

Sygn. akt **IC 46/12**

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 14 listopada 2013 r.

Sąd Okręgowy we Wrocławiu Wydział I Cywilny

w składzie następującym :

Przewodniczący SSO Agnieszka Hreczańska-Cholewa

Protokolant Dorota Nitkiewicz

po rozpoznaniu w dniu 14 listopada 2013 r. we Wrocławiu

sprawy z powództwa **Z. K.**

przeciwko **M. K. (1)**

o **zapłatę**

I. oddała powództwo;

II. zasądza od powódki Z. K. na rzecz pozwanego M. K. (1) kwotę 3.017 zł tytułem zwrotu kosztów procesu;

III. kosztami opłaty sądowej obciąża Skarb Państwa.

Sygn.akt I C 46/12

## UZASADNIENIE

Pozwem z 10 stycznia 2012 roku powódka Z. K. wniosła o zasądzenie od pozwanego M. K. (1) kwoty 200.000 zł wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz zasądzenie od pozwanego na rzecz powódki kosztów postępowania wg norm przepisanych.

W uzasadnieniu powódka wskazała, że prawomocnym postanowieniem Sądu Rejonowego w Oleśnicy z 15 grudnia 2011 roku, wydanym w sprawie I Ns 566/11 pozwany M. K. (1) nabył w całości na podstawie testamentu notarialnego spadek po swojej żonie a siostrze powódki – H. K.. W skład masy spadkowej wchodziła nieruchomość położona w B. (...), w której powódka zamieszkiwała wraz z siostrą. Dochodzona pozwem kwota stanowi równowartość nakładów koniecznych na przedmiotową nieruchomość, jakie powódka poczyniła w czasie wieloletniego zamieszkiwania w tej nieruchomości. Powódka podała, że nakłady te poczyniła z uwagi na obietnicę złożoną jej przez siostrę dokonania na jej rzecz darowizny tej nieruchomości, do czego jednak ostatecznie nie doszło. Na mocy testamentu notarialnego H. K. została pozbawiona części majątku, którą by otrzymała gdyby doszło do dziedziczenia ustawowego. Powódka podała, że na potrzeby dokonywania niezbędnych remontów i utrzymania w należyтым stanie nieruchomości, wyjeżdżała za granicę w celach zarobkowych, zaciągała kredyty w zakładzie pracy a nadto część prac remontowych wykonywała osobiście. Powódka podała, że wezwwała pozwanego oraz siostrę do zapłaty kwoty 200.000 zł tytułem zwrotu nakładów lecz bezskutecznie.

W odpowiedzi na pozew pozwany M. K. (1) wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz obciążenie powódki kosztami postępowania w tym kosztami zastępstwa procesowego.

Pozwany przyznał, że na mocy testamentu notarialnego stał się jedynym spadkobiercą siostry powódki H. K. i odziedziczył nieruchomość położoną w B.. Wskazał, że w nieruchomości tej nadal zamieszkuje powódka wraz synem. Pozwany podniósł, że powódka nigdy nie miała ustanowionych żadnych praw do tej nieruchomości czy też znajdującego się w niej lokalu. Pozwany zarzucił, że powódka do 1993 roku nie wykonywała w budynku żadnych remontów, to zmarła żona ponosiła wszelkie koszty związane z utrzymaniem domu i jego remontem. Pozwany wspominał, że w roku 1991 w Sądzie Rejonowym w Ostrzeszowie toczyło się postępowanie, w toku którego powódka i zmarła żona wyjaśniały okoliczności dotyczące mieszkania przez powódkę. Pozwany zaprzeczył również aby on jak i jego zmarła żona składali deklarację przeniesienia napowódkę własności przedmiotowej nieruchomości. Ponadto pozwany podniósł, że powódka w żaden sposób nie wykazała, kiedy miała wykonać prace remontowe, nie wskazała żadnych dokumentów potwierdzających fakt wykonania remontów, zaś jedyny remont jaki przeprowadzono odbył się w roku 1991 roku i dokonany został przez małżonkę pozwanego na jej koszt. Pozwany przyznał, że powódka mogła wykonać jedynie bieżące naprawy w czasie zamieszkiwania w budynku z synem. Kolejnym piśmie procesowym z 21 maja 2012 roku pozwany podał ponadto, że H. N. po otrzymaniu przedmiotowej nieruchomości rozpoczęła remont budynku mieszkalnego, na okoliczność czego zaciągnęła kredyt inwestycyjny w wysokości 90.000 zł, który był spłacany do 1989 roku. W latach 1987 i 1988 H. N. zakupiła boazerię i drewno, które do dziś są założone w budynku oraz zaciągnęła kolejny kredyt na remont budynku w wysokości 1.500.000 zł, wtedy też dokonano przełożenia dachu.

