

Sygn. akt I C 208/10

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 26 marca 2015 roku

Sąd Okręgowy w Elblągu Wydział I Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Dorota Zientara

Protokolant: stażysta Joanna Semkiw

po rozpoznaniu w dniu 19 marca 2015 r. w Elblągu

na rozprawie

sprawy z powództwa M. R. (1)

przeciwko E. G. , J. M. G. (1), D. G., M. J. G.

o zapłatę

1. oddała powództwo;
2. zasądza od powódki M. R. (1) solidarnie na rzecz pozwanych E. G. , J. M. G. (1), D. J. G., M. Johanna G. kwotę 7.200 zł /siedem tysięcy dwieście złotych/ tytułem zwrotu kosztów procesu;
3. nakazuje ściągnąć od powódki na rzecz Skarbu Państwa Sądu Okręgowego w Elblągu kwotę 13.826,97 zł /trzydzieści tysięcy osiemset dwadzieścia sześć złotych dziewięćdziesiąt siedem groszy/ tytułem nieuiszczonych wydatków.

I C 208/10

UZASADNIENIE

Powódka M. R. (1) domagała się zasądzenia solidarnie od pozwanych J. G. i E. G. kwoty 403.000 zł z ustawowymi odsetkami i kosztami procesu.

W uzasadnieniu pozwu wskazała, że pozwani wyjechali w 1982 r. do Niemiec, od tego czasu na podstawie pisemnego upoważnienia wraz z mężem prowadziła ich gospodarstwo rolne. Wskazała, że na dochodzoną kwotę składa się kwota 115.000 zł, odpowiadająca poniesionym przez nią nakładom na remont budynków należących do pozwanych oraz kwota 232.500 zł stanowiąca równowartość spłaconego kredytu, zaciągniętego przez J. G..

Zdaniem powódki pozwani winni jej również zapłacić kwotę 55.000 zł tytułem wynagrodzenia za prowadzenie gospodarstwa za okres od stycznia 1983 r. do czerwca 2010 r., tj. po 2.000 zł za każdy rok.

Jako podstawę prawną roszczeń powódka wskazała – odniesieniu do wynagrodzenia art. 476, a następnie 735 kc, zaś w odniesieniu do nakładów i spłaconego kredytu art. 226 kc.

Pozwani J. G. i E. G. w odpowiedzi na pozew wnieśli o oddalenie powództwa i zasądzenie zwrotu kosztów procesu.

Wskazali, że w związku z ich nieplanowanym wyjazdem do Niemiec, zawarta została z pozwaną i jej małżonkiem umowa nienazwana, nie będąca stosunkiem zlecenia. W ramach tej umowy pozwana wraz z małżonkiem upoważniona

została do prowadzenia gospodarstwa rolnego, obejmującego także pobieranie z niego pożytków z przeznaczeniem ich w pierwszej kolejności na utrzymanie tego gospodarstwa, tj. prowadzenie upraw, zajmowanie się pozostawionymi zwierzętami, spłatę kredytu, utrzymanie majątku w stanie umożliwiającym gospodarowanie. Pozostałą część pożytków pozwana mogła przeznaczyć na swoje potrzeby, tj. prowadzenie własnego gospodarstwa rolnego, utrzymanie rodziny. Ta nadwyżka miała być równocześnie formą wynagrodzenia dla powódki za podejmowane na podstawie upoważnienia czynności. Pozwani przyznali, że wyjeżdżając z Polski pozostawili niespłacony kredyt bankowy, jednakże w ich ocenie uzyskane w okresie spłaty kredytu pożytki z ich gospodarstwa wystarczyły na uregulowanie należności.

Na podstawie komunikatów GUS pozwani ustalili, że powódka tylko w okresie od 1997 r. do 2009 r. mogła uzyskać dochody z prowadzenia ich gospodarstwa na poziomie 351.136,60 zł. Twierdzili również, że przekazywali powódce gotówkę na potrzeby związane z prowadzeniem gospodarstwa a także tytułem wsparcia dla niej i jej rodziny. Wsparcia takiego udzielali także w formie rzeczowej jak również przez umożliwienie przyjazdu do Niemiec (zaproszenia) i podjęcia tam zatrudnienia. Podnieśli, że powódka pobierała dopłaty unijne od należących do nich gruntów.

Podkreślili nadto, że nigdy nie mieli zamiaru wyzbyć się prawa do nieruchomości, nie wyrażali zgody na wprowadzenie się kogokolwiek do ich budynku. Powódka bez zezwolenia i zgody pozwanych, dokonując remontów nieruchomości niemieszczących się w granicach zwykłych czynności zachowawczych, samowolnie przekroczyła zakres swoich uprawnień, wynikających z umowy. Remont ten nie został wykonany w interesie pozwanych, czego dowodzi fakt zajęcia nieruchomości przez powódkę.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

M. R. (1) i J. G. byli rodzeństwem.

Po zawarciu małżeństwa J. i E. G. zaciągnęli kredyt; korzystając ze środków pochodzących z tego kredytu w dniu 22 października 1980 r. nabyli nieruchomość, położoną w R., w sąsiedztwie posesji powódki, składającą się z działek (...) o powierzchni 10,51 ha, zabudowaną domem mieszkalnym murowanym krytym dachówką, oborą murowaną krytą papą, stodołą drewnianą krytą papą pod wspólnym dachem, kurnikiem murowanym krytym dachówką, garażem murowanym krytym papą i szopą częściowo betonową, częściowo drewnianą, krytą dachówką. Zgodnie z umową cenę nieruchomości ustalono na kwotę 350.000 zł.

