

Sygn. akt III C 398/14

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 11 maja 2017 roku

Sąd Okręgowy Warszawa - Praga w Warszawie III Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Aleksandra Westra

Protokolant: Martyna Kowalik

po rozpoznaniu w dniu 27 kwietnia 2017 roku w Warszawie na rozprawie

sprawy z powództwa W. K.

przeciwko E. S.

o zapłatę

I. zasądza od E. S. na rzecz W. K. kwotę 1662,00 zł. (jeden tysiąc sześćset sześćdziesiąt dwa złote) wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 20 maja 2009r. do dnia zapłaty

II. oddala powództwo w pozostałym zakresie

III. zasądza od W. K. na rzecz E. S. kwotę 3617,00 zł. (trzy tysiące sześćset siedemnaście złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu

IV. nieopłacone koszty procesu przejmuje na rachunek Skarbu Państwa

Sygn. akt III C 398/14

## UZASADNIENIE

W dniu 19 maja 2019 r. F. M. i W. K. wniosły do Sądu Rejonowego w Otwocku pozew przeciwko pozwanemu W. S. o zapłatę kwoty 84 000 zł tytułem nakładów poczynionych na nieruchomości przy ul. (...) w J.. Postanowieniem z dnia 28 maja 2009 r. Sąd Rejonowy w Otwocku uznał się niewłaściwym i powyższą sprawę przekazał do Sądu Okręgowego Warszawa-Praga w Warszawie. W dniu 14 czerwca 2009 r. powódka F. M. zmarła (akt zgonu k. 36). W miejsce zmarłej powódki weszli jej spadkobiercy – J. S. oraz M. W..

W piśmie z 10 marca 2016 r. powódka rozszerzyła dochodzone roszczenie i wniosła o zasądzenie od pozwanej E. S. kwoty 95 903,53 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 16 maja 2009 r.

Pozwana E. S. wniosła o oddalenie powództwa w niniejszej sprawie.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny.

S. i F. M. w 1945 r. wynajęli zabudowaną nieruchomość przy ul. (...) w J., której właścicielem była A. S.. Strony co roku podpisywały kolejne umowy najmu. Ostatnia pisemna umowa zawarta została w 1949 r. W następnych latach strony zawierały umowy jedynie ustnie. Przez cały okres wynajmu małżonkowie M. wraz z córką W. K. przeprowadzali remonty budynku znajdującego się na przedmiotowej nieruchomości. Koszty tych remontów rozliczano w ramach czynszu za zgodą i akceptacją właścicielki domu. A. S. zmarła w 1953 r. Po tej dacie czynsz najmu przejmował jej

mąż B. S.. Stan taki trwał do 1961 r. Po tej dacie S. i F. M. a także ich córka W. K. zamieszkiwali na przedmiotowej nieruchomości bez tytułu prawnego. Przestali płacić czynsz B. S., natomiast płacili dalej podatek od nieruchomości i ubezpieczenie. Sąsiedzi i członkowie rodziny małżeństwa M. byli przekonani, że S. i F. M. są właścicielami przedmiotowej działki. Małżonkowie M. dowiedzieli się, że B. S. nie żyje na przestrzeni 1966 i 1967 roku. W 1987 r. wystąpili z wnioskiem o stwierdzenie zasiedzenia nieruchomości w J. (bezsporne, dowód: kserokopia dokumentacji podatkowej k. 81-99 akt o sygn. XXV C 116/05, umowa najmu k. 153, dowody wpłaty k. 150-152 akt o sygn. XXV C 116/05; dokumentacja podatkowa k. 261-281, zeznania świadka J. S. k. 382-383, świadka B. R. k. 383-384, W. A. k. 384, W. C. k. 384-385, P. H. k. 389-390, P. W. k. 390).

