

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 29 marca 2019 roku sygn. akt I C 910/16 w sprawie z powództwa T. P. (1), J. P. (1), R. P., S. P., W. P. i T. P. (2) przeciwko J. D., T. K. i A. F.

o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli ewentualnie o zapłatę 18.556 zł, Sąd Rejonowy w Skierniewicach:

1. oddalił żądanie zobowiązania pozwanych do złożenia oświadczenia woli o przeniesieniu na rzecz powodów własności części nieruchomości,
2. oddalił żądanie zapłaty na rzecz powodów kwoty 18.556 zł tytułem zwrotu nakładów poczynionych na część nieruchomości, o której mowa w pkt. 1 wyroku,
3. zasądził solidarnie od powodów T. P. (1), J. P. (1), R. P. i S. P. na rzecz T. K. i J. D. jako wierzycieli solidarnych kwotę 3.600 zł tytułem kosztów procesu,
4. orzekł, że nieuiszczone koszty sądowe poniesie Skarb Państwa.

Podstawę rozstrzygnięcia Sądu Rejonowego stanowiły następujące istotne ustalenia i wnioski:

nieruchomość obejmująca działkę ewidencyjną nr (...), o powierzchni 1,14 ha, położona w miejscowości Ś., w gminie M., objęta jest księgą wieczystą nr (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Skierniewicach, stanowi współwłasność A. F. w 1/3 części, T. K. w 1/6 części oraz J. D. w 1/2 części.

Z nieruchomością tą bezpośrednio sąsiaduje nieruchomość obejmująca działkę ewidencyjną nr (...). Jej właścicielem obecnie jest powód T. P. (1), który nabył nieruchomość na podstawie zawartej ze swoimi rodzicami G. P. i J. P. (2) umowy darowizny z dnia 31 stycznia 1991 roku.

Na działkach nr (...) posadowiony jest dom, w którym aktualnie mieszkają powodowie. Powierzchnia użytkowa części budynku mieszkalnego posadowionej na działce ewidencyjnej nr (...) wynosi około 22,4 m² i obejmuje: pokój o powierzchni 17,82 m², część nowej kuchni (a dawnej sieni) o powierzchni 2,10 m² oraz część starej kuchni o powierzchni około 2,5 m². Linia rozgraniczająca działki nr (...) nie przebiega wzdłuż ścian budynku i nie jest równoległa do ścian budynku. Przebiega ona przez środek jednego z pomieszczeń.

Działki oznaczone numerami ewidencyjnymi (...) pierwotnie stanowiły część gospodarstwa rolnego (...), którzy w latach pięćdziesiątych XX wieku zbudowali dom, zamieszkując tam wraz z rodziną. Mieli oni dwoje dzieci K. K. (1) i G. P., pomiędzy których po połowie podzielili swoje gospodarstwo, bez zachowania wymaganej prawem formy. W ten sposób powstały działki noszące obecnie nr 263 i 264, zaś po przeciwnej stronie drogi (...). Po dokonaniu przez J. K. i A. K. podziału gospodarstwa, K. K. (1) zajmował prawą część domu patrząc od strony drogi, zaś G. P. – lewą. W dniu 22 marca 1975 roku Urząd Powiatowy w S. wydał akt własności nr ON.451/750/75, w którym stwierdził, że K. K. (1) i jego żona I. K. z dniem 4 listopada 1971 roku stali się z mocy prawa właścicielami nieruchomości obejmującej m.in. działkę ewidencyjną nr (...), która obecnie nosi nr ewidencyjny 263, zaś w akcie własności ziemi nr ON.451/751/75 stwierdził, że G. P. i jej mąż J. P. (2), z mocy prawa z dniem 4 listopada 1971 roku stali się właścicielami nieruchomości obejmującej m.in. działkę ewidencyjną nr (...), która obecnie nosi nr 264. G. P. zmarła w 1994 roku, zaś J. P. (2) w 1995 roku. K. K. (1) zmarł w 1995 roku, około roku później zamieszkiwane przez niego pomieszczenia zajął T. P. (1) z rodziną, który czynił tam liczne nakłady.

