

Sygn. akt I C 723/11

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 15 marca 2013 r.

Sąd Rejonowy w Kłodzku Wydział I Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący SSR Izabela Kosińska - Szota

Protokolant Lucyna Kazimierczuk

po rozpoznaniu w dniu 8 marca 2013 r. w Kłodzku na rozprawie

sprawy z powództwa M. B.

przeciwko T. B. (1) i T. B. (2)

o zapłatę 68 537, 65 zł

I. zasądza solidarnie od pozwanych T. B. (1) i T. B. (2) na rzecz powoda M. B. kwotę 9 669,34 zł (dziewięć tysięcy sześćset sześćdziesiąt dziewięć złotych 34/100) z ustawowymi odsetkami od dnia 24 października 2011r.;

II. oddala dalej idące powództwo;

III. zasądza solidarnie od pozwanych na rzecz powoda kwotę 1 056,16 zł (jeden tysiąc pięćdziesiąt sześć złotych 16/100) tytułem kosztów procesu;

IV. nakazuje uiszczyć solidarnie pozwany T. B. (1) i T. B. (2) na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Rejonowego w Kłodzku kwotę 240,79 zł (dwieście czterdzieści złotych 79/100) tytułem kosztów sądowych;

V. nakazuje ściągnąć z zasądzonego na rzecz powoda roszczenia na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Rejonowego w Kłodzku kwotę 1 479,11 zł (jeden tysiąc czterysta siedemdziesiąt dziewięć złotych 11/100) tytułem kosztów sądowych.

Sygn. akt I C 723/11

UZASADNIENIE

Powód M. B. wniósł o zasądzenie od pozwanych T. B. (1) i T. B. (2) kwoty 68 537,65 zł z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu i zasądzenie od pozwanych kosztów procesu.

W uzasadnieniu pozwu wskazał, że w wyniku działu spadku jest jedynym spadkobiercą po ojcu D. b., który w 1994 r. zawarł z pozwanymi umowę najmu połowy budynku położonego w L. przy ul. (...). Powód wskazał, że zajmowana nieruchomość była w złym stanie technicznym, pozbawiona centralnego ogrzewania i wymagała znacznych nakładów remontowych i zgodnie ust. 3 umowy najemca miał prawo wprowadzać zmiany i ulepszenia nie wymagające uprzedniej ani wcześniejszej zgody pozwanych. Powód podniósł, że najemca dokonał licznych napraw, remontów, ulepszeń i adaptacji oraz uczestniczył w nakładach remontowych w raz z drugim współwłaścicielem części wspólnych, a kwota nakładów sięga rzędu co najmniej 68 000 zł. Powód podał, że pozwani w czasie, gdy ojciec prowadził te prace często odwiedzali syna i jego rodzinę i nigdy nie kwestionowali dokonywanych ulepszeń. Ponadto zmarły najemca na podstawie ustnego porozumienia z pozwany oddał im na tych samych zasadach nieodpłatnie stanowiące jego własność gospodarstwo rolne w L. wraz z zabudowaniami gospodarczymi. Powód podniósł, że jego ojciec zmarł 30

sierpnia 2008 r. , lecz w 2009 r. pozwani wystąpili z pozwem o eksmisję, a w trakcie tamtego procesu powód zwracał już pozwanym uwagę na poczynione znaczne nakłady finansowe i rzeczowe, których domagać się będzie zwrotu.

Pozwany T. B. (2) będący również pełnomocnikiem pozwanej T. B. (1) wniósł o oddalenie powództwa zaprzeczając, by nieruchomość w L. przy ul. (...) była w złym stanie..

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Pozwani T. B. (2) i T. B. (1) są właścicielami nieruchomości położonej w L. przy ul. (...).

Okoliczność niesporna

Ich syn D. B. był właścicielem gospodarstwa rolnego położonego w L. obejmującego nieruchomości, dla których prowadzone były księgi wieczyste nr (...)i /(...)i (...).

Dowód: odpisy ksiąg wieczystych znajdujące się w aktach(...)- k.2 - 13 akt (...)

Pozwani i ich syn doszli do porozumienia na początku lat 80-tych XX wieku, że pozwani zamieszają w L. i będą prowadzić gospodarstwo rolne syna, natomiast syn z rodziną zamieszka w L. na ul. (...) w nieruchomości rodziców.

