

Warunki wytoczenia powództwa o zwrot nakładów poczynionych na cudzą nieruchomość

Dokonywanie nakładów na nieruchomość będącą cudzą własnością najczęściej wynika z faktu zamieszkania przez małżonków, po zawarciu związku małżeńskiego, w domu należącym do rodziców jednego z małżonków. Nie ulega bowiem wątpliwości, iż w innych wypadkach mieszkania w cudzym domu, chociażby na podstawie umowy najmu, rzadko dochodzi do sytuacji by lokator inwestował swoje środki finansowe w celu poprawy warunków mieszkaniowych, najczęściej zwracając się z wnioskiem o dokonanie ulepszeń do właściciela.

Konieczność zwrócenia się o zwrot nakładów zachodzi najczęściej przy okazji konfliktu istniejącego między małżonkami a rodzicami jednego z nich (będącymi właścicielami nieruchomości, na którą małżonkowie, w trakcie mieszkania, dokonywali nakładów) lub w sytuacji konfliktu między samymi małżonkami, z czym wiąże się zwykle opuszczenie domu przez jednego z nich.

Pod względem prawnym fundamentalne znaczenie ma ustalenie, na podstawie jakiego stosunku prawnego osoba czyniąca nakłady korzystała z domu czy mieszkania nie będącego jego własnością. Jeżeli bowiem strony łączyła umowa cywilnoprawna, pierwszym krokiem jest ustalenie jaki miała ona charakter (co ma wpływ na przepisy, które znajdą zastosowanie) oraz czy w umowie zawarto ustalenia dotyczące sposobu rozliczenia czynionych nakładów. W wypadku, gdy łącząca strony umowa jasno i precyzyjnie określała zasady dokonywania i rozliczania nakładów, należy opierać się na tych zapisach, w zakresie w jakim nie znajdą zastosowania bezwzględnie obowiązujące przepisy Kodeksu cywilnego.

Pozostając przy przykładzie małżonków korzystających z domu lub mieszkania rodziców jednego z nich, należy stwierdzić, że rzadko dochodzi do sporządzenia jakiegokolwiek formalnej umowy, która regulowałaby kwestie związane z dokonywaniem i rozliczaniem nakładów. Nie oznacza to jednak, iż zięć lub synowa zajmują dom czy mieszkanie na zasadzie posiadania samoistnego (w tym wypadku zastosowanie miałyby przepisy art. 224-226 kc a zasadność powództwa uzależniona byłaby od istnienia dobrej lub złej wiary), lecz zwykle na zasadzie łączącej strony umowy użyczenia.

W takiej sytuacji poczynione na cudzą nieruchomość nakłady winny być rozliczane zgodnie z dyspozycją art. 713 kc, a więc przy zastosowaniu przepisów dotyczących prowadzenia cudzych spraw bez zlecenia. Odnosząc ten przepis do przywoływanego na wstępie przykładu czynienia nakładów przez zięcia lub synową na nieruchomość będącą własnością teściów, osoba czyniąca nakłady ma prawo do zwrotu tych nakładów, które zwiększyły wartość nieruchomości w momencie ewentualnego opuszczenia domu czy mieszkania przez inwestującego.

Mając na uwadze przytoczone okoliczności, małżonek (lub były małżonek) może domagać się zwrotu poniesionych na nieruchomość teściów nakładów koniecznych oraz użytecznych. W związku z tym, iż w takiej sytuacji nie istnieje możliwość domagania się zwrotu wszelkich poniesionych nakładów (np. na podstawie przedłożonych faktur czy rachunków), koniecznym jest zasięgnięcie przez sąd rozpoznający sprawę opinii biegłego, celem wykazania, które z poniesionych nakładów były konieczne lub użyteczne, a które ewentualnie były zbyteczne i nie podlegają zwrotowi.

Nadmienić należy, iż możliwość domagania się zwrotu nakładów poczynionych na cudzą nieruchomość przy zastosowaniu art. 752 kc w zw. z art. 713 kc, nie zachodzi w sytuacji, gdy teściowie umożliwili małżonkom dysponowanie i rozbudowanie części domu lub mieszkania. W takiej bowiem sytuacji wszelkie nakłady ponoszone byłyby we własnym imieniu, na swoją rzecz i we własnym interesie, a nie w interesie właścicieli nieruchomości.

Ewentualne powództwo jest powództwem o zapłatę, w związku z czym wartość przedmiotu sporu decyduje o właściwości rzeczowej sądu. W przypadku gdy wartość dochodzonej pozwem kwoty przekracza 75 000 zł właściwym do rozpoznania sprawy jest sąd okręgowy, zaś w pozostałych przypadkach właściwym jest sąd rejonowy. Co do właściwości miejscowej to sądem wyłącznie właściwym jest sąd miejsca położenia nieruchomości na którą poczyniono nakłady.

