy z nim zawartej. Dopiero wówczas, gdy okaże się, że umowa stron, ani przepisy regulujące dany stosunek prawny nie przewidują sposobu rozliczenia nakładów, jak również nie ma podstaw do stosowania wprost lub odpowiednio art. 224–226 k.c., zastosowanie znajdzie art. 405 k.c., bowiem przepisy art. 224–226 k.c. mają charakter szczególny wobec art. 405 k.c. (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 04 listopada 1980 r., II CR 394/80, LEX nr 2612, z dnia 19 sierpnia 1971 r., II CR 224/71, LEX nr 6981, postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 05 marca 2009 r., III CZP 6/09, LEX nr 496385; wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 06 maja 2010 r., I ACA 276/10, L., wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 03 grudnia 2012 r., VI ACA 980/12, L., wyrok Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z dnia 13 września 2013 r., I ACA 603/11, L., wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 18 czerwca 2014 r., I ACA 195/14, L.).

Przenosząc powyższe rozważania w realia przedmiotowej sprawy Sąd Rejonowy wskazał, iż pozwani, a wcześniej ich rodzice A. i J. J. (2) byli posiadaczami samoistnymi nieruchomości położonej w B., stanowiącej działkę nr (...) na podstawie nieformalnej umowy sprzedaży z dnia 01 marca 1978 roku, która to umowa nie została potwierdzona aktem notarialnym, pomimo wyraźnych wskazań w samej treści umowy. Sprzedający W. Z., pomimo zobowiązania do uregulowania kwestii własności przedmiotowej nieruchomości, którą sprzedał A. i J. J. (2), nie uregulował jej stanu prawnego i nie uzyskał tytułu własności. Tym samym, nie doszło do sporządzenia umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego. Z zeznań pozwanych w sposób niewątpliwy wynika, że mieli oni świadomość, iż nabycie przedmiotowej nieruchomości nastąpiło na podstawie nieformalnej tj. zawartej bez zachowania wymaganej formy, umowy sprzedaży, która to umowa miała zostać potwierdzona aktem notarialnym sporządzonym w Państwowym Biurze Notarialnym, po zgromadzeniu przez sprzedającego W. Z. wymaganych dokumentów. Do zawarcia umowy w formie aktu notarialnego

