

Sygn. akt I C 763/15

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 9 stycznia 2018 roku

Sąd Rejonowy w Limanowej I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Iwona Trzeciak
Protokolant:	starszy sekretarz sądowy Danuta Matras

po rozpoznaniu w dniu 9 stycznia 2018 roku w Limanowej

na rozprawie

sprawy z powództwa S. L. (1)

przeciwko G. S. (1)

o zapłatę

I. Oddala powództwo.

II. Przyznaje ze środków Skarbu Państwa - Sądu Rejonowego w Limanowej na rzecz adw. E. N. kwotę 2.952,00 zł (dwa tysiące dziewięćset pięćdziesiąt dwa 00/100) – brutto tytułem wynagrodzenia za pomoc prawną świadczoną powodowi z urzędu.

III. Zasądza od powoda S. L. (1) na rzecz pozwanej G. S. (1) kwotę 2.417,00 zł (dwa tysiące czterysta siedemnaście 00/100) tytułem zwrotu kosztów procesu.

IV. Kosztami opłaty od pozwu obciąża Skarb Państwa.

## UZASADNIENIE

### **wyroku z 9.01.2018 roku**

W pozwie z 20.11.2015 roku powód S. L. (1) domagał się zasądzenia od pozwanej G. S. (1) kwoty 50.000 zł tytułem zwrotu połowy kosztów zwiększających wartość nieruchomości położonej w J., obj. Kw (...), poniesionych w okresie od sierpnia 2008 roku do grudnia 2010 roku, a także zwrotu kosztów procesu.

W uzasadnieniu powód wskazał, że w okresie od 28.08.2008 roku do 1 lutego 2013 roku strony były współwłaścicielami nieruchomości położonej w J. składającej się z działki ewidencyjnej nr (...), zabudowanej budynkiem mieszkalnym. Podał, że 28.08.2008 roku dokonał na rzecz pozwanej, będącej wówczas jego żoną, darowizny połowy swojego udziału w własności w/w nieruchomości. Między stronami istniał już wtedy ustrój rozdzielności majątkowej. W dniu 1.02.2013 roku pozwana przekazała swój udział w tej nieruchomości swojemu synowi K. P. (1), który następnie wystąpił do sądu o zniesienie współwłasności. Sprawa tocząca się do sygn. akt I Ns 431/15 zakończyła się przyznaniem nieruchomości na rzecz powoda, zaś na rzecz syna pozwanej została zasądzona

splata. Powód wskazał ponadto, że w dacie przekazania udziału pozwanej budynek mieszkalny i gospodarczy był w fatalnym stanie technicznym i wymagał generalnego remontu. Wartość udziału przekazanego pozwanej wyniosła zaledwie 20.000 zł. Nakłady z jego majątku poczynione na budynek mieszkalny i gospodarczy w latach 2008 -2010 spowodowały, że wartość nieruchomości znacząco wzrosła. W toku postępowania o zniesienie współwłasności biegły sądowy wycenił nieruchomość na 143.000 zł. W latach 2008 -2010 zostały wykonane prace: wymiana okien i drzwi w domu i budynku gospodarczym, wymiana dachu i barierki w domu i budynku gospodarczym, ocieplenie domu i budynku gospodarczego, centralne ogrzewanie w domu, instalacja gazowa, wymiana instalacji elektrycznej, instalacja wodna, nowe wylewki, nowe podłogi, generalny remont łazienek, kuchni, pokoi, urządzono drogę dojazdową, wykonano ogrodzenie, zainstalowano bramę, urządzono ogród. Wiele prac wykonywał samodzielnie, pomagał mu brat, wynajmował też specjalistów. Jest w posiadaniu tylko części rachunków na materiały budowlane zużyte do remontu na łączną kwotę 21.076 zł. Część rachunków brała na swoje nazwisko pozwana, choć to on je finansował. Wszystkie te nakłady ponosił bez udziału pozwanej, która była współwłaścicielką nieruchomości w czasie, w którym te nakłady były ponoszone. Wszystkie prace były czynione za wiedzą i zgodą obu stron. Jako podstawę prawną żądania wskazano art. 207 kc.

W pisemnej odpowiedzi na pozew (k. 52-57) pozwana G. S. (1) wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powoda zwrotu kosztów procesu. Pozwana przyznała, że w okresie od 27.03.2008 r. do 18.11.2010 roku pozostawała z powodem w związku małżeńskim. Podniosła, że w chwili dokonywania przez powoda na jej rzecz darowizny, nieruchomość była już po przeprowadzeniu gruntownego remontu. Prace trwały już od 2005 roku, a ich największy zakres przypadł na okres 2007 i 2008 roku. Do sierpnia 2008 roku większość prac została już wykonana. Wskazała także, że wartość podana w czasie dokonywania darowizny nie odzwierciedlała stanu faktycznego. Wartość nieruchomości została przez nią podwyższona sukcesywnie w okresie wykonywania prac remontowych. Wyrazem wdzięczności ze strony powoda było właśnie dokonanie darowizny nieruchomości za udział w postaci finansowania prac remontowych. Pozwana wskazała, że remont budynku mieszkalnego wykonywany był wspólnie, powód pomagał przy pracach, ale nie partycypował w kosztach. Podniosła, że powód nie wykazał, aby dokonał prac remontowych we własnym zakresie. Wszelkie prace podane w pozwie zostały wykonane przed darowizną. W okresie wykonywania remontów powód posiadał wiele zobowiązań wynikających m.in. z kosztów sądowych wcześniejszych postępowań, wynagrodzeń pełnomocników, spłaty zaległych alimentów. Pozwana zaprzeczyła, aby środki na wykonanie remontu pochodziły ze sprzedaży nieruchomości powoda w T., skoro remont był wykonywany w 2008 roku. Podaje też, że prace wykonane w 2009 r. przy budynku gospodarczym były podjęte bez jej zgody. Powód nie uzgadniał z nią tych prac. Już po fakcie pozwana dowiedziała się, że powód chciał tam prowadzić swoją działalność gospodarczą. Budynek nie nadawał się do tego, dlatego była przeciwna w inwestowaniu w niego. Do dziś pozwany nie prowadzi tam działalności. Wskazała, że powód po jej wyprowadzce zbył garaż blaszany i nie rozliczył się z nią. Pozwana nie zgadzała się także na wykonanie drogi do posesji. Od 27.05.2010 r. pozwana nie korzystała z nieruchomości wspólnej. Powód sam korzystał z domu czerpiąc z tego korzyści i nie rozliczając ich z nią. Pozwana wniosła o rozliczenie nakładów jakie poniosła na nieruchomość wspólną oraz korzyści jakie powód odniósł z tego, że w okresie od 2010 roku do 2013 roku korzystał samodzielnie z nieruchomości.