Dowód: zeznania świadka E. B. - k.96 verte - 97

zeznania pozwanego - k.101

W dniu 12 września 1994 r. pozwani T. B. (2) i T. B. (1) zawarli ze swoim synem D. B. umowę, na mocy której pozwani jako właściciele ? części budynku nr (...)położonego w L. przy ul. (...) oddali synowi do używania . Umowa została zawarta na czas nieokreślony, a najemca mógł wprowadzać w lokalu zmiany i ulepszenia bez zgody wynajmującego.

Dowód: umowa z dnia 12.09.1994 r. - k.6

D. B. dokonywał w latach 2000 - 2002 i częściowo wcześniej wraz z żoną E. B. nakładów w postaci:

- wydzielenia łazienki na piętrze, z wstawieniem okna, wyłożenia jej glazurą na podłodze i ścianach, zainstalowania wanny, szafki, wc, obniżenia sufitu i założenia paneli;

- zmiany pieca węglowego w kuchni na kuchenkę gazową, założenia instalacji gazowej, zamontowania przepływowego gazowego podgrzewacza wody, wymiany okna z ościeżnicą, wylania podłogi w kuchni i założenia wykładziny, częściowego wyłożenia ścian glazurą ;

- zmiany drzwi wewnętrznych w pokojach, zbitcia i położenia nowych tynków w trzech pokojach, ponieważ stary tynk odchodził, wykonania na sufitach sztukaterii;

- wymiany kaloryferów z żeliwnych na najnowsze marki P.;

- remontu przybudówki, wykonania w niej łazienki ze wszystkimi urządzeniami, ocieplania przybudówki od wewnątrz, jej tynkowania i malowania, wykonania podłóg i sufitu, wymiany okien i drzwi;

- ocieplenia drzwi wejściowych u tapicera;

- położenia paneli na korytarzu, obniżenia sufitu, zainstalowania nowych kaloryferów;

- zainstalowania nowego pieca c.o. w piwnicy, bowiem wcześniejszy był na koks i budowa nowej instalacji c.o., remont kotłowni;

- poprawienia istniejącej instalacji elektrycznej i wodnej;

- wykonania ogrodzenia stalowego na podmurówce z bramą wjazdową, utwardzenia wjazdów i wejść kostką granitową oraz budowy ścianek oporowych.

Część z w/w prac stanowiła konserwacje i remonty bieżące takie jak malowanie ścian i sufitów, wykonanie sztukaterii gipsowych, remont piwnicy, naprawa tynków, układanie wykładziny na posadzkach, ocieplenie drzwi wejściowych, montaż lampy ogrodowej, wykonanie opaski przy budynku, wykonanie daszków nad oknami w przybudówce jako niewspółgrających z pozostałą częścią budynku.

Dowód: zeznania świadków:

" E. B. - k.96 verte - 97

" M. B. (2) - k.97 verte - 98

zeznania powoda - k.100 - 101

zeznania pozwanego - k.101

opinia biegłego sądowego R. J. (1) - k.122 - 155

zdjęcie - k.99

Pozwani wiedzieli o wykonywanych remontach i nie informowali syna, ani synowej, że nie zgadzają się z zakresem prowadzonych prac.

Dowód: zeznania świadka E. B. - k.96 verte - 97

Zeznania pozwanego - k.101

D. B. z żoną pozostawali we wspólności małżeńskiej. Wyjeżdżali do pracy zagranicę i zarobione pieniądze przeznaczali na remonty.

Dowód: zeznania świadka E. B. - k.96 verte - 97

Koszt tych robót remontowych wynosi 70 751,31 zł, a ich wartość po odliczeniu amortyzacji 58 016,07 zł.

dowód: opinia biegłego sądowego R. J. - k.122 - 155

Udział w spadku po D. B. powoda, jego żony i syna M. B. (2) wyniósł po 1/3 części.

Okoliczność niesporna

Sąd Rejonowy w Kłodzku postanowieniem z dnia 19 października 2009 r. dokonał działu spadku po D. B. zmarłym dnia (...) r. obejmujący udział 9/10 części w prawie własności nieruchomości położonej w L. (...), dla której prowadzona jest księga wieczysta (...) oraz prawo własności nieruchomości gruntowej stanowiącej gospodarstwo rolne bez zabudowań objęte księgami wieczystymi (...) w ten sposób, że prawa przyznać w całości na rzecz M. B. bez spłaty na rzecz M. B. (2) i E. B.. Dowód: postanowienie Sądu Rejonowego w Kłodzku z dnia 19.10.2009 r. - k.69

Pismem z dnia 31 maja 2010 r. powód wraz z matką i bratem w związku ze sprawą o eksmisję z nieruchomości w L. przy ul. (...) wskazali na dokonane w nieruchomości zmiany i ulepszenia określając ich wartość na według cen z 2010 r. na 68 537,65 zł.

