

*Sygn. akt I C 2083/17*

## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 19 kwietnia 2018 roku

Sąd Rejonowy dla Warszawy Pragi-Północ w W. I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSR Paweł Janaszek

Protokolant: Agnieszka Sałańska

po rozpoznaniu w dniu 5 kwietnia 2018 roku w Warszawie na rozprawie

w sprawie z powództwa (...) W. – Zakładu (...) w D. Ś. (...) W.

przeciwko J. B. o zapłatę kwoty 52.684,71 zł

oraz przeciwko W. B. (1) o zapłatę kwoty 17.561,57 zł

I. oddała powództwo w całości w stosunku do pozwanej J. B.;

II. oddała powództwo w całości w stosunku do pozwanego W. B. (1);

III. zasądza od powoda (...) W. – Zakładu (...) w D. Ś. (...) W. na rzecz pozwanej J. B. kwotę 5.417 zł (pięć tysięcy czterysta siedemnaście złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kwotę 5.400 zł (pięć tysięcy czterysta złotych) tytułem kosztów zastępstwa procesowego;

IV. zasądza od powoda (...) W. – Zakładu (...) w D. Ś. (...) W. na rzecz pozwanego W. B. (1) kwotę 3.617 zł (trzy tysiące sześćset siedemnaście złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kwotę 3.600 zł (trzy tysiące sześćset złotych) tytułem kosztów zastępstwa procesowego.

Sygn. akt I C 2083/17

## UZASADNIENIE

Pozwem wniesionym w dniu 22 marca 2017 roku do Sądu Okręgowego Warszawa Praga w W. (prezentata-k.6) (...) W.- Zakład (...) w D. Ś., reprezentowane przez profesjonalnego pełnomocnika, wniosło o zasądzenie od pozwanej J. B. kwoty 52.684,71 zł, oraz od pozwanego W. B. (1) kwoty 17.561,57 zł, z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłat tytułem zwrotu nakładów poniesionych w okresie 10 lat przed dniem wydania pozwanym nieruchomości położonej w W. przy ulicy (...).

W uzasadnieniu pozwu wskazano, że przedmiotowa nieruchomość została objęta działaniem dekretu z dnia 26 października 1945 roku o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy (Dz. U. nr 50, poz.279, dalej również jako dekret).

Na mocy art. 1 tego aktu prawnego wszystkie grunty leżące w granicach miasta W. przeszły na własność Gminy (...) W., a po likwidacji gmin w 1950 roku na własność Skarbu Państwa.

Z dniem 27 maja 1990 roku powyższy grunt stał się własnością Gminy (...), co zostało potwierdzone decyzją Wojewody (...) nr (...) z dnia 30 czerwca 1992 roku. Następnie na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 15 marca 2002 roku o ustroju (...) W. (Dz.U. nr 41, poz.361 ze zm.) wyżej opisana nieruchomość przeszła na własność (...) W..

Zgodnie z art. 7 dekretu dotychczasowy właściciel gruntu, prawni następcy właściciela, będący w posiadaniu gruntu lub osoby prawa jego reprezentujący mogli w ciągu 6 miesięcy od dnia objęcia w posiadanie gruntu przez Gminę (...) W. zgłosić wniosek o przyznanie na tym gruncie jego dotychczasowemu właścicielowi prawa wieczystej dzierżawy z czynszem symbolicznym lub prawa zabudowy za opłatą symboliczną.

W dniu 11 lutego 1949 roku W. S. (1), poprzedni właściciel hipoteczny złożył stosowny wniosek o przyznanie prawa własności czasowej do gruntu w trybie art. 7 ust. 1 dekretu. Decyzją nr (...) z dnia 6 lipca 2010 roku Prezydent (...) W. ustanowił prawo użytkowania wieczystego do zabudowanego gruntu, oznaczonego jako działka ewidencyjna nr (...) z obrębem 5-06-06, o powierzchni 331 m<sup>2</sup>, położonej w W. przy ulicy (...), dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...), na rzecz: Z. D. w udziale wynoszącym 0,2150 części, J. B. w udziale wynoszącym 0, (...), W. B. (1) w udziale wynoszącym 0, (...) części, J. S. w udziale wynoszącym 0, (...) części, G. S. w udziale wynoszącym 0, (...) części, W. S. (2) w udziale wynoszącym 0, (...) części oraz T. S. w udziale wynoszącym 0, (...) części. Aktem notarialnym z dnia 23 stycznia 2015 roku powód oddał wyżej opisany grunt w użytkowanie wieczyste wyżej wymienionym osobom w udziałach wyżej wskazanych na okres 99 lat. Powód przekazał protokolarnie grunt właścicielom w dniu 25 sierpnia 2014 roku wyżej wymienionym osobom. Strona powodowa wskazała, że niniejszym pozwem dochodzi zwrotu nakładów jakie poniosła na rzecz nieruchomości w okresie 10 lat przed dniem jej wydania pozwanym.

Jako materialnoprawną podstawę powództwa, strona powodowa wskazała art. 226 k.c., wskazując jednocześnie, że powołała komisję w celu określenia wysokości nakładów poniesionych przez nią na remonty wykraczające poza zakres bieżących napraw w budynkach, w stosunku do których toczy się postępowanie administracyjne z wniosku byłych właścicieli lub ich prawnych następców.

Wskazano, że wartość nakładów na remonty, poniesionych przez (...) W. w latach 2004-2014 na budynek znajdując się na przedmiotowej nieruchomości wyniosła kwotę 292.890,32 zł, przy czym roszenie o zwrot nakładów stało się wymagalne z chwilą wydania rzeczy właścicielowi, którego bieg został przerwany wniesiony w sprawie o sygn.. akt I Co 1078/16 zawezwaniem do próby ugodowej.

Podniesiono, że w myśl obowiązującego prawa i orzecznictwa nakładami są wszelkie inwestycje utrzymujące rzecz w należyтым stanie lub ulepszające ją poczynione niezależnie od woli właściciela rzeczy i że bezspornym jest, iż w dacie dokonywania nakładów na nieruchomość, stanowiła własność (...) W., była też w jego samoistnym posiadaniu. Podkreślono, że w dacie ponoszenia nakładów na omawianą nieruchomość, powód był samoistnym posiadaczem w dobrej wierze, co trwało co najmniej do chwili, gdy stała się ostateczna decyzja dekomunalizacyjna – tj. decyzja Ministra Administracji i Cyfryzacji nr 160 z dnia 12 marca 2014 roku. Wskazano, że podstawą przez powoda nieruchomości były decyzja administracyjna, z którą związana jest zasada zaufania do organów administracji publicznej, zasada legalności i trwałości decyzji administracyjnych. Unieważnienie decyzji zmieniło stan prawny wstecz, ale nie zmieniło wstecz (ex tunc) stanu świadomości lub przekonania powoda, że pozostawał on posiadaczem w dobrej wierze i powód znajdując umocowanie swego posiadania w prawie pozostawała zatem posiadaczem w dobrej wierze.

W tych okolicznościach, wskazano, że zgodnie z art. 226 § 1 k.c. samoistny posiadacz w dobrej wierze może żądać zwrotu nakładów o tyle, o ile nie mają pokrycia w korzyściach, które uzyskał z rzeczy, zaś powód mając na względzie art. 118 k.c. domaga się od pozwanych zwrotu nakładów poniesionych w okresie 10 lat przed dniem wydania im nieruchomości. Podniesiono, że z porównania kwot wydatkowanych przez powoda na remonty budynku z uzyskanymi w tym czasie wpływami i poniesionymi kosztami utrzymania nieruchomości, wynika, że powód poniósł stratę.

