

Sygn. akt VI C 59/13

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 13.12.2013 r

Sąd Rejonowy w Zambrowie VI Zamiejscowy Wydział Cywilny W. Mazowieckiem

w składzie :

Przewodniczący K. K. (1)

Protokolant Magdalena Buczyńska

po rozpoznaniu w dniu 13.12.2013 roku w Wysokiem Mazowieckiem

sprawy z powództwa M. B. i S. B.

przeciwko K. K. (2)

o zapłatę

I. Zasądza od pozwanego K. K. (2) na rzecz powodów M. B. i S. B. kwotę 3254,00 zł (trzy tysiące dwieście pięćdziesiąt cztery złote) z ustawowymi odsetkami od dnia 04.06.2012 r., do dnia zapłaty.

II. W pozostałym zakresie powództwo oddala.

III. Zasądza od pozwanego K. K. (2) na rzecz powodów M. B. i S. B. kwotę 2244,17 zł (dwa tysiące dwieście czterdzieści cztery 17/100 złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sędzia

K. K. (1)

**VI C 59/13**

## UZASADNIENIE

M. P. i S. B. wnieśli o zasądzenie od K. K. (2) kwoty 4000,00 zł wraz z ustawowymi odsetkami. Uzasadniając żądanie powodowie twierdzili, że mieszkając w domu rodziców powódki i pozwanego dokonali nakładów na to mieszkanie za zgodą właścicieli i domagają się zwrotu wartości tych nakładów.

Pozwany nie uznał powództwa. Wnosząc o jego oddalenie podnosił brak legitymacji biernej, gdyż wszelkie prace budowlane powodowie wykonali, gdy pozwany nie był jeszcze właścicielem nieruchomości oraz to, że nakłady czynione przez nich jako posiadaczy samoistnych nie były nakładami koniecznymi.

Sąd ustalił co następuje:

Powodowie M. P. i S. B. jeszcze przed swoim ślubem zamieszkali w domu rodziców powódki w O. numer 4 i mieszkali tam do dnia 30.04.2012 r. Rodzice powódki S. i A. K. jako właściciele nieruchomości wyrazili zgodę na nieodpłatne zamieszkiwanie powodów w ich domu zbudowanym w 1980 roku, położonym na działce numer (...) o powierzchni 0,621 ha w O.. Zgodnie ustalono, że powodowie są posiadaczami lokalu w domu na tej nieruchomości stosownie do umowy użyczenia z dnia 10.03.2006 roku. Powołując się na tę umowę M. B. zawarł umowę dostawy energii elektrycznej rozliczanej oddzielnym od pozostałych mieszkańców licznikiem energii.

Następna właścicielka nieruchomości w osobie K. W. do której należało prawo własności nieruchomości od lipca 2006 do lutego 2012 roku, zaakceptowała zasady zamieszkiwania powodów na jej nieruchomości ustalone przez nich z jej poprzednikami prawnymi. W tym czasie powodowie zamieszkując na przedmiotowej nieruchomości, za zgodą właścicieli wykonali:

wymianę okna z parapetem i z wyjściem balkonowym o powierzchni 4,2 m<sup>2</sup> z obróbką przyścienną, moskitierą i roletami sztuk 4, stałą zabudowę meblową w postaci szafy stałej na powierzchni ściany 12,1 m<sup>2</sup>, na głębokość 0,6 m, jako szafę ubraniową, komodę, półki, wymienili drzwi wejściowe, wstawili grzejnik aluminiowy z osprzętem, wykonali instalację elektryczną w ścianie zabudowanej szafą i wybudowali wiatę o powierzchni 9 m<sup>2</sup> oraz położyli kabel ziemny na długości 12 mb.

Wartość rynkowa tych nakładów liczona jako zwiększenie wartości nieruchomości zamyka się kwotą 3254,00 zł.

