

Sygnatura akt *IC 50/14*

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 9 czerwca 2014 r.

Sąd Okręgowy w Jeleniej Górze Wydział I Cywilny

w następującym składzie:

Przewodniczący: SSO Urszula Wiewióra

Protokolant: Agnieszka Dymitroca

po rozpoznaniu w dniu 9 czerwca 2014 r. w Jeleniej Górze

sprawy z powództwa **R. K.**

przeciwko **A. M.**

o zapłatę

I. powództwo oddała,

II. zasądza od powoda na rzecz pozwanej kwotę 3600 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Sygn. akt 50/14

UZASADNIENIE

Powód R. K., po ostatecznym sprecyzowaniu powództwa wniósł o:

- ustalenie, że M. M. i R. K. są współwłaścicielami domu jednorodzinnego i wolnostojącego garażu, wybudowanych na działce nr (...) w M., dla której Sąd Rejonowy w Z. prowadzi księgę wieczystą nr (...) stanowiącej własność A. M.,
 - zasądzenie od pozwanej A. M. na rzecz powoda kwoty 150.000 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 20.07.2012r., tytułem 1/2 nakładów na budowę domu jednorodzinnego oraz garażu,
- oraz zasądzenie na jego rzecz kosztów postępowania według przepisanych norm.

W uzasadnieniu powód podał, że pozwana jest matką M. M., z którą pozostawał w związku małżeńskim do 01.12.2009r., zaś zgodnie z dokonanym między małżonkami podziałem majątku wspólnego, powodowi przyznana została 1/2 nakładów na budowę domu jednorodzinnego i garażu posadowionych na opisanej wyżej nieruchomości. Dalej powód wskazał, że małżonkowie z wspólnych środków wybudowali dom i garaż, jednakże po rozstaniu stron ani była żona, ani pozwana, nie zwrócili mu żadnych kwot tytułem dokonanych nakładów.

Pozwana A. M. wniosła o odrzucenie pozwu o ustalenie, że M. M. i R. K. są współwłaścicielami domu jednorodzinnego i wolnostojącego garażu, wybudowanych na działce nr (...) w M. oraz oddalenie powództwa w pozostałym zakresie, a ponadto zasądzenie na jej rzecz od powoda kosztów postępowania w tym kosztów zastępstwa procesowego w kwocie 7.217 zł.

W pierwszej kolejności pozwana podniosła zarzut przedawnienia roszczenia w trybie art. 229 k.c. wskazując, że powód był do sierpnia 2009r. samodzielny posiadaczem spornej nieruchomości. Skoro zaś bieg terminu o zwrot nakładów poczynionych na rzecz biegnie od dnia zwrotu rzeczy, co nastąpiło w sierpniu 2009r., roszczenie powoda uległo

przedawnieniu. W zakresie żądania ustalenia pozwana wskazała, że żądanie to jest pozbawione podstaw, albowiem nie nastąpiły żadne zmiany w kwestii własności przedmiotowej nieruchomości, której właścicielem jest pozwana, zaś fakt budowy domu przez byłych małżonków nie wywiera żadnych zmian w prawie własności. Ponadto pozwana powołała się na art. 618 § 3 k.p.c. Oprócz tego pozwana zakwestionowała wysokość dochodzonego żądania podnosząc, że nie zostało przez powoda udowodnione. Podniosła także zarzut potrącenia należności w wysokości 31.850 zł wynikającej z tytułu najmu domu jednorodzinnego położonego w M. przez okres 91 miesięcy.

W piśmie z 14.04.2014r. powód jako podstawę swoich roszczeń wskazał art. 405 k.c. (k. 231-239).

Na rozprawie w dniu 09.06.2014r. powód podtrzymał swoje żądanie, natomiast pozwana wniosła o oddalenie powództwa.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Powód R. K. oraz M. M. mieszkali w domu jednorodzinnym (budowa zakończona została w trakcie małżeństwa) położonym na działce nr (...) w M., dla której Sąd Rejonowy w Z. prowadzi księgę wieczystą nr (...), stanowiącej własność A. M.. Zajmowali oni wskazaną nieruchomość za zgodą pozwanej, w trakcie gdy byli małżeństwem.

Powód opuścił wskazaną nieruchomość w sierpniu 2009r., na skutek nieporozumień małżeńskich. Do grudnia 2009r. przyjeżdżał tam i zabrał część ruchomości.

Po tej dacie powód zamieszkał u swoich rodziców, definitywnie opuścił nieruchomość w M., którą zajmował z M. M..

(przesłuchanie powoda e-protokół z 09.06.2014r. 00:09:02-00:35:13; przesłuchanie pozwanej e-protokół z 09.06.2014r. 00:09:02-00:35:13 00:35:13-00:55:34)

Sąd Okręgowy w J. wyrokiem z 01.12.2009r. w sprawie (...) rozwiązał małżeństwo M. M. oraz R. K. poprzez rozwód bez orzekania o winie, który uprawomocnił się 15.01.2010r.

