

Sygn. akt III C 1407/16

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 14 marca 2019 roku

Sąd Okręgowy Warszawa - Praga w Warszawie III Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSR del. Bartosz Grajek

Protokolant: Ewelina Kostka

po rozpoznaniu w dniu 8 marca 2019 roku w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa B. N. i R. N.

przeciwko T. R. i M. G.

o zapłatę

I. zasądza od T. R. na rzecz B. N. i R. N. kwotę 24166,50 zł (dwadzieścia cztery tysiące sto sześćdziesiąt sześć złotych pięćdziesiąt groszy) wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 1 listopada 2016 roku do dnia zapłaty;

II. w pozostałym zakresie powództwo wobec T. R. oddala;

III. oddala powództwo wobec M. G.;

IV. zasądza od B. N. i R. N. solidarnie na rzecz T. R. kwotę 1159,73 zł (tysiąc sto pięćdziesiąt dziewięć złotych siedemdziesiąt trzy grosze) tytułem zwrotu kosztów procesu,

V. zasądza od B. N. i R. N. solidarnie na rzecz M. G. kwotę 3608,50 zł (trzy tysiące sześćset osiem złotych pięćdziesiąt groszy) tytułem zwrotu kosztów procesu,

VI. nakazuje pobrać od B. N. i R. N. na rzecz Skarbu Państwa Sądu Okręgowego Warszawa-Praga w Warszawie kwotę 2147,54 zł (dwa tysiące sto czterdzieści siedem złotych pięćdziesiąt cztery grosze) tytułem kosztów sądowych;

nakazuje pobrać od T. R. na rzecz Skarbu Państwa Sądu Okręgowego Warszawa-Praga w Warszawie kwotę 381,95 zł (trzysta osiemdziesiąt jeden złotych dziewięćdziesiąt pięć groszy) tytułem kosztów sądowych.

Sygn. akt III C 1407/16

## UZASADNIENIE

B. N. i R. N. wniesli o zasądzenie od T. R. i M. G. na ich rzecz kwoty 160000 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty. W uzasadnieniu pozwu wskazano, że powodowie zgodą T. G. wybudowali budynek gospodarczy na należącej wcześniej do niej nieruchomości położonej w W. przy ulicy (...). Koszty budowy budynku zostały w całości poniesione przez powodów. Budynek ten powodowie następnie rozbudowali w 1995 roku. Według twierdzeń powodów T. R. złożyła J. G. (1), J. G. (2) oraz B. N. obietnicę, że przedmiotowa działka zostanie im przekazana w darowiźnie po dokonaniu jej podziału. Część z budynkiem gospodarczym miała przypaść B. N.. T. R. dokonała podziału nieruchomości lecz wbrew obietnicy działkę z budynkiem gospodarczym pod koniec 2015

roku darowała wnukowi M. G.. Mając powyższe na uwadze powodowie domagają się rozliczenia kosztów budowy i rozbudowy budynku gospodarczego.

W piśmie z dnia 19 września 2016 roku powodowie sprecyzowali, że wnoszą o zasądzenie wyżej wskazanej kwoty od pozwanych solidarnie, a ewentualnie w częściach równych.

W odpowiedzi na pozew pozwani wnieśli o oddalenie powództwa w całości. Pozwani nie kwestionowali, że powodowie za zgodą T. R. wybudowali na nieruchomości budynek gospodarczy, zakwestionowali jednak aby koszty budowy przekroczyły 20000 zł jak i aby padła obietnica przekazania działki powodce. Powódka miała obiecać, że jak interes prowadzony w budynku się powiedzie to zakupi sobie władny budynek na zakład krawiecki, a ten pozostawi matce do wykorzystania na własne cele. Zdaniem pozwanych powódka przez wiele lat nieodpłatnie zajmowała grunt i czerpała zyski z prowadzonej działalności, które znacznie przekroczyły wartość poczynionych nakładów. W dodatku pozostawiony bez opieki budynek niszczał i dopiero J. G. (1) poczyniła na niego znaczne nakłady. Ponadto pozwani podnieśli zarzut przedawnienia roszczenia wskazując, że budynek został porzucony przez powodów w 2001 roku.

Na rozprawie w dniu 23 czerwca 2017 roku pełnomocnik powodów wskazywał, że roszczenie może opierać się na podstawie bezpodstawnego wzbogacenia, aczkolwiek zastrzegł, że podstawę prawną roszczenia sprecyzuje po przesłuchaniu stron.

