

**Sygn. akt I C 210/18**

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 21 grudnia 2018 r.

Sąd Rejonowy w Zambrowie Wydział I Cywilny w składzie:

Przewodniczący – SSR Karolina Malinowska - Krutul

Protokolant – Pamela Trześniewska

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 10 grudnia 2018r. w Zambrowie

sprawy z powództwa H. Ł., W. Ł. (1)

przeciwko R. Ł.

o zapłatę

I. zasądza od pozwanej R. Ł. na rzecz powodów H. Ł. i W. Ł. (1) kwotę 24.285,00 (dwadzieścia cztery tysiące dwieście osiemdziesiąt pięć) złotych z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 4 marca 2018 r. do dnia zapłaty;

II. w pozostałym zakresie powództwo oddala;

III. odstępuje od obciążania stron opłatą sądową od rozszerzonego powództwa oraz brakującymi wydatkami na opinię biegłego, zaś pozostałe koszty procesu wzajemnie znosi.

Sygn. akt I C 210/18

## UZASADNIENIE

Powodowie H. Ł. i W. Ł. (1) początkowo w pozwie domagali się zasądzenia solidarnie od A. Ł. (1) i R. Ł. kwoty 5.000 zł tytułem częściowego rozliczenia nakładów za wykonany remont wewnątrz i z zewnątrz domu wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz zasądzenia kosztów procesu.

Po ostatecznym sprecyzowaniu powództwa powodowie H. Ł. i W. Ł. (1) domagali się zasądzenia od pozwanej R. Ł. kwoty 48.570,00 złotych wraz z odsetkami jak wyżej (k. 150-151) z tytułu poniesionych nakładów na dom w postaci remontu jego tylko z zewnątrz.

W uzasadnieniu żądania pozwu wskazali, że dokonali nakładów na rzecz gospodarstwa rolnego pozwanych położonego w miejscowości O. o wartości ok. 100.000 zł.

Nakazem zapłaty wydanym w dniu 29 marca 2018 r. w sprawie (...) Sąd Rejonowy w Z. (...) orzekł zgodnie z pierwotnym żądaniem pozwu.

Sprzeciw od nakazu zapłaty wniosła pozwana R. Ł. wnosząc o oddalenie powództwa w całości. W toku procesu podnosiła, że remonty związane z pracami zewnętrznymi domu dokonywane były wcześniej, kiedy pozwani nie byli właścicielami nieruchomości. Podała, że pomiędzy nią, a pozwanym A. Ł. (1) toczy się sprawa o podział majątku wspólnego.

**Sąd ustalił, co następuje:**

A. Ł. (1) i R. Ł. zawarli związek małżeński 26 grudnia 1999 r. w R..

Małżonkowie początkowo mieszkali w wynajmowanym mieszkaniu, zaś w 2003 r. wprowadzili się do domu H. i W. Ł. (1), wszyscy razem mieszkając na dole domu. W latach 2004-2005 był przeprowadzany remont wewnątrz domu celem przystosowania budynku do zamieszkania dwóch rodzin. W 2006 r. na górze domu zamieszkali R. Ł. i A. Ł. (1) z dziećmi, na dole H. i W. Ł. (2).

Aktem notarialnym zwanym 24 maja 2005 r. przed notariuszem M. G. (...) P. i A. Ł. (2) (brat i bratowa A. Ł. (1)) darowali A. Ł. (1) i R. Ł. nieruchomości stanowiącą użytki rolne oznaczoną w ewidencji jako działka numer (...) o powierzchni 1 ha 0770 m<sup>2</sup> położoną we wsi O. której częściami składowymi były: budynek mieszkalny o powierzchni użytkowej ok. 100 m<sup>2</sup> i budynki gospodarcze: stodoła i obora oraz udział (...) niezabudowanej nieruchomości stanowiącej użytki rolne oraz lasy i grunty leśne oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka numer (...) o powierzchni 2 ha 6800 m<sup>2</sup> położonej we wsi O..