Na terenie działki ewidencyjnej nr (...) powodowie wzniesli dwie wiaty, które stanowią tzw. uciążliwości i mogą mieć negatywny wpływ na wartość nieruchomości. Na terenie tej działki znajdują się również nasadzenia.

Postanowieniem z dnia 29 maja 2013 roku Sąd Rejonowy w Skierniewicach oddalił wniosek T. i J. małżonków P. o stwierdzenia zasiedzenia na ich rzecz prawa własności nieruchomości obejmującej części działki ewidencyjnej nr (...), o powierzchni około 560 m².

Na działce ewidencyjnej nr (...) został urządzony przez powodów warsztat samochodowy. Aby dojechać do warsztatu klienci muszą przejechać przez teren działki nr (...). Na nieruchomości pozwanych parkują samochody oczekujące na naprawę.

Prawomocnym w wyroku z dnia 21 kwietnia 2015 roku Sąd Rejonowy w Skierniewicach nakazał J. P. (1), T. P. (1), R. P., S. P., W. P. i T. P. (2), aby wydali J. D. i T. K. nieruchomość obejmującą działkę ewidencyjną nr (...), położoną w Ś., w terminie jednego roku od uprawomocnienia się wyroku. Wyrok ten jest prawomocny od dnia 5 października 2015 roku.

Wyrok Sądu Rejonowego w Skierniewicach nie został wykonany. Powodowie nadal zajmują nieruchomość obejmującą działkę ewidencyjną nr (...). W toku jest postępowanie egzekucyjne Km 5580/17 zmierzające do jego wykonania, które aktualnie toczy się przed Komornikiem Sądowym przy Sądzie Rejonowym w Skierniewicach A. L..

Na podstawie poczynionych ustaleń faktycznych, Sąd Rejonowy stwierdził, że żądanie główne pozwu, znajdujące oparcie w art. 231 § 1 k.c., jawi się jako nieusprawiedliwione. Wynika z niego bowiem, że najpierw wzniesiono dom i miało to miejsce na gruncie stanowiącym własność „budowniczych”, a dopiero potem dokonano podziału gospodarstwa rolnego pomiędzy dzieci właścicieli, w efekcie czego część budynku mieszkalnego znalazła się na nieruchomości sąsiedniej. Dyspozycja wspomnianego przepisu prawa nie odnosi się do takich sytuacji.

Roszczenie ewentualne, którego podstawę prawną stanowi art. 226 § 2 k.c., także nie zasługuje na uwzględnienie jako nieudowodnione. Treść art. 226 § 2 k.c. przyznaje samoistnemu posiadaczowi prawo żądania zwrotu nakładów koniecznych tylko w granicach bezpodstawnego wzbogacenia właściciela, do którego wykazania w badanej sprawie nie doszło.

Apelację od opisanego wyroku wywiedli powodowie, zaskarżając orzeczenie w całości i zarzucając:

1. naruszenie przepisów postępowania, to jest art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 227

k.p.c. w zw. z art. 328 § 2 k.p.c. i art. 278 § 1 k.p.c. w zw. z art. 286 k.p.c. poprzez dokonanie dowolnej oceny materiału dowodowego, oddalenie wniosku o dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego do spraw szacowania nieruchomości;

2. naruszenie prawa materialnego w postaci art. 226 § 1 i 2 k.c., art. 231 § 1 k.c.;

3. błąd w ustaleniach faktycznych.

W konkluzji skarżący wniesli o zmianę kwestionowanego wyroku poprzez

uwzględnienie powództwa w całości, zasądzenie kosztów postępowania, ewentualnie o uchylenie wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpatrzenia sądowi I instancji.

W odpowiedzi na apelację, pozwane J. D. i T. K. wniosły o jej oddalenie i zasądzenie kosztów postępowania.