W piśmie procesowym złożonym na rozprawie w dniu 1 czerwca 2012 roku powódka zaprzeczyła twierdzeniom pozwanego jakoby nie dokonywała remontów budynku przed rokiem 1993 roku, nadto podała wyszczególnione prace których dokonała wraz z ich wyceną. Powódka wskazała, że wszystkie poczynione przez nią nakłady zapewniły normalne korzystanie z budynku mieszkalnego, co oznacza, że również sam właściciel musiałby je ponieść. Na prawidłowość swych twierdzeń odnośnie obietnic przekazania tej nieruchomości powódka podniosła, że powyższe znajdują potwierdzenie w czynnościach konkludentnych a to poprzez przekazanie i udostępnienie powódce zamieszkiwania w przedmiotowej nieruchomości przez okres wielu lat. W kolejnym piśmie procesowym z 15 czerwca 2012 roku powódka podniosła, że dokumenty przedłożone przez pozwanego wcale nie świadczą o fakcie dokonywania remontów przez jej siostrę, dotyczą bowiem remontów budynków gospodarczych. Również środki pochodzące z kredytów pozyskiwanych przez siostrę powódki przeznaczone były na inwestycje związane z prowadzoną działalnością w zakresie hodowli zwierząt oraz prowadzonego sklepu warzywnego w G.. Nadto co do umowy o wykonanie robót dekarских na budynku mieszkalnym, powódka podniosła, że umowa ta została zawarta z H. N. wyłącznie dlatego, że była ona właścicielką nieruchomości, nie mniej jednak wszelkie remonty z tym związane oraz ich koszty ponosiła wyłącznie powódka. Powódka wskazała, że pozwany jako spadkobierca H. N. jest obecnie bezpodstawnie wzbogacony albowiem powódka przekazała siostrze w drodze cesji w 1976 roku należącą do niej księżeczkę mieszkaniową prowadzoną w (...), na księżeczce na dzień ostatniej wpłaty dokonanej przez powódkę istniały zgromadzone środki w wysokości 180.000 st. zł. Podstawa przekazania księżeczki były ustalenia powódki z siostrą w zakresie przekazania nieruchomości w B. powódce, czego jednak nie uczyniła. Wobec czego powódka domaga się zasądzenia od pozwanego kwoty stanowiącej równowartość środków zgromadzonych na księżeczce przy uwzględnieniu sądowej waloryzacji tej kwoty i wniosła o jej przeprowadzenie przez Sąd.

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

Aktem notarialnym z dnia 9 grudnia 1976 roku sporządzonym w Państwowym Biurze Notarialnym w O. repertorium A numer (...) F. N. i W. N. przekazali na rzecz H. N. w drodze darowizny prawo własności nieruchomości rolnej położonej B. gmina M. o obszarze 10,71 ha (działka nr (...)), w skład której wchodzi działka roli i łąki. Na nieruchomości posadowione są budynki mieszkalny – murowany oraz budynek gospodarczy (obora i stodoła) stanowiące ich majątek wspólny na prawach wspólności ustawowej.

( dowód;

- akt notarialny z 9 grudnia 1976 roku – repertorium A numer (...) – k. 34-36,

- księga wieczysta nr (...) – k. 16-18.)