Z kolei na rozprawie w dniu 23 czerwca 2017 roku pełnomocnik powodów wskazał, iż roszczenie opiera na przepisach dotyczących użyczenia jak i ewentualnie przepisach o bezpodstawnym wzbogaceniu.

W trakcie tej samej rozprawy strona pozwana wniosła o oddalenie powództwa, zarówno jeśli chodzi o zwrot nakładów jak i zwrot bezpodstawnego wzbogacenia.

Sąd ustalił, co następuje:

Nieruchomość przy ulicy (...), nr działki (...) należała do T. R. (bezsporne).

Na nieruchomości tej córka T. R. B. N. wraz z mężem R. N. w 1995 roku, za zgodą T. R. wybudowali parterowy budynek gospodarczy o powierzchni 85 m<sup>2</sup> z przeznaczeniem na prowadzenie działalności gospodarczej w postaci pracowni krawieckiej. Obecnie ta część działki nosi numer (...). W tym samym czasie na drugiej części nieruchomości, oznaczonej obecnie numerem (...) dom budowała druga córka pozwanej J. G. (1) (bezsporne).

W 1995 roku budynek gospodarczy, za zgodą T. R., został rozbudowany o dalsze 25 m<sup>2</sup> powierzchni zabudowy (bezsporne).

W rodzinie stron, jeszcze przed wybudowaniem obu budynków, toczyły się rozmowy odnośnie przekazania nieruchomości córkom pozwanej. Ich skutkiem był podział nieruchomości na działki (...) i przekazanie w 2013 roku działki (...) J. G. (1), która wcześniej wybudowała tam dla siebie dom mieszkalny. Nie doszło jednak do przekazania pozostałej części nieruchomości B. N. bowiem te nie doszły do porozumienia w tej kwestii. T. R. uzależniła przekazanie działki od zapewnienia jej możliwości innego mieszkania i ostatecznie z decyzji tej wycofała się w 2015 roku, po tym jak B. N. zażądała wywiązania się z ustaleń i dokonania darowizny (zeznania stron i świadków J. G. (1), C. N. i K. B.).

Strony umowy użyczenia nie uzgodniły losów budynku w przypadku zakończenia umowy użyczenia. T. R. nie interesowało co się z nim stanie (bezsporne).

Aktem notarialnym z dnia 6 listopada 2015 roku T. R. w ramach umowy dożywocia przekazała przedmiotową nieruchomość wnukowi M. G.. M. G. zobowiązał się zapewnić T. R. dożywotnie utrzymanie polegające na przyjęciu uprawnionej jako domownika, dostarczeniu jej żywienia, ubrania, mieszkania, światła, wody i ogrzewania mieszkania, zapewnieniu odpowiedniej pomocy i pielęgnacji w chorobie, w tym dowozu do lekarza oraz sprawienia

własnym kosztem pogrzebu, a ponadto ustanowił nieodpłatnie na jej rzecz dożywotnią służebność osobistą mieszkania oraz dożywotnie użytkowanie nieruchomości (bezsporne, akt notarialny k. 92).

Powodowie prowadzili w budynku działalność gospodarczą w postaci pracowni krawieckiej, jednak zaprzestali jej prowadzenia około 1998 roku i następnie aż do 2012 roku jedynie przetrzymywali w nim maszyny i inne rzeczy. Z kolei w 2012 roku zezwolili K. B. na korzystanie z garażu znajdującego się w budynku, a J. G. (1) na korzystanie z pozostałych pomieszczeń, na jej prośbę. J. G. (1) nie otrzymała wprawdzie kluczy do budynku, jednakże wybiła sobie wejście od strony swojej nieruchomości. Stan taki trwa do chwili obecnej (zeznania K. B., J. G. (1), J. G. (2), C. N., zeznania powodów, zeznania pozwanej)

Powyższy stan faktyczny był w znacznej części bezsporny. Spór istniał co do tego czy przed wybudowaniem budynku gospodarczego, na późniejszej działce (...), powódka i T. R. uzgodniły, iż działka ta zostanie w przyszłości przekazana B. N. na własność w ramach darowizny, jak i co do tego kiedy powodowie utracili posiadanie budynku. W ocenie Sądu zebrany w sprawie materiał dowodowy nakazywał jednak danie wiary powodom, że w istocie w rodzinie poczyniono uzgodnienia co do tego, że do takiej darowizny dojdzie, oraz że budynek posiadali aż do chwili gdy doszło do darowizny działki na rzecz M. G..