Dowód: pismo pełnomocnika powoda do pozwanych z dnia 31.05.2010 r. - k.70

W dniu 14 czerwca 2010 r. na skutek powództwa T. B. (1) i T. B. (2) Sąd Rejonowy w Kłodzku nakazał E. B., M. B. i M. B. (2), aby opuścili, opróżnili i wydali T. i T. B. (2) lokal mieszkalny położony w L. przy ul. (...).

Dowód: wyrok Sądu Rejonowego w Kłodzku z dnia 14.06.2010 r. - k.68

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo częściowo zasługiwało na uwzględnienie.

Stwierdzić należy, że stan faktyczny został ustalony na podstawie przeprowadzonych dowodów, w tym w szczególności zeznań świadków E. B., M. B. (2), przesłuchania stron, opinii biegłego sądowego oraz dokumentów w postaci orzeczeń sądowych, zdjęć nieruchomości, umowy najmu.

W ocenie Sądu, zeznania świadków E. B., M. B. (2), zeznania powoda i częściowo pozwanego, zdjęcia nieruchomości w L. wraz z opinią biegłego sądowego pozwalają na jednoznaczne określenie rodzaju dokonanych nakładów na nieruchomość pozwaną. Zwrócić należy uwagę, że dokonane przez biegłego sądowego R. J. oględziny przed sporządzeniem opinii pozwoliły w sposób niepodlegający kwestionowaniu na zweryfikowanie, w jakim czasie D. B. wraz z żoną wykonywali remonty na przedmiotowej nieruchomości. Biegły podał, iż remont lokalu mieszkalnego i wykonanie utwardzeń z kostki granitowej miały miejsce około 2000 r., remont przybudówki miał miejsce w 2001 r. W związku z tym nie sposób podzielić zarzutów pozwanego T. B. (2) w tej części, w której zaprzeczał on wykonywanym pracom twierdząc, że podjazdy były wykonane już w latach 80 - tych XX wieku. Odnośnie zarzutu braku wykonywania nowych tynków biegły wskazał, że mimo nieprzeprowadzenia odkrywek, to istnieją pewne okoliczności dotyczące innej technologii ich wykonania niż tynków przedwojennych, co wskazywało, że faktycznie D. B. i jego żona wykonali te tynki. Zatem za wiarygodne należy uznać zeznania świadka E. B. i powoda o wykonaniu tychże tynków. Co do pozostałych zarzutów pozwanego zgłoszonych już po upływie terminu określonego przez Sąd do ich wniesienia, to pozwany w żaden sposób ich nie udowodnił zgodnie z zasadą wyrażoną w art. 6 k.c.

Zwrócić należy uwagę, że biegły analizował po kolei pomieszczenia w nieruchomości położonej w L. przy ul. (...) i określał zakres wykonanych robót. Wskazane przez biegłego prace są spójne z pracami wymienianymi przez świadków i powoda. Jak wynika z kart 5 -10 opinii zakres wykonanych prac i ustalonych przez biegłego, biegły dokumentował wykonanymi fotografiami i opisem.

Z opinii biegłego sądowego wynika również z jakich względów nie uwzględnił wartości pieca gazowego uzasadniając to logicznie w ten sposób, że ze względu na rok produkcji pieca 1991 r. jego wartość pomniejszona o stawkę amortyzacyjną jest pomijalna. Ponadto biegły nie uwzględnił ulepszeń - malowania ścian i sufitów, wykonania sztukaterii gipsowych, remontu piwnicy, naprawy tynków, układania wykładzin na posadzkach, ocieplenia drzwi wejściowych, montażu lampy ogrodowej, wykonania opaski przy budynku i wykonania daszków nad oknami, których w kontekście obowiązujących przepisów nie uznał za trwałe. Powód w tym zakresie nie kwestionował opinii, co powoduje bezcelowość wypowiedzania się w tym zakresie przez Sąd.