Sąd Okręgowy uzupełnił stan faktyczny o ustalenie: od daty założenia operatu ewidencji gruntów obrębu Ś. gmina M. w 1965 roku, ujawnione zostały działki nr (...) (obecnie nr 263) i nr 284 (obecnie nr 264). W 2013 roku przeprowadzono modernizację operatu ewidencyjnego, w wyniku czego ujawniono budynki na obu działkach. Budynek oznaczony nr (...);1, którego część znajduje się na działce nr (...), został przypisany do działki nr (...), gdyż większa jego część jest posadowiona na tej działce (pismo Starostwa Powiatowego w S. z operatem–k. 369-373).

Sąd Okręgowy zważył:

Apelacja nie jest zasadna.

Ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd Rejonowy w zakresie okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia w przedmiocie procesu (art. 227 k.p.c.) nie są obarczone błędem i znajdują oparcie w materiale dowodowym zgromadzonym w toku postępowania. Sąd Okręgowy przyjmuje zatem wskazanie ustalenia za własne, czyniąc je wraz z ustaleniami uzupełnionymi w postępowaniu apelacyjnym (art. 382 k.p.c.) podstawą faktyczną rozstrzygnięcia.

Chybionym jest zarzut naruszenia przepisu art. 328 § 1 k.p.c. Lektura pisemnych motywów zaskarżonego orzeczenia pozwala bowiem stwierdzić, że Sąd Rejonowy szczegółowo wyjaśnił motywy stanowiska przyjętego u podstaw rozstrzygnięcia w przedmiocie procesu, pisemne uzasadnienie kwestionowanego wyroku w pełni realizuje funkcje przypisywane temu dokumentowi, który pełniąc rolę sprawozdawczą przede wszystkim pozwolić ma na zrekonstruowanie rozumowania, jakie wiodło do sformułowania wniosków przyjętych przez orzekający sąd, dla możliwości ich zweryfikowania w toku kontroli instancyjnej. Tak opisanym wymogom odpowiadają pisemne motywy orzeczenia sporządzone przez Sąd Rejonowy. Naruszenie art. 328 § 2 k.p.c. zaś wtedy tylko może mieć istotny wpływ na wynik sprawy, jeśli braki lub inna wadliwość uzasadnienia zaskarżonego wyroku uniemożliwiają Sądowi II instancji dokonanie kontroli instancyjnej (por. wyrok SN z dnia 06.08.2015 V CSK 671/14, wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 14 lipca 2015 r. VI ACa 1112/14 – legalis), co w badanej sprawie nie ma miejsca.

Zarzut naruszenia art. 227 k.p.c. oraz art. 233 § 1 k.p.c. należy uznać za nietrafny w sytuacji, gdy ocena dowodów dokonana przez Sąd I instancji pozostaje w zgodzie z dyrektywami wskazanymi w przywołanej normie prawnej. Odmienne ocena materiału dowodowego, zaprezentowana w apelacji jest wyrazem przyjęcia konkurencyjnego, polemicznego zapatrywania skarżących.

Osią apelacji w zakresie zarzutów naruszenia prawa procesowego, jak i podnoszonego zarzutu błędu w ustaleniach faktycznych, skarżący uczynili wadliwą, ich zdaniem, ocenę zeznań świadków i powodów, skutkującą nieprzyjęciem przez Sąd I instancji za prawidłowy wniosku o zamianie działek nr (...) w taki sposób, że działki (...) otrzymała G. P. (matka powoda), natomiast działki (...) miał otrzymać K. K. (1) (brat matki powoda), jak też, że ulepszenia dokonane przez T. P. (1) na działce nr (...) stanowią ulepszenia konieczne, które zwiększając wartość nieruchomości doprowadziły do wzbogacenia pozwanych, co w konsekwencji uzasadniałoby przyjęcie dobrej wiary w posiadaniu działki nr (...).