Postanowieniem Sądu Rejonowego w Otwocku z 13 marca 1989 r. stwierdzono zasiedzenie nieruchomości na rzecz małżonków M. od dnia 1 stycznia 1986 r. Orzeczenie to zostało następnie uchylone, a po ponownym rozpoznaniu sprawy wniosek został oddalony (bezsporne, postanowienie k. 125 akt o sygn. XXV C 116/05)

Zabudowaną nieruchomość gruntową położoną w J. przy ul. (...), w drodze dziedziczenia ustawowego odziedziczył po A. S. jej wnuk W. S.. S. i F. M. wraz z córką poznali nowego właściciela działki w 1988 r. a w 1991 r. zawarli z nim umowę najmu przedmiotowej nieruchomości. W 2003 r. W. S. wypowiedział powyższą umowę. Okres wypowiedzenia upłynął w dniu 31 marca 2006 r. Rodzina M. płaciła W. S. czynsz za wynajem przedmiotowej nieruchomości w okresie od 1991 r. do kwietnia 2006 r. Po tej dacie S. i F. M. oraz W. K. zamieszkiwali na przedmiotowej nieruchomości bez podstawy prawnej i nie płacili czynszu (bezsporne, dowód: wypowiedzenie k. 5-6 akt o sygn. XXV C 116/05, kopia aneksu k. 13 akt o sygn. XXV C 116/05, odpis z księgi wieczystej k. 122-123 akt o sygn. XXV C 116/05, zeznania W. K. k. 84-86).

W. S. w dniu 17 października 2003 r. wniósł do Sadu Sądu Okręgowego w Warszawie pozew przeciwko F. M., S. M. i W. K. o eksmisję z nieruchomości przy ul. (...) w J.. Pozwani w powyższej sprawie, zarejestrowanej pod sygn. akt XXV 116/05, wnieśli o oddalenie powództwa. Ponadto wnieśli pozew wzajemny o zapłatę kwoty 100 000 zł z tytułu zwrotu nakładów koniecznych poniesionych na w/w nieruchomości, które następnie ograniczyli do kwoty 84 142 zł. Wyrokiem z 18 grudnia 2006 r. Sąd Okręgowy w Warszawie w sprawie XXV C 116/05 nakazał eksmisję S. i F. M. oraz W. K. z domu oraz nieruchomości gruntowej położonych w J. przy ul. (...), oznaczonej numerem ewidencyjnym działki (...) w obrębie (...), nr (...) rej. (...), dla której Sąd Rejonowy w Otwocku prowadzi KW nr (...), ustalając jednocześnie, że pozwani S. i F. M. mają prawo do lokalu socjalnego. Sąd oddalił powództwo wzajemne o zapłatę kwoty 84 142 zł oraz umorzył powództwo w zakresie dochodzonego roszczenia o zapłatę kwoty 15 858 zł. Sąd Okręgowy w Warszawie oddalając powództwo wzajemne w sprawie XXV C 116/05 wskazał, że jest ono nieudowodnione i przedwczesne – w dniu wyrokowania S. i F. małżonkowie M. oraz W. K. nie wydali jeszcze przedmiotowej nieruchomości (dowód: wyrok z 18 grudnia 2006 r. wraz z uzasadnieniem k. 238-239, 245-254 akt sprawy XXV 116/05).

S. M. zmarł 13 lipca 2008 r. F. M. i W. K. wyprowadziły się ze spornej nieruchomości w maju 2009 r. W dniu 14 czerwca 2009 r. zmarła F. M.. W. K., J. S., M. W. i G. M. są dziećmi i spadkobiercami F. i S. M. (bezsporne, kserokopia aktu zgonu k. 36, zeznania W. K. na rozprawie 27.04.2017r. od 10:04 do 52:29).

W. S. wniósł do przeciwko spadkobiercom małżonków M. powództwo odszkodowanie za bezumowne korzystanie z nieruchomości w J. po wypowiedzeniu umowy najmu. Sąd Rejonowy w Otwocku w sprawie o sygn. akt I C 56/09 zasądził na rzecz W. S. odszkodowanie w wysokości 16 800 zł tytułem odszkodowania za bezumowne korzystanie z należącej do niego nieruchomości za okres od kwietnia 2006 r. do czerwca 2009 r. (bezsporne, dowód: protokół k. 1, zeznania W. K. k. 84-86).

W. K., J. S. i M. W. wniosły przeciwko W. S. pozew o zapłatę kwoty 84 000 zł tytułem zwrotu nakładów na nieruchomości przy ul. (...) w J.. Odpis pozwu doręczony został W. S. w dniu 20 maja 2009 r. (protokół k. 1). W dniu 7 grudnia 2011 r. Sąd Okręgowy Warszawa-Praga w Warszawie w sprawie o sygn. akt III C 1751/10 oddalił powyższe powództwo i zasądził od powódek na rzecz pozwanego kwotę 3 600 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego. Powyższe orzeczenie zostało zaskarżone przez powódki. Apelacje powódek J. S. i M. W. zostały prawomocnie odrzucone postanowieniem z dnia 21 lutego 2012 r. (k. 123, 150). Wyrokiem z dnia 29 listopada 2012 r. Sąd Apelacyjny w Warszawie w sprawie o sygn. akt VI ACa 607/12 uchylił zaskarżony wyrok z dnia 7 grudnia 2011 r.

w stosunku do powódki W. K. i sprawę w tym zakresie przekazał Sądowi Okręgowemu Warszawa-Praga w Warszawie do ponownego rozpoznania, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego.

