

Sygn. akt I A Ca 52/14

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 8 stycznia 2015 r.

Sąd Apelacyjny w (...) Wydział I Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSA Ewa Staniszevska

Sędziowie: SA Jan Futro (spr.),

SA Elżbieta Fijałkowska

Protokolant: st. sekr. sąd. (...)

po rozpoznaniu w dniu 8 stycznia 2015 r. w Poznaniu

na rozprawie

sprawy z powództwa M. M. (1), M. T. i K. T.

przeciwko M. R. i R. R.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanych

od wyroku Sądu Okręgowego w (...)z dnia 10 lipca 2013 r.

sygn. akt XII C 704/10

1. zmienia zaskarżony wyrok w punkcie 1 i oddala powództwo oraz w punkcie 3 i zasądza od każdego z powodów na rzecz pozwanych solidarnie kwotę po 2554,50 zł oraz solidarnie od powodów na rzecz pozwanych solidarnie 2554,50 zł. tytułem zwrotu kosztów postępowania, a nadto nakazuje ściągnąć na rzecz Skarbu Państwa (Sądu Okręgowego w (...)) od każdego z powodów kwotę 2578,25 zł oraz solidarnie od powodów 2578,75 zł tytułem części opłaty od apelacji, od uiszczenia której pozwani byli zwolnieni;
2. nakazuje ściągnąć na rzecz Skarbu Państwa (Sądu Okręgowego w (...)) od każdego z powodów kwotę 999,25 zł oraz solidarnie od powodów 999,25 zł tytułem wyłożonych przez Skarb Państwa kosztów opinii biegłego;
3. zasądza na rzecz pozwanych solidarnie od każdego z powodów kwotę po 1523,25 zł oraz od powodów solidarnie 1523,25 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Elżbieta Fijałkowska Ewa Staniszevska Jan Futro

I A Ca 52/14

## UZASADNIENIE

Powodowie A. T., M. M. (1), M. T. i K. T. w pozwie skierowanym przeciwko M. R. i R. R. wnieśli o zasądzenie od pozwanych solidarnie kwoty 405 000 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 8 lipca 2009 r. do dnia zapłaty tytułem zwrotu równowartości ulepszeń dokonanych przez powodów i ich poprzednika prawnego Z. T. na podstawie umowy z

dnia (...)r. na nieruchomości pozwanych położonej w I., gm. S., zwróconej pozwany w dniu (...)r. Wnieśli również o zasądzenie od pozwanych solidarnie na rzecz powodów solidarnie kosztów postępowania według norm przepisanych.

W uzasadnieniu twierdzili, że ich poprzednik prawny Z. T. posiadając zgodę poprzedników prawnych pozwanych na podstawie umowy nienazwanej z dnia (...) na części nieruchomości położonej w I., gm. S., stanowiącej obecnie własność pozwanych wybudował murowany dom letniskowy o pow. użytkowej około 177 m<sup>2</sup>, wznosił towarzyszące mu budowle oraz założył ogród.

Pozwani wnieśli o oddalenie powództwa w całości i obciążenie powodów kosztami procesu.

W uzasadnieniu podnieśli, że pobudowany dom naruszał treść umowy z (...) r. i przepisy prawa budowlanego.

Prawomocnym wyrokiem wstępnym z dnia (...)sygn. (...) Sąd Okręgowy w Poznaniu uznał roszczenie powodów A. T., M. M. (1), M. T. i K. T. o zasądzenie od pozwanych M. R. i R. R. kwoty stanowiącej równowartość ulepszeń dokonanych na części nieruchomości będącej własnością pozwanych położonej w I. przy J. K. w gminie S., dla której Sąd Rejonowy w (...) (...) w M. prowadzi księgę wieczystą Kw. nr (...), za usprawiedliwione, co do zasady.

Podstawą powyższego było ustalenie, że w dniu (...). pomiędzy A. i W. B. (1), a Z. T. została zawarta umowa. Zgodnie z treścią tej umowy właściciele nieruchomości rolnej tj. A. i W. B. (2), wyrazili zgodę na pobudowanie przez Z. T. domu letniskowego na wzgórzu graniczącym z jeziorem, według projektu użytkownika i na jego prywatny użytek. Nadto właściciele nieruchomości zobowiązali się do umożliwienia użytkownikowi dojazdu do domu letniskowego. Z kolei użytkownik zobowiązał się użytkować teren zgodnie z jego obecnym przeznaczeniem i nie zmieniać sposobu użytkowania bez zgody właścicieli oraz ponosić wszystkie koszty związane z utrzymaniem domu letniskowego i jego otoczenia. Strony uzgodniły również, że z domu letniskowego może korzystać rodzina Z. T. w okresie 50 lat, a po upływie tego okresu umowa traci swoją moc, dom letniskowy miał zaś przypadać właścicielowi nieruchomości w I. pow. M..

W piśmie procesowym z dnia (...) powodowie rozszerzyli żądanie pozwu do kwoty 500 000 zł (tom VI, k. 996).

Wyrokiem z dnia (...). Sąd Okręgowy w (...) zasądził od pozwanych M. R. i R. R. solidarnie na rzecz powodów A. T., M. M. (1), M. T. i K. T. kwoty po 20 460,84 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia (...)r. do dnia zapłaty, oddalając powództwo w pozostałej części.

Orzekając o kosztach postępowania, koszty procesu rozdzielił między stronami stosunkowo, obciążając nimi powodów w 84% a pozwanych w 16% i z tego tytułu zasądził od pozwanych solidarnie na rzecz powodów kwotę 5 789 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kwotę 1 162 zł, tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego, zasądził od każdego z powodów na rzecz pozwanych solidarnie kwoty po 2 136 zł, tytułem zwrotu kosztów sądowych i nakazał ściągnąć od każdego z powodów z zasądzzonego roszczenia na rzecz Skarbu Państwa (Sądu Okręgowego w (...)) kwoty po 2 543,75 zł tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych.

Jako podstawy rozstrzygnięcia Sąd I instancji powołał następujące ustalenia.

Na podstawie umowy dożywocia z dnia (...), pozwani przejęli własność gospodarstwa rolnego położonego w I. o powierzchni 82.38.68 ha i jednocześnie przedstawili powodów M. M. (1) i jej mężowi projekt „umowy o ustanowienie użytkowania”, którą powodowie mieli podpisać i na podstawie, której mieli korzystać z domku letniskowego pobudowanego na części nieruchomości będącej własnością pozwanych położonej w I. przy J. K. w gminie S.. Na jej podstawie powodowie mieli mieć prawo do użytkowania wybudowanego domu letniskowego wraz z dojazdem do tego domu do (...) r., a po upływie tego czasu powodowie mieli zwrócić właścicielom przedmiot użytkowania wraz z domem letniskowym bez odszkodowania.

