

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 13 września 2021 r.

**Sąd Okręgowy w Poznaniu Wydział XII Cywilny w następującym składzie:**

**Przewodniczący: SSO Maria Prusinowska**

**Protokolant : protokolant sądowy Justyna Wojciechowska**

**po rozpoznaniu w dniu 12 sierpnia 2021 r. w Poznaniu**

**na rozprawie**

**sprawy z powództwa G. A.**

**przeciwko A. A. (1)**

o zapłatę

1. Oddała powództwo.
2. Kosztami postępowania obciąża powoda i z tego tytułu zasądza od niego na rzecz pozwanej kwotę 5417 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

SSO Maria Prusinowska

## UZASADNIENIE

Powód G. A. pozwem z dnia 31 lipca 2018 r. wniósł o zasądzenie od pozwanej A. A. (1) kwoty 150 000 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie poczynszy od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty. Nadto powód wniósł o zasądzenie od pozwanej na swoją rzecz zwrotu kosztów procesu.

W uzasadnieniu powód wskazał, że pozwana jest użytkownikiem wieczystym nieruchomości gruntowej położonej w W. przy ul. (...) oraz właścicielem budynku stanowiącego odrębną własność, dla której Sąd Rejonowy w W. prowadzi księgę wieczystą Kw nr (...). Dalej powód wskazał, że jest bratem pozwanej, a nadto, że w roku 1982 ojciec stron sfinansował zakup prawa użytkowania wieczystego na rzecz pozwanej. Ojciec stron zaproponował powodowi, by pomógł siostrze wybudować dom na ww. nieruchomości. Zdaniem powoda pozwana nie posiadała wtedy środków na budowę i że większość prac oraz wydatków związanych z budowa ponosił powód. W dalszej części uzasadnienia powód szczegółowo przedstawił chronologiczny przebieg prac budowlanych na nieruchomości, a także wskazał, kto finansował poszczególne etapy budowy. Powód podniósł, że zamieszkiwał w wybudowanym domu wraz z całą rodziną, to jest żoną i dziećmi do roku 2002, a do roku 2003 stopniowo opuszczał nieruchomość. Do roku 2007 powód był zameldowany na nieruchomości przy ul. (...). Zdaniem powoda pozwana nie wymeldowała jego syna P. A., gdyż miał on otrzymać od niej w darowiźnie połowę nieruchomości, co miał kompensować nakłady dokonywane przez powoda na nieruchomości. Powód do roku 2012 zajmował nadal piętro nieruchomości przechowując tam swoje rzeczy. Posiadał klucze od nieruchomości oraz garażował swój samochód w garażu znajdującym się w budynku mieszkalnym. Według relacji powoda siostra wielokrotnie obiecywała mu przepisanie połowy nieruchomości na syna powoda, ostatnia taka rozmowa miała miejsce w roku 2011 r. Pozwana nie kwestionowała również nakładów dokonanych przez powoda na nieruchomość. Tymczasem w roku 2012 pozwana wymieniła bramę do garażu i nie dała powodowi kluczy. Złożyła także wniosek o wymeldowanie syna powoda.

W dniu 12 listopada 2012 r. powód zawiadzał pozwaną do próby ugodowej domagając się zapłaty kwoty 150 000 zł. Termin posiedzenia wyznaczono na dzień 17 grudnia 2012 r., lecz pozwana nie stawiała się i do zawarcia ugody nie doszło.

Powód wskazał, że doszło do zwiększenia wartości nieruchomości pozwanej na skutek poczynienia przez niego nakładów na nieruchomość w latach 1982-1988 i 1991-1993. Wartość nakładów powód szacuje na kwotę 150 000 zł, bowiem co najmniej o tę kwotę pozwana jest bezpodstawnie wzbogacona jego kosztem.

Postanowieniem z dnia 29 sierpnia 2018 r. sąd zwolnił powoda od kosztów sądowych w całości.