Do aktu przedłożono promesę z dnia 16 października 1980 r. stwierdzającą, że Bank Spółdzielczy w D. przyznał J. G. kredyt w wysokości 290.000 zł na kupno gospodarstwa w R. oraz oświadczenie banku stwierdzające, że J. G. zaciągnął w tym banku kredyt w wysokości 290.000 zł na zakup gospodarstwa z budynkami. Kredyt miał być spłacany w ciągu 30 lat, w ratach półrocznych, płatnych 1 kwietnia i 1 października każdego roku.

/dowód: akt notarialny k. 18 - 21/

Po objęciu nieruchomości pozwani prowadzili gospodarstwo rolne, w skład którego wchodziły także grunty położone we F.. Zajmowali się produkcją roślinną, hodowali zwierzęta – trzodę, krowy, konie, kury.

Matka E. G. zamieszkiwała na terenie Niemieckiej Republiki Federalnej. Latem 1982 r. zachorowała. Pozwana, mimo zaawansowanej ciąży, podjęła decyzję o wyjeździe do Niemiec, by ją odwiedzić. Nie zakładała, że pozostanie tam na stałe. Wiedząc, że w okresie żniw jej mąż nie będzie mógł zapewnić opieki nad ich wspólnym 2 letnim dzieckiem, zabrała je ze sobą.

Wkrótce po przyjeździe do Niemiec urodziła martwe dziecko. Kiedy pozwany dowiedział się o tym, postanowił pojechać do żony.

W dniu 3 sierpnia 1982 r. na piśmie upoważnił „O.. M. R. (1) (siostra) legitymująca się dowodem osobistym AB – (...) wydany przez naczelnika gminy G., oraz K. R. (1) – legitymującego się dowodem osobistym (...) - wydany przez Naczelnika Gminy G. (...) do wszelkich spraw finansowych i spraw związanych z prowadzeniem gospodarstwa

rolnego położonego we wsi R. i częściowo na terenie wsi F. na czas (...) nieobecności w PRL.”. Własnoręcznie podpisu pozwanego poświadczył sekretarz Gminy G..

Upoważnienie nie obejmowało zgody na zamieszkanie w budynku pozwanych. Powódka wraz z mężem miała prowadzić gospodarstwo, w tym korzystać z budynków gospodarczych w związku z prowadzoną hodowlą, spłacać kredyt, opłacać podatki, utrzymywać budynki w należytym stanie. Nadwyżka przychodów nad kosztami, miała przypadać powódce.

Pozwana wskazanego dokumentu nigdy nie podpisała, znała jego treść, nigdy nie kwestionowała zakresu upoważnienia.

/dowód: zeznania pozwanej k. 314v – 319, pozwanego k.319v – 324, kopia dokumentu k. 17/

Pozwany deklarował, że wróci za ok. 2-3 tygodnie. Wyjeżdżając nie dysponował gotówką. Licząc się z koniecznością poniesienia kosztów związanych z hospitalizacją pozwanej i pochówkiem dziecka, zaproponował powódce i jej małżonkowi odkupienie udziału w prawie do rozrzutnika obornika. Powódka wzięła ponadto 2 krowy, a z mieszkania pozwanych stół z krzesłami. W zamian przekazała pozwanemu kwotę 20.000 zł.

W dacie wyjazdu J. G. w gospodarstwie pozwanych pozostały zwierzęta: 5 krów, 4 jałówki, 4 cielaki, 2 konie, 2 maciory, 10 tuczników, kury i kaczki, maszyny i urządzenia rolnicze, wyposażenie mieszkania.

Powódka przyjęła upoważnienie, nie kwestionowała jego zakresu. Z uwagi na okres żniwny, jej mąż kontynuował roboty polowe w gospodarstwie pozwanych. Zebrał zboże, ziemniaki, grykę, dostarczał do mleczarni mleko od krów pozwanych, hodował trzodę. Jesienią 1982 r. powódka sporządziła rozliczenie przychodów i wydatków związanych z prowadzeniem gospodarstwa pozwanych. Wykazała dochód w kwocie 165.768 zł. Pozwani zaproponowali, by z kwoty tej spłacić kredyt, powódka uznała jednak, że z uwagi na jego bardzo niskie oprocentowanie nie jest to opłacalne. Kredyt pozwanych spłaciła ostatecznie w początku lat dziewięćdziesiątych ubiegłego wieku.

Pobyt pozwanych w (...) przedłużał się, zapisali się na kurs językowy, następnie pozwany podjął pracę. W kolejnych latach powódka wraz z mężem uprawiała grunty pozwanych. Korzystała z ich budynków gospodarczych. Nie przedstawiała pozwanym rozliczenia przychodów i wydatków.

Sytuacja pozwanych w Niemczech ustabilizowała się, powódka a przede wszystkim jej dzieci jak również inni członkowie rodziny, zaczęli odwiedzać J. i E. G.. Pozwani przesyłali im zaproszenia w okresie, kiedy były one konieczne dla uzyskania wizy, załatwiali pracę, zapewniali im mieszkanie, organizowali pomoc materialną, ponieważ w tamtym okresie w Polsce były problemy z zaopatrzeniem w podstawowe produkty. Pozwani wysyłali do Polski paczki, czasem przekazywali powódce i innym członkom rodziny marki niemieckie.