Powyższy stan faktyczny sąd ustalił w oparciu o wyjaśnienia informacyjne stron w części wzajemnie nie zaprzeczonej (k 10v-11), zeznania świadków: D. B. (k 27v-28), K. W. (k 28-28v), S. K. (k 28v) dokumenty złożone przez strony oraz opinię biegłego z zakresu szacowania wartości nieruchomości M. S. (k 45-74).

Sąd zważył co następuje :

M. B. i S. B. wnosząc o zasądzenie od K. K. (2) kwoty 4000,00 zł twierdzili, że zamieszkując w domu za zgodą rodziców pozwanego ponieśli nakłady na nieruchomość pozwanego o wartości określonej w żądaniu pozwu, a następnie wyprowadzili się. W ten sposób – w ocenie strony powodowej - doszło do bezpodstawnego wzbogacenia po stronie pozwanego.

Jak wynika z ustalonego stanu faktycznego strony łączyła umowa użyczenia lokalu mieszkalnego, zawarta ustnie pomiędzy powodami, a S. i A. K. jako właścicielami nieruchomości w chwili wprowadzania się powodów do ich domu. Na tę umowę powołał się powód (k 96v), zawierając w dniu 15.03.2007 r., umowę z Zakładem (...) o dostarczanie energii elektrycznej, gdzie określił jako datę zawarcia umowy użyczenia dzień 10.03.2006 r. Umowa użyczenia zakończyła się w dniu 30.04.2012 r., gdy powodowie wyprowadzili się na żądanie aktualnego właściciela nieruchomości w osobie K. K. (2).

Stosownie do treści art. 713 kodeksu cywilnego biorący rzecz do używania ponosi zwykłe koszty utrzymania rzeczy użyczonej. Jeżeli poczynił inne wydatki lub nakłady na rzecz, stosuje się odpowiednio przepisy o prowadzeniu cudzych spraw bez zlecenia. Tak więc poniesienie przez biorącego innych niż zwykle kosztów i nakładów na rzecz rodzi określone uprawnienia po jego stronie, o których mowa w przepisach o prowadzeniu cudzych spraw bez zlecenia.

Z art. 753 § 2 zd. 2 k.c. wynika uprawnienie prowadzącego cudzą sprawę bez zlecenia dotyczące nakładów. Mianowicie ma on prawo żądać zwrotu uzasadnionych wydatków i nakładów wraz z ustawowymi odsetkami.

Prawo żądania zwrotu dotyczy wszelkich wydatków i nakładów, które były uzasadnione, a więc zostały poniesione w celu należytego wykonania czynności, w ramach zobowiązania. Decydujące znaczenie ma celowy charakter wydatku lub nakładu. Tak więc w odniesieniu do nakładów prowadzący cudzą sprawę bez zlecenia może żądać ich zwrotu, o ile były uzasadnione w celu należytego wykonania umowy. W tym zakresie zwrot powinien obejmować nakłady konieczne i użyteczne. Pierwsze z nich są niezbędne do należytego prowadzenia sprawy. Drugie natomiast to takie, które ułatwiły, przyspieszyły wykonanie dokonywanych czynności, służyły poprawieniu jakości podjętych działań (por. W. Czachórski, *Zobowiązania*, 1999, s. 110-111). Granicę wartości podlegających zwrotowi wydatków i nakładów określa art. 753 § 2 zd. 2 k.c. i jest nią to, że były uzasadnione.

Stosując odpowiednio te przepisy do umowy użyczenia należy uznać, że zwrot wartości poniesionych nakładów należy się biorącemu rzecz do używania wtedy, gdy będą one uzasadnione. Za uzasadnione należy uznać takie nakłady, które nie tylko służą utrzymaniu substancji rzeczy w należyłym stanie (nakłady konieczne), ale także nakłady które

poprawiają stan rzeczy, a nie są nakładami zbyt drożymi (nakłady użyteczne). To, czy nakłady były uzasadnione powinno być oceniane nie tyle z pozycji biorącego do używania co z punktu widzenia użyczającego, zwłaszcza jeżeli jest on także właścicielem rzeczy.