Biegły wypowiedział się również co do wartości prac związanych z budową wiaty. Sąd ustalił, że wartość prac związanych z jej budową nie może zostać uwzględniona, bowiem jak wskazał biegły nie okazano mu pozwolenia na budowę tego obiektu. Jak wynika ze zdjęcia k.8 opinii wiaty ta ma fundamenty, a zatem niewątpliwie zgodnie z przepisami prawa budowlanego winna zostać wybudowana po uzyskaniu stosownej decyzji wydanej przez odpowiedni organ. Ponadto powód nie udowodnił - a taki obowiązek spoczywał na nim zgodnie z art. 6 k.c. - że wiaty została wybudowana na nieruchomości stanowiącej własność pozwaną, czy też przysługujące im prawo użytkowania wieczystego. Jak podał pełnomocnik powoda częściowo znajduje się ona na gruncie pozwaną, brak jest jednak jakiegokolwiek dowodu pozwalającego na umiejscowienie jej na konkretnych działkach. Z tego względu brak jest podstaw, by kosztami budowy tej wiaty obciążać pozwaną, skoro nie zostało udowodnione, że posadowiona jest ona na ich gruncie. Niezależnie od tego, dodatkowo nawet gdyby ta okoliczność została wykazana, to brak pozwolenia na budowę stanowi negatywną przesłankę do zasądzenia jakiegokolwiek kwoty z tytułu poniesionych kosztów na jej

budowę, skoro stanowi ona samowolę budowlaną. Zauważyć jednak należy, że w umowie z 12 września 1994 r. w pkt 3 wskazano, że D. B. mógł wprowadzać zmiany i ulepszenia w nieruchomości pozwanych bez ich zgody. Z tego względu, bez znaczenia pozostaje, że pozwani wiedzieli o prowadzonych remontach i w większości je akceptowali.

Bez wpływu na rozstrzygnięcie pozostają twierdzenia pozwanego, iż przez 30 lat nie żądał zapłaty czynszu. Jak wynika z umowy z dnia 12 września 1994 r. pozwani i ich syn nie zawarli umowy najmu wbrew nazwie tej umowy, lecz umowę użyczenia nieruchomości. W myśl przepisu 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. Z przepisu art. 713 k.c. wynika zaś, że biorący do używania ponosi zwykle koszty utrzymania rzeczy użyczonej. Jeżeli poczynił inne wydatki lub nakłady na rzecz, stosuje się odpowiednio przepisy o prowadzeniu cudzych spraw bez zlecenia. dokonane przez pozwanych nakłady na lokal były uzasadnione, gdyż okazały się użyteczne i obiektywnie korzystne dla że ustawodawca nie przewidział wprost odpowiedniego stosowania przepisów o zleceniu do rozliczenia nakładów na rzecz użyczoną, dokonanych za zgodą użyczającego. Niemożliwość rozróżnienia wszystkich tych wchodzących w grę sytuacji w pełni usprawiedliwia przyjętą w art. 713 k.c. formułę wyraźnego wskazania ustawowego modelu rozliczeń jedynie w wypadku braku jakiegokolwiek innej podstawy prawnej dokonania nakładów i wydatków wykraczających poza zwykle koszty utrzymania rzeczy.

Ustawodawca dostrzegł natomiast potrzebę wyraźnego uregulowania - mogącego budzić wątpliwości - przypadku, w którym w chwili poczynienia nakładów i wydatków nie było stosownego uzgodnienia, później zaś doszło do potwierdzenia dokonanych już czynności. W takiej sytuacji - jak wskazano wyraźnie w art. 756 k.c. - następuje nadanie prowadzeniu sprawy skutków zlecenia. Wskutek potwierdzenia, oddziałującego ex tunc, tj. od chwili poprowadzenia sprawy, kształtuje się taka sytuacja, jaka zaistniałaby w przypadku prowadzenia cudzej sprawy od początku na podstawie stosownego uzgodnienia dokonanej przez zainteresowane podmioty.

Uchwała

Sądu Najwyższego

z dnia 20 stycznia 2010 r.

III CZP 125/09

Sąd nie dokonywał ustaleń co do tego, czy pozwani prowadzili remonty i inwestycje na nieruchomościach syna D. położonych w L., ponieważ pozwani nie zgłosili ani zarzutu potrącenia, ani powództwa wzajemnego, zatem te okoliczności pozostawały nieistotne dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy.

Mając te okoliczności na uwadze, Sąd, opierając się na wyliczeniach biegłego zawartych w opinii, która została sporządzona profesjonalnie, wyczerpująco i jednoznacznie, przyjął, że koszt robót remontowych w ujęciu odtworzeniowym wynosi 70 751,31 zł, a ich wartość w chwili obecnej przy uwzględnieniu stawki amortyzacyjnej przyjętej przez biegłego na 18 % (od tej kwoty należy odjąć 12 735,23 zł jako 18 % z 70 751,31 zł) wynosi 58 016,07 zł.

