

Sygn. akt I C 1201/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 20 października 2020 r.

Sąd Rejonowy w Ciechanowie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: Sędzia Lidia Grzelak

Protokolant st. sekr. sąd. Dorota Łęgowska

po rozpoznaniu w dniu 6 października 2020 r. w Ciechanowie

na rozprawie

sprawy z powództwa M. S. i A. S.

przeciwko B. S. (1)

o zapłatę 60000,00 zł

I zasądza od pozwanej B. S. (1) solidarnie na rzecz powodów M. S. i A. S. kwotę 26802,81 zł (dwadzieścia sześć tysięcy osiemset dwa złote osiemdziesiąt jeden groszy);

II umarza postępowanie co do kwoty 6200,00 zł (sześć tysięcy dwieście złotych);

III oddala powództwo w pozostałym zakresie;

IV nakazuje ściągnąć na rzecz Skarbu Państwa od pozwanej B. S. (1) kwotę 1341,00 zł (jeden tysiąc trzysta czterdzieści jeden złotych) tytułem opłaty sądowej;

V nakazuje ściągnąć na rzecz Skarbu Państwa od pozwanej B. S. (1) kwotę 1176,45 zł (jeden tysiąc sto siedemdziesiąt sześć złotych czterdzieści pięć groszy) tytułem uzupełnienia części kosztów procesu orzeczonych prawomocnym postanowieniem z dnia 4 czerwca 2018 r.;

VI w pozostałym zakresie znosi wzajemnie koszty procesu pomiędzy stronami.

Sędzia Lidia Grzelak

Sygn. I C 1201/17

UZASADNIENIE

Powodowie M. i A. małż. S. wnosili o zasądzenie od pozwanej B. S. (1) solidarnie na swoją rzecz kwoty 60000,00 zł tytułem zwrotu nakładów poniesionych na nieruchomości, stanowiącą własność pozwanej. Wnosili ponadto o zasądzenie od pozwanych na ich rzecz zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

Pozwana B. S. (1) wносиła o oddalenie powództwa. Wносиła ponadto o zasądzenie solidarnie na jej rzecz od pozwanych zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

Pismem procesowym z dnia 1 lipca 2020 r. powodowie M. i A. małż. S. cofnęli pozew co do kwoty 6200,00 zł.

Pozwana B. S. (1) wyraziła zgodę na cofnięcie pozwu, wnosząc o obciążenie kosztami procesu w tej części powodów.

Sąd ustalił, co następuje:

B. S. (1) od 1996 r. jest właścicielem nieruchomości położonej w U. gmina C., dla której Sąd Rejonowy w Ciechanowie VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW (...). Na nieruchomości znajdują się dwa budynki mieszkalne (bezsporne).

W jednym, starszym budynku mieszkalnym, zamieszkiwali rodzice B. S. (1): L. i K. małż. M.. W tym samym domu, w 2000 r. zamieszkał syn B. A. S. z rodziną, za jej zgodą. B. S. (1) wraz z mężem zamieszkała na tej nieruchomości w nowym domu w 2004 r. (bezsporne).

Dziadkowie małż. M. oraz ich wnuk A. S. podzielili dom do korzystania. Rodziny żyły bardzo zgodnie. Po zamieszkaniu A. S. z rodziną rozpoczęto remont zajmowanego budynku. Poszczególne prace wykonywane były w kolejnych latach. Wykonywanie prac następowało zwykle sposobem własnym, przy udziale członków rodziny i znajomych. Zakres remontu nie był uzgadniany z B. S. (1), która miała jednak świadomość wykonywanych prac. Prace wykonywane były na koszt rodziny A. S.. W budynku wymieniono w 2001 r. dach i założono jedną parę drzwi wewnętrznych, została wykonana kotłownia i łazienka. Kupiono nowy piec i wykonano centralne ogrzewanie, zaś w 2002 r. – okna. (...) na wymianę dachu zakupione były przez L. M. (1). A. S. zwrócił pieniądze za materiały na remont dachu swojemu dziadkowi. Za okna zapłacił pracodawca A. S., który później potrącił mu ich cenę z wynagrodzenia. Na materiały do łazienki i centralne ogrzewanie pieniądze za namową B. S. (1) pożyczył A. S. jej mąż J. S.. Część materiałów małż. S. kupowali wspólnie z B. S. (1) (piec). W 2003 r. wykonano ocieplenie ścian. W 2005 r. zmarł L. M. (1). Prace remontowe były nadal wykonywane. Do budynku został dostawiony ganek. W 2009 r. w pokojach położono panele podłogowe, wykonano tynki wewnętrzne i sufity podwieszane w części pomieszczeń oraz wymieniono parę drzwi wewnętrznych. Łączna wartość wykonanych prac remontowych w latach 2001 – 2009 r. wynosi, z uwzględnieniem stopnia zużycia, około 32200,00 zł, w tym prace wykonane w 2001 r. – 18380,64 zł, w 2002 r. – 3495,40 zł, w 2003 r. – 2131,24 zł, w 2005 r. – 5397,19 zł oraz w 2009 r. – 2841,32 zł (opinia biegłego sądowego w zakresie budownictwa Z. R. k. 84 – 127, 194 – 229, 257 – 273, zeznania świadków S. K. k. 70, 300 – 301, R. K. k. 71, Z. S. k. 71, J. W. k. 76, K. M. k. 76 – 77, T. M. k. 77, zeznania powoda A. S. k. 67 – 68, 301 – 302, powódki M. S. k. 69, 302, pozwanej B. S. (1) k. 69 – 70, 302 – 303).

