

Sygn. akt I C 325/15

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 2 grudnia 2016 roku

Sąd Okręgowy w Tarnowie, I Wydział Cywilny

w składzie:

**Przewodniczący: SSO Piotr Wicherek**

Protokolant: Monika Barwacz

po rozpoznaniu w dniu 18 listopada 2016 roku w Tarnowie na rozprawie

sprawy z powództwa B. S. i M. S.

przeciwko A. N.

o zapłatę

I. zasądza od pozwanej A. N. na rzecz powodów B. S. i M. S. solidarnie kwotę 96.199,08 złotych (dziewięćdziesiąt sześć tysięcy sto dziewięćdziesiąt dziewięć złotych 08/100) wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie liczonymi od dnia 5 sierpnia 2013 roku do dnia zapłaty, zastrzegając pozwanej A. N. prawo do powoływania się w toku egzekucji na ograniczenie jej odpowiedzialności wynikające z nabycia spadku po K. K. z dobrodziejstwem inwentarza,

II. w pozostałym zakresie powództwo oddala,

III. nakazuje pobrać od pozwanej A. N. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Tarnowie kwotę 3.863,20 złotych (trzy tysiące osiemset sześćdziesiąt trzy złote 20/100) tytułem brakującej części wydatków na opinię biegłego W. S. (1),

IV. zasądza pozwanej A. N. na rzecz powodów B. S. i M. S. solidarnie kwotę 10.156,09 złotych (dziesięć tysięcy sto pięćdziesiąt sześć złotych 09/100) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt I C 325/15

## UZASADNIENIE

**wyroku Sądu Okręgowego w Tarnowie z dnia 2 grudnia 2016r.**

Powodowie M. S. oraz B. S. pierwotnie wnieśli o zasądzenie od pozwanej K. K. solidarnie kwoty 120.000 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty, zasądzenie od pozwanej na rzecz powodów kosztów procesu.

Na uzasadnienie żądania pozwu powodowie wskazali, że na podstawie umowy darowizny z dnia 9.03.2007r. powódka M. S. nabyła własność nieruchomości położonej w T. przy ul. (...), zabudowanej dwukondygnacyjnym budynkiem mieszkalnym. Na powyższej nieruchomości powódka w latach 2007 – 2010 dokonała szeregu nakładów i inwestycji, które nie tylko były niezbędne dla prawidłowego korzystania z nieruchomości, ale także znacząco podniosły jej wartość. W roku 2007 powodowie wyremontowali łazienkę, znajdującą się na piętrze budynku oraz wymienili instalację CO. Remont łazienki był gruntowny, łącznie z wyburzeniem ściany i powiększeniem powierzchni łazienkowej o sąsiednie pomieszczenie. Dalej powodowie wskazali, że remont instalacji CO był konieczny z uwagi

na fakt, iż dotychczasowa instalacja była wykonana w starej technologii i mocno zniszczona. Powodowie założyli nowe kaloryfery, wymienili rury oraz zakupili nowy piec CO. W latach 2007-2010 powodowie wymienili całą stolarkę okienną (oprócz dwóch okien w sypialni K. K. i korytarzu na dole). Okna, które dotychczas były w budynku miały ponad 40 lat i od początku były to okna używane, które zostały zdemontowane z innego budynku. W roku 2008 strona powodowa wymieniła także wszystkie drzwi wewnętrzne w budynku wraz z ościeżnicami. Dotychczas zamontowane drzwi były zniszczone i również pochodziły z demontażu z innego budynku. Powodowie zamontowali także nowe drzwi garażowe oraz drzwi wyjściowe na ogród. W roku 2009 powodowie wymienili całe poszycie dachowe. Z kolei w roku 2010 powodowie wykonali nową elewację budynku wraz z jego ociepleniem. Wraz z elewacją, powodowie przerobili istniejące balustrady, wykonali także taras nad gankiem. Ponadto wewnątrz domu strona powodowa w części pomieszczeń wymieniła podłogi, zakładając nowe panele w pokojach oraz płytki w korytarzu i kuchni, gdzie wcześniej położony był jedynie gumolit. Wykonano też remont instalacji elektrycznej na górnej kondygnacji domu oraz w korytarzach i kuchni na dole. Powodowie przeprowadzili także generalny remont kuchni. Ponadto strona powodowa poniosła znaczny koszt odnowienia i odświeżenia ścian w całym budynku. Powodowie wyremontowali też ogrodzenie posesji, a w części wykonali nowe. Na powyższe prace powodowie zachowali tylko część rachunków. Łączne nakłady i wydatki jakie powodowie zainwestowali w darowaną nieruchomość, strona powodowa wyszacowała na kwotę 200.000 zł. Wszystkie powyższe prace znacznie zwiększyły wartość nieruchomości, zwiększyły standard i komfort mieszkania.

Dalej powodowie wskazali, że z dokonanych nakładów praktycznie w ogóle nie skorzystali, albowiem w maju 2011r. pozwana dokonała odwołania darowizny przedmiotowej nieruchomości. W sprawie tej Sąd Okręgowy w Tarnowie wyrokiem z dnia 11.09.2012r. sygn. akt: I C 459/11 zobowiązał M. S. do złożenia oświadczenia o przeniesieniu własności nieruchomości na rzecz K. K.. Od czasu prawomocności tego orzeczenia pozwana objęła pełne i samoistne posiadanie tej nieruchomości. Pomimo domagania się przez powodów rozliczenia poczynionych nakładów, do chwili obecnej nie uzyskali oni żadnej zapłaty z tego tytułu.

Pozwana K. K. wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powodów na rzecz pozwanej kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego. pozwana zarzuciła, iż wskazane w pozwie nakłady nie były nakładami koniecznymi oraz nie zwiększyły wartości nieruchomości. Co do remontu łazienki, pozwana wskazała, że jej wyposażenie nie odbiega znacznie od wyposażenia poprzedniego. Ponadto pozwana zaprzeczyła jakoby powodowie wymienili instalację elektryczną, kanalizacyjną. Z kolei jeśli chodzi o wymianę instalacji CO, pozwana wskazała, że poprzednia instalacja była wykonana zgodnie z zasadami sztuki budowlanej i była sprawna, wymiana, którą powodowie wykonali polegała wyłącznie na zamontowaniu rurek na ścianie, co ma negatywny wpływ na estetykę budynku. Ponadto pozwana wskazała, że powodowie znacznie zawyżyli koszty wskazanej wymiany instalacji CO. Pozwana naprowadziła również, że to ona kupiła w 2001r. piec centralnego ogrzewania, który następnie powodowie zdemontowali i założyli stary piec, który już w 2011r. się zepsuł. Pozwana zaprzeczyła również, że powodowie wymienili prawie całą stolarkę okienną oraz, że okna znajdujące się wcześniej w budynku pochodziły z demontażu. Następnie pozwana wskazała, że zamontowane przez powodów drzwi są kiepskiej jakości, o niskiej wartości jednostkowej. Pozwana przyznała, że dach uprzednio był pokryty papą, obecnie powodowie pokryli go blachą, ale nie doszło do wymiany więźby dachowej. Odnośnie elewacji, ta wykonana przez powodów jest gorszej jakości niż poprzednia, pomimo i że wcześniejsza nie miała ocieplenia. Pozwana zakwestionowała koszt wykonania tej elewacji, zwracając uwagę, że jej powierzchnia nie przekracza 100 m<sup>2</sup>. Zdaniem pozwanej nie jest też prawdą, że poprzednio zamontowane balustrady nie zapewniały bezpieczeństwa, podobnie odnośnie tarasu, wskazała ona, że został on wykonany przez jej męża. Pozwana zaprzeczyła, że doszło do wymiany podłóg, gdyż w dalszym ciągu w domu są położone parkiety, które były przed 2007r. Pozwana przyznała natomiast, że w kuchni położono płytki, a na korytarzu położono panele. Ponadto pozwana zaprzeczyła jakoby powodowie wykonywali remont instalacji elektrycznej w górnej części budynku. Nadto pozwana dodała, że meble w kuchni zostały przez powodów wymienione na meble gorszej jakości, niż te co były tam zamontowane uprzednio. Wskazała ona również, że powodowie nie zostawili w budynku żadnego sprzętu AGD. Zaprzeczyła również odnowieniu ścian w budynku. Nie jest również prawdą, że powodowie wyremontowali ogrodzenie. Końcowo pozwana wskazała, że powodowie nie udowodnili, iż przysługuje im wierzycielność w stosunku do niej, oraz jaka jest wysokość tej wierzycielności. Ponadto pozwana naprowadziła, że powodowie nie posiadali środków