nie doszło, gdyż W. Z. nie uzyskał tytułu własności do zbytej nieruchomości. Dopiero po przeprowadzeniu przez powódkę E. D. postępowania uwłaszczeniowego uregulowany został stan prawny przedmiotowej nieruchomości. Natomiast, zgodnie z utrwalonym poglądem orzecznictwa i doktryny osoba, która weszła w posiadanie nieruchomości na podstawie umowy mającej na celu przeniesienie własności, zawartej bez zachowania formy aktu notarialnego, nie jest samoistnym posiadaczem w dobrej wierze (por. uchwała Sądu Najwyższego 7 sędziów - zasada prawna z dnia 06 grudnia 1991 r., III CZP 108/91, LEX nr 3700, postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 27 kwietnia 2001 r., V CKN 219/00, LEX nr 52414). Tym samym, w ocenie Sądu, rodzice pozwanych, jak i sami pozwani nie legitymujący się tytułem własności do objętej sprawą nieruchomości i mający tego pełną świadomość, byli jedynie posiadaczami samoistnymi w złej wierze. Tym samym podstawą roszczenia pozwanych o zwrot nakładów jest dyspozycja art. 226 § 2 k.c., zgodnie z którą samoistny posiadacz w złej wierze może żądać zwrotu nakładów koniecznych i to tylko o tyle, o ile właściciel wzbogaciłby się bezpodstawnie jego kosztem. Podstawowym celem nakładów koniecznych, a tym samym kryterium pozwalającym odróżnić je od nakładów ulepszących, jest utrzymanie rzeczy w należyтым stanie, umożliwiającym normalne z niej korzystanie, zgodnie z przeznaczeniem tej rzeczy. Funkcją nakładów koniecznych może być także zapobieżenie zniszczeniu lub uszkodzeniu rzeczy (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 04 czerwca 1998 r., II CKN 886/97, L.). Są to np. wydatki na remonty i konserwację rzeczy, zasiewy, płacenie podatków oraz inne świadczenia publiczne, a także ubezpieczenie rzeczy (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Łodzi z dnia 26 kwietnia 2013 r., I ACA 1449/12, L.). Nie są natomiast nakładami koniecznymi te prace i wydatki, które służą „stworzeniu” rzeczy. Nadto, przepis art. 226 k.c. zakłada ponoszenie określonej kategorii nakładów na rzecz istniejącą i znajdującą się we władaniu podmiotu czyniącego nakłady. Z tego powodu nakładem koniecznym nie będzie np. wydatek na wzniesienie budynku na nieruchomości gruntowej, ani udział w budowaniu budynku i jego wyposażenie w różne instalacje (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 19 stycznia 2005 r., I CK 476/04, L., wyrok Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z 23 stycznia 2014 r., I ACA 451/13, L., wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 23 stycznia 2013 r., I ACA 772/12, L.). Do kategorii „innych nakładów” zalicza się nakłady użyteczne i nakłady zbytkowne. Nakłady użyteczne to te, które zmierzają do ulepszenia rzeczy lub podniesienia jej funkcjonalności. Za nakład użyteczny uznać można chociażby urządzenie sadu (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Łodzi z dnia 23 maja 2013 r., I ACA 27/13, L.). Nakłady zbytkowne to z kolei te, które mają na celu nadanie rzeczy wyglądu lub charakteru odpowiadającego szczególnemu upodobaniu tego, kto tych nakładów dokonuje (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 20 grudnia 1995 r., II CRN 191/95, LEX nr 1294391). Tym samym, nakłady konieczne to te, bez których rzecz nie jest przydatna do umówionego użytku. Za ulepszenia należy natomiast uznać wszelkie inne nakłady, których poniesienie nie wynika z chęci czy też konieczności utrzymania rzeczy w stanie przydatnym do umówionego użytku. Tak więc, zdaniem Sądu I instancji, nakładów poniesionych na remont budynku gospodarczego – obory i jej adaptację na budynek mieszkalny nie można uznać za nakłady konieczne. Działania pozwanych nie miały bowiem, na celu utrzymania rzeczy w należyтым stanie, ani nie prowadziły do normalnego jej używania, skoro bezspornie pomieszczenie nie nadające się od początku do zamieszkania, spełniające zgoła odmienny cel, przekształcone zostało na pomieszczenia mieszkalne, a następnie także rozbudowane. Ponadto, co w tym miejscu należy kategorycznie podkreślić, przekształcenie budynku gospodarczego - obory na budynek mieszkalny oraz jego rozbudowa nastąpiło bez uzyskania niezbędnych i wymaganych prawem pozwoleń na budowę, co w chwili obecnej skutkuje obowiązkiem rozbiórki budynku i wiąże się z kosztami, które obciążają powódkę jako właścicielkę nieruchomości. Tym samym, nieuprawnionym byłoby twierdzenie, iż powódka po odzyskaniu nieruchomości wraz z zabudowaniami naniesionymi przez pozwanych, bezpodstawnie wzbogaciłaby się ich kosztem. Nadto stwierdzić należy, iż nawet w sytuacji gdyby pozwani wykazali, że poniesione przez nich nakłady były nakładami koniecznymi, do czego byli zobligowani, zgodnie z dyspozycją art. 6 k.c., zwrócić trzeba jeszcze uwagę, iż nakłady te znalazły pokrycie w korzyściach, jakie pozwani osiągnęli, użytkując nieruchomość powódki przez okres prawie 30 lat. W tym miejscu jedynie dla porządku, podnieść można, iż pomimo obowiązku płynącego z treści art. 6 k.c., pozwani nie wykazali przed Sądem nie tylko, jakie nakłady stanowiły nakłady konieczne, ale również, które z nakładów poniesione zostały przez nich samych, mając na względzie, iż uprawnionym z tytułu roszczenia o rozliczenie nakładów nie jest każdorazowy posiadacz samoistny, ale tylko ten, który nakłady poniósł (tak E. Gniewek, w: SPP, t. 3, s. 920; odmiennie R. Trzaskowski, Postanie i charakter prawny roszczenia o zwrot nakładów (art. 226 KC), Pal. 2008, Nr 7–8, s. 261–266).

