

Sygn. akt III C 65/12

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 29 kwietnia 2016 roku

Sąd Okręgowy Warszawa-Praga w Warszawie, Wydział III Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Ewa Dietkow

Protokolant: Kinga Kwaśniewska

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 22 kwietnia 2016 roku w W.

sprawy z powództwa C. K. i M. K.

przeciwko M. C. (1) i M. C. (2)

o zapłatę

1. powództwo oddala;
2. nie obciąża powodów kosztami procesu.

III C 65/12

## UZASADNIENIE

W pozwie złożonym 12 stycznia 2012 powodowie M. K. i C. K. wnosili o zasądzenie solidarnie od pozwanych M. C. (1) i M. C. (2) kwoty 83.875,00 PLN wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 8 grudnia 2006 roku tytułem bezpodstawnego wzbogacenia oraz o zasądzenie kosztów postępowania.

W tym samym pozwie w pkt 2 powodowie wnosili także o zasądzenie na ich rzecz od pozwanych kwoty 220.000,00 PLN tytułem zadośćuczynienia za naruszenie dóbr osobistych, które to żądanie zostało zarządzeniem przewodniczącego wyłączone do odrębnego postępowania – zarządzenie k. 119-120.

Pozwani M. C. (2) i M. C. (1) wnosili o oddalenie powództwa oraz zasądzenie od powodów na ich rzecz kosztów postępowania.

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:

Pozwana M. C. (2) jest córką powodów, pozwany M. C. (1) jest zięciem powodów – bezsporne. Pozwani od zawarcia małżeństwa mieszkali z powodami – bezsporne. Powód jest emerytem wojskowym, w czasie służby wojskowej skończył w P. kurs budowlany – okoliczność przyznana przez powoda. Umową zawartą w dniu 9 listopada 2000 roku w kancelarii notarialnej w L., sporządzoną w formie aktu notarialnego powodowie darowali pozwanym na zasadzie wspólności ustawowej lokal mieszkalny nr (...) stanowiący własność powodów na zasadach wspólności ustawowej, będący odrębną nieruchomością położoną w L. przy ul. (...), o powierzchni 84,60 m<sup>2</sup>, składający się z pięciu pokoi, kuchni, przedpokoju, łazienki i ubikacji oraz pomieszczenia przynależnego tj. piwnicy o powierzchni 10 m<sup>2</sup> – dowód - umowa darowizny k. 13-16. Pozwani ustanowili na rzecz powodów dożywotnio i nieodpłatnie służebność mieszkania polegającą na prawie korzystania z dwóch pokoi po obu stronach korytarza poczynając od drzwi wejściowych, w tym z największego pokoju w darowanym lokalu mieszkalnym z używalnością kuchni i innych pomieszczeń służących do

