

Sygn. akt IC 585/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 18 grudnia 2017r.

Sąd Rejonowy w Garwolinie Wydział I Cywilny

w składzie :

Przewodniczący: SSR Grzegorz Zajczkowski

Protokolant: st. sekr. sąd. Marta Piotrowska

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 13 grudnia 2017r. w G.

sprawy z powództwa **E. K. (1)**

przeciwko **L. K.**

o zapłatę 70.000 zł

I. zasądza od L. K. na rzecz E. K. (1) kwotę 25.672 zł (dwadzieścia pięć tysięcy sześćset siedemdziesiąt dwa złote) wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 04 września 2017r. do dnia zapłaty,

II. w pozostałej części powództwo oddala,

III. odstępuje od obciążania obu stron obowiązkiem zwrotu kosztów procesu na rzecz strony przeciwnej.

Sygn. akt IC 585/15

UZASADNIENIE

W dniu 08 września 2015r. powódka E. K. (1) wniosła do tut. Sądu pozew przeciwko L. K. o zapłatę kwoty 70.000 zł tytułem zwrotu równowartości połowy nakładów poczynionych na nieruchomości pozwanego przez nią i jej męża, a syna pozwanego – R. K..

W dniu 17 listopada 2017r. powódka rozszerzyła żądanie pozwu o żądanie zapłaty odsetek od w/w kwoty od dnia 4 września 2017r.

W toku procesu powódka popierała pozew, pozwany wnosił o oddalenie powództwa.

Sąd Rejonowy ustalił i zważył co następuje:

E. K. (1) pozostaje w związku małżeńskim z synem powoda R. K., ich związek małżeński zawarty został w dniu 14 lipca 2012r.

Bezpośrednio po zawarciu związku małżeńskiego, powódka wraz z mężem zamieszkali u rodziców powódki (fakt bezsporny). Następnie E. K. (1) i R. K. uzgodnili z pozwanym L. K., iż zamieszkają w jego domu, położonym w Ł. przy ul. (...), gdzie wyremontują górną kondygnację budynku. Porozumienie to zawarte zostało w formie ustnej, nie została spisana pisemna umowa (fakt bezsporny).

Strony nie ustaliły, aby zamieszkiwanie przez powódkę z rodziną w domu pozwanego miało być odpłatne, nie ustaliły żadnego czynszu za zamieszkiwanie (zeznania i wyjaśnienia pozwanego L. K. - k. 212v., 29-29v., powódki E. K. (1) –

k. 212-212v., 28-29, 48). Natomiast ustaliły strony, że powódka wraz z mężem będą dokładać się do opłat za energię elektryczną, gaz, wodę. Nie poczyniły strony szczegółowych uzgodnień co do losów nakładów, jakie będą poczynione na remont górnej kondygnacji budynku mieszkalnego powoda oraz ewentualnych rozliczeń (zeznania pozwanego L. K. - k. 212v., zeznania powódki - k. 212-212v., wyjaśnienia stron - k. 28-29v., 29- 29v.).

E. K. (1) oraz R. K. mieli w małżeństwie ustrój wspólności majątkowej małżeńskiej. Poczynili oni szereg nakładów na przedmiotową nieruchomość, tj. na remont budynku mieszkalnego na działce oznaczonej nr (...) o pow. 0,0483 ha, stanowiącej własność pozwanego L. K. z mocy Postanowienia Sądu Rejonowego w Garwolinie z dnia 29 sierpnia 2007r. w sprawie INs 426/07 (k. 34 - wypis z rejestru gruntów, k. 33- kopia Postanowienia).

