

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 5 listopada 2018r.

SĄD OKRĘGOWY w ŁOMŻY w WYDZIALE I CYWILNYM,

w składzie:

PRZEWODNICZĄCY: SSO ANDRZEJ KORDOWSKI

PROTOKOLANT: (...)

po rozpoznaniu w dniu 22 października 2018 r. w Łomży

na rozprawie,

sprawy z powództwa M. K.

przeciwko H. Z.

o zapłatę 280.000 zł.

1. zasądza od pozwanego H. Z. na rzecz powoda M. K. kwotę 94.728 / dziewięćdziesiąt cztery tysiące siedemset dwadzieścia osiem/ złotych wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 8 maja 2017r. do dnia zapłaty;
2. oddala powództwo w pozostałym zakresie;
3. wyrokowi w pkt I do kwoty 11.298,50 zł. nadaje rygor natychmiastowej wykonalności;
4. zasądza od powoda M. K. na rzecz pozwanego H. Z. kwotę 3.461,44 zł. tytułem zwrotu kosztów procesu;
5. nakazuje pobrać na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Łomży, od powoda M. K. z zasądzzonego roszczenia kwotę 9.504 /dziewięć tysięcy pięćset cztery/ złote i od pozwanego H. Z. kwotę 6.956 / sześć tysięcy dziewięćset pięćdziesiąt sześć/ złotych tytułem brakującej części opłaty od pozwu oraz nieuiszczonych wydatków.

I C 629/17

UZASADNIENIE

Powód M. K. reprezentowany w sprawie przez profesjonalnego pełnomocnika wniósł o zasądzenie od pozwanego H. Z. kwoty 280 000 zł (słownie: dwieście osiemdziesięciu tysięcy złotych) wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 08 maja 2017r. do dnia zapłaty tytułem zwrotu równowartości połowy nakładów na nieruchomości użyczoną; zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego wg norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu wskazał, że pozwany jest właścicielem nieruchomości rolnej zabudowanej domem mieszkalnym, położonej w miejscowości G. nr (...), oznaczoną nr ewidencyjnym (...) dla której Sąd Rejonowy w Zambrowie, prowadzi księgę wieczystą nr (...). W dniu 25.10.2008 r. powód zawarł związek małżeński z córką pozwanego P. K. (1). Po jego zawarciu małżonkowie wraz z pozwanym poczynili ustalenia, iż pozwany użyczy im przedmiotową nieruchomość na cele mieszkaniowe, na potrzeby założonej przez nich rodziny oraz następnie, że pozwany powyższą nieruchomość przekaże na własność małżonkom M. (powodowi) i P. (córcie pozwanego) K., w zamian za dożywocie, jak uzyska on uprawnienia emerytalne. W chwili dokonywania powyższych ustaleń nieruchomość siedliskowa, a przede wszystkim dom mieszkalny nie nadawały się do zamieszkania, z uwagi zarówno

stan budynku, jak też fakt, iż od wielu lat stał opuszczony. W następstwie ustaleń powód wraz z P. K. (1) rozpoczęli porządkowanie siedliska oraz gruntowny remont domu. W ocenie powoda aktualna wartość nakładów poczynionych na nieruchomości opiewa na kwotę 560 000 zł. Tak wysokie nakłady małżonków K. - poczynione były z przeświadczeniem, iż przedmiotowa nieruchomość zostanie przez pozwanego przekazana na ich własność. Nadto wskazał, że wszystkie prace zostały wykonane ze środków wchodzących w skład majątku wspólnego oraz dzięki pracy i zaangażowaniu całej rodziny, która wspólnymi siłami starała się pomóc małżonkom. Ostatecznie, pozwany nie przeniósł na powoda i jego małżonkę własności nieruchomości. Podniósł, że z uwagi na fakt, iż powód poczynił nakłady będąc w związku małżeńskim z córką pozwanego - P. K. (1), należność z tytułu poczynionych nakładów stanowi wierzytelność byłych małżonków K.. Wobec powyższego wierzytelność należna powodowi, stanowi połowę kwoty poniesionych nakładów, co daje wartość 280 000 zł (560 000 zł/2), stanowiącą wartość przedmiotu sporu.