pieniężnych umożliwiających dokonanie przez nich nakładów o wartości powyżej 120.000 zł. Ponadto zdaniem pozwanej domaganie się przez powodów zwrotu nakładów jest sprzeczne z zasadami współżycia społecznego.

K. K. zmarła w dniu 7 lipca 2014r. W jej miejsce wstąpiła A. N. – następca prawny pozwanej, zgodnie z treścią postanowienia Sądu Rejonowego w Tarnowie z dnia 19 listopada 2014r. sygn. akt: I Ns 1232/14.

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

Powódka M. S. na podstawie umowy darowizny z dnia 9 marca 2007r. nabyła od swojej babci – K. K., własność nieruchomości położonej w T. – S. obręb (...), pod adresem T., ulica (...), składającej się z działki (...) o powierzchni 0,0232 ha, dla której Sąd Rejonowy w Tarnowie prowadzi księgę wieczystą o numerze KW (...), która jest zabudowana domem mieszkalnym murowanym, dwukondygnacyjnym, wybudowanym w latach siedemdziesiątych XX wieku, krytym papą o powierzchni 103 m<sup>2</sup>, w złym stanie technicznym, wymagającym kapitalnego remontu, w tym w szczególności wymiany dachu, wszystkich instalacji oraz stolarki. Przedmiot darowizny stanowił majątek osobisty obdarowanej. Jednocześnie M. S. ustanowiła dla K. K. służebność osobistą mieszkania w całym darowanym domu wraz z prawem korzystania z pomieszczeń i urządzeń wspólnych.

Dowód: akt notarialny z dnia 9.03.2007r. rep (...) nr (...) (karta 13-14)

Po nabyciu przedmiotowej nieruchomości powódka została wpisana pierwotnie sama, a następnie wraz z mężem B. S. na skutek zawartej po dacie darowizny umowy majątkowej małżeńskiej, w dziale II księgi wieczystej numer (...) jako właścicielka, a potem współwłaścicielka, objętej nią nieruchomości na prawach małżeńskiej wspólności ustawowej.

Dowód: treść księgi wieczystej (...) – fakt znany Sądowi urzędowo, odpis zupełny dostępny na stronie internetowej Ministerstwa Sprawiedliwości,

Wkrótce też powódka wraz z mężem rozpoczęła prace remontowe obejmujące budynek mieszkalny oraz ogród przylegający do niego wraz z ogrodzeniem.

Budynek mieszkalny przy ul. (...) jest to budynek w zabudowie bliźniaczej – trzykondygnacyjny z poddaszem, wybudowany w latach siedemdziesiątych ubiegłego wieku, murowany, na fundamencie betonowym, stropy wylewane – płyta żelbetowa, dach trzyspadowy o konstrukcji drewnianej.

W trakcie przeprowadzonych remontów w latach 2007-2010 powódka wykonała remont łazienki na piętrze, wymieniła stolarkę okienną drewnianą na PVC – okna i drzwi balkonowe, zamontowała rolety zewnętrzne, wymieniła drzwi wewnętrzne do pomieszczeń, wymieniła bramę garażową wraz z założeniem napędu elektrycznego, wykonała nowe poszycie dachu z blachy w miejsce pierwotnego pokrycia papą, wykonała izolację termiczną ścian zewnętrznych (styropian grubości 10cm) wraz z położeniem tynku cienkowarstwowego, oraz montażem parapetów zewnętrznych, przerobiła balustrady balkonów północnych i południowych na wypełnienie z płaskowników stalowych, wykonała podłogi z paneli na przedpokoju na parterze, przeprowadziła remont kuchni na parterze w tym ułożyła płytki ścienne i podłogowe, przeprowadziła malowanie pomieszczeń wraz z przygotowaniem podłoża (zerwanie tapet); wykonała częściową wymianę instalacji elektrycznej w tym punktów (gniazdek, włączników); wymieniła instalację centralnego ogrzewania (grzejników, przewodów, pieca c.o.), przerobiła ogrodzenie z siatki.

Remont łazienki był gruntowny, przede wszystkim powiększono jej powierzchnię użytkową poprzez wyburzenie małej ścianki działowej, pomieszczenie, które uprzednio pozwana traktowała jako „brudownik” i w którym składała brudne rzeczy. Zdemontowano również stare płytki i położono nowe, na ścianach i podłodze, pomalowano ściany i sufit, wymieniono wyposażenie łazienki w postaci wanny, umywalki, ustępu. Remont łazienki na piętrze budynku wyniósł 8 407,05 zł brutto.

W ramach wymiany stolarki okiennej i drzwiowej, powodowie wstawili nowe okna i drzwi plastikowe. Koszty wymiany stolarki okiennej i drzwiowej wyniósł kwotę 15 958,25 zł. Nie wymieniano okien na strychu oraz na klatce schodowej

prowadzącej na strych. Na piętrze budynku wymieniono wszystkie okna oraz drzwi wewnętrzne wraz z ościeżnicami. Na wszystkich oknach na piętrze z zewnątrz zamontowano rolety. Po zachodniej stronie budynku znajduje się mały balkonik z balustradą z prętów metalowych, która to balustrada, ani na parterze, ani piętrze po stronie zachodniej nie była wymieniana przez powodów.

Na południowej elewacji budynku znajduje się balkon, na balkonie jest balustrada wymieniona częściowo w ten sposób, że główne słupki oraz poręcz balustrady pozostała ze starej balustrady, która osadzona została w płycie balkonowej, natomiast wymienione zostały elementy wypełniające w tej chwili zesparowane z rurki i prętów metalowych. Z zewnątrz wymieniono też parapety oraz okno i drzwi balkonowe. Koszt montażu rolet wyniósł 5 543,09 złotych.

