

Sygnatura akt XII C 387/13

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

P., dnia 18 marca 2015 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu XII Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący:SSO Anna Łosik

Protokolant:Protokolant sądowy A. Z.

po rozpoznaniu w dniu 4 marca 2015r. w Poznaniu

sprawy z powództwa **K. S., J. S.**

przeciwko **M. P., S. P., W. P., A. Ś. (1), D. Ś.**

o zapłatę

1. Powództwo oddala.
2. Zasądza od powodów solidarnie na rzecz pozwanych A. i D. małżonków Ś. kwotę 3.600zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.
3. Oddala niosek pozwanego W. P. o zasądzenie kosztów postępowania.

SSO Anna Łosik

## UZASADNIENIE

Postanowieniem Sądu Rejonowego Poznań – Grunwald i Jeżyce w Poznaniu z dnia 28 marca 2012 r., sygn. (...) wyłączono ze sprawy o zniesienie współwłasności do odrębnego rozpoznania w procesie roszczenie zgłoszone przez K. S.oraz J. S.o zasądzenie na ich rzecz kwoty 96.066 zł tytułem nakładów poniesionych na najmowany lokal nr (...)położony w nieruchomości w P.przy ul. (...) (k. 3).

Pismem z dnia 11 stycznia 2013 r. powodowie wnieśli o zasądzenie kwoty 96.066 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 22 grudnia 2008 r. do chwili zapłaty, solidarnie od pozwanych M. P., S. P. i W. P., z tytułu roszczenia o zwrot nakładów na rzecz oraz o zasądzenie od pozwanych kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu wskazano, że w dniu 14.10.2010 r. A. W. (1) zbyła na rzecz powodów udział we współwłasności nieruchomości położonej przy ul. (...) w P., jednocześnie zbywając na ich rzecz wierzytelność z tytułu poczynionych przez nią w 2004 r. nakładów na nieruchomość oraz przekazała im posiadanie lokalu nr (...) z dniem 12.11.2010 r. Powodowie podnieśli, iż nakłady zostały poczynione przez A. W. (1), będącą wówczas najemczynią lokalu nr (...), za zgodą wyrażoną przez administratorkę – R. T., przy czym były to nakłady konieczne (k. 67-68).

Postanowieniem Sądu Rejonowego Poznań – Grunwald i Jeżyce w Poznaniu z dnia 22 stycznia 2013 r., sygn. (...)sprawę z powództwa K. S.i J. S.przeciwko M. P., S. P.i W. P.przekazano do Sądu Okręgowego w Poznaniu jako właściwego (k. 70).

Pismem z dnia 12 czerwca 2013 r. powodowie wskazali, iż powództwo kierują również względem A. Ś. (1) i D. Ś. (k. 94).

W odpowiedzi na pozew z dnia 24 lipca 2013 r. D. Ś. i A. Ś. (1) wnieśli o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powodów na rzecz pozwanych kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwani wskazali, iż są na mocy małżeńskiej wspólności majątkowej współwłaścicielami udziału w wielkości 24/192 nieruchomości położonej w P. przy ul. (...), który nabyty został w 2002 r. w drodze spadkobrania po L. M.. Pozwani zakwestionowali fakt poczynienia przez A. W. (1) nakładów oraz ich wartość. Ponadto podnieśli, iż w dacie dokonania nakładów na lokal nr (...) przez A. W. (1) między współwłaścicielami nieruchomości położonej przy ul. (...) w P. panował podział quoad usum, zaś nakłady zostały dokonane za zgodą ówczesnej administratorki – R. T. pod warunkiem samodzielnego pokrycia kosztów wszystkich remontów, przy czym pozwani nie mieli żadnego wpływu na rodzaj, zakres i wartość nakładów (k. 137-143).

W odpowiedzi na pozew z dnia 31 lipca 2013 r. M. P., S. P. i W. P. wnieśli o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powodów na rzecz pozwanych kosztów postępowania według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwani potwierdzili, iż są współwłaścicielami nieruchomości przy ul. (...) w P., łącznie w udziale 70/192 i (...), przy czym M. P. jest współwłaścicielką od 29.06.2006 r., W. P. – od 5.12.2005 r., zaś S. P. – od 15.03.2000 r. Zakwestionowali fakt poczynienia nakładów oraz ich wartość. Ponadto podnieśli, iż w dacie dokonania nakładów na lokal nr (...) przez A. W. (1) między współwłaścicielami nieruchomości położonej przy ul. (...) w P. panował podział quoad usum, zaś nakłady zostały dokonane za zgodą ówczesnej administratorki – R. T. pod warunkiem samodzielnego pokrycia kosztów wszystkich remontów, przy czym pozwani nie mieli żadnego wpływu na rodzaj, zakres i wartość nakładów (k. 153-155).

W piśmie z dnia 6 września 2013 r. powodowie sprecyzowali żądanie odsetkowe domagając się odsetek od kwietnia 2004 r. do dnia zapłaty (k. 170-174).