W doktrynie i judykaturze panuje zgoda co do tego, że z uwagi na przyznaną sądowi swobodę w ocenie zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. może być uznany za zasadny jedynie wtedy, gdy podstawą rozstrzygnięcia uczyniono rozumowanie sprzeczne z zasadami logiki bądź wskazaniem doświadczenia życiowego. Dlatego w sytuacji, gdy na podstawie zgromadzonych dowodów możliwe jest wyprowadzenie konkurencyjnych wniosków co do przebiegu badanych zdarzeń, dla podważenia stanowiska orzekającego sądu nie wystarcza twierdzenie skarżącego o wadliwości poczynionych ustaleń odwołujące się do stanu faktycznego, który w przekonaniu skarżącego odpowiada rzeczywistości. Konieczne jest wskazanie jakich to konkretnie uchybień w ocenie dowodów dopuścił się orzekający sąd naruszając w ten sposób opisane wyżej kryteria, wiążące w ramach swobodnej oceny dowodów (tak np. K. F. - G. w: Kodeks postępowania cywilnego, pod red. A. Z., W. 2006, tom I, s. 794, 795, por. także wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 9 kwietnia 2008r., I ACa 205/08, L., w którym stwierdzono: „Fakt, że określony dowód został oceniony niezgodnie z intencją skarżącego, nie oznacza naruszenia art. 233 § 1 KPC. Ocena dowodów należy bowiem do sądu orzekającego i nawet w sytuacji, w której z dowodu można było wywieść wnioski inne niż przyjęte przez sąd, nie dochodzi do naruszenia art. 233 § 1 KPC”; Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 16 grudnia 2005r., III CK 314/05, Orzecznictwo w Sprawach (...)/, w którego tezie stwierdzono, że: „Do naruszenia przepisu art. 233 § 1 KPC mogłoby dojść tylko wówczas, gdyby skarżący wykazał uchybienie podstawowym regułom służącym ocenie wiarygodności i mocy poszczególnych dowodów, tj. regułom logicznego myślenia, zasadzie doświadczenia życiowego i właściwego kojarzenia faktów”.

Odnosząc powyższe do stanowiska skarżących uznać trzeba, że jest ono wyrazem polemiki ze stwierdzeniem Sądu Rejonowego przyjętym u jednej z podstaw zaskarżonego wyroku, iż powodom należy przypisać złą wiarę w posiadaniu działki nr (...). Zamiana działek o wskazanych wyżej numerach (263 i 264 oraz 241 i 242), nawet jeśli miałyby miejsce, nie prowadzi do wniosku o posiadaniu działki (...) w dobrej wierze, zwłaszcza w sytuacji, gdy akty własności ziemi z 1975 roku potwierdzają tytuł własności do tej nieruchomości na rzecz K. i I. małż. K., a data zamiany gruntów nie została ustalona. Ponadto nieformalna umowa zamiany gruntu nie wyłącza świadomości o tytule własności, przysługującym innej osobie. Przypomnieć w tym miejscu wypada, że w dobrej wierze jest ten posiadacz samoistny, który błędnie mniemał, iż służy mu prawo własności nieruchomości, jednak jego mylne przekonanie było w danych okolicznościach usprawiedliwione (por. E. Skowrońska – Bocian w: Kodeks cywilny. Komentarz, pod red. K. Pietrzykowskiego, Warszawa 2005r., t. I, s. 552 wraz z cytowanym orzecznictwem). W niniejszej sprawie nie wskazano na okoliczności, które usprawiedliwiłyby takie przekonanie, w sytuacji istnienia znanych stronom aktów uwłaszczeniowych, oraz w sytuacji zdziałanego przez rodziców T. P. (1) na jego rzecz aktu darowizny obejmującego działki o nr (...). Przekonanie T. P. (1) o przysługującym mu prawie własności do działki nr (...) nie wynika zatem z żadnego faktu ujawnionego w toku postępowania.