Powodowie odmówili podpisania ww. umowy.

W dniu (...). pozwani odmówili przekazania M. M. (1) klucza do bramy wjazdowej prowadzącej przez gospodarstwo rolne pozwanych, co w efekcie uniemożliwiało powódce dojazd do domku letniskowego.

Pismem z dnia (...) pełnomocnik pozwanych wezwał powódkę do wydania ww. nieruchomości.

Pełnomocnik powódki w piśmie z dnia (...) stanowiącym odpowiedź na powyższe pismo pozwanych, wezwał pozwanych, aby przenieśli na powódkę własność ww. nieruchomości za odpowiednim wynagrodzeniem na podstawie art. 231 § 1 k.c.

W odpowiedzi na powyższe pismo pozwani wezwali powódkę do wydania zajmowanego gruntu do dnia (...)

Pismem z dnia (...) pełnomocnik pozwanych wypowiedział powódce M. M. (1) umowę z dnia (...) r. i wezwał ją do wydania przedmiotowej nieruchomości do końca (...)

W piśmie z dnia (...) pozwani poinformowali powódkę, że z dniem (...) powódka nie ma prawa korzystać z ich nieruchomości, a majątek pozostawiony na nieruchomości pozwani będą traktować, jako rekompensatę za brak wymaganych przez 28 lat opłat za korzystanie i degradację środowiska. Jednocześnie pozwani poinformowali, że począwszy od 1 października zostaną odcięte wszelkie media zasilające tj. prąd i woda i po tym terminie powódka nie będzie miała możliwości wywożenia czegokolwiek z nieruchomości.

Wnioskiem z dnia (...) powódka M. M. (1) wniosła do Sądu Rejonowego w (...) sprawę o stwierdzenie nabycia przez zasiedzenie z dniem (...)r. własności przedmiotowej nieruchomości. Prawomocnym postanowieniem z dnia (...) Sąd Rejonowy w (...) ww. sprawie toczącej się pod sygn. akt I Ns 963/02 oddalił wniosek powódki.

Wyrokiem z dnia (...) Sąd Rejonowy w (...) w sprawie I C 299/02 przywrócił powodom M. M. (1), A. T., K. T. i M. T. posiadanie służebności przejazdu i przechodu na odcinku od bramy wjazdowej na nieruchomości pozwanych M. R. i R. R. do nieruchomości zabudowanej domem letniskowym będącego w posiadaniu powodów T., a w szczególności zakazał pozwany zamykania przed powodami bramy wjazdowej i stawiania jakichkolwiek przeszkód na tej drodze, oraz przywrócił powodom posiadanie linii elektrycznej biegnącej od nieruchomości pozwanych do budynku powodów przez podłączenie jej na powrót do podlicznika znajdującego się w budynku pozwanych i zasilenie jej w prąd elektryczny.

W 2003 r. na terenie nieruchomości pozwanych został utworzony obręb hodowlany, co nakładało na pozwanych obowiązek umieszczenia tablic informacyjnych, iż jest to teren hodowlany, do którego dostęp osób postronnych jest ograniczony.

Począwszy od dnia (...). pozwani każdorazowo ewidencjonowali wjazdy i wyjazdy powodów na teren ich posesji zabudowanej domkiem letniskowym.

Pismem z dnia (...) pozwany R. R. poinformował powodów, że zgodnie z decyzją Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w M. z dnia (...) obowiązuje bezwzględny zakaz użytkowania i wstępu do obiektów znajdujących się na wyspie. W związku z powyższym pozwany poinformował, że nikt z powodów nie ma prawa wstępu na teren nieruchomości pozwanych, ani w celu przedostania się do obiektów objętych zakazem, ani w żadnym innym.

W okresie od (...) miała miejsce kradzież z włamaniem do domku letniskowego, gdzie nieznanymi sprawcami, po uprzednim wepchnięciu lufcika do okna, a następnie po otwarciu jego skrzydła od wewnątrz, weszli do wnętrza domku, skąd dokonali kradzieży około 37 obrazów, spreparowanych ptaków, porcelany oraz stylizowanych krzeseł, o łącznej wartości 50.000 zł.

O powyższym zdarzeniu w dniu (...) poinformował policję pozwany R. R..

Postępowanie w powyższej sprawie zostało umorzone.

W pismach z dnia (...). pozwani wezwali powodów do dobrowolnego wydania im spornej nieruchomości na „górcę”.

Ostatni raz powódka M. M. (1) przebywała w domku letniskowym na „górcę” w dniu (...)

Prawomocnym wyrokiem z dnia (...) Sąd Okręgowy w (...) w sprawie o sygn. akt I C 949/06 nakazał powodom M. M. (1), A. T., K. T. i M. T., aby opuścili, opróżnili i wydali pozwanym M. R. i R. R. użytą przez siebie nieruchomość, zabudowaną domem mieszkalnym i garażem, stanowiącą część działki nr (...) (tzw. wyspę), położoną w miejscowości I. przy J. K., dla której Sąd Rejonowy w (...) Wydział Zamiejscowy Ksiąg Wieczystych w M. prowadzi księgę wieczystą KW (...).

W dniu (...) powodowie wydali pozwanym przedmiotową nieruchomość wraz z domem mieszkalno-letniskowym i garażem, a to na skutek czynności egzekucyjnych podjętych przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w (...)

Na przedmiotowej nieruchomości w chwili wydania znajdowały się także pozostałe zabudowania pobudowane przez Z. T. i jego następców prawnych tj. szklarnia, wędzarnia, mury oporowe, szambo, ogrodzenie oraz zadrzewienia, krzewy i inna roślinność ozdobna.

Prawomocnym wyrokiem z dnia (...) Sąd Rejonowy w (...) w sprawie I C 160/04 oddalił powództwo powodów M. M. (1), A. T., K. T. i M. T. o zasądzenie od pozwanych kwoty 10 464,95 zł z ustawowymi odsetkami tytułem odszkodowania za szkodę powstałą w domku letniskowym na skutek awarii centralnego ogrzewania w zimie (...), do której doszło w związku z uniemożliwieniem powodom przez pozwanych dojazdu do posesji i sprawowania nadzoru nad ww. budynkiem.

Na nieruchomości gruntowej położonej w I. w gminie S. oznaczonej działką nr (...) stanowiącej własność pozwanych, pozwani na podstawie pozwolenia wodnoprawnego z (...) prowadzą 13 stawów hodowlanych o łącznej powierzchni 11,10 ha. Pozwani zajmują się hodowlą i sprzedają ryb słodkowodnych, w tym w szczególności karpia. Na terenie powyższej nieruchomości pozwani prowadzą także gospodarstwo (...), w ramach którego wynajmują 4 pokoje gościnne z łazienkami dla 10 osób z kuchnią i pokojem dziennym oraz zapewniają zainteresowanym możliwość wędkowania i połowu ryb. Pozwany do dnia (...) prowadził także na powyższej nieruchomości Hurtownię (...), Bulw i Kłaczy.

