

**Sygn. akt I ACa 875/16**

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 8 czerwca 2017 r.

Sąd Apelacyjny w Lublinie, I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący - Sędzia	SA Bogdan Radomski
Sędzia:	SA Jolanta Terlecka
Sędzia:	SA Jerzy Nawrocki (spr.)
Protokolant	st.sekr.sądowy Dorota Kabala

po rozpoznaniu w dniu 8 czerwca 2017 r. w Lublinie na rozprawie

sprawy z powództwa M. P. i W. P. (1)

przeciwko J. P. i R. P. (1)

o zapłatę

na skutek apelacji powodów od wyroku Sądu Okręgowego w Siedlcach

z dnia 26 kwietnia 2016 r., sygn. akt I C 816/13

I. zmienia częściowo zaskarżony wyrok w ten sposób, że :

1/ w pkt 1 zasądza od R. P. (1) i J. P. na rzecz M. P.

i W. P. (1) 132 675,15 [sto trzydzieści dwa tysiące sześćset siedemdziesiąt pięć , 15/100] zł z ustawowymi odsetkami od kwoty 120 000 [sto dwadzieścia tysięcy] zł od dnia 10 września 2013r. do dnia 18 października 2015r., a od dnia 19 października 2015r. od całej zasądzonej kwoty;

2/ w pkt 2 zasądza od R. P. (1) i J. P. na rzecz M. P.

i W. P. (1) 7 682,28 [siedem tysięcy sześćset osiemdziesiąt dwa tysiące, 28/100] zł tytułem zwrotu kosztów procesu;

3/ dodaje pkt 4, w którym nakazuje pobrać od R. P. (1) i J. P. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Siedlcach 8 699,27 [osiem tysięcy sześćset dziewięćdziesiąt dziewięć, 27/100] tytułem kosztów sądowych, od uiszczenia których powodowie byli zwolnieni;

II. zasądza od R. P. (1) i J. P. na rzecz M. P. i W. P. (1) 10 217 [dziesięć tysięcy dwieście siedemnaście] zł tytułem zwrotu kosztów procesu w postępowaniu apelacyjnym;

III. przyznaje od Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Siedlcach na rzecz adwokata P. S. kwotę 6 642 [sześć tysięcy sześćset czterdzieści dwa] zł obejmującą podatek Vat, tytułem kosztów nieopłaconej pomocy prawnej świadczonej z urzędu pozwanym w postępowaniu odwoławczym;

IV. nakazuje pobrać od R. P. (1) i J. P. na rzecz Skarbu Państwa

- Sądu Okręgowego w Siedlcach kwotę 3 634 (trzy tysiące sześćset trzydzieści cztery) tytułem opłaty sądowej od apelacji, od której powodowie byli zwolnieni.

I A Ca 875/16

## UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 26 kwietnia 2016r. Sąd Okręgowy w Siedlcach po rozpoznaniu w dniu 26 kwietnia 2016r. sprawy z powództwa W. P. (1) i M. P. przeciwko R. P. (1) i J. P. o zapłatę oddalił powództwo i odstąpił od obciążania powodów W. P. (1) i M. P. nieuiszczonymi kosztami sądowymi na rzecz Skarbu Państwa oraz przyznał od Skarbu Państwa na rzecz adwokata P. S. kwotę 4428 złotych tytułem kosztów nieopłaconej pomocy prawnej świadczonej z urzędu.

Powodowie wnosili o zasądzenie od pozwanych 132.675,15 zł tytułem zwrotu nakładów poniesionych na nieruchomości pozwanych, z ustawowymi odsetkami od kwoty 120 000 zł od dnia wniesienia powództwa do dnia 18 października 2015r. i od kwoty 132.675,15 zł od dnia 19 października 2015r. do dnia zapłaty.

Sąd Okręgowy ustalił, że pozwani J. i R. P. (2) byli właścicielami nieruchomości położonej w miejscowości D. przy ul. (...) (odpis z księgi wieczystej k. 71-72).