Sądowi z urzędu wiadomo (z innej toczącej się sprawy przed tut. Sądem t.j. o uzgodnienie treści księgi wieczystej z rzeczywistym stanem prawnym I C (...)), iż wcześniej umową zawartą w formie aktu notarialnego z dnia 12 sierpnia 1998 r. powodowie darowali nieruchomości, której dotyczy ta sprawa, początkowo na rzecz swojego syna P. Ł.. Faktycznie zatem pierwotnie nieruchomości przedmiotowa, gospodarstwo, dom których dotyczy niniejsza sprawa, były własnością powodów.

W 2009 r. na domu mieszkalnym były prowadzone zewnętrzne roboty modernizacyjno – budowlane. Zakres remontu sporny nie był. Pozwana przyznała, że był taki jak wskazała powódka (k. 34). Prace te obejmowały głównie: docieplenia ścian elewacyjnych domu wraz z wyprawą tynkarską, przebudowa kominów, przebudowa konstrukcji dachu i wykonanie pokrycia dachowego z blacho – dachówki, ułożenie płytek z gresu, wykonanie balustrad (opinia biegłego). Wartość nakładów poczynionych na gospodarstwo rolne (...) w postaci remontu zewnętrznego domu według stanu na dzień 16 lipca 2016 r. wynosi 48.570 zł. (opinia biegłego k.108 ).

Zewnętrzne prace związane z modernizacją budynku były finansowane przez H. i W. Ł. (1) (przyznane przez powódkę k. 34). W tym też czasie H. Ł. wyjeżdżała w celach zarobkowych do Belgii i wspierała finansowo rodzinę.

Elewacja zewnętrzna domu była wykonywana przez W. Z. z R.. Za wykonane prace panu Z. płaćła H. Ł.. R. i A. Ł. (1) nie dokładali się do remontów.

W czasie wykonywania prac remontowych na zewnątrz domu R. Ł. nie pracowała zarobkowo, zajmowała się dwójką dzieci. Źródłem utrzymania R. i A. Ł. (1) był dochód z tytułu prowadzenia przez A. Ł. (1) zakładu lakierniczego.

W dniu 1 czerwca 2016 r. Sąd Okręgowy w Ł. (...)w sprawie (...) (...) A. Ł. (1) z R. Ł. (...). W. (...) uprawomocnił się w dniu 16 lipca 2016 r.

Od listopada 2015 r. R. Ł. i A. Ł. (1) nie mieszkają razem.

Sąd ustalił powyższy stan faktyczny w oparciu o: fakturę (k. 6-7), faktury (k. 65-87), akt notarialny (k. 88-93), pismo Naczelnika Urzędu Skarbowego w Z. (k. 98), opinię biegłego z zakresu budownictwa (k. 100-111 wraz z jej uzupełnieniem k. 135-137), pisma (k. 115, 116, 117, 118), zeznania świadków: M. D. (k. 34v), D. C. (k. 34v-35), W. Z. (k. 35), częściowe zeznania pozwanej (k. 151 odwr.-152, 34 i odwr.), zeznania powodów (k. 151 odwr., k. 33 odwr -34).

### **Sąd zważył, co następuje :**

Powództwo zasługiwało na częściowe uwzględnienie.

W rozpoznawanej sprawie decydujące znaczenie dla jej rozstrzygnięcia miało ustalenie, na podstawie jakiego stosunku prawnego powodowie korzystali z nieruchomości pozwanych oraz w ramach jakiego stosunku prawnego poczynili na niej nakłady polegające na przeprowadzeniu w 2009 r. na budynku mieszkalnym robót modernizacyjno budowlanych polegających .

Zgodnie z postanowieniem Sądu Najwyższego z dnia 5 marca 2009 r. III CZP 6/09: „W sprawie o zwrot nakładów zawsze należy na wstępie ustalić, na podstawie jakiego stosunku prawnego czyniący nakłady posiadał nieruchomości i dokonywał nakładów. Jeżeli z właścicielem łączyła go jakaś umowa, należy określić jej charakter oraz to, czy w uzgodnieniach stron uregulowano sposób rozliczenia nakładów. Jeżeli takie uzgodnienia były, one powinny być podstawą rozliczenia nakładów, chyba że bezwzględnie obowiązujące przepisy K.c. normujące tego rodzaju umowę przewidują inne rozliczenie nakładów, wtedy te przepisy powinny mieć zastosowanie, podobnie jak w sytuacji, gdy umowa stron nie reguluje w ogóle rozliczenia nakładów.