Wskazano, że zgodnie z protokołem nr (...) z dnia 10 grudnia 2014 roku Komisji ds. oceny nakładów poniesionych przez ZGN na remonty wykraczające poza zakres naprawa bieżących, na przedmiotową nieruchomość w latach 2004-2014 poniesione zostały nakłady w wysokości 292.890,32 zł. Według zaś danych księgowych powoda, przychody z przedmiotowej nieruchomości za okres od sierpnia 2004 roku do dnia 25 sierpnia 2014 roku wyniosły 351.015,99 zł, a koszty utrzymania nieruchomości w tym samym okresie – 170.519,70 zł. Podniesiono, że z zestawienia tych danych wynika, że koszty utrzymania nieruchomości w w/w okresie nie znalazły pokrycia w przychodach, różnica przychodów nad kosztami wyniosła 180.496,27 zł (zysk), po rozliczenia dochodów i kosztów, z uwzględnieniem poniesionych

nakładów remontowych wynika, że (...) W. poniosło stratę w wysokości 112.394,03 zł. Pełnomocnik powoda wskazał, że z powyższego wyliczenia wynika, że brak jest możliwości rozliczenia nakładów poniesionych przez powoda na remonty budynku z korzyściami, jakie uzyskał powód w okresie kiedy budynek znajdował się pod jego zarządem.

Kwoty dochodzone w sprawie od pozwanych J. B. i W. B. (1) wynikają z proporcji w jakie osoby te są współużytkownikami użytkowanie wieczystego gruntu, oraz własności posadowionego nań budynku (0, (...) 112.394,03 zł

Postanowieniem z dnia 10 sierpnia 2017 roku, Sąd Najwyższy oznaczył Sąd Rejonowy dla Warszawy Pragi-Północ w W. jako właściwy do rozpoznania sprawy w zakresie dotyczącym roszczeń skierowanych przeciwko J. B. i W. B. (1) (postanowienie k. 222).

W odpowiedzi na pozew, pełnomocnik pozwanych wniósł o jego oddalenie i zasądzenie od powoda na rzecz pozwanych zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. W uzasadnieniu tak zajętego stanowiska procesowego, wskazano, że brak uznania roszczeń wynika, z brak powstania pomiędzy powodem a pozwanymi powstania stosunku prawnego, który obligowałby pozwanych do zapłaty dochodzonych w pozwie kwot.

Podniesiono, że nakłady, których zwrotu dochodzi teraz powód, dokonywane były na skutek samodzielnych decyzji powoda, na które to pozwani nie mieli żadnego wpływu, poza tym zakwestionowano, by powód był samoistnym posiadaczem w dobrej wierze, wskazując, że okoliczności sprawy przemawiają przeciwko istnieniu domniemania dobrej wiary posiadania. Wskazano, że za brakiem po stronie powodowej dobrej wiary przemawia m.in. okoliczność, że (...) W. doskonale wiedziało, iż Minister Infrastruktury decyzją z dnia 30 kwietnia 2004 roku, nr BO.5.3./813-R-525/01 stwierdził nieważność orzeczenia administracyjnego Prezydium Rady Narodowej w (...) W. oraz utrzymującej je w mocy decyzji Ministerstwa Gospodarki Komunalnej odmawiającej dotychczasowym właścicielom przyznania prawa własności czasowej do gruntu przy ul. (...) w W. i stwierdzającej, że budynki znajdujące się na tym gruncie przeszły na własność Skarbu Państwa. Podniesiono, że wiadomo jest, iż takie stwierdzenie nieważności decyzji administracyjnej wywołuje skutek ex tunc, co oznacza, że w zakresie sytuacji prawnej objętej dotychczasową regulacją prawną unieważnionej decyzji, wraca stan taki jaki istniał przed wydaniem przez Prezydium Rady Narodowej w (...) W. unieważnionego orzeczenia administracyjnego z dnia 5 maja 1954 roku, nr ST/TN/15S/4/54 i pozostał zatem do załatwienia wniosek W. S. (3) złożony w dniu 11 lutego 1949 roku o przyznanie prawa własności czasowej do gruntu położonego w W. przy ul. (...) nr hip. (...), stosownie zaś do zapisów dekretu z dnia 26 października 1945 roku o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy, budynki znajdujące się na terenie objętym dekretem do czasu rozpatrzenia wniosku o przyznanie własności czasowej (użytkowania wieczystego) pozostawały własnością dotychczasowego właściciela. W tych okolicznościach wywiedziono, niemożność powoływania się przez stronę powodową na posiadanie w dobrej wierze, skoro już co najmniej od 30 kwietnia 2004 roku, strona ta miał świadomość, że przejęcie budynku znajdującego się na gruncie przy ul. (...) w W., było wadliwe i sprzeczne z przepisami. Wskazywanie więc, że pozwani winni odpowiadać za nakłady konieczne w zakresie przewidzianym w art. 226 § 1 k.c., jest zupełnie nieuprawnione.

Pełnomocnik pozwanych zauważył również, że wniosek dekretowy byłych właścicieli załatwiony został dopiero w 2010 roku decyzją Prezydenta (...) W. nr (...), niemniej fizyczny zwrot nieruchomości nastąpił dopiero 4 lata później, przez ten cały czas strona powodowa doskonale wiedziała, że nie przysługują jej żadne prawa do budynku przy ul. (...) w W. i nie może być zatem mowy o posiadaniu tego budynku w dobrej wierze. Pełnomocnik pozwanych podkreślić, że mało tego – to na skutek sprzedaży przez powoda szeregu lokali w budynku przy ul. (...) (tj. lokali nr (...)) substancja lokalowa została w istotny sposób uszczuplona i powodowi, nie została zwrócona cała nieruchomość budynkowa, ewidentną zaś korzyść z tego uszczuplenia odniósł, który teraz chce jeszcze uzyskać dodatkową korzyść w postaci zwrotu wydatków poniesionych w związku z eksploatacją bezpodstawnie odebranego poprzednikom prawnym pozwanych budynku. Dodano, że wskutek sprzedaży lokali w budynku przy ul. (...) powstała wspólnota mieszkaniowa i kwestie związane z bieżącą eksploatacją i utrzymaniem budynku obciążać powinny tę wspólnotę, a nie spadkobierców poprzednich współwłaścicieli. Wskazano, że pozwani nie mieli żadnego wpływu na to jakie prace zostały w przeszłości

wykonane i jakie z tego tytułu poniesione zostały koszty w budynku, który był zarządzany przez powoda bądź przez wspólnotę mieszkaniową.

Z tej przyczyny pozwani zakwestionowali nie tylko zakres ale i celowość poniesionych przez powoda wydatków i zakwestionowali również wartość poniesionych na remonty budynku wydatków.

Pełnomocnik pozwanych zauważył, również, że komisja, na ustalenia której powołuje się powód i która oceniała podobno nakłady poniesione na remonty działała bez wiedzy i bez udziału pozwanych, którzy kwestionują w całości jej ustalenia, gdyż pozbawieni zostali przez powoda możliwości jakiegokolwiek weryfikacji prac tej komisji i wglądu w dokumentację, którą komisja ta się posługiwała.

Dodatkowo podniesiony został zarzut przedawnienia dochodzonego pozwem roszczenia, obejmującego okres 11 lat, oraz zarzut potrącenia dochodzonych od pozwanych roszczeń z należnym pozwanym odszkodowaniem za bezumowne korzystanie przez okres blisko 50-ciu lat z budynku przy ul. (...) w W., kiedy to ani poprzednicy prawni pozwanych, ani sami pozwani nie mogli korzystać ze swojego mienia (odpowiedź na pozew wraz z załącznikami – k. 231-236).

Do daty zamknięcia rozprawy stanowiska procesowe stron nie uległy zmianie, za wyjątkiem wskazania przez pełnomocnik powoda, że dochodzone w sprawie roszczenia pieniądze dotyczą rozliczenia z tytułu nakładów o charakterze koniecznym (oświadczenie złożone w toku rozprawy w dniu 5 kwietnia 2018 roku – k. 244).