W dniu 15 lutego 2013 r. zmarł W. S., jego następcą prawnym jest żona E. S. (bezsporne, dowód: odpis skrócony aktu zgonu k. 308).

W 1945 r. sporna nieruchomość zabudowana była domem, którego część mieszkalna posiadała powierzchnię 34 m<sup>2</sup>. Pozostałą część budynku stanowiło pomieszczenie gospodarcze. W trakcie zamieszkiwania na przedmiotowej nieruchomości W. K. oraz jej rodzice dokonali szeregu remontów znajdujących się na niej budynku.

1. Po 1965 r. część gospodarczą zaadaptowano na potrzeby mieszkaniowe – wykonano sufit, belki legary, podłogę z desek, ocieplono pilśnią podłogę i wstawiono okno oraz drzwi. Wartość tych robót wynosi 9 773,64 zł, zaś koszt robót na dzień ich sporządzenia – 12644,10 zł

2. W latach 1966-1968 wymieniono podłogi i sufit. Wartość tych prac wynosiła 7 181,15 zł, zaś na moment ich sporządzenia – 8735,46 zł

3. W 1974 r. wymieniono 3 okna i 2 pary drzwi. Wartość prac – 308,54 zł i wartość prac na moment ich sporządzenia – 418,34 zł

4. W 1975r. wykonano ogrodzenie nieruchomości z trzech stron przy zastosowaniu podmurówki – cokołu, metalowych słupków, siatki metalowej z zamontowaniem bramy i furtki metalowej. Wartość robót – 16 010,83 zł, wartość prac na moment ich sporządzenia 21 838,77 zł

5. W 1978 r. wymieniono dach na powierzchni 90m<sup>2</sup> łącznie z krokwiami, położono nowe deski papę oraz lepek. Wartość robót - 9 656,45 zł, wartość prac na moment ich sporządzenia – 13 437,58 zł

6. W 1978 r. wyburzono i odbudowano 3 kominy. Wartość – 842,73 zł, wartość prac na moment ich sporządzenia – 1170,38 zł

7. W 1978 r. założono kanalizację – zamontowano silnik, pompę, hydrofor, szambo, zlewozmywak w kuchni, kran na zewnątrz budynku. Wartość robocizny – 2 406,00 zł, wartość prac na moment ich sporządzenia – 3341,45

8. W 1970 i 1981 r. wykonano nową instalację elektryczną. Wartość robocizny – 3225,94 zł, wartość prac na moment ich sporządzenia – 4373,88 zł

9. W 1981 r. wykonano centralne ogrzewanie w całym budynku. Wartość robocizny – 2 946,80 zł, wartość prac na moment ich sporządzenia – 4056,56 zł

10. Podłączono wodę. Wartość robocizny – 2 045,98 zł, wartość prac na moment ich sporządzenia – 2816,49 zł

11. W 1996 r. dokonano docieplenia budynku. Wartość robocizny – 8 008,02 zł, wartość prac na moment ich sporządzenia – 8410,82 zł

12. W 2001 r. wymieniono terakotę w kuchni, łazience oraz przedpokoju. Wartość robocizny – 726,47 zł, wartość prac na moment ich sporządzenia – 796,21 zł

13. W 2001 r. pokryto również dach papą oraz lepikiem. Wymieniono orywnowanie budynku i oblachowano szczytów. Wartość robocizny – 2 437,20 zł, wartość prac na moment ich sporządzenia – 2671,17 zł

Powyższe prace finansowała głównie W. K., bowiem jej rodzice uzyskiwali bardzo niski dochód.