Dalej w tym samym orzeczeniu SN stwierdził, że jeżeli stosunek prawny, na gruncie którego dokonano nakładów, nie reguluje ich rozliczenia, wówczas, zgodnie z art. 230 K.c., mają odpowiednie zastosowanie przepisy art. 224-226 K.c.

Ze stosunkiem umownym nie mamy do czynienia w realiach sprawy. Aktem notarialnym początkowo powodowie przenieśli własność m.in. domu mieszkalnego najpierw na syna P. i jego żonę, a potem ci na pozwanych. Żadne ograniczone prawo rzeczowe nie zostało ustanowione. Zatem w tym stanie rzeczy powództwo należy oceniać na gruncie przepisów art. 224-226 K.c., przyjmując, iż powodowie w stosunku do nieruchomości pozwanej mieli przymiot posiadaczy samoistnych w złej wierze. Idąc dalej, zgodnie z art. 226 § 2 kc samoistny posiadacz w złej wierze może żądać jedynie zwrotu nakładów koniecznych, i to tylko o tyle, o ile właściciel wzbogaciłby się bezpodstawnie jego kosztem.

Przez nakłady należy rozumieć wszelkie wydatki czynione na cudzą rzecz. Artykuł 226 k.c. wyróżnia dwie kategorie nakładów: "nakłady konieczne" i "inne nakłady". Podstawowym kryterium kategoryzacji nakładów powinna być realizowana przez nie funkcja. Pomocniczo sięga się również do kryterium rodzaju, charakteru lub wartości poczynionych nakładów. Podstawowym celem nakładów koniecznych jest utrzymanie rzeczy w należyтым stanie, umożliwiającym normalne z niej korzystanie zgodnie z przeznaczeniem tej rzeczy. Funkcją nakładów koniecznych może być także zapobieżenie zniszczeniu lub uszkodzeniu rzeczy (wyr. SN z 4 czerwca 1998 r., II CKN 886/97 Legalis 358674). Są to min. wydatki na remonty.

Przenosząc powyższe na grunt sprawy, zdaniem Sądu poczynione nakłady przez powód w realiach sprawy miały charakter nakładów koniecznych. Dach bezspornie wymagał remontu, sama pozwana przyznała że wcześniej przeciekał, nadto dom wymagał docieplenia. Balustrady również były konieczne z uwagi na bezpieczeństwo domowników. Zważywszy również na fakt, że oczywistym jest, iż przedmiotowy dom na przestrzeni lat wymagał remontów, modernizacji, docieplenia, wymiany dachu, komina, którymi to zajmowali się jedynie powodowie, to należy uznać, że gdyby nie rozliczyć powyższych nakładów w tym postępowaniu, pozwana byłaby niewątpliwie wzbogacona kosztem strony powodowej. Sama nigdy nie partycypowała w pracach nakładczych, co przyznała. Wszelkie prace były niezbędne. Poza tym gdyby nie one dom i tym samym cała nieruchomość i gospodarstwo nie byłyby dziś w takim stanie. Podkreślić trzeba, że powodowie dokonywali nakładów przy pełnej akceptacji pozwanej do dokonywania tychże prac. Pozwana również na żadnym etapie postępowania nie kwestionowała samego zakresu przeprowadzonych robót budowlanych oraz tego, że remont był finansowany ze środków powodów.