Powódka wraz z mężem ponieśli następujące nakłady na remont i wykończenie górnej kondygnacji budynku mieszkalnego i klatki schodowej: wykonali izolację pod posadzki, wylewki posadzek betonowych, ocieplenie ścian szczytowych i połaci dachowych na strychu, ułożenie podłóg z paneli, ułożenie parapetów, wykończenie łazienki, kuchni, klatki schodowej, montaż karniszy, drzwi wewnętrznych, malowanie ścian, wykonanie przebudowy instalacji c.o., montaż kotła gazowego, założenie podlicznika gazowego z instancją rozprowadzającą, remont instalacji elektrycznej z montażem gniazdek, włączników, opraw, założenie podlicznika wody (zeznania pozwanego L. K. - k. 212v., zeznania powódki E. K. (1) - k. 212-212v., zeznania świadków M. R. - k. 53v.-54, E. S. - k. 73v., Ł. L. - k. 74, K. J. - k. 74, J. C. - k. 74, K. T. - k. 74v., P. K. - k. 74v., ewy K. - k. 74v.-75).

Zauważyć przy tym trzeba, iż dowody z zeznań stron i świadków to z jednej strony zeznania osób bezpośrednio zainteresowanych rozstrzygnięciem sprawy, albo też ich rodziny lub znajomych, z drugiej zaś ktoś inny, jak nie te osoby, miałyby posiadać wiedzę w przedmiotowym zakresie. Fakt spokrewnienia świadków ze stronami nie dyskwalifikuje tych zeznań a priori, jednak nakazuje ich ocenę w kontekście całokształtu materiału dowodowego.

Co jednak szczególnie ważne w niniejszej sprawie, nie ma w realiach sprawy sporu między stronami o sam fakt dokonania nakładów, ani nawet ich zakres, ani to kto je poniósł, okoliczności tych pozwany nie kwestionuje. Natomiast podnosi pozwany, iż on nie powinien być adresatem roszczenia o zwrot ich równowartości, nadto kwestionował ich wysokość-wartość i poszczególne wyceny.

Przedmiotowe nakłady dokonywane były z majątku dorobkowego – wspólnego E. K. (1) i jej męża R. K.. (...) nie tylko nie protestował przeciw wykonaniu nakładów, które dokonywane były w celu zamieszkania na działce przez jego syna R. K. wraz z rodziną, w szczególności L. K. nie wytaczał żadnych postępowań sądowych przeciw dokonującym nakłady, ale sam czynnie przy ich dokonaniu pomagał i uczestniczył (fakt przyznany, bezsporny).

Powódka E. K. (1) zamieszkała na przedmiotowej nieruchomości wraz z rodziną tj. mężem R. K. oraz dwójką małoletnich dzieci.

Z czasem nasilały się nieporozumienia pomiędzy powódką, a w szczególności żoną pozwanego L. K., a teściową powódki min. na tle rozliczeń z tytułu opłat za media tj. energię elektryczną, gaz, wodę (zeznania pozwanego L. K. - k. 212v., wyjaśnienia pozwanego - k. 29-29v., zeznania powódki E. K. (1) - k. 212-212v., wyjaśnienia powódki k. 28-29, 48, zeznania świadków M. R. - k. 53v.-54, E. S. - k. 73v., P. K. - k. 74v., E. K. (2) - k. 74v.-75).

Mąż powódki, a syn pozwanego R. K. zażywał narkotyki. Z tego tytułu wyprzedawał majątek dorobkowy i osobisty powódki w celu uzyskania środków na środki odurzające, min. wyprzedził biżuterię jej i dzieci, prezenty komunijne dzieci, zaś w październiku 2014r. pod wpływem narkotyków miał zwiady, iż po dziecku chodzą robaki i zagroził wyrzuceniem dziecka przez okno, co doprowadziło do tego, iż powódka wraz z dziećmi wyprowadziła się z przedmiotowego lokalu w obawie o życie i zdrowie dzieci i własne (k. 212-212v. - zeznani powódki, k. 28-29 - wyjaśnienia powódki).

W dniu 10 grudnia 2014r. przed Notariuszem, powódka wraz z mężem R. K. zawarli małżeńską umowę majątkową w formie aktu notarialnego AN 2606/2014, ustanawiającą w ich małżeństwie rozdzielną majątkową (k. 6-7 - wypis AN (...)).