(dowód: zeznania świadka J. S. k. 382-383, świadka B. R. k. 383-384, W. A. k. 384, W. C. k. 384-385, P. H. k. 389-390, P. W. k. 390, zeznania W. K. na rozprawie 27.04.2017r. od 10:04 do 52:29 oraz k. 84-86, spis nakładów na budynek

i plac k. 28-30 akt o sygn. XXV C 116/05, spis nakładów k. 258-260, rachunki k. 100-116 akt o sygn. XXV C 116/05, rachunki (...) akt o sygn. XXV C 116/05, rachunki, paragony, faktury k. 211-257, opinia rzeczoznawcy budowlanego J. W. k. 472-487, pisemna opinia uzupełniająca rzeczoznawcy budowlanego k. 500-504, opinia uzupełniająca pisemna rzeczoznawcy budowlanego k. 557-561, ustna opinia uzupełniająca rzeczoznawcy budowlanego J. W. na rozprawie 14.04.2016r. od 04:04 do 21:42).

Wartość powyższych rzeczy połączonych przez powódkę i jej poprzedników prawnych ze sporną nieruchomością wynosiła w dniu wyrokowania 65 127,42 zł, zaś w dniu zdania przedmiotowej nieruchomości – 65 173,01 zł., wartość kosztów robocizny na dzień sporządzenia opinii to 65569,75 zł. (opinia rzeczoznawcy budowlanego J. W. k. 472-487, pisemna opinia uzupełniająca rzeczoznawcy budowlanego k. 500-504, opinia uzupełniająca pisemna rzeczoznawcy budowlanego k. 557-561, ustna opinia uzupełniająca rzeczoznawcy budowlanego J. W. na rozprawie 14.04.2016r. od 04:04 do 21:42)

Obecnie budynek stanowi dwa oddzielne lokale mieszkalne z osobnymi wejściami. Pierwszy z nich o powierzchni 38,1 m<sup>2</sup> składa się z dwóch izb mieszkalnych, kuchni, łazienki z toaletą i holu. Drugi zaś o powierzchni 29,7 m<sup>2</sup> składa się z jednego pokoju, kuchni, łazienki, toalety i holu.

Budynek w chwili zdania nieruchomości w marcu 2009 r. był w lepszym stanie niż w 1945 r. Wartość rynkowa działki na 1945 r. wynosiła 554 484 zł. Koszty likwidacji budynku posadowionego na tej działce w 1945 r. wynosiły 13 484 zł. Wartość rynkowa nieruchomości znajdującej się w J. przy ul. (...), przed dokonaniem nakładów a więc w 1945 r. wynosiła więc 541 000 zł.

Wartość rynkowa działki, uwzględniając jej stan z 2009 r., wynosi 560 029 zł. Koszty likwidacji budynku posadowionego na tej nieruchomości wynosi 17 366 zł. Wartość rynkowa całej nieruchomości położonej w J. przy ul. (...), według stanu na dzień wydania działki w 2009r., a cen na dzień wyrokowania wynosi 542 662 zł.

Wzrost wartości przedmiotowej nieruchomości w okresie posiadania jej przez powódkę i jej poprzedników prawnych wynosi więc 1 662 zł.

(dowód: opinia rzeczoznawcy budowlanego J. W. k. 472-487, pisemna opinia uzupełniająca rzeczoznawcy budowlanego k. 500-504, opinia uzupełniająca pisemna rzeczoznawcy budowlanego k. 557-561, ustna opinia uzupełniająca rzeczoznawcy budowlanego J. W. na rozprawie 14.04.2016r. od 04:04 do 21:42, Operat szacunkowy biegłego z zakresu wyceny nieruchomości k. 585-615, opinia uzupełniająca biegłego z zakresu wyceny nieruchomości k. 653-662).

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie powołanych dokumentów, zeznań świadków: J. S. k. 382-383, świadka B. R. k. 383-384, W. A. k. 384, W. C. k. 384-385, P. H. k. 389-390, P. W. k. 390 oraz zeznań powódki (k. 84-86 i na rozprawie w dniu 27 kwietnia 2017 r. od 10:04 do 52:29) a także pozwanej na rozprawie w dniu 27 kwietnia 2017 r. (od 52:29 do 1:10:24).