Przedmiotowa nieruchomość nazywana przez strony „górką” znajduje się w obrębie nieruchomości gruntowej stanowiącej działkę nr (...). Ta część nieruchomości gruntowej wchodzi w skład nieruchomości rolnej stanowiącej własność pozwanych i obejmującej użytki rolne zabudowane, grunty pod stawami, grunty orne, lasy, grunty zadrzewione, grunty pod wodami powierzchniowymi stojącymi, o łącznej powierzchni 82,3868 ha. Działka nr (...) położona jest we wsi I. w gminie S. na granicy powiatu (...) i (...). Przedmiotowa nieruchomość usytuowana jest w znacznym oddaleniu od centralnej części wsi. Dojazd do nieruchomości odbywa się drogą nieutwardzoną przez tereny leśne. Działka nr (...) położona jest w bezpośrednim sąsiedztwie terenów leśnych, gruntów ornych i gruntów pod wodami. Działka użytkowana jest wielokierunkowo: częściowo stanowi grunty pod wodami – stawy hodowlane, tereny leśne, grunty zabudowane budynkami mieszkalnymi i gospodarczymi.

Nieruchomość będąca przedmiotem postępowania nie jest wydzielona geodezyjnie, posiada powierzchnię około 2.002 m<sup>2</sup> i oznaczona jest w ewidencji gruntów symbolem (...). Nieruchomość ta stanowi wyspę, otoczoną wodami J. K. i stawów hodowlanych, z dojazdem poprzez groblę o długości około 150 m i szerokości 2,5 – 3 m. Teren wyspy jest ogrodzony, z bramą wjazdową od strony grobli. Teren ten jest porośnięty drzewami iglastymi i liściastymi oraz roślinnością ozdobną, z urządzonymi dojściami, brzegi wyspy wzmocnione są murami oporowymi.

Będąca przedmiotem postępowania część nieruchomości pozwanych zabudowana jest wolnostojącym budynkiem mieszkalno-letniskowym o powierzchni użytkowej 177 m<sup>2</sup>, pobudowanym w latach 1974-1980. Budynek ten składa się z dwóch kondygnacji nadziemnych, jest częściowo podpiwniczony i ma zróżnicowaną formę zabudowy. Część niższa kryta dachem płaskim drewnianym, krytym papą na deskowaniu składa się z dwóch kondygnacji nadziemnych. Wyższa część z dachem dwuspadowym, drewnianym, krytym eternitem o dwóch kondygnacjach nadziemnych

została dobudowana. Na parterze budynku znajduje się pokój dzienny, sypialnia, łazienka, pokój, kotłownia, garaż, korytarz. Na pierwszym piętrze jest pokój dzienny, sypialnia, łazienka, kuchnia, korytarz. W części dobudowanej jest podpiwniczenie, na jej parterze jest pokój, a na pierwszym piętrze pokój i poddasze. Budynek ten został pobudowany w technologii tradycyjnej – ściany pomurowane są z siporeksu, stolarka okienna jest drewniana, skrzynkowa, zespolona, na posadzkach są wykładziny PCV, deski, terrakota, ściany pomieszczeń są pomalowane lub tapetowane, w pomieszczeniach sanitarnych są płytki do 1,5 m wysokości. Łazienka na parterze wyposażona jest w umywalkę, miskę ustępową, prysznic. Łazienka na piętrze wyposażona jest w umywalkę, miskę ustępową, wannę. Balustrady przy balkonach są drewniane i stalowe ozdobne, elewacja jest otynkowana tynkiem cementowo - wapiennym, front budynku przy wejściu wyłożony jest płytkami.

Na skutek pęknięcia grzejników w sezonie 2002/2003 doszło do uszkodzenia instalacji centralnego ogrzewania, wody i kanalizacji w przedmiotowym budynku mieszkalno-letniskowym. Skutkiem tego jest uszkodzenie miski ustępowej w łazience na I piętrze, desek w salonie na parterze, drzwi z deski boazerijnej na parterze, wykładziny podłogowej w pokoju na parterze, deski lakierowanej w pokoju dziennym na I piętrze, wykładziny podłogowej w pokoju na I piętrze, deski w pokoju na I piętrze. Uszkodzeniu uległo także 12 kompletów grzejników.

Na przedmiotowej nieruchomości w chwili wydania pozwanym istniał także budynek garażu o konstrukcji drewnianej z dachem stromym, dwuspadowym krytym eternitem na fundamentach betonowych. W dacie zwrotu nieruchomości pozwanym (tj.: (...))na tej części nieruchomości widniały nakłady budowlane w postaci szklarni, wędzarni, murów oporowych stanowiących zabezpieczenie przed podmywaniem gruntu przez wody jeziora i stawów, zbiornika bezodpływowego oraz ogrodzenie od strony wjazdu na wyspę.

Dla terenu objętego postępowaniem w dacie (...) nie obowiązywał plan miejscowy. W dacie (...)dla terenu objętego postępowaniem obowiązywały ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy S., podjętego uchwałą nr (...) Rady Miejskiej w S. w dniu (...), a przedmiotowy teren znajdowała się na terenie gospodarki leśnej.

W chwili zawierania umowy z (...) wokół terenu stanowiącego aktualnie tzw. górkę, nie istniały jeszcze stawy rybne, a grunty te stanowiły łąki i rozlewiska, porośnięte drzewostanem. Powyższa nieruchomość była niezabudowana.

Wartość ulepszeń dokonana przez Z. T. i jego poprzedników na części nieruchomości pozwanych obejmującą tzw. „górkę”, zwiększającą wartość rynkową nieruchomości pozwanych w chwili zwrotu (tj. w dniu (...)), stanowi kwotę 269 754zł.

Do dnia wydania wyroku w niniejszej sprawie nie zostało prawomocnie zakończone postępowanie administracyjne dotyczące samowoli budowlanej pobudowanych przez Z. T. i jego poprzedników prawnych budynku mieszkalno-letniskowego, garażu, szklarni, murów oporowych, szambo i ogrodzenia na działce nr (...).

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Okręgowy wskazał, że podstawę uwzględnienia powództwa stanowi przepis art. 676 k.c.

Stwierdził, że zgodnie z prawomocnym wyrokiem wstępnym z dnia (...) powodowi przysługiwało roszczenie o zapłatę od pozwanych sumy odpowiadającej wartości ulepszeń dokonanych przez Z. T. i jego następców prawnych na nieruchomości pozwanych, istniejących na tej nieruchomości w chwili jej zwrotu przez powodów w dniu (...)