W piśmie z dnia 8 października 2013 r. pozwani D. Ś. i A. Ś. (1) ponownie zakwestionowali fakt poczynienia nakładów oraz ich wartość, a ponadto podnieśli zarzut przedawnienia roszczenia. Pozwani podnieśli, iż A. W. (1) dokonała nakładów w czasie, gdy była najemcą lokalu w spornej nieruchomości. Następnie w latach 2006 r. i 2008 r. A. W. (1) nabyła udział 15/192 przedmiotowej nieruchomości, zaś w dniu 14.10.2010 r. zbyła ten udział na rzecz strony powodowej. W konsekwencji w listopadzie 2011 r. roszczenie o zwrot nakładów przedawniło się zgodnie z art. 677 k.c. Pozwani wskazali również, iż powodowie nie posiadają legitymacji czynnej, gdyż nigdy nie byli najemcami, zaś roszczenie o zwrot nakładów ma charakter osobisty. Ponadto strona pozwana podała, że nakłady zostały poczynione przez A. W. (1) na jej koszt, ze zrzeczeniem się roszczeń z tego tytułu, co wynika z umowy najmu zawartej z administratorką nieruchomości, jak również zgody R. T. na dokonanie remontu (k. 201-202).

W piśmie z dnia 23 października 2013 r. pozwani M. P., S. P. oraz W. P. podnieśli, iż A. W. (1) dokonała nakładów w czasie, gdy była najemcą lokalu w spornej nieruchomości. Następnie w latach 2006 r. i 2008 r. A. W. (1) nabyła udział 15/192 przedmiotowej nieruchomości, zaś w dniu 14.10.2010 r. zbyła ten udział na rzecz strony powodowej. W konsekwencji w listopadzie 2011 r. roszczenie o zwrot niniejszych nakładów przedawniło się zgodnie z art. 677 k.c. Pozwani wskazali również, iż powodowie nie posiadają legitymacji czynnej, gdyż nigdy nie byli najemcami, zaś roszczenie o zwrot nakładów ma charakter osobisty. Ponadto strona pozwana podała, że nakłady zostały poczynione przez A. W. (1) na jej koszt, ze zrzeczeniem się roszczeń z tego tytułu, co wynika z umowy najmu zawartej z administratorką nieruchomości, jak również zgody R. T. na dokonanie remontu (k. 208-210).

W piśmie z dnia 20 listopada 2013 r. powodowie wskazali, iż niesłuszny jest zarzut przedawnienia, gdyż po pierwsze cedentka A. W. (1) dochodziła roszczenia z tytułu nakładów już w dniu 22.12.2008 r., a po drugie rzecz nie została do dziś zwrócona administracji nieruchomości. Zaprzeczyli również twierdzeniom o niedopuszczalności cesji roszczenia z tytułu nakładów. Nadto wskazali, iż w sytuacji przyjęcia, iż R. T. - w chwili zawarcia umowy najmu oraz wyrażenia zgody na remont - nie była należycie umocowana do sprawowania zarządu w imieniu współwłaścicieli nieruchomości,

zasadność powództwa wynikać będzie z faktu pozostawania przez A. W. (1) posiadaczem w dobrej wierze, ewentualnie umowy najmu zawartej z ówczesnymi współwłaścicielami w sposób dorozumiany (k. 222-225).

W dalszym toku postępowania obie strony podtrzymały dotychczasowe stanowiska.

Pismem z dnia 5 marca 2015 r. (po zamknięciu rozprawy) pozwany W. P. przedłożył zestawienie kosztów zastępstwa procesowego związanego z dojazdami pełnomocnika z miejsca zamieszkania w G. do Sądu Okręgowego w Poznaniu na rozprawę i z powrotem do miejsca zamieszkania własnym samochodem (k. 417).

### **Sąd ustalił, co następuje:**

W dniu 17 marca 2004 r. A. W. (1) i R. T., występująca jako administrator nieruchomości położonej przy ul. (...) w P. zawarły umowę najmu lokalu nr (...) położonego w przedmiotowej nieruchomości, na czas nieoznaczony od dnia 1.04.2004 r. W umowie wskazano, że najemca nie wnosi żadnych zastrzeżeń do stanu technicznego lokalu będącego przedmiotem najmu (§ 2). Nadto zobowiązano najemcę do korzystania z lokalu zgodnie z przeznaczeniem, utrzymywania go w należyтым stanie technicznym i estetycznym oraz dokonywania koniecznych remontów na własny koszt, z zastrzeżeniem że bez zgody wynajmującego najemcy nie wolno dokonywać żadnych zmian naruszających substancję lokalu albo jego funkcjonalność, przy czym zgoda wynajmującego wymaga formy pisemnej (§ 4 pkt 1). Zgodnie z § 5 umowy w razie rozwiązania umowy najemca obowiązany jest zwrócić przedmiot najmu wraz z urządzeniami w stanie niepogorszonym wynikającym z normalnej eksploatacji, przy czym najemcy służy prawo odłączenia i zabrania tych ulepszeń, które dadzą się odłączyć bez uszkodzenia substancji lokalu. Według § 8 umowy ewentualnych ulepszeń najemca może dokonywać we własnym zakresie na własny koszt, nawet jeśli mają one charakter trwałe, bez jakichkolwiek roszczeń wobec wynajmującego z tytułu tych ulepszeń przy zwalnianiu lokalu. Zastrzeżono również, że wszystkie zmiany i uzupełnienia umowy wymagają formy pisemnej w postaci aneksu do umowy (§ 11).

