

## WYROK CZĘŚCIOWY W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

P., dnia 12 października 2016 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu XII Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący: SSO Anna Łosik

Protokolant: protokolant sądowy M. S.

po rozpoznaniu w dniu 12 października 2016 r. w Poznaniu na rozprawie

sprawy z powództwa **Przedsiębiorstwa (...) Sp. z o.o. z siedzibą w G.**

przeciwko **(...) sp. z o.o. S.K.A.w W., R. M.**

o zapłatę

1. Oddała powództwo w stosunku do pozwanego R. M.
2. Zasądza od powoda na rzecz pozwanego R. M. kwotę 14.017zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

SSO Anna Łosik

## UZASADNIENIE

Pozwem datowanym na dzień 9 marca 2016 r. powód Przedsiębiorstwo (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w G., reprezentowany przez pełnomocnika będącego adwokatem, wniósł o zasądzenie na rzecz powoda solidarnie od pozwanych spółka (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka Komandytowa Akcyjna z siedzibą w W. oraz R. M. kwoty 470.650 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 1 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty; zasądzenie od pozwanych solidarnie na rzecz powoda kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa prawnego w kwocie 14.000 zł oraz kwoty 17 zł tytułem opłaty skarbowej od pełnomocnictwa; zasądzenie od każdego z pozwanych na rzecz powoda kosztów wywołanych podjętą przed wytoczeniem niniejszego powództwa próbą ugodową według norm przepisanych; zwolnienie powoda od kosztów sądowych w niniejszej sprawie.

W uzasadnieniu powód wskazał, że wywodzi swoje roszczenie z dokonanych nakładów na nieruchomości. Powód dokonał tych nakładów jako posiadacz samoistny w dobrej wierze, który był użytkownikiem wieczystym nieruchomości.

Powód wskazał, że domaga się solidarnie zapłaty od pozwanych, albowiem powództwo zostało skierowane przeciwko osobie, która była właścicielem nieruchomości w chwili dokonywania nakładów (R. M.) oraz przeciwko osobie, która nabyła od poprzedniego właściciela przedmiotową nieruchomość (spółka (...)). Tym samym, zdaniem powoda okoliczność nabycia nieruchomości rodzi odpowiedzialność in solidum.

W odpowiedzi na pozew datowanej na 12 maja 2016 r. pozwany R. M., reprezentowany przez pełnomocnika będącego adwokatem, wniósł o oddalenie powództwa oraz o zasądzenie kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego w wysokości trzykrotności stawki minimalnej.

W uzasadnieniu pozwany podniósł szereg zarzutów, w tym zarzut braku legitymacji biernej po stronie pozwanego R. M..

W odpowiedzi na pozew pozwany spółka (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka Komandytowa Akcyjna z siedzibą w W. wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W replice na odpowiedzi na pozew z dnia 7 czerwca 2016r. **powód wyraźnie określił, iż dochodzi zwrotu nakładów użytecznych, które zwiększył wartość nieruchomości w chwili jej wydania.**

Na rozprawie z dnia 12 października 2016 r. powód wskazał, że podstawa dochodzenia roszczeń wobec obydwu pozwanych jest taka sama i jest nią art. 226 k.c. Na powyższej rozprawie **strony zgodnie oświadczyły, że wyłącznym właścicielem przedmiotowej nieruchomości w dacie jej wydania przez powoda była pozwana spółka (...).**

#### **Sąd ustalił, co następuje:**

Obecnie Przedsiębiorstwo Państwowej (...) w G. jest dzierżycielem zabudowanej D.nieruchomości, stanowiącej działkę o nr (...), położonej we W., przy ulicy (...), dla której Sąd Rejonowy we Wrześni prowadzi księgę wieczystą KW nr (...). Podstawą prawną władania nieruchomością przez powoda jest umowa dzierżawy z dnia 18 grudnia 2014 r.

Wcześniej powód władał nieruchomością jako posiadacz samoistny będąc użytkownikiem wieczystym. Prawo użytkowania wieczystego nabył, jako następca prawny Przedsiębiorstwa Państwowej (...) w G., na mocy Decyzji Wojewody (...) z dnia 23 marca 1992 r. (decyzja w części odnoszącej się do działki nr (...) została uznana za nieważną po utrzymaniu w mocy decyzji z dnia 17 czerwca 2009 r. Ministra Infrastruktury).