W tym stanie rzeczy, Sąd I instancji przyjął, iż nakłady pozwanych, które przedstawili oni do rozliczenia w niniejszej sprawie nie są nakładami koniecznymi, a jeśli nawet w niewielkiej części takimi byłyby, czego jednak pozwani nie udowodnili, to znalazły one pokrycie w korzyściach, jakie pozwani uzyskali przez fakt, iż przez kilkadziesiąt lat korzystali z nieruchomości powódki. Tym samym Sąd uznał za bezskuteczny zarzut prawa zatrzymania, zgłoszony przez pozwanych.

Mając na uwadze powyższe oraz fakt, że pozwani nie kwestionowali, ani przysługującego powódce prawa własności do przedmiotowej nieruchomości, ani tego, że pozwani nie dysponują tytułem prawnym uprawniającym do władania działką objętą sprawą, Sąd Rejonowy na podstawie art. 222 k.c. uznając powództwo za uzasadnione, nakazał pozwanym H. Ł., J. W. i A. J. wydanie powódce zabudowanej nieruchomości położonej w B. przy ul. (...) oznaczonej numerem ewidencyjnym działki (...) o powierzchni 0,05 ha, objętej księgą wieczystą Kw Nr (...), o czym orzekł jak w pkt 1 wyroku.

Na podstawie art. 320 k.p.c., biorąc pod uwagę sytuację osobistą pozwanych, w tym ich wiek, Sąd uznał za zasadne odroczenie wydania nieruchomości na okres jednego miesiąca licząc od dnia uprawomocnienia się wyroku, uznając, iż czas ten pozwoli pozwanym na podjęcie niezbędnych działań w celu opróżnienia nieruchomości z rzeczy będących ich własnością (pkt 2 wyroku). O kosztach procesu, jak w 3 wyroku, Sąd Rejonowy orzekł na podstawie 98 § 1 i 3 k.p.c., zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu, w myśl którego pozwani jako strona przegrywająca sprawę na żądanie powódki obowiązani są zwrócić przeciwnikowi koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony. O brakujących kosztach procesu, na które złożył się koszt wynagrodzenia biegłych, w łącznej kwocie 7.553,19 zł, Sąd I instancji orzekł jak w pkt 4 wyroku, w oparciu o treść art. 98 § 1 k.p.c., obciążając nimi proporcjonalnie pozwanych, jako przegrywających sprawę (7.553,19 zł : 3 = 2.517,73 zł).

Apelację od powyższego wyroku w zakresie jego punktu pierwszego w dniu 3 czerwca 2016 roku wniósł pełnomocnik pozwanej H. Ł.. Podnosił, iż o wydaniu nieruchomości orzeczono bez uwzględnienia prawa zatrzymania w zakresie nakładów poczynionych na nieruchomości powódki za zgodą i wiedzą oraz bez sprzeciwu W. Z., a więc trudno przyjąć iż nakładu były czynione w złej wierzę. Ponadto w ocenie skarżącej niesłusznie przyjęto, iż pozwana winna uiścić wynagrodzenie za korzystanie z nieruchomości, w sytuacji gdy w roku 1978 zapłacono za nieruchomość, co w sytuacji waloryzacji tej kwoty spowodowałoby potrącenie z kwoty za użytkowanie tej nieruchomości. Z uwagi na powyższe wnosił o zmianę zaskarżonego orzeczenia poprzez przyjęcie iż wydanie nieruchomości nastąpi za jednoczesną zapłatą na rzecz H. Ł. kwoty 80.681,00 złotych oraz zmianę orzeczenia w zakresie kosztów postępowania. Na rozprawie apelacyjnej w dniu 10 sierpnia 2016 roku pełnomocnik pozwanej H. Ł. sprecyzował swoje stanowisko w sprawie oświadczając, że skarży orzeczenie w punkcie pierwszym ale nie samo wydanie nieruchomości a tylko i brak orzeczenia o obowiązku zwrotu nakładów i bez prawa zatrzymania.