wspólnego korzystania oraz zobowiązali się do udzielania powodom niezbędnej pomocy w razie choroby - dowód - umowa darowizny k. 15. Po zawarciu umowy darowizny relacje rodzinne pomiędzy stronami były bardzo dobre - okoliczność bezsporna. Powód będąc emerytem dokonywał płatności za zarządzanie mieszkaniem, od 2004 roku aktywnie działał w zarządzie wspólnoty mieszkaniowej - okoliczności bezsporne. Po zawarciu umowy darowizny odbiorcą energii elektrycznej, gazu oraz adresatem płatności czynszowych pozostał powód i na jego nazwisko dostawcy wystawiali wezwania do opłat - dowód - dowody wpłat k. 191-208, zaświadczenia k. 209, 210, zestawienie płatności za gaz k. 211-213, zestawienie płatności za energię elektryczną k. 214- 217. Faktycznie pozwani dokładali się do wszystkich rachunków, ponosząc koszty utrzymania lokalu - dowód - zeznania pozwanego e-protokół z 21 grudnia 2015 roku 01:39:39, zeznania świadka A. T. k. 417. Powodowie około 2003 roku sfinansowali budowę dwóch balkonów we wspólnie zajmowanym mieszkaniu, powód w części uzyskał z funduszy Wspólnoty Mieszkaniowej zwrot poniesionych na budowę kosztów - okoliczność przyznana przez powoda zeznania powoda e-protokół z dnia 21 grudnia 2015 roku 00:10:15-00:13:15, zeznania pozwanego e-protokół 21 grudnia 2015 roku 01:32:06. Z upływem lat dzieci pozwanych zaczęły dorastać, pozwani chcieli samodzielnego dla nich mieszkania. Strony wspólnie zdecydowały o podziale mieszkania na dwa lokale mieszkalne, powód uzgodnił z pozwanym, że koszty wyodrębnienia i urządzenia lokalu, który zajmą powodowie poniosą oni, a koszty wyodrębnienia i urządzenia drugiego lokalu poniosą pozwani - okoliczność przyznana przez powoda e-protokół z 21 grudnia 2015 roku 00:14:20. W czerwcu 2005 roku znajomy powoda M. J. wykonał projekt podziału mieszkania na dwa lokale - dowód - oświadczenie k. 17. Decyzją nr (...) z dnia 8 sierpnia 2005 roku Starosta (...) zatwierdził projekt budowlany i udzielił powodowi i pozwanemu pozwolenia na przebudowę - dowód - decyzja k. 18. 1 września 2005 roku rozpoczęto prace remontowe, zakończono 3 listopada 2006 roku, 22 listopada 2006 roku powód i pozwany zgłosili dwa lokale mieszkalne do użytkowania - dowód - dziennik budowy k. 226-235, zaświadczenie k. 18. Powód i pozwany wspólnie uczestniczyli w pracach remontowych, nie rozmawiali o pieniądzach, wspólnie finansowali materiały i robociznę, nie kłócili się, współdziałali przy podziale lokali - dowód - zeznania świadków: S. K. k. 411, A. C. k. 430-432, A. T. k.417, zeznania powoda e-protokół 21 grudnia 2015 roku 00:15:11, zeznania pozwanego e-protokół z dnia 21 grudnia 2015 roku 01:32:56. Powód oczekiwał, że po przeprowadzeniu podziału lokal, który wyremontuje stanie się na powrót jego własnością - dowód - zeznania powoda e-protokół z dnia 21 grudnia 2015 roku 00:09:07, 00:40:39-00:41:25. Zakres prac remontowych był taki, że wymienione zostały wszystkie okna, drzwi wewnętrzne i zewnętrzne, podłogi z pokrytych laminatem zostały pokryte drewnianymi panelami, jedna łazienka została wykonana od podstaw, druga została wyposażona w nowe urządzenia, wzniesiona została nowa ściana na potrzeby łazienki, z lokalu obecnie nr (...) wyprowadzone zostały urządzenia wentylacji oraz dojścia hydrauliczne w nowo zbudowanej łazience - dowód - zeznania świadków: Z. G. k. 408, S. K. k. 412, A. C. k.430. Część prac remontowych wykonywał sam pozwany, pomagał mu jego brat - dowód - zeznania świadka A. C. k.430, zeznania pozwanego e-protokół z dnia 22 kwietnia 2016 roku 00:11:38. Pozwany całkowicie finansował remont lokalu 16a (obecnie nr 22), kupił armaturę do obu lokali, przekazywał powodowi pieniądze na zakup materiałów - dowód - zeznania pozwanego e-protokół z dnia 21 grudnia 2015 roku 01:32:56-01:34:52. Powodowie finansowali remont lokalu nr (...) (obecnie nr 20), w szczególności po remoncie malowanie wszystkich ścian, kupno nowych mebli, wymianę podłóg z laminatowych na drewniane panele, zakup, ułożenie glazury i terakoty, wymianę drzwi w lokalu oraz drzwi wejściowych, kupili także nowe wyposażenie kuchni, kuchnię gazową, okap - dowód - zeznania pozwanej e-protokół z dnia 22 kwietnia 2016 roku 00:59:43. W wyniku przebudowy powstały dwa lokale mieszkalne:

1) samodzielny lokal mieszkalny oznaczony nr (...) (obecnie nr 20) o powierzchni 42,32 m<sup>2</sup>, do którego wejście znajduje się z klatki nr 2, składający się z dwóch pokoi, kuchni, przedpokoju, łazienki i ubikacji, do którego należy piwnica o powierzchni 10 m<sup>2</sup> oraz

2) samodzielny lokal mieszkalny oznaczony numerem 16a (obecnie nr 22) o powierzchni 42,28 m<sup>2</sup>, do którego wejście znajduje się z klatki nr 3, składający się z dwóch pokoi, kuchni, przedpokoju, łazienki i ubikacji

- dowód - ustanowienie odrębnej własności lokali mieszkalnych k. 5 -12.