**Dowód:** umowa najmu (k. 44-45)

R. T. sprawowała do 2006 r. funkcję administratora nieruchomości położonej przy ul. (...) w P., następnie funkcję tę przejęli D. Ś., A. Ś. (1), M. P., S. P. i W. P..

**Dowód:** zeznania D. Ś. (k. 412-413, 255), zeznania A. Ś. (1) (k. 413-414), zeznania S. P. (k. 413, 255-256), zeznania M. P. (k. 414), zeznania W. P. (k. 414), zeznania A. P. (k. 324-325), zeznania E. D. (k. 325-326), zeznania P. G. (k. 326-327), zeznania A. G. (k. 327-328)

R. T. wyraziła zgodę na dokonanie przez A. W. (1) remontu wynajmowanego lokalu, z zastrzeżeniem iż remont ten zostanie dokonany na koszt męża A. W. (1).

**Dowód:** pismo (k. 116)

Aktem notarialnym z dnia 12 grudnia 2006 r., nr rep. A 18372/2006 Z. H., R. H., M. H. (1), M. H. (2) oraz R. T. zbyli na rzecz A. W. (1) przysługujące im udziały w łącznej wielkości 9/192 części nieruchomości położonej przy ul. (...) w P., dla której Sąd Rejonowy w Poznaniu prowadzi księgę wieczystą KW nr (...). W umowie strony zawarły oświadczenie, że kupująca jest w posiadaniu przedmiotu umowy, a w ramach nabytego umową udziału zajmuje lokal mieszkalny nr (...) o pow. użytkowej ok. 96 m<sup>2</sup> (§ 4). W 2007 r. A. W. (1) nabyła kolejny udział 6/192 w przedmiotowej nieruchomości. Po nabyciu pierwszych udziałów A. W. (1) przestała uiszczać czynsz za najem lokalu nr (...) stojąc na stanowisku, iż nie jest do tego zobowiązana jako współwłaściciel nieruchomości.

**Dowód:** akt notarialny nr rep.(...)(k. 46-52), zeznania A. W. (1)(k. 290-291)

A. W. (1) nie występowała do pozostałych współwłaścicieli z roszczeniem z tytułu nakładów poczynionych na przedmiotową nieruchomość w czasie, gdy była najemcą.

**Dowód:** zeznania A. W. (1) (k. 290-291)

Aktem notarialnym z dnia 14 października 2010 r., nr rep. A 15. (...) A. W. (1) zbyła na rzecz K. S. i J. S. udziały w wysokości 9/192 i 6/192 części nieruchomości położonej przy ul. (...) w P., dla której Sąd Rejonowy Poznań – Stare Miasto w P. prowadzi księgę wieczystą KW nr (...). Strony ustaliły, że wraz z przeniesieniem własności przedmiotowego udziału na kupujących przechodzi również roszczenie o zwrot nakładów na lokal mieszkalny nr (...), do względem którego sprzedającej przysługuje prawo do wyłącznego korzystania, które to nakłady sprzedająca poniosła w 2004 r. o wartości około 100.000 zł (§ 2).

**Dowód:** akt notarialny rep. A nr 15. (...) (k. 9-19), zeznania A. W. (1) (k. 291-292), zeznania K. S. (k. 411-412), zeznania J. S. (k. 412)

A. Ś. (1) i D. Ś. nabyli na prawach małżeńskiej wspólności ustawowej udział 24/192 w nieruchomości położonej przy ul. (...) w P. po zmarłej w dniu 20 lipca 2002 r. L. M..

**Dowód:** postanowienie o stwierdzeniu nabycia spadku (k. 177), zeznania A. Ś. (1) (k. 413-414), zeznania D. Ś. (k. 412-413, 255)

S. P. stał się współwłaścicielem nieruchomości położonej przy ul. (...) w P. w dniu 15 marca 2000 r. w drodze spadkobrania po ojcu B. P. udziału w wysokości ok. 9/192, a następnie nabył w drodze umów sprzedaży dalsze udziały w łącznej wysokości 9/192.

W. P. stał się współwłaścicielem nieruchomości położonej przy ul. (...) w P. w dniu 5 grudnia 2005 r., w drodze umowy sprzedaży, aktualnie posiada udziały 30/192.

M. P. stała się współwłaścicielką nieruchomości położonej przy ul. (...) w P. w dniu 29 czerwca 2006 r. w drodze umowy sprzedaży udziału ok. 12/192, aktualnie posiada udział 37/192.