(bezsporne)

Postanowieniem z 12.01.2012r. (uprawomocniło się 19.04.2012r.) Sąd Rejonowy w Z. w sprawie (...) w sprawie z wniosku R. K. z udziałem M. M. o podział majątku wspólnego ustalił między innymi, że w skład majątku wspólnego wchodzi nakłady na budowę domu jednorodzinnego i garażu postawionych na położonej w M. na działce nr (...), dla której Sąd Rejonowy w Z. prowadzi księgę wieczystą nr (...).

(postanowienie k. 15-17)

Pismem z 16.07.2012r. (doręczone pozwanej w lipcu 2012r.) powód wezwał pozwaną do zapłaty na jego rzecz kwoty 250.000 zł tytułem zwrotu połowy nakładów na budowę domu jednorodzinnego i garażu, postawionych na opisanej wyżej nieruchomości.

W odpowiedzi na wezwanie do zapłaty pozwana w piśmie z 27.07.2012r. wskazała, że za właściwą z tytułu poczynionych przez powoda nakładów uznaje kwotę 30.000 zł.

Pismem z 01.08.2012r. (doręczone pozwanej 06.08.2012r.) powód wezwał pozwaną do zapłaty kwoty 30.000 zł.

Pismem z 10.08.2012r., skierowanym do powoda, pozwana uchylila się od skutków prawnych oświadczenia woli złożonego 27.07.2012r. jako złożonego pod wpływem błędu.

(wezwanie do zapłaty k. 32; pisma pozwanej k. 33, 35; pismo powoda k. 34)

Powód wniósł do Sądu Okręgowego w Jeleniej Górze pozew o ustalenie i zapłatę z tytułu nakładów na opisaną wyżej nieruchomość w dniu 13.01.2014r.

(bezsporne)

Sąd zważył, co następuje:

W pierwszej kolejności wskazać należało, że w ocenie Sądu orzekającego powód mógł w oddzielnym procesie, po prawomocnym zakończeniu postępowania o podział majątku wspólnego, dochodzić ustalenia, że jest współwłaścicielem domu i garażu położonych na nieruchomości pozwanej. Wszak w procesie o podział majątku pozwana (osoba trzecia) nie brała udziału, a zatem możliwe było wytoczenie odrębnego procesu. Wobec tego Sąd oddalił wniosek pozwanej o odrzucenie pozwu w tym zakresie.

Jednakże żądanie to było oczywiście bezzasadne. Wszak, co było w sprawie bezstronne, dom jednorodzinny i garaż zostały wybudowane na nieruchomości stanowiącej własność pozwanej, a zatem, zgodnie z zasadą superficies solo cedit (art. 48 k.c.), stanowią one część składową nieruchomości i dzielą los prawny nieruchomości. W sprawie z pewnością nie znajdzie zastosowania art. 231 § 1 k.c., który przysługuje samoistnemu posiadaczowi w dobrej wierze, którym powód nie jest i nie był w chwili składania pozwu. Ponadto, wbrew jego twierdzeniom, niedokonanie podziału majątku wspólnego nie stanowi przeszkody do dochodzenia przez każde z byłych małżonków przeciwko osobie trzeciej roszczenia o wykup działki gruntu zabudowanego przez nich w czasie trwania małżeństwa ze środków stanowiących majątek wspólny. Uprawnienia tego nie wyłącza negatywne w tej kwestii stanowisko jednego z byłych małżonków (patrz uchwała Sądu Najwyższego z dnia 8 listopada 1989 r. III CZP 68/89, OSNC 1990/6/70, 3546).

Z kolei w zakresie żądania zwrotu wartości nakładów poczynionych na opisaną w stanie faktycznym nieruchomość za zasadny uznać należało podniesiony przez pozwaną zarzut przedawnienia.

Bez wątplenia, co wynikało z wiarygodnych twierdzeń powoda, mieszkał on w trakcie zgodnego pożycia z córką pozwaną M. M., w domu jednorodzinnym w M., wybudowanym na nieruchomości pozwanej. Wynika to także z relacji pozwanej, która wskazała, że po rozstaniu stron powód przyjeżdżał do tego domu i zabierał ruchomości stanowiące majątek wspólny małżonków. Pozwana godziła się na zajmowanie nieruchomości przez małżonków, nie żądała od nich z tego tytułu żadnych opłat. Zatem uznać należało, że powód i M. M. zajmowali przedmiotową nieruchomość na podstawie umowy użyczenia (art. 710 k.c.). Powód w toku sprawy przyznał, że opuścił nieruchomość w sierpniu 2009r., na skutek nieporozumień małżeńskich. Jak wskazała pozwana, po tej dacie przyjeżdżał do M. po swoje rzeczy, do momentu orzeczenia rozwodu w grudniu 2009r.