Lokal nr (...) został przeznaczony w całości dla powodów i powodowie do chwili obecnej go zajmują, lokal nr (...) pozwani przeznaczili pod wynajem – okoliczności bezsporne. Powód oczekiwał, że pozwani przeniosą na niego własność lokalu nr (...), na co pozwani nie wyrazili zgody - dowód – zeznania powoda e-protokół 21 grudnia 2015 roku 00:09:07, 00:40:39-00:41:25, zeznania pozwanego e-protokół z dnia 22 kwietnia 2016 roku 00:14:03-00:16:03, zeznania pozwanej e-protokół z dnia 22 kwietnia 2016 roku 01:00:15. Pozwani proponowali, że prześlą powodom 50% udziałów w mieszkaniu nr (...), na to jednak powodowie nie wyrazili zgody – dowód – zeznania pozwanego e-protokół z dnia 22 kwietnia 2016 roku 01:47:25. Od połowy 2008 roku wszystkie koszty utrzymania obu lokali, także opłaty za energię elektryczną i gaz ponoszą wyłącznie pozwani – okoliczność przyznana przez strony w zeznaniach pozwanego e-protokół z dnia 22 kwietnia 2016 roku 00:03:21-00:05:29, w zeznaniach powoda e-protokół 21 grudnia 2015 roku 00:22:19-00:26:42. Powodowie domagali się w odrębnym procesie zobowiązania pozwanych do złożenia oświadczenia woli, którego treścią miało być przeniesienie własności na rzecz powodów nieruchomości lokalowych stanowiących lokale mieszkalny o numerze (...) (wcześniej 16) i 22 (wcześniej 16a), powstałych na skutek podziału lokalu nr (...), w sprawie sygn. akt III C 375/09, który zakończył się 6 września 2013 roku wyrokiem oddalającym powództwo, prawomocnym – bezsporne, wyrok w sprawie III C 375/09 k. 331.

Powodowie utrzymują dobre relacje z dziećmi pozwanych, a swoimi wnukami – okoliczność bezsporna.

Sąd Okręgowy dokonał następującej oceny zebranego w sprawie materiału dowodowego:

Zgodnie z art. 6 k.c. i art. 232 k.p.c. powodowie mieli obowiązek udowodnienia okoliczności, które ich zdaniem miałyby czynić zasadnym żądanie zwrotu kwoty 83.875,00 PLN. Powodowie nie sprostali temu obowiązkowi. Miały znaczenie dla rozstrzygnięcia poczynione przez strony na nieruchomości nakłady oraz wzajemne rozliczenia finansowe stron wynikające z remontu i podziału lokalu, ale tylko w kontekście charakteru tych nakładów oraz ich wymagalności. Dowody z faktur i paragonów zgłoszone przez powodów na okoliczność zapłaty za zakup przez nich ujętych w tych rachunkach materiałów nie stanowiły dowodu co do charakteru nakładów, ani tego, że pozwani są wzbogaceni o te należności. Po pierwsze dlatego, że rachunek, czy faktura nawet zawierająca nazwisko powoda nie stanowią dowodu na to, że powód faktycznie płacił ze swoich środków za te materiały. Po drugie rachunek oraz faktura nie stanowią o użyciu wymienionego w nich materiału do substancji trwałej lokalu stanowiącego własność pozwanych. Nie są to także dowody na okoliczność tego czy były to nakłady konieczne, czy użyteczne, czy wreszcie zbytkowne. Powodowie przyznali, że uzgodnili z pozwanymi wspólne poniesienie kosztów podziału mieszkania, powodowie mieli ponieść koszty remontu mieszkania numer (...) (poprzednio nr 16), które bezspornie do chwili obecnej zajmują. Powodowie bezspornie także korzystają ze służebności osobistej mieszkania w lokalu nr (...). W myśl art. 229 k.p.c. fakty przyznane przez stronę nie wymagają dowodu. Sąd dał wiarę zeznaniom świadków: A. C. i S. K.. Zeznania świadka Z. G. co do podziału kosztów remontu, gdyż świadek nie miał wiedzy w tym przedmiocie, był tylko w mieszkaniu obecnie zajmowanym przez powodów oraz rozmawiał z powodem. Świadek S. K. zeznał, że powód i pozwani wspólnie i zgodnie wykonywali prace remontowe. Świadek A. C. zeznał, że był obecny przy zakupach materiałów dokonywanych przez pozwanego, raz także widział wręczanie pieniędzy powodowi przez pozwanego, sam także wykonywał większość prac w mieszkaniu obecnie nr (...) na zlecenie pozwanego, potwierdził także, że prace związane z remontem mieszkania nr (...) wykonywał powód oraz, że powód nadzorował wszystkie roboty, gdyż miał czas jako emeryt.

