

*Sygn. akt: I C 783/17*

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 21 grudnia 2017 r.

**Sąd Rejonowy w Giżycku I Wydział Cywilny**

w składzie następującym:

|                        |  |
|------------------------|--|
| <b>Przewodniczący:</b> | SSR Bogusława Olszewska - Wojgienica         |
| <b>Protokolant:</b>    | starszy sekretarz sądowy Urszula  Młynarczyk |

po rozpoznaniu w dniu 08 grudnia 2017 r. w Giżycku na rozprawie

**sprawy z powództwa M. W., A. W.**

**przeciwko E. B.**

**o zapłatę**

**1.Zasądza od pozwanej E. B. na rzecz powodów M. W. i A. W. kwotę 14.779,72 zł (czternaście tysięcy siedemset siedemdziesiąt dziewięć 72/100) zł z ustawowymi odsetkami od dnia 20.05.2017r. do dnia zapłaty.**

**2.Oddala powództwo w pozostałym zakresie.**

**3.Zasądza od pozwanej E. B. na rzecz |Skarbu Państwa kasy Sądu Rejonowego w Giżycku kwotę 739zł tytułem opłaty sądowej.**

SSR Bogusława Olszewska – Wojgienica

*Sygn. akt. I C 783/17*

## UZASADNIENIE

**Powodowie A. W. i M. W.** domagali się zasądzenia na ich rzecz od pozwanej E. B. kwoty 15.500 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 01 kwietnia 2017r., zwolnienie ich od kosztów postępowania oraz obciążenie kosztami postępowania pozwaną.

W uzasadnieniu podnieśli, że w dniu 01 sierpnia 2013r. zawarli umowę najmu lokalu mieszkalnego, tj. piętra w budynku położonym w G. przy ul. (...). Roszczenie objęte powództwem wynika z poniesionych przez nich kosztów adaptacji przedmiotowego lokalu. W ocenie powodów zostały one zminimalizowane z uwagi na wykonywanie prac we własnym zakresie przez powodów oraz rodzinę i obejmują wyłącznie koszty związane z zakupem materiałów budowlanych. Z uwagi na to, że wspólne zamieszkiwanie stron okazało się niemożliwe powodowie w dniu 31 marca 2017r. opuścili zajmowany dotychczas lokal mieszkalny, gdyż jak twierdzą to pozwana w znacznym stopniu utrudniała powodom korzystanie z przedmiotowego lokalu.

W toku postępowania sądowego powodowie zmodyfikowali żądanie pozwu wskazując, że zasądzona kwota winna być pomniejszona o podatek VAT opiewający na kwotę 1.744,90 zł, z uwagi na powyższe żądają zapłaty kwoty 14.779,72 zł.

W odpowiedzi na pozew **pozwana E. B.** wniosła o oddalenie powództwa w całości. Uzasadniając swe stanowisko podała, że umowa najmu z dnia 01 sierpnia 2013r. była w rzeczywistości umową użyczenia, gdyż pozwana umożliwiła powodom korzystanie z części stanowiącego jej własność budynku przy ul. (...) w G. nieodpłatnie. Rozwiązanie umowy przez pozwaną wynikało z przyczyn leżących po stronie powodów, gdyż nie interesowali się nią, utrudniali wspólne zamieszkiwanie, psychicznie i fizycznie nękali pozwaną oraz nie pomagali jej w opiece nad obłożnie chorym mężem. Zgodnie zaś w postanowieniach zawartej umowy, rozliczenie nakładów może nastąpić jedynie w przypadku rozwiązania umowy z winy pozwanej. Pozwana podała nadto, że powodowie otrzymali od niej w październiku oraz na przełomie października i listopada 2013 r. darowizny kwot 10.000 zł i 8.000 zł, a wydatki na remont były czynione w znacznej części z tych środków pieniężnych. Pozwana wskazała nadto, że przez cały okres zamieszkiwania powodowie ponosili wyłącznie koszty opłat za zażycie przez nich mediów, zaś w przypadku konieczności wynajęcia w tym czasie lokalu mieszkalnego ponieśliby dodatkowo koszt rzędu 22.000 zł (przy założeniu czynszu najmu w kwocie 500,00 zł). Tym samym powodowie odnieśli niewymierną korzyść z zamieszkiwania w nieruchomości pozwanej, dlatego żądanie pozwu jest sprzeczne z zasadami współżycia społecznego.