Przeprowadzone postępowanie dowodowe wykazało, że w dacie wydania przedmiotowej nieruchomości znajdowały się na niej zabudowania w postaci domku mieszkalno-letniskowego o powierzchni 177 m<sup>2</sup>, budynek garażu oraz inne budowle w postaci szklarni, wędzarni, murów oporowych stanowiących zabezpieczenie przed podmywaniem gruntu przez wody jeziora i stawów, zbiornika bezodpływowego oraz ogrodzenie od strony wjazdu na wyspę oraz nasadzenia w postaci drzew iglastych i liściastych, krzewów i innych roślin ozdobnych.

Wartość powyższych ulepszeń, istniejących na przedmiotowej nieruchomości w chwili jej zwrotu pozwanym, wynosi 269 754 zł. Jednakże, ze względu na charakter umowy łączącej strony od (...) do dnia jej wypowiedzenia przez pozwanych, Sąd uznał, że powodom nie przysługuje w całości ustalona wartość ulepszeń istniejących na przedmiotowej nieruchomości w chwili jej zwrotu pozwanym. Uwzględniając, że w umowie z 1974 r. strony ustaliły, że w zamian za korzystanie przez rodzinę powodów z nieruchomości stanowiącej własność pozwanych przez 50 lat, wybudowany dom letniskowy, a także inne zabudowania, miały stać się własnością aktualnego właściciela nieruchomości, zatem korzystanie z nieruchomości pozwanych przez 50 lat miało stanowić ekwiwalent w zamian za przeniesienie własności wybudowanego domu, powodom należna jest kwota stanowiąca równowartość ulepszeń proporcjonalnie do długości okresu nie korzystania z nieruchomości pozwanych zgodnie z umową z (...). Okres ten należy liczyć od dnia wydania nieruchomości pozwanym w dniu(...) kiedy zgodnie z umową powodowie mieli korzystać z nieruchomości, zatem przez okres 15 lat, 2 miesięcy i 9 dni.

W konsekwencji, powodom przysługuje kwota 81 843,36 zł z tytułu zwrotu wartości ulepszeń poczynionych na nieruchomości pozwanych. Zważywszy, że powodów będących spadkobiercami Z. T. łączyło w sprawie współuczestnictwo formalne, a każdy z nich nabył spadek w ¼ części, Sąd zasądził na rzecz każdego z powodów kwoty po 20 460,84 zł (¼ z kwoty 81.843,36 zł).

O odsetkach Sąd orzekł zgodnie z art. 481 § 1 k.c. w zw. z art. 455 k.c.

Jako podstawę rozstrzygnięcia o kosztach procesu - wskazując, co się na nie składa - Sąd Okręgowy powołał przepisy art. 98 § 1 k.p.c., art. 100 k.p.c. i art. 105 § 1 k.p.c. oraz art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c. i art. 100 k.p.c. w zw. z § 6 pkt 7 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U. z 2013 r., poz. 490) oraz art. 113 ust 1 ustawy z dnia (...) o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz. U. z 2010 r. Nr 90, poz. 594 ze zm.).

Od wyroku tego zaskarżając go w części, w jakiej uwzględniono powództwo i orzeczono o kosztach procesu, apelację wnieśli pozwani, zarzucając zaskarżonemu wyrokowi:

1. nie dopuszczenie przez sąd do przeprowadzenia istotnych dowodów w sprawie o które wносиła strona pozwana, w tym zwłaszcza:

- nie przesłuchanie w charakterze świadka W. P. - pełnomocnika pozwanych w sprawach toczących się przed organami administracji samorządowej i państwowej a dotyczących wprost, mienia pozostawionego przez powodów na nieruchomości pozwanych w tym sprawy prowadzonej przez (...) w M. w sprawie o nakazanie rozbiórki obiektów objętych tym postępowaniem w związku z postawieniem ich z naruszeniem obowiązującego prawa w tym Prawa Budowlanego;
- odrzucenie przez sąd wniosku pozwanych o uzupełnienie opinii biegłej powołanej przez sąd o opinię biegłego z zakresu oceny stanu technicznego budynków i budowli, celem uzyskania opinii czy stan pozostawionych obiektów budowlanych, budynku i budowli, stanowi pożytek dla właścicieli nieruchomości, czy obciążenie wynikające z konieczności rozbiórki tego, co pozostawili powodowie opuszczając nieruchomość pozwanych;
- odrzucenie przez sąd wniosku pozwanych o uzupełniające przesłuchanie w charakterze świadka biegłej, której opinia stanowiła podstawę rozstrzygnięcia wydanego przez Sąd I Instancji, w tym w szczególności na okoliczność, pominięcia w opinii sprawy toczącego się postępowania o nakazanie rozbiórki, braku pozwolenia właściwych organów, na eksploatację tych obiektów, budynków i budowli, wpływu stanu prawnego tych obiektów (nielegalność budowy, brak legalizacji, brak pozwolenia na użytkowanie) na ich możliwości pozostawiania w obrocie nieruchomościami;

2. odrzucenie przez Sąd Okręgowy w (...) wniosku pozwanych o zawieszenie postępowania (art. 180 § 1 ust. 4 k.p.c.) w związku z toczącym się w (...) w M. postępowaniem o nakazanie rozbiórki tych budynków, budowli i obiektów budowlanych, do czasu wydania prawomocnej decyzji, co do tych obiektów;

3. niedopuszczalną ingerencję przez sąd w treść opinii biegłej, poprzez polecenie, nie ujmowania w opinii sytuacji prawnej obiektów związanych z prowadzeniem postępowania o ich rozbiórkę, braku zgody na ich użytkowanie oraz wyjaśnienia, jaka była by wartość obiektów, gdyby nie była możliwa ich legalizacja zgodnie z zapisami Prawa Budowlanego;

4. niedopuszczenie przez SO w (...) na przesłuchanie strony powodowej na okoliczność prezentowanej przez powodów tezy w sprawie sygn. akt I C 1008/10, że obiekty, za które powodowie domagają się odszkodowania nie leżą na nieruchomości pozwanych a teren ten wg. nowych dowodów będących w posiadaniu powodów, należy do Skarbu Państwa, co w sposób oczywisty, musiało by skutkować oddaleniem powództwa.

W konsekwencji wnieśli o uchylenie wyroku Sądu I instancji w całości i przekazanie sprawy temu Sądowi do ponownego rozpoznania oraz obciążenie powodów kosztami procesu za obie instancje.

Na wypadek nieuwzględnienia powyższego wniosku wnieśli o zawieszenie postępowania apelacyjnego do czasu zakończenia postępowania prowadzonego przez (...) w M. w przedmiocie samowoli budowlanej przy wzniesieniu zabudowań pozostawionych przez powodów na nieruchomości pozwanych.