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

Zabudowana budynkiem mieszkalnym nieruchomości położona przy ul. (...) w W., stanowiła przez 1945 rokiem, (ozn. Nr hip. (...)) stanowiła współwłasność Z. S. (1), A. S., W. S. (1) i M. S. (1) z domu K. (okoliczność bezsporna)

Nieruchomość ta objęta została działaniem dekretu z dnia 26 października 1945 roku o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy (okoliczność bezsporna).

W dniu 11 lutego 1949 roku, pełnomocnik dotychczasowych właścicieli złożył wnioski o przyznanie własności czasowej do gruntu przedmiotowej nieruchomości na rzecz wskazanych mocodawców.

Prezydium Rady Narodowej (...) W., orzeczeniem administracyjnym Nr ST/TN/15S/4/54 z dnia 5 maja 1954 roku odmówiło dotychczasowym właścicielom przyznania własności czasowej do gruntu przedmiotowej nieruchomości i jednocześnie stwierdziło, iż wszystkie budynki – znajdujące się na gruncie przeszły na własność Skarbu Państwa.

Decyzją administracyjną numer (...) z dnia 30 czerwca 1992 roku, wydaną na podstawie art. 18 ust. 1 w zw. z art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 10 maja 1990 roku – Przepisy wprowadzające ustawę o samorządzie terytorialnym i ustawę o pracownikach samorządowych, Wojewoda (...) stwierdził nabycie przez Gminę (...) z mocy prawa w dniu 27 maja 1990 roku nieodpłatnie własności nieruchomości położonej przy ul. (...) w W., stanowiącej zabudową działkę ewidencyjną numer (...) z obrębu 5-06-06, uregulowanej w księdze wieczystej KW (...) (aktualnie (...)) (dowód: odpis decyzji – k. 14).

Decyzją numer M.T. (...) z dnia 5 października 1954 roku Ministerstwo Gospodarki Komunalnej nie uwzględniło odwołania pełnomocnika dotychczasowych właścicieli nieruchomości od

orzeczenia Prezydium Rady Narodowej (...) W. Nr ST/TN/15S/4/54 z dnia 5 maja 1954 roku.

Ostateczną z datą wydania w dniu 30 kwietnia 2004 roku decyzją numer BO.5.3/813-R-525/01, Minister Infrastruktury stwierdził nieważność decyzji Ministerstwa Gospodarki Komunalnej numer M.T. (...) z dnia 5 października 1954, oraz orzeczenia administracyjnego Prezydium Rady Narodowej (...) W. nr Nr ST/TN/15S/4/54 z dnia 5 maja 1954 roku. Odpis ostatecznej decyzji otrzymały m.in. jednostki organizacyjne (...) W. i- Biuro Gospodarki (...), Geodezji i Katastry, oraz Delegatura tego Biura w D. Ś. (okoliczności bezsporne, akcesoryjnie kopia decyzji niekwestionowana przez pełnomocników stron k. 238242).

Decyzją administracyjną numer (...) z dnia 6 lipca 2010 roku, Prezydent Miasta Stołecznego W. w wyniku rozpoznania wniosku z dnia 11 lutego 1949 roku W. S. (1), M. S. (2), A. S., S. S. i Z. D. o przyznanie własności czasowej, ustanowił na 99 lat prawo użytkowania wieczystego w udziale wynoszącym 0,6880 części

do zabudowanego gruntu o powierzchni 331 m<sup>2</sup>, położonego przy ul. (...), stanowiącej działkę ewidencyjną (...) z obrębu 5-06-06, uregulowanej w księdze wieczystej KW (...) (aktualnie (...)) na rzecz spadkobierców przedwojennych właścicieli w tym:

- na rzecz J. B. w udziale wynoszącym 0, (...);

- na rzecz W. B. (1) w udziale wynoszącym 0, (...) (dowód: odpis decyzji – k. 15-18).

Decyzją administracyjną numer 160 z dnia 12 marca 2014 roku, Minister Administracji i Cyfryzacji stwierdził nieważności decyzji Wojewody (...) numer (...) z dnia 30 czerwca 1992 roku dotyczącej nabycia przez D. Gminę (...) z mocy prawa w dniu 27 maja 1990 roku nieodpłatnie własności nieruchomości położonej przy ul. (...) w W., stanowiącej zabudową działkę ewidencyjną numer (...) z obrębu 5-06-06 zabudowanej budynkiem mieszkalnym z wyłączeniem 4 sprzedanych – w części dotyczącej budynku mieszkalnego przy ul. (...) w W. z wyłączeniem lokali numer (...) (dowód: odpis decyzji – k. 38-39).

W dniu 25 sierpnia 2014 roku nastąpiło protokolarne przekazanie – przejęcie m.in. w imieniu pozwanych J. B. i W. B. (1) od (...) W. niesprzedanej części budynku położonego przy ul. (...) w W., to jest wyszczególnionych w załączonym wykazie 12 lokali mieszkalnych, oraz 1 lokalu użytkowego (dowód: odpis protokołu przekazania – przejęcia wraz z wykazem – k. 27-33).

Po przekazaniu części przedmiotowego budynku, sporządzony został w dniu 10 grudnia 2014 roku przez pracowników powoda tworzących Komisję ds. nakładów i bez udziału pozwanych, protokół numer (...), w którym wyszczególnione zostały nakłady poniesione na roboty wykonane przez ZGN, które miały wykraczać poza zakres napraw bieżących – roboty zwiększające wartość nieruchomości i które za okres lat 2004-2014, według wskazanej Komisji wynieść miały kwotę 292.890,32 zł (dowód: odpis protokołu – k. 34-35).

W kolejnym piśmie z dnia 17 grudnia 2014 roku, Administracja (...) Zakładu (...) śródmieście (...) W., wskazała, że korzyści powoda w okresie od 25 sierpnia 2004 roku do 24 sierpnia 2014 roku z tytułu korzystania z budynku wyniosły kwotę 351.015,99 zł, nakłady konieczne kwotę 170.519,70 zł, zaś inne (niż konieczne) nakłady na remonty podnoszące wartość nieruchomości 292.890,32 zł (dowód: odpis pisma – k. 40).

W dniu 23 stycznia 2015 roku, zawarta została przez (...) W. m.in. z pozwanymi umowa o oddanie części gruntu w użytkowanie wieczyste na mocy której, powód oddał w użytkowanie wieczyste działkę ewidencyjną (...) z obrębu 5-06-06, uregulowaną w księdze wieczystej (...) na rzecz J. B. w udziale wynoszącym 0,322 części, natomiast na W. B. (1) w udziale w wysokości 0, (...) (dowód: odpis odpisu aktu notarialnego - k. 18-26).

W wyniku zawartej umowy, pozwani J. B. i W. B. (1) wpisani zostali do księgi wieczystej (...) jako współużytkownicy wieczystości gruntu i współwłaściciele posadowionego na nim budynku w udziałach wskazanych w umowie z dnia 25 stycznia 2015 roku. (bezsporne).

W dniu 13 sierpnia 2015 roku, (...) W. złożyło do Sądu wnioski o zaniechanie do próby ugodowej dotyczącej kwoty 112.394,03 zł, dotyczącej poniesionych na remonty i naprawy kosztów, które były kosztami koniecznymi przekraczającymi zakres zwykłych prac i napraw. Wniosek skierowany był przeciwko m.in. pozwanym i nie doprowadził do zawarcia ugody (dowody: odpisy wniosku i odpis protokołu posiedzenia - k. 36-37).