W odpowiedzi na pozew ( k. 88 i n. ) pozwana A. A. (1) wniosła o oddalenie powództwa w całości. Pozwana zaprzeczyła jakoby powód finansował większość prac budowlanych, bowiem czyniła to ona z dochodów uzyskiwanych w ramach zatrudnienia oraz z pożyczek. Pozwana przyznała, że wyraziła zgodę aby od marca 1986 r. w nieruchomości zamieszkała powód. Następnie z powodem zamieszkała jego żona i syn P.. Powód nie regulował czynszu, lecz ponosił opłaty eksploatacyjne. Pozwana przyznała, że na jej prośbę powód organizował niektóre przyłącza. Pozwana przez cały czas wspólnego zamieszkiwania opłacała podatek od nieruchomości oraz ubezpieczenie. W roku 1993 powód kupił działkę, a następnie w roku 2002 wyprowadził się do nowego, większego domu będącego jego własnością. Pozwana wskazała, że powód nie udowodnił swojego roszczenia co do zasady, ani co do wysokości. Nadto roszczenie powoda na podstawie art. 229 kc uległo przedawnieniu. Nawet gdyby przyjąć, że roszczenie powoda jest oparte na przepisach art. 405 kc i nast. to minął również 10- letni termin przedawnienia przewidziany dla tego roszczenia, bowiem roszczenie to jest wymagalne z chwilą spełnienia świadczenia. Pozwana wskazała, że powód mieszkał przez 16 lat na nieruchomości pozwanej i nie ponosił z tego tytułu żadnych opłat. W związku z tym kwota przysporzenia jakie zyskał powód winna być zaliczona na poczet ewentualnych roszczeń powoda.

Postanowieniem z dnia 26 listopada 2018 r. sąd skierował strony do mediacji, jednakże strony nie doszły do porozumienia.

Do końca postępowania strony podtrzymały swoje stanowiska w sprawie, przy czym powód nieznacznie ograniczył swoje żądanie do kwoty 148 266 zł zgodnie z opinią biegłego.

### **Sąd ustalił, co następuje:**

Powód G. A. i pozwana A. A. (1) są rodzeństwem.

Okoliczność bezsporna

Pozwana A. A. (1) jest użytkownikiem wieczystym nieruchomości gruntowej położonej w W. przy ul. (...) o powierzchni 0,0324 ha, oraz właścicielem budynku stanowiącego odrębną własność, dla której Sąd Rejonowy w W. prowadzi księgę wieczystą Kw nr (...). Na nieruchomości znajduje się garaż oraz weranda. Budynek jednorodzinny składa się z parteru i piętra. Łączna powierzchnia użytkowa budynku wynosi 116,51 m<sup>2</sup>, z czego 53,90 m<sup>2</sup> przypada na piętro.

Dowód: odpis księgi wieczystej nr (...)- k. 12-26, decyzja z dnia 18 grudnia 1981 r. o oddaniu w użytkowanie wieczyste działki nr (...)- k. 94-96, umowa użytkowania wieczystego- k. 97-98, umowa o projekt budowlany – k. 99, dokumentacja techniczna budynku- k. 100, pozwolenie na budowę – k. 102

Prawo użytkowania wieczystego nieruchomości kupił ojciec stron J. A. w 1982 r. z zamiarem podarowania działki córkom A. i A., które miały na tej działce wybudować dom i w nim zamieszkać. Ponieważ A. A. (4) wycofała się ze wspólnego przedsięwzięcia ojciec stron zaproponował, powód G. A. pomógł pozwanej A. A. (1) przy budowie domu jednorodzinnego. Pozwana w chwili rozpoczęcia budowy miała 24 lata i była niezamężna, powód skończył odbywać służbę wojskową i uzyskał tytuł mistrza ciesielskiego. W. także Zakład Usług (...) ze swoim ojcem, a od 1983 r. był jego jedynym prowadzącym.