Powodowie nie udowodnili, że za wymianę wszystkich okien w dawnym lokalu nr (...) płacili wyłącznie powodowie. Sąd dał wiarę zeznaniom pozwanych, że wszystkie koszty były dzielone na połowę. Wynikało to także z zeznań powoda oraz z zeznań świadka S. K.. Powód przedstawił rachunek za wymianę 4 okien, co miało mieć związek z wymogiem audytu energetycznego przeprowadzonego w 2005 roku i dociepleniem budynku. Skoro tak, to wymiana okien na bardziej ciepłoszczędne podlegała częściowej refundacji, a powód nie wskazał w jakiej części. Pozwani przyznali wykonanie w 2004 roku na koszt powodów zabudowy dwóch balkonów.

Sąd dał wiarę zeznaniom pozwanych co do tego, że płacone przez powodów do czerwca 2008 roku należności z tytułu korzystania z mieszkania były rozliczane pomiędzy stronami. Powodowie wiedzieli, że nie są właścicielami mieszkania, które darowali pozwanym, a fakt, że powód dokonywał płatności miał związek z funkcjami pełnionymi przez powoda we Wspólnocie mieszkaniowej. Nie było żadnych przyczyn, dla których powodowie mieliby nie rozliczać

utrzymania mieszkania z pozwanymi. Powodowie nie udowodnili, że koszty korzystania z mieszkania w kwocie 42.792,97 PLN za okres od marca 2004 roku do marca 2008 roku według zestawienia złożonego przez powodów przy piśmie nadanym 8 września 2014 roku ponieśli wyłącznie powodowie. Zmiana sytuacji pomiędzy stronami spowodowała, że pozwani płacą wszystkie koszty mieszkania powodów. Pozwani przedstawili do potrącenia część tych kosztów, ale potrącenie to miałyby sens tylko w razie zasądzenia należności na rzecz powodów. Sąd nie dał wiary zeznaniom świadka S. K. jakoby w rodzinie było powszechnie wiadome, że pozwani nie ponosili w ogóle kosztów mieszkania, gdyż świadek wiedzę o tym świadek powziął w toku procesu. Powód nie informował świadka do 2008 roku o obdarowywaniu pozwanych kosztami utrzymania mieszkania. Jest bezsporne między stronami, że do złożenia przez powodów oświadczenia o cofnięciu pozwanym darowizny mieszkania stosunki między stronami były bardzo dobre. Powodowie pomagali pozwanym wychowywać dzieci, wspierali pozwanych także w innych sferach życia. Nie byłoby dziwne, gdyby powodowie obdarowali pozwanych należnościami za korzystanie z mieszkania. Gdyby tak istotnie było powodowie powinni udowodnić, że płacili sami wszystkie koszty mieszkania także za pozwanych oraz, że nie była to darowizna na rzecz pozwanych, a świadczenie z zastrzeżeniem zwrotu. Takiego dowodu nie przeprowadzili. Pozwani rozliczali się powodami z płatności, a dlatego, że relacje pomiędzy stronami były bardzo dobre nie było potrzeby wręczania pokwitowań i spisywania rozliczeń. Nie byłoby żadnego sensu, aby po dokonaniu darowizny mieszkania i bez zamiaru obdarowania pozwanych kosztami utrzymania mieszkania powodowie sami ponosili wszystkie koszty. Skoro powodowie nie powołują się na żadną darowiznę należności z tytułu opłat za mieszkanie to oznacza, że rozliczali się z pozwanymi, co powszechnie jest stosowane wśród rodzin wspólnie korzystających z mieszkania. Powodowie płacili za siebie część kosztów, gdyż mimo służebności bezpłatnego korzystania z mieszkania wiedzieli, że mieszkanie generuje koszty. Ponadto bezpłatne korzystanie z mieszkania nie oznacza nie ponoszenia kosztów związanych z użytkowaniem mieszkania. Oznacza nie obciążanie uprawnionego ze służebności czynszem najmu.