/dowód: korespondencja k. 285, zeznania świadków G. C. k. 138 - 139, A. F. k. 140v -142, K. R. (2) k. 142v – 144v, zeznania pozwanej k. 314v – 319, pozwanego k.319v – 324, dowody wpłat k. 70 – 75, zeznania L. R. k. 212 – 213, J. R. (1) k. 214 – 215, J. W. k. 215 – 217, A. K. k. 255 - 259/

Od 1988 r. roku pozwani zaczęli przyjeżdżać do Polski. Pozwany zlecał członkom rodziny wykonywanie prac remontowych i konserwacyjnych w należących do niego budynkach. W budynku mieszkalnym prace takie wykonywał m. in. J. R. (2), T. R., A. W.. W ramach tych prac rozebrano strop, pogłębiono piwnicę, konserwowano elementy drewniane, wymieniano instalację elektryczną. Z tytułu wykonanych robót w budynku mieszkalnym i zakupu materiału zainteresowani rozliczali się, pozwany dostarczał także materiał i niektóre narzędzia. Nabył drewno, okna, cement.

W budynku obory ok. 1998 - 2001 r. mąż powódki z innymi osobami wymienił konstrukcję i pokrycie dachowe, instalację elektryczną doprowadził wodę, postawił nowy komin. W 2001 r. rozpoczęty został remont stodoły, w ramach którego wymieniony został dach.

/dowód: korespondencja k. 204 – 208, zeznania D. K. k. 210 – 211v, L. R. k 212 -214, J. R. (1) k. 214 – 215, J. W. k. 215 – 217, A. K. k. 255 – 259, częściowo zeznania A. R. k. 259 – 262, częściowo zeznania powódki k. 289 v, D. S. k. 145 – 147 zeznania pozwanej k. 314v – 319, pozwanego k.319v – 324 /

W 2007 r. powódka podjęła decyzję o przeprowadzeniu remontu w budynku mieszkalnym pozwanych i przystosowaniu go do własnych potrzeb. Decyzji tej nie konsultowała z pozwanymi; wiedziała, że pozwani nie wyrażali zgody zarówno na wykonanie remontu w takim zakresie jak i na jej zamieszkanie w budynku. W ramach tego remontu wymienione zostały tynki wewnętrzne, założono instalację hydrauliczną, centralnego ogrzewania, ocieplono strop, położono podłogi, glazurę, terrakotę, wymieniono drzwi wewnętrzne i zewnętrzne, instalację elektryczną, wybudowano szambo, wykonano przyłącze wodociągowe i elektryczne, w budynku postawiono nowe ścianki działowe, urządzono łazienkę.

/dowód: zeznania świadka A. R. k. 259 – 262, G. R. k . 262 – 263v, zeznania powódki k. 288 – 292v, G. C. k. 138 - 139, A. F. k. 140v -142, K. R. (2) k. 142v – 144v, rachunki i faktury k. 23 - 69/

Remont częściowo został sfinansowany ze środków G. R., które pochodziły z wygranej w (...) Lotka (...) z dnia 4 czerwca 2008 r. Część prac wykonana została sposobem gospodarczym. Wartość nakładów poniesionych na nieruchomości budynkowe wg biegłego wyniosła 141.320,34 zł. Biegły dokonując szacunku uwzględnił remont budynku mieszkalnego (piwnicy, pomieszczeń mieszkalnych, strychu, dachu, komina, założenia instalacji kanalizacyjnej z szambem i wodociągowej oraz C. O., wymianę instalacji elektrycznej) oraz obory i stodoły (wzmocnienie konstrukcji, wymiana pokrycia dachowego, naprawa komina, tynków, instalacja wodna i elektryczna).

/dowód: opinia biegłego z zakresu budownictwa k. 408 – 518, 548 – 569/

W 2009 r. powódka wprowadziła się do budynku. Fakt zasiedlenia nieruchomości przy okazji wizyty w Polsce stwierdziła pozwana E. G.. Strony popadły w ostry konflikt. Pozwani wypowiedzieli powódce „upoważnienie”, wezwali ją do opuszczenia nieruchomości. W odpowiedzi powódka wystąpiła przeciwko nim z roszczeniami zgłoszonymi w niniejszej sprawie.

Pozwani wytoczyli przeciwko powódce proces o wydanie nieruchomości, w toku którego podniosła ona zarzut zatrzymania, wskazując na poniesienie nakładów na nieruchomość.

/bezsporne, nadto k . 278/

W okresie od 1982 r. do 2013 r. powódka mogła osiągnąć dochód z gospodarstwa rolnego pozwanych przy uwzględnieniu pracy własnej i dopłat bezpośrednich za lata 2004 -2011, po waloryzacji, na poziomie minimum 226.339,01 zł (średnio ok. 700 zł miesięcznie).

Wolnorynkowy czynsz najmu za budynek mieszkalny pozwanych odpowiada kwocie 500 zł miesięcznie.

/dowód: opinia biegłego z zakresu rolnictwa K. K. k. 616 – 623, 708- 716, 811 – 861, 916 – 920, ustne wyjaśnienia biegłego do opinii k. 651v 653v, 894 – 895v, informacja o wysokościach pobranych dopłat k. 611/

W dniu 29 lipca 2014 r. zmarł J. G.. Spadek po nim nabyły jego dzieci J. M. G. (1), D. G. i M. G. (2).

/dowód: postanowienie o stwierdzeniu nabycia spadku k. 950/

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo na uwzględnienie nie zasługiwało.