Dom przy ul. (...) był budowany systemem gospodarczym. Prace budowlane rozpoczęły się w 1982 r. i zakończyły w roku 1985. W roku 1982 pozwana zawarła umowę na prace projektowe: adaptacja projektu typowego budynku mieszkalnego na os. (...) w W.. Pozwolenie na budowę uzyskała 20 kwietnia 1982 r. Pieniądze na zakup materiałów pochodziły od ojca stron, a także od samych stron. Prace budowlane wykonywał ojciec stron, powód, a także S. A., brat stron. Poza tym Ł. A. (1) pełnił funkcję kierownika budowy. W dniu 19 kwietnia 1983 r. powódka otrzymała z (...) w W. promesę kredytową wysokości 1 000 000 zł ( przed denominacją ). Dnia 24 września 1983 r. powódka otrzymała pożyczkę z funduszu mieszkaniowego w (...) w Z. w kwocie 150 000 zł. W roku 1986 w budynku przy ul. (...) zameldowały się strony. Pozwana zajęła parter domu, a powód piętro. Od sierpnia 1986 r. w domu zamieszkała również żona powoda E., a w (...) urodził się syn powoda P..

W roku 1988 wybudowano altanę ze schodami oraz drugi garaż. (...) budowlane finansowane były z kredytu zaciągniętego przez pozwaną, który był spłacany przez obie strony. W roku 1991-1993 powód zlecił wykonanie projektów przyłączy: wodnego, kanalizacyjnego, prądowego i gazowego. Dnia 10 maja 1992 r. brat stron Ł. sporządził projekt techniczny instalacji gazowej budynku, gdzie jako zamawiających wpisał A. i G. A.. Powód zapłacił za projekty, jak i wykonanie przyłączy.

W roku 1989 powód pożyczył pieniądze w wysokości 800 000 zł ( przed denominacją) od swojego przyjaciela M. T. i przekazał je pozwanej na spłatę kredytu. Powód spłacił pożyczkę z pieniędzy zarobionych przez żonę.

Z biegiem czasu żona powoda E. A. (1) zaczęła nalegać na męża, aby porozmawiał z siostrą na temat przejścia na powoda własności części domu ze względu na fakt, że małżonkowie czynią inwestycje na nieruchomości, która nie jest ich własnością. Poza tym denerwowało ją to, że pozwana przychodziła do niech na piętro i prosiła o pieniądze na spłatę kredytu, czy na przyłącza. Powód rozmawiał na ten temat ze swoim przyjacielem M. T. i wyrażał przekonanie, że siostra go nie oszuka. M. T. rozmawiał również z pozwaną na temat uregulowania stanu prawnego nieruchomości i również wówczas pozwana miała twierdziła, że powoda nie oszuka. Rozmowy te miały miejsce zanim powód rozpoczął budowę swojego domu. Powód kupił mieszkanie i proponował pozwanej, by się tam przeprowadziła, a on wraz z rodziną zajmie cały dom i nie będzie się musiał budować. Pozwana nie wyraziła na to zgody. Powód cały czas ufał pozwanej, że dotrzyma słowa i przekaże mu piętro nieruchomości.

Dowód: dokumentacja techniczna budynku przy ul. (...) związana z wykonaniem przyłączy - k. 28-52, promesa kredytowa z (...) - k. 105, umowa pożyczki z funduszu mieszkaniowego – k. 106-107, polisy ubezpieczeniowe- k. 108, decyzja w sprawie wymiaru łącznego zobowiązania pieniężnego – k. 109-111, protokoły odbioru przyłączy- k. 112-117, projekt techniczny przyłącza kanalizacji sanitarnej-k. 119-120, projekt techniczny inwestycji – k. 181-194, zeznania świadka M. T., E. P., M. C., M. M., J. T., P. A., E. A. (2)– k. 245, e-protokół – k. 247,

Wartość nakładów poczynionych przez powoda na nieruchomości ustalona na poziomie cen z dnia sporządzenia opinii w sprawie ( luty 2021 r. ) wynosi 148 266 zł.