Uzupełniając złożoną apelację w piśmie procesowym z (...) pozwani podnieśli, że w związku z zaistnieniem nowych okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy, wnoszą o uchylenie wyroku Sądu I instancji w całości, uznanie, że powodowie pozostawili na nieruchomości gruntowej pozwanych obiekty budowlane i zabudowania, które stanowią dla pozwanych obciążenie finansowe w kwocie nie niższej niż 223 111,23 zł oraz obciążenie powodów kosztami procesu za obie instancje.

Wnieśli ponadto o przeprowadzenie dowodu z „Protokołu czynności biegłej sądowej M. M. (2) z dnia (...) załącznika nr (...) do opinii biegłej, na okoliczność przyczyn i skutków dewastacji domu letniskowego stanowiącego ulepszenie nieruchomości pozwanych”.

Powodowie wnieśli o oddalenie apelacji pozwanych i zasądzenie od pozwanych solidarnie na rzecz powodów solidarnie kosztów postępowania według norm przepisanych.

Postanowieniem z dnia (...). Sąd Apelacyjny w (...) zawiesił postępowanie apelacyjne w stosunku do powódki A. T. wobec jej śmierci (k. 1580). Postępowanie zostało podjęte po wskazaniu, że powodowie zgłaszają się do procesu także, jako spadkobiercy zmarłej A. T..

Pozwani – na rozprawie apelacyjnej - nie zakwestionowali faktu, że powodowie są jedynymi spadkobiercami A. T..

### **Sąd Apelacyjny zważył, co następuje.**

Apelacja okazała się zasadna.

Odnosząc się do wniosków proceduralnych apelacji, w pierwszej kolejności należy stwierdzić, że aktualnie wobec przedłożenia przez pozwanych kserokopii decyzji (...) w M. z dnia (...), którą nałożono na pozwanych obowiązek wykonania rozbiórki obiektów znajdujących się na przedmiotowej nieruchomości (k. 1600) oraz decyzji (...) Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego z dnia (...) umarzającej postępowanie odwoławcze od ww. decyzji Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w M. wywołane odwołaniem powodów (k. 1602), co wskazuje, że decyzja z 14 października 2013 r. jest ostateczna i prawomocna, bezprzedmiotowy jest wniosek pozwanych o zawieszenie postępowania apelacyjnego do czasu zakończenia postępowania prowadzonego przez (...) w M. w przedmiocie samowoli budowlanej.

Z powyższych względów bezprzedmiotowy jest obecnie też zarzut apelacji dotyczący niezasadnej odmowy zawieszenia przez Sąd Okręgowy postępowania w sprawie do czasu zakończenia postępowania prowadzonego przez (...) w M..

Oceniając pozostałe zarzuty podniesione w apelacji, stwierdzić należy, że niezasadny jest również zarzut błędnego nieprzeprowadzenia przez Sąd Okręgowy dowodu z przesłuchania strony powodowej na okoliczność tezy powodów w sprawie o sygn. akt I C 1008/10, że obiekty, za które powodowie domagają się odszkodowania nie leżą na nieruchomości pozwanych a teren ten według nowych dowodów będących w posiadaniu powodów, należy do Skarbu Państwa. Sąd Okręgowy zobowiązany był do ustalenia rzeczywistego stanu prawnego nieruchomości i stan ten ustalił zgodnie ze stanowiskiem pozwanych na rozprawie w dniu 14 czerwca 2013 r., że nieruchomość, której dotyczy postępowanie stanowi własność pozwanych a prawo własności wpisane jest do księgi wieczystej nieruchomości (k. 1423). Nieistotne są więc ewentualne twierdzenia powodów, podniesione na użytek innego procesu, co do przysługiwania własności przedmiotowej nieruchomości Skarbowi Państwa.

Niezasadny jest też zarzut bezzasadnego nieuwzględnienia przez Sąd Okręgowy wniosku pozwanych o przeprowadzenie dowodu z zeznań świadka W. P.. Przeprowadzenia tego dowodu nie uzasadniała okoliczność, że sprawy administracyjne, w których W. P. był pełnomocnikiem pozwanych dotyczyły mienia pozostawionego przez powodów na nieruchomości pozwanych, w tym sprawy prowadzonej przez (...) w M. w sprawie o nakazanie rozbiórki obiektów objętych tym postępowaniem w związku z postawieniem ich z naruszeniem obowiązującego prawa w tym Prawa budowlanego. Postępowanie administracyjne w tym przedmiocie zostało już zakończone, a nadto apelujący nie wskazali, jakie fakty istotne dla rozstrzygnięcia sprawy za pomocą tego dowodu chcieli wykazać (art. 227 k.p.c.).

Niezasadny jest również zarzut bezzasadnego nieuwzględnienia przez Sąd Okręgowy wniosku pozwanych o uzupełniające przesłuchanie w charakterze świadka biegłej M. M. (2), której opinia stanowiła podstawę rozstrzygnięcia wydanego przez Sąd I Instancji, w szczególności na okoliczność pominięcia w opinii kwestii toczącego się postępowania o nakazanie rozbiórki, braku pozwolenia właściwych organów, na eksploatację tych obiektów, budynków i budowli, wpływu stanu prawnego tych obiektów (nielegalność budowy, brak legalizacji, brak pozwolenia na użytkowanie) na ich możliwości pozostawiania w obrocie nieruchomościami. Wniosek o uzupełniające przesłuchanie biegłej M. M. (2) pozwani zawarli dopiero w piśmie procesowym z dnia (...) (k. 1428), tj. już po zamknięciu przez Sąd Okręgowy rozprawy w dniu (...) (k. 1423). Wcześniej pozwani nie domagali się przesłuchania biegłej na rozprawie. Przeciwnie, odpowiadając na wezwanie sądu do ustosunkowania się do treści opinii uzupełniającej, w piśmie z (...) zakwestionowali opinię biegłej i wnieśli o powołanie nowego biegłego mogącego sporządzić opinię łączną z uwzględnieniem stanu prawnego, technicznego oraz wartościowego nieruchomości. Jednocześnie pozwani podali, że nie zamierzają zadawać żadnych pytań dotychczasowemu biegłemu, „bo jak wynika z przekazanej odpowiedzi nie posiada on wiedzy i praktyki potrzebnej do oceny stanu prawnego, technicznego, i odtworzeniowego tej nieruchomości” (k. 1364).