W tym zakresie zeznania powodów oraz świadków C. N. i K. B. były ze sobą zgodne i logiczne, a dodatkowo częściowo znajdowały potwierdzenie w zeznaniach J. G. (1) i samej T. R.. Obie córki T. R. zaczęły budowy swoich budynków mniej więcej w tym samym czasie, co potwierdza stanowisko, iż nastąpiło to na skutek wspólnych ustaleń co do losów gruntów na których powstawały. J. G. (1) zeznała zresztą, że już gdy budowała swój dom to wiedziała, że będzie właścicielką nieruchomości. Logiczną więc konsekwencją tych uzgodnień było podzielenie nieruchomości i przekazanie w 2013 roku darowizną działki (...) J. G. (1), która wybudowała tam swój dom. W ten ciąg logicznych zdarzeń wpisuje się też to, że w po tym fakcie także B. N. zażądała przekazania mającej jej przypaść pozostałej części nieruchomości, nie zgłaszała zaś pretensji do przekazania drugiej części działki siostrze, ponieważ było to wcześniej uzgodnione. T. R. wycofała się jednak z wcześniejszych ustaleń bojąc się pozbyć nieruchomości, na której posadowiony jest dom, w którym mieszka. Wskazać tu należy, że także T. R. wskazała że były prowadzone rozmowy na temat darowania działki córce, jednak zażądała ona wtedy w zamian mieszkania w bloku. Tu wskazać należy że takie rozdysponowanie majątkiem przez rodzica jeszcze za jego życia na rzecz dzieci, jest rzeczą absolutnie normalną, wręcz powszechną. Nie ma tutaj zaś znaczenia, z punktu widzenia niniejszej sprawy, czy rodzina precyzyjnie uzgodniła sposób w jaki się to odbędzie, czy będzie to darowizna, czy będzie to testament.

Zebrany w sprawie materiał dowodowy nie daje podstaw do stwierdzenia, że podstawą użyczenia działek córkom były inne uzgodnienia. Nie sposób uznać, że rozpoczęcie przez siostry budowy w tym samym okresie było jedynie skutkiem zbiegu okoliczności, a nie obietnicy darowizn działek na ich rzecz, jak i że T. R. w tamtym czasie zamierzała tak nierównomiernie potraktować córki, t.j. dać część działki jednej z nich, a drugiej nie obiecać nic. W tym zakresie zeznania pozwanej i świadka J. G. (1) są sprzeczne z logiką i zasadami doświadczenia życiowego i nie zasługują na danie im wiary.

Zebrany w niniejszej sprawie materiał dowodowy jednoznacznie potwierdza też stanowisko powodów, że byli dysponentami budynku aż do chwili jego zwrotu po darowaniu nieruchomości M. G., co miało miejsce w listopadzie 2015 roku. Wskazać tu bowiem należy, że aż do tej daty to powodowie dysponowali tym budynkiem. Zarówno K. B. jak i J. G. (1) korzystali z tego budynku za ich zezwoleniem. W szczególności należy to przytoczyć zeznania J. G. (1), która zeznała, że zwróciła się w 2012 roku do powodów o zezwolenie na korzystanie z budynku, na co oni się zgodzili. Po 2012 roku nie nastąpiło zaś żadne inne zdarzenie, które mogłoby zostać potraktowane jak wydanie budynku właścicielowi gruntu.

Sąd zważył co następuje:

Powództwo co do zasady zasługiwało na uwzględnienie.

W ocenie Sądu w pierwszej kolejności należało tu się odnieść do kwestii podstawy prawnej roszczenia. Sąd zaś w pełni popiera stanowisko pełnomocnika powodów co do tego, że w niniejszej sprawie nie mamy do czynienia ze stosunkiem użyczenia, bowiem w sprawie zostało wykazane, że w chwili budowy budynku w rodzinie było uzgodnione, że ta część nieruchomości przypadnie B. N.. Tym samym budynek ten budowali oni dla siebie, pozostając w świadomości, że w przyszłości nieruchomość stanie się ich własnością. W analogicznym stanie faktycznym Sąd Najwyższy w sprawie III CZP 6/09 stwierdził, że do rozliczenia nakładów nie mają zastosowania przepisy art. 753 § 2 k.c. w zw. z art. 713 k.c. czyli przepisy dotyczące nakładów przy umowie użyczenia, lecz przepis art. 230 k.c. i w konsekwencji art. 224 do 226 k.c. czyli przepisy dotyczące roszczeń posiadacza samoistnego i zależnego względem właściciela rzeczy. W ocenie Sądu Najwyższego w takim przypadku osobę budującą na cudzym gruncie za zgodą właściciela, który zobowiązał się przenieść na nią własność nieruchomości należy traktować jak współposiadacza w dobrej wierze, któremu przysługuje prawo żądania zwrotu nakładów na podstawie art. 226 k.c. (czyli: Zwrotu innych nakładów może żądać (samoistny posiadacz) o tyle, o ile zwiększają wartość rzeczy w chwili jej wydania właścicielowi. Stanowisko to tutaj. Sąd w pełni popiera.