W październiku 2006r. ich syn - M. P. i W. P. (2) zawarł związek małżeński z W. P. (1). Małżonkowie zamieszkali w domu rodziców powoda – J. i R. P. (1), którzy obiecali im, że przeniosą na nich część własności nieruchomości wraz budynkiem o ile wyremontują dotychczasowy budynek gospodarczy na lokal mieszkalny.

Powodowie dokonywali nakładów na przedmiotową nieruchomość aby móc w nim zamieszkać. Skuli stare posadzki, rozebrali podłogi, dokonali wylewek, izolacji podłogi, ułożenia paneli, płytek ceramicznych, wykonali roboty murarskie, tynkarskie, wykonali gładzie gipsowe, dokonali wymiany okien, wymienili instalację elektryczną, hydrauliczną i grzewczą (zeznania stron – nagranie z rozprawy z 2 marca 2016r., zeznania świadków A. F., J. F., A. K., P. K., Ł. N., J. P. – nagranie z rozprawy z 24 lutego 2015r.).

Nadbudowali piwnicę, którą zaadaptowali na ganek, w którym znajduje się korytarz z wejściem do budynku oraz łazienka. Wykonali płytę tarasu z kostki brukowej. Dobudowali komin do pomieszczenia łazienki. Ocieplili zewnętrzne ściany budynku do wysokości stropu. Wymienili stolarkę okienną i drzwiową, podłogę betonową i posadzki we wszystkich pomieszczeniach parteru budynku, położyli gładź gipsową. Wydzielili kotłownię. Zamontowali piec i instalację centralnego ogrzewania. Wykonali instalację wodno-kanalizacyjną w łazience i w kuchni. Wybudowali dwukomorowe szambo. (opinia biegłego z zakresu budownictwa k. 132- 200).

W. i M. P. ponieśli wydatki na adaptację budynku na cele mieszkalne w kwocie 132 675,15 zł brutto (opinia biegłego z zakresu budownictwa k. 132-148, kosztorys k. 149-200).

R. i J. P. nie domagali się wynagrodzenia za korzystanie przez powodów z nieruchomości. Akceptowali wykonywane przez nich remonty. J. P. pomagał synowi w niektórych pracach remontowych. Powodowie ponosili koszty utrzymania budynku, w którym zamieszkiwali (zeznania stron – nagranie z rozprawy z 2 marca 2016r., zeznania świadków A. K., P. K., A. F., J. F., Ł. N. – nagranie z rozprawy z 24 lutego 2015r.).

W 2010r. relacje pomiędzy stronami uległy pogorszeniu, zaczęło dochodzić do konfliktów. Pozwany pobił powoda, który wniósł prywatny akt oskarżenia przeciwko pozwanemu. Sprawa karna zakończyła się pojednaniem w dniu 20 maja 2013r.

Pomimo to jeszcze w maju 2013r. pozwani zażądali, aby powodowie wyprowadzili się z przedmiotowej nieruchomości w terminie dwóch miesięcy.

Wobec tego żądania powodowie w dniu 4 lipca 2013r. wnieśli pozew o zwrot nakładów. Odpis pozwu w sprawie został doręczony pozwanym na początku września 2013r.

W dniu 17 września 2013r. J. i R. P. (1) darowali przedmiotową nieruchomość swojemu innemu synowi J. P. (umowa darowizny k. 75-76).

W dniu 13 października powodowie powiadomili pozwanych na piśmie, że opuszczą nieruchomość z chwilą zwrotu przez pozwanych nakładów w kwocie 120 000 zł i powołali się na prawo zatrzymania (k.73).

W dniu 8 grudnia 2015r. powodowie W. P. (1) i M. P. wyprowadzili się z przedmiotowej nieruchomości (zeznania powodów i pozwanych – nagranie z rozprawy z 2 marca 2016r.).