Pozwany reprezentowany przez profesjonalnego pełnomocnika w odpowiedzi na pozew wniósł o oddalenie powództwa w całości, zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

W uzasadnieniu zaprzeczył większości twierdzeń zawartych w pozwie: potwierdził jedynie, że jest właścicielem domu w miejscowości G. oraz że M. K. i P. K. (1) (córka H. Z.) byli małżeństwem a także to, że w domu wykonywany był remont. Pozwany zaprzeczył przede wszystkim zakresowi remontu wskazanemu w pozwie, wskazanym tam źródłem jego finansowania oraz kosztom tego remontu.

W piśmie procesowym z dnia 23 lipca 2018r. / k-267/ pełnomocnik pozwanego uznał powództwo do kwoty 11.298,50 zł. Wskazał, iż powód wraz z byłą małżonką dysponowali jedynie kwotą pieniężną zgromadzoną z prezentów ślubnych / ok. 30.000 zł./, z których to środków około 10.000 zł. pokryto część opłat weselnych, zakupiono pralkę, ciągnik, kosiarkę rotacyjną i kilka jałówek. Z kwoty uzyskanej ze sprzedaży jałówek postawili ogrodzenie oraz wydali kwotę 3.000 zł. na elewację. Wskazał, że powód z żoną ponieśli nakłady na budynek obory w wysokości 6.597 zł.

Sąd Okręgowy ustalił co następuje:

Pozwany H. Z. jest właścicielem nieruchomości rolnej zabudowanej budynkiem mieszkalnym, położonej w miejscowości G. nr (...), oznaczonej nr ewidencyjnym (...), dla której Sąd rejonowy w Zambrowie prowadzi księgę wieczystą nr (...). W dniu 25.10.2008 r. powód M. K. zawarł związek małżeński z P. K. (1) – córką pozwanego. Po zawarciu małżeństwa małżonkowie wraz z pozwanym poczynili ustalenia, iż pozwany użyczy im na potrzeby mieszkaniowe przedmiotową nieruchomość na cele mieszkaniowe, na potrzeby założonej przez nich rodziny. Ustalono, że w przyszłości pozwany przekaze przedmiotową nieruchomość małżonkom M. i P. K. (1) w zamian za dożywocie, w sytuacji gdy otrzyma uprawnienia emerytalne. W chwili dokonywania tych ustaleń nieruchomość siedliskowa, a przede wszystkim dom mieszkalny nie nadawały się do zamieszkania z uwagi na stan budynku, który od wielu lat stał opustoszały.

W trakcie trwania małżeństwa małżonkowie wspólnie wyremontowali znajdujący się na działce położonej w G. (...) budynek mieszkalny, budynek obory jak również zdemontowali stary budynek mieszkalny. Zakresem prac przy budynku mieszkalnym objęte było: domurowanie ścian, wzmocnienia, wykonanie elementów wzmacniających, żelbetowych, wyburzenie starych schodów wewnętrznych, wykonanie balustrad schodów zewnętrznych, wykonanie rozbiórki i wykonanie nowej więźby dachowej, wymiana pokrycia dachu, wymiana obróbek blacharskich, wykonanie tynków gipsowo – kartonowych i sufitów podwieszanych, oblicowania ścian glazurą, stolarka okienna, stolarka drzwiowa, podłogi i posadzki, malowania, elewacja, założenie instalacji centralnego ogrzewania i instalacji wodociągowo-kanalizacyjnej, instalacji wodociągowo-kanalizacyjnej z oczyszczalnią, instalacji elektrycznej, wykonanie kompleksowo drenażu opaskowego, wyrównanie terenu, wykonanie kanalizacji deszczowej ze zbiornikiem na wodę, wyrównanie terenu za pomocą ciągnika, oraz założenie instalacji solarnej.

W budynku obory wymieniono dwa komplety wrót z blachy oraz komplet okienek, założono instalację elektryczną, doprowadzono wodę do chlewa. Wszelkie prace w trakcie remontu i modernizacji nieruchomości położonych na działce nr (...) wykonywane były ze środków pochodzących ze wspólnego majątku oraz dzięki pracy i zaangażowaniu

całej rodziny, która wspólnymi siłami starała się pomóc młodym małżonkom. Fundusze na zakup materiałów budowlanych pochodziły ze środków posiadanych przez małżonków, a także pieniędzy uzyskiwanych od rodziców zarówno powoda jak i jego żony. Znaczna też prac przy remoncie i modernizacji budynku mieszkalnego powód wykonał za pomocą najbliższej rodziny (ojca i braci P. K. (2) i P. K. (3), D. K., G. K., szwagra D. W.) jak również bliskich znajomych.. Pozwany H. Z. również pomagał przy pracach związanych z rozbudową i remontem.