Do wiosny 2016 r. rodziny zgodnie zamieszkiwały na nieruchomości, wspólnie jadaliby obiady gotowane przez K. M. a od 2005 r. przez M. S.. Rozpoczęły się jednak pomiędzy nimi nieporozumienia związane z ponoszeniem kosztów utrzymania nieruchomości, w tym opłat za energię elektryczną. Sytuacja majątkowa żadnej z rodzin nie była dobra, stąd dochodziło do sporów na tym tle pomiędzy A. S. i jego żoną oraz K. M. po jednej stronie a B. S. (1) po drugiej. Pismem z dnia 3 stycznia 2017 r. B. S. (1) wezwała A. i M. małż. S. do płacenia czynszu począwszy od stycznia 2017 r. w wysokości po 500,00 zł miesięcznie. W dniu 29 stycznia 2017 r. A. S. z rodziną opuścił nieruchomość. Jednocześnie pismem z dnia 25 stycznia 2017 r. wezwał B. S. (2) do zwrotu poniesionych nakładów na nieruchomość w wysokości 60000,00 zł (bezsporne).

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie zebranych w sprawie dokumentów, opinii biegłego sądowego w zakresie budownictwa Z. R. (k. 84 – 127, 194 – 229, 257 – 273), zeznań świadków S. K. (k. 70, 300 – 301), R. K. (k. 71), Z. S. (k. 71), J. W. (k. 76), K. M. (k. 76 – 77), T. M. (k. 77), zeznania powoda A. S. (k. 67 – 68, 301 – 302) i powódki M. S. (k. 69, 302) oraz częściowo zeznań pozwanej B. S. (1) (k. 69 – 70, 302 – 303).

Wskazać należy, że dowody są w pełni wiarygodne, za wyjątkiem części zeznań pozwanej B. S. (1), które zostaną omówione poniżej w kontekście pozostałych dowodów.

Niewątpliwie, okolicznością istotną dla rozstrzygnięcia sprawy jest określenie zakresu prac remontowych oraz źródeł ich finansowania. Podkreślić należy, że znaczna część prac została wykonana w okresie przed zamieszkaniem na nieruchomości pozwanej B. S. (1). Nakłady dokonywane były na budynek mieszkalny zajmowany przez dwie rodziny: L. i K. małż. M., dziadków oraz ich wnuka A. S. z rodziną. Bezspornym jest, że nakładów nie dokonywała B. S.