Aktem notarialnym z 25 października 1983 roku repertorium A nr (...) sporządzonym w Państwowym Biurze Notarialnym w O. W. N. przeniosła nieodpłatnie na rzecz H. N. nieruchomości położonej w B. gmina M. składającej się z działek nr (...) stanowiącej gospodarstwo rolne o obszarze 9,35 ha w trybie ustawy z 14 grudnia 1982 roku o ubezpieczeniu społecznym rolników indywidualnych i członków ich rodziny (Dz.U. nr 40, poz. 268).

( dowód;

- akt notarialny z 25 października 1983 roku repertorium A nr (...) – k. 37-38.)

W czerwcu 1986 roku zmarła matka powódki – W. N..

W 1978 roku H. N. otrzymał kredyt inwestycyjny w wysokości 90.000 st.zł. przeznaczony na remont kapitalny budynku mieszkalnego. W 1988 roku H. N. zaciągnęła w Banku (...) w M. kredyt w wysokości 1.500.000 st.zł.

( dowód:

- skrypt dłużny nr (...) -1 – k. 70-71,

- dowód wpłaty – k. 72,

- umowa kredytowa z 1988 roku – k. 76-78)

Powódka Z. K. – siostra H. N. zamieszkiwała w budynku mieszkalnym położonym w B. od urodzenia. Po urodzeniu przez powódkę syna zamieszkał on wraz z nią w przedmiotowej nieruchomości. Powódka zatrudniona była w (...), ponadto kilkakrotnie wyjechała za granicę w celach zarobkowych. Powódka wiedziała, że właścicielem mieszkania jest jej siostra. Około roku 1990 – 1991 r. pomiędzy siostrami doszło do konfliktu związanego z kosztami utrzymania nieruchomości wspólnej. Pismem z dnia 11.02.1991 r. adresowanym do Komendanta Policji w M. H. N. wniosła o udzielenie pomocy w celu odzyskania posiadania zajmowanego przez powódkę korytarza oraz strychu. Przez krótki okres czasu tj. w latach 1991 – 1992, powódka uiszczala na rzecz siostry na jej wezwanie środki pieniężne z tytułu zamieszkiwania na terenie nieruchomości stanowiącej własność H. N.. Kwestia ta była przedmiotem procesu toczącego się pomiędzy siostrami przed Sądem Rejonowym w Ostrzeszowie.

( dowód:

- zeznania świadka H. G. (1) złożone na rozprawie w dniu 1 czerwca 2012 roku – 06.01 – 23.51 min.,

- zeznania świadka J. K. złożone na rozprawie w dniu 1 czerwca 2012 roku – 24.59 – 41.20 min.,

- akta sprawy Sadu Rejonowego w Ostrzeszowie sygn.akt I C 46/91 dołączone do niniejszych akt,

- zeznania świadka R. M. złożone na rozprawie w dniu 1 czerwca 2012 roku – 41.51 – 01.00.16 min.,

- zeznania świadka H. G. (2) złożone na rozprawie w dniu 5 czerwca 2012 roku -02.21-15.25 min.,

- zeznania świadka J. P. złożone na rozprawie w dniu 5 czerwca 2012 roku – 15.26-29.51,

- wyjaśnienia powódki złożone na rozprawie w dniu 19 października 2012 roku – 18.40-51.13 min,

- wyjaśnienia pozwanego złożone na rozprawie w dniu 19 października 2012 roku – 54.56-01.14.46 min.)

W czasie zamieszkiwania powódka wykonała remont dachu budynku mieszkalnego.

( dowód:

- zeznania świadka H. G. (1) złożone na rozprawie w dniu 1 czerwca 2012 roku – 06.01 – 23.51 min.,

- zeznania świadka J. K. złożone na rozprawie w dniu 1 czerwca 2012 roku – 24.59 – 41.20 min.,
- zeznania świadka R. M. złożone na rozprawie w dniu 1 czerwca 2012 roku – 41.51 – 01.00.16 min.,
- zeznania świadka H. G. (2) złożone na rozprawie w dniu 5 czerwca 2012 roku -02.21-15.25,
- zeznania świadka J. P. złożone na rozprawie w dniu 5 czerwca 2012 roku – 15.26-29.51,
- wyjaśnienia powódki złożone na rozprawie w dniu 19 października 2012 roku – 18.40-51.13 min)

W 1980 r. H. N. wyszła z męża za pozwanego M. K. (2).