W tym miejscu należy też odnotować, że roszczenie główne o zobowiązanie pozwanych do złożenia oświadczenia woli o przeniesieniu na rzecz powodów własności nieruchomości nie zostało sprecyzowane w sposób, odpowiadający przesłankom art. 231 § 1 k.c. ani też regulacjom wskazanym w ustawie o księgach wieczystych i hipotece. Nieodzownym wymogiem dochodzonego żądania jest określenie gruntu, nadającego się z punktu widzenia wymogów geodezyjnych do wyłączenia z pozostałej nieruchomości tak, aby możliwe było dokonanie wpisów w księdze wieczystej. Tymczasem w pozwie wskazano na nieruchomość, stanowiącą część działki nr (...), objętej księgą wieczystą, szczegółowo opisaną w uzasadnieniu pozwu (k.3). W tymże uzasadnieniu podano, że w skład żądania pozwu wchodzi jeden pokój w budynku mieszkalnym, pół stodoły oraz pas gruntu o powierzchni 7m x 90 m (630 m.kw). W toku postępowania przed Sądem Rejonowym, na rozprawie, powodowie sprecyzowali żądanie pozwu, wnosząc o przeniesienie na ich rzecz własności części działki nr (...) o powierzchni około 8 arów, zgodnie z mapą załączoną do pozwu (protokół skrócony -k. 138, nagranie 00:03:19). Na rozprawie apelacyjnej w dniu 14 kwietnia 2021 roku żądanie w dalszym ciągu nie uległo sprecyzowaniu, pełnomocnik powodów wielokrotnie zmieniał swoją wypowiedź w tym zakresie (protokół skrócony – k. 396, nagranie: 00:23:23-00:27:13).

Powyższe uchybienie traci jednak na znaczeniu w sytuacji niespełnienia przesłanek natury merytorycznej, jakie przewiduje art. 231 § 1 k.c. Z tego względu oddalenie wniosku dowodowego o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego geodety celem wydzielenia spornej części z nieruchomości o nr 263 należy uznać za uzasadnione. Z materiału dowodowego, stanowisk powodów oraz ich zeznań opisujących przedmiot żądania pozwu wynika, że de facto przedmiotem roszczenia jest grunt odpowiadający działce nr (...), o pow. 846 m.kw., uwidocznionej na mapie z 27.12.2012 r., zaewidencjonowanej w Starostwie Powiatowym w S. w dniu 31.01.2013 r. za nr 062- (...) (mapa- k.17).

W tym miejscu nieodzownym jest poczynienie kilku uwag natury ogólnej. Roszczenie wywiedzione na podstawie art. 231 § 1 k.c. powstaje ex lege w razie spełnienia przesłanek w postaci posiadania samoistnego gruntu w dobrej wierze, wzniesienia budynku o wartości przekraczającej wartość zajętego gruntu, przy czym między wartością wzniesionej budowli a wartością zajętego gruntu musi występować znaczna dysproporcja. Wzniesiona przez posiadacza budowla musi mieć wartość znacznie przynoszącą wartość zajętej na ten cel działki, przy uwzględnieniu cen rynkowych zarówno budowli, jak i zajętej działki. Legitymacja czynna przysługuje zatem posiadaczowi samoistnemu – inwestorowi, zaś legitymacja bierna aktualnemu właścicielowi gruntu.

Roszczenie o wykup przysługuje tylko takiemu posiadaczowi, który w chwili wznoszenia budynku lub innego urządzenia nie był właścicielem gruntu. Roszczenie to nie przysługuje zaś osobie, która jest posiadaczem gruntu, ale w czasie budowy była jego właścicielem (por. wyr. SN z 18.11.1965 r., III CR 202/65, OSNCP 1966, Nr 9, poz. 152).

W niniejszej sprawie nie zachodzi żadna z przesłanek wymienionych w art. 231 § 1 k.c. Dom mieszkalny, którego niewielka część znajduje się na działce nr (...) został wybudowany nie przez powodów, lecz przez ich poprzedników prawnych J. i A. małż. K., w latach pięćdziesiątych XX wieku, czyli wówczas, gdy byli oni właścicielami całej,

nie podzielonej na działki nieruchomości. Innymi słowy, małż. K. wybudowali dom na nieruchomości, będącej ich własnością. W latach późniejszych dokonali nieformalnego podziału gospodarstwa rolnego, obejmującego także tę zabudowaną domem nieruchomość, między dzieci: G. P. (matkę powoda) i K. K. (1), co znalazło następnie odzwierciedlenie w aktach własności ziemi z 22 marca 1975 roku, uwzględniających już geodezyjne wyodrębnienie działek na oznaczone numerami 283 i 284 (obecnie 263 i 264), które nastąpiło w latach powstania ewidencji gruntów dla tego obszaru – to jest w 1965 roku.