(1). Powodowie oraz K. M. zgodnie wskazywali, że nakłady dokonywane były na koszt powodów. Część kosztów związanych z zakupem materiału na dach poniósł L. M. (1), jednak powodowie w późniejszym terminie w ratach zwrócili mu poniesione koszty, czemu K. M. nie zaprzeczyła. Okoliczność, że małż. M. koszty te uwzględnili w rozliczeniu podatku dochodowego, nie może mieć decydującego znaczenia, gdyż to oni pierwotnie ponieśli te koszty. Za decydujące zatem w tym zakresie należy uznać zeznania powodów i K. M., inne osoby bowiem znają ten problem jedynie z relacji stron, bez osobistej wiedzy na temat rozliczeń pomiędzy małż. M. a ich wnukiem. Część tych prac, w zakresie łazienki i centralnego ogrzewania, była finansowana przez męża pozwanej B. J. S.. Bezspornym jest jednak, również w świetle zeznań pozwanej B. S. (1), że J. S. pożyczył powodom pieniądze na remont, zresztą, co podkreślała pozwana, na jej prośbę. Okoliczność, że powodowie dotychczas, jak twierdzi pozwana B. S. (1), nie zwrócili pożyczki jej mężowi, nie ma znaczenia dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy. Odnosząc się ponadto do ponoszenia kosztów urządzenia łazienki, wskazać należy, że świadek T. M. nie potwierdził zeznań pozwanej, żeby dał powodom umywalkę i baterię. Dokonując ogólnej oceny, wskazać należy, że remont budynku rozpoczął się bezpośrednio po zamieszkaniu w nim rodziny A. S.; prace dotyczyły polepszenia stanu budynku (wymiana dachu, okien, ocieplenie) ale i jego modernizacji podwyższającej standard (założenie centralnego ogrzewania, urządzenie łazienki). Dobudowano ganek zwiększając tym samym użyteczność budynku mieszkalnego. Ostatnie z wykonanych prac dotyczyły podwyższenia standardu zajmowanych przez rodzinę A. S. pomieszczeń: położenie nowych tynków, paneli podłogowych, założenie podwieszanych sufitów. Obecnie, z uwagi na upływ czasu, trudno jest szczegółowo określić wysokość i źródło finansowania poszczególnych nakładów. W kontekście jednak zeznań osób najbardziej zainteresowanych, w tym K. M., uznać należy, że nakłady były finansowane przez A. S. i jego żonę. Bezspornym jest, że ich ówczesne dochody nie były wysokie, stąd też korzystali z pożyczek od J. S., pomocy ze strony pracodawcy A. S., który zapłacił za okna, potrącając potem należność z wynagrodzenia powoda czy też zwrotu L. M. (2) kosztów materiałów na dach w późniejszym terminie. Większość prac została wykonana przez powodów we własnym zakresie, w czym pomagali im członkowie rodziny i znajomi, co wówczas miało wpływ na obniżenie kosztów ponoszonych remontu. Część materiałów (pustaki) powód otrzymał za darmo od znajomej.

Sąd nie dał wiary zeznaniom pozwanej B. S. (1), co do faktu, że nie akceptowała wykonywanych prac. Jak ustalił Sąd, większość prac została wykonana zanim pozwana zamieszkała na nieruchomości, w budynku sąsiednim, jednakże sama nakłoniła męża aby pożyczył powodowi pieniądze na remont, zapewniając, że odda te pieniądze, co wskazuje ponadto, że w tamtym okresie znacznie lepiej oceniała możliwości finansowe powoda niż czyni to obecnie. Nie podjęła żadnych działań wyrażających jej brak akceptacji dla wykonywanych przez powoda prac, nie tylko o charakterze prawnym ale faktycznym; nie wyrażała braku akceptacji wobec innych, postronnych osób czy członków rodziny. Nie znalazły również potwierdzenia jej zeznania, co do faktu, że część wyposażenia łazienki powód otrzymał od jej brata T. M.. Wbrew jej przekonaniu nie są sprzeczne jej zeznania z zeznaniami powodów co do źródła finansowania wymiany dachu, tj. że materiał na dach kupił L. M. (1), z tym, że jak ustalił Sąd, ostatecznie małż. S. zwrócili te koszty dziadkowi w późniejszym terminie. Dziadkowie M. żyli w bardzo dobrych stosunkach z rodziną wnuka, starali się je pomagać również finansowo. Okoliczność, że nie informowali o wzajemnych rozliczeniach B. S. (1), nie może decydować o odmowie wiarygodności ich zgodnych zeznań w tym zakresie.