Pełnomocnik powódki wnosil o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów postępowania przed Sądami II instancji.

Sąd Okręgowy zważył co następuje:

W ocenie Sądu Okręgowego apelacja nie zasługuje na uwzględnienie.

Na wstępie niniejszych rozważań należy wskazać, iż zgodnie z podzielanym przez Sąd Okręgowy stanowiskiem doktryny (vide: publikacja P. W. „Postępowanie w sprawie z powództwa właściciela o wydanie oznaczonej rzeczy w związku z powołaniem się przez pozwanego na prawo zatrzymania -art. 222 § 1 i art. 461 § 1 k.c.) dokonana przez sąd ocena bezzasadności zarzutu zatrzymania znajduje wyraz jedynie w uzasadnieniu wyroku. Prawidłowym było zatem szczegółowe omówienie przez Sąd Rejonowy powodów nieuwzględnienia zarzutu zatrzymania jedynie w uzasadnieniu rozstrzygnięcia bez zamieszczania odrębnego punktu w sentencji wyroku odnośnie tego zarzutu. Tylko bowiem w przypadku jego uwzględnienia Sąd zobowiązany byłby do zamieszczenia w końcowej części pierwszego punktu sentencji wyroku sformułowania, iż uzależnia wydanie nieruchomości od jednoczesnego spełnienia lub zabezpieczenia przez powódkę świadczenia wzajemnego przez zapłatę na rzecz pozwanych lub jednego z nich określonej kwoty. Podniesiony przez stronę pozwaną zarzut zatrzymania nie może prowadzić do oddalenia powództwa albowiem zarzut

ten nie niweczy roszczenia windykacyjnego ani też nie czyni takiego roszczenia nieuzasadnionym (vide: wyrok SA w Katowicach z 29 lipca 2005 r., I ACa 445/2005 , LexisNexis nr 417682, „Wokanda” 2006, nr 7-8, s. 81). Sąd oddala powództwo windykacyjne tylko w razie stwierdzenia, że jest ono bezzasadne z innych przyczyn. Przy stwierdzeniu tak jak w niniejszej sprawie, iż powództwo windykacyjne jest zasadne, gdyż powódka jest właścicielem rzeczy, a pozwanym, którzy nią władają, nie przysługuje skuteczne względem powódki uprawnienie do władania rzeczą (co nie było ostatecznie w niniejszej sprawie kwestionowane) Sąd I instancji prawidłowo precyzyjnie wskazał w wyroku uwzględniającym powództwo windykacyjne nieruchomości, która ma zostać powódce wydana i termin tego wydania oraz orzekł co do kosztów postępowania. Sąd Rejonowy szczegółowo omówił przy tym powody uznania zarzutu zatrzymania za bezzasadny, które to rozważana i ustalenia Sąd Okręgowy co do zasady podziela.