### **Sąd ustalił, co następuje:**

W dniu 01 sierpnia 2013r. powódka A. W. zawarł z pozwaną E. B. umowę nazwaną umową najmu mocą której, pozwana oddała powódce piętro w budynku mieszkalnym celem adaptacji na lokal mieszkalny oraz część na przedsionek wejściowy położony przy ul. (...). Strony ustaliły, że lokal zostanie użyczony nieodpłatnie od dnia rozpoczęcia robót adaptacyjnych na czas nieokreślony. W §5 przedmiotowej umowy wskazano, że nakłady poczynione na adaptację lokalu będą podlegać rozliczeniu tylko w przypadku rozwiązania umowy z przyczyn leżących po stronie wynajmującego, tj. pozwanej.

### **(dowód: umowa najmu z dnia 01 sierpnia 2013r. – k. 7)**

Pozwana E. B. testamentem sporządzonym w formie aktu notarialnego z dnia 11 kwietnia 2012r. przed notariuszem B. M. M. (1) pod Rep. A (...) powołała wnuczkę – powódkę A. Ł. (aktualnie W.) do całego spadku, w skład którego wchodziła m.in. zabudowana domem mieszkalnym nieruchomości położona w G. przy ul. (...).

### **(dowód: wypis z aktu notarialnego z dnia 11 kwietnia 2012r. Rep. A (...) – k. 14)**

Powodowie A. W. i M. W. w miesiącach sierpień–październik 2013r. przeprowadzili adaptację piętra budynku mieszkalnego położonego przy ul. (...), zaś w listopadzie zamieszkali w nim. Remont lokalu mieszkalnego wykonywał głównie powód M. W., przy pomocy rodziny. Na zakup materiałów budowlanych na adaptację przedmiotowego lokalu mieszkalnego powodowie zaciągnęli kredyt. W niniejszym lokalu mieszkalnym został przeprowadzony gruntowny remont, tj. zrobiono nowe tynki, ocieplenie, sufit, podłogę, założono nowe ogrzewanie, instalację wodną, elektryczną, zrobiono łazienkę i kuchnię. Wszelkie remonty w nieruchomości następowały za wiedzą i zgodą pozwanej. Przy wyprowadzce z lokalu mieszkalnego powodowie zabrali niektóre przedmioty, które zostały szczegółowo przez nich wskazane w toku postępowania.

### **(dowód: dokumentacja fotograficzna – k. 17-25, faktury VAT – k. 26-75, 153, dokumentacja bankowa – k. 125, zestawienie materiałów zużytych do adaptacji piętra budynku przy ul. (...) – k. 154).**

Powódka A. W. mieszkając razem z pozwaną E. B. w budynku mieszkalnym przy ul. (...) w miarę możliwości angażowała się w opiekę nad nią oraz schorowanym wówczas dziadkiem. Stosunki pomiędzy stronami początkowo układały się poprawnie, pogorszyły się wiosną 2016r., gdyż pozwana zarzucała powódce brak zainteresowania jej osobą oraz niewystarczającą opiekę. Pozwana E. B. oczekiwała od powodów natychmiastowych reakcji na jej wezwania,

bezwzględne podporządkowania i posłuszeństwa, pomimo, że powodowie pracują zawodowo oraz mają własne życie.