W pokoju na piętrze od strony południowej ściany wymalowano na zielono, zamontowano grzejnik płytowy, częściowo zamurowano wnękę okienną. Parkiet w całym domu nie był wymieniany. Ściany zostały tylko przemalowane, nie pokryto ich regipsem, przed malowaniem, na ścianach była tapeta, która została ściągnięta. Wymieniono gniazdka elektryczne i wyłączniki. W pokoju po stronie północnej również przemalowano ściany na kolor niebieski. Na północnej ścianie, na piętrze znajduje się balkon z balustradą, której wypełnienie zostało wymienione. W pokoju wymieniono również instalację elektryczną, zamontowano nowe gniazdka elektryczne, kontakty, listwy przypodłogowe. W przedpokoju na piętrze wymieniono grzejnik i przemalowano go. Koszt wymiany balustrad wyniósł 5 034,93 zł.

Na parterze budynku przy ulicy (...) znajdują się 2 pokoje, kuchnia i ubikacja. Pokój od strony południowej zajmowała K. K.. W pokoju tym powodowie wymienili okno i grzejniki. Nie wymieniano tutaj kontaktów ani listw podłogowych, pomalowano ściany, na których wcześniej znajdowały się tapety. Na poziomie parteru wymieniono wszystkie drzwi wewnętrzne, w pokoju tym nie ma rolety zewnętrznej. W pokoju na parterze od strony północnej przemalowano ściany, nie wymieniano kontaktów elektrycznych, wymieniono okno zewnętrzne wraz z roletą oraz zamontowano grzejnik z instalacją. Na balkonie, znajdującym się na parterze również wymieniono balustrady.

Odnośnie wymiany drzwi wewnętrznych, całkowity koszt tych prac wyniósł 5 590,31 zł.

Na parterze budynku znajduje się kuchnia, w której powodka przeprowadziła generalny remont, wymieniając całkowicie instalacje i meblowanie oraz wyposażenie, a także okna z roletą i grzejnik. Na ścianach i na podłodze położono nowe płytki. Obok kuchni znajduje się ubikacja, która również ma zmieniony ustęp, nie zmieniano tylko umywalki i kranu. Powodowie doprowadzili tam też ciepłą wodę. Remont kuchni wyniósł 2 205,74 zł brutto.

W przedpokoju na parterze, na podłodze znajdował się gumolit, na który powodowie położyli panele. Powódka wymieniając podłogi poniosła koszt 882,92 zł brutto.

Na schodach prowadzących do przyziemia wymieniono okno. Na poziomie przyziemia wymieniono instalację CO i kaloryfer, w pomieszczeniu przyziemia powodowie wykonali również wylewkę poziomującą, wymieniono też okna wyjściowe na zewnątrz. W poziomie przyziemia nie wymieniano żadnych drzwi wewnętrznych. Powodowie zakupi i zamontowali również nowy piec do centralnego ogrzewania.

Wartość malowania pomieszczeń wyniosła 4 854,33 zł.

Koszt wymiany instalacji elektrycznej to kwota 2.670,11 zł brutto, a instalacji centralnego ogrzewania to kwota 10.479,56 zł

W roku 2010 powodowie wykonali nową elewację zewnętrzną budynku wraz z jej ociepleniem. Cały budynek posiada elewację wykończoną płytami styropianowymi, na którą położono tynk. Koszt wykonania elewacji i jej ocieplenia wyniósł 30 598,34 zł. Powodowie wymienili również całe poszycie dachowe, które przed remontem było wykonane z papy. Pierwotne poszycie jakie znajdowało się na budynku mieszkalnym było zrobione z papy i było nieszczelne. Podczas opadów deszczu dochodziło do lokalnych przecieków. Koszt wymiany pokrycia dachu wyniósł 8 332,57 zł

W poziomie przyziemia budynku znajduje się garaż, w którym powódka zamontowała nowe drzwi garażowe. Koszt wymiany bramy garażowej wyniósł 3 048,89 zł.

Powódka wyremontowała również okalające nieruchomość ogrodzenie wstawiając nowe słupki i siatkę. Koszt jego wyremontowania to kwota 672,19 zł.

Łączna wartość nakładów poczynionych na nieruchomość wynosi: wartość nakładów koniecznych 13.367,50 złotych, w tym wartość nakładów koniecznych niespożytkowanych przez powodów wynosi **12.303,31 złotych**, wartość nakładów użytecznych podwyższających wartość nieruchomości w chwili jej zwrotu przez powodów poczynionych na nieruchomość wynosi **69.713,48 zł**, oraz wartość nakładów zbytkownych podwyższających wartość nieruchomości w chwili jej zwrotu przez powodów wynosi **14.182,29 zł**.

Dowód: faktury i umowy na wykonanie usług remontowych (karta 15-38, 189), opinia sądowa biegłego z zakresu budownictwa (karta 300-402), opinia uzupełniająca (karta 489-516), opinia uzupełniająca (karta 538-539), opinia ustna biegłego sądowego inż. W. S. (1) (karta 544-545 i nagranie), zeznania świadków M. K. (1) (karta 235 i nagranie), J. K. (karta 236 i nagranie), M. K. (2) (karta 238 i nagranie), J. B. (karta 253 i nagranie), P. J. (karta 256 i nagranie), W. W. (karta 269 i nagranie), T. I. (karta 270 i nagranie)

Wszystkie prace remontowe finansował powód B. S. oraz powódka M. S. ze swojego majątku wspólnego. Powód pracował w tym czasie w Niemczech. W T. przebywała M. S., wraz z dziećmi stron. W trakcie wykonywania prac remontowych powódka wraz z dziećmi mieszkała w domu przy ulicy (...). W 2011r. zdecydowała się jednakże na wyjazd do męża i tam też się przeniosła, zamieszkując na stałe. Po przeprowadzce do Niemiec powódka wraz z mężem przyjeżdżała do T. kilka razy do roku. Pozwana po przejęciu spornej nieruchomości na własność nie zwróciła powodom żadnych środków finansowych z tytułu poczynionych nakładów, pomimo kierowanych do niej przez powódkę monitów.

Dowód: zeznania E. K. (karta 104-106 i nagranie), M. K. (3) (karta 106 i nagranie), K. D. (karta 107 i nagranie),

W dniu 6 maja 2011r. K. K. odwołała darowiznę udzieloną M. S. i wezwała powódkę do zwrotnego przeniesienia na nią własności nieruchomości będącej przedmiotem darowizny. K. K. nabyła z powrotem własność nieruchomości na podstawie wyroku zobowiązującego powódkę do złożenia oświadczenia woli o przeniesieniu prawa własności nieruchomości położonej w T. przy ulicy (...). Wyrok ten uprawomocnił się w dniu 1 lutego 2013r.

Dowód: odwołanie darowizny (karta 39), wyrok SO w Tarnowie z dnia 11.09.2012r., sygn. akt: I C 459/11 (karta 40), odpis księgi wieczystej (...) (karta 54-56),

K. K. zmarła w dniu 7 lipca 2014 roku w D.. Spadek po K. K. nabyła w całości, z dobrodziejstwem inwentarza, na podstawie testamentu notarialnego zmarłej K. K. jej córka A. N.. Zostało to stwierdzone postanowieniem Sądu Rejonowego w Tarnowie z dnia 19 listopada 2014r. sygn. akt I Ns 1232/14.