Jak stanowi art. 719 k.c., roszczenie użyczającego przeciwko biorącemu do używania o naprawienie szkody za uszkodzenie lub pogorszenie rzeczy, jak również roszczenia biorącego do używania przeciwko użyczającemu o zwrot nakładów na rzecz oraz o naprawienie szkody poniesionej wskutek wad rzeczy przedawniają się z upływem roku od dnia zwrotu rzeczy. Z cytowanego przepisu wynika, że momentem, w którym rozpoczyna się bieg rocznego terminu przedawnienia roszczeń w przypadku umowy użyczenia jest zwrot rzeczy. Nie ulega wątpliwości, że w niniejszej sprawie takim momentem będzie opuszczenie nieruchomości przez powoda, ewentualnie grudzień 2009r. (data orzeczenia rozwodu). Po tej dacie powód zamieszkał u rodziców nie zamierzał wracać do domu zajmowanego wraz z byłą żoną, a jedynie prowadził z nią rozmowy dotyczące rozliczenia z tytułu nakładów. Podobnie, w razie przyjęcia, że w sprawie zastosowanie znajdzie art. 229 k.c. (w razie uznania, że powód był samoistnym posiadaczem nieruchomości) czy też 230 k.c., również wówczas termin przedawnienia byłby liczony od dnia zwrotu rzeczy i wynosiłby 1 rok.

Wobec tego, roszczenia powoda przedawniły się z upływem grudnia 2010r. Zaznaczenia wymaga, że powód mógł wystąpić z roszczeniem o zwrot nakładów jeszcze w okresie trwania małżeństwa - jako czynności zachowawczej lub po orzeczeniu rozwodu (po ustaniu wspólności majątkowej małżeńskiej), kiedy to jeszcze nie upłynął termin przedawnienia (podobnie wskazał Sąd Apelacyjny w Łodzi w wyroku z dnia 20.09.2013r. I ACa 363/13, lex nr 1381438).

Nawet biorąc pod uwagę, że w piśmie z dnia 27.07.2012r. pozwana uznała roszczenie, to następnie uchyliła się od swojego oświadczenia woli. Niemniej, nawet jeśli uznać to cofnięcie za nieskuteczne, to wówczas, mając na uwadze

treść art. 124 § 1 k.c., przedawnienie nastąpiłoby w lipcu 2013r., a zatem przed skutecznym wniesieniem pozwu przez powoda, co nastąpiło dopiero w styczniu 2014r.

Nieskuteczne było powoływanie się przez powoda na art. 405 k.c. W orzecznictwie podkreśla się, co Sąd orzekający aprobejuje, że posiadacz nieruchomości, który dokonał na nią nakładów, nie może po upływie terminu przedawnienia przewidzianego w art. 229 § 1 k.c. dochodzić ich równowartości na podstawie przepisów o bezpodstawnym wzbogaceniu (patrz np. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 11 maja 1972 r. III CZP 22/72, lex 1431). Podobnie wypowiedział się Sąd Apelacyjny w Warszawie w wyroku z 03.12.2012r. VI ACa 980/12, lex

1293083, w którym stwierdził, że w razie istnienia pomiędzy stronami stosunku prawnego będącego podstawą posiadania cudzej rzeczy, rozliczenie nastąpić powinno według reżimu prawnego normującego ten stosunek prawny. Oznacza to, że przepisy art. 224-230 k.c. nie mają zastosowania do stosunku umownego między właścicielem a inną osobą, na podstawie którego korzystała ona z rzeczy za zgodą właściciela. W takim wypadku, w pierwszej kolejności, stosować należy postanowienia umowy, a w razie jej braku lub odpadnięcia tytułu, przepisy kodeksu cywilnego o zobowiązaniach. W sprawie o zwrot nakładów zawsze należy na wstępie ustalić na podstawie jakiego stosunku prawnego czyniący nakłady posiadał nieruchomość 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. 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.

Mając na uwadze powyższe, żądanie powoda uznać należało za pobawione podstaw tak w zakresie żądania ustalenia (o czym powyżej), jak i zasądzenia kwoty 150.000 zł tytułem zwrotu nakładów, z uwagi na upływ terminu przedawnienia. Wobec tego powództwo podlegało oddaleniu w całości, co znalazło wyraz w punkcie I wyroku.

Wskutek uwzględnienia zarzutu przedawnienia, zbędne było prowadzenie postępowania dowodowego na okolicznościach nakładów powoda na nieruchomość pozwanej, zatem Sąd oddalił w tym zakresie wnioski dowodowe tak powoda jak i pozwanej.

O kosztach orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c. Powód przegrał proces w całości, a zatem Sąd zasądził od niego na rzecz pozwanej kwotę 3.600 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania (§ 6 pkt 6 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych..., Dz.U.2013.490 j.t.).