**(dowód: zeznania świadka W. Ł. – k. 119v-120, A. O. – k. 120-120v, K. M. – 120v, B. Ł. – k. 120v-121, M. W. – k. 121, 144v, 149-150v, 158-158v, A. W. – k. 121, 144, 150v, 150v, M. M. (2) – k. 140-140v, S. M. – k. 143-143v).**

Powodowie uzyskali kwotę w wysokości 1.744,90 zł z tytułu tzw. ulgi remontowej od poniesionych na remont wydatków.

**(dowód: wniosek o zwrot niektórych wydatków związanych z budownictwem mieszkaniowym poniesionych od dnia 01 maja 2004r. – k. 155)**

Pismem z dnia 18 listopada 2016r. pozwana wezwała powodów do wydania przedmiotu użyczenia, tj. piętra budynku mieszkalnego położonego w G. przy ul. (...) z uwagi na korzystanie przez nich z przedmiotowego lokalu w sposób sprzeczny z zasadami współżycia społecznego, nie interesowania się przez powódkę losem pozwanej, znęcania się psychicznego i fizycznego nad pozwaną, uniemożliwiania wspólnego zamieszkiwania oraz nie opiekowania się chorym dziadkiem - mężem pozwanej.

**(dowód: wezwanie do zwrotu przedmiotu użyczenia – k. 8)**

W odpowiedzi na wezwanie do zwrotu przedmiotu użyczenia powódka A. W. wskazała, że podstawa żądania wydania przedmiotu użyczenia podana przez pozwaną nie jest prawdziwa. Czas, który poświęcała babci, tj. pozwanej i nieżyjącemu już dziadkowi był adekwatny do ich potrzeb. To pozwana oczekiwała od powódki nadmiernego zainteresowania swoją osobą, co powodowało niemożność normalnego funkcjonowania A. W.. W ocenie powódki w związku z powyższym wezwanie do zwrotu przedmiotu użyczenia traktować należy jako bezskuteczne.

**(dowód: odpowiedź na wezwanie do zwrotu przedmiotu użyczenia z dnia 26 listopada 2016r. – k. 9)**

Pozwana E. B. pismem z dnia 07 grudnia 2016r. wypowiedziała powódce A. W. umowę użyczenia pietra w budynku przy ul. (...) w G. zawartą w dniu 01 sierpnia 2013r. W uzasadnieniu podała, że podtrzymuje swoje stanowisko odnośnie żądania wydania przedmiotowego lokalu mieszkalnego ze względu na uniemożliwianie przez powodów wspólnego zamieszkiwania, a nadto wskazała, że w związku ze śmiercią męża planuje dokonać sprzedaży przedmiotowej nieruchomości. Wobec powyższego wzywa powódkę A. W. do opuszczenia przedmiotowej nieruchomości nie później niż do dnia 31 grudnia 2016r.

**(dowód: wypowiedzenie umowy użyczenia z dnia 07 grudnia 2016r. – k. 10-11)**

Testamentem sporządzonym w dniu 16 grudnia 2016r. sporządzonym w formie aktu notarialnego przez notariusza B. M. pod Rep. A (...) pozwana E. B. odwołała swój testament sporządzony w dniu 11 kwietnia 2012r. pod Rep. „A’ (...) i powołała bratanek S. B. do całego spadku, w skład którego wchodziła m.in. zabudowana domem mieszkalnym nieruchomość położona w G. przy ul. (...). Jednocześnie pozwana wydziedziczyła wnuczkę – powódkę A. Ł. (obecnie W.) wskazując, że uporczywie nie dopełniała względem niej obowiązków rodzinnych.

**(dowód: wypis z aktu notarialnego z dnia 16 grudnia 2016r. Rep. A (...) – k. 103)**

W dniu 11 stycznia 2017r. strony zawarły porozumienie mocą którego powodowie zobowiązali się, że wydadzą nieruchomość pozwanej najpóźniej do dnia 31 marca 2017r.