Postanowieniem z 15 grudnia 2011 roku Sąd Rejonowy w Oleśnicy I Wydział Cywilny stwierdził nabycie spadku po spadkodawczyni H. K. na podstawie testamentu własnoręcznego z 29 sierpnia 2005 roku w całości z dobrodziejstwem inwentarza przez męża spadkodawczyni M. K. (2).

(dowód;

- postanowienie z 15 grudnia 2011 roku Sadu Rejonowego w Oleśnicy sygn. akt I Ns 566/11 – k. 19.

### **Sąd zważył co następuje:**

Powództwo w niniejszej sprawie podlegało oddaleniu.

Powódka domagając się zasądzenia od pozwanego kwoty 200 000 zł, powołała się na fakt poczynienia nakładów na zamieszkiwaną przez nią nieruchomość położoną w B., stanowiącą obecnie własność powoda a nabytą przez niego na podstawie spadkobrania po zmarłej żonie a siostrze powódki H. K.. Dokonując oceny zasadności roszczenia powódki, należy w pierwszym rzędzie dokonać analizy stosunków prawnych istniejących pomiędzy stronami, a wcześniej pomiędzy siostrami a związanymi z zajmowaną przez powódkę nieruchomością. W dalszej kolejności ustalić zasady rozliczenia poczynionych przez powódkę nakładów i ich charakter, a ostatecznie przeanalizować pod kątem spoczywającym na powódce obowiązku wynikającego z art. 6 k.c., stanowiącego o obowiązku udowodnienia swoich twierdzeń przez stronę, która z nich wywodzi skutki prawne.

Z zebranego w sprawie materiału dowodowego – zeznań świadków oraz stron procesu, wynika, że powódka zamieszkuje w spornej nieruchomości od urodzenia. Nieruchomość ta jest jej domem rodzinnym, w którym początkowo zamieszkiwała z rodzicami, a po ich śmierci wraz z synem. W roku 1976 i 1983 własność nieruchomości położonej w B. została przeniesiona na posiadającą uprawnienia rolnicze siostrę powódki – H. N.. Około 1990 r. pomiędzy siostrami doszło do konfliktu związanego z kosztami utrzymania nieruchomości oraz zakresem korzystania z niej przez powódkę. Z akt sprawy, jaka toczyła się pomiędzy Z. K. a H. K. wynika, że H. K. domagała się od powódki zapłaty czynszu za okres od marca 1991 r. Powódka zapłaciła na rzecz siostry dochodzoną pozwem kwotę. Po śmierci siostry powódka nadal zamieszkuje w nieruchomości w B.. Powyższe okoliczności pozwoliły Sądowi ustalić, iż co najmniej do 1991 r., powódka zajmowała sporną nieruchomość ( dwa pokoje ) na podstawie umowy użyczenia, do zawarcia której doszło przez fakty konkludentne. Zgodnie z art. 710 k.c. przez umowę użyczenia użyczający zobowiązuje się zezwolić biorącemu, przez czas oznaczony lub nie oznaczony, na bezpłatne używanie oddanej mu w tym celu rzeczy. Treść stosunku użyczenia, a zarazem jego społeczno – gospodarcza funkcja, sprowadza się do motywowanego zazwyczaj chęcią pomocy lub inną bezinteresowną pobudką- przysporzenia przez użyczającego korzyści biorącemu w użyczenie. Biorąc pod uwagę okoliczności zamieszkiwania powódki od chwili urodzenia w spornej nieruchomości a także nieokreślony na przyszłość czas trwania tego stanu rzeczy, Sąd uznał, że w rozpoznawanej sprawie nie mamy do czynienia ze stosunkiem bezpłatnego używania rzeczy cudzej – prekarium, które cechuje między innymi ów niestały charakter, może być ono bowiem w każdym czasie odwołane. W przypadku wypowiedzenia umowy użyczenia zawartej na czas nieoznaczony, może być ona wypowiedziana, z tym, iż terminy wypowiedzenia winny uwzględniać interesy sytuację obu stron, w tym wypadku konieczność poczynienia przez powódkę kroków niezbędnych do zapewnienia miejsca zamieszkania dla siebie i syna. Wobec powyższego dla potrzeb