Mając na uwadze powyższe roszczenie powodów dotyczące zwrotu nakładów jest co do zasady słuszne. Do nakładów, które uwzględniono należały nakłady wskazane w opinii biegłego z dziedziny budownictwa S. M.: wykonanie nowej drewnianej konstrukcji dachowej, wykonanie nowego pokrycia dachowego z blacho – dachówki, przebudowanie dwóch kominów, ocieplenie ścian zewnętrznych domu oraz wykonanie wyprawy tynkarskiej w kolorze, obłożenie płytkami z gresu schodów wejściowych od strony podwórka, obłożenie płytkami z gresu powierzchni płyty balkonowej, wykonanie zewnętrznej balustrady metalowej przy schodach wejściowych do budynku mieszkalnego oraz metalowej balustrady balonu przymocowanej do ściany domu. Biegły wycenił wartość nakładów poczynionych na gospodarstwo rolne (...) w postaci remontu zewnętrznego domu na kwotę 48.570 zł. Sąd ocenił opinię biegłego jako jasną, rzetelną i wyczerpującą, wydaną w oparciu o fachową wiedzę i doświadczenie zawodowe biegłego i nie podzielił zarzutów do opinii biegłego pozwanej R. Ł. .

Pozwana podniosła, że remont domu, zarówno wewnętrzny, jak i zewnętrzny był robiony w latach 2000-2005, przedkładając do akt faktury z tych lat na zakup m.in. pustaków, wapna, cementu, rynien, rur spustowych, kolanek, styropianu, wełny szklanej. Fakt, iż remont zewnętrzny domu rzekomo był wykonany w latach 2005-2006, przede wszystkim nie znajduje odzwierciedlenia w zebranych w sprawie materiałnych dowodach.

Biegły w opinii uzupełniającej odniósł się szczegółowo do zarzutów stawianych przez pozwaną, w tym do złożonych faktur (k. 136). Niektóre z nich dotyczyły wykonania dobudówki murowanej do budynku drewnianego, co nie było objęte żądaniem powodów, inne dotyczyły zakupu materiałów, które mogły być faktycznie zakupione dużo wcześniej, jeszcze przed wykonaniem remontem zewnętrznym, jeszcze inne obrazowały materiały zakupione do remontu wewnętrznego domu, nieobjętego zatem żądaniem powodów.

Sąd z uwagi na powyższe nie dał wiary twierdzeniom pozwanej, że remont zewnętrzny budynku był przeprowadzany jeszcze przed remontem zewnętrznym, w latach 2000-2005. Zdaniem Sądu, mogło się tak zdarzyć, jak też przekonywał biegły w opinii uzupełniającej, że część materiałów budowlanych została zakupiona wcześniej, co również znajduje potwierdzenie w twierdzeniach powodów, którzy podawali, że remonty i zakupy na poszczególne remonty były wykonywane stopniowo, wtedy, kiedy były na to środki finansowe. Jednorazowe duże wydatki na robociznę i zakup materiałów budowlanych spowodowałyby duże obciążenie powodów, stąd też środki na te cele były zgromadzone stopniowo. Niektóre materiały budowlane mogły być także kupowane z dużym wyprzedzeniem, gdyż nie podlegały zużyciu – na co wskazywał Sądowi biegły.

Również świadkowie zeznający w sprawie m. in. M. D. – sąsiad powodów, D. C. oraz W. Z., który wykonywał elewację budynku zgodnie twierdzili – tak jak wskazywali powodowie, że prace na zewnątrz budynku wykonywane były właśnie wiosną 2009 r.

Z uwagi na powyższe Sąd ustalił i przyjął, że remont zewnętrzny budynku był przeprowadzany dopiero w 2009 roku.

Stanowisko pozwanej koncentrowało się też na niesłusznym założeniu, że nakłady czynione były przez powodów niejako na własne ryzyko. Nawet gdyby uznać, że powodowie czynili nakłady dla siebie, we własnym interesie, to zapewne towarzyszyło im przekonanie, że właściciel, zapewni im stosowane prawo do nich albo prawo do ich rozliczenia w przyszłości.

Odnosząc się natomiast do podniesionego zarzutu przedawnienia, zauważyć należy, iż okazał się on również bezzasadnym. Termin przedawnienia dla roszczeń o zwrot nakładów samoistnego posiadacza na rzecz w niniejszej sprawie na datę wniesienia pozwu wynosił lat 10, co wynika z zasad ogólnych i art. 118 k.c. Wniesienie pozwu w styczniu 2018 r. przerwało bieg przedawnienia.

Również nie upłynął 6 – letni termin liczony od lipca 2018 r. (od wejścia w życie zmiany w zakresie przedawnienia), mając na uwadze przepisy przejściowe.