Okolicznością niesporną w niniejszej sprawie jest to, że pozwany J. G., wyjeżdżając w 1982 r. do Niemieckiej Republiki Federalnej, udzielił powódce M. R. (2) „upoważnienia (...) do wszelkich spraw finansowych i spraw związanych z

prowadzeniem gospodarstwa rolnego położonego we wsi R. i częściowo na terenie wsi F.” na czas jego nieobecności w PRL. Jego małżonka E. G. dokumentu tego wprawdzie nie podpisała jednakże zaakceptowała fakt udzielenia takiego upoważnienia, o czym świadczył brak jakiegokolwiek reakcji na jego realizację przez powódkę przez 27 lat.

Niespornym jest także fakt, że powódka w 1982 r. zebrała plony z gospodarstwa pozwanych, przejechała po ich wyjeździe część ruchomości i zwierząt, a następnie przez szereg lat uprawiała ich grunty. Około roku 2007 r. rozpoczęła kapitalny remont ich domu, do którego wprowadziła się w drugiej połowie 2009 r.

Dla oceny zasadności roszczenia w pierwszej kolejności ustalić należy, czy zawarte między stronami porozumienie odpowiada wymogom kodeksowym umowy nazwanej, jeśli tak to jakiej, względnie czy należy kwalifikować je jako umowę nienazwaną i jakie były rzeczywiste intencje stron. Zauważyć w tym miejscu należy, że „upoważnienie” sformułowane jest bardzo lakonicznie, a w związku z zaistniałym sporem strony odmiennie interpretują jego treść.

Zgodnie z art. 65 § 1 i 2 kc oświadczenie woli należy tak tłumaczyć, jak tego wymagają ze względu na okoliczności, w których złożone zostało, zasady współżycia społecznego oraz ustalone zwyczaje. W umowach należy raczej badać, jaki był zgodny zamiar stron i cel umowy, aniżeli opierać się na jej dosłownym brzmieniu.

W ocenie Sądu analizowaną umową pozwani powierzyli powódce raczej wykonywanie czynności faktycznych niż prawnych, brak jest zatem podstaw, by twierdzić iż stronom chodziło o udzielenie pełnomocnictwa, nie była to także umowa zlecenia. Należy zwrócić uwagę na warunki, w jakich doszło do zawarcia umowy między stronami.

Wbrew twierdzeniom powódki brak jest jakichkolwiek dowodów potwierdzających, że pozwani wyjeżdżali z Polski z przekonaniem, że już tu nie wrócą. Należy podkreślić, że skoro mieli rodzinę w Niemczech, mogli wyjechać z Polski wcześniej. Planując wyjazd na stałe, nie zaciągaliby kredytu i nie nabywaliby nieruchomości, nie urządzaliby mieszkania, nie nabywaliby zwierząt oraz sprzętu rolniczego. Nie wyjeżdżaliby w okresie żniw, mając w perspektywie uzyskanie dochodu za całoroczną pracę. Decyzja o emigracji jest jedną z najpoważniejszych życiowych decyzji, takich decyzji nie podejmuje się ad hoc, bez żadnego przygotowania, a tym bardziej wbrew wcześniejszym planom życiowym, znajdującym wyraz w określonych posunięciach gospodarczych. Gdyby wyjazd taki był zaplanowany, to zapewne pozwani wyzbyliby się gospodarstwa, jeśli nawet nie przed wyjazdem, to później, skoro już w drugiej połowie lat osiemdziesiątych zaczęli przyjeżdżać do Polski.

Gdyby pozwani planowali stały pobyt w Niemczech, zapewne zadbaliby o treść i formę umowy zawartej z pozwaną i jej mężem. Tymczasem powódka wyjeżdżała jedynie z założeniem, że odwiedzi chorą matkę, zaś pozwany z powodu urodzenia się martwego dziecka, a zatem z przyczyny nagłej, nieoczekiwanej. Upoważnienie miało zapewnić powódce i jej małżonkowi formalną podstawę do załatwiania bieżących spraw związanych z gospodarstwem.

Uwzględniając powyższe, w ocenie Sądu, możliwe do zaakceptowania jest stanowisko, wedle którego analizowane „upoważnienie” stanowiło w istocie rzecz umowę o świadczenie usług, do której zgodnie z dyspozycją art. 750 kc należy stosować przepisy o zleceniu. Przepisy kodeksu cywilnego regulujące umowę zlecenia - z wyjątkiem art. 746 § 3 i 751 - mają charakter dyspozytywny. Oznacza to, że strony konkretnej umowy zlecenia mogą, zgodnie z zasadą swobody umów, odmiennie określić prawa i obowiązki (tak np.: Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 23 listopada 2011 r., IV CNP 14/11).

Zgodnie z art. 735 § 1 i 2 kc, jeżeli ani z umowy, ani z okoliczności nie wynika, że przyjmujący zlecenie zobowiązał się wykonać je bez wynagrodzenia, za wykonanie zlecenia należy się wynagrodzenie. Jeżeli nie ma obowiązującej taryfy, a nie umówiono się o wysokość wynagrodzenia, należy się wynagrodzenie odpowiadające wykonanej pracy.

W umowie strony wprost nie przewidziały wynagrodzenia za jej wykonanie przez powódkę. Zgodnie jednak z twierdzeniem pozwanych, z dochodu uzyskiwanego z gospodarstwa, powódka miała w pierwszej kolejności pokryć raty kredytu, podatki, koszty związane z jego prowadzeniem i utrzymaniem w należyтым stanie, nadwyżka miała być natomiast formą wynagrodzenia. Zdaniem powódki wynagrodzenie nie zostało w ogóle określone, co nie znaczy jednak, że jej się nie należy. W ocenie Sądu, uwzględniając zebrany w sprawie materiał dowodowy, za wiarygodne w

tym zakresie przyjąć należy stanowisko pozwanych. Takie zasady rozliczeń między stronami, uzgodnione umownie, były dopuszczalne przy uwzględnieniu dyspozytywnego charakteru normy art. 735 kc.

