

Sygn. akt I C 415/16

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 25 października 2016r.

Sąd Rejonowy w Gdyni, Wydział I Cywilny

w składzie

Przewodniczący: SSR Adrianna Gołuńska-Łupina

Protokolant: st. sek. sąd. Iwona Górską

po rozpoznaniu w dniu 18 października 2016 r. w Gdyni

na rozprawie

sprawy z powództwa S. W.

przeciwko B. M. (1)

o zapłatę

oddala powództwo;

UZASADNIENIE

Powód S. W. wniósł pozew przeciwko B. M. (1) domagając się od pozwanej zapłaty kwoty 9.931 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz zwrotu kosztów procesu.

W uzasadnieniu pozwu powód podniósł, że od 2014r. pozostawał w związku konkubenckim z córką pozwanej M. M.. W 2015r. powód wprowadził się do należącego do pozwanej mieszkania i zamieszkiwał tam do września 2015r. Powód i córka pozwanej planowali zawarcie związku małżeńskiego. Małżonkowie mieli zamieszkać w mieszkaniu należącym do pozwanej. W okresie, gdy powód zamieszkiwał w lokalu pozwanej spłacił on zadłużenie pozwanej oraz jej córki na kwotę kilku tysięcy złotych z tytułu czynszu oraz innych opłat. Jednocześnie w trakcie, gdy powód zamieszkiwał w mieszkaniu pozwanej dokonał on nakładów na tę nieruchomość w postaci sfinansowania wymiany okien i drzwi wraz z montażem na kwotę 9.931 zł. Nakładów tych powód dokonał w oparciu o wcześniejsze ustalenia z córką pozwanej odnośnie ślubu oraz jej matką odnośnie wspólnego zamieszkiwania małżonków. Związek jednak zakończył się, a powód wyprowadził się z mieszkania pozwanej i stąd domaga się zwrotu dokonanych nakładów. Z ostrożności procesowej powód wyjaśnił, iż właścicielem przedmiotowego mieszkania na zasadzie współwłasności łącznej byli pozwana i jej mąż, jednak w chwili dokonania nakładów mąż pozwanej już nie żył. Z informacji powoda wynika, że nie toczyła się sprawa o stwierdzenie nabycia spadku, toteż przyjąć należy, iż spadkobiercy zmarłego męża pozwanej odpowiadają solidarnie.

(pозew k. 2-5)

Pozwana nie złożyła odpowiedzi na pozew, a na rozprawie wniosła o rozłożenie należności na raty.

(protokół rozprawy k. 37)

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Pozwana B. M. (2) jest najemcą lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w G. przy ul. (...). Przedmiotowy lokal wchodzi w skład zasobu mieszkaniowego Gminy M. G..

(dowód: przesłuchanie pozwanej B. M. (2) płyta CD k. 39)

Powód S. W. pozostawał w konkubinacie z córką pozwanej M. M.. Po pewnym czasie powód wprowadził się do ww. lokalu i wraz z córką pozwanej zajmował jeden z pokoi. Po zamieszkaniu w spornym lokalu powód i M. M. prowadzili wspólne gospodarstwo domowe.

(okoliczności bezsporne ustalone w oparciu o przesłuchanie pozwanej B. M. (2) płyta CD k. 39)

W czasie, gdy strony zamieszkiwały wspólnie w lokalu przy ul. (...) w G. w dniu 22 kwietnia 2015r. powód zakupił drzwi (...) eko, cztery okna PCV, sześć rolet tekstylnych oraz zlecił firmie (...) w G. montaż tych elementów w przedmiotowym lokalu. Za wykonanie powyższych usług powód uiścił wynagrodzenie w wysokości 9.931 zł brutto.

(okoliczności bezsporne ustalone w oparciu o: umowę z dnia 22 kwietnia 2015r. k. 10-11, fakturę VAT nr (...) k. 12)

Strony nie zawierały żadnej umowy dotyczącej zwrotu kosztów wymiany okien i drzwi. Przy zakupie powód nie informował pozwanej, że będzie domagał się od niej zwrotu tych kosztów.

(okoliczności bezsporne ustalone w oparciu o przesłuchanie pozwanej B. M. (2) płyta CD k. 39)

Pismem z dnia 8 lutego 2016r. powód wezwał pozwaną do zapłaty kwoty 9.931 zł w terminie 3 dni od dnia doręczenia wezwania. W wyznaczonym terminie pozwana nie dokonała zapłaty.

(okoliczności bezsporne ustalone w oparciu o przedsądowe wezwanie do zapłaty z dnia 8 lutego 2016r. k. 13-14)

Pozwana utrzymuje się z wynagrodzenia za pracę w wysokości 1.100 zł oraz renty po mężu w wysokości 1.000 zł (po uwzględnieniu potrąceń komorniczych w wysokości 500 zł na spłatę zadłużenia z tytułu czynszu najmu). Pozwana spłaca raty pożyczki w wysokości 700 zł miesięcznie, ponosi czynsz najmu w wysokości 700 zł. Aktualnie, pozwana zamieszkuje w ww. lokalu wspólnie z córką.