Sąd pominął dowód z opinii biegłego z zakresu budownictwa i kosztorysowania, gdyż to powodów obciążał dowód poniesienia wszystkich kosztów podziału dawnego lokalu nr (...) na dwa, a powodowie odmówili poniesienia kosztów przeprowadzenia tego dowodu. Sąd nie przeprowadził dowodu z urzędu, gdyż użycie wszystkich materiałów ujętych w fakturach i rachunkach na nazwisko powoda do podziału lokalu na dwa nie byłoby możliwe przy pomocy opinii biegłego, a przynajmniej byłby to dowód kosztowny i niepełny. Tę okoliczność powodowie powinni dowodzić innymi środkami.

Sąd Okręgowy zważył co następuje:

Powodowie w pozwie domagali się zwrotu kwoty 49.494,68 PLN za korzystanie z mieszkania. W piśmie procesowym złożyli zestawienie płatności co do kwoty 42.792,97 PLN, nie cofnęli powództwa. Zatem powinni dowieść, że pozwani wzbogacili się ich kosztem o kwotę 49.494,68 PLN z tytułu opłat za korzystanie z mieszkania. Jak wyżej podkreślono powodowie nie sprostali ciężarowi dowodu.

Kwota 34.380,72 PLN była wskazana w pozwie jako nakłady powodów wynikające z rachunków na nazwisko powoda na powstałe w wyniku podziału dwa lokale mieszkalne.

Jak się podkreśla w orzecznictwie, w sprawie o zwrot nakładów zawsze należy na wstępie ustalić na podstawie jakiego stosunku prawnego czyniący nakłady posiadał nieruchomości i dokonywał nakładów. Jeżeli z właścicielem łączyła go jakaś umowa, należy określić jej charakter oraz to, czy w uzgodnieniach stron uregulowano sposób rozliczenia nakładów. Jeżeli takie uzgodnienia były, one powinny być podstawą rozliczenia nakładów, chyba że bezwzględnie obowiązujące przepisy k.c. 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 rozszerezenia 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 danym stosunku prawnym. 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. Jest to powszechnie aprobowane stanowisko Sądu Najwyższego zawarte w postanowieniu z 5 marca 2009 roku, III CZP 6/09, publ. LEX nr 496385.

Powodowie nie byli posiadaczami samoistnymi lokalu przed podziałem. Zgodnie z treścią art. 336 k.c. posiadaczem rzeczy jest zarówno ten, kto nią faktycznie włada jak właściciel (posiadacz samoistny), jak i ten, kto nią faktycznie włada jak użytkownik, zastawnik, najemca, dzierżawca lub mający inne prawo, z którym łączy się określone władztwo nad cudzą rzeczą (posiadacz zależny). Powodowie mieli służebność osobistą mieszkania i z tej służebności korzystali, zdawali sobie sprawę z tego, iż mieszkanie nie stanowi jeszcze ich własności, ich psychiczne nastawienie do przedmiotu było takie, iż myśleli, że mają prawo korzystać z nieruchomości w sposób typowy dla służebności, a następnie po podziale mieszkania na dwa oczekiwali, że staną się właścicielami jednego wydzielonego lokalu. Posiadanie to ocenić należy jako zależne - w postaci wykonywania ograniczonego prawa rzeczowego. Podział lokalu na dwa i koszty tego podziału zostały uzgodnione między stronami w ten sposób, że powodowie pokryli wszystkie związane z wydzieleniem lokalu obecny nr (...) licząc na to, że będą właścicielami tego lokalu. Wszystkie prace zatem wykonywali „dla siebie” (a więc w dobrej wierze) wiedząc jednocześnie, że nie są właścicielami lokalu. Umowa stron nie przewidywała rozliczenia nakładów stron na podział lokali, wiadomo było tylko, że każda strona ponosi koszty związane z wydzieleniem poszczególnych lokali. W tej sytuacji zgodnie z art. 230 k.c. ma odpowiednie zastosowanie przepis art. 226 § 1 k.c.