Sąd Okręgowy wskazał, że sposób rozliczenia pomiędzy posiadaczem nieruchomości a jego właścicielem z tytułu poniesionych przez posiadacza nieruchomości nakładów na nieruchomość może być przez nich uregulowany w umowie. Wówczas jest on wiążący dla stron umowy, a sposób rozliczenia nie podlega regulacji przewidzianej ani w art. 224-230 kc, ani na podstawie art. 405 kc.

Wskazane przepisy znajdują zastosowanie dopiero w przypadku gdy strony nie uregulowały sposobu rozliczenia nakładów w umowie (por. w tym zakresie postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 5 marca 2009 r., III CZP 6/09, LEX nr 496385 oraz wyrok Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z dnia 13 września 2013 roku, I ACa 603/11, LEX nr 1372255).

W ocenie Sądu pomiędzy stronami nie doszło do zawarcia umowy pisemnej, która regulowałaby ewentualny sposób rozliczenia nakładów.

Strony umówiły się ustnie, że powodowie zamieszkają na nieruchomości pozwanych i zaadaptują sobie budynek w taki sposób, jaki im będzie odpowiadał. Za wiarygodne uznał Sąd twierdzenia powodów, iż rodzice obiecali im, że przełożą im własność części swojej nieruchomości, tym bardziej, że wcześniej w taki sam sposób zachowali się w stosunku do córki A. K..

Zeznania powodów znajdują potwierdzenie w zeznaniach świadków A. K. i P. K., które Sąd obdarzył wiarą. W konsekwencji Sąd uznał za niewiarygodne zeznania pozwanych oraz świadka J. P., że zamieszkiwanie powodów na tej nieruchomości miało być stanem tymczasowym. Przeczą temu zasady doświadczenia życiowego i logicznego rozumowania. Powodowie nie inwestowaliby tak dużej sumy pieniędzy w nieruchomość rodziców, jeśli wiedzieliby, że mieszkają w nim czasowo. Ponadto, remont był przeprowadzany sukcesywnie przez kilka lat, pozwani nie oponowali działaniom podjętym przez powodów, a pozwany pomagał synowi w remoncie, co dodatkowo uzasadniało oczekiwanie powodów, iż zgodnie z obietnicą własność nieruchomości zostanie im przekazana.

W oparciu o te ustalenia Sąd Okręgowy uznał, że powodowie dokonywali inwestycji na nieruchomości będącej własnością rodziców, ale czynili to dla siebie, aby zaspokoić i polepszyć potrzeby mieszkaniowe swojej rodziny. Z tego względu Sąd Okręgowy stwierdził, że nie sposób przyjąć, że powodowie czynili nakłady na nieruchomość w ramach umowy użyczenia. Powodowie dokonywali bowiem nakładów we własnym imieniu i na swoją rzecz, we własnym interesie (który miał się zrealizować w przyszłości), a nie w interesie ówczesnego właściciela nieruchomości.

Uzasadniając swoje stanowisko Sąd Okręgowy powołał się na stanowisko Sądu Najwyższego zawarte w wyroku z dnia 5 marca 2009r., wedle którego umowa użyczenia, motywowana najczęściej bezinteresownością i chęcią przyjęcia z pomocą osobom bliskim, ma na celu przysporzenie przez użyczającego korzyści biorącemu, który bezpłatnie może korzystać z rzeczy użyczającego. Nie jest to umowa wzajemna: świadczeniu użyczającego nie odpowiada świadczenie biorącego, bowiem nie jest on zobowiązany do żadnych świadczeń. Jest to umowa jednostronnie zobowiązująca, w

której biorący korzysta z rzeczy cudzej w sposób określony przez użyczającego, a jeżeli dokonuje nakładów na rzecz, to zgodnie z art. 752 w związku z art. 713 k.c., czyni to nie dla siebie, lecz dla użyczającego, dla jego korzyści i tylko wtedy może żądać zwrotu uzasadnionych nakładów, jak osoba prowadząca cudze sprawy bez zlecenia (wyrok SN z dnia 5 marca 2009 r., III CZP 6/09, LEX nr 496385).