Rodzice powoda jak i rodzice żony powoda pomagali finansowo małżonkom w modernizacji budynku mieszkalnego. Za wysuszenie drzewa dębowego oraz obróbenie zgodnie z podanymi wymiarami w celu wykonania schodów zapłacił pozwany H. Z.. Pozwany również zakupywał produkty niezbędne do impregnacji drewna tj. lakiery, utwardzacz na wykonanie schodów w budynku mieszkalnym, współfinansował ogrodzenie. Rodzice pozwanego sfinansowali modernizację dachu- wymieniono eternit na blachodachówkę, oczyszczalnię podjazd jak również współfinansowali ogrodzenie nieruchomości należącej do pozwanego.

Powód po ślubie z P. K. (1) zajął się oprócz pracy wykonywanej zawodowo, hodowlą jałówek. Środki finansowe uzyskiwane ze sprzedaży jałówek przeznaczone były w całości na remont i modernizację budynków na nieruchomości należącej do H. Z.. Powód aktywnie uczestniczył w remoncie i modernizacji budynków posadowionych na nieruchomości należącej do pozwanego. Zatrudniał on majstrów przy wykonywaniu kolejnych prac remontowo-budowlanych, wykorzystywał szerokie znajomości celem zakupu tańszych materiałów. Wszelkie faktury za zakup materiałów budowlanych brane były na nazwisko pozwanego H. Z.. Strony uzgodniły taki sposób, ponieważ H. Z. mógł rozliczyć w ten sposób podatek od zakupionych materiałów budowlanych. Z racji tego że małżonkowie K. nie byli właścicielami lokalu mieszkalnego nie mieli możliwości dokonywania odpisów podatkowych i korzystania z tzw. ulgi budowlanej.

W trakcie trwania remontu budynków posadowionych na działce należącej do pozwanego, pozwany sprzedał mieszkanie w B., uzyskując kwotę 214.000 zł. Pozwany następnie nabył mieszkanie w Ł. za kwotę 150.000 zł. Kilka dni po zakupie mieszkania w Ł. założył lokatę na kwotę 50.000 zł.

Sąd Okręgowy w Łomży wyrokiem z dnia 22 września 2015 r. sygn. akt I C 126/14 rozwiązał przez rozwód małżeństwo P. K. (1) i M. K..

Po uzyskaniu rozwodu powód nadal zamieszkiwał na nieruchomości stanowiącej własność pozwanego H. Z., zajmując dom mieszkalny oraz siedlisko, czyli część służącą małżonkom K..

Pozwany wniósł do Sądu Rejonowego pozew o eksmisję powoda, uzyskując 26.01.2016 r. wyrok nakazujący powodowi opuszczenie i opróżnienie nieruchomości. Powód wydał pozwanemu nieruchomość 13.04.2016 r., wydając mu klucze i opróżniając lokal z rzeczy osobistych.

9.03.2017 r. powód M. K. zaważwał H. Z. do zawarcia ugody, na podstawie której H. Z. zapłaci M. K. 280.000 zł. W odpowiedzi na co H. Z. wskazał, że nie istnieje możliwość zawarcia ugody. (k. 26)

Szacunkowa wartość nakładów poczynionych wspólnie na nieruchomość położonych w G. o nr geodezyjnym działki nr (...) wynosi 165.915 zł – na budynek mieszkalny, oraz 6.597 zł na budynek obory (zgodnie z opinią biegłego J. S. k. 220). Koszty poniesione na rozbiórkę starego budynku mieszkalnego drewnianego wynoszą 10.000 zł, oraz na rozbiórkę budynku w szczycie stodoły 6.944 zł. Opinia ujmuje stan na dzień dokonania wyceny przez rzeczoznawcę majątkowego biegłego sądowego tj. 22.03.2018 r.