Powyższy stan faktyczny ustalony został w oparciu o powołane metodą analityczną dowody z dokumentów, oraz okoliczności bezsporne, przy czym podkreślić należy, że powołane dokumenty wytworzone przez jednostki powoda i dotyczące ustalenia rodzaju i wysokości nakładów, korzyści uzyskanych z budynku stanowią dowód stanowiska powoda, nie zaś prawdziwości treści tych dokumentów, to jest ich zgodność z rzeczywistym stanem. Powyższe kwestie

w sposób szczegółowy, z uwagi na mankamenty zgromadzonego w sprawie materiału dowodowe omówione zostaną w części prawnej uzasadnienia.

Również podkreślić należy, że z przyczyn podanych w części prawnej za niemiarodajny w sprawie, Sąd uznał materiał dowodowy w postaci dokumentów mających dotyczyć poniesionych nakładów (k.46-188), które z małym wyjątkiem dotyczącym naprawy podłogi w lokalu numer (...), oraz wymiany instalacji elektrycznej w lokalu numer (...), nie dowodził konieczności wykonania danych prac. Nie trudno nie pokusić się o hipotezę, że miejscami wręcz dokumentacja ta przemawiają za potraktowanie części tych prac jako nakładów użytecznych (np. ocieplenie poddasza, remont elewacji z ociepleniem ścian).

Z przyczyn szczegółowo omówionych w dalszej części uzasadnienia, brak było podstaw do dopuszczania dowodu z opinii biegłych sądowych.

Sąd Rejonowy zważył, co następuje:

Powództwo jako niezasadne na uwzględnienie nie zasługiwało.

W realiach przedmiotowej sprawy, przy dokonywaniu oceny prawnej zgłoszonych roszczeń, koniecznym było przanalizowaniu szeregu kwestii związanych zarówno z charakterem posiadania przez powoda nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym położonej przy ul. (...)

w W. (zwanej dalej nieruchomości), w tym w szczególności, czy posiadanie to było w dobrej czy w złej wierze, zakresem roszczeń przysługujących posiadaczowi, który zwraca nieruchomość właścicielowi, w tym zasadami dotyczącymi poszczególnych rodzajów nakładów, charakterem decyzji stwierdzającej nieważność innej decyzji lub orzeczenia, a także kwestii oceny zasadności podniesionych zarzutów niweczających w postaci przedawnienia i potrącenia.

Punktem wyjścia do dalszych rozważań jest treść art. 266 k.c., która wskazuje na odmienny zakres roszczeń dotyczących zwrotu nakładów, w zależności od ustalenia, czy dochodzi ich samoistny posiadacz w dobrej, czy w złej wierze. Samoistny posiadacz w dobrej wierze może bowiem żądać zwrotu nakładów koniecznych o tyle, o ile nie mają pokrycia w korzyściach, które uzyskał z rzeczy, zwrotu zaś innych nakładów może żądać o tyle, o ile zwiększając wartość rzeczy z chwili jej wydania właścicielowi. Jeżeli chodzi natomiast o samoistnego posiadacza w złej wierze, to może on żądać jedynie zwrotu nakładów koniecznych i to tylko o tyle, o ile właściciel wzbogaciłby się bezpodstawnie jego kosztem.

Z powyższym zająć się kwestia związana z przedawnieniem roszczeń o nakłady, której analiza musi dotyczyć nie tylko regulacji przewidzianej w art. 229 § 1 k.c., statuującej roczny termin przedawnienia roszczeń samoistnego posiadacza przeciwko właścicielowi rzeczy o zwrot nakładu liczonego od dnia zwrotu rzeczy. Podkreślić przy tym należy, że przepis art. 229 k.c., częściowo nie ma samodzielnego charakteru, ***ponieważ odnosi się tylko do tych roszczeń, które przed jego upływem nie uległy przedawnieniu na zasadach ogólnych, oraz do roszczeń, które powstały lub stały się wymagalne z chwilą zwrotu rzeczy.*** W konsekwencji przepis ten nie sanuje roszczeń przedawnionych, lecz skracca termin przedawnienia roszczeń nieprzedawnionych wcześniej, do jednego roku do daty zwrotu rzeczy (tak m.in. Sąd Apelacyjny w Katowicach w wyroku z dnia 9 stycznia 2014 roku, sygn. akt I ACa 490/13, opubl. LEX).

Roszczenia o zwrot nakładów koniecznych stają się wymagalne z momentem ich dokonania, także wtedy, gdy dokonał ich posiadacz w dobrej wierze. Roszczenie samoistnego posiadacza w dobrej wierze o zwrot nakładów koniecznych powstaje w sytuacji określonej w art. 226 § 1 zd. 1 k.c. i staje się wymagalne z momentem dokonania tych nakładów, natomiast roszczenie o zwrot „innych” nakładów powstaje i staje się wymagalne w chwili wydania rzeczy właścicielowi, o ile występuje zwiększenie wartości rzeczy (tak m.in. Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 22 marca 2006 roku, III CSK 3/06, opubl. LEX). Tylko tytułem porządku wyводу prawnego wskazać także należy, na kwestie czynności przerywających bieg przedawnienia (art. 123 § 1 pkt 1 k.c.), do których należy m.in. zawezwanie do próby ugodowej.

Rzecz jednak w tym, że w sprawie czynność w postaci zawezwania do próby ugodowej, miała miejsce 17 sierpnia 2015 roku (vide: data prezentanty na wniosku o zawezwanie do próby ugodowej – k. 36), co oznaczało, że wszelkie nakłady konieczne dokonane przed 17 sierpnia 2005 roku uległy przedawnieniu. W tym bowiem zakresie zastosowania znajdował 10 letni termin przedawnienia przewidziany w art. 118 k.c.

W realiach sprawy oznaczało, to konieczność przeanalizowania, które prace dokonane przed 17 sierpnia 2005 roku należałoby zakwalifikować jako nakłady konieczne.

W tym zaś zakresie stanowisko strony powodowej było mocno labilne, ponieważ z jednej strony w pozwie wskazywano, że kwoty nim dochodzone wynikają z poniesionych w latach 2004-2014 wyszczególnionych prac remontowych (k. 11-13) (o łącznej wartości 292.890,32 zł), które strona powodowa zakwalifikowała jako nakłady wykraczające poza zakres napraw bieżących – roboty zwiększające wartość nieruchomości, a więc nakłady użyteczne (protokół nr (...) z dnia 10 grudnia 2014 roku – k. 34-35). Z drugiej zaś strony w toku rozprawy w dniu 5 kwietnia 2018 roku, pełnomocnik powoda wskazywała, że roszczenia dochodzone w sprawie dotyczą zwrotu nakładów koniecznych.

Zdaniem Sądu za przyjęciem, że chociażby część nakładów odnośnie których przedstawiono w sprawie dokumenty, miała charakter nakładów koniecznych może świadczyć charakter prac remontowych, a także protokoły konieczności zestawione z wnioskami o wymianę, remont poszczególnych elementów infrastruktury mieszkań. W okresie istotnym dla rozważenie podniesionego zarzutu przedawnienia (a więc do 16 sierpnia 2005 roku), wchodziłyby w grę następujące prace:

- remont podłogi w lokalu numer (...) – o wartości 6.567,93 zł – zapłata w dniu 30 listopada 2004 roku;
- wymiana stolarki okiennej i parapetu w lokalu numer (...) - o wartości 2.440,32 zł – zapłata w dniu 31 grudnia 2004 roku;
- remont dachu - częściowy koszt (udział powoda) o wartości 27.252,25 zł – zapłata w dniu 31 grudnia 2004 roku;
- wymiana stolarki okiennej i parapetów w lokalach numer: (...) - o wartości 18.595,28 zł - zapłata w dniu 28 stycznia 2005 roku;
- wymiana instalacji elektrycznej w lokalu numer (...) – o wartości 4.969,04 zł – zapłata w dniu 4 lipca 2005 roku.