Podkreślić trzeba, że powódka prowadziła gospodarstwo pozwanych bezkonfliktowo przez 27 lat, nie żądała od nich w tym czasie żadnego wynagrodzenia. Nie jest wiarygodne, by w tak długim czasie, pozostając w przekonaniu, że pozwani są zobowiązani względem niej do zapłaty, mając na utrzymaniu 8 dzieci, podejmując się inwestycji w postaci budowy własnego domu, nie zażądała konkretnych kwot, odpowiadających umówionej gratyfikacji. W takim stanie faktycznym odpowiedzią, czy faktycznie miała realizować zakres upoważnienia bez jakiegokolwiek wynagrodzenia, jest stanowisko pozwanych, którzy przyznają, że nadwyżka dochodów miała przyspaść powódce. Nadwyżka ta stanowiła wynagrodzenie i została przez powódkę pobrana.

Oczywistym jest, że gospodarstwo pozwanych musiało przynosić określone dochody, gdyby tak nie było, powódka nie zajmowałaby się nim przez tak długi czas, nie uprawiała by gruntów, nie hodowała tam swoich zwierząt, nie dokonywała by żadnych napraw, inwestując swoje środki i nie mogąc ich odzyskać. W konsekwencji powódce nie należy się kwota 55.000 zł żądana tytułem wynagrodzenia, zgodnie z umową bowiem wynagrodzenie to miała pobrać z dochodu uzyskanego z produkcji, po potrąceniu wskazanych wyżej kosztów i wydatków, co czyniła w okresie od 1982 r.

Zauważyć należy, że powódka twierdząc, iż do stosunku prawnego łączącego ją z pozwanymi stosować należy przepisy o zleceniu pomija, że zgodnie z art. 741 kc przyjmującemu zlecenie nie wolno używać we własnym interesie rzeczy i pieniędzy dającego zlecenie. Od sum pieniężnych zatrzymanych ponad potrzebę wynikającą z wykonywania zlecenia powinien płacić dającemu zlecenie odsetki ustawowe. Okolicznością niesporną, bo wynikająca choćby z rozliczenia z 1982 r. sporządzonego przez powódkę wynika, że dysponowała ona takimi nadwyżkami. W myśl art. 740 kc natomiast przyjmujący zlecenie powinien udzielać dającemu zlecenie potrzebnych wiadomości o przebiegu sprawy, a po wykonaniu zlecenia lub po wcześniejszym rozwiązaniu umowy złożyć mu sprawozdanie. Powinien mu wydać wszystko, co przy wykonaniu zlecenia dla niego uzyskał, chociażby w imieniu własnym. Tymczasem powódka nie składała pozwanym żadnych sprawozdań, a w każdym razie okoliczności takiej nie wykazała. Właśnie z powodu braku takich sprawozdań precyzyjne ustalenie wysokości osiąganych przez nią dochodów nie jest obecnie możliwe.

Nie zasługuje na uwzględnienie także żądanie zapłaty kwoty 232.500 zł z tytułu spłaconego kredytu. Wbrew twierdzeniom powódki roszczenie takie nie znajduje oparcia w art. 226 kc, nie jest to bowiem nakład na nieruchomości.

Zgodnie z art. 742 kc dający zlecenie powinien zwrócić przyjmującemu zlecenie wydatki, które ten poczynił w celu należytego wykonania zlecenia, wraz z odsetkami ustawowymi, jednakże w warunkach niniejszej sprawy zarówno kredyt jak i podatki powódka miała regulować ze środków uzyskanych z gospodarstwa. Norma art. 742 kc, podobnie jak 735 kc, ma charakter dyspozytywny. Dopuszczalne zatem było umowne uregulowanie zasad rozliczeń w sposób odbiegający od kodeksowego.

Okolicznością niesporną jest sporządzenie przez powódkę rozliczenia przychodów i kosztów prowadzenia gospodarstwa w 1982 r. (dokument k. 285 akt). Z dokumentu tego wynika, że dochód z gospodarstwa wyniósł tylko w tym jednym roku 165.768 zł. Nie uwzględnia się w nim wartości zwierząt i ruchomości należących do pozwanych, które przejęła, bądź którymi zadysponowała powódka.

W dacie wyjazdu pozwanych z Polski do spłaty pozostało 290.000 starych zł. Dochód z gospodarstwa w pierwszym roku pokrywał zatem ponad 50 % kredytu. Wiarygodnym jest, że powódka nie była zainteresowana spłatą tego kredytu ze wskazanych środków, skoro oprocentowanie było symboliczne. Mogła nie być zainteresowana spłatą również dlatego, że kwestia powrotu pozwanych była otwarta, a zatem istniała szansa, że kredyt będą spłacać sami podczas gdy do jej wyłącznej dyspozycji w 1982 r. pozostała kwota 165.768 zł. Powódka nie wykazała, że z gotówki tej na polecenie pozwanych, udzieliła pożyczki rodzicom.

Powódka twierdziła, że jej brat nie był dobrym gospodarzem, jeśli dać wiarę tym twierdzeniom, to założyć należy, że w kolejnych latach była w stanie wypracować z gospodarstwa pozwanych jeszcze wyższe zyski, a zatem już w

następnym roku możliwa byłaby spłata całego kredytu, jeśli nawet suma dochodu z pierwszego roku i wartość przejętych ruchomości i zwierząt nie wystarczyłyby na pokrycie tego zobowiązania.