Dowód: odpis aktu zgonu pierwotnej pozwanej (karta 202), postanowienie SR w Tarnowie z dnia 19.11.2014r., sygn. akt: I Ns 1232/14 (karta 224), odpis księgi wieczystej (...) (karta 54-56),

Sąd ustalił powyższy stan faktyczny w oparciu o dowody z dokumentacji w postaci faktur i rachunków, aktu notarialnego z dnia 9.03.2007r., pisma zawierającego odwołanie darowizny, wyroku Sądu Okręgowego w Tarnowie z dnia 11.09.2011r., sygn. akt: I C 459/11, odpisu księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości (...). Dowody z przedstawionych dokumentów Sąd uznał za w pełni wiarygodne, ich treść bowiem była jasna i nie budziła wątpliwości Sądu. Strona pozwana zakwestionowała dokumentację rachunkową przedłożoną przez stronę powodową, podnosząc, że nie dotyczy ona prac remontowych w spornej nieruchomości, a jest związana z prowadzoną przez powoda działalnością gospodarczą w ramach której wykonuje on prace budowlane w Niemczech. Zarzut ten, w kontekście całokształtu zgromadzonego materiału dowodowego należy uznać za nieuprawniony. Po pierwsze bowiem, fakt dokonania przez powodów remontów w budynku przy ulicy (...) potwierdzili wszyscy świadkowie zeznający w sprawie,

kolejno należy wskazać, że większość faktur i umów remontowych została wystawiona na M. S., a nie na B. S., co uniemożliwia ich rozliczenie w ramach prowadzonej przez niego działalności gospodarczej. Ponadto z całokształtu materiału dowodowego wynika, że remont był przez powodów wykonywany etapami, co wyjaśnia rozbieżność w czasie poszczególnych prac, w tym wymiany stolarki okiennej.

Kluczowym dowodem dla oceny zakresu wykonanych prac remontowych przez powodów, oraz charakteru tak poczynionych nakładów była opinii biegłego sądowego z zakresu budownictwa inż. W. S. (1), który na podstawie dokumentacji dostępnej w sprawie oraz oględzin spornej nieruchomości, ustalił, jakiego rodzaju nakłady poczynili powodowie, jaki był charakter tych nakładów oraz jaka była wartość tych nakładów, a także w jakim zakresie nakłady te zwiększyły wartość nieruchomości według stanu rzeczy na dzień 1 lutego 2013r. Sąd w pełni podzielił ustalenia i wnioski zawarte w opiniach pisemnych oraz opinii ustnej biegłego inż. W. S. (1), uznając je jako fachowe i należycie uzasadnione, z jednym wszakże wyjątkiem. Biegły w sposób logiczny wyjaśnił w jaki sposób dokonał wyczenia wartości nakładów oraz wskazał szerokie uzasadnienie ich kwalifikacji z uwagi na rodzaj poczynionych nakładów. Opinie zostały sporządzone przy wykorzystaniu wiadomości specjalnych, jakie posiada biegły, były jasne, pełne i nie zawierały wewnętrznych sprzeczności, zaś autorytet i wiedza biegłego je sporządzającego, nie budziły żadnych wątpliwości, dlatego stanowiły podstawę do dokonanych przez Sąd ustaleń. Biegły wycenił przeprowadzone prace remontowe oraz wartość użytych materiałów według stanu na dzień 1 lutego 2013r. Również wszelkie czynniki cenotwórcze biegły dobrał według stanu na wskazaną powyżej datę. W związku z powyższym porównanie z przedstawionymi przez pozwaną bieżącymi cennikami i ofertami nie może zostać uznane za zasadne. Sąd oceniając opinię biegłego w jednym tylko miejscu przyjął inną ocenę niż biegły. Mianowicie biegły S. uznał, że prace w postaci robót dotyczących malowania ścian a to zerwania tapet, przygotowania podłoża i malowania ścian o wartości 2.796,95 złotych (strona 506 opinii) nie zwiększają wartości nieruchomości, albowiem są to prace cykliczne i konserwacyjne nie wpływające na wartość nieruchomości. W ocenie Sądu natomiast dokonane przez powodów prace jednak wartość nieruchomości zwiększyły, o ile bowiem istotnie nie zwiększają wartości drobne bieżące konserwacje w postaci malowania ścian bez zmian ich struktury, to w wypadku nakładów poczynionych przez powodów zmiany te miały charakter znacznie bardziej istotny, mianowicie dotyczyły zerwania tapet, przygotowania podłoża i następnie malowania, czyli były to roboty o szerokim zakresie, i wpływające w istotny sposób na wygląd tychże ścian oraz ich strukturę. Nie da się natomiast zaprzeczyć, że jakby bardzo nie chciała strona pozwana twierdzić, że standard budynku z lat 70-tych jest zupełnie wystarczający i nie ma potrzeby go zmieniać, to jednak obecnie nawet średni standard pomieszczeń nie przewiduje tego by ścianach były kilkunastoletnie lub starsze tapety. Tak więc zmiana struktury tych ścian była przystosowaniem ich do współczesnego standardu, zatem niewątpliwie była nakładem użytecznym, ale też z uwagi na swój rodzaj, czyli wykonanie robót koniecznych do dalszej konserwacji, czyli samego malowania, które jest obecnie możliwe bez dalszych nakładów w ocenie Sądu zwiększyło wartość nieruchomości. Zresztą zagadnienie to jest marginalne, albowiem akurat ta pozycja w opinii biegłego to jedynie niecałe 3% wartości wszystkich rozliczanych nakładów. Uwaga ta ma zatem niejako charakter porządkowy aby jasno przedstawić ustalenia faktyczne Sądu.

Sąd oparł częściowo ustalenia faktyczne również na zeznaniach świadków. Trzeba tu jednakże wyraźnie zaznaczyć, że zeznania te służyły sądowi głównie do ustalenia czasookresu wykonywanych prac oraz ich zakresu, a także czasookresu zamieszkiwania powodów w spornej nieruchomości. Ocena bowiem rodzaju wykonanych nakładów jak i ich koszt zostały bowiem w całości oparte na prawidłowej opinii biegłego sądowego z zakresu budownictwa inż. W. S. (1).

Zeznania świadków T. D., B. P., M. R., E. G., L. R., E. K., I. G., T. S., A. P., S. M., M. G., E. D. i E. S. nie służyły do czynienia ustaleń faktycznych z uwagi na ograniczoną wiedzę świadków w zakresie wykonywanych przez powodów prac remontowych. Natomiast zeznania pozostałych świadków w istocie były w dużej mierze wypełnione ich osobistymi ocenami, co do tego czy i jakie nakłady uważali oni za potrzebne lub niepotrzebne i dlaczego, w tym zakresie zatem twierdzenia świadków nie miały charakteru zeznań o faktach, ale ocen, które nie poddają się ocenie w kategorii prawda-falsz, i wobec tego ocenie Sądu podlegać nie mogły. Natomiast z zeznań tych świadków wynikał zakres dokonywanych robót, które jednak co do ich ilości i jakości weryfikował biegły na podstawie oględzin, dokonanych przez Sąd w obecności biegłego i dalszych swoich badań. Niewątpliwie rezultaty naoczni sądowej wraz

ze zgromadzonym materiałem zdjęciowym dają również podstawę do stwierdzenia, że opinia biegłego odzwierciedla rzeczywisty stan faktyczny.

