

Sygn. akt: I C 241/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 7 czerwca 2017 roku

Sąd Okręgowy w Gliwicach I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodnicząca:	SSO Barbara Przybylska
Protokolant:	Sandra Bień

po rozpoznaniu w dniu 31 maja 2017 roku w Gliwicach

sprawy z powództwa A. K.

przeciwko P. P. (1) (P.), M. P. (1) (P.)

o zapłatę

1. zasądza od pozwanych solidarnie na rzecz powódki kwotę 68284 (sześćdziesiąt osiem tysięcy dwieście osiemdziesiąt cztery) złote z ustawowymi odsetkami od 1 kwietnia 2015r. do 31 grudnia 2015 r. i odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia

1 stycznia 2016r.

2. w pozostałej części powództwo oddala

3. nakazuje pobrać od pozwanych solidarnie na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Gliwicach kwotę 4625 (cztery tysiące sześćset dwadzieścia pięć) złotych tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych

4. nakazuje pobrać od powódki z zasądnego roszczenia na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Gliwicach kwotę 5297 (pięć tysięcy dwieście dziewięćdziesiąt siedem) złotych tytułem części nieuiszczonych kosztów sądowych

5. koszty zastępstwa procesowego pomiędzy stronami wzajemnie znosi

SSO Barbara Przybylska

Sygn. akt I C 241/15

UZASADNIENIE

Powódka A. K. wniosła o zasądzenie na jej rzecz od pozwanych P. P. (1) i M. P. (1) kwoty 150 000zł z ustawowymi odsetkami od 1.04.2015r.

W uzasadnieniu podała, że za zgodą pozwanych dokonała nakładów na ich nieruchomość, polegających na przebudowie starej stodoły i przystosowaniu jej do celów mieszkalnych. Inwestycja ta miała zapewnić powódce możliwość zamieszkania tam do końca życia, powódka zobowiązała się do poniesienia kosztów remontu, a pozwani

do znoszenia budowy na swoim gruncie i umożliwienia powódce zamieszkania w wyremontowanej nieruchomości. Powódka została zmuszona do opuszczenia nieruchomości i nie ma do niej swobodnego dostępu, w związku z czym domaga się roszczeń związanych z poniesionymi przez nią nakładami (korzyści polegającej na wzroście wartości nieruchomości na skutek remontu), których wysokość określiła na dochodzoną kwotę. Jako podstawę żądania wskazała art. 410 §1 kc w zw. z art. 405 kc.

Pozwani wnieśli o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów procesu. Przyznając, że na podstawie porozumienia powódka partycypowała w przeważającej części w kosztach przebudowy zarzucili, że było to wynikiem decyzji powódki, podjętej na skutek jej konfliktu z synem i synową oraz z poczucia obowiązku moralnego względem jej córki – pozwanej. Powódka spełniając świadczenie obok chęci zamieszkania w nowym lokum miała na celu odkupienie swych win związanych z długotrwałą biernością wobec molestowania pozwanej przez brata. Nakłady powódki stanowiły nieformalną darowiznę, Czyniąc je powódka była świadoma braku obowiązku świadczenia, które ponadto czyni zadość zasadom współżycia społecznego. Zarzucili także, że opuszczenie domu było samodzielną i niewymuszoną decyzją powódki, pozwani nie bronili jej dostępu do domu. Ponadto zarzucili zawyżenie wysokości nakładów, ora podnieśli, że uczestniczyli w kosztach remontu.

Sąd ustalił:

Pozwanym przysługiwało prawo do odrębnego lokalu mieszkalnego nr (...) wraz z przynależnościami (m.in. dwoma chlewikami i zapolem stodoły) położonego w S. przy ul (...) oraz udziałem w nieruchomości wspólnej, nabyte w 2003r. na podstawie umowy darowizny (akt notarialny k. 111-112).

Powódka jest matką pozwanej i teściową pozwanego.

Powódka wraz z matką zamieszkiwała w domu syna. W styczniu 2007r. powódka zbyła niezabudowaną działkę za cenę 197 260 złotych (akt notarialny k. 38-45), a środki uzyskane z tego tytułu posiadała na koncie (wykaz operacji k.21-27).