**(dowód: porozumienie dotyczące umowy z dnia 1 sierpnia 2013r. nazwanej umową najmu z dnia 11 stycznia 2017 r. – k.13)**

Pismem z dnia 05 maja 2017r. powódka A. W. wezwała pozwaną do zapłaty kwoty 15.500 zł tytułem nakładów poczynionych przez nią i jej męża M. W. na nieruchomości pozwanej położoną na ul. (...) w G..

**(dowód: wezwanie do zapłaty przedsądowe – k. 15)**

**Sąd zważył, co następuje:**

Roszczenie powodów podlegało uwzględnieniu w znacznej części.

Stan faktyczny w sprawie Sąd ustalił na podstawie dowodów przedstawionych przez powodów, w tym m.in. dokumentów w postaci faktur VAT oraz zeznań świadków. Strona pozwana nie kwestionowała, iż powodowie dokonali remontu pietra budynku przy ul. (...), będącego jej własnością. Nie podważała również, co do zasady wysokości poniesionych przez powodów kosztów w tym zakresie. Istota sporu koncentrowała się natomiast wokół przyczyny uzasadniającej rozwiązanie umowy zawartej pomiędzy powódką A. W., a poznaną E. B. z dnia 01 sierpnia 2013r. nazwanej umową najmu, a co za tym idzie ustalenia, czy nakłady poczynione przez powodów na adaptację lokalu należącego do pozwanej podlegają rozliczeniu. Na okoliczność ewentualnej wysokości nakładów poczynionych przez powodów na przedmiotową nieruchomość powodowie przedłożyli stosowne faktury VAT, których pozwana nie kwestionowała.

Analizując treść umowy z dnia 01 sierpnia 2013r. uznać należy, że pomimo błędnego oznaczenia rodzaju umowy, jako umowy najmu, pomiędzy powódką A. W., a pozwaną E. B. doszło do zawarcia umowy użyczenia. Zgodnie z art. 710 k.c. przez umowę użyczenia użyczający zobowiązuje się zezwolić biorącemu, przez czas oznaczony lub nieoznaczony, na bezpłatne używanie oddanej mu w tym celu rzeczy. Kwestię nakładów przy umowie użyczenia reguluje art. 713 k.c. zgodnie z którym, 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. W myśl zaś art. 753§2 k.c. prowadzący cudzą sprawę bez zlecenia, jeżeli działał zgodnie ze swoimi obowiązkami, może żądać zwrotu uzasadnionych wydatków i nakładów wraz z ustawowymi odsetkami.

Strony w umowie z dnia 01 sierpnia 2013r. zawarły w §5 postanowienie zgodnie z którym nakłady poczynione na adaptację lokalu będą podlegać rozliczeniu tylko w przypadku rozwiązania umowy z przyczyn leżących po stronie wynajmującego, tj. pozwanej.

Przeprowadzone w przedmiotowej sprawie postępowanie dowodowe pozwoliło w ocenie Sądu ustalić, iż rozwiązanie umowy zawartej pomiędzy stronami w dniu 01 sierpnia 2013r. nastąpiło z przyczyn leżących po stronie pozwanej. Przyczyną rozwiązania przedmiotowej umowy było niezadowolenie pozwanej z opieki sprawowanej nad nią i jej mężem przez powódkę. Jak wynika jednak z zeznań przesłuchanych świadków powódka w miarę możliwości angażowała się w opiekę nad pozwaną oraz schorowanym wówczas dziadkiem. To pozwana oczekiwała od powodów całkowitego poświęcenia w opiece nad nią i mężem oraz wymagała od powódki bezwzględnego podporządkowania i posłuszeństwa.

Mając na uwadze powyższe ustalenia, Sąd uznał, że rozwiązanie umowy łączącej strony nastąpiło z przyczyn leżących po stronie pozwanej, co uzasadniało zgodnie z §5 przedmiotowej umowy rozliczenie nakładów poczynionych przez powodów na adaptację lokalu przy ul. (...) należącego do pozwanej.