Dokumenty, na których oparto ustalenia stanu faktycznego nie budziły zastrzeżeń Sądu ani stron w zakresie ich autentyczności i wiarygodności, mimo, iż większość z nich złożona została jako kserokopia. Sąd uznał, że są to wiarygodne dowody, nie dostrzegając równocześnie podstawy do ich kwestionowania, mając w tym zakresie na względzie art. 229 k.p.c. i art. 230 k.p.c. Przy czym złożone do sprawy dokumenty prywatne stanowią dowód tego, że osoby, które je podpisały, złożyły oświadczenie zawarte w dokumencie (art. 245 k.p.c.). Powyższe dotyczy np. spisu nakładów poczynionych przez stronę powodową.

Sąd, oceniając zeznania świadków, uznał je co do zasady za wiarygodne. Były one rzeczowe, spójne i logiczne, a dodatkowo znalazły potwierdzenie w złożonych do akt dokumentach, których autentyczność i wiarygodność nie była przez strony kwestionowana oraz w zeznaniach stron.

Ustalony stan faktyczny pozostawał praktycznie bezsporny między stronami. Powódka i pozwana wywodziły z niego jednak odmienne skutki prawne. Kwestią wymagającą ustalenia była przede wszystkim wartość oraz charakter, bo nawet nie zakres, prac poczynionych przez powódkę i jej poprzedników prawnych, na przedmiotowej nieruchomości w J.. W tym zakresie Sąd posiłkował się częściowo zeznaniami wszystkich świadków oraz zeznaniami stron, ale przede wszystkim posłużył się dowodami w postaci opinii dokonanych przez rzeczoznawcę budowlanego J. W. (k. 472-487, uzupełniająca k. 500-504, uzupełniająca k. 557-561, ustna na rozprawie 14.04.2016r. od 04:04 do 21:42) oraz biegłego z zakresu wyceny nieruchomości J. K. (1) (operat szacunkowy k. 585-615, opinia uzupełniająca k. 653-662). Powyższe opinie zostały sformułowane w sposób rzeczowy, jasny i zrozumiały. Treść opinii pozwalała na merytoryczną weryfikację zawartych w nich wniosków. Biegły J. W. odpowiedział na wszystkie pytania zadane przez strony, skorygował swoje obliczenia, a przedstawione przez niego ostateczne wnioski nie były podważane przez żadną ze stron. W zakresie opinii biegłego J. K. (1) wskazać należy, że jej wartość dowodowa nie była negowana przez stronę pozwaną, zaś podniesione przez powódkę zarzuty w ocenie Sądu nie były wystarczające do uznania opinii biegłego za nieprzydatną w niniejszej sprawie. Biegły w swojej opinii wskazał, iż budynek posadowiony na przedmiotowej nieruchomości w J., w stanie w jakim był w 2009 r., nie spełniał wymogów stawianych w tym czasie domom mieszkalnym usytuowanym na dużej działce położonej w atrakcyjnej lokalizacji. Sąd podzielił stanowisko biegłego, iż z uwagi na powyższe budynek ten nadawał się do rozbiórki. Doświadczenie życiowe oraz zasady logiki wskazują bowiem, że osoba gotowa nabyć działkę o charakterystyce i wartości odpowiadającej nieruchomości pozwanej, dokonują takiego zakupu w celu wybudowania na niej budynku o dużo wyższym standardzie wykończenia i większej funkcjonalności, niż ten jaki posiada budynek obecnie się tam znajdujący. Biegły, posiadający wieloletnie doświadczenie wynikające z pracy na stanowisku pośrednika w obrocie nieruchomościami oraz rzeczoznawcy nieruchomości, wskazywał jednoznacznie, że brak jest uzasadnienia ekonomicznego dla rozbudowy, nadbudowy, przebudowy lub remontu przedmiotowego budynku. Sąd w pełni podzielił te rozważania, co bezpośrednio rzutowało na ustalenie wartości rynkowej dokonanych nakładów.

W tym miejscu wskazać należy, iż Sąd ustalając stan faktyczny w niniejszej sprawie pominął dowód z opinii biegłego z zakresu budownictwa J. K. (2) (k. 416-417). Przedmiotowa opinia nie spełnia wymogów merytorycznych dowodu – przede wszystkim nie zawiera opisu metod i sposobu przeprowadzania badań przez biegłego. Ponadto nie zawiera odpowiedzi na tezy dowodowe wyszczególnione w treści postanowienia z dnia 4 lutego 2015 r. Z uwagi na powyższe Sąd uznał przedmiotową opinię za nierzetelną i nieprzydatną w dla prowadzonego postępowania. W konsekwencji Sąd pominął wnioski w niej zawarte przy ustalaniu stanu faktycznego w niniejszej sprawie.