W piśmie z dnia 10.05.2017 roku (k. 253-256) pozwana szczegółowo odniosła się do prac wskazywanych przez powoda w piśmie z dnia 7.03.2017 r. (k. 250-251).

### **Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

Nieruchomość położona w J., obj. Kw (...) stanowiła własność rodziców powoda A. L. (1) i Z. L.. Z. L. zmarła w 1997 roku. Spadek po niej zgodnie z postanowieniem Sądu Rejonowego w Limanowej z 12.10.2006 roku, sygn. akt I Ns 551/06 nabyli: mąż A. L. (1) w 4/6 części oraz dzieci S. L. (1), M. B., A. L. (2), J. L. (1) po 3/16 części.

W sprawie prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Limanowej o sygn. I Ns 117//07 współwłaściciele dokonali częściowego działu spadku i zniesienia współwłasności, w ten sposób, że udziały należące do A. L. (1) i A. L. (2), postanowieniem sądu z 19.04.2007 roku zostały przyznane na rzecz S. L. (1).

Słuchany w trakcie tego postępowania, tj. w kwietniu 2007 roku, A. L. (1) wskazał, że za przekazanie swojego udziału synowi S. L. (1) nie chce spłaty, bo „syn włożył w remont mieszkania”.

(dowód: odpis Kw (...) k. 5 akt I Ns 117/07, postanowienie spadkowe w aktach I Ns 551/06, protokół przesłuchania A. L. (1) k. 32 akt I Ns 117/07, postanowienie o częściowy dział spadku i zniesienie współwłasności w aktach Ns 117/07)

Strony były parą od ok. 2003, 2004 roku. Mieszkali razem w K.. W domu w J. mieszkał ojciec powoda. W 2005 roku ojciec powoda miał wylew. Po wyjściu ze szpitala zaopiekowała się nim córka, która zabrała go do siebie. W 2006 roku A. L. (1) – ojciec powoda zażądał, aby córka odwiozła go do domu w J.. Od maja 2006 roku ojcem zajmował się powód. W tym samym czasie ojciec obiecał powodowi, że przepisze mu dom. Sporządził nawet w sierpniu 2006 r. testament, w którym ustanowił syna jedynym spadkobiercą. Po zapewnieniach ojca o przekazaniu domu, S. L. (1) i pozwana rozpoczęły prace remontowe w budynku mieszkalnym, który był w bardzo złym stanie.

W pierwszej kolejności w 2006 roku zostało wykonane ocieplenie budynku (wykończenie elewacji nastąpiło dopiero w 2008 roku).

W 2007 roku przeprowadzone zostały prace w kotłowni, zakupiony został nowy piec, wykonano wylewki. (...) do CO kupowane były w lipcu 2007 r. Została wykonana też nowa instalacja wodna i kanalizacyjna w budynku. Został wykonana także nowa instalacja elektryczna (puszki, gniazdka). W marcu 2008 roku kuchenka gazowa była już podłączona.

Po tych pracach strony rozpoczęły remont łazienki na dole i kuchni. Było to jeszcze w 2007 roku. Centralne ogrzewanie na piętro było wykonywane już w 2008 roku. Remont ganku i klatki schodowej oraz remont pierwszego piętra zostały wykonane do sierpnia 2008 roku. W marcu 2008 roku zakupione zostały materiały elektryczne do sypialni i łazienki na górze.

Wentylacja do kotłowni i kuchni została wykonana 2007 roku przy okazji remontu kotłowni i kuchni.

W domu został wymieniona część okien na drewniane brązowe. Drzwi i ościeżnice zakupione zostały już w 2007 roku.

Na przełomie 2007 i 2008 roku zostało wykonane także ogrodzenie od strony drogi i brama wjazdowa.

W sierpniu 2008 roku zostały położone płytki w łazience na górze. W tym samym czasie został zakupiony bidet do tej łazienki, umywalka.

Po sierpniu 2008 roku dokonywane były jeszcze drobne prace wykończeniowe w budynku gospodarczym.

Prace w budynku mieszkalnym finansowane były wspólnie przez strony. Powód przy remoncie wiele prac wykonywał osobiście.

Pozwana już przed zawarciem małżeństwa z powodem pracowała jako księgowa w hotelu w K.. Pracę tą w wymiarze pół etatu kontynuowała także po ślubie. Pracowała w rytmie dwutygodniowym, tzn. pracowała przez dwa tygodnie, a następne dwa miała wolne. W czasie kiedy pracowała, mieszkała w K., zaś kiedy miała wolne przyjeżdżała do J..