Za niezasadny Sąd uznał zaś zarzut przedawnienia tak określonego roszczenia. Zgodnie z art. 229 § 1 k.c. roszczenia z tego tytułu przedawniają się z upływem roku od daty zwrotu rzeczy. W ocenie Sądu zaś datą tą w niniejszej sprawie będzie data, w której pozwana ostatecznie nie wywiązała się z obietnicy dokonania darowizny i dokonała jej na rzecz pozwanego t.j. listopad 2015 roku

W ocenie Sądu dla ustalenia daty wydania budynku pozwanej nie ma znaczenia kwestia daty faktycznego zaprzestania przez nich korzystania z niego. Kluczowe znaczenie ma tutaj bowiem chwila, w której powodowie utracili posiadanie nieruchomości i przeszło ono na pozwaną lub na inną osobę za jej zgodą. W tym zakresie Sąd w pełni popiera stanowisko wyrażone przez Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 22 lutego 2018 r. I CSK 272/17, zgodnie z którym pojęcie „zwrotu rzeczy”, którym ustawodawca posłużył się między innymi w art. 719 i 229 KC, oznacza wszelkie sposoby odzyskania przez właściciela posiadania rzeczy – w drodze windykacji czy nawet samowolne - jak również oddanie rzeczy przez posiadacza. Nie może budzić wątpliwości, że zwrot rzeczy polega na odzyskaniu faktycznego władztwa nad rzeczą przez właściciela. Biorąc jednak pod uwagę różnice terminologiczne w przepisach regulujących stosunki między właścicielem a posiadaczem rzeczy (w art. 226 KC mowa jest o „wydaniu rzeczy”, zaś w art. 229 KC o „zwrocie rzeczy”), należy przyjąć, że te dwa bliskoznaczne pojęcia mają jednak różne znaczenie. Pojęcie „zwrotu rzeczy” jest zatem szersze i obejmuje także inne wypadki niż tylko fizyczne wydanie rzeczy.

Samo zaprzestanie osobistego korzystania z nieruchomości nie może być zaś utożsamiane z jej wydaniem. Chodzi tu bowiem o przekazanie władztwa właścicielowi lub przynajmniej jego „porzucenie” przez dotychczasowego posiadacza. Można bowiem dalej posiadać nieruchomość z wyłączeniem innych osób lub z udziałem posiadaczy zależnych, nawet samemu z niej faktycznie nie korzystając. Taka też sytuacja jak już wyżej wskazano, miała miejsce w niniejszej sprawie, bowiem powodowie pomimo iż przestali prowadzić działalność gospodarczą w przedmiotowym budynku, udostępniili go innym osobom. Dalej więc to oni byli dysponentami tego budynku i jako tacy byli postrzegani przez otoczenie, w tym przez pozwaną. Daty wydania tego budynku można więc upatrywać jedynie w dacie dokonania darowizny nieruchomości na rzecz M. G.. W tej dacie sami powodowie porzucili budynek uznając, że nie uda im się uzyskać własności nieruchomości, na której jest posadowiony a tym samym własności samego budynku.

Wskazać tu też należy, że bezspornie powodów z pozwanym M. G. nie łączył żaden stosunek zobowiązaniowy. Brak jest też również podstaw do przyjęcia, że na M. G. na skutek nabycia nieruchomości wstąpił w stosunek prawny łączący T. R.. Tym samym stosunek ten wygasł wraz z zawarciem umowy darowizny. Przed tą datą nie zaszło zaś żadne zdarzenie, które można by uznać za utratę posiadania budynku przez powodów.

Tym samym nie mogło być mowy o przedawnieniu roszczenia powodów skoro zwrot budynku nastąpił w listopadzie 2015 roku, a pozew został wniesiony 1 września 2016 roku.

Dalszą konsekwencją powyższych rozważań co do braku przejścia na M. G. stosunku prawnego łączącego T. R. z powodami, było zaś oddalenie powództwa wobec niego. Jeśli bowiem nie łączył go z powodami żaden stosunek prawny

to i brak jest podstaw do zasądzenia od niego jakichkolwiek kwot na rzecz powodów. Tu można dodatkowo powołać słuszne stanowisko Sąd Apelacyjny w Warszawie, zawarte w wyroku z dnia 18 maja 2017 roku (I A Ca 381/16), zgodnie z którym roszczenia rozliczeniowe mają charakter obligacyjny, czyli nie podążają za rzeczą, a zatem przejście własności na inny podmiot nie powoduje zmiany dłużnika. 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.