W ocenie Sądu Okręgowego wbrew twierdzeniom pozwanych powodowie dokonywali nakładów za zgodą i aprobatą właścicieli nieruchomości, ale w celu zaspokojenia swoich potrzeb oraz potrzeb swojej rodziny, licząc na przeniesienie w przyszłości własności lokalu który adoptowali.

W tym stanie sprawy Sąd uznał, iż podstawą roszczenia powodów tej sprawie jest przepis art. 405 kc. Sąd poinformował strony o możliwej zmianie podstawy prawnej rozstrzygnięcia ( por. wyrok SN z 19 marca 20145r., IV CSK 368/14).

Zgodnie z art. 405 kc kto bez podstawy prawnej uzyskał korzyść majątkową kosztem innej osoby obowiązany jest do wydania korzyści w naturze, a gdyby to nie było możliwe do zwrotu jej wartości.

Sąd stwierdził, że J. i R. P. (1) niewątpliwie uzyskali korzyść majątkową kosztem M. P. i W. P. (1). Wyceny nakładów powodów dokonał biegły z zakresu budownictwa i opinia nie była zasadniczo kwestionowana przez strony.

Sąd wskazał jednak, że pozwani w dniu 17 września 2013r. darowali przedmiotową nieruchomość swojemu drugiemu synowi J. P.. W ocenie Sądu Okręgowego w tej sytuacji zastosowanie znajduje art. 407 kc, który stanowi, że jeżeli ten, kto bez podstawy prawnej uzyskał korzyść majątkową kosztem innej osoby rozporządził korzyścią bezpłatnie, obowiązek wydania tej korzyści przechodzi na osobę trzecią. W tej sytuacji skoro właścicielem nieruchomości wraz z nakładami powodów jest J. P., powództwo przeciwko J. P. i R. P. (1) należy uznać za nieuzasadnione i z tego względu Sąd oddalił powództwo.

Sąd Okręgowy stwierdził ponadto, że powództwo podlegałoby również oddaleniu gdyby za podstawę prawną roszczeń powodów uznać przepisy art. 225-226 kc. Przywołując stanowisko Sądu Najwyższego Sąd Okręgowy stwierdził, że roszczenie o zwrot nakładów jest roszczeniem o charakterze obligacyjnym (wyrok SN z 7 marca 1997r., II CKN 57/96, OSNC 1997/6-7/92). Jako roszczenie obligacyjne może być kierowane tylko przeciwko właścicielowi, który odebrał rzecz z nakładami. W wyroku z 19 grudnia 2006r. V CSK 324/06 Sąd Najwyższy wyraził pogląd, iż legitymowanym biernie w sprawie o zwrot nakładów jest każdorazowy właściciel z tym jednakże zastrzeżeniem, iż pod określeniem każdorazowy właściciel rozumieć należy właściciela, na rzecz którego nastąpił zwrot rzeczy. Może nim być inna osoba niż ta, która była właścicielem w czasie dokonywania nakładów na rzecz.

W przedmiotowej sprawie nie ulega wątpliwości, iż powodowie opuścili przedmiotową nieruchomość w grudniu 2015r. Zwrot nieruchomości nastąpił zatem na rzecz J. P.. Powodowie w sposób dorozumiany wydali nieruchomość J. P. jako aktualnemu właścicielowi i w związku z tym domaganie się zwrotu nakładów poczynionych na tę nieruchomość od pozwanych jest niezasadne. W ocenie Sądu, powodowie mogą się ich domagać od J. P..

Z tych względów Sąd uznał powództwo wniesione przeciwko R. i J. P. za niezasadne i je oddalił.

Na podstawie art. 100 kpc Sąd odstąpił od obciążania powodów nieuiszczonymi kosztami sądowymi.