(dowód: częściowo zeznania świadków: K. W. k. 139-140, E. D. k. 140-142, E. K. k. 176, zeznania świadków K. P. k. 142-143, 226, R. P. k. 143-145, 226, dokumentacja fotograficzna k.185-206, zeznania pozwanej k. 245-248, 266/2-267, częściowo zeznania powoda k.225-230, 243-245, 264-266, faktury złożone przez powoda k. 15-41, faktury złożone przez pozwaną k. 75-101)

W dniu 20.03.2008 roku S. L. (1) i G. P. przed notariuszem J. O. w Kancelarii Notarialnej w L. zawarli umowę majątkową małżeńską, na mocy której w związku małżeńskim, który planowali zawrzeć, wprowadzili ustrój rozdzielności majątkowej.

(dowód: umowa majątkowa małżeńska k. 12)

Strony zawarły związek małżeński 27.03.2008 roku.

(dowód: kserokopia wyroku rozwodowego k. 61)

28.08.2008 roku S. L. (1) i G. L. zawarli umowę, na mocy której dokonali zakupu udziałów po 3/32 części od M. B. i J. L. (1) we własności nieruchomości położonej w J., obj. Kw (...), składającej się z działki ewid. nr (...) o pow. 0,14 ha, której częścią składową był budynek mieszkalny, murowany, parterowy z poddaszem o pow. użytkowej 57 m<sup>2</sup> oraz murowany budynek gospodarczy o pow. użytkowej 30 m<sup>2</sup>. Jednocześnie powód dokonał darowizny na rzecz pozwanej 1/2 części całego swojego udziału w tej nieruchomości wynoszącego 26/32 części.

Wartość darowizny strony określiły na kwotę 20.000 zł.

(dowód: umowa sprzedaży i darowizny k. 10-11)

Większość materiałów na remont domu finansowała pozwana. G. S. (1) pracowała wtedy jako księgowa, a oprócz tego pobierała emeryturę. Pozwana i powód nie rozliczali się z dokonanych zakupów.

Wszystkie materiały na remont poddasza kupowane były w firmie (...) w J.. Były to m. in. płyty OSB na zabudowę poddasza. Materiały te zostały zawartej na jednej fakturze zbiorczej wystawionej na koniec zakupów. Za tą fakturę wystawioną na nazwisko pozwanej zapłaciła ona sama.

Powód wkładał w remont dużo swojej osobistej pracy. Częściowo finansował też zakup materiałów.

Ojciec powoda nie miał oszczędności. Utrzymywał się z bieżących dochodów (emerytury).

W czasie kiedy strony wspólnie zamieszkiwały w J. wspólnie prowadziły gospodarstwo domowe.

(dowód: zeznania pozwanej k. 245-248, 266/2-267, częściowo zeznania powoda k.225-230, 243-245, 264-266)

W dniu 4 grudnia 2008 roku pozwana wyprowadziła się wraz ze swoim ojcem od powoda. W marcu 2009 roku pozwana po raz pierwszy złożyła sprawę o rozwód. Po prośbach powoda pozwana wróciła do domu.

W okresie od 6 grudnia 2008 roku aż do śmierci ojciec pozwany przebywał w hospicjum. Ojciec pozwanej zmarł 11.03.2009 roku. Był właścicielem mieszkania w K., które przyjął po jego śmierci syn pozwanej. Mieszkanie ojca pozwanej było remontowane w 2006 roku. Do śmierci ojca pozwana nie prowadziła w nim żadnych remontów. Syn pozwanej jedynie odświeżył tam ściany.

(dowód: kserokopia pozwu rozwodowego k. 102-103, informacja z hospicjum k. 270, zeznania pozwanej k. 245-248, 266/2-267, częściowo zeznania powoda k.225-230, 243-245, 264-266)

Powód S. L. (1) 9.07.2009 roku sprzedał należącą do niego działkę położoną w T. za kwotę 120.000 zł. Po uzyskaniu tych pieniędzy powód spłacił zadłużenie, którego dotyczyły postępowania egzekucyjne toczące się wobec niego.

W lipcu albo sierpniu powód zakupił samochód za ok. 12-15 tysięcy zł.

Dysponując środkami finansowymi powód podjął się remontu budynku gospodarczego, bo chciał tam założyć swój warsztat. Było to w jesieni 2009 roku. W budynku wymienił okna (dwa okna plastikowe), ocieplił ściany, wykonał podłogi. Kiedy był wykonywany remont budynku gospodarczego, remont domu był już skończony. Powód dokonał naprawy wjazdu, bo został zniszczony przez ciężkie samochody, które do niego przyjeżdżały.

Przy budowie przez Gminę chodników, wjazd został na nowo przebudowany na koszt Gminy.

Te wszystkie prace finansowane były przez powoda.

(dowód: umowa sprzedaży k. 13-14, akta egzekucyjne, zeznania świadka E. K. k. 176, J. B. k. 207-208, zeznania pozwanej k. 245-248, 266/2-267, częściowo zeznania powoda k.225-230, 243-245, 264-266 )

Dochód uzyskiwany przez powoda S. L. (1) (deklarowany dochód w Urzędzie Skarbowym ) wyniósł:

- w 2004 r. – 8.134 zł,
- w 2005 roku – 8.242 zł,
- w 2007 r. 10.154,32 zł,
- w 2008 r. – 10.471,37 zł,
- 2009 r. -10.575 zł .

Pozwana uzyskała dochody:

- w 2008 r. – 85.254 zł brutto.

Oprócz deklarowanych, legalnych dochodów, powód zajmował się montażem klimatyzatorów. Działalność tą prowadził na nazwisko swojego ojca. Na konto ojca wpływały także przelewy z tytułu rozliczeń z firmą (...). Zaraz po wpłynięciu tych pieniędzy na konto ojca, powód prawie w całości je wypłacał. Takie działania na pewno miały miejsce w drugiej połowie 2008 roku. Trudno ustalić jaki dochód z tego tytułu osiągał powód, bowiem brak informacji na temat kosztów jakie w tym przypadków ponosił powód.