Dowód: opinia biegłego z dziedziny nieruchomości i gospodarki mieszkaniowej D. B.- k. 420-472,

Powód zamieszkiwał w wybudowanym domu wraz z całą rodziną, to jest żoną i dziećmi do roku 2002, a do roku 2003 stopniowo opuszczał nieruchomość. Do roku 2007 powód był zameldowany na nieruchomości przy ul. (...). Powód do roku 2012 zajmował nadal piętro nieruchomości przechowując tam swoje rzeczy. Posiadał klucze od nieruchomości oraz garażował swój samochód w garażu znajdującym się w budynku mieszkalnym. Pozwana nie kwestionowała nakładów dokonanych przez powoda na nieruchomość. Obiecała również, że jak syn powoda P. skończy studia to ona zapisze mu piętro domu. Chciała jednak, aby powód dobudował osobne wejście do budynku. Żona powoda nie chciała jednakże czynić żadnych nakładów dopóki pozwana nie przepisze piętra domu na męża lub syna. Tymczasem w roku 2012 pozwana wymieniła bramę do garażu i nie dała powodowi kluczy. Złożyła także wniosek o wymeldowanie syna powoda- P. A..

Dowód: zeznania świadka M. T., E. P., P. A., E. A. (2)– k. 245, e-protokół – k. 247,

Powód wraz z rodziną opłacał rachunki za media, z których korzystał, pozwana nie domagała się jednak od powoda czynszu za korzystanie z piętra domu. Pozwana płaciła podatek od nieruchomości oraz ubezpieczenie.

W dniu 12 listopada 2012 r. powód zawiadamiał pozwaną do próby ugodowej domagając się zapłaty kwoty 150 000 zł. Termin posiedzenia wyznaczono na dzień 17 grudnia 2012 r., lecz pozwana nie stawiała się i do zawarcia ugody nie doszło.

Dowód: odpis wniosku o zawiadanie do próby ugodowej – k. 57-58, zawiadomienie o posiedzeniu sądu – k. 59

Pismem z dnia 24 lipca 2018 r. powód wezwał pozwaną do dobrowolnej zapłaty kwoty 150 000 zł tytułem bezpodstawnego wzbogacenia w terminie 7 dni pod rygorem skierowania sprawy do sądu.

Dowód: wezwanie do zapłaty z dnia 24 lipca 2018 r. – k. 60

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie wyżej powołanych dowodów.

W pełni wiarygodne były w ocenie Sądu **dokumenty urzędowe**, które zostały wyżej powołane jako będące podstawą dokonanych w sprawie ustaleń. Dokumenty te zostały sporządzone w przepisanej formie przez powołane do tego organy, w granicach ich kompetencji i stanowiły dowód tego co w nich urzędowo zaświadczone (art. 244 § 1 k.p.c.). Gdy zaś chodzi o kopie dokumentów urzędowych, nie budziło wątpliwości Sądu, że odpowiadały one treścią oryginałom, żadna ze stron nie powoływała zresztą zarzutów w tym zakresie.

Sąd dokonał ustaleń także na podstawie **dokumentów prywatnych** i ich kopii. Kopie te nie budziły wątpliwości co do zgodności z oryginałami i autentyczności samych oryginałów.

Za przydatną dla dokonywania ustaleń faktycznych w sprawie sąd uznał opinię biegłego z dziedziny nieruchomości i gospodarki mieszkaniowej D. B.. Opinia nie została zakwestionowana przez żadną ze stron. Opinia została sporządzona w sposób jasny i stanowczy. Biegły wyjaśnił, w jaki sposób dokonał obliczeń i jaką przy wydawaniu opinii zastosował metodologię. Wywody biegłego są logiczne i czytelne, nie budzą zastrzeżeń. Co istotne, wyliczenia dokonane przez biegłego opierają się ściśle na materiale dowodowym sprawy, a także informacjach przekazanych biegłemu przez strony w trakcie wizji lokalnej. Ostatecznie żadna ze stron nie wniosła o przeprowadzenie kolejnych opinii, ani też nie wnosiła o zlecenie biegłym kolejnych opinii uzupełniających.