Sąd zważył, co następuje.

Żądanie powódki sprowadza się do zwrotu wartości nakładów poczynionych przez nią osobiście oraz przez jej poprzedników prawnych, na nieruchomości przy ul. (...) w J.. W tego rodzaju sprawach należy w pierwszej kolejności rozstrzygnąć na podstawie jakiego stosunku prawnego czyniący nakłady posiadał nieruchomość w czasie ich dokonania (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 27 czerwca 2012 r., sygn. akt IV CSK 601/11, LEX nr 1229972). Jest to bowiem o tyle istotne, że w aktualnym stanie prawnym regulacja dotycząca zwrotu nakładów jest rozproszona, co powoduje, że nie ma uniwersalnego i abstrakcyjnego modelu roszczenia o zwrot nakładów, który byłby możliwy do zastosowania w każdej sprawie, w której zgłoszono takie roszczenie. W rezultacie, jeżeli czyniącego nakłady łączyła z właścicielem rzeczy jakaś umowa to należy określić jej charakter oraz to, czy w uzgodnieniach stron uregulowano sposób rozliczenia nakładów. Jeżeli takie uzgodnienia były, to one powinny być podstawą rozliczenia, chyba że bezwzględnie obowiązujące przepisy k.c. normujące tego rodzaju umowę przewidują inne rozliczenie nakładów lub gdy umowa nie reguluje w ogóle tej materii. Jeśli natomiast 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. Wtedy też dopiero jest również możliwe rozliczenie stron na podstawie art. 227 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 ani umowa stron ani przepisy regulujące dany stosunek prawny nie przewidują sposobu rozliczenia nakładów, jak również nie ma podstaw do stosowania wprost lub odpowiednio art. 224-230 k.c., zastosowanie znajdzie art. 405 k.c., bowiem przepisy art. 224-230 k.c. mają charakter szczególny wobec

art. 405 k.c. (wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 4 marca 2015 r., sygn. akt V ACa 591/14, LEX 1663051; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 5 grudnia 2013 r., sygn. akt V CSK 13/13, LEX nr 1425056; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 27 czerwca 2012 r., sygn. akt IV CSK 601/11, LEX nr 1229972; wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 3 grudnia 2012 r., sygn. akt VI ACa 980/12, LEX nr 1293083; postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 5 marca 2009 r., sygn. akt III CZP 6/09, LEX nr 496385).

Przenosząc powyższe rozważanie na grunt rozpoznawanej sprawy, wskazać należy, że sytuacja prawna strony powodowej ulegała zmianie na przestrzeni czasu. Z ustalonego stanu faktycznego wynika bowiem, że powódka i jej poprzednicy prawni pierwotnie zamieszkiwali sporną nieruchomość na podstawie kolejnych umów najmu zawieranych od 1945 r. na okres jednego roku. Ostatnia z tych umów zawarta została w 1961 r. Po tej dacie małżeństwo M. oraz W. K. nie mieli kontaktu z właścicielami nieruchomości aż do końca lat 80. Wraz z końcem 1961 roku powódka i jej rodzice, na skutek wygaśnięcia umowy najmu, zajmowali więc działkę przy ul. (...) w J. bez podstawy prawnej. Powyższe ustalenie znajduje odzwierciedlenie w zachowaniu małżeństwa M. i W. K.. Powódka i jej rodzice od 1962 r. nie płacili nikomu czynszu. Przez osoby trzecie postrzegani byli zaś jako właściciele przedmiotowej nieruchomości. Podkreślić należy, że zarówno dla sąsiadów, jak i dla członków rodziny małżeństwa M. bardzo dużym zaskoczeniem był fakt odnalezienia się prawowitego właściciela nieruchomości w J.. Ponadto zauważyć należy, że zamieszkujący działkę przy ul. (...) pod koniec lat 80. rozpoczęli starania o stwierdzenie nabycia tej nieruchomości na skutek zasiedzenia jej. Niewątpliwie postrzegali się więc jako posiadacze samoistni spornej działki. Na powyższy charakter ich władztwa nad przedmiotową nieruchomością wskazuje również fakt, że w 1991 r. zawarli oni nową umowę najmu z aktualnym właścicielem nieruchomości – W. S.. Tym samym strony powyższej umowy potwierdziły, iż małżeństwo M. wraz z córką zajmowali przedmiotową działkę w okresie od 1962 r. do 1991 r. bez podstawy prawnej.