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o : wyrok Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z dnia 8 kwietnia 2016 r., sygn. akt I ACa 1097/15 (k. 8), wyrok Sądu Rejonowego w Zambrowie z dnia 26.01.2016 r., sygn. akt I C 349/15 (k. 12), wniosek o przeprowadzenie postępowania pojednawczego (k. 24-25), odpowiedź na wniosek (k. 26), dokumentacji fotograficznej (k. 34-61), zeznań podatkowych Z. H. i Z. T. (k. 75-86), aktu notarialnego rep. A: (...) (k. 87-88), aktu notarialnego rep. A: (...) (k. 89-92), oświadczenie (k. 93), faktury (k. 94-115), wyciąg z rachunku bankowego T. K. (k. 132-164), wyjaśnień informacyjnych powoda (k. 166-167), częściowo wyjaśnień informacyjnych pozwanego

(k. 167v-168), zeznań świadków w osobach: A. B. (k. 168v), D. K. (k. 169-169v), P. orytkowskiego (k. 169v), P. korytkowskiego (k. 170), T. K. (k. 170), M. M. (2) (k. 170v), A. M. (k. 170v), D. W. (k. 171), B. W. (k. 171), H. J. (k. 171v), J. J. (k. 171v-172), P. K. (1) (k. 172), J. M. (k. 173), L. M. (k. 173), R. K. (k. 194), listy zdarzeń (k. 176), przelewów na rachunek (k. 177-191), opinii biegłego (k. 207-222), operatu szacunkowego (k. 230-244).

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Powództwo częściowo zasługuje na uwzględnienie. Obowiązkiem sądu w rozpoznawanej sprawie dla jej rozstrzygnięcia ma ustalenie, na podstawie jakiego stosunku prawnego powód M. K. i jego obecnie była żona, korzystała z nieruchomości należącej do pozwanego H. Z. i w ramach jakiego stosunku prawnego powód wraz z P. K. (1) poczynili na niej nakłady, których zwrotu domaga się w niniejszej sprawie. Kwestia ta ma doniosłe znaczenie z tej przyczyny, że jak zaznaczył Sąd Najwyższy w uchwałach z dnia 30 września 2005 r. III CZP 50/05 (OSNC 2006/3/40) oraz z dnia 10 maja 2006 r. III CZP 11/06 OSNC 2007/3/38) nie ma uniwersalnego, abstrakcyjnego modelu roszczenia o zwrot nakładów, który byłby możliwy do zastosowania w każdej sprawie, w której zgłoszono to roszczenie. Ze względu na odmienność zarówno stosunków stanowiących podstawę roszczenia o zwrot nakładów, jak i motywów legislacyjnych dotyczących tych uregulowań, wszelkie uogólnienia co do charakteru tego roszczenia: rzeczowego czy obligacyjnego muszą być zawodne i dlatego powinno być ono oceniane w kontekście poszczególnych instytucji prawa cywilnego, z których wynika. Sąd Apelacyjny w Białymstoku w sprawie I ACa 603/11 wyraził pogląd, 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 Kodeksu Cywilnego 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 kc k.c., a jedynie postanowienia umowy stron lub przepisy szczególne regulujące rozliczenie nakładów w danym stosunku prawnym. Natomiast 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. 224-226k.c. mają charakter szczególny wobec art. 405 k.c.”.

Materiał dowodowy zebrany w sprawie, w szczególności osobowe źródła dowodowe wskazują, iż wolą pozwanego H. Z. było przekazanie w przyszłości na rzecz powoda M. K. i P. K. (1) przedmiotowej nieruchomości. Bezspornym w sprawie jest fakt, iż po zawarciu związku małżeńskiego na nieruchomości położonej w miejscowości G., stał jedynie dom w stanie surowym oraz drewniany dom przeznaczony do rozbiórki i murowana stodoła. Nieruchomość ta była opuszczona, nikt tam nie zamieszkiwał. Pozwany miał przekazać własność nieruchomości po osiągnięciu wieku emerytalnego w zamian za dożywocie. Takie uzgodnienia pomiędzy pozwanym, a powodem i jego żoną, spowodowały fakt poczynienia nakładów w celu zamieszkania na przedmiotowej nieruchomości przez powoda i jego żonę. Z zeznań zawnioskowanych przez obie strony świadków wynika jednoznacznie, iż w proces modernizacji nieruchomości zaangażowały się obie rodziny, świadcząc prace przy rozbudowie budynku mieszkalnego, jak i rozbiórki starego drewnianego domu czy remontu budynku stodoły. Świadkowie: D. K., G. K., P. K. (2), P. K. (3) i T. K. – bracia i ojciec powoda wskazali, że brali udział przy remoncie domu. Ich praca polegała na pomocy przy rozbiórce, pracach porządkowych, betonowaniu, laniu posadzek, stawianiu ogrodzenia, udostępniali również swoje maszyny. Bracia powoda świadczyli pomoc bez pobierania z tego tytułu jakiegokolwiek wynagrodzenia. Świadkowie ci zeznali również, iż rodzina P. K. (1), w tym pozwany również pomagali w pracach remontowych. Twierdzili oni, że była umowa, iż pozwany H. Z. przekaze małżonkom przedmiotową nieruchomość.