Kredyt spłacony został ostatecznie w latach 90 ubiegłego wieku. Przez prawie 20 lat powódka nie upominała się o zwrot jakichkolwiek wydatków z tego tytułu, co świadczy o tym, że sama także uważała, że nie wyłożyła własnych środków na te spłatę i nie przysługują jej względem pozwanych żadne roszczenia z tego tytułu.

Podkreślić należy, że realna wartość rat w ostatnim okresie spłaty była bardzo niska. Wystarczy wskazać, że rata w kwocie 246.837 zł, uiszczona w dniu 20 marca 1991 r., odpowiadała niespełna 14% przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia, rata w kwocie 177.403 zł uiszczona 28 września 1990 r. – 17,2 % tego wynagrodzenia, zaś rata w kwocie 9.539 zł uiszczona 26 września 1989 r. – 4,6 % przeciętnego wynagrodzenia.

Nie przekonuje twierdzenie powódki, że koszty prowadzenia gospodarstwa i koniecznych nakładów przewyższyły przychody z gospodarstwa. Nie jest wiarygodne, by przez ponad ćwierć wieku dokładała z własnych środków do prowadzenia gospodarstwa pozwanych. Oczywistym jest, że gospodarstwa rolne prowadzone są w celu osiągnięcia określonego dochodu, będącego z reguły jedynym źródłem utrzymania osób je prowadzących. Nie jest wiarygodne, by ktokolwiek przez lata kontynuował jakąkolwiek działalność przynoszącą systematycznie straty.

Na marginesie zauważyć należy, że powódka błędnie ustaliła udział kwoty spłaconego kredytu w wartości całej nieruchomości. Nieruchomość ta nabyta została za 350.000 starych zł, w tej sytuacji kredyt w kwocie 290.000 starych zł odpowiadał 83 a nie 93 % wartości gospodarstwa.

Na rozprawie w dniu 19 marca 2015 r. powódka wniosła o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego z zakresu szacowania nieruchomości celem ustalenia aktualnej wartości nieruchomości. Wniosek ten podlegał oddaleniu jako spóźniony. Nie było żadnych przeszkód, by złożyć taki wniosek na wcześniejszym etapie postępowania. Podkreślić należy nadto, że wprawdzie od daty wszczęcia postępowania upłynęły 4 lata, w okresie tym jednak dynamika wzrostu cen nieruchomości nie była istotna, co więcej w początkowym okresie ceny nieruchomości spadały. Dopuszczenie tego dowodu było przede wszystkim niecelowe, a to z uwagi na fakt, że w ocenie Sądu powódce nie przysługuje roszczenie o zwrot uiszczonych rat kredytu, nadto nie doszło nawet do zmiany wysokości roszczenia na skutek przyjęcia innej wartości nieruchomości. Dowód w sprawie ma służyć wykazaniu zasadności roszczenia, a nie stanowić przesłankę do rozszerzenia żądania.

Jak wskazano wyżej, zgodnie art. 742 kc dający zlecenie powinien zwrócić przyjmującemu je wydatki, które ten poczynił wykonując zlecenie. W kontekście przywołanego przepisu dyskusyjne jest żądanie zwrotu wydatków w formie stanowiącej ułamek aktualnej wartości nieruchomości.

Okolicznością niesporną jest, że powódka poczyniła na nieruchomość pozwanych nakłady. Ich wartość określiła na kwotę 115.000 zł. Zauważyć w tym miejscu należy, że część nakładów poczyniona została przed podjęciem przez powódkę decyzji o zamieszkaniu w budynku pozwanych. Były to nakłady zmierzające do utrzymania substancji budynków (konieczne). Jedynie część z tych nakładów poczyniła powódka, dotyczy to budynków gospodarczych. Roboty w budynku mieszkalnym – jak wynika z korespondencji złożonej do akt sprawy (k. 204 – 208) oraz zeznań pozwanych, wykonywali przede wszystkim J. R. (2) i T. R.. Pozwany rozliczał się za te prace. Oczywistym jest, że w odniesieniu do nakładów nieponiesionych przez siebie, powódka nie może zgłaszać żadnych roszczeń.

W ocenie Sądu powódka nie wykazała zatem, że wszystkie nakłady poniosła z własnych środków lub środków przekazanych jej przez dzieci.

Nie są rzetelne twierdzenia powódki i świadków G. C., A. F., K. R. (2), D. S., P. W., A. R., G. R., C. R., S. R., G. M., jakoby pozwani nie interesowali się nieruchomością. Przeczą temu dowody w postaci listów, z których wynika, że pozwany zlecał konkretne roboty remontowe, nabywał materiały budowlane, rozliczał się z członkami rodziny za wykonane prace, uzyskał kopię mapy zasadniczej do celów projektowych (k. 311), planując wykonanie remontu budynku we własnym zakresie.