### **Sąd Okręgowy zważył co następuje:**

Powodowie domagali się zasądzenia na ich rzecz solidarnie od pozwanej kwoty 120.000 zł tytułem nakładów poczynionych na nieruchomość będącą własnością pozwanej, w latach 2007-2010, kiedy była ona przedmiotem własności M. S., a następnie przedmiotem małżeńskiej wspólności ustawowej obojga powodów. Bezspornym pozostawało, iż istotnie powódka M. S. nabyła nieruchomość przy ulicy (...) w drodze darowizny uczynionej przez K. K., która to następnie odwołała uczynioną darowiznę i skutecznie doprowadziła do przeniesienia własności tej nieruchomości z powrotem na nią. Pomiędzy stronami nie było również sporu, iż faktycznie powódka M. S., oraz jej mąż, pozostający w ustroju małżeńskiej wspólności ustawowej, w latach 2007 – 2010 wykonywali prace remontowe w budynku położonym przy ulicy (...), za które po zwrocie własności nieruchomości na rzecz pozwanej nie otrzymali zwrotu wydatkowanych środków finansowych. Równie bezsporny pozostawał fakt, że K. K. zmarła w dniu 7 lipca 2014 roku w D.. Spadek po K. K. nabyła w całości, z dobrodziejstwem inwentarza, na podstawie testamentu notarialnego zmarłej K. K. jej córka A. N..

Istotę sporu stanowił natomiast zakres przeprowadzonych przez powodów prac oraz charakter poczynionych nakładów, pod kątem uznania ich za nakłady konieczne, użyteczne czy zbytkowne, a następnie rozliczenie tychże prac.

Rozliczenie nakładów dokonanych na przedmiot darowizny w sytuacji jej odwołania reguluje w sposób szczególny art. 898 § 2 k.c., odsyłający w tym zakresie do przepisów o bezpodstawnym wzbogaceniu. Rozliczenie nakładów po odwołaniu darowizny odbywa się zatem na podstawie art. 408 k.c. co oznacza, że zobowiązany do zwrotu przedmiotu darowizny 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 (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 8 kwietnia 1971 r. III CRN 45/70, OSNCP 1972/1/9, wyrok SN z dnia 22.02.2010r., sygn. akt: IV CSK 436/09). Roszczenie o zwrot wszelkich nakładów (koniecznych, użytecznych i zbytkowych) staje się wymagalne dopiero z chwilą wydania rzeczy właścicielowi, natomiast przy oznaczaniu zasad rozliczania nakładów, bierze się pod uwagę ceny rynkowe, obowiązujące w chwili wydania rzeczy (tak wyr. SN z 13.4.1983 r., IV CR 67/83, OSN 1983, Nr 11, poz. 186 i z 12.12.1967 r., III CRN 356/67, OSN 1968, Nr 8–9, poz. 148). W niniejszej sprawie, za datę właściwą dla stosowanej zasady rozliczania nakładów, należało zatem uznać 1 lutego 2013r., gdyż w tej dacie uprawomocnił się wyrok nakazujący złożenie M. S. zastępczego oświadczenia woli o zwrotnym przeniesieniu na pozwaną własności uprzednio darowanej nieruchomości.

Nakłady podlegające rozliczeniu w niniejszej sprawie dzielą się na konieczne i inne, z czego do drugiej grupy zalicza się nakłady użyteczne i zbytkowne. Nakłady konieczne to te, które są niezbędne do utrzymania rzeczy w stanie zdatnym do użytku zgodnie z jej przeznaczeniem albo do zapobieżenia zniszczeniu lub uszkodzeniu rzeczy, np. naprawy i remonty, utrzymanie zwierząt, bieżące podatki itp. (J. Ignatowicz, [w:] Resich, Komentarz 1972, t. II, s. 609). Inne niż konieczne są nakłady czynione w celu ulepszenia rzeczy (nakłady użyteczne), jak i czynione w celu zaspokojenia indywidualnych potrzeb czy upodobań wzbogaconego (nakłady zbytkowne).

Zwrotu nakładów koniecznych można żądać, o ile nie znajdują one pokrycia w użytku osiągniętym przez wzbogaconego. Chodzi tu o jakikolwiek użytek o charakterze majątkowym (W. Serda, Nienależne, s. 237; E. Łętowska, Bezpodstawne, s. 141). Rozbudowując definicję osiągniętego użytku, należy stwierdzić, że należą do niego m.in. pożytki naturalne i cywilne, ale tylko o tyle, o ile nie podlegają wydaniu zubożonemu, zyski nie będące pożytkami, ale wynikające z eksploatacji korzyści, czy zaoszczędzone wydatki. Odnośnie zaś pozostałych dwóch grup nakładów, można żądać ich zwrotu tylko o tyle, o ile zwiększają wartość korzyści. Ustalenie, czy zachodzi zwiększenie wartości w chwili zwrotu, dokonuje się przez porównanie wartości korzyści wraz z nakładami w stosunku do wzbogacenia osiągniętego kosztem zubożonego.

Jak ustalono w niniejszej sprawie, powodowie wykonali szereg nakładów w postaci remontu łazienki na piętrze, wymiany stolarki okiennej z drewnianej na PVC w oknach i drzwiach balkonowych, zamontowali rolety zewnętrzne,

wymienili drzwi wewnętrzne do pomieszczeń, wymienili bramę garażową wraz z założeniem napędu elektrycznego, wykonali nowe poszycie dachu z blachy w miejsce pierwotnego pokrycia papą, wykonali izolację termiczną ścian zewnętrznych wraz z położeniem tynku cienkowarstwowego, oraz montażem parapetów zewnętrznych, przerobili balustrady balkonów północnych i południowych na wypełnienie z płaskowników stalowych, wykonali podłogi z paneli na przedpokoju na parterze, przeprowadzili remont kuchni na parterze w tym ułożyli płytki ściennie i podłogowe, przeprowadzili malowanie pomieszczeń wraz z przygotowaniem podłoża (zerwanie tapet); wykonali częściową wymianę instalacji elektrycznej w tym punktów (gniazdek, włączników); wymienili instalację centralnego ogrzewania (grzejników, przewodów, pieca c.o.), przerobili ogrodzenie z siatki.

Dokładna charakterystyka poczynionych nakładów prowadzi do wniosku, że większość z nich stanowi nakłady użyteczne. Posiłkując się opinią biegłego sądowego z zakresu budownictwa, Sąd uznał, że remont łazienki na piętrze budynku ma charakter nakładu użytecznego. Przeprowadzone tam prace powodują przede wszystkim szersze i wygodniejsze dojścia do sanitariatów, oraz większe możliwości wykorzystania przestrzeni łazienki (np. możliwość zabudowy meblowej, ustawienia pralki bądź suszarki) co stanowi podniesienie funkcjonalności pomieszczenia. Z kolei mając na uwadze trwałość takich elementów jak terakota (60-80 lat), przewody wodociągowe i kanalizacyjne (25-50lat), wykonany zakres remontu łazienki nie miał charakter nakładów koniecznych. Dotyczy to również żywotności sanitariatów. Celem remontu był bowiem nie tyle brak możliwości korzystania z tego pomieszczenia, ale głównie podniesienie jego funkcjonalności.