**Dowód:** zeznania S. P. (k. 413, 255-256), zeznania M. P. (k. 414), zeznania W. P. (k. 414)

Zdaniem Sądu dowody ze zgromadzonych w aktach dokumentów urzędowych i prywatnych były wiarygodne i przydatne do ustalenia stanu faktycznego. Zgodnie z art. 244 § 1 k.p.c. dokumenty urzędowe, sporządzone w przepisanej formie przez powołane do tego organy władzy publicznej i inne organy państwowe w zakresie ich działania, stanowią dowód tego, co zostało w nich urzędowo zaświadczone. Żadna ze stron nie podniosła zarzutu przeciwko domniemaniu autentyczności oraz prawdziwości, nadto Sąd nie znalazł powodów by uczynić to z urzędu. Przepis art. 245 k.p.c. wiąże z dokumentami prywatnymi domniemanie, iż osoby, które podpisały się pod tymi dokumentami, złożyły oświadczenia zawarte w ich treści. Żadna ze stron nie podniosła zarzutu przeciwko domniemaniu autentyczności. Ponadto prawdziwość oświadczeń zawartych w niniejszych dokumentach nie była kwestionowana przez strony, jak również kwestia ta nie wywołała wątpliwości Sądu. Zważyć należy, iż większość tych dokumentów została złożona w kopiach, ale żadna ze stron nie podniosła zarzutu, że kopie nie są wiernym odzwierciedleniem oryginałów

Sąd co do zasady uznał za wiarygodny i przydatny dla rozstrzygnięcia dowód z zeznań A. W. (1). Zeznania te pozwoliły na poczynienie ustaleń faktycznych odnośnie zawartej umowy najmu lokalu nr (...) znajdującego się w nieruchomości położonej przy ul. (...) w P., braku odmiennego uregulowania - po zawarciu przedmiotowej umowy - kwestii rozliczenia nakładów, nabycia przez świadka udziałów w przedmiotowej nieruchomości i związanego z tym ustania stosunku najmu, braku rozliczenia nakładów poczynionych w czasie gdy świadek była najemcą lokalu nr (...) oraz sprzedaży przez A. W. (1) przysługujących jej udziałów w nieruchomości na rzecz powodów oraz jednoczesnej cesji roszczenia z tytułu nakładów poniesionych na lokal nr (...). Zeznania świadka w tym zakresie były jasne, spójne i konsekwentne oraz znalazły potwierdzenie w pozostałym zgromadzonym materiale dowodowym w postaci dokumentów umowy najmu, umowy sprzedaży z 12.12.2006 r. oraz umowy sprzedaży i cesji wierzytelności z dnia 14.10.2010 r. Z przedmiotowych zeznań wynika w szczególności okoliczność, iż w chwili zawierania umowy najmu oraz uzyskiwania zgody na remont

lokalu A. W. (1) zdawała sobie sprawę, iż dokonuje nakładów na przedmiot najmu na własny koszt oraz że po nabyciu przez świadka pierwszych udziałów w spornej nieruchomości A. W. (1) przestała czuć się najemcą i zaniechała dokonywania opłat za korzystanie lokalu nr (...) położonego w tej nieruchomości. Sąd nie uznał natomiast niniejszego dowodu za przydatny do poczynienia ustaleń faktycznych odnośnie zakresu i rodzaju nakładów poczynionych na przez A. W. (1) na przedmiot najmu oraz daty ich dokonania. Zeznania świadka w tej części nie znajdują bowiem potwierdzenia w pozostałym zgromadzonym materiale dowodowym w żadnym zakresie, zaś świadek jest osobą bezpośrednio zainteresowaną w wykazaniu jak najszerszego zakresu przeprowadzonych prac oraz znacznej potrzeby ich dokonania.

Sąd pozytywnie ocenił zeznania świadków A. P., E. D., P. G. oraz A. G., albowiem były one jasne, spójne i konsekwentne oraz wzajemnie niesprzeczne. Zeznania wymienionych świadków okazały się przydatne do poczynienia ustaleń faktycznych w szczególności odnośnie faktu sprawowania przez R. T. zarządu nieruchomości położoną przy ul. (...) w P.. Świadczyli – w przypadku A. P., bądź w dalszym ciągu są – w przypadku pozostałych osób – współwłaścicielami spornej nieruchomości, zatem posiadają oni wiedzę bezpośrednią w zakresie dotyczącym tej nieruchomości. Wszyscy świadkowie wskazywali, iż mimo że nie uczestniczyli w powoływaniu R. T. na zarządcę nieruchomości, traktowali ją jako osobę umocowaną do sprawowania tej funkcji w imieniu wszystkich współwłaścicieli. A. P. podał, że pobierała ona czynsze od najemców. E. D. oraz P. G. podkreślili, że nie kwestionowali uprawnień R. T., która wyrażała zgodę na remont w imieniu innych współwłaścicieli oraz nadto E. D. wskazała, że w pewnym momencie zrezygnowano ze współpracy z R. T.. Zaznaczyć należy, iż świadkowie nie posiadali wiedzy w pozostałym zakresie, mającym znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy, to jest odnośnie zakresu i rodzaju nakładów poczynionych przez A. W. (1) na lokal nr (...) ani daty ich dokonania.