Nadmienić trzeba, iż art. 229 k.c. nie wyłącza definitywnie zastosowania ogólnych terminów przedawnienia z art. 118 k.c., a jedynie modyfikuje długość tych terminów w pewnym zakresie. W orzecznictwie jednolicie interpretuje się w/w przepis, przyjmując, że istota art. 229 k.c. polega na tym, iż przewidziany w nim termin (roczny) odnosi się do roszczeń nieprzedawnionych, skracając termin ich dochodzenia, z tym że dotyczy to sytuacji już po zwrocie rzeczy (skracając tylko do upływu roku od daty zwrotu). Sytuacja taka nie ma miejsca w niniejszej sprawie.

Do przedawnienia zdaniem Sądu z pewnością nie doszło. Wskazać też trzeba, iż niezależnie od powyższego, w realiach sprawy, uwzględnienie zarzutu przedawnienia stanowiłoby nadużycie prawa podmiotowego i byłoby sprzeczne z zasadami współżycia społecznego np. chociażby z zasadą zwykłej ludzkiej uczciwości. Klauzula generalna niedopuszczalności czynienia ze swego prawa użytku sprzecznego z zasadami współżycia społecznego ma na celu zapobieganie stosowaniu prawa w sposób prowadzący do skutków nieetycznych lub rozmiarowych się w sposób zasadniczy z celem danej regulacji prawnej. Art. 5 k.c. zezwala zatem na oddalenie zarzutu przedawnienia, a jego zastosowanie w odniesieniu do zarzutu przedawnienia zakłada rozważania Sądu na tle całokształtu okoliczności

sprawy, interesów i postaw obu stron roszczenia, tj. zarówno uprawnionego, jak i zobowiązanego. Zauważyć bowiem należy, iż to faktycznie powodowie „obdarowali” syna A. Ł. (1) jego małżonkę – pozwaną. Jak Sądowi z urzędu wiadomo z innych spraw toczących się przed tutejszym Sądem między stronami, przedmiotowy budynek mieszkalny powodowie przekazali najpierw na syna P. Ł., potem ten na brata A. Ł. (1) i pozwaną, ale uczynił to zgodnie z wolą rodziców. Powodowie nie brali pod uwagę skutków swoich decyzji w razie rozwodu syna A. Ł. (3). Tymczasem przekazali oni własność domu, w którym sami mieszkali i tym samym przekazali swój majątek, który teraz będzie podlegał rozliczeniom między A. Ł. (1) a R. Ł.. Co więcej, po przekazaniu to powodowie poczynili nakłady, nadto najprawdopodobniej na kwotę dużo wyższą niż dochodzona pozwem. Sądowi z urzędu wiadomo, że R. Ł. wystąpiła z wnioskiem o podział majątku dorobkowego i o przyznanie całego majątku (w tym przedmiotowego domu) na własność wnioskodawcy, ale za stosowną spłatą pozwanej. W ocenie Sądu zatem zapłata orzeczoną wyrokiem w tym postępowaniu winna chociaż w jakimś stopniu stanowić zabezpieczenie na jesień życia powodów.

Z uwagi jednak na okoliczność, że nakłady czynione były w trakcie trwania małżeństwa pozwanych i majątkowej wspólności ustawowej, a nie dokonano póki co podziału majątku wspólnego stron i ustalenia nierównych udziałów, powodowie w świetle obowiązującego domniemania równych udziałów małżonków wynikającego z art. 50<sup>1</sup> kro, mogli od pozwanej R. Ł. dochodzić jedynie zwrotu połowy kwoty wskazanej jako wartość nakładów, tj. kwoty 24.285 zł. Obecnie bowiem na skutek rozwodu i ustania wspólności majątkowej małżeńskiej, roszczenie jest objęte współwłasnością w częściach ułamkowych - w częściach równych. Dlatego Sad zasądził jedynie połowę kwoty oszacowanej przez biegłego, w pozostałym zakresie żądanie powodów jako nieuzasadnione należało oddalić.

O kosztach procesu orzeczono na mocy art. 102 kpc.