Świadkowie A. B. , M. M. (2), A. M., R. K. wykonywali prace wykończeniowe, za wykonane prace otrzymali wynagrodzenie od powoda. Wskazywali oni również, że pozwany angażował się w prace budowlane.

Świadkowie zawnioskowani przez pozwanego H. J., J. J., P. K. (1), L. M., J. M. również potwierdzili fakt dokonywania prac na nieruchomości położonej w miejscowości G.. Świadek H. J. podał, iż wykonał usługę w postaci wykonania desek na podłogę i schody, za która to usługę zapłacił pozwany. Świadkowie J. J. i P. K. (1) – córki stron w swoich zeznaniach wskazywali na fakt, iż większość środków pieniężnych przeznaczonych na zakup materiałów i remont wykladał pozwany.

Sąd dał wiarę zeznaniom świadków w zakresie prowadzonych prac, równego zaangażowania się rodzin powoda i pozwanego w modernizację i remont przedmiotowej nieruchomości. Zakres wskazanych przez świadków przeprowadzonych prac nie stoi w sprzeczności z ustaleniami biegłych z zakresu budownictwa J. S. i rzeczoznawcy majątkowego W. H. zawartych w sporządzonych opiniach / k-207-223, 230-243, 259/ w zakresie określenia zakresu rzeczowego i wartości poczynionych nakładów na budynek mieszkalny i obory, wartości kosztów niezbędnych do dokonania rozbiórki budynku gospodarczego i starego budynku mieszkalnego.

Z opinii biegłego J. S. wynika , że szacunkowa wartość rynkowa poczyniona wspólnie na nieruchomość położoną w G. na budynek mieszkalny wynosi 165.915 zł, na budynek obory 6.597 zł. natomiast szacunkowa wartość odtworzeniowa tj niezbędna wielkość kosztów do poniesienia przy rozbiórce starego budynku mieszkalnego i budynku w szczycie stodoły wynosi łącznie 16.944 zł.

Biegły w sposób szczegółowy określił poszczególne elementy prac wykonanych na przedmiotowej nieruchomości, wskazał wartości rynkowe elementów wykonanych prac, przy uwzględnieniu również wartości robocizny, wartości nakładów użytecznych jak i wartości materiałów. Należy również podkreślić, że biegły określił zakres rzeczowy i wartość nakładów po nakładach wykonanych wspólnie, a więc po fakcie, gdy powód nie zamieszkiwał na nieruchomości.

Sąd uznał obie opinie za wiarygodne, które w sposób obiektywny przedstawiają zakres i wartość nakładów poczynionych na nieruchomość w miejscowości G.. Pełnomocnicy stron nie zakwestionowali ustaleń i wyliczeń biegłych.

Materiał dowodowy zebrany w sprawie oraz zasady doświadczenia życiowego wskazują, iż wolą pozwanego H. Z. miało być w przyszłości przekazanie własności przedmiotowej nieruchomości na rzecz M. K. i P. K. (1). Wynika to ze stopnia zaangażowania rodzin generacyjnych M. K. i P. K. (1) w pomoc przy rozbudowie budynku mieszkalnego jak i innych pracach remontowych. Do czasu pogorszenia się relacji w związku małżeńskim powoda i P. K. (1) nie było mowy jakichkolwiek rozliczeniach finansowych z pozwanym H. Z.. Wobec braku dokumentów, kto w jakim stopniu partycypował w kosztach modernizacji nieruchomości, sąd przyjął, iż środki te pochodziły z prezentów ślubnych, darowizn czynionych przez rodzinę powoda jak i rodzinę P. K. (1) również nieodpłatnej pomocy przy pracach remontowych na rzecz obojga małżonków - w równym stopniu przez obie strony procesu. Brak jest bowiem innych obiektywnych kryteriów mogących być podstawą przyjętych ustaleń.