Łączna wartość tych prac wyniosła kwotę 59.824,82 zł i przy założeniu, że stanowiły one nakłady konieczne, jako przedawnione, nie mogły być uwzględniane przy ustaleniu części roszczenia pieniężnego kierowanego w sprawie przeciwko pozwanym J. B. i W. B. (1).

Jednocześnie zauważyć trzeba, że nawet odmienne zakwalifikowanie tych prac jako nakładów użytecznych, nie wpłynęłoby na ocenę niezasadności części roszczenia wyliczonego w oparciu m.in. o koszty wskazanych remontów dokonanych w latach 2004-2005, o czym będzie mowa w dalszej części uzasadnienia.

Zgodnie z przepisem art. 6 k.c. ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z tego faktu wywodzi skutki prawne. Stosownie zaś do treści art. 232 k.p.c. strony są obowiązane wskazywać dowody dla stwierdzenia faktów, z których wywodzą skutki prawne. Mając na uwadze zamysł ustawodawcy, który nadał postępowaniu cywilnemu charakter postępowania kontrydiktoryjnego, uznać należy iż gromadzenie materiału dowodowego należy do stron postępowania. Nie jest bowiem rzeczą Sądu zarządzanie dochodzeń w celu uzupełnienia lub wyjaśnienia twierdzeń stron i wykrycia środków dowodowych pozwalających na ich udowodnienie, nie jest też Sąd zobowiązany do przeprowadzenia z urzędu dowodów zmierzających do wyjaśnienia okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy.

Obowiązek przedstawienia dowodów spoczywa zatem na stronach (art. 3 k.p.c.), a ciężar udowodnienia faktów mających dla rozstrzygnięcia sprawy istotne znaczenie (art. 227 k.p.c.) spoczywa na stronie, która z faktów tych wywodzi skutki prawne (art. 6 k.c.) (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 17 grudnia 1996 r., I CKU 45/96, OSNC

1997/6-7/76). W istocie jest to obowiązek rozumiany jako potrzeba przytaczania dowodów przez stronę w jej własnym interesie. Jeśli bowiem strona nie będzie realizowała wspomnianego obowiązku wówczas narazi się na niekorzystne skutki procesowe swoich działań w postaci przegrania sporu sądowego. Zatem konieczność dowodzenia swoich twierdzeń w procesie sądowym podyktowane jest wyłącznie interesem strony. Przepis art. 232 k.p.c. oznacza wprowadzenie w procesie zasady kontrydiktoryjności i odstąpienie od odpowiedzialności sądu orzekającego za rezultat postępowania dowodowego, którego dysponentem są strony (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 16 grudnia 1997 r., II UKN 406/97, OSNP 1998/21/643, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 7 października 1998 r., II UKN 244/98, OSNP 1999/20/662).

W realiach sprawy strona powodowa, w istocie nie przedstawiła całości dowodów, która pozwalałaby na ustalenie, które z wykonywanych prac miały charakter nakładów koniecznych, a które zaś użytecznych. Sama bowiem okoliczność wymiany danego elementu wyposażenie mieszkania, czy też całego domu (dach), który umożliwia korzystanie z tak rozumianej rzeczy (zamieszkiwanie),

w żadnym razie nie przemawia jeszcze za koniecznością remontu, czy też wymiany danego elementu.

Dlatego też przedłożenie dokumentów dotyczących tylko i wyłącznie wykonania danych prac, było niewystarczające w zakresie dochodzenia roszczenia z tytułu nakładów.

W konsekwencji, o ile nie budzi wątpliwości, że np. dach budynku jest elementem niezbędnym do zamieszkiwania w lokalach znajdujących się w nim, o tyle, w sprawie dotyczącej rozliczenia nakładów koniecznych, zgodnie nomen omen z nazwą tej instytucji, wymagane jest wykazanie potrzeby wymiany, remontu danego elementu, celem zapewnienia prawidłowej i normalnej (bezpiecznej, zgodnej z wymogami np. wynikającymi z prawa budowlanego) eksploatacji.

W realiach sprawy strona powodowa wykazała inicjatywę dowodową w tym zakresie jedynie w części dotyczącej wymiany podłogi w lokalu numer (...), oraz wymiany instalacji elektrycznej w lokalu numer (...), przedstawiając w tym zakresie protokoły konieczności (k. 51, k. 98).

Podkreślić należy, że zgłoszony dowód z opinii biegłego z zakresu wyceny nieruchomości, pomijając jego nieprzydatność z uwagi na sformułowaną tezę dowodową, nie mógł być remedium na powyższe mankamenty w zakresie gromadzenia materiału dowodowego.

Opinia biegłego, zgodnie z art. 278 k.p.c. służy stworzeniu sądowi możliwości prawidłowej oceny **materiału procesowego** w wypadkach kiedy ocena wymaga wiadomości specjalnych, zaś zadaniem biegłego zasadniczo **nie jest poszukiwanie dowodów** i okoliczności mających uzasadnić argumentację stron procesu, lecz dokonanie oceny przedstawionego materiału z perspektywy posiadanej wiedzy naukowej, technicznej, lub branżowej i przedstawienie sądowi danych (wniosków) umożliwiających poczynienie właściwych ustaleń faktycznych i właściwą oceną prawną znaczenia zdarzeń z których strony wywodzą swoje racje (tak m.in. Sąd Apelacyjny w Łodzi w uzasadnieniu wyroku z dnia 13 października 2016 roku, sygn.. akt I ACa 432/16, opubl. LEX).

W konsekwencji zatem w sprawie brak jest materiałów dowodowych, które pozwalałyby na zweryfikowanie większości prac w aspekcie konieczności ich wykonania.

Jednocześnie, jednak przy przyjęciu, że prace o wartości 292.890,32 zł stanowiłyby nakłady użyteczne, z przyczyn wskazanych w dalszej części uzasadnienia, powództwo i tak podlegałoby oddaleniu i to w całości.

Podkreślić należy jednak, że wszelkie niedostatki materiału dowodowego, który służyć miał uzasadnieniu dochodzonych w sprawie roszczeń obarczają stronę powodową. Oczywiście gromadzenie materiału dowodowego nie jest obowiązkiem stron, a jedynie ciężarem procesowym, co oznacza, że strona obarczona takich ciężarem ponosi konsekwencje procesowe w sytuacji jego niezrealizowania. W przypadku powoda jest to oddalenie powództwa (w całości lub części – w zależności od zakresu nieudowodnienia roszczenia).



Przechodząc do kolejnego zagadnienia, którego ustalenie, wymagane było do rozstrzygnięcia sprawy, w sprawie zachodziła konieczność ustalenia, czy strona powodowa była posiadaczem nieruchomości budynkowej przy ul. (...) w W., w dobrej czy w złej wierze.

W realiach sprawy istniejące domniemanie dobrej wiary (art. 7 k.c. w zw. z art. 234 k.p.c.), ułatwiało stronie powodowej dochodzenie roszczeń opartych właśnie na takim posiadaniu, jednakże w żadnym razie nie umożliwiało obalenie stronie przeciwnej takiego domniemania.

W realiach sprawy, zdaniem Sądu pozwani obalili domniemanie posiadania przez powoda przedmiotowej nieruchomości w dobrej wierze, przedstawiając kopię decyzji Ministra Infrastruktury z dnia 30 kwietnia 2004 roku (numer BO.5.3/813-R-525/01) o stwierdzeniu nieważności decyzji Ministerstwa Gospodarki Komunalnej Nr M.T. (...) z dnia 5 października 1954 roku, oraz orzeczenia administracyjnego Prezydium Rady Narodowej (...) W. Nr ST/TN/15S/4/54 z dnia 5 maja 1954 roku (k. 238-243).

