

Sygn. akt I C 1521/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 21 grudnia 2017 r.

Sąd Rejonowy w Olsztynie, I Wydział Cywilny,

w składzie:

Przewodniczący: SSR Paweł Juszczyżyn

Protokolant: starszy sekretarz sądowy Justyna Kochan - Rogoż

po rozpoznaniu w dniu 19 grudnia 2017 r. w Olsztynie,

na rozprawie,

sprawy z powództwa W. S.

przeciwko D. B.

o zapłatę

I zasądza od pozwanej D. B. na rzecz powoda W. S. kwotę 12.050 (dwanaście tysięcy pięćdziesiąt) złotych z odsetkami ustawowymi za okres od dnia 3 sierpnia 2016 r. do dnia zapłaty;

II w pozostałym zakresie oddala powództwo;

III stosunkowo rozdziela między stronami koszty procesu, w tym nieuiszczone koszty sądowe, w ten sposób, że obciąża powoda 51,80 %, zaś pozwaną 48,2 % tych kosztów, pozostawiając szczegółowe ich wyliczenie referendarzowi sądowemu.

SSR Paweł Juszczyżyn

Sygn. akt I C 1521/16

UZASADNIENIE

Powód W. S. wniósł o zasądzenie od pozwanej kwoty 25.000 zł z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia wniesienia pozwu, tj. od 5 maja 2016 r. do dnia zapłaty oraz kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

W uzasadnieniu swojego roszczenia wskazał, że strony są byłymi małżonkami, a przedmiotem postępowania jest rozliczenie nakładów poczynionych przez powoda na majątek osobisty pozwanej poczynionych przed zawarciem związku małżeńskiego, tj. rozliczenie wartości wykonanych remontów w mieszkaniu pozwanej, stanowiącej składnik jej majątku osobistego oraz zwrot kwoty 2.000 zł, którą powód wyłożył jako kaucję na zakup mieszkania przez pozwaną.

Dodatkowo powód wskazał, że wyłożył kwotę 8.500 zł na rzecz wspólnoty mieszkaniowej budynku w którym znajduje się lokal tytułem raty przypadającej na ogrzewanie budynku oraz kwotę 2.000 zł na wykup udziału w gruncie pod budynkiem.

Powód podał, że większość środków pochodziła z jego majątku osobistego. Jedną z zaciągniętych pożyczek strony spłaciły w części po ślubie w kwocie 8.000 zł.

Pozwana D. B. wnosząc o oddalenie powództwa podniosła, że wbrew twierdzeniom powoda nie wpłacała jakiegokolwiek kaucji przy zakupie mieszkania. Sytuacja majątkowa powoda nie pozwalała mu też na samodzielne sfinansowanie remontu mieszkania pozwanej, która posiadała pieniądze z pożyczek z zakładu pracy oraz pomoc od rodziny. Pozwana nie kwestionowała udziału powoda w pracach remontowych, jednakże wskazała, że był on mniejszy niż to deklarował w pozwie powód. W pierwszej kolejności pozwana wskazała, że godziny pracy powoda uniemożliwiały mu udział w pracach remontowych w deklarowanym przez niego zakresie. Po drugie podała, że większość prac była wykonywana przy pomocy innych osób, które otrzymywały za to wynagrodzenie. Po trzecie, pozwana podała, że łączny koszt remontu wyniósł 37.580,97 zł. Po czwarte, pozwana wskazała, że wszelkie świadczenia po stronie powoda były uzasadnione wspólnymi relacjami stron, które założyły rodzinę.

Sąd ustalił, co następuje:

Strony w roku 2006 pozostawały w związku konkubenckim. W tym czasie pozwana była pracownikiem Sądu Okręgowego w Olsztynie a jej miesięczne zarobki kształtowały się na poziomie 2.100 zł netto. Powód zatrudniony był oficjalnie na pół etatu w zakładzie złotniczym, jednak faktycznie pracował w pełnym wymiarze czasu.

Pozwana podjęła decyzję o zakupie mieszkania w celu zamieszkania w nim z powodem i założenia rodziny. W dniu 9 stycznia 2006 r. przed notariuszem A. B. w kancelarii notarialnej w O. pozwana zawarła umowę sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w O. przy ul. (...) - M. 27. Przedmiotowe prawo nabyła za cenę 138.000 zł, z czego kwotę 500 zł uiszczyła tytułem zadatku przed zawarciem umowy. Cena sprzedaży została pomniejszona o 2.000 zł, które powód przekazał pozwanej na zaliczkę dla zbywcy.