Apelację od tego wyroku wnieśli powodowie zaskarżając wyrok w części oddalającej powództwo. Powodowie zarzucali Sądowi pierwszej instancji:

I. Naruszenie przepisów prawa materialnego, to jest art. 407 k.c. poprzez niewłaściwe jego zastosowanie i uznanie, iż w sytuacji, w której pozwani rozporządzili nieruchomością na rzecz osoby trzeciej, obowiązek wydania korzyści przeszedł na tę właśnie osobę, z jednoczesnym pominięciem, iż w sprawie ma zastosowanie art. 409 k.c., z uwagi na fakt, że przekazanie darowizną nieruchomości przez pozwanych już po otrzymaniu przez nich odpisu pozwu wyczerpuje określoną w tym przepisie przesłankę wyzbycia się korzyści z jednoczesną powinnością liczenia się z obowiązkiem zwrotu, co w wyżej określonym stanie faktycznym winno zostać wzięte przez Sąd pod uwagę i prowadzić

do uwzględnienia powództwa w oparciu o wyżej wskazany przepis, bowiem w chwili wyzbycia się nieruchomości pozwani przy zachowaniu obiektywnych przesłanek liczyli bądź co najmniej powinni liczyć się z obowiązkiem zwrotu.

II. Naruszenie przepisów postępowania mających istotny wpływ na treść rozstrzygnięcia, to jest art. 192 pkt 3) k.p.c. poprzez jego niezastosowanie i nieuwzględnienie okoliczności, że zbycie nieruchomości po wytoczeniu powództwa nie powinno mieć wpływu na dalszy tok sprawy, co w konsekwencji doprowadziło do oddalenia powództwa w oparciu o uznanie, iż obowiązek wydania korzyści przeszedł na aktualnego właściciela nieruchomości, to jest J. P..

Pozwani wnosili o zmianę zaskarżonego wyroku i zasądzenie od Pozwanych J. P. i R. P. (1) na rzecz Powodów W. P. (1) i M. P. kwoty 132.675,15 zł wraz z ustawowymi odsetkami od kwoty 120.000,00 zł od dnia wniesienia powództwa do dnia 18 października 2015 roku i od kwoty 132.675,15 zł od dnia 19 października 2015 roku do dnia zapłaty i zasądzenie kosztów sądowych, w tym kosztów zastępstwa procesowego za postępowanie przed Sądem II instancji oraz stosowną zmianę rozstrzygnięcia w zakresie kosztów sądowych, w tym kosztów zastępstwa procesowego przed Sądem I instancji.

Sąd Apelacyjny zważył co następuje.

Apelacja jest uzasadniona chociaż z innych przyczyn aniżeli powód wskazał w apelacji.

Jak wynika z uzasadnienia wyroku Sąd Okręgowy w pierwszej kolejności uznał, że roszczenie powodów winno być rozpatrywane na podstawie przepisów o bezpodstawnym wzbogaceniu i je oddalił w oparciu o art. 407 kc uznając, że pozwani darując nieruchomość drugiemu synowi we wrześniu 2013r. nie są już wzbogaceni i powodowie mogą żądać zwrotu wzbogacenia wyłącznie od nowego właściciela nieruchomości. W ocenie Sądu Apelacyjnego podstawa prawna roszczenia powodów nie wynika jednak z art. 405 kc.

Sąd Okręgowy przywołał orzecznictwo Sądu Najwyższego i na tej podstawie prawidłowo ustalił, że o sposobie rozliczenia pomiędzy posiadaczem a właścicielem rzeczy z tytułu poniesionych przez posiadacza nakładów w pierwszej kolejności decydują postanowienia umowy, która była podstawą posiadania rzeczy przez czyniącego nakłady.

Jeżeli umowa nie zawiera uregulowań dotyczących rozliczenia, a nie obowiązują w tym względzie przepisy szczególne, rozliczenie pomiędzy posiadaczem a właścicielem z tytułu poniesionych nakładów winno być dokonane na podstawie przepisów art. 224 – 226 kc w zw. z art. 230 kc.

Sąd Okręgowy prawidłowo ustalił, że zawarta pomiędzy stronami ustna umowa, na podstawie której powodowie weszli w posiadanie nieruchomości i dokonywali adaptacji pomieszczenia gospodarczego na lokal mieszkalny nie była umową użyczenia. Ocena tę Sąd Apelacyjny w całości podziela. W związku z tym nie było podstaw do rozliczenia stron wg zasad dotyczących prowadzenia cudzych spraw bez zlecenia, do których odsyłają przepisy regulujące umowę użyczenia [art. 713kc].