Podkreślić należy, że w sprawie niekwestionowana była nie tylko treść tej decyzji, jak również okoliczność jej otrzymania przez powoda. W tym ostatnim zakresie wskazać należy, że jej odpis otrzymał powód – poprzez jej doręczenie jego jednostkom organizacyjnym i pomocniczym w postaci (...) W. – Biura (...), Geodezji i Katastru, oraz Delegatury tego ostatniego Biura w D. Ś..

Dla oceny dobrej lub złej wiary powoda, irrelevantny charakter ma ewentualna kwestia nieprzekazania treści tej decyzji Zakładowi (...) w D. Ś. przez Biuro czy też delegaturę Biura (...), Geodezji i Katastru, ponieważ wszystkie te jednostki nie są odrębnymi podmiotami prawa, lecz stanowią mniej lub bardziej wyodrębnioną strukturę jednej osoby prawnej. W konsekwencji doręczenie decyzji jednostce powoda wywołuje skutki w zakresie świadomości całego tego podmiotu, w tym wszystkich jego jednostek i struktur, niezależnie od stopnia ich sformalizowania i wyodrębnienia.

W sprawie nieruchomości położona przy ul. (...) w W. objęta była działaniem dekretu z dnia 26 października 1945 roku o własności i użytkowaniu gruntów na obszarze m.st. Warszawy (zwanego dalej dekretem), który wprowadzał odstępstwo od zasady superficies solo cedit.

Zgodnie bowiem z generalną zasadą przewidzianą w art. 5 dekretu budynki oraz inne przedmioty znajdując się na gruntach, przechodzących na własność gminy (...) W., pozostawały własnością dotychczasowych właścicieli. Powyższe czasowe odstępstwo od zasady superficies solo cedit, „utrzymało” się w razie uwzględnienia wniosku złożonego w trybie art. 7 ust. 1 d.w.u.g. (wyrok NSA z dnia 13 stycznia 2010 r., I OSK 475/09, LEX nr 595396). Natomiast w wypadku odmowy uwzględnienia wniosku albo bezskutecznego upływu terminu do jego złożenia, budynek z powrotem stawał się częścią składową nieruchomości gruntowej, co następowało z mocy prawa (Z. S., Grunty (...), s. 8) (tak E. Buczek w: Własność i użytkowanie gruntów na obszarze m.st. Warszawy. Komentarz, Warszawa 2014, komentarz do art. 5).

W konsekwencji zatem jeżeli nie została wydana decyzja odmawiająca dawnemu właścicielowi przyznania prawa własności czasowej (użytkowania wieczystego) do przedmiotowego gruntu, bądź też jak w niniejszej sprawie stwierdzono nieważność takiej decyzji, które to rozstrzygnięcie wywołuje skutek ex tunc, budynek ten oraz wszelkie naniesienia na gruncie pozostawały własnością dotychczasowych właścicieli, tak jakby nigdy nie byli oni tej własności pozbawieni, z wyłączeniem sprzedanych lokali mieszkalnych (tak m.in. Wojewódzki Sąd Administracyjny w W. w wyroku z dnia 14 listopada 2008 roku, sygn. akt I SA/Wa 911/08).

Dokonując oceny czy posiadanie powoda cechowała dobra wiara, należało uwzględnić okoliczność zawiadomienia strony powodowej o stwierdzeniu nieważności decyzji dekretowej Prezydium Rady Narodowej (...) W. Nr ST/TN/15S/4/54 z dnia 5 maja 1954 roku, oraz decyzji Ministerstwa Gospodarki Komunalnej Nr M.T. (...) z dnia 5 października 1954 roku, oraz orzeczenia administracyjnego. W konsekwencji najpóźniej w dniu wydania decyzji o stwierdzeniu nieważności, strona ta dowiedziała się lub co najmniej powinna dowiedzieć się, że prawo własności budynku posadowionego przy ul. (...) w W. nie przysługuje jej.

Dobra lub zła wiara jest uzależniona od stanu świadomości posiadacza. Zła wiara wiąże się z powzięciem przez posiadacza informacji, które - racjonalnie ocenione - powinny skłonić go do refleksji, że jego posiadanie nie jest zgodne ze stanem prawnym. Okoliczności, które uzasadniałyby takie przypuszczenie podlegają indywidualnej ocenie, uzależnionej od ogólnego stanu wiedzy

i doświadczenia posiadacza. Zgodzić należy się z poglądem Sądu Najwyższego, że Miasto st. W., z racji powszechności roszczeń kierowanych przez byłych właścicieli gruntów (...), już w chwili powzięcia informacji o wystąpieniu przez następcę prawnego byłego właściciela z wnioskiem o stwierdzenie nieważności decyzji odmawiającej ustanowienia prawa własności czasowej, było w stanie ocenić szanse powodzenia takiego żądania, a w konsekwencji - uświadomić sobie, że podstawa prawna władania przez nie budynkiem może być wkrótce podważona ze skutkiem wstecznym. Przyjęcie stanowiska polegającego na przeprowadzeniu oceny stanu jego świadomości w oderwaniu od jego rzeczywistej wiedzy i doświadczenia, z odwołaniem się jedynie do domniemania wynikającego z obowiązywania decyzji komunalizacyjnej, w chwili orzekania już skutecznie podważonej, stanowiłoby przejaw nieuzasadnionego formalizmu w zakresie kryteriów określenia dobrej i złej wiary (tak Sąd Najwyższy w uzasadnieniu wyroku z dnia 11 sierpnia 2011 roku, sygn. akt I CSK 642/10, opubl. baza LEX)

Dodatkowo wskazać należy, że pozostawanie w obrocie prawnym decyzji komunalizacyjnej nie dawało powodowi możliwości swobodnego korzystania z przedmiotowej nieruchomości, a więc nie mogło być podstawą istnienia po jego stronie dobrej wiary. Decyzja nadzorcza stwierdzająca nieważność wadliwej decyzji **ma moc wsteczną** (ex tunc), co oznacza, że będąca jej przedmiotem decyzja dotknięta wadami była aktem bezprawnym już w chwili wydania. Decyzja nieważna nie wywołała skutków prawnych, mimo, że stwarzała określone stany faktyczne, tym samym nieważna decyzja komunalizacyjna nie mogła stanowić dla powoda tytułu prawnego do władania nieruchomością i powód nie mógł powołując się na istnienie decyzji komunalizacyjnej twierdzić, że pozostaje w dobrej wierze, a tym bardziej, że ma tytułu prawny do władania nieruchomością podczas, gdy unieważniona została decyzja odmawiająca poprzednikowi prawnemu pozwanych przyznania prawa własności czasowej (pogląd przyjęty za Sądem Apelacyjnym w Warszawie, wyrażonym w uzasadnieniu wyroku z dnia 29 maja 2012 roku, sygn. akt I ACa 692/11, opubl. Lex).

W konsekwencji zatem, mając na uwadze skutek ex tunc decyzji stwierdzających nieważność czy to decyzji komunalizacyjnej, czy też decyzji dekretowej Prezydium Rady Narodowej (...) W. Nr ST/TN/15S/4/54 z dnia 5 maja 1954 roku, oraz decyzji Ministerstwa Gospodarki Komunalnej Nr M.T. (...) z dnia 5 października 1954 roku, uznać należało, że powód był posiadaczem w złej wierze nieruchomości budynkowej posadowionej na nieruchomości przy ul. (...) w W..

Tym bardziej o takich charakterze posiadania należy mówić w sytuacji w której decyzja Ministra Infrastruktury mająca charakter ostateczny i stwierdzająca nieważność decyzji dekretowej Prezydium Rady Narodowej (...) W. Nr ST/TN/15S/4/54 z dnia 5 maja 1954 roku, oraz decyzji Ministerstwa Gospodarki Komunalnej Nr M.T. (...) z dnia 5 października 1954 roku wydana została w dniu **30 kwietnia 2004 roku**, co oznacza, że w niedługim okresie po tej dacie jej odpis otrzymał powód. Z pełną świadomością treści tej decyzji, strona powoda następnie w listopadzie 2004 roku, a więc ponad cztery miesiące po jej wydaniu, a następnie w kolejnym latach dokonywała nakładów dotyczących budynku przy ul. (...) w W..