(dowód: akt not. Rep. A nr 98/06 z dn. 9.01.2006r. – k. 59-61, przesłuchanie powoda – k. 286-289, zezn. św. I. S. k. 251)

Kupione przez pozwaną mieszkanie wymagało remontu, który trwał ok. 2 lat. Remont wykonywany był przy pomocy znajomych stron, zatrudnionych fachowców oraz powoda, który pracował przy remoncie po pracy oraz w weekendy. Pozwana zajmowała się sprzątaniami i wynoszeniem gruzu z mieszkania.

W trakcie remontu strony mieszkały u rodziców powoda. Funkcjonowały jak małżeństwo, prowadziły wspólne gospodarstwo i wspólnie zarządzały swoimi majątkami. Wszelkie dochody uzyskiwane przez strony z jakichkolwiek źródeł były przez nich wspólne wykorzystywane na swoje utrzymanie i wspólne inwestycje, w tym remont opisanego mieszkania. Podejmowali wspólne decyzje dotyczące tej inwestycji. Powód uzyskiwane wynagrodzenie za pracę przekazywał pozwanej, która w uzgodnieniu z nim zarządzała finansami. Strony zamierzały założyć rodzinę i zamieszkać wspólnie w mieszkaniu pozwanej. (dowód: zeznania świadków I. R. – k. 251, I. S. – k. 251-252, Z. A. – k. 253-255, T. S. – k. 255, M. T. – k. 255, D. K. – k. 37-259, M. W. – k. 259-260, D. W. – k. 260, A. A. – k. 261, J. B. – k. 261-262, przesłuchanie powoda – k. 286-289, zdjęcia – k. 19)

W lokalu powódki dokonano m.in. następujących prac: wyburzenie pawlaczy, wyburzenie ścianki między łazienką, a przedpokojem, wykucie otworu drzwiowego od strony kuchni do średniego pokoju, wywiezienie gruzu, skuwanie subit, zbitcie w łazience glazury i terakoty, wylewka w dużym pokoju samopoziomująca, zmniejszenie ilości żeberek, a w jednym pokoju wymiana grzejnika, wymiana instalacji elektrycznej, hydraulicznej i gazowej, remont łazienki obejmujący położenie glazury i terakoty, biały montaż, wykonanie zabudowy, montaż drzwi od łazienki, położenie płytek podłogowych w przedpokoju i kuchni, wymiana okien wraz z parapetami, wymiana parkietu w dużym i średnim pokoju, malowanie ścian, usunięcie narożników przy suficie, które wcześniej były zrobione na okrągło, przesunięcie ściany łączącej łazienkę z ubikacją, zmiana organizacji ścian, wykucia pod przewody elektryczne, wymiana drzwi wejściowych. Remont mieszkania zakończył się w maju 2008r. Uczestnicy zapłacili za remont ok. 60.000 zł.

(dowód: zeznania świadków I. R. – k. 251, I. S. – k. 251-252, Z. A. – k. 253-255, T. S. – k. 255, M. T. – k. 255, D. K. – k. 37-259, M. W. – k. 259-260, D. W. – k. 260, A. A. – k. 261, J. B. – k. 261-262, przesłuchanie powoda – k. 286-289, zdjęcia – k. 19, przesłuchanie pozwanej – k. 352-354, faktury VAT – k. 63-85, 88)

Pismem z dnia 28 kwietnia 2008 r. pozwana zgłosiła Spółdzielni Mieszkaniowej w O. administrującej budynkiem, że od dnia 15 maja 2008 r. wraz z nią w lokalu będzie zamieszkiwał powód.

(dowód: pismo – k. 62)

Strony zamieszkały w wyremontowanym mieszkaniu i korzystały z wykonanych udogodnień. Powód nie uiszczał jakiegokolwiek czynszu pozwanej z tytułu korzystania z lokalu.

(bezsporne)

W dniu 27 września 2008 r. strony zawarły związek małżeński, który wyrokiem Sądu Okręgowego w Ostrołęce z dnia 30 marca 2015 r. w sprawie o sygn. I C 434/14 został rozwiązany przez rozwód.

(bezsporne; kopia wyroku – k. 17-18)

W dniu 25 marca 2009 r. doszło do przekształcenia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul (...) - M. 27 w prawo własności nieruchomości.

(bezsporne; umowa – k. 271-278)

W dniu 22 listopada 2016 r. przed Sądem Rejonowym w Olsztynie w sprawie o sygn. X Ns 577/16 o podział majątku wspólnego strony zawarły ugodę, na mocy której powód zatrzymał niektóre ruchomości, a pozwana zobowiązała się do dopłaty na rzecz powoda kwoty 15.500 zł. Ugoda wyczerpywała wszelkie roszczenia z tytułu podziału majątku wspólnego pomiędzy stronami. Nie było sporu pomiędzy stronami co do tego, że ich udziały w majątku wspólnym były równe.