W sprawie niniejszej dokonując oceny, czy nakłady poniesione przez powodów były uzasadnione należy mieć na uwadze dwie kwestie. Pierwsza to taka, że nakłady były wykonane za zgodą użyczających. Choć po tej stronie umowy osoby zmieniały się, to żadna z nich nie zabraniała wykonywania powodom prac na nieruchomości skutkujących zmianami w domu i na posesji, ani usunięcia efektów tych prac. Po drugie dokonane przez powodów zmiany w postaci nakładów służyły poprawie warunków mieszkania w budynku, czy też korzystania z nieruchomości, były więc uzasadnione z gospodarczego punktu widzenia.

Żądanie zapłaty za poniesione na rzecz użyczoną uzasadnione nakłady, może być zasadnie skierowane przeciwko pozwanemu K. K. (2). On był bowiem użyczającym w chwili rozwiązania umowy. Choć to nie on zawierał umowę, jak również nakłady czyniono, gdy użyczającym była inna osoba, to wstępując w istniejący już stosunek zobowiązaniowy pozwany przejął prawa i obowiązki strony tej umowy jakie ukształtowały się wcześniej. Zarzut braku legitymacji biernej nie może tu być uwzględniony.

Zgłoszony przez stronę pozwaną zarzut potrącenia nie mógł też być uwzględniony albowiem jak wyżej podniesiono umowa użyczenia ma charakter nieodpłatny. Pozwany nie może więc zasadnie żądać wynagrodzenia za korzystanie z jego lokalu jeżeli wstąpił w zawartą przez jego poprzedników prawnych umowę użyczenia po stronie użyczającego. Mając na uwadze powyższe Sąd oddalił wniosek o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego na okoliczność szacunkowej kwoty czynszu należnej z tytułu umowy najmu lokali na tutejszym terenie. Oddalony został również wniosek o dopuszczenie dowodu z przesłuchania stron na okoliczność robót budowlanych wykonanych przez stronę powodową na nieruchomości pozwanego, zakresu i wartości tych robót jak również rodzaju wykonanych robót zwiększających wartość nieruchomości, a także ustaleń pomiędzy stronami co do zakresu wykonanych nakładów oraz czasookresu inaczej terminu ich wykonania. Dowód z przesłuchania stron ma charakter posiłkowy i może być dopuszczony w razie braku innych środków dowodowych (art. 299 kpc). W sprawie niniejszej zgromadzony materiał dowodowy zwłaszcza w postaci zeznań świadków nie uzasadniał potrzeby sięgania po przesłuchanie stron zwłaszcza z powodu tego, że jak wynika z tych zeznań prace wykonano zanim właścicielem nieruchomości został pozwany. Dowód z przesłuchania stron powinien być przeprowadzony jedynie wówczas, gdy za pomocą innych środków dowodowych nie zostały dostatecznie wyjaśnione fakty istotne dla rozstrzygnięcia sprawy. Nie należy dopuszczać dowodu z przesłuchania stron, jeżeli sąd za pomocą innych środków dowodowych wyrobi sobie przekonanie co do stanu faktycznego i zgłoszonych przez strony żądań. Sąd nie tylko nie ma obowiązku uwzględnienia wniosku dowodowego, ale ewentualne przeprowadzenie dowodu w takiej sytuacji miałyby charakter uchybienia procesowego (tak orzeczenie SN z dnia 17 listopada 1946 r., C III 719/45, OSN 1948, nr 2, poz. 34).

Mając na uwadze powyższe orzeczono jak w sentencji.

O kosztach rozstrzygnięto na zasadzie art. 100 K.p.c. Wszystkie koszty postępowania zamknęły się kwotą 3511,32 zł. Powód wygrał w 81 %, a więc w takiej samej proporcji pozwany powinien ponieść koszty postępowania.