Zasadnie jednak podnieśli apelujący, że opinia biegłej M. M. (2) nie jest wystarczająca do wydania rozstrzygnięcia w sprawie co do istoty, bowiem opinia ta nie uwzględnia stanu prawnego nieruchomości, tj. toczącego się w dacie wydania nieruchomości 22 kwietnia 2009 r. postępowania administracyjnego w przedmiocie samowoli budowlanej i biegła nie określiła w niej wariantu, jaka byłaby wartość obiektów, gdyby nie była możliwa ich legalizacja zgodnie z przepisami Prawa budowlanego.

Słusznie też zarzucali skarżący niezasadne nieuwzględnienie ich wniosku o uzupełnienie opinii biegłej M. M. (2) o opinię biegłego z zakresu oceny stanu technicznego budynków i budowli, zgłoszonego w piśmie pozwanych z (...). (tom V, k. 990-991), celem ustalenia, czy stan techniczny budynku i budowli towarzyszących pozwalał na ich eksploatację czy też stanowił zagrożenie dla bezpieczeństwa powodujące konieczność ich rozebrania.

Nie można bowiem zgodzić się ze stanowiskiem Sądu Okręgowego, że skoro przedmiot niniejszego postępowania nie było ustalenie odszkodowania należnego wynajmującemu za zwrot przedmiotu najmu przez byłego najemcę w stanie pogorszonym nie wynikającym z normalnego użytkowania, a przedmiot niniejszego postępowania było ustalenie, czy przedmiot najmu został zwrócony z ulepszeniami i jaka jest wartość powyższych ulepszeń, to



wszystkie zarzuty pozwanych dotyczące szkody, jaką ponieśli pozwani w przedmiocie najmu, w tym również dotyczące postępowania administracyjnego w przedmiocie nakazania rozbiórki szamba, czy nie zakończone prawomocnie postępowanie (w dacie wyrokowania przez Sąd I instancji) w przedmiocie legalizacji samowoli budowlanej, nie mogły zostać uwzględnione.

Nie można uznać, że kwestia wartości ulepszeń pozostawionych i ewentualnego wydania nieruchomości w stanie pogorszonym są kwestiami całkowicie odrębnymi (art. 677 k.c.). Jeżeli bowiem nakłady i sposób ich poczynienia (pobudowanie niezgodnie z przepisami prawa budowlanego i wymagające specjalistycznej rozbiórki i utylizacji szkodliwych substancji) spowodowały szkodę po stronie pozwanych polegającą na konieczności poniesienia kosztów rozbiórki, której naprawienia pozwani mogą dochodzić od powodów w osobnym procesie, to nie można jednocześnie uznać, że te same nakłady stanowią rzeczywiste ulepszenia pozostawione na nieruchomości zwiększające jej wartość, w rozumieniu art. 676 k.c.

W rozumieniu art. 676 k.c. ulepszeniami rzeczy są dokonane na nią przez najemcę nakłady, które w chwili wydania rzeczy wynajmującemu zwiększają jej wartość lub użyteczność. Nie chodzi przy tym ani o drobne nakłady na rzecz obciążające najemcę (art. 662 § 2 k.c.), ani nakłady konieczne i inne nakłady, które zgodnie z art. 662 § 1 i art. 663 k.c. obciążają wynajmującego (wyrok SN z dnia 5 marca 2008 r., V CSK 418/07, LEX nr 577236). Przy zwrocie nakładów i wydatków istotne jest czy uprawniony uzyskał rzeczywiście korzyść; nakłady zwrotne muszą być użyteczne, zwiększające wartość jego majątku w chwili zwrotu, a nie w innym, dowolnie dobranym momencie (wyrok SN z dnia 14 października 2009 r., V CSK 111/09, LEX nr 654430).

Ostateczną decyzją (...) w M. z (...) nałożono na M. R. i R. R. obowiązek wykonania rozbiórki obiektów (zachowując zasady i przepisy BHP przy robotach rozbiórkowych) zlokalizowanych na działce o nr ewidencyjnym gruntu 61 znajdujących się w I. (...) Gmina S. wybudowanych przez Z. T. na początku lat siedemdziesiątych ubiegłego wieku będących własności wyżej wymienionych. Decyzją tą zobowiązano także pozwanych do niezwłocznego powiadomienia na piśmie organu wydającego tą decyzję o wykonaniu rozbiórki (k. 1600).

Z uzasadnienia tej decyzji wynika, że postępowanie w sprawie samowolnie pobudowanych obiektów budowlanych na działce nr (...) zostało wszczęte na wniosek pozwanej M. R. z dnia (...). W uzasadnieniu tej decyzji (...) w M. podano ponadto, że w celu doprowadzenia do ewentualnej legalizacji popełnionej samowoli, koniecznym było wykonanie ekspertyzy dotyczącej stanu technicznego obiektów budowlanych. W wykonaniu nałożonego na pozwanych zobowiązania w tym przedmiocie (po prawomocnym oddaleniu skargi pozwanych złożonej do WSA w (...)w związku ze zobowiązaniem ich przez (...) postanowieniem do przedłożenia takiej ekspertyzy) pozwani przedłożyli przy piśmie z(...)r. opinię techniczną opracowaną przez inż. M. W. posiadającego uprawnienia budowlane. Z opinii tej wynika, że stan techniczny budowli nie pozwala na ich dalszą eksploatację, a wręcz wymaga natychmiastowej i precyzyjnie przeprowadzonej rozbiórki. Pełnomocnik pozwanych na poparcie tej oceny technicznej przedstawił także opinię geotechniczną opracowaną przez T. Ż. posiadającego uprawnienia geologiczne, w której wywodzi, iż pozostawienie obiektu w obecnym stanie może doprowadzić do katastrofy budowlanej. Ze względu na powyższe (...) wydał decyzję nakazującą rozbiórkę przedmiotowych obiektów.

W rozpoznawanej sprawie pozwani załączyli do pisma procesowego z 15 lutego 2014 r. ww. opinie stanowiące podstawę rozstrzygnięcia (...) z (...)r. z (...) (opinia techniczna) oraz z (...) r. (opinia geologiczna), które uprawdopodobniają zły stan budynku i budowli towarzyszących.

Z opinii technicznej M. W. wynika, że:

- po analizie załączonych do opinii badań geologicznych oraz po przeprowadzeniu wizji lokalnej budynku i towarzyszącej mu infrastruktury w obecnym stanie zagraża życiu i zdrowiu przebywających tam osób i zwierząt;
- budynek należy rozebrać ręcznie nie używając sprzętu ciężkiego ze względu na możliwość uszkodzenia grobli łączącej cypel z pozostałą częścią gospodarstwa, a także ze względu na możliwość wywołania drgań mogących

doprowadzić do przedwczesnego zawalenia się muru oporowego od strony północnej, co może pociągnąć za sobą niekontrolowaną katastrofę obiektu głównego;

- prace polegające na rozbiórce i utylizacji elementów cementowo-azbestowych zlecić specjalistycznej firmie;
- zawartość przeciekającego szamba budynku należy zneutralizować chemicznie.