Zdaniem Sądu zeznania świadka C. S. są nieprzydatne do poczynienia ustaleń faktycznych w sprawie z uwagi na fakt, iż świadek posiada jedynie wiedzę pośrednią odnośnie zakresu nakładów czynionych przez A. W. (1) na przedmiot najmu oraz daty ich dokonywania posiada z uwagi na fakt negocjacji prowadzonych z A. W. (1) przed zawarciem umowy sprzedaży w dniu 14.10.2010 r. Nadto należy wskazać, iż zarówno A. W. (1), jak i C. S. są osobami bezpośrednio zainteresowanymi rozstrzygnięciem. Co bardzo istotne świadek od początku niniejszego postępowania występował jako pełnomocnik powodów, formułował za nich twierdzenia w pismach procesowych, a zatem okoliczności te musiały wpływać na moc dowodową jego zeznań.

Zdaniem Sądu zeznania powodów K. S. i J. S. są wiarygodne, lecz mogły one posłużyć do poczynienia ustaleń faktycznych jedynie w niewielkim zakresie, tj. odnośnie zawarcia przez nich z A. W. (1) umowy sprzedaży udziałów w nieruchomości położonej przy ul. (...) w P. oraz umowy cesji wierzytelności. W pozostałym zakresie zeznania te nie były przydatne dla rozstrzygnięcia z uwagi na fakt, iż wiedza powodów była wiedzą pośrednią, którą czerpali oni od A. W. (1).

Sąd uznał za wiarygodne i przydatne dla rozstrzygnięcia zeznania pozwanych D. Ś., A. Ś. (2), S. P., M. P. oraz W. P.. Zeznania pozwanych pozwoliły na ustalenie wielkości udziałów w nieruchomości położonej przy ul. (...) w P., w jakich poszczególni pozwani są współwłaścicielami tej nieruchomości oraz dat i sposobu nabycia tych udziałów, a także faktu sprawowania przez R. T. funkcji administratora spornej nieruchomości do 2006 r. bez sprzeciwu pozostałych współwłaścicieli oraz przejęcia tej funkcji w 2006 r. przez D. Ś., A. Ś. (1), S. P., M. P. i W. P.. Zeznania strony pozwanej w tym zakresie są jasne, spójne i zupełne oraz wzajemnie niesprzeczne, a nadto znajdują potwierdzenie w pozostałym zgromadzonym w sprawie materiale dowodowym w postaci postanowienia o stwierdzeniu nabycia spadku po L. M. oraz zeznaniach świadków A. P., E. D., P. G. i A. G..

Sąd oddalił wniosek dowodowy o przeprowadzenie dowodu z dokumentu w postaci opinii biegłego B. H. sporządzonej na potrzeby postępowania w sprawie o sygn.(...). Pozwani nie wyrazili zgody na wykorzystanie tej opinii w niniejszej sprawie podnosząc, iż w postępowaniu o zniesienie współwłasności zakwestionowali prawidłowość opinii. Nie bez znaczenia pozostaje okoliczność, iż biegły sporządzając ekspertyzę na potrzeby postępowania (...) dysponował materiałem dowodowym tam zgromadzonym. Brak tych samych dowodów w sprawie niniejszej sprawia, że zweryfikowanie prawidłowości opinii byłoby niemożliwe. Sąd oddalił również wniosek o przeprowadzenie dowodu

z opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego, albowiem dowód z opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego może służyć jedynie ustaleniu wartości nakładów, których fakt dokonania, zakres oraz data dokonania zostały wykazane innymi dowodami. Natomiast w niniejszej sprawie brak materiału dowodowego w tym zakresie, który mógłby stanowić podstawę do szacowania. Nadto z uwagi na przedawnienie roszczenia o zwrot nakładów bezprzedmiotowe jest prowadzenie postępowania dowodowego na okoliczność wartości tych nakładów.

### **Sąd zważył, co następuje:**

#### Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

Postawę powództwa stanowiły przepisy art. 663 k.c. w zakresie nakładów koniecznych oraz art. 676 k.c. w zakresie nakładów użytecznych. Powodowie wskazali też alternatywną podstawę prawną dochodzonego roszczenia – art. 226 w zw. z art. 230kc - a to w związku ze sformułowanym w toku postępowania twierdzeniem, że umowa najmu była nieważna albowiem administrator R. T. nie legitymowała się upoważnieniem pochodzącym od wszystkich współwłaścicieli.

Przed przystąpieniem do merytorycznej oceny roszczenia powodów w kontekście powołanych przepisów, odnieść należy się do zarzutu pozwanych o braku legitymacji czynnej po stronie powodów. Pozwani stali na stanowisku, iż roszczenia z tytułu nakładów – jako wierzytelności osobista – nie mogą być przedmiotem przelewu. Ze stanowiskiem tym nie można się zgodzić.