Mając na względzie wartość nakładów określoną w opinii biegłego sądowego R. J. na kwotę 58 016,07 zł i okoliczność, że D. B. dokonywał nakładów na przedmiotową nieruchomość pozostając w związku małżeńskim z E. B., co jednoznacznie wynika z zeznań świadka E. B. wskazującej, że razem dokonywali tych nakładów z dochodów uzyskiwanych ze swej pracy, również za granicą, jego udział w w/w nakładach wynosił ? część, a zatem kwotowo wynosi on 29 008,03 zł. Powód występując o zasądzenie równowartości dokonanych nakładów nie uwzględnił, mimo że powołał w uzasadnieniu pozwu postanowienie w przedmiocie działu spadku, że w wyniku działu spadku nie przypadła mu żadna wierzytelność z tytułu dokonanych przez ojca nakładów. Postanowienie działowe Sądu Rejonowego w Kłodzku z dnia 19 października 2009 r. nie rozstrzygnęło komu i w jakim zakresie ta wierzytelność przypadła. Zatem mając na względzie przepisy dotyczące wspólności ustawowej małżeńskiej uznać należało, że D. B. przypadła ? część roszczenia z tytułu nakładów, a jego żonie również ? część, ponieważ z chwilą śmierci D. B. wspólność majątku małżeńskiego przekształciła się w ułamkową. Powód nie udowodnił, że udział ? w nakładach przysługujący matce

przeszedł na jego rzecz. W związku z tym o wielkości udziału powoda w nakładach ojca na przedmiotową nieruchomość przesądził udział powoda w spadku po ojcu. Skoro spadek po D. B. po 1/3 nabyli żona i synowie - powód M. B. (1) i M. B. (2), to powodowi przysługuje tylko 1/6 część (1/3 z ? części spadkodawcy D. B.) z ogółu nakładów (58 016,07 zł x 1/6), tj. 9 669,34 zł i tę kwotę Sąd zasądził na rzecz powoda solidarnie od pozwanych.

Od zasądzonej kwoty należne są odsetki ustawowe zgodnie z przepisem art. 481 k.c. od dnia wniesienia powództwa, tj. od 24 października 2011 r.

W pozostałym zakresie powództwo, z w/w względów podlegało oddaleniu.

O kosztach procesu orzeczono na mocy art. 100 k.p.c. dokonując ich stosunkowego rozdzielenia. Skoro powód wygrał proces w 14 % (9 669,34 zł / 68 537,65 zł), a poniósł łącznie koszty w kwocie 3 617 zł, to należą mu się koszty procesu w wysokości 506,38 zł (3 617 zł x 14 %), co określono w postanowieniu z dnia 15 marca 2013 r. o sprostowaniu pkt III - go wyroku, bowiem Sąd na skutek oczywistej omyłki rachunkowej w wyroku wyliczył koszty procesu uwzględniając należną opłatę sądową od pozwu, której jednak powód przecież nie poniósł, wszak był zwolniony od kosztów sądowych. Dlatego omyłkowo zsumowano koszty poniesione przez powoda jako opłatę sądową 3 927 zł, 3 600 zł koszty zastępstwa procesowego i 17 zł opłata skarbową od pełnomocnictwa i wyliczono te koszty jako 1 056,16 zł. Prawidłowo określone koszty to 3 600 zł koszty zastępstwa procesowego i 17 zł opłata skarbową od pełnomocnictwa, z których powodowi należy się 14 %, a więc 506,38 zł.

Wobec zwolnienia powoda od kosztów sądowych do rozliczenia pozostają koszty sądowe związane z wynagrodzeniem biegłego sądowego, które zostały tymczasowo poniesione przez SP - Sąd Rejonowy w Kłodzku. Koszty biegłego wyniosły 1 719,90 zł, co ustalono postanowieniem z dnia 14 listopada 2012 r. Zatem stosownie do przepisu art. 113 ust. 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych pozwani winni ponieść te koszty stosunkowo do przegranej 14 %, a więc 240,79 zł (1 719,90 zł x 14 %), natomiast powód w 86 %, ponieważ w tej części przegrał proces, tj. w 1 479,11 zł (1 719,90 zł x 86 %) i tę kwotę należało ściągnąć z zasądzonych roszczeń zgodnie z przepisem art. 113 ust. 3 powołanej ustawy.

08.04.2013 r.

Zarządzenie

1. Odpis wyroku z uzasadnieniem doręczyć pełnomocnikowi powoda r. pr. M. S.;
2. K.. 14 dni.