W ocenie Sądu Rejonowego całkowicie bezzasadne jest podnoszone i wielokrotnie eksponowane w toku procesu twierdzenie strony pozwanej, iż pozwany L. K. nie jest posiadaczem przedmiotowych nakładów, jest takim posiadaczem wyłącznie syn pozwanego R. K. i to on powinien być ewentualnie adresatem roszczeń powódki w toku postępowania o podział dorobku, nie zaś pozwany, którego wg strony pozwanej nie powinno obciążać usunięcie części nakładów przez R. K. i ich ponadnormatywne zużycie (w tym wynikające z niewłaściwej, eksploatacji i braku konserwacji – np. czyszczenia, jak kamień na umywalce) - jakie wielokrotnie podkreślali obaj biegli rzeczoznawcy majątkowi, którzy wykonywali opinie w niniejszej sprawie.

W ocenie Sądu Rejonowego jest akurat odwrotnie – niesprawiedliwym i niezrozumiałym byłoby, aby w sytuacji gdy syn pozwanego skonfliktowany z powódką jej mąż R. K., zamieszkuje na przedmiotowej nieruchomości za zgodą pozwanego i za zgodą pozwanej korzysta z nakładów poczynionych wspólnie z powódką, właściciel nieruchomości - pozwany L. K. miałby być uwolniony od odpowiedzialności w niniejszej sprawie. Nie ulega wątpliwości, w ocenie Sądu Rejonowego, że to pozwany L. K. jest samoistnym posiadaczem całej nieruchomości, w tym trwale połączonych z nieruchomością nakładów. Syn pozwanego R. K. jest co najwyżej posiadaczem zależnym, przebywa na nieruchomości z woli pozwanej. Jakiegokolwiek posiadanie przez R. K. pomieszczeń w budynku z nakładami jest emanacją władztwa i posiadania pozwanej L. K.. W tej sytuacji to właśnie pozwany winien odpowiadać za ponadnormatywne zużycie nakładów, czy ich pogorszenie przez syna pozwanej.

W toku procesu istotną kwestią podnoszoną przez pozwaną było domaganie się oszacowania nakładów wg ich aktualnego stanu, tj. właśnie w takim stanie, w jakim są obecnie (zniszczonych, zaniedbanych, poddewastowanych przez syna pozwanej). W pierwszym rzędzie należy przy tym zauważyć, w jakim stanie pozostawiła świeżo dokonane nakłady (dokonane w latach 2012-2014) powódka, gdy zmuszona zachowaniem R. K. opuściła nieruchomość w październiku 2014r. Stan ten był bardzo dobry, były to świeżo dokonane nakłady, z zamiarem zamieszkiwania trwale i korzystania z nich przez rodzinę powódki. Stan tych nakładów na chwilę opuszczenia nieruchomości obrazują zdjęcia (k. 38-45). Widać na nich schludne, staranne wykończenie i dobry stan nakładów.

Następnie z woli pozwanej jego syn R. K. z nakładów tych od października 2014r. do chwili obecnej korzystał, używał ich, doprowadził do ich „ponadnormatywnego zużycia”, jak to określili biegli rzeczoznawcy, a nawet usunięcia części z nich (jak piec CO , który przy pierwszych oględzinach biegłego R. T. był zamontowany, przy drugich już go nie było – k. 145v. – opinia biegłego).

Równocześnie pozwany przeciągał postępowanie domagając się coraz to nowych opinii uzupełniających biegłych, o kolejną opinię wniósł zresztą na końcowej rozprawie. Idąc tym torem rozumowania, gdyby postępowanie w sprawie potrwało odpowiednio długo, stan nakładów można by zredukować do minimalnego, a ich wartość do niemal zerowej – równocześnie nieustannie z nich korzystając.