Ocena ta nie powinna jednak skutkować przyjęciem za podstawę rozliczenia stron przepisów o bezpodstawnym wzbogaceniu.

To że strony nie zawarły umowy użyczenia nie oznacza, że nie zawarły innej umowy [nienazwanej], na podstawie której powodowie weszli w posiadanie nieruchomości i dokonywali nakładów na nieruchomość licząc – zgodnie z obietnicą pozwanych, że czynią te nakłady dla siebie, gdyż pozwani przeniosą na nich własność lokalu, własności nieruchomości czy jej ułamkowej części. Przeciwnie, ustalenia Sądu Okręgowego, które Sąd Apelacyjny w pełni podziela i przyjmuje za własne wskazują, że strony taką umowę zawarły, lecz nie przewidziały w niej regulacji dotyczących rozliczenia nakładów dokonanych w przypadku gdyby nie doszło do przeniesienia własności lokalu na powodów, a właściciele zażądali wydania nieruchomości.

Skoro zawarta przez strony umowa takich regulowań nie zawierała, aktualizuje się obowiązek rozliczenia stron wg przepisów art. 224 w zw. z art. 226 kc w zw. z art. 230 kc.

Z tych względów zarzuty apelacji zarzucające naruszenie przez Sąd Okręgowy art. 407 kc i 409 kc, są bezprzedmiotowe gdyż podstawę prawną rozliczenia stron nie mogły stanowić przepisy o bezpodstawnym wzbogaceniu.

Również zarzut naruszenia przez Sąd art. 192 pkt 3 kpc stanowiący, że zbycie w toku sprawy, po doręczeniu odpisu pozwu rzeczy lub prawa, objętych sporem, nie ma wpływu na dalszy bieg sprawy, nie jest uzasadniony gdyż przepis ten nie znajduje zastosowania w okolicznościach niniejszej sprawy. Przepis ten dotyczy sytuacji gdy przedmiotem zbycia jest rzecz lub prawo, o które toczy się aktualny spór. Przedmiotem sporu w sprawie niniejszej jest wierzytelność powodów z tytułu poczynionych przez nich nakładów na nieruchomości pozwanym. Spór nie dotyczy zatem własności nieruchomości. Z tego względu darowanie przez pozwanym innemu synowi w toku procesu po doręczeniu im odpisu pozwu w sprawie o zwrot nakładów poczynionych na tę nieruchomość pozostaje z punktu widzenia art. 192 pkt 3 kpc obojętne. Owszem roszczenie to jest związane z własnością i posiadaniem nieruchomości, ale jest to niewystarczające z punktu widzenia art. 192 pkt 3 kpc. Powtórzyć należy, że sprawa niniejsza dotyczy wierzytelności z tytułu zwrotu nakładów na nieruchomość, a nie prawa własności tej nieruchomości.

Sąd Okręgowy wskazał w swoim uzasadnieniu, że nawet gdyby przyjąć, że podstawą roszczenia powodów są przepisy art. 224 - 226 kc w zw. z art. 230 kc, to roszczenie powodów nie mogło by zostać uwzględnione, ze względu na to, że roszczenie oparte na tej podstawie może być uwzględnione wyłącznie wobec tego właściciela, któremu nieruchomość została zwrócona z nakładami. Skoro zaś do wydania nieruchomości przez powodów doszło w grudniu 2013r., a wówczas właścicielem nieruchomości był syn pozwanym na podstawie umowy darowizny zawartej we wrześniu 2013r., to po stronie pozwanym brak jest legitymacji biernej w procesie o zwrot nakładów, gdyż nie są oni właścicielami nieruchomości.

W ocenie Sądu Apelacyjnego mając na uwadze obligacyjny charakter roszczeń zgłoszonych przez powodów, należy w pierwszej kolejności ustalić kiedy, to znaczy z jakim momentem powstało roszczenie powodów o zwrot nakładów.

Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 7 marca 1997r. w sprawie II CKN 57/96 [OSNC 1997, nr 6-7, poz. 92] przesądził o obligacyjnym charakterze roszczenia posiadacza o zwrot nakładów i wykluczył charakter rzeczowy tego roszczenia, ale równocześnie wskazał na moment windykowania rzeczy jako określający powstanie stosunku zobowiązaniowego będącego podstawą roszczenia o zwrot nakładów. Stanowisko to podtrzymał następnie w wyroku z dnia 19 grudnia 2006 r. V CSK 324/06, LEX nr 558632, stwierdzając, że stosunek osobisty pomiędzy właścicielem i posiadaczem rzeczy dotyczy tego właściciela, który skorzystał z uprawnienia do żądania wydania (zwrotu) rzeczy. Zatem, nie sam fakt bycia właścicielem (w czasie dokonania nakładów lub później) lecz odebranie rzeczy w wyniku zrealizowania roszczenia windykacyjnego określa zarówno moment powstania roszczenia o zwrot nakładów, jak i właściciela obowiązującego do zwrotu wartości nakładów.

W ocenie Sądu Apelacyjnego mając na uwadze okoliczności niniejszej sprawy, pogląd Sądu Najwyższego należy rozumieć w ten sposób, że roszczenie posiadacza nieruchomości o zwrot nakładów poczynionych na nieruchomość powstaje z momentem windykowania nieruchomości przez właściciela, a zatem z chwilą ogłoszenia przez właściciela posiadaczowi nieruchomości żądania wydania mu nieruchomości, na której poczynione zostały nakłady.

Skorzystanie z uprawnienia do żądania zwrotu rzeczy należy rozumieć jako każdorazowe wezwanie właściciela do wydania mu rzeczy przez posiadacza. Samo windykowanie i dopiero windykowanie rzeczy uruchamia możliwość - po pierwsze zgłoszenia przez posiadacza prawa zatrzymania rzeczy przewidzianego w art. 461 kc i - po drugie zgłoszenia roszczenia o zwrot nakładów.

Jeżeli posiadacz nieruchomości w odpowiedzi na wezwanie do wydania nieruchomości zgłosi właścicielowi roszczenia o zwrot nakładów, to roszczenie takie jest skuteczne w stosunku do tego właściciela, nawet wówczas gdy w terminie późniejszym właściciel ten dokonana zbycia nieruchomości. Węzeł obligacyjny pomiędzy właścicielem i posiadaczem nieruchomości powstaje bowiem po ziszczeniu się dwóch warunków:

- zgłoszenia zamiaru windykowania rzeczy przez właściciela, i

- zgłoszenia przez posiadacza roszczenia w stosunku do tego właściciela roszczenia o zwrot nakładów .

Fakt, że do wydania nieruchomości, a w zasadzie do opuszczenia nieruchomości przez powodów i pozostawienia jej nowemu właścicielowi i pozwany, którzy stale mieszkali na części nieruchomości, doszło dopiero w toku sprawy, a dokładniej w grudniu 2013r. niczego w tej ocenie nie zmienia. Wydanie nieruchomości przez posiadacza właścicielowi skutkuje jedynie powstaniem stanu wymagalności roszczenia posiadacza i nie zmienia faktu, że stosunek zobowiązaniowy powstał już wcześniej – z momentem windykowania rzeczy przez właściciela. Zgodnie zaś z art. 316 kpc zasądzeniu roszczenia nie stoi na przeszkodzie okoliczność, że stało się ono wymagalne w toku sprawy.