Za niewiarygodne w tym zakresie, biorąc pod uwagę chociażby opinię biegłych, należało uznać twierdzenia pozwanego, że darował - jedynie córce, kwotę 180.000-200.000 zł. , jak i zeznania ojca powoda T. K., iż w większości on partycypował w sfinansowaniu prac, a pozwany praktycznie w tym nie uczestniczył. Przynależności dokonywane przez pozwanego, jak również przez rodzinę powoda, dokonywane były do majątku wspólnego M. K. i P. K. (1).

Okoliczności sprawy oraz wywód prawny zawarty w uzasadnieniu orzeczenia Sądu Apelacyjnego w Białymstoku w sprawie I ACa 603/11 wskazuje, iż podstawą prawną rozliczenia nakładów, w przedmiotowej sprawie, stanowi treść art. 224-226 kc, z uwagi na fakt, że stosunek prawny w chwili jego powstania, na gruncie którego dokonano nakładów, nie regulował ich rozliczenia.

W tym miejscu należy podkreślić, iż zgodnie z orzecnictwem Sądu Najwyższego, jak i stanowiskiem doktryny, w obowiązującym stanie prawnym, nie została przewidziana powinność podania podstawy prawnej dochodzonego żądania, co podyktowane jest ogólną zasadą, że jego kwalifikacja prawna jest obowiązkiem sądu. Oznacza to, że nawet wskazanie jej przez powoda, nie jest wiążące dla sądu, który w ramach dokonywanej subsumcji jest zobowiązany do oceny roszczenia w aspekcie wszystkich przepisów prawnych, które powinny być zastosowane, jako mające oparcie w ustalonych faktach (por. orzeczenia Sądu Najwyższego z dnia 13 czerwca 1947 r., C III 137/47, OSNC 1948, Nr 1, poz. 20, z dnia 2 maja 1957 r., II CR 305/57, OSNC 1958, Nr 3, poz. 72; wyrok z dnia 15 września 2004 r., III CK 352/03 niepubl.). Podanie błędnej podstawy prawnej nie może wywołać negatywnych skutków dla powoda. Zwrócono również uwagę w orzecnictwie na to, że wskazanie w pozwie przez profesjonalnego pełnomocnika powoda podstawy prawnej żądania, mimo braku takiego obowiązku, może spowodować ukierunkowanie postępowania, przez pośrednie określenie okoliczności faktycznych uzasadniających żądanie (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 23 lutego 1999 r., I CKN 252/98 OSNC 1999, Nr 9, poz. 152). Ukierunkowanie to nie może jednak oznaczać formalnego związania sądu podaną podstawą prawną zwłaszcza, gdy okoliczności faktyczne mogą stanowić oparcie dla innej, adekwatnej podstawy prawnej (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 28 lutego 2002 r., III CKN 182/10 niepubl.). Roszczenie powoda zostało w dostateczny sposób zindywidualizowane, a podanie, że podstawą prawną żądanej kwota stanowi art. 756 kc nie mogło prowadzić do wyłączenia zastosowania innej podstawy prawnej niż art. 224 i 225 kc w związku z art. 230 kc. Podstawa prawna podana w uzasadnieniu pozwu przez pełnomocnika powoda byłaby dopuszczalna jedynie w przypadku, gdyby strony w momencie zawierania umowy przewidywałyby sposób rozliczenia nakładów, a taka sytuacja w przedmiotowej sprawie nie występuje.

Zgodnie z treścią art. 226§ 1kc. Samoistny posiadacz w dobrej wierze może żądać zwrotu nakładów koniecznych o tyle, o ile nie mają pokrycia w korzyściach, które uzyskał z rzeczy. Zwrotu innych nakładów może żądać o tyle, o ile zwiększają wartość rzeczy w chwili jej wydania właścicielowi. Jednakże gdy nakłady zostały dokonane po chwili, w której samoistny posiadacz w dobrej wierze dowiedział się o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa o wydanie rzeczy, może on żądać zwrotu jedynie nakładów koniecznych.