Sąd Rejonowy podkreśla ponownie, iż z nakładów nie korzysta pozwany, ale jego syn – za zgodą i z woli pozwanej. W tej sytuacji, w ocenie Sądu Rejonowego nakłady winny zostać oszacowane bez pomniejszania ich wartości o „ponadnormatywne zużycie” przez R. K..

Syn pozwanej, a mąż powódki R. K. pozostał w przedmiotowym lokalu po wyprowadzeniu się powódki z dziećmi i zamieszkuje tam do chwili obecnej za zgodą i akceptacją pozwanej. Od chwili wyprowadzenia się powódki tj. od października 2014r., R. K. korzystał z przedmiotowych nakładów, poczynionych wraz z żoną na przedmiotowej nieruchomości. Raz jeszcze stanowczo należy podnieść, że zamieszkiwanie R. K. na przedmiotowej nieruchomości odbywa się za wiedzą, zgodą i pełną akceptacją pozwanej L. K.. Co więcej, w toku postępowania biegły R. T. stanowczo podniósł, iż pomiędzy pierwszymi jego oględzinami, a drugimi oględzinami nakładów zauważył pogorszenie ich stanu, dodatkowe otwory nawiercone w drzwiach oraz usunięcie pieca CO (k. 145v. – opinia biegłego). W tej sytuacji, kiedy syn pozwanej z nakładów tych korzysta, a nawet celowo i świadomie pogarsza stan nakładów w toku postępowania sądowego, zamieszkując tam za wiedzą i zgodą pozwanej, bezzasadnym byłoby szacować kwoty z tytułu zwrotu nakładów według stanu, do jakiego w toku procesu degraduje nakłady lub pogarsza ich stan syn pozwanej, posiadacz zależny w stosunku do pozwanej.

Sąd pomimo braku wniosków obu stron procesu o wysłuchanie w toku procesu R. K., z urzędu wezwał go na rozprawę i z urzędu dopuścił dowód z jego zeznań, uznając iż dowód ten z pewnością wniósłby do sprawy bardzo wiele. Jednakże R. K. – świadek, odmówił złożenia zeznań.

W ocenie Sądu Rejonowego w październiku 2014r. przedmiotowe nakłady były nakładami świeżo dokonanyymi, ich ogólny stan był dobry (k. 38-45 – zdjęcia nakładów wg stanu na ten moment), tj. taki, jak dowodziła tego powódka i według takiego właśnie stanu winny one zostać oszacowane.

W toku niniejszego procesu przeprowadził Sąd dowód z opinii biegłego rzeczoznawcy R. T. (k. 89-100, 119 - 120v., 124-126, 140, 145- 145v.) oraz dowód z opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego J. M. (k. 164 - 187v., 211-211v.). Opinia biegłego R. T. wielokrotnie uzupełniana przez tego biegłego na skutek coraz to nowych wniosków strony pozwanej stała się w wyniku kolejnych jej modyfikacji niespójna i niejasna, trudna do jednoznacznej interpretacji. Choć zastrzec należy, że wydana była przez biegłego, który bez wątpienia posiada wiadomości specjalne niezbędne dla rozstrzygnięcia sprawy, w ostatecznym kształcie jest niejasna i trudna do jednoznacznej interpretacji.

W ocenie Sądu Rejonowego opinia biegłego J. M. jest spójna, logiczna i miarodajna dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy. Nadto zaś również została wydana przez biegłego, który bez wątpienia posiada wiadomości specjalne niezbędne dla rozstrzygnięcia sprawy.

Przechodząc do kwestii ustalenia konkretnej kwoty z tytułu nakładów, zauważyć należy, iż bezspornym jest, że przy pewnej części nakładów, pozwany L. K. miał swój udział pomagając własną pracą przy ich wykonaniu.

Z uwagi na powyższe, w ocenie Sądu Rejonowego, składowa kwoty nakładów w postaci robocizny, winna być pomniejszona o **1/3** część.