Sąd uznał za wiarygodne zeznania świadków M. T., M. C., M. M., E. P., J. T.. Świadkiem nie są spokrewnieni z żadną ze stron, stąd przekonanie sądu o prawdziwości ich zeznań.

Świadek M. T. potwierdził, że przekazał powodowi 800 000 zł tytułem pożyczki na spłatę kredytu zaciągniętego przez pozwaną. Potwierdził też, że strony rozmawiały ze sobą oraz z nim na temat uregulowania kwestii własności nieruchomości z uwagi na nakłady, jakie na nieruchomości poczynił powód. Świadek wskazał, że powód finansował m.in. projekty i realizację przyłączy gazowych, wodno- sanitarnych i energetycznych, a także wykonywał szereg prac budowlanych. Z zeznań świadka wynika także, że po wyprowadzeniu się pozwanego z budynku przy ul. (...) góra domu miała zostać przekazana synowi powoda – P.. Świadek potwierdził, że pozwana nigdy nie kwestionowała nakładów powoda na swoją nieruchomość, a nadto, że rodzice stron, ani ich rodzeństwo nie kwestionowali nigdy praw powoda do domu.

Świadek M. C. zeznał, że wykonywał prace elewacyjne na budynku przy ul. (...), które zlecił mu i opłacił powód.

M. M. zeznał, iż jest sąsiadem pozwanej i od początku myślał, że dom należy do powoda oraz że powód budował dom, a pozwana przekazywała pieniądze.

Świadek E. P. przyznała, że w czasie imprez towarzyskich, w których uczestniczyła razem ze stronami pozwana przyznawała, że jak P. A. będzie pełnoletni to zrobi na niego „zapis”. Poza tym według wiedzy świadka inwestorami

na nieruchomości miały być obie strony. Świadek potwierdziła, że powód zaciągał pożyczki od przyjaciół, żeby spłacić kredyt zaciągnięty przez pozwaną na budowę domu.

Z zeznań świadka J. T. wynika, że powód był często obecny na budowie i stąd przekonanie świadka o tym, że powód jest właścicielem a co najmniej współwłaścicielem działki. Świadek twierdził również, że powód oczekiwał uregulowania własności nieruchomości poprzez zapisanie mu góry domu, a pozwana nigdy tym oczekiwaniom nie przeczyła.

P. A. jest synem powoda, sąd ocenił jego zeznania jako wiarygodne, lecz miał na uwadze fakt, że wiedza świadka pochodzi w większości z rodzinnych przekazów.

Jeśli chodzi o zeznania świadków spokrewnionych ze stronami- rodzeństwo stron, to jest Ł. A. (2), K. A., A. K. i S. A. – sąd przy ich ocenie miał na uwadze fakt, że są to osoby skonfliktowane z powodem. Zeznania ww. świadków były całkowicie odmienne od zeznań świadków niespokrewnionych w zakresie twierdzeń o udziale powoda w budowie domu, współfinansowaniu prac budowlanych oraz planach przekształceń własnościowych na rzecz powoda. Powód nie utrzymuje kontaktu z rodzeństwem, które po wytoczeniu przez niego powództwa opowiedziało się po stronie pozwanej. Świadcowie podkreślali, że każdy z nich wykonywał jakieś prace na budowie lub pożyczał pieniądze, lecz żaden z nich nie domaga się rekompensaty. W związku z tym oceniali postawę powoda krytycznie, co zdaniem sądu rzutowało na prawdziwość ich twierdzeń. Sąd uznał zeznania rodzeństwa stron za wiarygodne w takim zakresie, w jakim pokrywał się z zeznaniami świadków niespokrewnionych.