Po śmierci syna w 2009r. zdecydowała się opuścić dom. W tym celu z pomocą córek poszukiwała innego lokum. Ostatecznie wspólnie z pozwaną i jej mężem ustalili, że powódka przystosuje istniejącą na nieruchomości pozwanych starą stodołę na cele mieszkalne i tam zamieszka wraz z matką. Pozwani zapewnili powódkę, że będzie mogła mieszkać tam do śmierci. Początkowo pozwani proponowali, by nieruchomość „przepisać” na powódkę, ostatecznie jednak strony ustaliły, że powódka po dokonaniu przebudowy będzie mogła mieszkać i korzystać z nowopowstałego lokalu, natomiast prawo własności nieruchomości będzie nadal przysługiwać pozwanym, by uniknąć ewentualnych roszczeń pozostałych członków rodziny. Powódka deklarowała, że robi to dla córki i wnuków (świadek R. G. k. 246, M. P. k. 240, ł. P. k. 243-244, przesłuchanie stron k. 252-257).

W tym celu strony wspólnie podjęły rozmowy z współwłaścicielami stodoły i w maju 2009r. doprowadziły do zamiany, na mocy której pozwani uzyskali prawo do przypadającej dotąd sąsiadom części stodoły w zamian za przekazanie im prawa do chlewików oraz zobowiązanie do dopłaty 15 000zł, którą zobowiązała się zrealizować powódka poprzez wybudowanie 3 garaży (ostatecznie spłaty częściowo dokonali pozwani, a pozostałą część spłacają w ratach). Koszt umowy ponieśli pozwani (akt notarialny k. 114-119, przesłuchanie stron k. 252-257, zeznania świadków G. G. k. 247 i K. G. k. 248).

Strony nie dokonywały żadnych ustaleń co do rozliczeń związanych z budową czy też ewentualnych rozliczeń dokonanych nakładów (przesłuchanie stron).

W lecie 2009r. powódka z pomocą pozwanych przystąpiła do prac związanych z przebudową. Pozwany w postępowaniu administracyjnym występował jako inwestor (dokumentacja budowlana k. 120-123), jednak faktycznym inwestorem była powódka, która finansowała materiały i robociznę osób trzecich. W budowie pomagali także nieodpłatnie członkowie rodziny. Znaczną część robót niewymagających szczególnej wiedzy wykonywała powódka oraz pozwany. Materiały budowlane kupowała powódka osobiście lub pozwany – któremu na ten cel powódka przekazywała pieniądze. Płatności za robociznę dokonywała osobiście powódka (zeznania świadków A. P.

k.238, M. P. k.240, Ł. P. k. 243. R. G. k. 246-247, K. G. k.248-249, M. B. k. 246 powódka k. 252-254, częściowo pozwani). Wartość nakładu pracy pozwanego wyniosła 24 178,59 zł (opinia biegłej k. 272).

Budowa trwała do 2011r., po jej zakończeniu powódka wraz z matką zamieszkała w budynku. Początkowo relacje pomiędzy powódką a pozwanymi układały się dobrze, powódka bez przeszkód korzystała z mieszkania. Z czasem zaczęło dochodzić do konfliktów pomiędzy stronami na tle przebywania na nieruchomości konkubenta powódki, rozliczeń żądań zbywców części stodoły. W listopadzie 2013r. zmarła matka powódki, po czym powódka opuściła mieszkanie. Początkowo zamierzała jeszcze wrócić, jednak ostatecznie zrezygnowała z tego zamiaru. Zaczęła stopniowo zabierać swoje rzeczy, w reakcji na to pozwani zmienili zamki. Obecnie powódka mieszka w mieszkaniu zakupionym przez drugą córkę, nie zamierza więcej korzystać z przebudowanego mieszkania. Pozwani dysponują tym lokalem, początkowo czynili starania o jego wynajęcie, aktualnie udostępnili je chłopakowi córki (przesłuchanie stron, świadek M. P. k. 241, Ł. P. k. 243-244, R. G. k. 246, .