W myśl art. 509 k.c. wierzyciel może bez zgody dłużnika przenieść wierzytelność na osobę trzecią (przelew), chyba że sprzeciwiałoby się to ustawie, zastrzeżeniu umownemu albo właściwości zobowiązania. Wraz z wierzytelnością przechodzą na nabywcę wszelkie związane z nią prawa, w szczególności roszczenie o zaległe odsetki.

Przedmiotem przelewu jest wierzytelność, tj. prawo podmiotowe wierzyciela do żądania od dłużnika świadczenia. Z reguły każda wierzytelność (pieniężna i niepieniężna), jeżeli jest zbywalna, może być przedmiotem przelewu, chyba że zakazuje tego ustawa, umowa bądź sprzeciwia się temu właściwość zobowiązania. Ostatnie zastrzeżenie dotyczy wierzytelności o charakterze ściśle osobistym (np. prawo do alimentacji, z wyjątkiem rat już wymagalnych, prawo zaskarżenia przez wierzyciela czynności dłużnika dokonanej z pokrzywdzeniem wierzyciela). Nadto skuteczne jest zbycie wierzytelności nieoznaczonej dokładnie w umowie przelewu, jeżeli można ją określić na podstawie treści stosunku zobowiązaniowego, z którego wynika.

Przenosząc powyższe uwagi na grunt przedmiotowej sprawy należy wskazać, iż co do zasady wierzytelność z tytułu nakładów na przedmiot najmu nie podlega żadnemu ze wskazanych wyłączeń. Brak bowiem przepisów zakazujących cesji wierzytelności z tytułu nakładów poczynionych przez najemcę. Zapisów przewidujących taki zakaz nie zawiera również umowa najmu zawarta przez A. W. (1) z administratorem nieruchomości. Wreszcie należy stwierdzić, iż roszczenie to nie ma charakteru ściśle osobistego. Postanowienie umowne o przeniesieniu niniejszego roszczenia zostało zawarte w akcie notarialnym z dnia 14.10.2010 r. w sposób określający jej wysokość w sposób przybliżony, z jednoczesnym odniesieniem do stosunku zobowiązaniowego, z którego ona wynika. Z uwagi na powyższe należy uznać, iż cesja co do samej zasady była dopuszczalna, a w konsekwencji zarzut braku legitymacji czynnej jest bezzasadny. Odmianą kwestią jest, czy w istocie istniały wierzytelności nadające się do przelewu.

Kolejną kwestią, do której należy się odnieść, jest okoliczność, iż zdaniem Sądu twierdzenia strony powodowej o nieważności umowy najmu zawartej przez A. W. (1) z zarządcą nieruchomości przy ul. (...) w P. nie znajdują potwierdzenia w zgromadzonym materiale dowodowym. W pierwszej kolejności należy wskazać, iż umowa najmu jako umowa obligacyjna dla swej ważności nie wymaga tego, by wynajmującemu przysługiwało prawo do rzeczy, a jedynie by rzeczą dysponował i umożliwił korzystanie z rzeczy wynajmującemu. Tym niemniej należy stwierdzić, iż brak w aktach dokumentów pozwalających na weryfikację twierdzeń strony powodowej odnośnie braku umocowania R. T. do sprawowania zarządu nieruchomością stanowiącą przedmiot współwłasności przez wszystkich współwłaścicieli. Strona powodowa nie przedstawiła żadnego dokumentu, z którego wynika kto i kiedy podjął uchwałę o powierzeniu w.w. zarządu, kto w tym czasie był współwłaścicielem nieruchomości, czy istniała jakakolwiek umowa w tym

przedmiocie, czy w księgach wieczystych dokonano stosownych zapisów. Z pewnością argumentu o nieważności umowy najmu nie można wyprowadzać z faktu, że pozwani twierdzili, iż nie wyrażali zgody na zawarcie umowy najmu i nie powoływali R. T. na funkcję zarządcy. Nie można bowiem wykluczyć, iż zarząd został skutecznie powołany zanim stali się właścicielami udziałów. Niezależnie od tego podkreślenia wymaga, iż R. T. była traktowana jako zarządca uprawniony do działania w imieniu wszystkich współwłaścicieli także przez tych współwłaścicieli, którzy nie udzielali jej umocowania, na co wskazują w szczególności zeznania pozwanych oraz świadków A. P., E. D., P. G. oraz A. G.. Ponadto wskazać należy, iż od 2004 r. do 2006 r. A. W. (2) zajmowała na podstawie przedmiotowej umowy lokal w nieruchomości oraz uiszczała czynsz do rąk R. T., co nie było kwestionowane przez pozostałych współwłaścicieli. Stąd też brak podstaw do podważenia ważności umowy najmu.