Odnosnie świadka W. A. pozwana cofnęła wniosek o jego przesłuchanie.

Sąd uznał za wiarygodne zeznania powoda, w takim zakresie, w jakim korespondowały z treścią zeznań świadków uznanych przez sąd za prawdziwe. Sąd dał wiarę twierdzeniom o tym, że powód budował dom na nieruchomości należącej do pozwanej i że czynił nakłady na tę nieruchomość. Nadto za wiarygodne uznał sąd przekonanie powoda, że pozwana daruje mu, a według późniejszych ustaleń, synowi powoda, część nieruchomości, to jest zamieszkiwane przez niego piętro. Zeznawał o tym m.in. świadek M. T..

Z kolei zeznania pozwanej sąd uznał za częściowo wiarygodne, pozwana bowiem konsekwentnie zaprzeczała i nakładom powoda na nieruchomość i ustaleniom stron co do własności części domu, co było sprzeczne z treścią zeznań świadków powołanych przez powoda a uznanych przez sąd za wiarygodne. Pozwana próbowała zupełnie zmarginalizować wkład powoda w budowę domu i zrównać go z pomocą pozostałego rodzeństwa. Sąd uznał także za niewiarygodne twierdzenia pozwanej jakoby nigdy nie było między stronami ustaleń co do tego, że pozwana daruje powodowi, a później synowi powoda część nieruchomości. Zdaniem sądu twierdzenia pozwanej na ten temat były wyłącznie skonstruowane na potrzeby niniejszego postępowania.

### ***Sąd zważył, co następuje:***

W niniejszej sprawie powód domagał się kwoty 148 266 zł tytułem zwrotu nakładów poczynionych na nieruchomość na ul. (...) w W., a będącej własnością pozwanej. W ocenie sądu powód w niniejszym postępowaniu wykazał, że pracował przy budowie domu oraz czynił nakłady na budowę z własnych środków. Jednakże, zdaniem sądu, powód opiera swoje roszczenie na niewłaściwej podstawie prawnej.

W tym miejscu wskazać należy na ugruntowane stanowisko w orzecznictwie w kwestii rozliczania nakładów poczynionych na majątek osoby trzeciej, a które wskazuje, że w sprawie o zwrot nakładów zawsze należy na wstępie ustalić na podstawie jakiego stosunku prawnego czyniący nakłady posiadał nieruchomość i dokonywał nakładów. Jeżeli z właścicielem łączyła go jakaś umowa, należy określić jej charakter oraz to, czy w uzgodnieniach stron uregulowano sposób rozliczenia nakładów. Jeżeli takie uzgodnienia były, one powinny być podstawą rozliczenia nakładów, chyba że bezwzględnie obowiązujące przepisy k.c. normujące tego rodzaju umowę przewidują inne rozliczenie nakładów, wtedy te przepisy powinny mieć zastosowanie, podobnie jak w sytuacji, gdy umowa stron nie reguluje w ogóle rozliczenia nakładów. We wszystkich tych przypadkach do roszczenia o zwrot nakładów nie mają zastosowania przepisy art. 224-226 k.c. ani art. 405 k.c., a jedynie postanowienia umowy stron lub przepisy szczególne

regulujące rozliczenie nakładów w danym stosunku prawnym. Jeżeli stosunek prawny, na gruncie którego dokonano nakładów, nie reguluje ich rozliczenia, wówczas, zgodnie z art. 230 k.c., mają odpowiednie zastosowanie przepisy art. 224-226 k.c. Przepisy te mają też zastosowanie wprost, gdy nakłady dokonywane były bez wiedzy czy zgody właściciela, a więc nie na podstawie umowy z nim zawartej. Dopiero wówczas, gdy okaże się, że umowa stron, ani przepisy regulujące dany stosunek prawny nie przewidują sposobu rozliczenia nakładów, jak również nie ma podstaw do stosowania wprost lub odpowiednio art. 224-226 k.c., zastosowanie znajdzie art. 405 k.c., bowiem przepisy art. 224-226 k.c. mają charakter szczególny wobec art. 405 k.c.