(dowód: deklaracje podatkowe k. 72-74, 106-111, 278-279, historia rachunku A. L. (1) k. 131-134)

W listopadzie 2008 roku J. L. (2) (pierwsza żona powoda) zainicjowała postępowanie egzekucyjne przeciwko S. L. (1) o egzekucję zasądzonych na jej rzecz alimentów po 200 zł miesięcznie.

W toku postępowania komornik S. M. ustalił, że przeciwko S. L. toczy się jeszcze inne postępowanie egzekucyjne w sprawie K. 255/08. Następnie bank (...) poinformował komornika, że przeciwko S. L. został wystawiony jeszcze inny tytuł egzekucyjny przez Drugi Urząd Skarbowy w K. (wystąpił zbieg egzekucji). W toku postępowania komornik dokonał zajęcia udziału należącego do S. L. w nieruchomości w J..

Wobec S. L. toczyły się następujące sprawy egzekucyjne: Kmp 13/09 z wniosku J. L. (2) ( należność 1.986 zł); Km 232/09 z wniosku Drugiego Urzędu Skarbowego w K. (należność 23 zł); Km 231/09 z wniosku (...) (należność 629 zł), K. 373/08 z wniosku Sądu Rejonowego dla Krakowa – Krowodrzy (należność 12.347 zł).

W dniu 15.07.2009 roku dłużnik dokonał wpłaty kwoty 16.407 zł na poczet spłaty zadłużenia.

Ostatecznie J. L. (2) cofnęła wniosek egzekucyjny, co skutkowało umorzeniem postępowania.

(dowód: akta egzekucyjne Kmp 13/09, a w nich k. 6, pismo banku k. 39, postanowienie komornika k. 50, pismo k. 59 akt egzekucyjnych)

W kwietniu 2009 roku zmarł ojciec powoda – A. L. (1).

(dowód: kserokopia aktu zgonu w aktach egzekucyjnych Kmp 13/09)

Na mocy umowy darowizny z dnia 1.02.2013 roku pozwana przeniosła własność swojego udziału w nieruchomości w J. na rzecz syna K. P. (1). W dniu 2.06.2014 roku K. P. (1) złożył do tut. Sądu wniosek o zniesienie współwłasności nieruchomości objętej Kw (...), którego drugim współwłaścicielem był powód S. L. (1). Wnioskodawca domagał

się przyznania własności nieruchomości na rzecz S. L. (1) ze spłatą na jego rzecz. W toku postępowania została sporządzona opinia przez biegłego rzeczoznawcę, który ustalił wartość nieruchomości w aktualnym stanie (po remontach) na kwotę 143.000 zł. W toku postępowania o zniesienie współwłasności, nie dokonano rozliczenia podnoszonych przez S. L. (1) nakładów na nieruchomości w związku z tym, że stroną postępowania K. P. (1), który nie był współwłaścicielem nieruchomości w czasie dokonywania nakładów. Ostatecznie na rzecz S. L. (1) została przyznana nieruchomość stanowiąca działkę (...), a na rzecz uczestnika sąd zasądził od S. L. spłatę w kwocie 72.500 zł.

(dowód: wydruk z Kw k. 5-9, akta Ns 431/14)

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w całości na podstawie powołanych powyżej dowodów. Sąd w całości oparł się na co do zasady nie były kwestionowane przez strony. Dokonując oceny zeznań świadków, należy wskazać, co następuje:

Świadek K. W. (2) będący bezpośrednim sąsiadem stron potwierdził, że w budynkach mieszkalnym i gospodarczym był wykonywany remont. Dość dokładnie opisał jego zakres, tj. wskazał, że było docieplane i remontowane całe poddasze, wykonywane były nowe „skosy”. Podał, że widział także wykonywanie prac na dole, tj. wymiana centralnego ogrzewania, instalacji elektrycznej. Podał, że dom został w całości ocieplony, wykonane zostało ogrodzenie i nowa brama wjazdowa, utwardzony wjazd, wymienione okna. W tym zakresie zeznania świadka były wiarygodne, a zakres prac nie był sporny pomiędzy stronami. Świadek nie umiał jednak chronologicznie wskazać poszczególnych prac i czasu ich wykonywania. Umiejscowienie tych prac w przedziale czasowym od sierpnia 2008 do grudnia 2010 roku wynikało jedynie z tego, że w taki sposób zostało zadane pytanie (świadek był pytany czy w tym określonym okresie czasu były wykonywane jakieś prace remontowe). Nie miał natomiast bezpośredniej wiedzy kto te prace finansował. O tym, że pieniądze na remont należały do powoda, dowiedział się od niego samego. Twierdził też, że już w trakcie trwania remontu powód mówił o tym, że pozwana brała jego pieniądze i faktury kazała wystawiać na swoje nazwisko. Nie wyjaśnił, dlaczego powód na to nie reagował.

Świadek E. D. (2) z kolei twierdziła, że remont w całości finansowała pozwana i że skończył się on w lecie 2008 roku. Po tym okresie żadne prace nie były już prowadzone. Sąd uznał te zeznania za wiarygodne jedynie częściowo. Z jednej strony wiarygodne jest twierdzenie, że większość prac przypadła na okres 2008 roku, co potwierdzają faktury, zdjęcia i zeznania pozwanej. Wiarygodne są także zeznania dotyczące sytuacji finansowej pozwanej. Z drugiej strony twierdzenie, że po lecie 2008 roku nie były wykonywane już żadne prace nie znajduje potwierdzenia (chyba, że odnieść to jedynie do budynku mieszkalnego). Ponadto sama pozwana wskazywała, że remont prowadzony był wspólnie, a zatem twierdzenie, że remont w całości finansowała pozwana także nie jest wiarygodne.