Pełnomocnik pozwanej w swojej apelacji nie wskazał żadnych uchybień popełnionych przez Sąd Rejonowy w ocenie wiarygodności i mocy dowodów. Nie wskazał on również aby jakkolwiek z dowodów przeprowadzonych na rozprawie został przez Sąd Rejonowy pominięty w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku, w którym Sąd wypowiedział się co do faktów, które uznał za udowodnione, dowodów, na których się oparł i przyczyn dla których innym dowodom odmówił wiarygodności dowodowej. Jest to o tyle istotne, że uzasadnienie jest w ocenie Sądu Najwyższego, sprawdzianem tego, czy sąd należycie wykonał obowiązek wszechstronnego rozważenia zebranego materiału dowodowego (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 4 kwietnia 1974 roku, sygn. akt I CR 117/74). Pełnomocnik pozwanej nie przedstawił w swojej apelacji takich uchybień, prezentując jedynie ogólny zarzut, że w jego ocenie niesłusznie został nieuwzględniony zarzut zatrzymania w zakresie nakładów poczynionych na nieruchomości powódki za zgodą i wiedzą W. Z. oraz co do przyjęcia wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości, w sytuacji zapłacenia w 1978 roku ceny działki. Zgodnie jednak z wyrokiem Sądu Najwyższego z dnia 11 października 1990 roku wydanym w sprawie III CZP 58/90 cena nabycia nie jest nakładem na rzecz w rozumieniu art. 461 § 1 kc, a w przypadku posiadaczy w dobrej wierze przysługuje jedynie roszczenie o zwrot nakładów. Jednocześnie najistotniejszym w rozpoznawanej sprawie jest okoliczność, iż nawet przy przyjęciu dobrej wiary posiadaczy wartość nakładów oblicza się według stanu i cen z chwili wydania rzeczy (tak Sąd Najwyższy w uzasadnieniu wyroku z dnia 13 kwietnia 1983 r., IV CR 67/83, OSNC 1983, nr 11, poz. 186). Posiadacz samoistny w dobrej wierze może bowiem żądać zwrotu innych nakładów niż konieczne o tyle, o ile sam ich dokonał (czego w istocie jak słusznie zauważył Sąd Rejonowy pozwani nie wykazali) i zwiększają one wartość rzeczy w chwili jej wydania (art. 226 § 1 zd. 2 k.c.). W celu ustalenia, czy nakłady zwiększają wartość rzeczy niezbędne jest zatem porównanie wartości rzeczy przed i po dokonaniu nakładów oraz jej wartości z daty wydania. Jeżeli więc poczynione nakłady uległy amortyzacji (wartość rzeczy w chwili orzekania jest niższa niż wartość rzeczy przed dokonaniem nakładów), czy też tak jak w niniejszej sprawie w kontekście decyzji Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego nakazującej rozbiórkę samowolnie rozbudowanego budynku mieszkalnego - po stronie powódki – właścicielki spornej nieruchomości nie dojdzie do bezpodstawnego wzbogacenia gdyż wszystkie nakłady przestaną faktycznie istnieć skoro wydano prawomocną decyzję o konieczności ich rozbioru (tj. docelowo przywrócony zostanie stan faktyczny sprzed daty zawarcia tej nieformalnej umowy) to zarzut zatrzymania nie mógł zostać uwzględniony nawet przy przyjęciu dobrej wiary pozwanych. Ponadto, co niewątpliwie istotne, pozwani po rozbiórce mogą odzyskać materiały budowlane wcześniej przez nich wykorzystane czy też wykorzystane przez ich poprzedników prawnych.

Dlatego należało uznać, że przedstawiony powyżej zarzut pełnomocnika pozwanej nie jest zasadny i stanowi jedynie polemikę z prawidłowymi ustaleniami dokonanymi przez Sąd Rejonowy. Uwzględniając powyższe wskazać należy, iż Sąd I instancji dokonał prawidłowej oceny zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, a zaskarżony wyrok jest słuszny i odpowiada prawu.

Mając powyższe na uwadze Sąd Okręgowy na podstawie art. 385 k.p.c. orzekł jak w sentencji.

O kosztach postępowania II instancyjnego Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 98 k.p.c. w związku z art. 108 § 1 k.p.c. i art. 391 § 1 k.p.c. zasądzając od H. Ł. jako strony przegrywającej na rzecz E. D. kwotę 600 złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym obliczoną w oparciu o § 13 ust. 1 w zw. z § 6 pkt 4 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz. U. z 2015 roku , poz. 1800).