merytorycznej oceny zasadności roszczenia powódki należy przyjąć, iż jest ona posiadaczem zależnym spornej nieruchomości. Do stosunku pomiędzy właścicielem rzeczy a posiadaczem zależnym w zakresie m.in. roszczeń o zwrot nakładów na rzecz, stosuje się odpowiednio przepisy dotyczące roszczeń pomiędzy właścicielem a posiadaczem samoistnym, o ile z przepisów regulujących ten stosunek nie wynika nic innego. Kwestię związane z kosztami utrzymania rzeczy użyczonych, w tym wydatków i nakładów, reguluje przepis art. 713 k.c. Zgodnie z jego treścią biorący do używania ponosi zwykłe koszty utrzymania rzeczy użyczonych. Jeżeli poczynił inne wydatki lub nakładu na rzecz, stosuje się odpowiednio przepisy o prowadzeniu cudzych spraw bez zlecenia. Tak więc ustawodawca po pierwsze w powyższym zakresie zawarł odesłanie do przepisów regulujących inny stosunek prawny, po drugie, nakazał przepisy te stosować odpowiednio. Prowadzenie cudzych spraw, w tym także bez zlecenia, polegać może zarówno na podejmowaniu czynności faktycznych jak i prawnych w celu prowadzenia cudzej sprawy. Ważne jest więc, aby osoba działająca ze świadomością, że sprawa, którą prowadzi nie jest jego własna. Zgodnie z art. 753 par. 2 k.c. z czynności swych prowadzący cudzą sprawę powinien złożyć rachunek oraz wydać wszystko, co przy prowadzeniu sprawy uzyskał dla osoby, której sprawę prowadził. Oczywistym jest, że nie może liczyć na wynagrodzenie, ma jednak prawo żądać zwrotu uzasadnionych wydatków oraz uzasadnionych nakładów. Poczynienie owych wydatków musi być ściśle związane z dokonywanymi przez niego czynnościami. Analiza powyższych uregulowań w ocenie Sądu nie tylko uwydatnia konieczność stosowania wspomnianych zasad do stosunku użyczenia „odpowiednio”, ale wręcz prowadzi na wniosek, że w przypadku, gdy przedmiotem stosunku użyczenia jest nieruchomość, jej część, oddana w użyczenie celem umożliwienia zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych biorącego w użyczenie, jest całkowicie nieadekwatna. Brak jest bowiem podstawowego założenia leżącego u podstaw prowadzenia cudzych spraw bez zlecenia – wspomnianej już świadomości prowadzenia cudzej sprawy a nadto trudno dopatrzeć się podjęcia przez biorącego w użyczenie działań w celu prowadzenia cudzej sprawy z własnej inicjatywy. Przeciwnie wręcz, jak już wspomniano u podstaw użyczenia leży chęć przysporzenia przez dającego w użyczenie korzyści. W odniesieniu do użyczenia nieruchomości w celu realizacji potrzeb mieszkaniowych nie ma bowiem w ogóle miejsca na podejmowanie czynności faktycznych czy prawnych w celu prowadzenia spraw użyczającego. Biorący w użyczenie w rozpoznawanej sprawie wszelkie czynności, jakie wchodzi w zakres użyczenia podejmuje w ramach realizacji swojego prawa, swojej sprawy. Z tych też względów, ponieważ przepisy Kodeksu cywilnego nie regulują kwestii wzajemnego rozliczenia stron po ustaniu stosunku użyczenia i nie można tego uczynić w oparciu o mające być odpowiednio zastosowane przepisy o prowadzeniu cudzych spraw bez zlecenia, w ocenie Sądu w rozpoznawanej sprawie będzie miał w tym zakresie zastosowanie przywołany już przepis art. 230 k.c. w zw. z art. 226 par. 1 k.c.