I tak najpierw ocenić należy jaki charakter miały niesporne nakłady powodów na lokal nr (...). Nakłady na rzecz mogą mieć charakter koniecznych, użytkowych i zbytkownych. Ustawa nie zawiera definicji owych pojęć, pozostawiając to orzecznictwu i doktrynie. Przez nakłady konieczne rozumie się takie, których celem jest utrzymanie rzeczy w stanie zdatnym do normalnego użytku, jak np. naprawy i remonty. Nakłady nie odpowiadające temu celowi stanowią pozostałe nakłady, przy czym nakłady zmierzające jedynie do ulepszenia rzeczy stanowią nakłady użyteczne, a nakłady służące nadaniu rzeczy wyglądu lub charakteru odpowiadającemu szczególnemu upodobaniu tego kto ich dokonał stanowią nakłady zbytkowne (Jerzy Ignatowicz: Prawo rzeczowe, Wydawnictwo Prawnicze PWN Warszawa 1995 r.s. 165). Stanowisko to jest powszechnie przyjęte i ugruntowane w orzecznictwie (wyrok Sądu Najwyższego z 20 grudnia 1995 r. II CRN 191/95; wyrok Sądu Najwyższego z 22 marca 2006 r. III CSK 3/06; wyrok Sądu Apelacyjnego w Łodzi z 26 kwietnia 2013 r. I ACa 1449/12). To wszystko mając na uwadze przyjąć należało, iż nakłady w postaci wyodrębnienia obecnego lokalu nr (...) nie stanowiły nakładów koniecznych, a miały charakter nakładów użytecznych. To, że podział lokalu na dwa mniejsze stanowił dla powodów konieczność mieszkaniową oraz nadzieję na uzyskanie tytułu własności do lokalu, który wcześniej w całości darowali pozwanym nie może stanowić o kwalifikacji owego nakładu jako koniecznego. Urządzenie odrębnego lokalu nie służyło utrzymaniu nieruchomości w stanie zdatnym do dotychczasowego użytku. Był to typowy nakład zmierzający do ulepszenia rzeczy w takiej postaci, iż dotychczasowe jedno 5-cio pokojowe mieszkanie zostało podzielone na dwa odrębne lokale mieszkalne, z których jeden lokal wyłącznie zajmują powodowie, ale w obu lokalach pozwani mają służebność osobistą mieszkania. Ocenić to zatem należy jako nakład użytkowy. Nie było konieczności wykonania remontu mieszkania, wymiany podłóg, okien, drzwi, urządzenia łazienek, kuchni czy zakupu nowego wyposażenia. Konieczne byłyby typowe remonty, normalne w sytuacji wieloletniej eksploatacji nieruchomości jak np. remonty ciekącego dachu, wymiana zniszczonych, nieszczelnych okien i drzwi. Zaznaczyć należy, że okna zostały wymienione ze względów estetycznych, to samo dotyczyło drzwi, a wszystko niejako przy okazji podziału mieszkania na dwa.

Roszczenie powodów jest przedwczesne.