Mając na uwadze - w świetle prawidłowych ustaleń Sądu Okręgowego, które Sąd Apelacyjny w całości podziela, że pozwani jako właściciele wezwali powodów w maju 2013r. do opuszczenia i wydania im nieruchomości, w związku z czym powodowie zgłosili im skutecznie roszczenia o zwrot nakładów poczynionych na nieruchomość, o czym przesądza doręczenie pozwany odpisu pozwu przed darowaniem nieruchomości drugiemu synowi, uznać należy, że pozwani są legitymowani biernie w sprawie o zwrot nakładów, pomimo że darowali nieruchomość z nakładami osobie trzeciej. Wydanie nieruchomości przez powodów dopiero w toku procesu, przesądziło jedynie o wymagalności roszczenia przed wydaniem wyroku przez Sąd Okręgowy.

Czynienie przez powodów nakładów na nieruchomość na podstawie umowy zawartej z pozwany, którzy wydali im w posiadanie część nieruchomości do korzystania i obiecali przenieść na nich w przyszłości jej własność, uzasadnia przyjęcie, że powodowie dokonywali nakładów w dobrej wierze, w związku z czym mają prawo do zwrotu ich równowartości w zakresie dokonanych nakładów koniecznych i użytkowych na podstawie art. 226 § 1 kc . Biegły wyliczył wartość tych nakładów na kwotę 132 675,15zł brutto i brak jest podstaw do podważenia tej opinii i wynikających z niej ustaleń.

Mając powyższe na uwadze Sąd Apelacyjny uznając, że roszczenie powodów jest uzasadnione w oparciu o art. 226 § 1 kc zmienił częściowo zaskarżony wyrok na podstawie art. 386 § 1 kpc w ten sposób, że zasądził od pozwanych na rzecz powodów całą dochodzoną pozwem kwotę z ustawowymi odsetkami od kwoty 120 000zł od dnia doręczenia pozwany odpisu pozwu do dnia rozszerzenia pozwu na rozprawie i od całej kwoty od dnia rozszerzenia powództwa [ zgodnie z żądaniem zgłoszonym w apelacji].

Na podstawie art. 98 § 1 i 3 kpc Sąd zasądził od pozwanych na rzecz powodów poniesione przez nich koszty procesu, na które złożyły się opłata od pozwu w kwocie 1000zł, wynagrodzenie pełnomocnika wraz z opłatą od pełnomocnictwa w kwocie 3617zł, oraz uiszczona przez nich zaliczka na poczet opinii biegłych w wysokości 3 065,28zł.

Wobec przegrania procesu przez pozwanych, za których działał pełnomocnik ustanowiony z urzędu Sąd nie zmieniał rozstrzygnięcia zawartego w pkt 3 wyroku.

Sąd dodał pkt 4 w wyroku Sądu Okręgowego, w którym nakazał pobrać od pozwanych na rzecz Skarbu Państwa koszty sądowe tymczasowo wyłożone przez Skarb Państwa w wysokości sumy brakującej opłaty od pozwu i zaliczki na poczet opinii biegłego.

Na podstawie art. 98 § 1 i 3 kpc zasądził od pozwanych na rzecz powodów koszty procesu w postępowaniu apelacyjnym, na które złożyły się uiszczona częściowo opłata od apelacji w kwocie 3000zł i koszty pomocy prawnej w wysokości 7 217 zł [wraz z opłatą od pełnomocnictwa] ustalone na podstawie § 2 pkt 6 w zw. z § 10 ust. 1 pkt 2 Rozporządzenia M.S. z dnia 22 października 2015r. w sprawie opłat za czynności adwokackie [ Dz.U. poz. 1800], w związku z udzieleniem pełnomocnictwa nowemu adwokatowi w postępowaniu odwoławczym.

Przyznał pełnomocnikowi pozwanych ustanowionemu z urzędu koszty pomocy prawnej w kwocie 6 642zł na podstawie § 8 pkt 6 w zw. z § 16 ust 1 pkt 2 i w zw. z § 4 ust. 3 Rozporządzenia M.S. z dnia 22 października 2015r. w sprawie ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez adwokata z urzędu [Dz.U. poz. 1801]

Ponadto nakazał pobrać od pozwanych na rzecz Skarbu Państwa część opłaty sądowej od apelacji, od uiszczenia której powodowie byli zwolnieni na podstawie art. 113 ust. 1 uksc.