Za wiarygodne uznać należy natomiast, że pozwani przekazywali nieokreślone bliżej środki finansowe i materiały, konieczne do wykonania robót. Świadczy o tym choćby korespondencja złożona w toku postępowania (koperta k. 285, k. 204 -208), a także zeznania świadków D. K., L. R., J. W., A. K. i pozwanych. Dla ustalenia stanu faktycznego w niniejszej sprawie szczególnie istotne są pierwsze ze wskazanych dowodów. Skoro zostały one sporządzone w latach osiemdziesiątych, a zatem na długo przed konfliktem rodzinnym, uznać należy je za rzetelne i obiektywne. Obiektywizm świadków słuchanych w toku procesu jest już natomiast wątpliwy. Wiarygodność zeznań należało weryfikować właśnie przez dowody w postaci dokumentów. Ewidentnie bowiem było bowiem widać stronniczość świadków, w wielu wypadkach mających interes w uzyskaniu przez popieraną przez nich stronę, korzystnego rozstrzygnięcia w niniejszej sprawie. Konstatacja ta dotyczy w szczególności dzieci powódki, które zainwestowały własne środki i własną pracę w remont budynku pozwanych. Nadto na skutek przeniesienia się powódki do tego budynku, dwa inne, znajdujące się na terenie należącego niegdyś do niej i jej męża gospodarstwa, pozostały w rękach jej dzieci.

Oceniając wiarygodność powódki i zgłoszonych przez nią świadków, należy przypomnieć, że wedle ich twierdzeń pozwani nie udzielali rodzinie w Polsce pomocy materialnej, nie przesyłali żadnych pieniędzy. Rzetelność tych zeznań podważają dowody w postaci przekazów pieniężnych (k. 252), korespondencji (k. 285, 252), jak również zeznań A. K., D. K., L. R., J. W..

W zakresie dopuszczalności prowadzenia remontów i ich zakresu strony odmiennie interpretują porozumienie z 1982 r. Zdaniem pozwanych, zgodnie z umową, powódka miała obowiązek ponosić nakłady, ale tylko takie, które pozwalałyby na zachowanie nieruchomości w stanie niepogorszonym, roboty tego rodzaju miały być finansowane z dochodu z gospodarstwa. Umowa nie obejmowała innych robót w szczególności polegających na adaptacji budynku mieszkalnego do potrzeb powódki. Wskazana przez pozwanych forma rozliczenia była dopuszczalna wobec dyspozytywnego charakteru normy art. 742 kc. Do takich prac należą na pewno wykonane roboty ciesielsko - dekarские na budynkach gospodarczych, wymiana instalacji elektrycznej, naprawa komina. Roboty te wykonane w latach 1998 - 2001 nie były źródłem konfliktu między stronami. Wnioskować stąd należy, że strony uznawały, że wykonane zostały one w ramach porozumienia i nie widziały potrzeby dodatkowych rozliczeń z tego tytułu. Pozwanym znany był zakres wykonanych robót, a powódka nie zgłaszała z tego tytułu żadnych roszczeń. Takie zachowanie stron potwierdza, iż umowa była realizowana zgodnie z jej postanowieniami.

Zdaniem powódki kwestie rozliczeń - także z tytułu nakładów zabezpieczających substancję budynków - nie zostały w ogóle uregulowane upoważnieniem. Skoro tak to dostrzec należy zgodność stanowisk stron co do tego, że remont budynku mieszkalnego został wykonany poza umową.

Zgodnie 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. Ciężar dowodu nieuzyskania korzyści obarcza stronę dochodzącą zwrotu nakładów. Zgodnie z § 2 tej samej jednostki redakcyjnej, samoistny posiadacz w złej wierze może żądać jedynie zwrotu nakładów koniecznych, i to tylko o tyle, o ile właściciel wzbogaciłby się bezpodstawnie jego kosztem. Stosownie do postanowień 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.

Gdyby przyjąć za powódką, że żadne nakłady na nieruchomość pozwanych nie mieściły się w granicach upoważnienia z dnia 3 sierpnia 1982 r., to rozważyć należy, czy do wszystkich zastosowanie może znaleźć ta sama regulacja, tj. 226 § 1 kc względnie art. 226 § 2 kc. W ocenie Sądu w takiej sytuacji należałoby rozróżnić nakłady poniesione przed 2007 r. i nakłady poczynione przez powódkę po tej dacie na lokal mieszkalny. Dla zastosowania wskazanych wyżej norm

istotne jest bowiem ustalenie w pierwszej kolejności, czy posiadacz ponoszący nakłady jest posiadaczem w dobrej, czy też w złej wierze, a następnie jaki jest charakter nakładów (konieczne, inne – użyteczne, zbytkowne).

Niespornym jest, że po 2007 r. powódka czyniła nakłady bez wiedzy pozwanych, wbrew ich woli, wbrew postanowieniom porozumienia, czego miała świadomość. Robiła to w celu zajęcia nieruchomości, do czego nie była uprawniona. Nakłady te zmierzały przede wszystkim do zaadaptowania budynku mieszkalnego do jej indywidualnych potrzeb i upodobań. Nie ulega wątpliwości, że pozwani nigdy nie wyrazili zgody na wprowadzenie się powódki do ich budynku ani na wykonanie takich prac. Oczywistym jest, że tego rodzaju nakłady nie mieściły się w granicach umowy zawartej przez strony, a skoro tak, to do ich rozliczenia stosować należy przepisy 226 i nast. kc. Brak jest podstaw do stosowania przepisów o prowadzeniu cudzych spraw bez zlecenia, skoro powódka świadomie działała wyłącznie w interesie własnym. Podkreślić w tym miejscu należy, że nie było żadnych przeszkód, by konsultować z pozwanymi jakiegokolwiek decyzje dotyczące nieruchomości. Powódka celowo zataiła fakt remontu, wiedząc, że pozwani nie zaakceptują jej działań.