Tym bardziej w sprawie nie możemy mówić o dobrej wierze powoda, skoro jeszcze w 2010 roku - decyzją administracyjną numer (...) z dnia 6 lipca 2010 roku, Prezydent Miasta Stołecznego W. w wyniku rozpoznania wniosku z dnia 11 lutego 1949 roku W. S. (1), M. S. (2), A. S., S. S. i Z. D. o przyznanie własności czasowej, ustanowił na 99 lat prawo użytkowania wieczystego w udziale wynoszącym 0,6880 części

do zabudowanego gruntu o powierzchni 331 m<sup>2</sup>, położonego przy ul. (...), stanowiącej działkę ewidencyjną (...) z obrębem 5-06-06, uregulowanej w księdze wieczystej KW (...) (aktualnie (...)) na rzecz spadkobierców przedwojennych właścicieli w tym:

- na rzecz J. B. w udziale wynoszącym 0, (...);

- na rzecz W. B. (1) w udziale wynoszącym 0, (...).

Wydaniem takiej decyzji de facto potwierdzało, okoliczność, iż pozwani jako poprzednicy prawni danych właścicieli, stali się współwłaścicielami przedmiotowego budynku w miejsce powoda, który mając tego świadomość (skoro jego reprezentant wydawał tę decyzję i która była doręczana jednostkom powoda), dokonywał kosztownych i zakrojonych na szeroką skalę robót.

W tych okolicznościach uznanie przez Sąd, że posiadanie powoda było w złej wierze, implikowało charakter możliwych roszczeń, które strona ta mogła dochodzić od pozwanych.

Zgodnie bowiem z treścią 226 § 2 k.c. samoistny posiadacz w złej wierze może żądać jedynie zwrotu nakładów koniecznych i to tylko o tyle, o ile właściciel wzbogaciłby się bezpodstawnie.

W konsekwencji, powód nie mógł żądać od pozwanych zwrotu nakładów użytecznych, czy też zbytkowych. Według twierdzeń pozwu potwierdzonych dokumentami do niego załączonymi, nakładami **nie będącymi nakładami koniecznymi**, wykraczającymi poza zakres napraw bieżących i trwale podnoszącymi wartość nieruchomości miały być nakłady za lata 2004 -2014 łącznie opiewającą na kwotę 292.890,32 zł. W sytuacji zatem przyjęcia, za stanowiskiem powoda wyrażonym w pozwie, że było to nakłady użyteczne, oznacza, to konieczność oddalenia powództwa dotyczącego ich rozliczenia. Posiadacz w złej wierze nie może bowiem żądać zwrotu nakładów użytecznych, a jedynie zaś nakładów koniecznych, które po pierwsze nie uległy przedawnieniu (wobec podniesionego zarzutu w tym zakresie), po drugie w wyniku dokonania których właściciele – tutaj współwłaściciele wzbogaciliby się bezpodstawnie.

W zakresie nakładów koniecznych, które strona powodowa wyliczyła na kwotę 170.519,70 zł (vide: pismo Administracji (...) Nr 16 Zakładu (...) w D. Ś. (...) W. z dnia 17 grudnia 2014 roku – k. 40), to nie został przedstawiony jakikolwiek dowód potwierdzających ich dokonanie. W tym, zakresie koniecznym było po pierwsze wykazanie konieczności dokonania danego nakładu, po drugie wysokości jego kosztu. Po trzecie zaś, mechanizm rozliczenia nakładów koniecznych nie sprowadza się do ustalenia w jakiej wysokości zostały poniesione, lecz ustalenia czy w wyniku ich dokonania właściciel budynku, tutaj zaś współwłaściciele nieruchomości budynkowej bezpodstawnie wzbogaciliby się kosztem powoda.

W realiach sprawy zgłoszony wniosek dowodowy dotyczący opinii biegłego do sprawy wyceny nieruchomości, nie mógł zostać uwzględniony nie tylko z przyczyn wskazywanych we wcześniejszej części uzasadnienia, lecz również z powodu wadliwości i nieprzydatności tezy dowodowej na jaką miała by zostać sporządzona opinia.

Strona powodowa wniosła bowiem o ustalenie przez biegłego o ile wzrosła wartość nieruchomości w efekcie poczynienia: nakładów koniecznych, o ile nakładów użytecznych - w okresie od dnia 25 sierpnia 2004 roku do dnia 24 sierpnia 2014 roku, według stanu w dniu 25 sierpnia 2014 roku, to jest w dniu ich wydania właścicielowi.

Powyższa teza dowodowa została sformułowana w oparciu o błędne założenia, z których jedno dotyczyło charakteru posiadania. Mianowicie w sytuacji posiadacza w dobrej wierze, może on żądać zwrotu innych nakładów niż konieczne, o ile zwiększają one wartość rzeczy z chwili jej wydania właścicielowi. W realiach zaś sprawy powód był posiadaczem w złej wierze, a co tym idzie w ogóle nie mógł żądać zwrotu nakładów użytecznych, natomiast w zakresie nakładów koniecznych mógł żądać

o tyle tylko i ile właściciel wzbogaciłby się bezpodstawnie jego kosztem. W sprawie nie tylko nie została sformułowana taka teza dowodowa dla biegłego, lecz również nie zgromadzono materiału dowodowego, który umożliwiłby biegłego sporządzenie opinii przy prawidłowo sformułowanie tezie dowodowej.

W istocie strona powodowa powinna przedstawić dowody dotyczące celowości wykonania wszystkich prac remontowych i to zarówno opiewających na łączną kwotę 292.890,32 zł, jak również tych które w zestawieniu z dnia 17 grudnia 2014 roku określone zostały jako nakłady konieczne o łącznej wartości 170.519,70 zł (k.40). Pozwoliłoby to w sytuacji prawidłowo określonej tezy dowodowej dla biegłego, ustalić właśnie przy pomocy specjalisty (biegłego), ale w oparciu o zgromadzony materiał dowodowy, które z prac miały charakter nakładów koniecznych, które zaś

użytecznych, czy wręcz zbytkowych i czy w ogóle po kilku latach od ich wykonania, przy zwrocie części nieruchomości pozwanym osoby te wzbogaciłyby się i to bezpodstawnie względem powoda.

Nie można jednak nie zauważyć, że upływ czasu pomiędzy dokonaniem poszczególnych nakładów a wydaniem części nieruchomości pozwanym, mógł skutkować zużyciem się tych nakładów, co skutkowało ustaleniem, braku wzbogacenia się przez pozwaną. Jeżeli przedmiot bezpodstawnego wzbogacenia znajduje się w majątku wzbogaconego, to zasądzeniu podlega zwrot wzbogacenia istniejącego, ale w chwili wyrokowania (vide: uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 12 marca 1998 roku, sygn. akt I CKN 522/97, opubl. OSNC 1998 r., nr 11, poz. 176).