Nie sposób przyjąć przy tym, iż powódka i jej poprzednicy prawni byli w tym czasie posiadaczami spornej nieruchomości w dobrej wierze. O dobrej lub złej wierze samoistnego posiadacza przesądza chwila wejścia w posiadanie rzeczy. W dobrej wierze jest posiadacz, który władając rzeczą, pozostaje w błędnym, ale usprawiedliwionym okolicznościami, przekonaniu, że przysługuje mu określone prawo podmiotowe do rzeczy. Chodzi tu o takie prawo, jakie faktycznie wykonuje, a więc w przypadku posiadania samoistnego o prawo własności. Tak więc posiadaczem w dobrej wierze jest ten, kto błędnie przypuszcza, że jest właścicielem rzeczy, a w złej wierze pozostaje ten, kto wie albo wiedzieć powinien, że prawo własności nie przysługuje jemu, lecz innej osobie. Małżonkowie M. i W. K. wiedzieli, że nie są właścicielami nieruchomości.

Posiadaczowi w dobrej wierze przysługuje bezwzględnie uprawnienie do odłączenia i zabrania przedmiotów połączonych z posiadaną rzeczą. Samoistnemu posiadaczowi w złej wierze należy się tylko zwrot nakładów koniecznych, i to tylko o tyle, o ile właściciel wzbogaciłby się bezpodstawnie jego kosztem. Uprawnienie samoistnego posiadacza do zabrania przedmiotów przyłączonych do rzeczy dotyczy zarówno takich, które stanowią nakłady konieczne, jak i będących innymi nakładami. Samoistny posiadacz może z tego uprawnienia korzystać, dopóki rzecz znajduje się w jego władaniu. W razie utraty władztwa nad rzeczą posiadaczowi przysługuje tylko roszczenie o zwrot równowartości nakładów. Natomiast posiadacz w złej wierze lub posiadacz, który dowiedział się o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa o wydanie rzeczy, jest uzależniony od woli właściciela, który może zezwolić, aby przywracając stan poprzedni, zabrali przedmioty, które połączyli z rzeczą, chociażby stały się jej częściami składowymi (por. Ciszewski Jerzy (red.), Kodeks cywilny. Komentarz, wyd. II, Komentarz do art. 227, wyd. LexisNexis 2014).

W niniejszej sprawie bezspornym jest, że przedmiotowa nieruchomość została już zwrócona właścicielowi. Stronie powodowej nie przysługuje już więc prawo odłączenia i zabrania nakładów połączonych z rzeczą na podstawie art. 227 § 1 k.c. Powódka nie znajduje się już bowiem w posiadaniu przedmiotowej nieruchomości (por. wyrok SN z dnia 27 lipca 1983 r. sygn. akt III CRN 262/82).

Powódka i jej poprzednicy prawni w opisywanym przedziale czasowym między 1962 r. a 1991 r. dokonali szeregu nakładów na przedmiotowej nieruchomości, których zakres. Wartość tych naniesień, choć niewątpliwie wysoka, pozostaje w niniejszej sprawie bez znaczenia wobec skorzystania przez stronę pozwaną z uprawnienia wynikającego z art. 227 § 2 k.c. W świetle tej okoliczności powódka, jako posiadacz samoistny w złej wierze miała możliwość

skutecznego domagania się jedynie sumy odpowiadającej wartości przedmiotów przyłączonych do nieruchomości powiększonej o wartość robocizny, albo sumy odpowiadającej zwiększeniu wartości całej nieruchomości. Przy czym zauważyć należy, iż strona pozwana w niniejszej sprawie konsekwentnie wносиła o oddalenie powództwa. W świetle tych okoliczności Sąd uznał, że na rzecz powódki zasądzona być może jedynie niższa z opisanych sum, w tym wypadku kwota odpowiadająca zwiększeniu wartości całej nieruchomości w okresie od 1962 r. do 1991 r.