Analiza zapisów umowy najmu z dnia 17 marca 2004 r. prowadzi zaś do wniosku, iż strony w ramach tego kontraktu w sposób jednoznaczny rozstrzygnęły kwestię rozliczeń z tytułu ewentualnych nakładów na przedmiot najmu postanawiając, że wszelkie nakłady czynione przez A. W. (1) na przedmiot najmu dokonywane są przez nią na własny koszt, bez możliwości żądania zwrotu od wynajmującego. Potwierdzają to również zeznania samej A. W. (1). Wskazać przy tym należy, iż przepisy dotyczące kwestii nakładów mają charakter dyspozytywny, a ich zastosowanie może być wolą stron uchylone.

Jak wcześniej wskazano, z dowodów przeprowadzonych w sprawie nie wynika jaki był stan lokalu w momencie wynajęcia go przez A. W. (1) (w szczególności, czy nadawał się do umówionego użytku), zakres ani rodzaj nakładów poczynionych na nieruchomość przez A. W. (1), jak również ścisła data ich dokonania. Podkreślić po raz drugi należy, iż źródłem dowodu na tę okoliczność nie może być opinia rzeczoznawcy majątkowego (który miałby czynić ustalenia odnośnie powyższego w drodze oględzin lokalu i to po wielu latach od dokonania inwestycji) albowiem ustalenie jaki był stan lokalu, jakiego rodzaju nakłady, przez kogo i kiedy dokładnie zostały poczynione nie wymaga wiadomości specjalnych. Okoliczność ta sprawiła, że Sąd nie był w stanie dokładnie ustalić pod jaka normę prawną zakwalifikować opisany przez powodów stan faktyczny. Nie ulega wątpliwości, iż taki sam nakład (np. wymiana okien, podłóg, drzwi, instalacji etc.) w konkretnych okolicznościach faktycznych może być zakwalifikowany jako nakład konieczny (gdy poziom dewastacji lokalu jest tak znaczny, że nie nadaje się do zamieszkania) albo użyteczny (wtedy, gdy przeprowadza się remont, aby ponieść komfort mieszkania). Z kolei odmienne regulacje prawne określają sposób rozliczenia każdej z tych kategorii nakładów (odpowiednio 663kc lub art. 676kc). Z drugiej zaś strony braki w materiale dowodowym ograniczały możliwość niewątpliwego ustalenia przez Sąd zakresu legitymacji biernej poszczególnych pozwanych. Pozwani stawali się bowiem współwłaścicielami spornej nieruchomości w różnych datach: A. Ś. (1) i D. Ś. – z dniem 20 lipca 2002 r., S. P. – z dniem 15 marca 2000 r., W. P. – z dniem 5 grudnia 2005 r., natomiast M. P. – z dniem 29 czerwca 2006 r. Zaznaczyć należy zaś, iż z uwagi na zróżnicowany moment wymagalności roszczeń o nakłady konieczne (art. 663 k.c.) oraz roszczeń o nakłady użyteczne (art. 676 k.c.) roszczenia z tytułu poczynienia przez najemcę nakładów na rzecz przysługują bądź względem osoby posiadającej status wynajmującego w chwili dokonania nakładów, bądź względem osoby posiadającej ten status w chwili zwrotu rzeczy. W razie zbycia rzeczy najętej w czasie trwania najmu (art. 678 k.c.) na nabywcę nie przechodzi bowiem obowiązek zaspokojenia roszczeń najemcy o zwrot nakładów koniecznych dokonanych przed zbyciem, natomiast odpowiada on względem najemcy za nakłady użyteczne niezależnie od chwili ich dokonania. Nie może też ująć uwagę, że oprócz twierdzenia świadka A. W. (1), że nakłady czyniła przez 3 miesiące od daty zawarcia umowy (czyli w 2004r.), brak jest w niniejszej sprawie jednoznacznych dowodów potwierdzających dokładny termin dokonania nakładów. Okoliczność ta jest zaś bardzo istotna albowiem jeśli jakiegokolwiek nakłady były czynione po dacie nabycia przez A. W. (1) udziału w prawie własności nieruchomości, to właściwym forum dla rozliczenia nakładów jest wyłącznie postępowanie o zniesienie współwłasności.

Nadto w ocenie Sądu na uwzględnienie zasługuje zarzut przedawnienia podniesiony przez stronę pozwaną, choć winien być odmiennie uzasadniony.

Zgodnie z art. 677 k.c. roszczenia najemcy przeciwko wynajmującemu o zwrot nakładów na rzecz przedawniają się z upływem roku od dnia zwrotu rzeczy.