Sąd zdaje sobie sprawę, z lakoniczności wypowiedzi zarówno przedstawicieli doktryny, jak też judykatury, odnośnie prawidłowego rozumienia sformułowania zawartego w § 2 art. 226 k.c. dotyczącego bezpodstawnego wzbogacenia się właściciela (właścicieli) kosztem posiadacza w złej wierze. W tym też zakresie, wskazać należy, że przecież poprzednicy prawni pozwaną zostali bezprawnie pozbawieni możliwości korzystania z własności budynku posadowionego przy ul. (...) w W., który wszak też był w określonym stanie technicznym, niewykluczone, że lepszym, niż w dacie zwrotu jego części pozwaną. W konsekwencji już z tego powodu, nie można wobec szczupłości materiału dowodowego, wykazać wzbogacenia się pozwaną kosztem powoda i to mającego charakter bezpodstawny. Co więcej pewną wskazówką interpretacyjną dostarcza treść art. 225 k.c., zgodnie z którym to unormowaniem samoistny posiadacz w złej wierze odpowiedzialny jest za względem właściciela za pogorszenie rzeczy, chyba, że rzecz uległaby pogorszeniu także wtedy, gdyby znajdowała się w posiadaniu uprawnionego. W konsekwencji skoro właściciel może wytaczać powództwo o roszczenie wynikające z pogorszenia rzeczy, to w sytuacji zapobieżeniu jej pogorszenia w drodze nakładów koniecznym, nie następuje z reguły wzbogacenie właściciela kosztem posiadacza, lecz uniknięcie przez posiadacza obowiązku zaspokojenia roszczenia dotyczącego pogorszenia rzeczy.

Sformułowany wniosek dowodowy dotyczący opinii biegłego zawierał również dodatkowy mankament, ponieważ dotyczył nieruchomości przy ul. (...) w W., a wszak J. B., W. B. (1), a także pozostałym pozwanym przeciwko którym kierowany był pozew z dnia 22 marca 2017 roku, nie została wydana nieruchomość rozumiana jako cała działka ewidencyjna zabudowana budynkiem, lecz część budynku posadowionego na działce (udziały we współwłasności nieruchomości budynkowej wraz z udziałami we współużytkowaniu wieczystym gruntu), co za tym idzie opinia sporządzona o oparciu tak sformułowany wniosek dowodowy byłaby nieprzydatna dla rozpoznania sprawy.

Co więcej, nawet hipotetycznie przyjmując za stanowiskiem powoda, że nakłady konieczne wyniosły kwotę 170.519,70 zł (vide: pismo – k. 40)<sup>1</sup>, to wszak po zestawieniu ich z wysokością z wysokością deklarowanych korzyści osiągniętych przez powoda w latach 2004-2014 wynoszących 351.015,99 zł, okazuje się, że o żadnym bezpodstawnym wzbogaceniu nie może być mowy.

Przyjęcie dodatkowo odmiennego poglądu, że należy traktować powoda jako posiadacza w dobrej wierze, to przy założeniu, że wszystkie dokonane nakłady miały mieć charakter nakładów koniecznych, co było podnoszone przez pełnomocnika powoda w toku rozprawy w dniu 5 kwietnia 2018 roku, także oznaczałoby konieczność oddalenia powództwa w całości.

Samoistny posiadacz w dobrej wierze może bowiem żądać zwrotu nakładów koniecznych o tyle, o ile nie mają pokrycia w korzyściach, które uzyskał z rzeczy, przy czym to na stronie powodowej ciąży ciężar wykazania, że uzyskała pokrycia w korzyściach uzyskanych z rzeczy.

Co warto podkreślić, ocena rozmiarów korzyści nie ogranicza się do okresu za jaki dochodzone są nakłady na rzecz, ale cały okres posiadania.

Przy ustaleniu równowartości nakładów koniecznych ulegających na podstawie art. 226 § 1 k.c. zwrotowi na rzecz samoistnego posiadacza w dobrej wierze, uwzględnia się nie tylko te korzyści, które samoistny posiadacz uzyskał z rzecz po chwili decydującej o utracie po jego stronie dobrej wiary, ale także przez okres trwania dobrej wiary, **a więc cały czas posiadania** (tak: Sąd Najwyższy

w uzasadnieniu wyroku z dnia 12 lipca 1974 roku, sygn.. akt II CR 337/74, opubl. OSNC 1975 rok, nr 10-11, poz. 148, Sąd Apelacyjny w Warszawie w uzasadnieniu wyroku z dnia 27 kwietnia 2010 roku, sygn.. akt VI ACa 1127/09, opubl. LEX).

W konsekwencji w sprawie, nawet przyjęcie istnienia po stronie powodowej dobrej wiary, nie wykazano, by powód swoich roszczeń z tytułu nakładów, określonych na rozprawie jako koniecznych, nie zaspokoił z korzyści uzyskanych przez cały okres posiadania i to całej nieruchomości budynkowej. Do powyższych korzyści należą również te wynikające ze zbycia szeregu lokali (sześciu o numerach 4,5,11, 15 i 18).

Co więcej, nawet przyjęcie, że część z nakładów miała charakter nakładów użytecznych (wobec zmienności stanowiska strony powodowej w tym zakresie) nie oznaczało możliwości chociażby częściowego uwzględnienia powództwa. Wykładnię sformułowanie dotyczącego możliwości żądania przez samoistnego posiadacza zwrotu innych niż konieczne, nakładów o tyle o ile zwiększając wartość w chwili jej wydania właścicielowi (art. 226 § 1 zd. 2 k.c.) należy uzupełnić o dodatkowe założenie, że są one należne także o ile nie mają pokrycia w korzyścią, które posiadacz ten uzyskał z rzeczy. Odmienna wykładnia przepisu byłaby nieracjonalna i sprzeczna z zasadami wnioskowań prawniczych, w sposób nieuprawniony premiując rozliczenie nakładów użytecznych.

W tych okolicznościach przeprowadzona analiza prawna roszczeń powoda skierowanych przeciwko J. B. i W. B. (2), doprowadziła Sąd do przekonania o niezasadności powództwa.

Mając na uwadze powyższe, Sąd orzekł jak w punktach I-II wyroku, przy czym ubocznie podkreślić należy, że nieskuteczność podniesionego przez pełnomocnika pozwanych zarzutu potrącenia.

W tym zakresie wskazać należy, że ani pełnomocnik pozwanych nie był umocowany do składania w imieniu mocodawców oświadczeń o charakterze materialnoprawnym, ani też pełnomocnik powoda nie była uprawniona do odbioru takich oświadczeń, nie wspominając już o braku złożenia prawidłowego oświadczenia o potrąceniu i konieczności udowodnienia istnienia i zakresu wierzytelności potrąconej z wierzytelnościami, których dotyczyło wytoczone w sprawie powództwo.

Rozstrzygnięcia w przedmiocie kosztów procesu (punkt III i IV wyroku) uzasadnia treść przepisu art. 98 k.p.c., zgodnie z którym strona powodowa jako przegrywająca ponosi koszty procesu strony pozwanej. Podkreślić przy tym należy, iż wobec faktu, iż w sprawie nie zachodziło współuczestnictwo materialne po stronie pozwanej, w takiej sytuacji pomimo reprezentowania J. B. i W. B. (1) przez tego samego pełnomocnika będącego adwokatem, na rzecz pozwanych oddzielnie należało zasądzić kwoty z tytułu kosztów procesu z uwzględnieniem kosztów zastępstwa procesowego wliczonego od wartości poszczególnych roszczeń pieniężnych skierowanych przeciwko nim

W konsekwencji koszty procesu:

a). pozwanej J. B. wyniosły łącznie 5.417 zł, stanowiąc sumę:

- kwoty 5.400 zł z tytułu reprezentowania pozwanej przez pełnomocnika będącego adwokatem (§ 2 pkt 6 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie
- kwoty 17 zł z tytułu uiszczonej opłaty skarbowej od udzielonego pełnomocnictwa;

b). pozwanego W. B. (1) wyniosły 3.617 zł i stanowiły sumę:

- kwoty 3.600 zł z tytułu reprezentowania pozwanego przez pełnomocnika będącego adwokatem (§ 2 pkt 6 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie
- kwoty 17 zł z tytułu uiszczonej opłaty skarbowej od udzielonego pełnomocnictwa;

Mając na uwadze powyższe, Sąd orzekł jak w wyroku z dnia 19 kwietnia 2018 roku.

1 Abstrahując w tym momencie od kwestii przedawnienia części z nich