Sąd Najwyższy orzekł, że osobą budującą dom na cudzym gruncie wspólnie z właścicielem tego gruntu na podstawie umowy, której mocą właściciel zobowiązał się do przeniesienia na nią własności połowy działki i połowy wybudowanego wspólnie domu, należy traktować jako współposiadacza gruntu w dobrej wierze, uprawnionego do żądania przeniesienia na niego własności połowy wydzielonej bądź nie wydzielonej nieruchomości. Jeżeli zaś osoba ta nie żąda przeniesienia własności nieruchomości w trybie art. 231 § 1 k.c. i żądania takiego nie zgłosi właściciel gruntu na podstawie art. 231 § 2 k.c., przysługuje jej prawo żądania zwrotu nakładów przewidziane w przepisie art. 226 § 1 k.c.

W ocenie sądu strony zawarły ustne porozumienie, na mocy którego pozwana w zamian za pomoc przy budowie domu ( finansową i osobistą ) zobowiązała się do przeniesienia na powoda własności połowy domu ( piętra budynku ). Wynika to wprost z zeznań powoda, jak i świadków M. T., E. P., J. T. i E. A. (3). Powód aż do roku 2018 nie wystąpił z żądaniem przeniesienia na niego wydzielonej części nieruchomości. Z takim żądaniem nie wystąpiła również pozwana. Powód wystąpił z żądaniem zasądzenia na swoją rzecz kwoty 148 266 zł tytułem zwrotu nakładów poczynionych na nieruchomość na ul. (...) w W., a będącej własnością pozwanej. Żądanie swoje powód oparł jednakże o przepisy dotyczące bezpodstawnego wzbogacenia, co, w ocenie sądu, nie jest uprawnione.

Roszczenie powoda winno być rozpatrywane w oparciu o przepisy o zwrocie nakładów, tj. art. 226 k.c. i art. 230 k.c. Jeżeli żądanie powoda znajduje uzasadnienie w regulujących tego rodzaju rozliczania przepisach prawa, to nie mogą mieć doń zastosowania przepisy o bezpodstawnym wzbogaceniu (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 2 lutego 2000 r., II CKN 704/98, LEX nr 1218147). Sąd Najwyższy w powyższym orzeczeniu stwierdził, że roszczenie przewidziane zarówno w art. 226 k.c., jak i wynikające z przepisów o bezpodstawnym wzbogaceniu mają, co do zasady taką samą treść, a mianowicie zmierzają do wyrównania posiadaczowi straty, jaką poniósł on na skutek tego, że dokonał nakładów na cudzą rzecz. Stwierdzenie tego faktu daje podstawę do wniosku, że przepisy zawarte w art. 226 k.c., stanowią w zakresie w tym artykule unormowanym *lex specialis* w stosunku do ogólnych norm o bezpodstawnym wzbogaceniu. Jeśli tak, to kierując się zasadą, że norma regulująca sytuację szczególną uchyla normę ogólną, należy przyjąć, że przepisy art. 226 k.c. Wyłączają stosowanie norm o bezpodstawnym wzbogaceniu do zwrotu nakładów dokonanych przez posiadacza. Mówiąc inaczej w takim wypadku nie ma zbiegu norm.

W istocie przesądzenie zastosowania w niniejszej sprawie przepisów prawa rzeczowego jako podstawy prawnej domagania się zwrotu poczynionych przez powoda nakładów prowadzić musi do wniosku, że powyższe roszczenie uległo przedawnieniu wobec upływu rocznego terminu od dnia zwrotu rzeczy określonego w art. 229 k.c.