Sąd Rejonowy zauważa przy tym, iż powyższe jest oczywiście pewnym uproszczeniem i jest ocenne, ale w ocenie Sądu Rejonowego nie istnieje możliwość precyzyjnego, ścisłego wyliczenia w inny sposób udziału procentowego pozwanego w robociznie, zaś powyższy współczynnik jest adekwatnym odzwierciedleniem wkładu pozwanego w powstanie nakładów.

W ocenie Sądu Rejonowego współczynnik ten nie może być wyższy z uwagi na fakt, iż szczególnie wysokie koszty robocizny zawierały prace specjalistyczne, jak np. prace hydrauliczne, w których jak przyznał sam pozwany - nie uczestniczył on.

Sąd Rejonowy zauważa przy tym, iż biegły J. M. wycenił wartość nakładów na **60.165 zł** (k. 180 - opinia), a następnie uwzględniając stanowiska stron pomniejszył tę wartość o stan zużycia wskazywany przez strony – wg wskazania powódki do **57.596 zł**, wg stanowiska pozwanego do **50.777 zł** (k. 181-181 v. – opinia). Podkreślić więc należy, iż biegły oszacował zarówno sumę nakładów wg tzw. wartości odtworzeniowej, jak i z uwzględnieniem zużycia i stanu nakładów - wg stanowisk stron.

Stopień zużycia nakładów i ich stan winien być w ocenie Sądu Rejonowego oszacowany zgodnie ze stanowiskiem powódki z powodów wcześniej przez Sąd omówionych.

Co więcej, podkreślić należy, iż jak zaopiniował biegły J. M. : „S. powódki znajduje poparcie w zdjęciach mieszkania wykonanych dnia 7-11-2014r., znajdujących się w aktach sprawy k. 46” (k. 180- opinia). Tak więc stanowisko Sadu i biegłego jest w przedmiotowej kwestii analogiczne.

Suma nakładów oszacowana przez biegłego według tego wariantu to **57.596 zł** (k. 181-opinia), przy czym w tym 19.955 zł to koszty robocizny (bez kosztów robocizny to 38.041 zł) i po pomniejszeniu tychże kosztów robocizny o przyjęty współczynnik 1/3, suma tych nakładów to 51.344,33 – w zaokrągleniu 51.344 zł.

W ocenie Sądu Rejonowego taka właśnie jest wartość nakładów dokonanych przez powódkę i jej męża na nieruchomości pozwanego.

Nakłady dokonane zostały z majątku dorobkowego – wspólnego powódki i jej męża, więc usprawiedliwione roszczenie powódki to połowa tej kwoty 51.344 /2 , tj. **25.672 zł**. Do takiej kwoty Sąd powództwo uwzględnił oddalając je w pozostałej części.

Podnieść należy iż w ocenie Sądu Rejonowego wszystkie przedmiotowe nakłady dokonane zostały z majątku dorobkowego powódki i jej męża wbrew twierdzeniom strony powodowej, iż część nakładów pochodziła z majątku odrębnego - osobistego powódki. W szczególności w ocenie Sądu Rejonowego nie udowodniła powódka, aby darowizny ze strony jej matki miały wchodzić w skład majątku osobistego powódki. Na okoliczność powyższych darowizn nie sporządzała powódka w raz z matką żadnych pisemnych umów. W chwili ich dokonania, rodzina powódki funkcjonowała i wydawało się, iż ma ona przez sobą przyszłość. Jakikolwiek darowizny ze strony matki powódki nie były więc w ocenie Sądu rejonowego dokonywane do majątku osobistego powódki, a miały zapewnić polepszenie warunków całej rodziny powódki, w tym wnuków i były dokonywane do majątku wspólnego, dorobkowego powódki i jej męża.