Sąd orzekający podziela w pełni stanowisko Sądu Najwyższego prezentowane w wyrokach np. wyrok z 10 października 1997 roku, II CKN 371/97, publ. LEX nr 619588, uzasadnienia orzeczeń: z 12 grudnia 1967 roku, III CRN 356/67, OSNCP 1968, z. 8-9, poz. 148; z 10 sierpnia 1988 roku, III CRN 229/88, OSNCP 1990, z. 12, poz. 153; z 20 sierpnia 1973 roku, III CZP 17/73, OSNCP 1974, z. 4., poz. 66; z 8 kwietnia 1971 roku, III CRN 43/70, OSNCP 1972, z. 1, poz. 9; z 10 września 1993 roku, I CRN 115/93, OSNCP 1994, z. 7-8, poz. 161, że wymagalność roszczenia o zwrot nakładów zarówno koniecznych, jak i użytecznych oraz zbytkownych przesuwają się na chwilę wydania rzeczy właścicielowi. Sąd Najwyższy wskazał, że roszczenie to staje się wymagalne dopiero z chwilą wydania rzeczy właścicielowi z tych

przyczyn, iż dopiero w tej chwili można wyliczyć sumę podlegającą zasądzeniu z uwzględnieniem pobranych do tej chwili korzyści; chwila ta też określa wartość rzeczy zwiększoną nakładami innymi niż nakłady konieczne, dlatego też od niej rozpoczyna się bieg przedawnienia. Z podobną motywacją uregulowana została wymagalność roszczenia o nakłady innego posiadacza zaleźnego w dobrej wierze, a mianowicie dzierżawcy, przepis art. 676 k.c. bowiem wyraźnie bowiem wskazuje, że ocena wartości ulepszeń ma nastąpić w chwili zwrotu przedmiotu dzierżawy. Dla przypomnienia Sąd Najwyższy w wyroku z 8 kwietnia 1971 roku, III CRN 43/70, OSNCP 1972 podniósł, że „przed wydaniem nieruchomości jej właścicielowi samoistny posiadacz nieruchomości w dobrej wierze nie może żądać zwrotu nakładów na podstawie art. 226 § 1 k.c. lub art. 405 i nast. k.c. Przedwczesność taka nie zachodziłaby, gdyby posiadacz wyraził wobec właściciela gotowość wydania nieruchomości, a właściciel oferty tej nie przyjął i pozostawał w zwłoce w odbiorze nieruchomości”. W uchwale z 20 sierpnia 1973 roku, III CZP 17/73 Sąd Najwyższy podkreślił, że „stosownie do art. 226 § 1 k.c. samoistny posiadacz w dobrej wierze, który dokonał nakładów innych aniżeli konieczne, może domagać się zwrotu tych nakładów w takich rozmiarach, w jakich na skutek ich dokonania wzrosła ostatecznie wartość rzeczy w chwili jej wydania”.

Powodowie nie wydali lokalu wydzielonego z większego, a zajmowanego wyłącznie przez nich, korzystają ze wszystkich ulepszeń i przeróbek lokalu. Nawet jeśliby dokonali jakichkolwiek nakładów koniecznych, to i tak wszystkie nakłady służą ich potrzebom, wszystkie nakłady są zużywane przez powodów.

Można rozważać także złą wiarę powodów i przyjąć, że byli posiadaczami zależnymi w złej wierze. Powodowie wiedzieli, że nie służyło mu prawo własności tego niewydzielonego lokalu, nie zawarli z właścicielami umowy dotyczącej wyodrębnienia lokali i przeniesienia własności jednego z nich we właściwej formie – w formie aktu notarialnego. Liczyli na to, że w przyszłości umowa taka zostanie zawarta, w tym celu płacili za czynności formalno-prawne dotyczące podziału lokalu i uczestniczyli finansowo w remoncie lokalu w celu jego podziału na dwa. „W złej wierze jest posiadacz, który ma pozytywną wiadomość, że nie przysługuje mu faktycznie wykonywane prawo. Na gruncie art. 225 k.c. będzie to świadomość, że nie jest właścicielem” – tak: Elżbieta Skowrońska-Bocian w Komentarzu do Kodeksu cywilnego s. 635 Wydawnictwo C.H.Beck Warszawa 2005. Zgodnie z przepisem art. 230 k.c. oraz art. 226 § 2 k.c. posiadacz zależny w złej wierze może żądać jedynie zwrotu nakładów koniecznych, i to o tyle, o ile właściciel wzbogaciłby się bezpodstawnie jego kosztem. Użycie w przepisie sformułowania „wzbogaciłby się bezpodstawnie jego kosztem” wskazuje na konieczność dokonania oceny wzbogacenia według zasad określonych w art. 405 k.c. i następnie.