(...) pozwanej R. P. (2) i K. P. (1) w sposób zbieżny z zeznaniami pozwanej relacjonowali czas trwania i zakres prac remontowych, sytuację materialną stron. W sposób szczegółowy odnieśli się do dokumentacji zdjęciowej złożonej do akt sprawy.

Zeznania świadka E. K. (2) ograniczyły się do wskazania niewielkiego zakresu przeprowadzonych prac. Świadek nie miał szczegółowych wiadomości co do pozostałych prac remontowych.

Świadek J. B. (2) oświadczył, że nie posiada wiedzy o finansowaniu remontu. Pomagał jedynie powodowi przy pracach związanych z remontem budynku gospodarczego. Kiedy te prace były wykonywane to remont domu był już zakończony. Świadek wskazał, że budynek gospodarczy był murowany, ale został ocieplony a on razem z synem położył puc. Powód chciał tam prowadzić działalność. Świadek nie pamiętał, czy dostał wynagrodzenie.

Świadek S. N. nie miał istotnych wiadomości dotyczących remontu i jego finansowania. Potwierdził jedynie, że powód zajmował się naprawą sprzętu AGD.

Świadek R. G. także nie miał żadnych informacji na temat remontu domu w J.. Zeznał, że nawet nigdy tam nie był. Przeważająca część jego zeznań dotyczyła prac w ogródku działkowym, co nie miało żadnego związku ze sprawą.

Wnioski o przesłuchanie świadków M. P. i Ł. T. (k. 175/2) i S. J. (k. 208/2) zostały cofnięte.

Jeżeli chodzi o dowód z historii rachunku prowadzonego na nazwisko A. L. (1) (powód przekreślił imię ojca i wpisał odręcznie własne imię), to zdaniem sądu nie jest on żadnym dowodem na wskazywane przez powoda okoliczności, tj. że z jego pieniędzy została zapłacona faktura (...) 09.2008 roku do firmy (...). Należy zwrócić uwagę, że z przedłożonej historii rachunku wynika, że powód niezwłocznie (lub w przeciągu kilku dni) wypłacał z tego konta wpływające tam środki. W tej sytuacji okoliczność, że w dniu 5.09.2008 roku wpłynęła na to konto kwota ok. 4.400 zł, a następnie w dniu 9.09.2008 roku powód w całości wypłacił tę kwotę (tak jak to robił wielokrotnie wcześniej), nie jest dowodem na to, że pozwana zapłaciła w/w fakturę (która zresztą opiewała na kwotę 5.540 zł) z pieniędzy ojca powoda, a które to pieniądze następnie powód miał rzekomo wrócić ojcu wypłacając pieniądze z konta. Należy podkreślić, że powód tej okoliczności w żaden sposób nie wykazał.

Odnosząc się z kolei do dokumentacji fotograficznej złożonej przez pozwaną, to powód kwestionował wskazywane przez pozwaną daty wykonania tych zdjęć. Ostatecznie powód przyznał, że pierwsze zdjęcia obrazujące budynek mieszkalny mogły zostać wykonane w 2006, 2007 roku (pozwana i jej synowie twierdzili, że były to zdjęcia z 2006 roku lub wcześniejszego okresu). Przyznał też, że ocieplenie budynku z dwóch stron zostało wykonane w 2007 roku (pozwana twierdziła, że w 2006). Niewątpliwie prace te zostały wykonane przed okres wskazywanym w żądaniu pozwu (tj. przed dokonaniem darowizny na rzecz pozwanej), a zatem twierdzenia w tym zakresie zawarte w pozwie okazały się nieprawdziwe. Spór między stronami istniał także co do daty wykonania zdjęć, na których widoczna jest już wyremontowana kuchnia i łazienka (k. 193 i n.). Według powoda zdjęcia zostały wykonane w Święta Bożego Narodzenia 2008 roku (według niego te prace remontowe dotyczące kuchni i łazienki zostały wykonane po sierpniu 2008 r.). Z kolei pozwana twierdziła, że zdjęcia zostały wykonane w Wielkanoc 2008 roku, co potwierdzałoby jej zeznania, że remont kuchni i łazienki miał miejsce jeszcze w 2007 roku (przed darowizną). Pozwana wyjaśniała, że na zdjęciach widoczny jest jej ojciec C. S. (co potwierdził powód), a w Boże Narodzenie 2008 roku jej ojciec przebywał ciężko chory w hospicjum. Powódka na potwierdzenie tego przedłożyła informację Towarzystwa (...) (k. 270), z której wynika, że C. S. od 12.12.2008 roku aż do śmierci przebywał na oddziale opieki całodobowej Hospicjum im. św. Ł..

Mając te okoliczności na uwadze sąd uznała za wiarygodne zeznania pozwanej co do czasu wykonywania poszczególnych prac remontowych. Z kolei jako niewiarygodne należy ocenić zeznania powoda, który czas wykonywania poszczególnych prac chciał niejako "przesunąć w czasie", w taki sposób, aby wykazać, iż remont domu mieszkalnego przypadał na okres po dokonaniu darowizny. Powód ostatecznie przyznał, że ocieplenie budynku zostało wykonane przed darowizną. Tak samo było z łazienką na dole (k. 228). Wiarygodne były za to zeznania dotyczące remontu na poddaszu (sierpień 2008), bo potwierdza to faktura z 5.09.2008 roku (zapłacona przez pozwaną). Przyznał też, że na wiosnę 2008 roku robiony był remont ganku. Wiarygodne też były zeznania dotyczące zakresu i czasu remontu budynku gospodarczego.

Wskazać też trzeba, że zeznania powoda w wielu kwestiach były bardzo chaotyczne. Co do niektórych prac podawał różne daty ich wykonania. I tak raz zeznawał, że ganek był robiony na wiosnę 2008 r. (k. 228/2), później twierdził, że za remont ganku zabrał się dopiero po lipcu 2008 roku, kiedy sprzedał działkę w T.. Jego zeznania nie korelowały także z fakturami, które zostały złożone przez obie strony.