W ocenie Sądu brak jest podstaw do przyjęcia, że nieruchomość mieszkalną posiadała jako posiadacz zależny w dobrej wierze. Kryterium podziału na posiadanie w dobrej i złej wierze stanowi przekonanie posiadacza co do jego uprawnień. Jeżeli posiadacz jest przekonany, że posiada rzecz zgodnie z przysługującym mu prawem i to jego przekonanie jest usprawiedliwione okolicznościami, jest posiadaczem w dobrej wierze. Dobrą wiarę posiadacza wyłącza zarówno pozytywna wiadomość o braku uprawnienia, jak i brak takiej świadomości, spowodowany niedbalstwem. Powódka sama przyznała, że budynek mieszkalny zajęła wiedząc, że nie ma do tego prawa. Skoro tak, to nakłady poniesione na jego remont podlegają zwrotowi jedynie na podstawie § 2 art. 226 kc. Powódka nie wykazała zasadności dochodzonej z tego tytułu kwoty. W toku postępowania wniosła o dopuszczenie dowodu opinii biegłego na okoliczność wartości poniesionych przez nią nakładów, w świetle przywołanej normy dla udowodnienia zasadności roszczenia konieczne byłoby natomiast wykazanie, że pozwani wzbogacili się bezpodstawnie jej kosztem. Ciężar dowodu w tym zakresie obarczał powódkę; stosownego wniosku dowodowego jednak nie zgłosiła.

Zdaniem powódki do rozliczenia poniesionych przez nią nakładów zastosowanie winien mieć art. 226 § 1 kc. Ze względów omówionych wyżej, w odniesieniu do budynku mieszkalnego, stanowisko to jest błędne, można by je ewentualnie zaakceptować w odniesieniu do pozostałych nakładów koniecznych, przy założeniu, że nie znajdowały one podstaw w stosunku umownym łączącym strony. Co istotne jednak, powódka w kontekście przywołanego przepisu również nie sprostowała ciężarowi dowodu. Ją bowiem obciążał dowód nieuzyskania pokrycia nakładów w korzyściach uzyskanych z rzeczy. Powódka nie była w stanie rozliczyć się z przychodów i wydatków z gospodarstwa, nie przedstawiała dowodów precyzyjnie wskazujących na zakres prowadzonej produkcji. Nie przedstawiła rozliczenia z tytułu pobranych dopłat unijnych. Wobec braku takich dowodów opinia biegłego z zakresu rolnictwa, wywołana zresztą na wniosek pozwanych a nie powódki, miała charakter hipotetyczny. Podkreślić należy, że opinia ta w intencji pozwanych, miała dowieść, że uzyskiwane przez powódkę dochody wystarczały na pokrycie kosztów prowadzenia gospodarstwa rolnego z uwzględnieniem wynagrodzenia, spłatę kredytu.

Zauważyć trzeba nadto, że powódka nie wydając pozwanym nieruchomości nadal uzyskuje korzyści. Co roku pobiera bowiem dopłaty unijne (w oświadczeniu k. 245 wskazała, że pomimo przekazania gospodarstwa synowi, dopłaty od gruntów pozwanych pobiera sama), zajmuje budynek. Stwierdzenie, że nadal uzyskuje korzyści z gospodarstwa pozwanych, jest niezależne od podstawy posiadania nieruchomości po zgłoszeniu przez pozwanych żądania jej wydania. Fakt podniesienia zarzutu zatrzymania, w ocenie sądu, może mieć jedynie znaczenie w kontekście wymagalności roszczenia o zwrot nakładów.

Powódka domagała się dopuszczenia dowodu z opinii innego biegłego z zakresu rolnictwa celem wyliczenia dochodowości gospodarstwa rolnego pozwanych. Wniosek ten nie zasługiwał na uwzględnienie. W ocenie Sądu opinia biegłego K. K. jest wiarygodna i przekonująca. Ma ona charakter, jak wskazano wyżej, hipotetyczny, co jest jednak wynikiem braku jednoznacznych dowodów potwierdzających zakres produkcji rolnej prowadzonej przez powódkę na gruntach pozwanych. Powódka nie przedłożyła żadnych dodatkowych dowodów, każda kolejna opinia mogłaby zatem być zakwestionowana argumentem, że nie prowadzi do ustalenia rzeczywistych dochodów uzyskanych przez powódkę.

Dodatkowo powtórzyć należy, że w ocenie Sądu do nakładów poniesionych przez powódkę na budynek mieszkalny zastosowanie ma art. 226 § 2 kc a nie 226 § 1 kc. Nakłady konieczne przed 2007 r. poniesione zostały w granicach umowy i zgodnie z nią rozliczone bieżącymi dochodami. Skoro tak, to teza na jaką miałby zostać dopuszczony dowód z opinii innego biegłego była nieadekwatna do zakresu obowiązku dowodowego wynikającego ze wskazanego przepisu.

Nie zasługiwał na uwzględnienie także wniosek pozwanych o dopuszczenie dowodu z opinii uzupełniającej biegłego z zakresu rolnictwa na okoliczność wysokości pobranych dopłat przez powódkę w okresie do dnia orzekania. Ciężar dowodu takiej okoliczności obarczał powódkę, a nie pozwanych, nadto dla ustalenia tej okoliczności nie było konieczne powołanie biegłego.

Reasumując, ze względów omówionych wyżej powództwo na uwzględnienie nie zasługiwało.

O kosztach procesu rozstrzygnięto na podstawie art. 98 § 1 i 3 kpc, zaś o nieuiszczonych kosztach sądowych na podstawie art. 113 w zw. z art. 98 § 1 kpc Ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (j. t. Dz. U. z 2010 r. , nr 90, poz. 594 ze zm.).