Dokonując ustaleń co do terminu, zakresu i wartości nakładów poniesionych przez powodów małż. S. na nieruchomość, Sąd podzielił opinię biegłego sądowego Z. R. w tym zakresie. Strony przyjęły natomiast ustalenia dokonane w opinii biegłego sądowego; spór pomiędzy stronami dotyczył źródeł finansowania i osoby dokonującej nakładów. Wartość nakładów dokonanych przez powodów małż. S. na nieruchomość w latach 2001 - 2009 biegły sądowy Z. R., ustalił na kwotę 32200,00 zł z uwzględnieniem, że nakłady dokonywane były systemem gospodarczym (we własnym zakresie) oraz amortyzacji (stopnia zużycia). Dla porządku wskazać należy, że druga opinia uzupełniająca (k. 257 i nast.) nie ma znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy. Jak wskazał biegły w opinii korekta wartości nakładów z uwzględnieniem stopnia zużycia wynosi 95,78 zł. Przy uwzględnieniu, że opinia szacująca wartość nakładów z istoty swej ma charakter oceniający w przybliżeniu, to już w opinii drugiej to zaokrąglenie kwoty 32245,79 zł zostało przyjęte na kwotę 32200,00 zł, a zatem korekta w wysokości 95,78 zł nie może mieć żadnego znaczenia dla ustalenia wartości nakładów, w szczególności w wartości zaokrąglonej, przybliżonej.

Sąd zważył, co następuje:

W ocenie Sądu, roszczenie powodów A. i M. małż. S. zasługuje częściowo na uwzględnienie.

W pierwszej kolejności, dla oceny roszczenia powodów, ustalić należy, na jakiej podstawie powodowie małż. S. zamieszkiwali w budynku stanowiącym własność pozwanej B. S. (1). Zdaniem Sądu, okoliczności sprawy wskazują, że powodów małż. S. i pozwana B. S. (1) łączyła umowa użyczenia. Zgodnie bowiem z art. 710 kc, przez umowę użyczenia użyczający zobowiązuje się zezwolić biorącemu, przez czas oznaczony lub nieoznaczony, na bezpłatne używanie oddanej mu w tym celu rzeczy. Kodeks cywilny nie określa szczególnej formy prawnej tej umowy, co oznacza, iż forma ustna także ma moc prawną. Charakterystyczną cechą umowy użyczenia jest jej nieodpłatność.

Zgodnie z art. 715 kc, jeżeli umowa użyczenia została zawarta na czas nie oznaczony, użyczenie kończy się, gdy biorący uczynił z rzeczy użytek odpowiadający umowie albo gdy upłynął czas, w którym mógł ten użytek uczynić. W niniejszej sprawie strony zakończyły stosunek umowy w styczniu 2017 r. Pozwana B. S. (1) wezwała powodów do płacenia czynszu w wysokości 500,00 zł miesięcznie, co spowodowało, że w końcu stycznia 2017 r. powodowie opuścili nieruchomości.

Sąd ustalił, jak wskazano powyżej, że w okresie 2001 – 2009 powodowie małż. S. dokonywali nakładów na nieruchomości w postaci remontu i modernizacji budynku oraz jego rozbudowy. Nakłady były wykonywane za wiedzą i akceptacją pozwanej B. S. (1).

Powodowie domagali się zapłaty z tytułu poniesionych nakładów kwoty 60000,00 zł.

W toku procesu powodowie cofnęli pozew za zgodą pozwanej co do kwoty 6200,00 zł. W związku z powyższym Sąd, stosownie do art. 203 § 1, 3, 4 kpc w zw. z art. 355 kpc, umorzył postępowanie w tym zakresie (pkt II wyroku).

Odnosząc się do żądania powodów małż. S. zapłaty na ich rzecz kwoty 53800,00 zł tytułem zwrotu poniesionych nakładów na nieruchomości w latach 2001 - 2009, podkreślić należy, jak wskazano powyżej, że w sprawie o zwrot nakładów 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 kodeksu cywilnego 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. We wszystkich tych przypadkach do roszczenia o zwrot nakładów nie mają zastosowania przepisy art. 224 - 226 kc ani art. 405 kc, a jedynie postanowienia umowy stron lub przepisy szczególne regulujące rozliczenie nakładów w danym stosunku prawnym. 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. Przepisy te mają też zastosowanie wprost, gdy nakłady dokonywane były bez wiedzy czy zgody właściciela, a więc nie na podstawie umowy z nim zawartej. Dopiero wówczas, gdy okaże się, że umowa stron, ani przepisy regulujące dany stosunek prawny nie przewidują sposobu rozliczenia nakładów, jak również nie ma podstaw do stosowania wprost lub odpowiednio art. 224-226 k.c., zastosowanie znajdzie art. 405 k.c., bowiem przepisy art. 224-226 k.c. mają charakter szczególny wobec art. 405 k.c. Umowa użyczenia, motywowana najczęściej bezinteresownością i chęcią przyjęcia z pomocą osobom bliskim, ma na celu przysporzenie przez użyczającego korzyści biorącemu, który bezpłatnie może korzystać z rzeczy użyczającego. Nie jest to umowa wzajemna: świadczeniu użyczającego nie odpowiada świadczenie biorącego, bowiem nie jest on zobowiązany do żadnych świadczeń. Jest to umowa jednostronnie zobowiązująca, w której biorący korzysta z rzeczy cudzej w sposób określony przez użyczającego, a jeżeli dokonuje nakładów na rzecz, to zgodnie z art. 752 w zw. z art. 713 k.c., czyni to nie dla siebie, lecz dla użyczającego, dla jego korzyści i tylko wtedy może żądać zwrotu uzasadnionych nakładów jak osoba prowadząca cudze sprawy bez zlecenia

(postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 5 marca 2009 r. w sprawie III CZP 6/09, wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 4 marca 2015 r. w sprawie V ACa 591/14, wyrok Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z dnia 13 września 2013 r. w sprawie I ACa 603/11).

Przenosząc powyższe rozważania na grunt niniejszej sprawy, wskazać należy, że niewątpliwie, nakłady te dokonane były przez powodów bez wyraźnej zgody pozwanej B. S. (1) i bez szczegółowej w tym zakresie jej wiedzy, choć miała świadomość wykonywanych prac remontowych w zakresie wymiany okien, dachu, pomagała też pozwanym w organizowaniu części środków finansowych na remont.

Jak wskazano powyżej, ustalenia faktyczne poczynione co do okoliczności i przyczyn zamieszkania powodów na nieruchomości, stanowiącej przedmiot własności pozwanej B. S. (1), odpowiadają cechom stosunku użyczenia i hipotezie art. 710 kc. Podkreślenia wymaga, że umowa użyczenia, motywowana jest najczęściej bezinteresownością i chęcią przyścia z pomocą osobom bliskim i jej celem jest przysporzenie przez użyczającego korzyści biorącemu, który bezpłatnie może korzystać z rzeczy użyczającego; w niniejszej sprawie było to spowodowane pomocą matki dla rodziny syna, a jednocześnie poprawieniem warunków bytowych obu rodzin, dotychczas wspólnie zamieszkałych.

Z okoliczności sprawy wynika, że pozwana jako właściciel nieruchomości, zgodziła się na zamieszkanie powodów w jej domu, ani też nie sprzeciwiała się czynionym przez nich remontom. Brak jest jednakże dowodów na to, że strony łączyło jakiegokolwiek porozumienie umowne dotyczące dokonywanych nakładów. Co więcej, zauważyć należy, że powodowie małż. S. dokonywali tych nakładów we własnym interesie, pomimo świadomości, że nieruchomość stanowi własność pozwanej. Powodowie byli przekonani, że w późniejszym terminie uzyskają prawa do części nieruchomości, na której znajduje się budynek, na który dokonywali nakładów. Stosunki rodzinne układały się dobrze. Pozwana nie sprzeciwiała się nakładom, aktywnie pomagała powodom w uzyskaniu środków na remont. Jej rodzice, zamieszkujący wspólnie z powodami, wskazywali na uzgodnienia, że pozwana przekaze część nieruchomości synowi. To przekonanie było w okresie dokonywania nakładów znane w rodzinie pozwanej; jej brat T. M., że „robili dla siebie”. Dopiero nieporozumienia między stronami co do ponoszenia kosztów utrzymania nieruchomości, które pojawiły się w 2016 r. zmieniły stanowisko pozwanej B. S. (1) w tym zakresie. Powodowie małż. S. przeznaczali na remont i modernizację budynku wszystkie dochody, zaciągali na ten cel pożyczki. Zajmowaną przez siebie część budynku traktowali jak własne mieszkanie, pozwana nie ingerowała w ich działania.