Również wymiana stolarki okiennej i drzwi ma charakter nakładu użytecznego. Okres trwałości zamontowanych okien i drzwi zewnętrznych wynosi 35-50 lat. Rzeczywisty okres eksploatacji jest zbliżony do minimalnego okres trwałości. Obecnie zamontowano okna PCV z szybą zespoloną. Okna te charakteryzują się dużo niższą przenikalnością cieplną i wyższą izolacją akustyczną. Wymiana okien przyczynia się do poprawy komfortu cieplnego i akustycznego w mieszkaniu oraz przekłada się na zmniejszenie kosztów ogrzewania, a więc zwiększa użyteczność zajmowanego budynku. Ponadto okna PCV są odporne na działanie czynników atmosferycznych, trwalsze i tańsze w eksploatacji od okien drewnianych. Biorąc powyższe pod uwagę, oraz że wymiana okien przyczyniła się do ulepszenia izolacji budynku, a także osiągnięcia pożytku w postaci niższych kosztów ogrzewania, ocena powyższych nakładów jako użytecznych jest w pełni zasadna.

Zdecydowanie natomiast nakład w postaci zamontowania rolet zewnętrznych, które jako zewnętrzna zasłona okienna stanowią wydatek kosztowny dla zamknięcia otworu okiennego i balkonowego należy uznać za nakład zbytkowny. Rolety te nie spełniają bowiem innej funkcji niż dodatkowa ochrona przed światłem słonecznym, oraz zapewniają dodatkowe bezpieczeństwo, przed włamaniem, jeżeli są zasunięte.

Również wymiana drzwi w domu stanowiła nakład zbytkowny. Od wbudowania budynku do wymiany drzwi w roku 2008r. upłynęło około 30 lat. Drzwi przed wymianą były drewniane. Okres eksploatacji jak również rodzaj materiału wskazuje, że dla niezbędnego ich utrzymania w należytym stanie wystarczająca powinna być bieżąca konserwacja (czyszczenie, malowanie, wymiana przeszkleń), natomiast całkowita wymiana nie znajduje uzasadnienia pod kątem niezbędności.

Kolejnym nakładem zbytkownym jest brama garażowa stanowiąca element stolarki zewnętrznej. Rodzaj bramy garażowej oraz zastosowany napęd elektryczny podnosi wygodę użytkowania, jednak poza zwiększonym komfortem nie przynosi innych korzyści czy pożytku.

Z pewnością natomiast nakładem koniecznym było przeprowadzenie remontu poszycia dachu poprzez zastosowanie wierzchniej warstwy pokrycia z blachy stalowej trapezowej powlekaniej. Jak bowiem wynika z poczynionych ustaleń dotychczasowy dach był w złym stanie oraz przeciekał, ponadto trwałość pokrycia dachowego z papy jest znacznie mniejsza niż dachu z blachy i zmniejsza ona komfort użytkowania budynku oraz zwiększa koszty jego eksploatacji. Zasady doświadczenia życiowego prowadzą również do wniosku, że budynek mieszkalny, mający prawidłowo spełniać swoją funkcję, nie może mieć przeciekającego dachu.

Ocieplenie budynku to przede wszystkim podniesienie izolacji termicznej ścian (mniejsze straty ciepła, lepsza termoizolacja). Ocieplenie budynku przynosi znaczne oszczędności w sezonie grzewczym. Nakłady poniesione na docieplenie budynku należy zaliczyć do nakładów użytecznych. Z kolei w zakresie wydatków na wymianę balustrad, w pierwszej kolejności wskazać należy, że balustrady pierwotne miały wypełnienie szklane. Balustrady z płaskowników stalowych są trwałe i bezpieczne. Wypełnienie pierwotne nie stanowiło gwarancji bezpiecznego użytkowania, stąd wymiana wypełnienia wpłynęła na poprawę bezpieczeństwa, a nakłady dokonane należy uznać za nakłady konieczne.

Stan podłóg parkietowych w pomieszczeniach należy określić jako dobry, stąd ułożenie paneli na parkiet w przedpokoju należy uznać za nakłady zbytekowne. Natomiast ułożenie paneli na znajdującym się w przedpokoju tzw. gumolicie stanowi nakład użytkowy. Podłogę z paneli jest bowiem bardziej funkcjonalna i z lepszą izolacją podłoża.

Remont kuchni w tym podłogi, ułożenie płytek naściennych, to nakłady podnoszące trwałość i funkcjonalność pomieszczenia, stąd nakłady na remont kuchni uznano za nakłady użyteczne. Również nakładem użytecznym jest malowanie pomieszczeń, co nie tylko podnosi walor estetyczny, ale również jest bieżącą konserwacją ścian w celu zapewnienia jej należytego stanu. Zmiany te miały charakter istotny, mianowicie dotyczyły zerwania tapet, przygotowania podłoża i następnie malowania, były to roboty o szerokim zakresie, wpływające w istotny sposób na wygląd ścian oraz ich strukturę. Jak już powiedziano, na stronie 8 uzasadnienia, w ocenie Sądu nie wytrzymuje krytyki w świetle zasad doświadczenia życiowego twierdzenie, że kilkunastoletnie lub starsze tapety są współcześnie akceptowalnym sposobem wykończenia ścian.

W zakresie wymiany instalacji w nieruchomości spornej, to przyznać należy, iż każda wymiana instalacji, tym bardziej instalacji blisko 30 letniej, w zakresie wymiany przewodów oraz wymiany punktów końcowych i połączeniowych przyczynia się w układach instalacji elektrycznej do poprawy sprawności takiej instalacji i wpływa na bezpieczeństwo użytkowania. W związku z tym poczynione nakłady na częściowy remont instalacji elektrycznej wraz z punktami należy uznać za nakłady użyteczne.

Z kolei, odnośnie instalacji centralnego ogrzewania to, zainstalowanie tej nowego typu wpływa z pewnością na komfort jej użytkowania, ale również na mniejsze koszty eksploatacji. Mniejsze koszty eksploatacji są również wynikiem wymiany urządzeń grzewczych o większej powierzchni wymiany ciepłej oraz wymiany samego kotła c.o. Nowoczesne kotły mają wyższą sprawność od starszych modeli. W związku z powyższym wszelkie naprawy poczynione na zasadniczą wymianę elementów instalacji c.o. należy uznać za nakłady użyteczne.

Odnosząc się natomiast do elementów zewnętrznych nieruchomości tj. do ogrodzenia, to w ocenie Sądu stanowi ono zabezpieczenie podwórka przed swobodną ingerencją osób trzecich. Stąd nakłady poczynione na ogrodzenie mają charakter nakładów użytecznych.

Nakłady konieczne, aby mogły zostać rozliczone nie mogą być spożytkowane przez powodów. Stopień zużycia nie jest w stosunku do przedmiotowej nieruchomości znaczny, gdyż nakłady były czynione stosunkowo niedawno, a w zakresie nakładów koniecznych, które dotyczyły wyłącznie poszycia dachu i balustrad, około 2009r. wartość nakładów koniecznych niespożytkowanych wynosi zatem kwotę 12.303,31 zł, i po myśli przedstawionej na wstępie regulacji podlega ona całkowitemu rozliczeniu w toku niniejszego postępowania. (vide w tym zakresie karta 511 i zawarte tam tezy biegłego, które Sąd w całości akceptuje).