Pozwana podnosiła nadto, że na przełomie października i listopada 2013 r. dokonała ma rzecz powodów darowizny kwot 10.000 zł i 8.000 zł, a wydatki na remont były czynione w znacznej części z tych środków pieniężnych. Jednakże pozwana nie przedstawiła żadnego dowodu potwierdzającego powyższą okoliczność. Niniejszej okoliczności nie potwierdziło również przeprowadzone w sprawie postępowanie dowodowe.

Nietrafny okazał się nadto zarzut naruszenia zasad współżycia społecznego przez powodów. Zgodnie z art. 5 k.c. nie można czynić ze swego prawa użytku, który by był sprzeczny ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem tego prawa lub z zasadami współżycia społecznego. Takie działanie lub zaniechanie uprawnionego nie jest uważane za

wykonywanie prawa i nie korzysta z ochrony. Dla zastosowania wskazanego przepisu konieczne jest wykazanie, że sposób wykonywania prawa podmiotowego przez powodów nie da się pogodzić z jego przeznaczeniem lub zasadami współżycia społecznego. Na gruncie przedmiotowej sprawy nie zaszły żadne okoliczności, które pozwalałyby na stwierdzenie, że powodowie naruszyli zasady współżycia społecznego występując z przedmiotowym powództwem, gdyż zasadność jego roszczenia wynika z dokonania nakładów na cudzą nieruchomość.

Sąd ustalając ostatecznie wysokość nakładów poczynionych przez powodów na nieruchomości pozwanej miał na uwadze przedłożone przez nich faktury VAT oraz zestawienie materiałów zużytych do adaptacji piętra budynku przy ul. (...). Uwzględnił nadto zabrane przez powodów przedmioty, dokonując w tym zakresie stosownego odliczenia. Ponadto rozstrzygając o żądaniu pozwu, Sąd uwzględnił kwotę uzyskaną przez powodów z tytułu tzw. ulgi mieszkaniowej.

Z uwagi na powyższe Sąd orzekł jak w punkcie 1. wyroku, zasądzając od pozwanej E. B. na rzecz powodów M. W. i A. W. kwotę 14.779,72 zł, zaś w punkcie 2. oddalając powództwo w pozostałym zakresie.

O odsetkach od zasądzonej kwoty 14.779,72 zł Sąd orzekł na podstawie art. 481 § 1 i 2 k.c., od dnia 20.05.2017r. do dnia zapłaty, albowiem od tego momentu pozwana pozostawała w opóźnieniu ze spełnieniem należnego świadczenia.

Powodowie zostali zwolnieni od kosztów sądowych w całości. Zgodnie z dyspozycją art. 113 ust. 1 Ustawy z dnia 28.07. 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz.U. z 2010, Nr 90, poz.594), kosztami sądowymi, których strona nie miała obowiązku uiścić lub których nie miał obowiązku uiścić kurator albo prokurator, sąd w orzeczeniu kończącym sprawę w instancji obciąży przeciwnika, jeżeli istnieją do tego podstawy, przy odpowiednim zastosowaniu zasad obowiązujących przy zwrocie kosztów procesu. O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 100 k.p.c. Regulacja zawarta w tym przepisie ma zastosowanie w wypadku częściowego uwzględnienia żądań. W takiej sytuacji decydować o zwrocie kosztów procesu będzie stosunek poniesionych kosztów przez obie strony oraz zakres wygranej przez każdą ze stron, a wyjątkowo charakter sprawy. Uwzględniając, że żądanie pozwu zostało uwzględnione w części, Sąd po dokonaniu stosownych obliczeń matematycznych zasądził od pozwanej na rzecz Skarbu Państwa kwotę 739,00 tytułem opłaty sądowej, od której powodowie byli zwolnieni w całości, o czym orzeczono w punkcie 3. sentencji wyroku.