W świetle przedstawionych uwag roszczenie określone w art. 231 § 1 k.c. w ogóle nie powstało, co trafnie podkreślił Sąd Rejonowy. W tej sytuacji bezprzedmiotowe jest rozważanie przeniesienia opisanego roszczenia z poprzedników prawnych T. P. (1) na rzecz powodów.

Odnosząc się natomiast do pozostałych obiektów budowlanych (dwie zadaszone wiaty, szopa i ogrodzenie z siatki), oraz nakładów na dom, dokonywanych przez T. P. (1), o których w kontekście dochodzonego żądania piszą skarżący, wolno odnotować za biegłym do spraw szacunku nieruchomości, że wiaty i szopa z uwagi na zużycie techniczne i funkcjonalne nie mają wartości rynkowej, wartość zabudowanej części nieruchomości przed dokonaniem nakładów wynosi 20 640 zł, a po dokonaniu nakładów 30 669 zł (opinia –k.245). Z przedstawionych przez biegłego parametrów jasno wynika, że wartość wszystkich nakładów budowlanych poczynionych na działkę nr (...) nie tylko nie przewyższa znacząco jej wartości, lecz jest istotnie niższa.

W tej sytuacji, uznać trzeba, że także i powyższa argumentacja apelujących, przywoływana na poparcie żądania z art. 231 § 1 k.c. nie zasługuje na aprobatę, wyłączając zasadność dochodzonego roszczenia.

Podsumowując, zarzut naruszenia art. 231 § 1 k.c. jest chybiony, z uwagi na brak spełnienia przesłanek wskazanych w przywołanej normie prawnej (posiadanie samoistne w dobrej wierze, wzniesienie budynku o wartości znacznie przekraczającej zajęty grunt) .

Zarzut naruszenia art. 226 § 1 i § 2 k.c. także nie zasługuje na uwzględnienie.

Roszczenie o zwrot nakładów jest roszczeniem obligacyjnym z zakresu

bezpodstawnego wzbogacenia, do którego dochodzi w szczególnej sytuacji prawnorzeczowej bezumownego posiadania rzeczy należącej do innej osoby. Wysokość wynagrodzenia z tego tytułu zależy od charakteru nakładów oraz stanu dobrej lub złej wiary posiadacza samoistnego w czasie dokonywania nakładów.

Jako roszczenie obligacyjne, roszczenie o zwrot nakładów może być kierowane tylko przeciwko właścicielowi, który odebrał rzecz z nakładami (por. wyr. SN z 2.2.2001 r., IV CKN 253/00, L.). Wszystkie nakłady samoistny posiadacz czyni dla siebie, zaś o tym, czy właściciel odniósł z tego korzyść decyduje dopiero moment zwrotu rzeczy oraz przesłanki, o których mowa w art. 226 k.c. (por. wyr. SN z 21.1.2004 r., IV CK 362/02, L.).

Z uwagi na treść art. 226 k.c., nie ulega wątpliwości w orzecznictwie, że kwestia wymagalności roszczenia o nakłady inne niż konieczne (użyteczne i zbytkowne) została wyraźnie uregulowana. Ich wymagalność została powiązana z chwilą wydania rzeczy właścicielowi. Wówczas bowiem możliwe jest określenie wartości rzeczy zwiększonej nakładami innymi niż nakłady konieczne (por. wyr. SN z 10.8.1988 r., III CRN 229/88, OSNCP 1990, Nr 12, poz.153). Dlatego roszczenie oparte na art. 226 § 1 zd. 2 KC nie przysługuje, dopóki nie zostanie dokonany zwrot rzeczy (por. wyr. SN z 8.4.1971 r., III CRN 45/70, OSNCP 1972, Nr 1, poz. 9).