Sąd Okręgowy przyjął, iż powód M. K. do czasu wytoczenia przeciwko niemu powództwa przed Sądem Rejonowym w Zambrowie o wydanie w sprawie I C 349/15 był posiadaczem w dobrej wierze. Obietnica przekazania przez pozwanego H. Z. przedmiotowej nieruchomości, powoduje, iż można uznać posiadanie M. K. za posiadanie samoistne. Gdyby nawet przyjąć inne założenie, to zastosowanie miałby przepis art. 230 kc, z którego wynika, iż przepisy dotyczące roszczeń właściciela przeciwko samoistnemu posiadaczowi o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy, o zwrot pożytków lub o zapłatę ich wartości oraz o naprawienie szkody z powodu pogorszenia lub utraty rzeczy, jak również przepisy dotyczące roszczeń samoistnego posiadacza o zwrot nakładów na rzecz, stosuje się odpowiednio do stosunku między właścicielem rzeczy a posiadaczem zależnym o ile z przepisów regulujących ten stosunek nie wynika nic innego.

Przez pojęcie nakładów, o których mowa w art. 226§1 kc należy rozumieć "dobrowolne użycie własnych dóbr majątkowych na rzecz innej osoby (właściciela rzeczy) bez względu na jego wolę. Nakładami w tym znaczeniu są wszelkie inwestycje utrzymujące rzecz w należyтым stanie lub ulepszające ją. Są to więc wszelkie reperacje, ulepszenia, a także wydatki związane z utrzymaniem rzeczy, jak np. karmienie zwierząt, uiszczanie opłat związanych z posiadaniem rzeczy" (uchwała. SN z 11.10.1990 r., III CZP 58/90 OSNCP 1991, Nr 5–6, poz. 57). Chodzić może zarówno o nakłady finansowe, jak i nakłady materiałowe lub nakład pracy. / Komentarz do Kodeksu Cywilnego do art. 226kc pod redakcją Gudowskiego /. Z takimi nakładami, które zostały poczynione przed wytoczeniem powództwa przeciwko M. K. o wydanie mamy do czynienia w przedmiotowej sprawie. W związku z powyższym, wobec ustalenia wysokości nakładów w łącznej kwocie 189.456 zł. – w skład których wchodzi szacunkowa wartość rynkowa poczyniona wspólnie na nieruchomość położoną w G. na budynek mieszkalny w kwocie 165.915 zł, na budynek obory 6.597 zł. oraz szacunkowa wartość odtworzeniowa tj niezbędna wielkość kosztów do poniesienia przy rozbiórce starego budynku mieszkalnego i budynku w szczycie stodoły w kwocie 16.944 zł. i przyjęcie, że M. K. i jego była żona P. K. (1) w równym stopniu dokonali nakładów, powodowi należy się od pozwanego H. Z. zwrot 1/2 nakładów tj. kwota 94.728 zł.

Termin odsetek ustawowych za opóźnienie ustalono na dzień 8 maja 2017r. Na ten dzień datowana jest odpowiedź strony pozwanej na zawezwanie do próby ugodowej w sprawie I Co 154/17 Sądu Rejonowego w Łomży, odmawiająca zapłaty.

Wobec uznania powództwa do kwoty 11.298, 50 zł przez pozwanego wyrokowi w tej części nadano rygor natychmiastowej wykonalności.

W odpowiedzi na pozew pełnomocnik pozwanego zgłosił zarzut potrącenia kwot: 60.000 zł. z tytułu wyrządzonej szkody pozwanemu, a polegającej na sprzedaży bez zgody pozwanego 15 sztuk jałówek / po 4.000 zł./ zarejestrowanych na H. Z., 7.200 zł. z tytułu przewłaszczenia przez powoda i dalszej odsprzedaży 9 m³ drewna przeznaczonego na remont dachu, 21.000 zł. tytułem wynagrodzenia za bezumowne zajmowanie przez powoda M. K. nieruchomości od lipca 2014r. do kwietnia 2016r. – po 1.000 zł. miesięcznie.