W tej sytuacji zeznania świadków, którzy wskazywali, że prace remontowe wykonywane były począwszy od sierpnia 2008 roku były niewiarygodne. Należy zresztą zwrócić uwagę, że zeznania świadków zawnioskowanych przez powoda były bardzo lakoniczne. Owszem potwierdzały one, że prace remontowe budynku mieszkalnego były prowadzone, a nawet prawidłowo wskazywały kolejność tych, nastąpiło jednak niewłaściwe ich umiejscowienie w czasie. Być może wynikało to z upływu dłuższego czasu od tych prac, być może „wpisywały” się w twierdzenia powoda złożone na potrzeby tego postępowania.

Wskazać też trzeba, że analiza rachunków składanych przez strony również przemawia za wersją prezentowaną przez pozwaną co do czasu wykonywania poszczególnych prac remontowych.

Strony przedstawiły następujące rachunki:

Powód S. L. przedstawił rachunki z okresu:

- 2000 rok – 2 okna i 1 drzwi – 1356,82 zł,
- 2005 r. – schody – 4500 zł,
- 3.08.2007 r. – przewody, puszki, taśma elektroizolacyjna, końcówka do baterii, wentylator ścienny, klucz do zaworu – 66,75 zł,
- 30.07.2007 r. – grzejniki, zawory grzejnikowe, kołki rozporowe, gips szpachlowy, zaślepki, odpowietrzniki, wtyczki, gniazda, uchwyty do rur – 347,34 zł,
- 31.03.2008r. – gniazdko, puszki, lampy, gips budowlany, przewody, taśma teflonowa do wody – 129 zł,
- 22.10.2008 r.- okucia mosiężne, klej, farba, - 646 zł,
- 9.07.2008 r- skrzynka stalowa, ościeżnica – materiały do montażu drzwi – 345 zł,
- 13.07.2009 r. – tynki akrylowe, farba gruntująca – 1.875 zł,
- 13.07.2009 r. – folie budowlane, taśma pcv – 145 zł,
- 13.07.2009 r. – daszki, kształtownik – 126 zł,
- 14.07.2009 r. – śniegołap – 73,77 zł,
- 28.07.2009 r. – meble w (...) C. – 1290 zł,
- oferta na okna z 5.09.2009 r. – 1037 zł (2 sztuki), 1.011,62 zł (2 sztuki),
- listopad 2009 r. - zmywarka I. w (...) – 1.638,52 zł, -
- 14.07.2009 r. – śniegołap – 73,77 zł, na budynek gospodarczy i dom
- 30.07.2009 r. – blacha (68 m<sup>2</sup>), gąsiory – 1485,57 zł, - na budynek gospodarczy
- 15.07.2009 r. – tynk akrylowy – 314 zł,
- 22.10.2009 r. klej montażowy, obrzeża , oklejanie kantów, płyty wiórowe – 899 zł,
- 19.11.2009 – materiały hydrauliczne -244,91 zł,
- 30.11.2009 r. – panele 20 m<sup>2</sup>, narożniki, listwy – 921,13 zł,
- regał, grzejnik, zasłony
- 27.10.2009 – beton .

Rachunki przedstawione przez pozwaną G. S.:

- 2005 r. – grzejniki, zawory, nawilżacz – 1.107,86 zł,
- 2007 r. - ościeżnice białe 369 zł,
- 12.10.2007 r. – klamki, gips, drzwi białe pokojowe, - 920 zł,
- 20.10.2007 – płytki, klej – 983 zł, kupowane w L. w Euro – flizie,



- 20.10.2007 – flizy do łazienki – 81 zł, Euro – fliz w L.,
- 12.11.2007 r- grzejnik, materiały, szafka lustrzana – 626 zł,
- 20.11.2007 r. – wanna ibis , płytki wenge, bateria wannowa – 2.160 zł,
- 28.11.2007 r. – fuga, silikon – 226 zł,
- 11.12.2007 – płytki – 122 zł,
- 15. 12.2007 r. – klej gralurnik – 46 zł,
- 27.12.2007 roku – meble Witek – Modlniczka - 3.253 zł,
- 27.12.2007 - pojemnik na sztućce, patelnia – 86 zł,
- 2.04.2008 r. – podgrzewacz wody dwupłaszczowy, wspornik do bojlera, bojler - 782 zł,
- oferta na okna drutex,
- 30.07.2008 r. boazeria, panele białe – 346,84 zł,
- 6.08.2008 – panele podbitkowe – 298 zł,
- 13.08.2008 – rynny, 802 zł,
- 18.08.2008 r. – wiatrownica – 196 zł,
- 28.07.2008 – sypialnia łóżko ( (...) C.) -1370 zł,
- 23.08.2008 r - materiały sanitarne, bidet, umywalka, 1728 zł (zakupione w L.),
- 5.09.2008 r – płytki – 91 zł,
- 6.09.2008 r. – materiały na poddasze– 5.540 zł,
- 6.09.2008 – farby – 399 zł.