W 2004r. pozwani sprzedali działkę, a uzyskane środki przeznaczyli na remont i wyposażenie domu nabytego w 2003r. (przesłuchanie pozwanych, świadek M. P. k. 242)

W okresie budowy pozwani wraz z czwórką, a później piątką dzieci utrzymywali się z wynoszącego 2600zł miesięcznie zarobku pozwanego, który w zatrudnieniu pozostawał do maja 2011r. (świadczenie pracy, zaśw. o REGON k. 229-232). Od czerwca 2011r. pozwany podjął działalność gospodarczą – warsztat szewski, uzyskuje dochód w wysokości niecałych 3000zł. Zdarzało się, że pożyczali niewielkie kwoty od teściowej (przesłuchanie pozwanych k. 255, 257). W 2008r. kupili samochód za kwotę 11 700zł (pозwana k. 255). Na ten cel pożyczili 10 000zł od siostry powódki M. P. (3), z czego po zwrocie części pożyczki do zapłaty pozostało 3500zł (świadek M. P. k.242, Ł. P. k. 244).

Pismem z dnia 16.03.2015r. pełnomocnik powódki wezwała pozwanych do zapłaty kwoty 217 000zł do dnia 31.03.2015r tytułem zwrotu nakładów na nieruchomość oraz kwoty 3500zł na rzecz M. P. (3) tytułem zwrotu niespłaconej części pożyczki. Pismem z 1.04.2015r. pozwani odmówili uznania tych roszczeń. (pisma k. 233-235). Na skutek dokonania nakładów na przebudowę stodoły jej wartość według stanu i cen z 2013r. – tj. daty wydania w stosunku do stanu sprzed przebudowy wzrosła o 92 462,08 zł, w tym mieści się wartość nakładów pozwanego, wynoszących 24 178,59zł (opinia biegłej k. 264-284, opinia ustna k. 319-320).

Powyższy stan faktyczny sąd ustalił w oparciu o powołane wyżej dowody.

Według wszystkich zeznań osobą, która zdecydowała o budowie i ją finansowała była powódka. Z dowodów tych wynika także, że pozwany w znacznym zakresie uczestniczył w pracach budowlanych, a sama powódka wycenia wartość tych prac na około 30 000zł.

Sąd nie dał wiary pozwanym co do współfinansowania przez nich kosztów budowy. Przeczą temu nie tylko zeznania świadków i powódki, z których wynika, że płatności dokonywane były wyłącznie przez powódkę, ale także pozostały materiał dowodowy, świadczący o sytuacji materialnej pozwanych i powódki. Z twierdzeń samych pozwanych wynika, że ich jedynym środkiem utrzymania były zarobki pozwanego, wynoszące 2600zł. Z tej kwoty utrzymywała się siedmioosobowa rodzina. Co prawda pozwani twierdzą, że posiadali środki uzyskane w 2004r. ze sprzedaży działki, jednak nie wykazali w żaden sposób ani daty uzyskania tych środków, ani ich wysokości, a ich zeznania w tym zakresie są niekonsekwentne i nielogiczne. Sprzedaż działki miała nastąpić w okresie zbieżnym z nabyciem domu, na którego remont i wyposażenie potrzebowali pieniędzy. Pozwani twierdzą, że pieniądze uzyskane ze sprzedaży trzymali w domu przez ten czas z przeznaczeniem na remont poddasza, tym niemniej przez 5 lat poprzedzających umowę z powódką takich czynności nie podjęli, tłumacząc, że pożyczali pieniądze innym osobom. Każdy z pozwanych wskazuje inną wysokość tych oszczędności – pozwana twierdzi, że mieli oszczędności 50 000 zł, pozwany – że zostało im 25 000zł, udzielili pożyczek na ok. 20 000zł, zaś kwotę 50 000 włożyli w dom. W dalszej części zeznań twierdzi, że w czasie inwestycji posiadali kwotę 50 000zł. Jednocześnie przyznają, że sami pożyczali od powódki kwoty po 100, 200zł, co przeczy temu, by dysponowali własnymi środkami finansowymi. W 2008r. pozwani kupili samochód na który pożyczili od siostry pozwanej 10 000zł. W tym zakresie sąd dał wiarę świadkom M. P. i Ł. P. w powiązaniu z wezwaniem do zapłaty, którzy zeznawali spójnie, przyznając przy tym zwrot części pożyczki. Okoliczności