Powód wraz z rodziną wyprowadził się z domu przy ul. (...) najpóźniej w roku 2003. Do roku 2012 przechowywał na piętrze swoje rzeczy i korzystał z garażu na posesji. Tak więc nawet, gdyby przyjąć, że roczny termin rozpoczął swój bieg w roku 2012, kiedy to pozwana wymieniła bramę do garażu i uniemożliwiła powodowi wstęp na nieruchomość to zakończył on swój bieg w roku 2013, czyli 5 lat przed wytoczeniem powództwa. Nawet, gdyby przyjąć na podstawie przepisu art. 123 § 1 pkt 1 kc, że bieg terminu przedawnienia uległ przerwaniu na skutek złożenia przez powoda wniosku o zawezwanie do próby ugodowej w dniu 12 listopada 2012 r. to rozpoczął na nowo swój bieg w dniu 18 grudnia 2012 r., to jest z dniem kolejnym po terminie posiedzenia, na którym nie doszło do zawarcia ugody. W związku z tym roszczenie powoda przedawniło się najpóźniej w dniu 18 grudnia 2013 r., a pozew wniesiono dnia 1 sierpnia 2018 r.

Wskazać należy, że skorzystanie przez pozwaną w tej sprawie z prawa do powołania się na przedawnienie roszczenia nie pozostaje w sprzeczności ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem tego prawa oraz z zasadami współzycia społecznego, wyrażonego w dyspozycji art. 5 k.c.

Ubocznie jedynie wskazać należy, że nawet gdyby przyjąć, że powód może dochodzić swoich roszczeń na podstawie przepisów o bezpodstawnym wzbogaceniu oraz że w związku z tym do roszczenia powoda ma zastosowanie 10-letni termin przedawnienia to i tak roszczenie to byłoby przedawnione. Bieg terminu przedawnienia należy bowiem w takiej sytuacji liczyć od dnia, w którym pozwana bezpodstawnie wzbogaciła się kosztem powoda, to jest od dnia dokonania nakładów na nieruchomości. Ostatnich nakładów na nieruchomość powód dokonał w latach 1991-1993, kiedy to na jego koszt wykonano przyłącza wodne, kanalizacyjne, prądowe i gazowe. Zatem roszczenia powoda z tego tytułu przedawniły się najpóźniej w roku 2003.

Poza tym, pozwana podnosiła, że powód i jego rodzina zamieszkując w domu stanowiącym jej własność w latach 1986 do 2003 nie ponosił żadnych kosztów związanych z korzystaniem z cudzej własności, to jest nie płacił czynszu. Ponosił jedynie wydatki związane z korzystaniem z mediów przypadające na zajmowaną przez niego część nieruchomości. Pozwana nie udowodniła wysokości roszczenia z tytułu ewentualnego bezumownego korzystania z nieruchomości przez powoda przez okres 17 lat, jednakże mając na uwadze stanowisko powoda, że nakłady czynił na nieruchomość, za której współwłaściciela się uważał, to przyjąć należy, że czynił je dla siebie, korzystał z nich i niejako je „wymieszał”. Taka teoria jest zresztą zgodna z zeznaniami rodziny stron według których powód pomagał przy budowie a w zamian mógł zamieszkiwać w domu powódki do czasu, aż „pójdzie na swoje”.

Mając powyższe rozważania na względzie sąd oddalił powództwo G. A. jako przedawnione.

O kosztach postępowania, stosownie do wyniku sprawy, Sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 k.p.c. obciążając powoda kosztami zastępstwa procesowego pozwanej w wysokości 5400 zł oraz 17 zł opłaty skarbowej od pełnomocnictwa.

SSO Maria Prusinowska

**Zarządzenie/ prośbę:**

1. odnotować; termin do sporządzenia uzasadnienia przedłużony zarządzeniem Prezesa SO,
2. odpis wyroku wraz z uzasadnieniem doręczyć zgodnie z wnioskiem, pouczając o przedłużeniu terminu do wniesienia apelacji,
3. przedłożyć z apelacją lub za 14 dni.

Poznań, dnia 30 listopada 2021 r.

SSO Maria Prusinowska