Analiza tych rachunków wskazuje, że niewątpliwie część prac remontowych musiała być prowadzona już w 2007 roku. Są to z całą pewnością materiały do remontu łazienki. Sam powód przedstawił nieliczne, ale jednak rachunki z 2007 roku. Te okoliczności świadczą o wiarygodności zeznań pozwanej w tym zakresie. Po sierpniu 2008 roku były wykonywane jeszcze pewne drobne prace wykończeniowe w budynku mieszkalnym, strony dokonywały zakupów wyposażenia (meble). Należy zwrócić uwagę też na fakt, że pozwana przedłożyła więcej rachunków z okresu przed darowizną (remont domu), co potwierdzałoby, że pozwana zanim otrzymała od pozwanego darowiznę inwestowała w remont domu powoda. Z kolei analizując rachunki przedłożone przez powoda, to wyraźnie widać, że aktywność powoda zwiększyła się po tym jak sprzedał w lipcu 2009 roku nieruchomości w T.. Z tego okresu po sprzedaży pochodzi najwięcej rachunków zaoferowanych przez powoda. Dotyczyły one przede wszystkim remontu budynku gospodarczego i wybetonowania wjazdu, co także potwierdzałoby wiarygodność zeznań pozwanej. Pozwana przyznała, że w 2009 roku już nie inwestowała w nieruchomości. Ten okres przypadał bowiem na czas, kiedy stosunki między stronami pogorszyły się. Pozwana w marcu 2009 roku po raz pierwszy złożyła pozew rozwodowy (który ostatecznie cofnęła, zgadzając się wrócić do powoda, chcąc jeszcze ratować małżeństwo).

Mając te okoliczności na uwadze, sąd uznał że twierdzenia powoda, że w dacie dokonywania darowizny na rzecz pozwanej w sierpniu 2008 roku budynek mieszkalny był w fatalnym stanie i wymagał remontu, należało uznać za nieprawdziwe.

Zdaniem sądu powód nie wykazał także, aby to on ze swoich środków w całości finansował remont budynku mieszkalnego. Nie potwierdziły tego przeprowadzone w sprawie dowody. Jako gołosłowne należało też ocenić zeznania powoda, że za wszystkie faktury płacone było z jego osobistych środków, a pozwana jedynie faktury brała na swoje nazwisko. Te okoliczności też nie zostały w żaden sposób wykazane. Pozwana wskazywał, że z uwagi na jej znaczny nakład finansowy na remont budynku, powód zdecydował się na darowiznę udziału na jej rzecz.

Dodać też trzeba, że powód nie wykazał, aby jego sytuacja finansowa była na tyle do dobra, że mógł samodzielnie podolać wszystkim wydatkom związanym z remontem. Przeciwno powodowi toczyły się postępowania egzekucyjne, co świadczy, że nie regulował on swoich zobowiązań. W tej sytuacji twierdzenia, że samodzielnie poniósł wydatki na kwotę ok. 100.000 zł, należy uznać za gołosłowne, tym bardziej, że materiał dowodowy wskazuje, że zasadnicza część prac remontowych została przeprowadzona przed 2009 rokiem, kiedy to uzyskał pieniądze ze sprzedaży nieruchomości. Twierdzenia, że remont domu został przeprowadzony ze środków uzyskanych ze sprzedaży nieruchomości w lipcu 2009 roku są bezpodstawne, skoro remont domu został przeprowadzony w latach 2007 – 2008. Niewątpliwie po sprzedaży nieruchomości powód wyremontował budynek gospodarczy, czemu pozwana nie przeczyła, wskazując jednak, że rozbił to bez jej zgody. Z kolei wjazd został przebudowany przez Gminę, co także nie pozwala uznać, że działaniem powoda doszło do zwiększenia wartości nieruchomości w tym zakresie.

Podkreślić także trzeba, że powód nie wykazał, aby pozwana za faktury wystawione na jej nazwisko płaciła jego pieniędzmi. Pozwana stanowczo temu zaprzeczyła.

Mając na uwadze taką ocenę materiału dowodowego, tj. iż powód nie wykazał, aby wskazywane przez niego nakłady na nieruchomość zostały wykonane przez niego wyłącznie we własnym zakresie, sąd w takiej sytuacji nie znalazł podstaw do przeprowadzenia opinii biegłego rzeczoznawcy na okoliczności zawnioskowane przez powoda. Przeprowadzenie tego dowodu w tej sytuacji stało się zbędne.

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powództwo jako niezasadne podlegało oddaleniu w całości.

Zgodnie z treścią art. 207 kc pożytki i inne przychody z rzeczy wspólnej przypadają współwłaścicielom w stosunku do wielkości udziałów; w takim samym stosunku współwłaściciele ponoszą wydatki i ciężary związane z rzeczą wspólną.

Korzystanie przez współwłaścicieli z rzeczy wspólnej wiąże się nie tylko z pobieraniem ewentualnych pożytków, ale także z koniecznością ponoszenia wydatków i obciążeń z tytułu posiadania rzeczy. Ustawodawca zalicza tu wydatki konieczne, niezbędne do zachowania rzeczy w stanie nie pogorszonego, a więc związane z przeprowadzeniem remontów, odnowienia, renowacji czy naprawy rzeczy, jak i użyteczne, zwiększające wartość rzeczy, jak ulepszenia czy modernizacje. Zakres uprawnień i obowiązków określony jest wielkością udziału każdego ze współwłaścicieli.

Współwłaściciel, który dokonał na rzecz wspólną nakładów, jest uprawniony do domagania się zwrotu ich części od pozostałych współwłaścicieli, stosownie do wielkości udziałów. Przyjmuje się, że w art. 207 kc chodzi o szerokie rozumienie wydatków na rzecz wspólną, obejmujące wszystkie wydatki zarówno dokonane w ramach zwykłego zarządu, jak i z jego przekroczeniem, w tym nakłady konieczne, użyteczne, a także zbytkowne. Przez użyte w art. 207 kc pojęcie „wydatków” rozumie się różnego rodzaju nakłady poniesione na rzecz wspólną. Przepis ten obejmuje zatem także nakłady inwestycyjne i może stanowić podstawę prawną roszczeń współwłaściciela o zwrot ich równowartości.

Należy podkreślić, że obecnie dominuje pogląd, że roszczenie o zwrot nakładów ma charakter obligacyjny, a zatem dokonujący nakładów współwłaściciel może skierować swoje roszczenie, jedynie do osoby, która była współwłaścicielem w chwili dokonywania nakładów, nawet jeśli następnie zbyła swój udział w rzeczy, w tym nieodpłatnie. Roszczenie takie powstaje z chwilą poniesienia tych wydatków.