(bezsporne; ugoda w sprawie X Ns 577/16 w aktach sprawy)

Na skutek przeprowadzonych przez strony remontów w mieszkaniu nr (...) położonym przy ul (...) - M. 27 w O. wartość nieruchomości wzrosła o 24.100 zł w stosunku do wartości, jaką nieruchomość przedstawiałaby, gdyby remontu nie przeprowadzono.

(dowód: opinia biegłego z zakresu szacowania nieruchomości P. S. – k. 299-334, opinia uzupełniająca – k. 369-375)

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie w części.

Dokonując ustaleń faktycznych w sprawie Sąd oparł się na treści złożonych przez strony dokumentach oraz zeznaniach zawnioskowanych świadków oraz samych stron. W zakresie wiadomości specjalnych niezbędnym było dopuszczenie dowodu z opinii biegłego z zakresu szacowania nieruchomości – P. S..

Strona powodowa kwestionowała przedmiotową opinię, niemniej jednak Sąd przyjął zawarte w niej wnioski uznając uwagi powoda za nietrafione. Powód zarzucał biegłemu, że ten powinien wycenić wartość przeprowadzonych przez strony prac remontowych w nieruchomości pozwanej, a nie opierać się na ogólnym wzroście wartości lokalu, który nie oddaje poniesionego przez strony ciężaru finansowego. Ponadto powód stał na stanowisku, że przyjęta przez biegłego metoda porównywania parami nie może mieć zastosowania w sprawie, ponieważ nieruchomości porównawcze nie podlegały remontom w takim zakresie, jak mieszkanie powódki. Powód zarzucił opinii biegłego także to, że biegły w ogóle odstąpił od ustaleń w zakresie wartości przeprowadzonych prac remontowych i ulepszeń w lokalu. Co więcej, powód podkreślał, że ewentualna wycena różnic wartości nieruchomości powinna obejmować datę nabycia lokalu (9

stycznia 2006 r.) i datę powstania pomiędzy stronami wspólności majątkowej małżeńskiej (27 września 2008 r.), a nie datę późniejszą.

W odpowiedzi na tak sformułowane zastrzeżenia biegły wskazał, że wykonał opinię zgodnie z zakreśloną tezą dowodową. Powołał się też na fakt, że brak było informacji co do nieruchomości porównawczych w konkretnym okresie, których cechy (za wyjątkiem lokalizacji i daty wzniesienia budynku) byłyby zbieżne. Biegły podał, że ciężko jest ustalić, jakie remonty i kiedy były prowadzone w nieruchomościach porównawczych. Nie sposób, na podstawie dostępnych danych określić ich zakresu (jeżeli chodzi o nieruchomości porównawcze), stąd też jedynie ogólna możliwość ustalenia wartości lokalu sprzed remontu i w dacie wykonania oględzin.

Sąd uznał, że zastrzeżenia przedstawione przez stronę powodową nie uzasadniają dopuszczenia dowodu z opinii kolejnego biegłego, albowiem przyjęta przez biegłego P. S. metoda porównywania parami jest prawidłowa i pozwala na poczynienie prawidłowych ustaleń, które zostały biegłemu zlecone przez Sąd. Przedstawienie różnicy aktualnej wartości lokalu powódki w stanie sprzed remontu, jak i w stanie po remoncie (a przed zawarciem przez strony związku małżeńskiego) uwzględnia istotne okoliczności wynikające z działań stron. Należy bowiem mieć na uwadze fakt, że po wstąpieniu w związek małżeński strony wspólnie zamieszkały w lokalu i korzystały z jego wyposażenia. Wspólnie zatem eksploatowały i uczestniczyły w procesie „amortyzacji” uzyskanych w wyniku remontu dóbr. Sąd przyjął zatem, że zlecona biegłemu wycena różnicy wartości mieszkania pozwanej powstałych na skutek remontu przeprowadzonego przed zawarciem przez strony związku małżeńskiego jest prawidłowa i niejako uwzględnia korzyść, jaką powód uzyskał z nieodpłatnego korzystania z lokalu pozwanej.