Zarzut potrącenia nie zasługuje na uwzględnienie. W pierwszej kolejności należy podkreślić, że na pozwanym zgodnie z art. 6 kc spoczywał ciężar udowodnienia faktów przez niego podniesionych. Materiał dowodowy zebrany w sprawie, nie wskazuje na zasadność okoliczności przez niego podniesionych.

Co do sprzedaży jałówek przez powoda. Jak wynika z samych wyjaśnień informacyjnych złożonych przez pozwanego / k-168/ jałowki były zarejestrowane na niego, ponieważ opłacał KRUS , jednakże hodowlą cieląt w rzeczywistości zajmował się powód, który za zgodą pozwanego je sprzedawał. Pieniądze były przeznaczone na remont domu, a ostatnia taka sprzedaż miała miejsce w dniu 13.11.2013r. Należy podkreślić, iż do czasu złożenia odpowiedzi na pozew tj. 26 października 2017r. pozwany nie rościł sobie żadnych pretensji co do transakcji dokonywanych przez powoda. Brak jest również dowodów na to, by powód pieniądze ze sprzedaży jałówek nie przeznaczył na modernizację nieruchomości.

Co do przywłaszczenia przez powoda i dalszej odsprzedaży drewna przeznaczonego na remont domu na kwotę 7.200 zł. pozwany nie przedstawił żadnego dowodu potwierdzającego tą okoliczność. Świadek J. M. zeznał jedynie, że na jego posesji składowane było drewno przeznaczone na krokwie. Stwierdził, iż po drewno przyjeżdżał raz powód raz pozwany, ale nie potrafił wskazać w jakim to było okresie . Podał, iż pozwany był zły na powoda, że wywoził drewno do Ł..

Również za nieudowodnione należało uznać zarzut pozwanego w zakresie zwrotu na bezumowne korzystanie z nieruchomości przez powoda. Pozwany nie wykazał, aby kiedykolwiek żądał opłat od czasu, jego zdaniem wypowiedzenia umowy użyczenia. Nie wskazał również podstaw żądania kwoty 1.000 zł. miesięcznie, co wchodzi w jej skład. Należy podkreślić, iż z uzasadnienia Sądu Rejonowego w Zambrowie w sprawie I C 349/15 o wydanie wyniku, iż powód M. K., w czasie gdy zamieszkiwał jeszcze na przedmiotowej nieruchomości pokrywał wydatki związane z korzystaniem z mediów / k-13/.

Biorąc powyższe pod uwagę orzeczono, jak w sentencji.

O kosztach orzeczono na podstawie art. 100 kpc stosunkowo rozdzielając poniesione koszty w zależności od wyniku procesu . Powód wygrał sprawę w 34 %, natomiast pozwany w 66 %. Wysokość opłaty od pozwu wynosiła 14.000 zł. Powód zwolniony był od uiszczenia opłaty powyżej 1.000 zł. / I Co 66/17 SO w Łomży. / Wysokość wydatków / koszty opinii biegłych/ wyniosły 6.461,27 zł. Ogólnie koszty sądowe wyniosły więc 20.461, 27zł. Powód w trakcie procesu uiszczył 4.000 zł. W związku z powyższym, zgodnie z wynikiem procesu zobowiązano powoda do zapłaty z zasądzonego roszczenia kwotą 9.504 zł. / 13.504 zł tj, 66% z kwoty 20.461,27 zł. – 4.000 zł / oraz od pozwanego kwotą 6.956 zł. / 34% od kwoty 20.461,27 zł./

Obie strony reprezentowane były przez fachowych pełnomocników. W związku z tym powód zobowiązany jest do zapłaty na rzecz pozwanego kwoty 3.461,44 zł. tytułem zwrotu kosztów zastępstwa prawnego. Stawka minimalna przy sprawie o wartości przedmiotu sporu wynosi 10.800 zł. + opłata skarbową 17 zł/ Powód winien zapłacić na rzecz

pozwanego kwotę 7.139,22 zł. / 66% od kwoty 10.817 zł./ , a pozwany na rzecz powoda kwotę 3.677,80 zł. / 34% od kwoty 10.817 zł. / Po odjęciu ww. kwot do zapłaty zatem pozostaje kwota 3.641,44 zł.