Stanowisko powyższe znalazło odzwierciedlenie w orzeczeniu Sądu Najwyższego z dnia 10 maja 2006 r., III CZP 11/06, OSNC 2007, nr 3, poz. 38, w którym stwierdzono, że roszczenie o zwrot wartości nakładów poczynionych przez

jednego ze współwłaścicieli na nieruchomości wspólną przysługuje przeciwko osobom, które były współwłaścicielami w czasie dokonywania tych nakładów. W uchwale z dnia 21 lutego 2008 r., III CZP 144/07, OSNC 2009, nr 2, poz. 22, Sąd Najwyższy wskazał dodatkowo, że roszczenie o zwrot wartości nakładów poniesionych przez jednego ze współwłaścicieli na rzecz wspólną przysługuje przeciwko osobom, które były współwłaścicielami w czasie dokonywania tych nakładów, również wtedy, gdy osoby te zbyły swoje udziały nieodpłatnie.

Przenosząc te rozważania na grunt niniejszej sprawy, w pierwszej kolejności należy wskazać, że większość prac remontowych dotyczących budynku mieszkalnego została wykonana przed dokonaniem darowizny, o czym szczegółowo była już mowa przy ocenie dowodów. W tej sytuacji powód nie może kierować roszczenia o zwrot połowy tych nakładów do pozwanej, skoro pozwana nie była wtedy współwłaścicielką nieruchomości. Darując pozwanej udział w nieruchomości w sierpniu 2008 roku, darowizną dotyczyła stanu jaki miał miejsce w dacie darowizny, a zatem ze wszystkim dokonanymi nakładami. W tym miejscu należy jednak wskazać, że powód nie wykazał, że to on poniósł samodzielnie wydatki na remont domu, bo z zebranego materiału dowodowego wynika, że remont domu wykonywany był finansowym staraniem powoda i pozwanej. Nawet gdyby przyjąć inne stanowisko, to jak już zostało wskazane, wobec tego że prace te zostały wykonane przed darowizną, powód nie może kierować takiego roszczenia do pozwanej.

Niewątpliwie już po dokonaniu darowizny powódka sfinansowała zakup części materiałów budowlanych na remont poddasza, co łącznie dało kwotę ok. 6000 zł. W związku z tym, że powód skutecznie nie zakwestionował tego, że to powódka zapłaciła za te faktury (z września 2008 r.), należało uznać, że był to nakład pozwanej.

Z kolei niewątpliwie powód jesienią 2009 roku dokonał remontu budynku gospodarczego. Sumując wszystkie faktury przedłożone przez pozwanego jego nakłady z tego tytułu wyniosły ok. 7000 zł. Sąd nie brał pod uwagę rachunków za zmywarkę i meble, bo są to ruchomości nie związane trwale z nieruchomością, a zatem nie można mówić, że stanowią one nakład na nieruchomość wspólną. Jeżeli te sprzęty zostały zakupione przez powoda, to stanowią jego własność.

Co do remontu wjazdu, to powód przyznał, że remont ten było potrzebny, bo wjazd zniszczyły samochody, które do niego przyjeżdżały. Ponadto pozwana zeznała, że poprawiony przez powoda wjazd został następnie częściowo zdemontowany, kiedy gmina wykonywała chodniki i to Gmina finansowała wykonanie nowych wjazdów. Rozliczanie w takiej sytuacji związanych z tym wydatków i domaganie się zwrotu połowach tych wydatków od pozwanej jest nieuzasadnione.

W tej sytuacji należało uznać, że nakłady stron na nieruchomość po dokonaniu darowizny były porównywalne.

Zwrócić też trzeba uwagę, że z jednej strony pomiędzy powodem i pozwaną funkcjonował ustrój rozdzielności majątkowej, a zatem każde z ich miało swój odrębny majątek. Z drugiej strony byli jednak małżeństwem (a nie tylko zwykłymi współwłaścicielami nieruchomości), prowadzili wspólne gospodarstwo domowe. Z ich zeznań nie wynikało, aby prowadzili ściśle rozliczenia między sobą. Jest rzeczą oczywistą, że w sytuacji prowadzenia wspólnego gospodarstwa domowego (pomimo rozdzielności majątkowej) strony w różny sposób mogą dzielić się wydatkami. Nie wynika, że strony wszystkie wydatki dzieliły na pół. Oznacza to, że poszczególne wydatki mogły różnie rozkładać się w danym momencie. Jedna strona może sfinansować pewne wydatki, druga w tym czasie inne (dotyczy to wszystkich aspektów: remontu, opłat, wyżywienia). Ścisłe rozdzielenie poszczególnych wydatków nie jest w takiej sytuacji możliwe.

Mając te okoliczności na uwadze sąd uznał żądanie powoda za nieuzasadnione, wobec czego podlegało oddaleniu w całości.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 98 kpc, mając na uwadze zasadę odpowiedzialności za wynik procesu. Na zasądzoną od powoda na rzecz pozwanej kwotę składa się wynagrodzenie pełnomocnika i zwrot opłaty od pełnomocnictwa. Wysokość wynagrodzenia pełnomocnika została ustalona na podstawie rozporządzenia Min. Sprawiedliwości z dnia 28.09.2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych.

Mając na uwadze, że powód był reprezentowany przez pełnomocnika z urzędu, sąd przyznał pełnomocnikowi z urzędu wynagrodzenie obliczone na podstawie Min. Sprawiedliwości z dnia 28.09.2002 roku w sprawie opłat za czynności adokackie (powiększone o podatek VAT).

Kosztami opłaty od pozwu Sąd obciążył Skarb Państwa, wobec tego, że powód był zwolniony od kosztów sądowych.

SSR Iwona Trzeciak