Z kolei wymagalność roszczenia o zwrot nakładów koniecznych nie została wprost uregulowana w ustawie. Kwestia wymagalności roszczeń o tego rodzaju nakłady budzi wiele wątpliwości i jest przedmiotem rozbieżnych orzeczeń sądów powszechnych.

W orzecznictwie prezentowany jest pogląd, że roszczenie o zwrot nakładów koniecznych powstaje i staje się wymagalne z chwilą wydania rzeczy właścicielowi (zob. powołany wyr. SN z 8.4.1971 r., III CRN 45/70; uchw. SN z 20.8.1973 r., III CZP 17/73, OSNCP 1974, Nr 4, poz. 66; wyr. SN z 10.9.1993 r., I CRN 115/93, OSNCP 1994, Nr 7–8, poz. 161; wyr.

SN z 10.10.1997 r., II CKN 371/97, L.; wyr. SN z 6.1.2000 r., I CKN 311/98, L.; wyr. SN z 3.10.2003 r., III CKN 402/01, L.; wyr. SN z 30.5.2007 r., IV CSK 71/07, L.; wyr. SN z 22.2.2010 r., IV CSK 436/09, L.; wyr. SN z 19.12.2006 r., L.). Pogląd ten jest akceptowany w doktrynie (por. R. Trzaskowski, Powstanie, s. 262, G. Matusik, Zwrot rzeczy, s. 30–31, S. Rudnicki, G. Rudnicki, J. Rudnicka, w: Gudowski, Komentarz, t. I, 2016, s. 471) – tak komentarz do art. 226 k.c. red. O. 2020, wyd. 27/K. K., L.).

W świetle powyższych uwag, należy zatem rozważyć wymagalność nakładów, zgłoszonych w pozwie w ramach żądania ewentualnego, obejmujących swym zakresem część budynku mieszkalnego usytuowanego na działce nr (...) oraz pozostałe naniesienia, zdziałane przez powodów na tym gruncie.

Sąd Okręgowy rozpoznający niniejszą sprawę przychylił się do tych zapatrywań wyrażanych w orzecznictwie SN i doktrynie, które łączą wymagalność żądania o zwrot nakładów z chwilą wydania rzeczy właścicielowi. Przemawia za tym szereg argumentów. Art. 226 k.c. jest przepisem z zakresu bezpodstawnego wzbogacenia, umieszczonym wśród przepisów prawa rzeczowego, zatem przesłanki wymagalności roszczenia o nakłady powinny nawiązywać do art. 408 k.c., który jest regulacją w istocie taką samą, jak przewidziana w art. 226 § 1 k.c. Ponadto roszczenia o zwrot nakładów stanowią konsekwencję wytoczenia powództwa windykacyjnego, więc istnieje podstawa do promowania rozwiązania, które zapewnia zbieganie się w czasie wymagalności roszczeń posiadacza. Co do nakładów użytecznych istotne jest to, że dopiero z chwilą zwrotu rzeczy można wyliczyć sumę podlegającą zasądzeniu z uwzględnieniem pobranych do tej chwili korzyści, o które sąd powinien obniżyć wypłatę należnego świadczenia. Ta chwila najlepiej określa wartość rzeczy zwiększoną nakładami. Określenie momentu wymagalności roszczenia o zwrot wszelkich nakładów (koniecznych, użytecznych i zbytkownych) z chwilą wydania rzeczy właścicielowi jest zasadne gospodarczo także z tego powodu, że do momentu zwrotu rzeczy posiadacz korzysta z poczynionych nakładów i ulegają one amortyzacji w jego interesie i z korzyścią dla niego, a ta okoliczność powinna podlegać rozliczeniu. Wreszcie odnotować należy argument konieczności ochrony konstytucyjnego prawa własności. Istotną cechą roszczeń uzupełniających jest ich charakter uzupełniający w stosunku do zasadniczego roszczenia windykacyjnego, które zapewnia ochronę właścicielowi pozbawionemu władztwa nad rzeczą. Własność podlega silnej ochronie (art. 21 ust. 1 Konstytucji RP) i dlatego uprawnienia posiadacza ingerującego w wykonywanie tego prawa powinny być skoordynowane z prawem właściciela tak, aby wykonywanie posiadania i jego skutki nie pozbawiały treści prawa własności (por. powołany wyr. SN z 3.10.2003 r., III CKN 402/01) – tak komentarz do art. 226 k.c. red. O. 2020, wyd. 27/K. K., L.).