Z kolei, jak to zostało już powyżej wskazane, kwota wynikająca z poczynienia nakładów użytkowych i zbytekownych podlega rozliczeniu, o tyle, o ile przyniosła korzyść wzbogaconemu tj. pozwanej. Korzyść ta przejawia się natomiast we wzroście wartości nieruchomości. W tej materii Sąd posiłkował się zasadniczo opinią biegłego sądowego, z uwzględnieniem uwag poczynionych na stronie 8 uzasadnienia co do oceny tego dowodu. Mianowicie biegły wskazywał, że wzrost wartości nieruchomości z uwzględnieniem nakładów użytecznych i zbytekownych nastąpił o kwotę 94.466,32 zł brutto, przy czym wycenił, że nakłady użyteczne wynoszą 69.713,48 zł, a nakłady zbytekowne wynoszą 14.182,29 zł, z kolei nakłady konieczne wyniosły 13.367,50 złotych, przy czym nakłady te zostały spożytkowane do kwoty 1.064,19 złotych, a więc wartość nakładów koniecznych niespożytkowanych to 12.303,31

złotych. Łączna wartość nakładów użytecznych poczynionych na nieruchomości w ocenie biegłego winna być pomniejszona o wartość prac mających na celu renowację ścian w kwocie 2.796,95 złotych, gdyż wartość tych prac zdaniem biegłego wartości nieruchomości nie zwiększyła. W tym akurat fragmentarycznym zakresie Sąd opinii biegłego nie podziela, uznając, że wartość tych prac zwiększyła adekwatnie wartość nieruchomości. Wyjaśnienie tego poglądu zawarł Sąd na stronie 8 uzasadnienia i nie ma potrzeby go tu ponownie powtarzać.

Poza tym jednak Sąd w pełni akceptuje stanowisko wyrażone w opinii biegłego, dotyczące zwiększenia wartości nieruchomości poprzez poczynienie wskazanych powyżej nakładów. Nie ulega bowiem wątpliwości, że sporny budynek został wybudowany w latach 70- tych, nie były w nim przeprowadzane też wcześniej żadne istotne prace renowacyjne, poza drobną bieżącą konserwacją. Strona pozwana próbowała co prawda wykazać, że w latach 90 - tych mąż pozwanej prowadził remont tej nieruchomości, ale w świetle pozostałego, zgromadzonego materiału dowodowego, uznać należy, iż standard tego budynku odbiegał znacznie od powszechnie przyjętych norm mieszkaniowych i remont przeprowadzony przez powodów znacznie zwiększył jego użyteczność. Brak jest również dowodów świadczących o zakresie i charakterze remontów wykonywanych wcześniej w przedmiotowej nieruchomości. Uprzedni stan budynku nie świadczył o niemożności korzystania z przedmiotowej nieruchomości, ale z pewnością, dalsze jej użytkowanie wymagało przeprowadzenia prac, które wykonali powodowie, nie tylko pod względem bezpieczeństwa użytkowania w przypadku instalacji elektrycznej i grzewczej, ale również ekonomii związanej z tym użytkowaniem. Powyższe wnioski są poparte nie tylko wskazaną opinią biegłego, ale również zasadami doświadczenia życiowego. Warto dodać, że tak jak przyjął biegły, tak również i Sąd przyjmuje że poczynione nakłady zwiększyły wartość nieruchomości właśnie o ich kwotę. Warto zwrócić uwagę, że biegły obliczając wartość poczynionych nakładów od kwoty wartości wykonanych robót odejmował ich zużycie techniczne (strona 10 opinii głównej – karta 309), a nadto wyraźnie i jasno wskazał, że po odjęciu tegoż zużycia wyliczona kwota sanowi wzrost wartości nieruchomości. (strona 14 opinii głównej – karta 313)

W konkluzji do powyższego Sąd przyjął, za biegłym sądownym, iż poczynione zostały nakłady użyteczne, które zwiększyły wartość nieruchomości o kwotę 69.713,48 złotych, nakłady zbytkowne, które zwiększyły wartość nieruchomości o kwotę 14.182,29 złotych, oraz nakłady konieczne w kwocie 13.367,50 złotych, które pozostały niespożytkowane przez powodów do kwoty 12.303,31 złotych.

W efekcie w ocenie Sądu dokonanej na podstawie analizy treści art. 408 k.c. zasądzenie od pozwanej solidarnie na rzecz obojga powodów, którzy nakłady te poczynili, i którzy byli wpisani do księgi wieczystej spornej nieruchomości jako jej współwłaściciele na prawach małżeńskiej wspólności ustawowej, winny podlegać nakłady konieczne o tyle, o ile nie znalazły pokrycia w użytku, który z nich osiągnęli czyli do kwoty 12.303,31 złotych, a nadto nakłady użyteczne w kwocie 69.713,48 i zbytkowne w kwocie 14.182,29 złotych, gdyż zwiększały one wartość korzyści, czyli przedmiotu darowizny w chwili jej wydania. Dodać jeszcze trzeba, że zgodnie z tezą dowodową Sądu biegły wyliczył wartość nakładów według ich wartości z dnia 1 lutego 2013 roku (karta 291), czyli z daty gdy uprawomocniło się orzeczenie Sądu nakazujące przeniesienie własności przedmiotu darowizny, które też zostało niezwłocznie wpisane do księgi wieczystej spornej nieruchomości, a zatem wartość nakładów oszacowano na chwilę wydania korzyści, czyli zgodnie ze wskazaniami z art. 408 k.c.

Z powyższych względów, Sąd uznał powództwo za zasadne do kwoty 96.199,08 zł, stanowiącą sumę kwot 12.303,31 + 69.713,48 + 14.182,29 = 96.199,08 zł, w pozostałym zakresie je oddalając jako nieudowodnione.

Odsetki od kwoty 96.199,08 zł zasądzono, zgodnie z żądaniem pozwu, od daty wniesienia powództwa, po myśli art. 481 k.c., uznając, iż już w tej dacie pozwana zdawała sobie sprawę z wymagalności roszczenia, oraz z faktu przejęcia nieruchomości wraz z poczynionymi nakładami. Jak to przesądził Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 17 listopada 2011 roku, sygn. akt IV CSK 68/11, obowiązek wydania korzyści powstaje z chwilą jej uzyskania przez wzbogaconego, co oznacza in concreto, że już w chwili wniesienia pozwu pozwana K. K. pozostawała w tym zakresie w opóźnieniu.

Sąd stwierdza, że wobec tak kompleksowej opinii biegłego W. S. (1) i braku innych wniosków dowodowych z strony pozwanej w toku niniejszego postępowania, Sąd uznał, iż brak jest podstaw do skorzystania z uprawnienia Sądu