Rozdział XIII opinii M. W. (wnioski i zalecenia) wskazuje, że:

- budynek posadowiono bez odpowiednich badań geologicznych, co w efekcie skutkuje jego posadowieniem w znacznej części na gruntach o niewystarczającej nośności (vide opinia geologiczna), co po obciążeniu go budynkiem wraz z infrastrukturą powodowało osuwanie się budynku po skarpie w kierunku J. K.. Nie pomogło przerwać tego procesu postawienie ściany oporowej, które pod naciskiem sił napierających na tę ścianę spowodowały jej odwarstwienie w taki sposób, że ściana sama stała się obiektem budowlanym zagrożonym zawaleniem i zagrożeniem dla zdrowia i życia ludzi oraz zwierząt;
- budynek w obecnym stanie technicznym nie spełnia żadnych funkcji mieszkalnych, a ich przywrócenie nie jest możliwe ze względów podanych w treści opinii w tym zwłaszcza w Rozdziale (...)

W Rozdziale (...) wskazał natomiast, że nie istnieją prawne możliwości legalizacji tego obiektu, nawet gdyby ktoś poniósł by koszty dostosowanie obiektu mieszkalnego i towarzyszącym mu obiektom do stanu umożliwiającego ich eksploatację wraz z zabezpieczeniem przed katastrofą budowlaną licząc się z tym, że takie zabiegi przewyższyłyby, co najmniej 2-krotnie koszt, jaki należało by ponieść by wybudować nowy obiekt o podobnej powierzchni użytkowej i infrastrukturze wraz z kosztem działki i nie obciążony wadami prawnymi, jakie dot. budynku i jego infrastruktury będącej przedmiotem tej opinii.

Jak wynika z informacji na stronie (...) w M., osoba chcąca zalegalizować ten obiekt, musiałaby spełnić szereg warunków prawnych przewidzianych prawem obowiązującym do 1995 r. (k. 12).

Opinia geotechniczna T. Ż. z (...) wskazuje na zasadnicze wady posadowionych na nieruchomości budynków istniejące już w dacie poczynienia nakładów (strona 6) a mianowicie:

- przyczyną niekontrolowanego osiadania budynku jest obecność na głębokości posadowienia nieodpowiednio zagęszczonych gruntów nasypowych;
- bezpośrednie posadowienie budynku na gruntach organicznych powoduje konsekwentne, niekontrolowane osiadanie budynku;
- grunty organiczne jako grunty nienośne, ze względu na dużą zawartość substancji organicznych ulegających rozkładowi pozostawiając ubytek w szkielecie ziarnowym powodują znaczne obniżenie wytrzymałości gruntu. W związku z tym grunty te powinny być usunięte przed posadowieniem budynku lub zaleca się zastosowanie odpowiedniej konstrukcji fundamentów;
- występowanie wszelkich gruntów spoistych powinno być uwzględnione na etapie projektowania fundamentów, zgodnie z obowiązującymi normami;
- ściana oporowa podtrzymująca budynek nie spełnia swojego zadania, ponieważ nie została posadowiona na odpowiednim gruncie nośnym;
- powstałe pęknięcia w ścianach są efektem posadowienia budynku na nieodpowiednim podłożu, tj. na niekontrolowanym nasypie oraz na gruntach organicznych, bez odpowiednich zabezpieczeń uwzględnionych na etapie projektowania;

- pozostawienie obiektu w obecnym stanie może doprowadzić do katastrofy budowlanej.

Opinie te nie mają oczywiście charakteru dowodu a jedynie twierdzeń strony. Zostały jednak szeroko umotywowane i musiały być wzięte pod uwagę.

Zauważyć też należy, że z opinii biegłej M. z (...) (k. 1185) wynika, iż również biegła powołana w sprawie dostrzegła możliwość wpływu stanu prawnego nieruchomości (toczącego się w dacie wydania nieruchomości w dniu (...)postępowania w przedmiocie samowoli budowlanej) na kwestię wartości nakładów. Wynika to wyraźnie z fragmentu opinii biegłej wskazywanego przez skarżących. Biegła wskazała jednoznacznie, że przy podejmowaniu decyzji, zwraca się uwagę Sądu, że wynik wyceny jest dość niepewny z powodu:

- braku na rynku nieruchomości spełniających rzeczywiste podobieństwo do części nieruchomości stanowiącej przedmiot wyceny – wyspa zabudowana budynkiem mieszkalnym;
- przy uwzględnieniu toczącego się postępowania, co do uznania obiektów budowlanych jako samowoli budowlanej.

Biegła zaznaczyła, że swoją opinię sporządziła bez uwzględnienia ewentualnych skutków konieczności rozbiórki budynków, gdyż na datę stanu nieruchomości nie było prawomocnej decyzji w tym zakresie. Podniosła również, że należy mieć także na uwadze, że istniejąca w dacie (...) jak i aktualna sytuacja (w dacie sporządzenia opinii), co do toczącego się postępowania w sprawie uznania istniejącej zabudowy za samowolę budowlaną i związanego z tym ryzyka dla potencjalnego nabywcy może doprowadzać do braku zainteresowania po stronie nabywców zakupem nieruchomości obciążonej takim ryzykiem (k. 1185).

W opinii uzupełniającej biegła wskazała, że podstawę ustalenia stanu technicznego obiektów budowlanych ze względu na brak protokołu zdawczo-odbiorczego sporządzonego w dacie przyjętego stanu nieruchomości, tj. (...) stanowiły akta sprawy oraz dokumenty udostępnione przez strony w trakcie czynności, a oględziny i zeznania stron złożone do protokołu powyższe potwierdzały. Zgodnie natomiast z opinią dot. sprawy I C 949/06/7 z dnia (...) (k. 763 akt sprawy i późniejsze) nie zostały stwierdzone zagrożenia dla bezpieczeństwa konstrukcji budynku mieszkalnego (k. 1301).

Podsumowując powyższe, stwierdzić należy, że w sytuacji, gdyby opinia biegłego z zakresu budownictwa potwierdziła treść opinii prywatnych przedłożonych przez pozwanych, że obecny stan techniczny zabudowań, a nadto stan techniczny zabudowań w dacie wydania nieruchomości - ze względu na kardynalne wady konstrukcyjne - zagrażał bezpieczeństwu i groził katastrofą budowlaną, powodując tym samym, że brak było możliwości legalizacji samowoli budowlanej (albo w przypadku, gdyby okazało się, że koszty dostosowania budynku do stanu umożliwiającego legalizację samowoli budowlanej – o czym mowa w opinii technicznej M. W. - znacznie przekraczałyby wartość nakładów) istnieją podstawy do oddalenia powództwa w całości.