Bezpodstawne wzbogacenie powstaje niezależnie od tego, w jaki sposób lub za czyją sprawą ktoś uzyskał korzyść majątkową kosztem innej osoby. Dla zastosowania przepisu art. 405 k.c. znaczenie ma istnienie pewnego stanu obiektywnego w postaci wzbogacenia po jednej stronie i zubożenia po drugiej – tak wyrok Sądu Najwyższego z dnia 23 listopada 1998 roku, sygn. akt II CKN 58/98, publ. LEX nr 55389. Między zubożeniem i wzbogaceniem musi zachodzić tego rodzaju zależność, aby można uznać, że są to dwie strony tego samego przesunięcia jakiejś wartości z jednego majątku do drugiego. Bezpodstawność prawna wzbogacenia oznacza sytuację, w której wzbogacenie nie stanowi prawidłowego następstwa elementu uregulowanego w ramach istniejącego „pierwotnie” stosunku prawnego. Wzbogacenie jest bezzasadne nawet wtedy, kiedy nastąpiło w związku z określonym stosunkiem prawnym czy zdarzeniem prawnym, ale nie stanowi jego prawidłowego, poprawnego następstwa, akceptowanego, oczekiwanego społecznie. Przepisy o bezpodstawnym wzbogaceniu należy stosować, gdy brak innego środka prawnego umożliwiającego przywrócenie równowagi majątkowej naruszonej bez prawnego uzasadnienia (por. np. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 29 stycznia 1971 r., sygn. akt III CRN 441/70, LEX nr 6865; z dnia 14 stycznia 2004 r., sygn. akt I CK 42/03, LEX nr 172790 i uzasadnienie uchwały Sądu Najwyższego z dnia 27 kwietnia 1995 r., sygn. akt III CZP 46/95, OSNC 1995, nr 7-8, poz. 114, LEX 4211).

Pozwani nie wzbogacili się kosztem powodów dlatego, że powodowie wyłącznie korzystają z wydzielonego lokalu nr (...). „Dla siebie i na swoje potrzeby” dokonali nakładów finansowych i z efektów tych nakładów cały czas wyłącznie korzystają, zużywają je. Nie da się rozliczyć zwrotu nakładów o jakie właściciel wzbogaciłby się bezpodstawnie kosztem powodów bez wydania lokalu. Powodowie nie tylko wyłącznie używają nakładów, których dokonali, ale także mają prawo korzystania w ramach służebności osobistej z lokalu zajmowanego przez powodów i wykorzystują to prawo. Nie została wygaszona ustanowiona na rzecz powodów służebność osobista mieszkania polegająca na dożywotnim

i bezpłatnym korzystaniu z dwóch pokoi po obu stronach korytarza poczynając od drzwi wejściowych, w tym z największego pokoju z używalnością kuchni i innych pomieszczeń służących do wspólnego korzystania.

Nawet gdyby nie miały w sprawie zastosowania żadne z przepisów art. 230 k.c. oraz art. 226 k.c., to bez wydania pozwanym lokalu nie można ocenić wysokości bezpodstawnego wzbogacenia, z którego powodowie wywodzą swoje roszczenie.

To wszystko mając na uwadze Sąd orzekł jak w wyroku.

O kosztach postępowania sąd orzekł na podstawie art. 102 k.p.c. W sprawie wystąpiły szczególne okoliczności pozwalające Sądowi nie obciążać przegranych powodów kosztami procesu. Powodowie skończyli 80 lat, mają wprawdzie świadczenia emerytalne, ale będą wymagać pomocy i opieki. Powodowie mają obecnie bardzo dobry kontakt ze swoimi wnukami – dziećmi pozwanych. Powodowie pomagali w wychowywaniu wnuków i otrzymują od nich należny szacunek, nawet w toku procesu z pozwanymi jako rodzicami. Zobowiązanie powodów do zwrotu pozwany kosztów procesu te dobre i prawidłowe relacje mogłoby zaburzyć.