Prawomocnym wyrokiem częściowym Sądu Rejonowego we Wrześni z dnia 10 maja 2012 r., sygn. akt (...), uzgodniono treść księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym w ten sposób, że w dziale II księgi wieczystej KW nr (...), prowadzonej przez Sąd Rejonowy we Wrześni, wykreślono jako dotychczas ujawnionego właściciela Skarb Państwa-Starostę (...) oraz wykreślono użytkownika wieczystego Przedsiębiorstwo Państwowej (...) w G., i wypisano R. M. jako właściciela całości.

W dniu 18 grudnia 2014 r. powód na podstawie powyższego orzeczenia wydał przedmiotową (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowo akcyjna z siedzibą w W., albowiem w dniu wydania spółka była nowym właścicielem. Spółka nabyła własność nieruchomości w dniu 17 grudnia 2014 r., na podstawie umowy kupna-sprzedaży (akt notarialny z dnia 17 grudnia 2014 r. Rep. A nr (...)), od R. M..

Dowód: ok oliczności bezsporne, a ponadto, odpis zupełny księgi wieczystej (k.7-11), okoliczności bezsporne, a ponadto decyzja Wojewody (...) z dnia 23 marca 1992 r. (k.12-14), wydruk z KRSu spółki (...) (k.18-21), protokół wydania nieruchomości wraz z załącznikiem (k.22-23), wyrok Sądu Rejonowego we Wrześni z dnia 10 maja 2012 r., sygn. akt (...) (kopia w aktach, k. 24), umowa dzierżawy z dnia 18 grudnia 2014 r. (k.61-62), decyzja Ministra Infrastruktury z dnia 23 grudnia 2009 r. (k.89-93), decyzja Ministra Infrastruktury z dnia 17 czerwca 2009 r. (k.94-96), kopia wydruku odpisu pełnego z KRS powoda (k.196-197), kopia statutu Przedsiębiorstwa Państwowej (...) w G. (k.203-205).

Przedstawiony stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie powołanych wyżej dowodów.

Sąd dał wiarę powołanym wyżej odpisom i kserokopiom dokumentów, albowiem nie były przez strony kwestionowane, jak również nie budziły wątpliwości sądu co do ich prawdziwości i autentyczności.

#### **Sąd zważył, co następuje:**

Roszczenie powoda w stosunku do R. M. nie zasługiwało uwzględnienie ze względu na brak legitymacji biernej pozwanego.

Zgodnie z art. 226 § 1 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. **Zwrotu innych nakładów może żądać o tyle, o ile zwiększają wartość rzeczy w chwili jej wydania właścicielowi.** Jednakże gdy nakłady zostały dokonane po chwili, w której samoistny posiadacz w dobrej wierze dowiedział się o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa o wydanie rzeczy, może on żądać zwrotu jedynie nakładów koniecznych. Przy czym § 2 powyższego przepisu wskazuje, że samoistny posiadacz w złej wierze może żądać jedynie zwrotu nakładów koniecznych, i to tylko o tyle, o ile właściciel wzbogaciłby się bezpodstawnie jego kosztem.

Przytoczony przepis reguluje tzw. rozliczenia (pieniężne) z tytułu dokonanych przez posiadacza samoistnego na posiadaną rzecz nakładów. Z ich treści wynika, że ustawodawca uzależnia zakres roszczenia posiadacza o zwrot nakładów (ich równowartości pieniężnej) i skorelowanego z nim obowiązku właściciela przede wszystkim od dobrej lub złej wiary posiadacza i obejmuje tym zakresem bądź tylko nakłady konieczne, bądź również inne nakłady.

W niniejszej sprawie powód domaga się rozliczenia tzw. innych nakładów.

Osobisty stosunek uprawniający posiadacza do żądania zwrotu nakładów powstaje w chwili zwrotu rzeczy. Ta chwila stanowi punkt odniesienia dla stwierdzenia, czy roszczenie w ogóle powstało. Jest ono wszakże obwarowane zastrzeżeniem "o ile nie mają pokrycia w korzyściach, które (posiadacz) uzyskał z rzeczy" - (art. 226 § 1 k.c. zd. pierwsze w zw. z art. 229 k.c.) lub warunkiem "o ile zwiększają wartość rzeczy" (art. 226 § 1 k.c. zd. drugie) względnie zastrzeżeniem "o ile właściciel wzbogaciłby się bezpodstawnie" (art. 226 § 2 k.c.). Stosunek osobisty pomiędzy właścicielem i posiadaczem rzeczy dotyczy tego właściciela, który skorzystał z uprawnienia do żądania wydania (zwrotu) rzeczy.