Powództwo mogło być więc uwzględnione jedynie wobec T. R..

Jeśli zaś chodzi o wysokość zasądzonej kwoty Sąd wspomagał się I opinią biegłego J. S.. Tu w pierwszej kolejności należy wskazać, że powodowie domagali się zasądzenia na ich rzecz kwoty z tytułu nakładów nie będących nakładami koniecznymi lecz nakładami użytkowymi. Zgodnie zaś z art. 226 § 1 k.c. zwrotu takich nakładów można żądać o tyle o ile zwiększają wartość rzeczy w chwili wydania właścicielowi. Potwierdzenie tego stanowiska znajdziemy zresztą w powołanym na wstępie niniejszych rozważań orzeczeniu Sądu Najwyższego, na które powoływała się też strona powodowa. Tym samym najbardziej adekwatną metodą do ustalenia wartości tych nakładów była wycena przy zastosowaniu podejścia porównawczego. Tylko w ten sposób można ustalić o jaką kwotę wzrosła wartość rzeczy na skutek dokonanych nakładów. Brak jest uzasadnienia do zastosowania w tym przypadku metody kosztowej.

Sąd nie znalazł za to podstaw do tego aby przy ustalaniu wartości całej nieruchomości uwzględnić fakt obciążenia jej w chwili obecnej służebnością osobistą i dożywociem. Po pierwsze obciążenie nieruchomości tą służebnością nastąpiło w dacie jej zwrotu przez powodów, a zatem nie może mieć wpływu na wartość poczynionych przez nich nakładów. Po drugie skoro służebność jest ustanowiona na rzecz osoby, która jednocześnie jest zobowiązana do zwrotu wartości nakładów to siłą rzeczy wartość tej służebności znosi się z korzyścią, którą ona z niej czerpie. A tym samym nie ma znaczenia dla wartości uzyskanego przez nią przysporzenia.

W konsekwencji jako podstawę ustalenia wartości nieruchomości Sąd przyjął kwotę 241665 zł wskazaną przez biegłego przed odliczeniem wartości dożywocia i służebności mieszkania i następnie zastosował przyjęty przez biegłego współczynnik korekcyjny ze względu na umiejscowienie na nieruchomości przedmiotowego budynku gospodarczego t.j. 1.1. Wynik tego działania wskazuje, że wartość nieruchomości na skutek wybudowania na niej budynku gospodarczego wzrosła do kwoty 265831,50 zł czyli o 24166,50 zł, która to kwota podlegała zasądzeniu.

Mając powyższe na uwadze, na podstawie powołanych wyżej przepisów, Sąd orzekł jak w wyroku. Rozstrzygnięcie o kosztach procesu oparto na przepisie art. 98 i 100 k.p.c., mając na uwadze fakt, że względem M. G. powodowie przegrali proces w całości, zatem winni w całości zwrócić mu poniesione koszty procesu, a w zakresie roszczenia wywiedzonego względem T. R. przegrali w 84,9 %. Na koszty procesu poniesione wspólnie przez stronę pozwaną składały się koszty zastępstwa procesowego t.j. 7200 zł oraz koszty opłaty skarbowej od pełnomocnictwa t.j. 17 zł, z czego na rzecz M. G. przypadła połowa, więc 3608,50 zł. Z kolei określając wysokość kosztów procesu należnych T. R. Sąd wziął pod uwagę ogólną wysokość kosztów procesu poniesionych przez powodów (12608,50 zł w tym opłata od pozwu 8000 zł + połowa kosztów zastępstwa procesowego t.j. 3608,50 zł i zaliczka na poczet kosztów opinii biegłego 1000 zł) i kosztów procesu poniesionych przez T. R. co dało w sumie kwotę 16217 zł. Z kwoty tej powodowie powinni ponieść 84,9% t.j. 13768,23 zł, zgodnie z ich odpowiedzialnością za wynik procesu, a ponieśli 12608,50 zł. Różnica pomiędzy tymi kwotami t.j. 1159,73 zł podlegała zasądzeniu na rzecz pozwanej T. R..

Ponadto powodów oraz T. R., w stosunku w jakim przegrali proces, należało obciążyć obowiązkiem poniesienia kosztów sądowych, na które składała się kwota 2529,49 zł tytułem kosztów opinii biegłego pokrytych tymczasowo ze środków Skarbu Państwa.