Przytoczony przepis dotyczy wszystkich rodzajów nakładów. Jednocześnie należy wskazać, iż zgodnie z orzecznictwem Sądu Najwyższego „roszczenie najemcy o zwrot nakładów koniecznych na przedmiot najmu staje się wymagalne z chwilą dokonania nakładu, a nie dopiero z chwilą zwrotu rzeczy (...) Odpowiada to bowiem istocie nakładów koniecznych, jako mających zapewnić najemcy normalne korzystanie z rzeczy, które to nakłady obciążają wynajmującego. Przemawia też za przyjęciem tego stanowiska konieczność udzielenia najemcy realnej ochrony, bowiem dążenie jego do odzyskania równowartości nakładów koniecznych w trakcie trwania stosunku najmu jest naturalne i nie narusza w niczym obowiązujących przepisów normujących najem” (wyrok Sądu Najwyższego - Izba Cywilna z dnia 21 stycznia 2004 r., sygn. IV CK 362/2002, LexPolonica nr 365578). Mając na uwadze przytoczone stanowisko należy stwierdzić, iż termin przedawnienia roszczenia o zwrot nakładów koniecznych rozpoczyna bieg z chwilą ich dokonania i podlega regułom ogólnym, natomiast roczny termin, liczony od chwili zwrotu rzeczy skracza termin przedawnienia, jeżeli nie nastąpił on wcześniej. Natomiast względem nakładów użytecznych termin przedawnienia rozpoczyna bieg z chwilą zwrotu rzeczy i wynosi 1 rok.

Podkreślenia wymaga przy tym, iż Sąd podziela pogląd Sądu Najwyższego zgodnie, z którym „określenie 'zwrot rzeczy' należy rozumieć nie tylko jako wydanie rzeczy przez posiadacza właścicielowi, ale jako odzyskanie przez właściciela faktycznego władztwa nad rzeczą w każdy inny sposób” (uchwała Sądu Najwyższego - Izba Cywilna z dnia 22 lipca 2005 r., sygn. III CZP 47/2005, LexPolonica nr 382922). W pojęciu tym mieści się w przekonaniu Sądu również sytuacja, gdy dochodzi do konfuzji praw, tak jak w przedmiotowym stanie faktycznym, gdzie A. W. (1) będąca najemcą lokalu znajdującego się w spornej nieruchomości nabyła udział w tej nieruchomości, stając się jej współwłaścicielem. Z tego względu należy stwierdzić, iż do tzw. „symbolicznego” zwrotu rzeczy w rozumieniu przepisu art. 677 k.c. doszło w dniu 12 grudnia 2006 r., zatem roczny termin przedawnienia upłynął z dniem 12 grudnia 2007 r. Roszczenie o rozliczenie nakładów zostało zgłoszone przez A. W. (1) w postępowaniu o zniesienie współwłasności w piśmie z dnia 22.12.2008r., a zatem ponad rok od upływu terminu przedawnienia.

Ubocznie jedynie należy stwierdzić, iż w relacji między posiadaczem zależnym a właścicielem zastosowanie znajduje przepis art. 229 k.c. w zw. z art. 230 k.c., zgodnie z którym roszczenia posiadacza zależnego przeciwko właścicielowi o zwrot nakładów na rzecz przedawniają się z upływem roku od dnia zwrotu rzeczy. Tym samym również w razie, gdyby teoretycznie założyć, że umowa najmu była nieważna aktualne pozostałyby poczynione wyżej uwagi dotyczące rozliczeń roszczeń z tytułu nakładów na rzecz oraz terminu ich przedawnienia. Nadto aktualne byłyby uwagi co do nie wykazania w niniejszym postępowaniu rodzaju, zakresu i ścisłego terminu poczynienia nakładów.

Mając powyższe na uwadze Sąd, na podstawie powołanych przepisów, powództwo oddalił (pkt 1. wyroku).

O kosztach postępowania Sąd rozstrzygnął na podstawie art. 98 § 1 k.p.c. i zasądził od powodów solidarnie na rzecz pozwanych A. i D. małżonków Ś. kwotę 3.600 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego (pkt 2. wyroku).

Zgodnie z § 6 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz. U. Z 2013 r. Nr 0, poz. 461 ze zm.) stawki minimalne wynoszą przy wartości przedmiotu sprawy powyżej 50 000 zł do 200 000 zł - 3600 zł. Natomiast wartość przedmiotu sporu w niniejszej sprawie wynosiła 96.066 zł.

Sąd oddalił wniosek pozwanego W. P. o zasądzenie kosztów postępowania (pkt 3. wyroku).

W myśl art. 109 § 1 k.p.c. roszczenie o zwrot kosztów wygasa, jeśli strona najpóźniej przed zamknięciem rozprawy bezpośrednio poprzedzającej wydanie orzeczenia nie złoży sądowi spisu kosztów albo nie zgłosi wniosku o przyznanie kosztów według norm przepisanych. Jednakże o kosztach należnych stronie działającej bez adwokata, radcy prawnego lub rzecznika patentowego sąd orzeka z urzędu.

Z uwagi na fakt, iż pozwany W. P. złożył spis kosztów w dniu 5 marca 2015 r., a więc po zamknięciu rozprawy bezpośrednio poprzedzającej wydanie wyroku, która miała miejsce w dniu 4 marca 2015 r. wniosek o zasądzenie kosztów postępowania podlegał oddaleniu, albowiem roszczenie o zwrot kosztów wygasło.



SSO Anna Łosik