W ustalonym stanie faktycznym, podkreślenia wymaga, że powodowie nadal posiadają część działki nr (...), na której usytuowana jest część domu mieszkalnego oraz pozostałe naniesienia budowlane, opisane przez nich w toku postępowania (czyli de facto grunt o powierzchni przewyższającej 800 m.kw.). Dochodzenie zwrotu nakładów, obejmujących wskazane naniesienia jest więc roszczeniem przedwczesnym i już tylko z tego względu powinno zostać oddalone.

Ponadto istotną okolicznością jest to, że w przypadku przeprowadzenia skutecznego postępowania egzekucyjnego, na podstawie prawomocnego wyroku windykacyjnego Sądu Rejonowego w Skierniewicach z dnia 21 kwietnia 2015 roku sygn. akt I C586/14, nakazującego powodom wydanie działki nr (...), nawet jeśli dojdzie do wydania gruntu i wprowadzenia pozwanych w jego posiadanie, dom jako całość, stanowiąc jednocześnie w części przedmiot nakładów, pozostanie we władaniu powodów. Sytuacja taka wywołana jest zadawnionym, błędnym podziałem geodezyjnym zabudowanej domem mieszkalnym nieruchomości na dwie działki nr (...), których granica nie przebiega wzdłuż nośnej ściany budynku, lecz w innej przestrzeni, bo wewnątrz jednego z pomieszczeń. W tym stanie rzeczy, skoro część budynku, znajdująca się na działce nr (...) nie jest możliwa do rozłączenia z pozostałą częścią domu, usytuowaną na działce nr (...), koniecznym wydaje się skorzystanie z regulacji przewidzianej w art. 151 k.c. bądź uregulowaniem granicy działek w sposób odpowiadający prawu (art. 153 k.c.), ewentualnie rozwiązania tej kwestii na drodze postępowania administracyjnego, skoro to organy administracji wywołały wadliwy geodezyjnie podział gruntu, rozdzielając budynek mieszkalny w sposób sprzeczny z zasadami prawa. Wówczas wszelkie nakłady powstałe po dokonaniu prac remontowych koniecznych czy ulepszających w tym budynku, pozostaną w posiadaniu powodów, w nim mieszkających. A skoro tak, to także ten argument przemawia za niezasadnością żądania ewentualnego.

W konsekwencji, zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 278 § 1 k.p.c. i art. 286 k.p.c. jest bezzasadny w sytuacji, gdy opinia biegłego do spraw szacowania nieruchomości, zawierająca wycenę nakładów dokonanych przez powodów, w ocenie Sądu Okręgowego, nie była potrzebna w sprawie.

Z tych wszystkich względów, niezasadna apelacja podlegała oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono w odwołaniu do zasady wyrażonej w art. 98 k.p.c., zasądzając od powodów T. P. (1), J. P. (1), R. P. i S. P. solidarnie na rzecz pozwanych J. D. i T. K. solidarnie kwotę 1 800 złotych. Wysokość kosztów zastępstwa procesowego ustalono na podstawie § 2 pkt 5 w zw. z § 10 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz. U. z 2015 roku, poz. 1804 ze zm.), w brzmieniu nadanym rozporządzeniem Ministra Sprawiedliwości z dnia 3 października 2016 r. zmieniającym rozporządzenie w sprawie opłat za czynności radców prawnych (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 265).

E