W przypadku roszczenia powódki o zwrot nakładów dokonanych w okresie po zawarciu umowy najmu, tj. po 1991 r., zastosowanie będzie miała odmienna podstawa materialnoprawna. Raz jeszcze zauważyć bowiem należy, iż w razie istnienia pomiędzy stronami stosunku prawnego będącego podstawą posiadania rzeczy, rozliczenie stron 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 posiadaczem, na podstawie którego korzystał on z rzeczy za zgodą właściciela. Strony postępowania (a konkretniej ich poprzedników prawnych) po 1991 r. łączyła zaś umowa najmu przedmiotowej nieruchomości. Powódka, jako najemca działki w J. bezsprzecznie ponosiła znaczne wydatki na modernizację przedmiotowej nieruchomości, tym samym dokonując jej ulepszenia. Nie ulega przy tym wątpliwości, iż ulepszenia te zostały zatrzymane przez stronę pozwaną po zakończeniu umowy najmu i zwolnieniu przedmiotowej nieruchomości. W oparciu o przepis art. 676 k.c. powódka niewątpliwie może dochodzić więc zwrotu wartości tych nakładów. Sąd nie zgodził się jednak z twierdzeniem strony powodowej, iż przysługujące jej roszczenie stanowi odpowiednik wartości materiałów i robocizny, jakie powódka i jej rodzice ponieśli przy dokonywanych remontach. Wartości ulepszeń, w rozumieniu art. 676 k.c., nie można utożsamiać w prosty sposób z sumą wydatków przeznaczonych na ich dokonanie. Zgodnie bowiem z ugruntowanym w orzecznictwie i literaturze poglądem wartość tę określa wzrost wartości rzeczy na którą zostały poczynione, oceniany z chwili zwrotu rzeczy (por.m.in. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 9 listopada 2000 r., II CKN 339/00, LEX nr 536762). Odnosząc to do realiów niniejszej sprawy, należy uznać, że kluczowe przy ustalaniu zasadności roszczenia dotyczącego nakładów dokonanych po 1991 r. będą miały wyliczenia biegłego z zakresu wyceny nieruchomości.

Podsumowując, pomimo zastosowania odmiennych podstaw materialnoprawnych kluczowa w niniejszej sprawie jest nie suma wartości materiałów oraz robocizny poniesionych przez stronę powodową na przestrzeni lat, a wzrost wartości przedmiotowej nieruchomości na skutek dokonanych na niej ulepszeń. Powyższa kwota ustalona została zaś przez biegłego na 1 662 zł. Powódka w toku procesu nie wykazała w żaden sposób, że strona pozwana wzbogaciła się ponad powyższą kwotę. W ocenie Sądu pomimo, iż suma ta znacząco odbiega od wartości nakładów dokonanych przez stronę powodową, nie sposób uznać powódki za pokrzywdzoną. Zarówno ona, jak i jej rodzice zajmowali bowiem przedmiotową nieruchomość przez prawie 30 lat bez podstawy prawnej, nie uiszczając z tego tytułu żadnych opłat. Ponadto zauważyć należy, że poczynione przez nich nakłady miały charakter ulepszący, biorąc pod uwagę ich zakres i wartość.

W konsekwencji Sąd, na podstawie przytoczonych wyżej przepisów zasądził od pozwanej na rzecz powódki kwotę 1 662 zł, oddalając powództwo w pozostałym zakresie jako nieudowodnione i niezasadne.

O odsetkach Sąd orzekł na podstawie art. 481 k.c. uznając, iż strona pozwana pozostawała w zwłoce od dnia doręczenia jej odpisu pozwu wzajemnego w sprawie I C 56/09, tj. od dnia 20 maja 2009 r.

O kosztach Sąd orzekł na podstawie art. 100 k.p.c. mając na uwadze, iż powódka wygrała w niniejszej sprawie zaledwie w zakresie niecałych 2% dochodzonego roszczenia. Powyższe uzasadniało uznanie strony pozwanej za wygrywającą i w konsekwencji zasądzenie od powódki na rzecz pozwanej kosztów zastępstwa procesowego w wysokości 3 600 zł na podstawie § 6 pkt. 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28.09.2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu, powiększonych o kwotę opłaty skarbowej od pełnomocnictwa w wysokości 17 zł.

Nieopłacone koszty procesu Sąd przejął zaś na rachunek Skarbu Państwa. Powyższe koszty, co do zasady uiścić powinna powódka, która została uznana za stronę przegrywającą. Zauważyć jednak należy, iż sytuacja finansowa

powódki od momentu zwolnienia jej od kosztów sądowych nie uległa poprawie. Z uwagi na powyższe Sąd orzekł jak w pkt. IV wyroku w oparciu o art. 102 k.p.c.