Mając powyższe na względzie Sąd Apelacyjny uzupełnił postępowanie dowodowe dopuszczając dowód z decyzji Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w M. z dnia (...) oraz decyzji (...) Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego z dnia (...) celem ustalenia, że na pozwanych nałożono obowiązek wykonania rozbiórki obiektów znajdujących się na przedmiotowej nieruchomości oraz dowód z opinii biegłego z dziedziny budownictwa celem ustalenia czy istnieją podstawy do przyjęcia, iż leżące u podstaw decyzji (...) w M. przyczyny uzasadniające nakazanie rozebrania budynku istniały już w dacie (...) bądź wcześniej.

Wskazane decyzje w sposób ostateczny przesądzają, że na pozwanych ciąży obowiązek rozbiórki obiektów stanowiących będące przedmiotem sporu nakłady na nieruchomość.

Sporządzona natomiast przez biegłego K. J. opinia wskazuje, że w dacie (...) i wcześniej istniały te same przyczyny, które później pozwoliły rzeczoznawcom - autorom opinii geotechnicznej z (...) i opinii technicznej z (...)r. stwierdzić stan zagrożenia życia i zdrowia osób i zwierząt ze strony budynku mieszkalnego oraz towarzyszącej mu infrastruktury, a także prognozować możliwość doprowadzenia do katastrofy budowlanej przy pozostawieniu budynku mieszkalnego

w aktualnym na czas opinii stanie. Na wnioskach zawartych w tych opiniach oparł się Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w M., wydając w dniu (...). decyzję nakazującą rozbiórkę obiektów budowlanych na działce o nr (...) I..

Przyczynami tymi były: układ warstw geotechnicznych zbocza / pochylenie zbocza ku jezioru/, budowa gruntu w poziomie posadowienia obiektu, z nienośnymi elementami gruntów próchnicznych i nasypowych, postępująca degradacja, choć naturalna, brzegu skarpy u jej podnóża (co dotyczy części zanurzonej w wodzie jeziora), a także nieodpowiednie założenia statyczne i konstrukcyjno - materiałowe na etapie wzniesienia budynku oraz na etapie rozbudowy kolejnych jego części.

Nie ma natomiast dowodów – zgodnie z tą opinią – by w dacie (...) lub wcześniej można by stwierdzić stan zagrożenia życia i zdrowia osób i zwierząt ze strony budynku mieszkalnego oraz towarzyszącej mu infrastruktury i sformułować wniosek o zagrożeniu dla zdrowia i życia ludzi i mienia oraz o braku spełnienia wymagań podstawowych dotyczących bezpieczeństwa konstrukcji czy bezpieczeństwa użytkowania.

To ostatnie ustalenie nie ma jednak znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy skoro ostatecznie ustalono, że wady związane z pobudowaniem obiektów budowlanych istniały od początku tej inwestycji a jedynie nie można było ich rozpoznać.

Opinię biegłego Sąd Apelacyjny ocenił jako rzetelną i wiarygodną. Jest ona oparta na całości zebranego materiału dowodowego. Nie można jej zarzucić żadnego błędu z punktu widzenia wymagań logiki i zasad doświadczenia życiowego. Powodowie też jednoznacznie w piśmie z dnia (...). stwierdzili, że opinii tej nie kwestionują

Podnieśli jedynie zarzut, że za stan nieruchomości po dniu (...) odpowiedzialność ponoszą jedynie pozwani. Twierdzenie to jest bez znaczenia w sytuacji, gdy powodowie akceptują opinię biegłego, z której wynika, że wady budynków istniały już w dacie poczynienia nakładów.

W tej sytuacji należało przyjąć, że nakłady, o które toczy się przed Sądem Apelacyjnym spór nie mają żadnej wartości. Stanowią wręcz obciążenie nieruchomości.

Z tych względów Sąd Apelacyjny na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. zmienił zaskarżony wyrok i powództwo oddalił obciążając powodów kosztami postępowania.

Przeciwko oddaleniu powództwa nie może przemawiać fakt wydania prawomocnego wyroku wstępnego z dnia (...). uznającego zasadność powództwa.

Po wydaniu tego wyroku zapadła ostateczna decyzja nakazująca dokonanie rozbiórki obiektów budowlanych stanowiących nakłady poczynione na nieruchomość. Faktu tego w myśl art. 316 § 1 k.p.c. Sąd Apelacyjny nie mógł pominąć.

Nie można też wykluczyć, że żądanie powodów w części – jak wynika też z wyroku wstępnego - mogło być uzasadnione. Dotyczy to w szczególności roszczenia z tytułu poczynionych nasad. Nie ma jednak możliwości uwzględnienia tego żądania. Sąd I instancji oddalił je przyjmując, że zasądza część nakładów na nieruchomość w związku z wartością ustaloną przez biegłą M., która nakładów tych nie wyodrębniła.

Apelacja powodów zmierzająca zakwestionowania tego poglądu i do uzyskania z tego tytułu dalszych 95 000 zł (k. 1489, 1493) została prawomocnie odrzucona.

O kosztach postępowania zarówno przed Sądem I instancji jak i Sądem Apelacyjnym orzeczono zgodnie z treścią art. 98 § 1 i 3 k.p.c., art. 105 § 1 k.c. oraz art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (j.t. Dz. U. z 2014 r. poz. 1025 ze zm.). Przegrywający sprawę powodowie odpowiadają za nie po 1/4 części natomiast jako spadkobiercy zmarłej powódki A. T. odpowiadają za przypadające na nią koszty – zgodnie z art. 1034 § 1 k.c. – solidarnie.

Przed Sądem I instancji i poprzedzającym wydanie wyroku postępowaniu apelacyjnym) pozwani ponieśli koszty w łącznej wysokości 10 218 zł (opłata od apelacji 10 175 zł, opłata od zażalenia 40 zł, opłata skarbową 3 zł) a zatem na każdego z powodów (w tym zmarłą powódkę) przypada do zwrotu pozwanym kwota 2554,50 zł. Skarb Państwa natomiast wyłożył kwotę 10 075 zł (opłata od apelacji od wyroku wstępnego, od której zwolnieni byli pozwani) a zatem – zgodnie z wyżej wskazanymi zasadami – nakazano ściągnąć od powodów po 2578,75 zł.

W postępowaniu przed Sądem II instancji powodowie ponieśli koszty w wysokości 6093 zł ( opłata od apelacji 4093 zł, zaliczka na koszt opinii biegłego 2000 zł) a Skarb Państwa wyłożył na wynagrodzenie biegłego kwotę 3997,40 zł.

O kwotach tych orzeczono zgodnie z przepisami wskazanymi wyżej.

Elżbieta Fijałkowska Ewa Staniszevska Jan Futro