te przeczą twierdzeniom, by w okresie inwestycji pozwani dysponowali środkami, z których mogliby finansować tę inwestycję – wówczas zbędne byłoby zaciągania pożyczek u rodziny, zaś uzyskiwane przez pozwanego środki, z których utrzymywała się siedmioosobowa rodzina bez wątplenia nie dawały możliwości poczynienia oszczędności.

Tymczasem powódka niewątpliwie dysponowała środkami ze sprzedaży, które zdecydowała się zainwestować w mieszkanie dla siebie. Potwierdzają to zarówno dokumenty i zeznania świadków, jak i przesłuchanie stron. W szczególności potwierdzeniem wydatków powódki (w tym wydatku na opłacenie kierownika budowy) są wykazy operacji bankowych, z których wynika fakt pobierania znacznych kwot w okresie trwania budowy.

Podkreślić należy, że z zeznań samych pozwanych wynika, że inicjatywa remontu wyszła ze strony powódki po jej rezygnacji z zakupu domu, jej celem było zapewnienie mieszkania dla siebie, a pierwotnym zamiarem stron było przepisanie nieruchomości na powódkę, co przy założeniu, że to pozwani w znacznej części mieli finansować remont, czy też że powódka traktowała to jako darowiznę byłoby całkowicie bezprzedmiotowe i nielogiczne. Nilogiczne są też wyjaśnienia pozwanej w których twierdzi, że pozwani współfinansowali inwestycję powódki w zamian za obietnicę pomocy powódki w remoncie ich domu, jednocześnie twierdząc, że mieli 50 000zł oszczędności ze sprzedaży działki w 2004r – a zatem pomoc finansowa powódki nie byłaby konieczna. Sam fakt, że niektóre faktury wystawione są na nazwisko pozwanego nie świadczy o tym, że płatności dokonywał on ze swoich środków. Wskazać bowiem należy, że zarówno świadkowie, jak i strony jako faktycznego inwestora (pomimo że dokumenty budowlane opiewały na pozwanego jako właściciela nieruchomości) wskazywali powódkę, wskazywali też na fakt przekazywania pozwanym pieniędzy na zakupy materiałów, a nawet na koszty paliwa, co potwierdzają wydruki bankowe.

Sąd nie dał wiary powódce, że praca świadczona przez pozwanego miała być rozliczeniem udzielonej przez nią pożyczki 30 000zł. Powódka nie była w stanie wskazać kiedy pożyczki udzieliła, nie przedstawiła na tę okoliczność umowy (art. 720 § 2 kc), roszczenie takie nie wynika z wezwania do zapłaty, a sam wskazywany cel pożyczki pozostaje w sprzeczności z zeznaniami świadków m. P. i Ł. P., którzy udzieliли na tenże cel pożyczki. Także cena nabytego przez pozwanych samochodu nie uzasadnia pożyczki w tej wysokości. W ocenie sądu ewentualne ustalenia przyszłej pomocy powódki w remoncie domu pozwanych miały dotyczyć jej własnego nakładu pracy na zasadzie współpracy rodzinnej, podobnie jak nakład pracy pozwanego przy remoncie dokonanym przez powódkę. Nie zmienia to jednak faktu, że wkład pracy pozwanego stanowi jego osobisty nakład na zwiększenie wartości nieruchomości, nie budzi też wątpliwości, że nie doszło do zrealizowania obietnicy powódki.