Z poczynionych w sprawie ustaleń wynika, że strony w okresie, w którym był przeprowadzany przedmiotowy remont żyły w nieformalnym związku konkubenckim i funkcjonowały jak małżeństwo, a wszelkie posiadane przez nich środki finansowe przeznaczali na wspólne gospodarstwo domowe, jakie już wówczas tworzyli. Strony wspólnie zarządzały też posiadanymi wtedy majątkami osobistymi. Strony w ramach tego związku wzajemnie sobie pomagały, świadczyły też osobistą pracę wzajemnie na swoją rzecz. Strony nie dokonywały na bieżąco szczegółowego rozliczania ponoszonych wydatków w ramach związku, który tworzyli. To wszystko zdaniem Sądu uzasadnia wnioski, że udziały stron w nakładach poczynionych na mieszkanie pozwanej w postaci remontu były równe. W ocenie Sądu tak należy traktować ówczesną zgodną, dorozumianą wolę stron. Niezależnie zatem od tego, w jakich kwotach środki na przeprowadzenie remontu pochodziły z majątku osobistego każdej ze stron i w jakim stopniu każda z nich osobistą pracą przyczyniła się do przeprowadzenia tego remontu, zasadne jest przyjęcie, że strony w równym stopniu przyczyniły się do wzrostu wartości mieszkania pozwanej. Jeśli bowiem nawet wystąpiły dysproporcje w finansowaniu tego remontu z poszczególnych majątków osobistych, zdaniem Sądu, odbywało się to zgodnie z ówczesną wolą stron i należałoby taką ewentualną dysproporcję traktować jako nieodpłatne przysporzenie. Strony bowiem w tamtym czasie tworzyły – jak należy przyjąć – zgodny związek, nie zgłaszały w stosunku do siebie żadnych roszczeń i zaraz po remoncie zawarły związek małżeński i zamieszkały w wyremontowanym lokalu.

Zgodnie zaś z przepisem art. 226 § 1 kc w zw. z art. 230 kc, posiadacz zależny może żądać zwrotu nakładów koniecznych o tyle, o ile nie mają pokrycia w korzyściach, które uzyskał z rzeczy, natomiast zwrotu innych nakładów może żądać o tyle, o ile zwiększają wartość rzeczy w chwili jej wydania właścicielowi.

Nadto na tle niniejszej sprawy można uznać, że dokonany przez powoda nakład na mieszkanie pozwanej stanowi nienależne świadczenie, którego zamierzony cel ostatecznie nie został osiągnięty, a zatem – zgodnie z przepisem art. 405 kc w zw. z art. 410 § 1 kc – pozwana jest obowiązana do zwrotu jego wartości.

Ze sporządzonej w sprawie opinii biegłego z zakresu szacowania nieruchomości wynika, że wartość mieszkania pozwanej według aktualnych cen, na skutek remontu wzrosła o 24.100 zł. Pozwana jest zatem wzbogacona kosztem powoda o kwotę 12.050 zł stanowiącą wartość połowy nakładów poczynionych na jej mieszkanie przez powoda i taką też kwotę – zdaniem Sądu – obowiązana jest zwrócić powodowi.

O odsetkach ustawowych orzeczono zgodnie z art. 455 k.c., w myśl którego jeżeli termin spełnienia świadczenia nie jest oznaczony ani nie wynika z właściwości zobowiązania, świadczenie powinno być spełnione niezwłocznie po wezwaniu

dłużnika do wykonania. Powód domagał się zasądzenia odsetek ustawowych od dnia wniesienia pozwu (5 maja 2016 r.). Powód nie wskazał jednak tego, że uprzednio wzywał pozwaną do zapłaty, a zatem nie sposób uznać, że już w dacie wniesienia pozwu pozwana pozostawała w opóźnieniu ze spełnieniem swojego świadczenia. Odpis pozwu został pozwanej doręczony w dniu 2 sierpnia 2016 r. (k. 41), wobec czego najwcześniej od dnia następnego można uznać pozwaną za pozostającą w opóźnieniu z zapłatą.

W tym stanie rzeczy, na podstawie powołanych przepisów, Sąd zasądził od pozwanej na rzecz powoda kwotę 12.050 zł z odsetkami ustawowymi od dnia 3 sierpnia 2016 r. (pkt I wyroku), a w pozostałej części powództwo oddalił (pkt II wyroku).

Stosownie zaś do przepisu art. 108 § 1 kpc Sąd rozstrzyga o kosztach w każdym orzeczeniu kończącym sprawę w instancji. Sąd może jednak rozstrzygnąć jedynie o zasadach poniesienia przez strony kosztów procesu, pozostawiając szczegółowe wyliczenie referendarzowi sądowemu; w tej sytuacji, po uprawomocnieniu się orzeczenia kończącego postępowanie w sprawie, referendarz sądowy w sądzie pierwszej instancji wydaje postanowienie, w którym dokonuje szczegółowego wyliczenia kosztów obciążających strony. Sąd nałożył zatem na strony obowiązek poniesienia nieuiszczonych kosztów sądowych i kosztów procesu w stosunku do wyniku procesu uznając, że pozwaną powinno obciążać 48,2 % kosztów, zaś powoda 51,8 % (pkt III wyroku).

Z tych wszystkich powodów Sąd orzekł jak w sentencji wyroku.

SSR Paweł Juszczyzyn