W tych okolicznościach nie sposób przyjąć, że czynili nakłady w ramach stosunku użyczenia. Dokonywali ich bowiem we własnym imieniu i na swoją rzecz, we własnym interesie, a nie w interesie właścicielki nieruchomości. Czynili to nie tylko za jej zgodą i pełną aprobatą, i w przekonaniu, że staną się właścicielami części nieruchomości. Jeżeli bowiem nawet uznać, że czyniący nakłady był w takiej sytuacji posiadaczem zależnym, ale nakłady czynił dla siebie, we własnym interesie, w przekonaniu, że właściciel zapewni mu stosowane prawo do nich, do roszczenia o ich rozliczenie również ma zastosowanie art. 226 kc w zw. z art. 230 kc. Sąd Najwyższy w uzasadnieniu postanowienia z dnia 5 marca 2009 r. w sprawie III CZP 6/09, podobnie Sąd Apelacyjny w Szczecinie w wyroku z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie I ACa 41/13, wskazał, że w każdym razie nie ma w takim przypadku podstaw do stosowania art. 753 § 2 kc w zw. z art. 752 i art. 713 kc. Zgodnie natomiast z art. 226 § 1 kc, 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 zwiększają wartość rzeczy w chwili jej wydania właścicielowi. Stosownie zaś do art. 230 kc, przepisy dotyczące roszczeń właściciela przeciwko samoistnemu posiadaczowi o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy, o zwrot pożytków lub o zapłatę ich wartości oraz o naprawienie szkody z powodu pogorszenia lub utraty rzeczy, jak również przepisy dotyczące roszczeń samoistnego posiadacza o zwrot nakładów na rzecz, stosuje się odpowiednio do stosunku między właścicielem rzeczy a posiadaczem zależnym, o ile z przepisów regulujących ten stosunek nie wynika nic innego.

W związku z powyższym Sąd uwzględnił roszczenie powodów małż. S. o zwrot wartości poniesionych na nieruchomość nakładów co do zasady.

Kolejną kwestią podlegającą ocenie w niniejszej sprawie, w związku z treści art. 226 kc, jest charakter nakładów dokonanych przez powodów na nieruchomość pozwanej, co wpływa na zakres obowiązku zwrotu ich równowartości.

Kodeks cywilny ogranicza ten zakres do nakładów koniecznych o tyle, o ile nie mają pokrycia w korzyściach, które posiadacz uzyskał z rzeczy oraz do innych nakładów o tyle, o ile zwiększają wartość rzeczy w chwili jej wydania właścicielowi. Zgodnie z powszechnie przyjętym poglądem, przez nakłady konieczne rozumie się takie nakłady, których celem jest utrzymanie rzeczy w należytym stanie, np. remonty i konserwacja rzeczy, zasiewy, utrzymanie zwierząt, płacenie podatków. Inne nakłady mają na celu ulepszenie rzeczy, przez co zwiększają one wartość rzeczy - nakłady użyteczne, bądź zmierzają do zaspokojenia potrzeb estetycznych tego, kto ich dokonuje - nakłady zbytkowe. Przyjęto także, że prace polegające na wykonaniu instalacji wodno - kanalizacyjnej, łazienki oraz instalacji centralnego ogrzewania w budynku mieszkalnym są nakładami koniecznymi, gdyż zapewniają elementarny standard, jakiemu w warunkach współczesnej cywilizacji powinno odpowiadać mieszkanie. Decydujące znaczenie ma wartość rzeczy w chwili jej wydania właścicielowi. Jeżeli więc poczynione nakłady uległy amortyzacji przed jej wydaniem właścicielowi, posiadacz nie może domagać się zwrotu ich wartości. W orzecznictwie wskazuje się, że wartość nakładów oblicza się według stanu i cen z chwili wydania rzeczy właścicielowi (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 13 kwietnia 1983 r. w sprawie IV CR 67/83). Dla oceny zasadności żądania w zakresie zwrotu nakładów niebędących nakładami koniecznymi niezbędne jest nie tylko ustalenie wartości samych nakładów, ale też ustalenie, czy i w jakim zakresie na skutek ich poniesienia wzrosła wartość rzeczy.

Sąd ustalił, że łączna wartość wykonanych prac remontowych w latach 2001 – 2009 r. z uwzględnieniem stopnia zużycia, wynosi około 32200,00 zł, w tym prace wykonane w 2001 r. – 18380,64 zł (pokrycie dachu, montaż drzwi, centralne ogrzewanie, łazienka), w 2002 r. – 3495,40 zł (wymiana okien), w 2003 r. – 2131,24 zł (ocieplenie ścian), w 2005 r. – 5397,19 zł (dobudowa ganku) oraz w 2009 r. – 2841,32 zł (montaż drzwi i sufitu podwieszanego, położenie paneli podłogowych).