W ocenie Sądu Rejonowego podstawą zamieszkiwania powódki wraz z rodziną na działce pozwanego była bez wątpienia umowa. Nie ulega wątpliwości, że pozwany wyraził zgodę na dokonywanie nakładów - wykończenie kondygnacji i zamieszkanie na niej przez syna i powódkę. Zauważyć należy, iż tak właśnie przedstawiły to obie strony postępowania. Również co do nakładów na remont i przebudowę instalacji gazowej choć pozwany w toku niniejszego procesu twierdził, iż nastąpiły wbrew jego woli, to nie wykazał, aby podjął jakiegokolwiek działania, aby do nich nie dopuścić. Pozwany w istocie tolerował również ich dokonanie w imię więzi rodzinnej z synem i zapewnienia warunków bytowych synowi i jego rodzinie.

Przedmiotowa umowa ta oparta była na stosunku rodzinnym i zawiązany stosunek prawny był zbliżony do umowy użyczenia. Bezsprzeczne jest też, iż strony nie umawiały się przed dokonaniem nakładów, ani też potem, w jaki sposób nakłady te zostaną między nimi rozliczone. W powyższej kwestii twierdzenia stron są absolutnie zgodne. W umowie strony nie uregulowały więc sposobu rozliczenia nakładów. Dokonanie nakładów odbywało się za zezwoleniem i zgodą pozwanego. Podstawą prawną rozliczeń są więc w ocenie Sądu Rejonowego przepisy art. 756 kc w zw. z art. 713 kc oraz stosowany przez analogię przepis art. 746 kc. Raz jeszcze podkreślić należy, że pozwany L. K. nie tylko na dokonanie nakładów zezwolił, ale też sam osobiście w ich dokonaniu pomagał.

W ocenie Sądu Rejonowego wszystkie dokonane nakłady były nakładami koniecznymi tj. niezbędnymi dla utrzymania i prawidłowego wykorzystania przedmiotowej nieruchomości zgodnie z celem uzgodnionym z właścicielem nieruchomości – pozwanym L. K..

O kosztach procesu orzekł Sąd z mocy art. 102 kpc, i na podstawie powyższego przepisu odstąpił Sąd od obciążania pozwanej kosztami procesu na rzecz strony pozwanej od oddalonej części powództwa. Orzekając w przedmiocie kosztów procesu wziął Sąd pod rozwagę fakt, iż wprawdzie w znacznej części powódka sprawę przegrała, jednak jej powództwo okazało się zasadne do wysokości zasądzonej części, której oszacowanie nie było w sprawie niniejszej łatwe i wymagało wiadomości specjalnych oraz licznych opinii biegłych. Co do zasady jednak, roszczenie powódki okazało się zasadne, czemu pozwany w toku procesu stanowczo oponował.

Należy również wziąć pod rozwagę cały kontekst w jakim sprawa niniejsza się toczyła. Oto bowiem powódka musiała opuścić przedmiotową nieruchomość wobec postawy syna pozwanego R. K., nadużywającego środków odurzających i zaprzeczającego majątek rodziny na takie środki i substancje, którego to postępowanie, w tym akty bezpośredniej agresji spowodowały obawy o życie i zdrowie powódki i dzieci. Powódka pozostawiła świeżo dokonane nakłady na mieszkanie, w którym miała nadzieję trwale zamieszkiwać z dziećmi i mężem, zaś mąż pozwanej a syn pozwanego, przez cały ten czas z nakładów tych korzystał za zgodą i akceptacją pozwanego. Obecnie powódka w trudnych warunkach sama sprawuje opiekę nad dziećmi bez pomocy rodziny męża – syna pozwanego. W ocenie Sądu

Rejonowego w składzie rozpoznającym niniejszą sprawę niezgodnym z zasadami współzycia społecznego i poczuciem sprawiedliwości byłoby obciążanie powódki kosztami procesu na rzecz pozwanego.

Z uwagi na wyżej podniesione względy Sąd orzekł jak w Wyroku.