Samoistny posiadacz w dobrej wierze może żądać zwrotu nakładów koniecznych o tyle, o ile nie mają pokrycia w korzyściach, które uzyskał z rzeczy. Zwrotu innych nakładów może żądać o tyle, o ile zwiększą wartość rzeczy w chwili jej wydania właścicielowi. Odpowiednio zasady te znajdują zastosowanie do rozliczeń pomiędzy właścicielem rzeczy a posiadaczem zależnym. Przez nakłady konieczne należy rozumieć wszelkie wydatki niezbędne dla utrzymania rzeczy w stanie niepogorszonym, zdatnym do normalnego korzystania, zgodnie z przeznaczeniem rzeczy. Nakłady, które nie mieszczą się w kategorii nakładów koniecznych, zaliczyć należy do innych nakładów. Powódka w swym pozwie przedstawiła do rozliczenia szereg poczynionych według jej twierdzeń, przez nią nakładów. Spośród nich, w ocenie Sądu, jedynie nakłady związane z remontem dachu można zaliczyć do nakładów koniecznych. Nie wymaga szczegółowego uzasadnienia okoliczność, iż remont uszkodzonego, przeciekającego dachu stanowi czynność zmierzającą do zachowania substancji budynku i utrzymania go w niepogorszonym stanie. Wszelkie pozostałe wydatki służyły jedynie podniesieniu komfortu zamieszkiwania powódki. W rozpoznawanej sprawie niezwykle ważną okolicznością pozostaje fakt, iż powódka zamieszkiwała w spornej nieruchomości od urodzenia. Doskonale więc zdawała sobie sprawę ze stanu pomieszczeń, jakie użytkuje. W sprawie nie zainicjowano żadnego postępowania dowodowego w kierunku wykazania, że stan instalacji itp. uniemożliwił powódce korzystanie z lokalu zgodnie z jego przeznaczeniem. W tych okolicznościach Sąd uznał, że roszczenie powódki w zakresie nakładów nie mających charakteru koniecznych jest przedwczesne, albowiem wartości tych nakładów należy się posiadaczowi o tyle, o ile zwiększają wartość rzeczy w chwili jej wydania właścicielowi. To na moment wydania rzeczy można ustalić ich wartość, stąd żądanie ich zwrotu przed tym terminem należy uznać za przedwczesne. Ostatecznie więc w ramach rozpoznawanej sprawy ocenie Sądu podlegała okoliczność dokonania przez powódkę nakładów koniecznych oraz ich wartość. Ostatnia okoliczność wobec braku jakichkolwiek materiałów źródłowych mogła się opierać jedynie na opinii

biegłego w zakresie prac budowlanych. Biegły w celu sporządzenia opinii musi jednak posiadać jakikolwiek materiał dowodowy, w oparciu o którym mógłby swoją opinię sporządzić. Tymczasem powódka, a to na niej w świetle art. 6 k.c. spoczywał ciężar dowodu w tej sprawie, nie przedstawiła żadnych dokumentów, które pozwoliłyby nawet w przybliżeniu ustalić zakres remontu dachu. Zeznania świadków słuchanych w sprawie są w tym zakresie bardzo ogólne. Sprowadzają się w istocie do podania informacji, że dach był remontowany. Sama powódka słuchana w charakterze strony podała, że jak była potrzeba to zmieniało się, przekładało dachówki. Wobec kwestionowania przez pozwanego faktu dokonania remontu dachu przez powódkę, Sąd uznał, iż nie może przyjąć, że powódka udowodniła przybliżony chociaż zakres wykonanego i sfinansowanego z własnych środków remont dachu.

Reasumując – w toku niniejszego procesu, powódka mogła skutecznie domagać się rozliczenia jedynie dokonanych przez siebie nakładów koniecznych. Do tych nakładów Sąd zaliczył jedynie remont dachu, uznając powództwo w zakresie pozostałych nakładów za przedwczesne. W zakresie roszczenia rozliczenia nakładów postaci remontu dachu Sąd uznał, że ich zakres oraz sfinansowanie przez powódkę nie został w toku procesu udowodniony.

Mając powyższe na uwadze, orzeczono, jak w pkt. I wyroku.

Orzeczenie o kosztach wydano na podstawie art. 98 k.p.c.