**Legitymowanym biernie w sprawie o zwrot nakładów jest każdorazowy właściciel z tym jednakże zastrzeżeniem, iż pod określeniem "każdorazowy właściciel" rozumieć należy właściciela, na rzecz którego nastąpił zwrot rzeczy.** Może nim być inna osoba niż ta, która była właścicielem w czasie dokonania nakładów na rzecz. Jednocześnie pod pojęciem zwrotu rzeczy rozumieć należy takie zachowanie się posiadacza i właściciela, które wyraża wolę wyzbycia się władania rzeczą i jej odebrania, nie zaś samą tylko czynność prawną zbycia rzeczy (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 19 grudnia 2006 r. sygn. akt. V CSK 324/06. Tak też: wyrok Sądu Apelacyjnego w Łodzi z dnia 20 stycznia 2014 r., sygn. akt I ACa 847/13)

Mając na uwadze powyższe rozważania, należy jednoznacznie wskazać, że roszczenie o zwrot podniesionej wartości nieruchomości na skutek poczynionych nakładów przez posiadacza nieruchomości powód powinien skierować tylko i wyłącznie przeciwko pozwanemu spółka (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka Komandytowa Akcyjna z siedzibą w W., albowiem spółka w dniu wydania przedmiotowej nieruchomości, tj. 18 grudnia 2014 r., była jej właścicielem. Pozwany R. M., nie będąc już właścicielem nieruchomości, nie posiadał legitymacji biernej.

Stanowisko powoda w zakresie odpowiedzialności in solidum obydwu pozwanych nie znajduje oparcia w powyższym przepisie. Tym bardziej, że jak wskazano w wyroku Sądu Najwyższego z dnia 7 marca 1997 r., sygn. akt II CKN 57/96, roszczenie o zwrot nakładów jest roszczeniem o charakterze obligacyjnym. Jako roszczenie obligacyjne może ono być kierowane tylko przeciwko właścicielowi, który odebrał rzecz z nakładami. W razie natomiast jej zbycia, nabywcy nie łączy z byłym posiadaczem żaden stosunek zobowiązaniowy, chyba że co innego wynika z umowy między zbywcą i nabywcą. W tym miejscu należy podkreślić, że postępowanie dowodowe nie wykazało, aby w umowie sprzedaży przedmiotowej nieruchomości pozwany R. M. przyjął na siebie odpowiedzialność za roszczenia, w tym roszczenia związane z rozliczeniem nakładów, jakie mogły być skierowane wobec spółki (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka Komandytowa Akcyjna z siedzibą w W., jako nowego właściciela nieruchomości. Ciężar udowodnienia powyżej okoliczności spoczywał na powodzie. Ten jedynie stwierdził, że istnieje wysokie prawdopodobieństwo, że pozwani złożyli w umowie stosowane oświadczenia w zakresie rozliczeń związanych z poczynionymi na nieruchomość nakładami. Niemniej przedstawiona teza nie została nawet uprawdopodobniona.

Należy wskazać, że w stosunku do pozwanego R. M. niniejszy wyrok częściowy jest orzeczeniem kończącym sprawę w rozumieniu przepisu art. 108 § 1 k.p.c. Tym samym, o kosztach postępowania Sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. i § 2 pkt. 7 z dnia 22 października 2015 r. rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie, obciążając nimi powoda w całości, jako stronę przegrywającą postępowanie.

Pozwany R. M. poniósł następujące koszty: 14.000 zł z tytułu zastępstwa procesowego, 17 zł z tytułu opłaty skarbowej od pełnomocnictwa. Łącznie 14.017 zł.

Mając na uwadze powyższe, powód jest zobligowany do zwrotu 14.017 zł na rzecz pozwanego R. M..

Na końcu należy wskazać, że nie było zasadne zasądzenie trzykrotności stawki minimalnej tytułem zastępstwa procesowego, albowiem Sąd nie dopatrył się znacznego nakładu pracy pełnomocnika. Przede wszystkim postępowanie wobec pozwanego zostało zakończone na pierwszej rozprawie, a sam pełnomocnik sformułował jedno pismo procesowe. Tym samym nie zaszły okoliczności, które uzasadniały przyznanie wyższej kwoty aniżeli minimalna.

SSO Anna Łosik