W ocenie Sądu, żądanie zwrotu nakładów, uznać należy za usprawiedliwione do kwoty 26802,81 zł tj. według opinii biegłego sądowego Z. R. z wyłączeniem wartości nakładów w zakresie dobudowy ganku. Pozostałe nakłady, przy uwzględnieniu wskazanych powyżej uwag, mają charakter nakładów koniecznych. Natomiast nakład w postaci dobudowy ganku, zdaniem Sądu, ma charakter nakładu użytecznego. Powodowie zatem, aby uzyskać zwrot tego nakładu w kwocie 5397,19 zł, winni byli wykazać, że nakład ten zwiększał wartość nieruchomości w dacie jej zwrotu właścicielowi tj. w styczniu 2017 r.

Z tych względów Sąd uwzględnił powództwo co do kwoty 26802,81 zł, w pozostałym zakresie je oddalając, ponad kwotę roszczenia, co do której postępowanie zostało umorzona ((...),00 – (...),19). Roszczenie powodów w pozostałym zakresie uznać należy za niezasadne, powodowie nie wykazali bowiem, że ponieśli nakłady w wyższej wysokości niż wynikające z opinii biegłego sądowego.

Odnosząc się do zarzutu pozwanej B. S. (1) co do faktu, iż powodowie nie wydali jej dotychczas zajmowanej części budynku mieszkalnego, wskazać należy, że zarzut ten nie zasługuje na uwzględnienie. Bezsprzeczne jest, że powodowie opuścili nieruchomość pod koniec stycznia 2017 r. po otrzymaniu wezwania do płacenia czynszu. Okoliczność, że pozwana B. S. (3) pozostaje w złych stosunkach ze swoją matką K. M. nadal zajmującą budynek i w związku z tym nie objęła w posiadanie budynku, nie może prowadzić do uznania, że powodowie dotychczas nie wydali jej nieruchomości, a zatem roszczenie o zwrot nakładów jest przedwczesne. Pozwana B. S. (3) wskazała, że K. M. nie wpuszcza jej do budynku, obie – jak twierdzi – wzajemnie zmieniają sobie zamek w drzwiach.

O zwrocie kosztów procesu Sąd orzekł stosownie do art. 100 zd. 1 kpc, stosunkowo je rozdzielając. Uznać należy, że powodowie wygrali proces w 45 % ((...), (...),00).

Powodowie w niniejszej sprawie korzystali ze zwolnienia od opłaty sądowej od pozwu (postanowienie z dnia 12 września 2017 r.) Sąd nakazał zatem ściąganie opłaty sądowej od uwzględnionej części powództwa w wysokości 1341,00 zł od pozwanej B. S. (1) stosownie do art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych.

Sąd miał nadto na uwadze, iż łączne koszty opinii biegłego sądowego Z. R. w niniejszej sprawie wynoszą 6147,80 zł (postanowienia z dnia 4 czerwca 2018 r., 14 czerwca 2019 r., 16 grudnia 2019 r.). Sąd pozostawił pozwaną przy

obowiązku uiszczenia kosztów opinii orzeczonych postanowieniem z dnia 16 grudnia 2019 r., mając na uwadze, że zgłoszone zarzuty przez pozwaną nie wpłynęły na zmianę wniosków opinii. Pozostała część kosztów opinii biegłego sądowego w łącznej kwocie 5013,71 zł, Sąd stosunkowo rozdzielił pomiędzy stronami we wskazanym powyżej stosunku 55 % - powodowie (2757,54 zł), 45 % - pozwana (2256,17 zł). Sąd uwzględnił, iż koszty opinii obciążające powodów zostały umorzone po stwierdzeniu bezskuteczności egzekucji. Pozwana uiściła dotychczas powyższe koszty do kwoty 1079,72 zł, a zatem Sąd nakazał ściąganie od pozwanej tytułem ich uzupełnienia kwotę 1176,45 zł (art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych).

W pozostałym zakresie tj. co do kosztów zastępstwa procesowego, Sąd zniósł koszty pomiędzy stronami, mając na uwadze, że wysokość kosztów zastępstwa procesowego od uwzględnionej i oddalonej części powództwa mieści się w tej samej stawce minimalnej zależnej od wartości przedmiotu sporu określonej w przepisach rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (§ 2 pkt 5 cyt. rozporządzenia).