Bark podstaw do uznania za wykazane, by powódka działała w ramach rekompensaty moralnej. Przeciwnie, zeznania świadków i przesłuchanie stron jako powódki podają chęć zaspokojenia potrzeb jej mieszkaniowych. Żaden dowód nie potwierdza, że decydując o budowie powódka wiedziała o problemach z molestowaniem, a nawet gdyby miało ono miejsce (co zdają się potwierdzać zeznania M. K. k.245), to nie świadczy to o wiedzy powódki, zwłaszcza mając na uwadze dobre relacje pozwanej z bratem (chrzestny ich dziecka, świadek na ślubie). Brak tym samym podstaw do uznania, że czynienie nakładów było spełnieniem obowiązku moralnego, do którego powódka niewątpliwie się nie poczuwa i nie wykazano, by miała po temu powody.

Wartość nakładów na inwestycję oraz wartość, o jaką doprowadziły one do wzrostu wartości nieruchomości ustalono w oparciu o opinię biegłej Ż.. Opinia ta była rzeczowa i logiczna, opierała się na materiałach sprawy oraz ustaleniach dokonanych w toku oględzin. Zarzuty stron dotyczące zakresu mieszczącego się w kompetencjach biegłej zostały przekonująco wyjaśnione na rozprawie. Nie było natomiast podstaw do uwzględnienia zarzutów pozwanych dotyczących nieobjęcia opinią płatności za materiały oraz zarzutów powódki dotyczących zakresu robót wykonywanych przez pozwanego – ta kwestia należy do oceny sądu i wyżej została opisana. Pozwani nie podważyli też zasadności kosztów ocieplenia, wynikających a dokumentów w sprawie. Bezzasadny był też zarzut dotyczący daty wyceny, której zgodnie ze zleceniem sądu biegła dokonała według stanu na datę wydania.

Co do kosztów aktu notarialnego sąd oparł się na treści tego aktu, z której wynika, że koszty ponieśli pozwani, co ostatecznie nie zostało podważone.

Sąd zważył:

W świetle okoliczności faktycznych niniejszej niewątpliwym jest, że powódka uzyskała zgodę na zabudowę nieruchomości udzieloną przez pozwanych. Brak przy tym podstaw do uznania, by ustalenia stron obejmowały wzajemne rozliczenia z tego tytułu – i to zarówno w odniesieniu do bieżących kosztów budowy, jak i co do ewentualnych rozliczeń na przyszłość. Sam fakt braku jakichkolwiek ustaleń co do sposobu rozliczenia nakładów na nieruchomość był niekwestionowany. Z dowodów wynika jednoznacznie, że pozwany intensywnie uczestniczył w wykonywanych pracach, jednakże niewiarygodnym jest, by jego udział podlegać miał rozliczeniu w sposób przedstawiany przez powódkę (jako rozliczenie pożyczki, której udzielenia i wysokości nie wykazała). Nie ulega także wątpliwości, że do remontu poddasza z udziałem powódki nie doszło, zatem brak podstaw do ustalenia, że pozwany uzyskał jakiegokolwiek świadczenie w zamian za swój wkład pracy.

Przyjąć zatem należy, że powódkę wiązała z pozwanymi umowa o nieodpłatne oddanie części nieruchomości we władanie z prawem zabudowy i korzystania w nieograniczonym zakresie, która jednak nie obejmowała rozliczenia nakładów.

Jeżeli posiadanie nieruchomości opiera się na umowie, na podstawie której właściciel oddał innej osobie swoją nieruchomość w posiadanie, godząc się na to, ażeby osoba ta zarządzała jego nieruchomością i korzystała z niej jak z własnej, przy czym zrzeka się wynagrodzenia za korzystanie, przepisy art. 225 i art. 226 k.c. nie mają zastosowania. Jeżeli motywem zawarcia takiej umowy był – jak w niniejszej sprawie - bliski stosunek rodzinny między właścicielem a posiadaczem, to w wypadku gdy nieruchomość ulega zwrotowi na rzecz właściciela, właściciel nie ma prawa żądania wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości przez czas trwania posiadania, a posiadacz może żądać zwrotu nakładów w granicach bezpodstawnego wzbogacenia (art. 405 i nast. k.c.) w chwili wydania nieruchomości, chyba że umowa stanowi inaczej (por. wyrok SN z dnia 30 czerwca 1972 III CRN 91/72, postanowienie SN III CZP 6/09.). Nie znajdują zastosowania także przepisy art. 753 § 2 w zw. z art. 713 kc (uchwała SN III CZP 128/09). Rozliczenie nakładów odbywa się zatem na podstawie art. 408 k.c. co oznacza, że zobowiązany do zwrotu korzyści może żądać zwrotu nakładów koniecznych o tyle, o ile nie znalazły pokrycia w użytku, który z nich osiągnął, a zwrotu innych nakładów może żądać o tyle, o ile zwiększają wartość korzyści w chwili jej wydania. (§ 1). Kto czyniąc nakłady wiedział, że korzyść mu się nie należy, ten może żądać zwrotu nakładów tylko o tyle, o ile zwiększają wartość korzyści w chwili jej wydania (§ 2).