do powołania z urzędu dowodu z opinii innego biegłego w szczególności z zakresu szacowania nieruchomości dla dokonania wyceny jej aktualnej wartości jako całości. W pierwszej kolejności podnieść wypada, że strona pozwana, reprezentowana w toku całego postępowania, przez profesjonalnego pełnomocnika, takowego wniosku nie zgłosiła. Z kolei ciężar dostarczenia w postępowaniu sądowym materiału procesowego spoczywa zasadniczo na stronach, a Sąd utracił prawo prowadzenia dochodzenia w celu ustalenia dowodów koniecznych dla rozstrzygnięcia sprawy. Co więcej, poszukiwanie za stroną przez sąd z urzędu okoliczności przemawiających za jej stanowiskiem, w istocie stanowi wyłączenie jej w obowiązkach procesowych, przez co sąd naraża się na uzasadniony zarzut nierównego traktowania stron procesu (wyr. SN z 12.3.2010 r., II UK 286/09, źródło: Legalis). Strona pozwana nie była pozbawiona możliwości powołania takiego dowodu, w toku całego procesu, a brak takowego działania wywołuje dla niej możliwy do przewidzenia, negatywny skutek procesowy. Sąd orzekający stoi bowiem na stanowisku, że jedynie w wyjątkowych wypadkach dopuszczenie dowodu z urzędu może zostać uznane za obowiązek, którego naruszenie jest uchybieniem procesowym (zob. wyr. SN z 14.12.2000 r., I CKN 661/00, Legalis). W szczególności nie dotyczy to sytuacji, gdy strona reprezentowana jest przez pełnomocnika. Należy jednocześnie zauważyć, że przewidziane w art. 232 zd. 2 k.p.c. uprawnienie sądu nie jest jego obowiązkiem procesowym (wyr. SN z 17.4.2008 r., I CSK 79/08, Legalis), a postulowana wykładnia, jest w pełni zgodna z dominującą zasadą kontradiktoryjności. Dlatego też, Sąd uznał, iż brak jest w niniejszej sprawie warunków dla skorzystania z uprawnienia wynikającego z art. 232 k.c. i w braku stosownego wniosku dowodowego strony pozwanej, uznał za zasadną w tym zakresie i wystarczającą opinię biegłego z zakresu budownictwa – inż. W. S. (1), który wyraźnie wskazał nie tylko na wartość poczynionych nakładów, ale i na to jak zwiększyły one wartość nieruchomości. Sąd zauważa też, że opinia rzeczoznawcy majątkowego, który miałby tylko oszacować wzrost, czy też zmianę wartości nieruchomości w oznaczonym okresie czasu, a więc między darowizną dokonaną przez zmarłą pierwotną pozwaną, a datą orzeczenia sądowego o nakazaniu powrotnego przeniesienia własności byłaby dla rozstrzygnięcia nieprzydatna, albowiem wzrost czy ogólnie wartości nieruchomości warunkowana jest szeregiem czynników, z których jej standard jest jedynie jednym i to nie najistotniejszym elementem. Na wartość tę wpływają też takie czynniki jak ogólna koniunktura na rynku, zmiany rynku pracy, otoczenia nieruchomości, dostępności komunikacyjnej, i wiele innych czynników nijak nie związanych z czynionymi na dom nakładami.

Orzekając o zasądzonym roszczeniu Sąd miał na względzie fakt, iż pierwotnie pozwana K. K. zmarła, a następczyni prawna pozwanej K. K. – A. N., wstąpiła w prawa i obowiązki pozwanej w wyniku spadkobrania po niej, przyjmując spadek z dobrodziejstwem inwentarza. Art. 1031§2 k.c., stanowi zaś, iż w razie przyjęcia spadku z dobrodziejstwem inwentarza spadkobierca ponosi odpowiedzialność za długi spadkowe tylko do wartości ustalonego w wykazie inwentarza albo spisie inwentarza stanu czynnego spadku. Ponieważ z treści wskazanej normy prawnej wprost wynika, że pozwana może ponosić odpowiedzialność tylko niektórymi składnikami swojego majątku, do wysokości stanu czynnego spadku, Sąd zastosował art. 319 k.p.c., uznając, że uwzględnia powództwo, bo w skład spadku poza aktywami wchodzi też długi spadkowe, jednocześnie zastrzegając pozwanej prawo do powołania się w toku postępowania egzekucyjnego na ograniczenie swojej odpowiedzialności. Bezspornie bowiem dziedziczeniu podlega zarówno roszczenie o wydanie korzyści uzyskanej bez podstawy prawnej, a także obowiązek zwrotu uzyskanej w tych warunkach przez spadkodawcę korzyści. (porównaj np. Komentarz Elżbiety Skowrońskiej Bocian do prawa spadkowego – tezy do art. 921 k.c. )

O kosztach procesu Sąd orzekł w myśl art. 98 k.p.c. statuującego zasadę odpowiedzialności za wynik procesu oraz art. 100 k.p.c. stosunkowo je rozdzielając. Na koszty, które w toku postępowania ponieśli powodowie złożyły się opłata od pozwu w wysokości 6000 zł, opłata skarbową od pełnomocnictwa w wysokości 34 zł, opłata od zażalenia w wysokości 30 zł (karta 86), zaliczka związana z pokryciem wydatków w postaci zwrotu kwoty dojazdu świadka M. K. (3) – 81,26 zł (karta 179 i 192), pozostała zaliczka uiszczona poczet wynagrodzenia tego świadka, lecz niewykorzystana i użyta na pokrycie kosztów opinii biegłego S. w kwocie 57,66 złotych (karta 179 i 192 – zaliczka uiszczona wyniosła 138,92 zł, wykorzystano na koszt dojazdu świadka kwotę 81,26 zł) zaliczka związana z pokryciem kosztów opinii biegłego w wysokości 3.000,00 zł (karta 264), koszty zastępstwa procesowego udzielonego przez profesjonalnego pełnomocnika w kwocie 3.600 zł (§6 pkt 6 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu z dnia 28.09.2012r. –

Dz.U. z 2009r. nr 146, poz. 1188 z późn. zm.) oraz koszty zastępstwa powodów w postępowaniu zażaleniowym w wysokości 1.800 zł (§ 13 ust. 2 pkt 2 w zw. z § 6 pkt 6 w/w rozporządzenia). Koszty poniesione przez powodów zamknęły się kwotą 14. 602,92 zł.

Koszt opinii biegłego sądowego inż. W. S. (1) zamknął się kwotą 6.920,86 zł. Po rozliczeniu zaliczek wpłaconych przez powoda, w tym pozostałej części zaliczki na wydatki związane z przejazdem świadka (czyli łącznie kwoty 3057,66 zł), do pokrycia pozostała kwota 3.863,20 zł, którą Sąd obciążył pozwaną, nakazując jej pobranie od niej w punkcie trzecim sentencji wyroku w trybie art. 113 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych.

Na koszty strony pozwanej złożyły się również opłata od zażalenia w kwocie 100 zł (karta 67), opłata skarbową od pełnomocnictw w kwocie 68 zł (karty 101, 233 i 275), wynagrodzenie profesjonalnego pełnomocnika w kwocie 3.600 zł (§6 pkt 6 cytowanego rozporządzenia). Kwota kosztów poniesionych przez stronę pozwaną zamknęła się zatem w 7.631,20 zł

Stosunek, w którym każda ze stron wygrała proces wynosi 80 % dla powodów (uwzględniono kwotę 96,199,08 z żądanej kwoty 120.000,00 złotych, co daje właśnie 80%) do 20% dla pozwanego. W tym też stosunku, Sąd rozliczył poniesione przez strony koszty postępowania, uznając, iż pozwana winna zwrócić powodom kwotę 11.682,33 zł (14.602,92 zł x 80%). Z kolei powodowie, przegrywając w 20% winni zwrócić stronie pozwanej kwotę 1.526,24 zł (7.631,20 x 20%). Po wzajemnej kompensacie należności, Sąd zasądził od pozwanej na rzecz powodów kwotę 10.156,09 zł tytułem zwrotu kosztów procesu. Względy wskazane w uzasadnieniu zdecydowały o rozstrzygnięciu zamieszczonym w sentencji wyroku.