Na podstawie tego przepisu powódce przysługuje roszczenie o zwrot poniesionych nakładów - stosownie do wartości, o jaką zwiększają wartość nieruchomości w chwili wydania. Wartość ta określona opinią biegłej nie została skutecznie zakwestionowana. Roszczenie o zwrot wszelkich nakładów (koniecznych, użytecznych i zbytkowych) staje się wymagalne dopiero z chwilą wydania rzeczy właścicielowi (nawet przy przyjęciu, że roszczenie o zwrot nakładów powstaje już z chwilą ich dokonania). Wynika to zresztą już z samej treści art. 408 § 1 i 2 kc który żądanie zwrotu nakładów odnosi się do chwili wydania korzyści (w tym przypadku zabudowanej nieruchomości).

Dopiero bowiem z chwilą zwrotu właścicielowi rzeczy z nakładami ziszcza się obowiązek zwrotu ewentualnych nakładów, z tą też chwilą dopiero można określić na ile nakłady inne niż konieczne zwiększają wartość zwracanej rzeczy . Tym samym ustalenie wartości korzyści która ostatecznie przypada pozwany musiał odnosić się do daty wymagalności, tj. listopada 2013r. W konsekwencji brak było podstaw do określenia wartości nakładów z daty ich dokonania, a co za tym idzie – zarzut, że opinia nie uwzględnia okresu budowy jest bezprzedmiotowy. Dodać należy, że w zakresie nakładów zwiększających wartość nieruchomości nie uwzględniono obciążających pozwanych kosztów wiążących się z zamianą z państwem G. - koszty te nie stanowiły nakładów na budowę, które podlegały rozliczeniu pomiędzy stronami.

Bez znaczenia jest także fakt, z jakiego powodu – czy z woli powódki, czy też pozwanych – doszło do zaprzestania korzystania przez powódkę z nieruchomości. Decydujące jest bowiem to, że powódka definitywnie zaprzestała korzystania z nieruchomości, a efekt jej nakładów znajduje się w dyspozycji pozwanych, stanowiąc ostatecznie ich przysporzenie majątkowe.

Brak w ocenie sądu podstaw do uznania za skuteczny zarzutu pozwanych odwołującego się do zasad współżycia społecznego. Jak podniesiono wyżej nie zostało wykazane, by na powódce ciążył obowiązek moralny względem pozwanej, przeczą temu zarówno wskazywany cel inwestycji, jak i opisywane relacje pomiędzy stronami. Dodatkowo wskazać należy, że nakłady powódki nadały nieruchomości pozwanych konkretną wartość materialną, która ostatecznie przypada pozwanym i zwiększa ich majątek.

Mając powyższe na względzie Sąd uznał żądanie powódki za zasadne w zakresie wartości ustalonej przez biegłą, a wynoszącej 68284zł (tj. wartość nakładów w zakresie, w jakim zwiększają one wartość nieruchomości według stanu na dzień wydania, pomniejszonej o adekwatną wartość nakładów pozwanych). W pozostałej części sąd powództwo oddalił jako nieuzasadnione.

O odsetkach orzeczono na podstawie art. 481 kc w zw. z art. 455 kc, jako termin wymagalności uwzględniając datę zakreśloną w doręczonym pozwanej wezwaniu do zapłaty.

O kosztach orzeczono na podstawie art. 100 kpc.