(dowód: przesłuchanie pozwanej B. M. (2) płyta CD k. 39)

Sąd zważył, co następuje:

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w całości na podstawie przedłożonych przez stronę powodową dowodów z dokumentów oraz na podstawie dowodu z przesłuchanie pozwanej.

W ocenie Sądu orzekającego brak było jakichkolwiek podstaw do odmowy wiarygodności i mocy dowodowej ww. dokumentom prywatnym, albowiem strona pozwana nie kwestionowała autentyczności tych dokumentów, ani też nie zaprzeczyła, że osoby podpisane pod nimi nie złożyły oświadczeń w nich zawartych.

Sąd nie dopatrył się również żadnych podstaw, by kwestionować zeznania pozwanej B. M. (2) dotyczące okoliczności zakupu okien i drzwi. W ocenie Sądu zeznania pozwanej były szczere, spójne i logiczne, nadto strona pozwana nie kwestionowała ich w żadnym zakresie.

Przechodząc do zagadnień merytorycznych wskazać należy, iż w niniejszym postępowaniu powód S. W. domagał się od pozwanej B. M. (2) zapłaty kwoty 9.931 zł tytułem zwrotu nakładów poczynionych na nieruchomości przy ul. (...) w G.. Jak wskazuje się w judykaturze w sprawie o zwrot nakładów zawsze należy na wstępie ustalić, na podstawie jakiego stosunku prawnego czyniący nakłady posiadał nieruchomość 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 k.c. 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 k.c. ani art. 405 k.c., a jedynie postanowienia umowy stron lub przepisy szczególne regulujące rozliczenie nakładów w danym stosunku prawnym. W dalszej kolejności, 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. (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 22 lipca 2015r., I ACa 243/15, LEX nr 1940551).

W świetle powyższego judykatu w pierwszej kolejności Sąd badał czy pomiędzy stronami została zawarta jakakolwiek umowa dotycząca rozliczenia poczynionych przez powoda nakładów. Z zeznań pozwanej B. M. (2) wynika, że strony nie zawierały w tym przedmiocie żadnego porozumienia. Okna zostały wymienione wyłącznie z inicjatywy powoda i córki pozwanej, którzy podówczas pozostawali w związku konkubenckim. Jak wskazała pozwana powód i M. M. pytali ją czy mogą wymienić okna, a pozwana jedynie wyraziła zgodę. Z niekwestionowanych zeznań pozwanej wynika jednoznacznie, że przy zakupie okien powód nie czynił zastrzeżenia, że pozwana będzie zobowiązana zwrócić mu poniesione koszty zakupu i montażu elementów stolarki okiennej i drzwiowej, ani też nie twierdził, że okna zostały zakupione w związku z planowanym przez niego i M. M. ślubem. W świetle powyższego należało uznać, że podstawy rozliczeń ww. nakładów nie stanowi umowa stron. Podkreślić także należy, że strony nie zawierały żadnej umowy dotyczącej zamieszkiwania powoda w spornym lokalu, toteż do rozliczeń nakładów nie znajdują zastosowania przepisy szczególne np. przepisy Kodeksu cywilnego dotyczące najmu.

W związku z powyższym, w dalszej kolejności Sąd badał roszczenie powoda pod kątem przesłanek określonych w przepisach art. 224-226 k.c. Jak stanowi bowiem przepis art. 230 k.c. 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. Zgodnie z przepisami art. 224-226 k.c. zakres roszczeń posiadacza zależnego o zwrot nakładów na rzecz został uzależniony od czynników o charakterze subiektywnym, tj. dobrej lub złej wiary posiadacza zależnego, a w stosunku do posiadacza w dobrej wierze – także faktu powzięcia przez niego wiadomości o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa o wydanie rzeczy. Podkreślić należy, iż posiadacz zależny w dobrej wierze może żądać od właściciela rzeczy zwrotu nakładów koniecznych o tyle, o ile nie znalazły one pokrycia w korzyściach uzyskanych z rzeczy. Ponadto, może on również żądać zwrotu innych nakładów (tj. nakładów użytecznych i zbytkownych), o ile zwiększają one wartość rzeczy w chwili jej wydania właścicielowi (art. 226 § 1 zd. 1 i 2 k.c. w zw. z art. 230 k.c.). Z kolei posiadacz zależny w dobrej wierze, który dowiedział się o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa o wydanie rzeczy, może żądać jedynie zwrotu nakładów koniecznych (art. 226 § 1 zd. 3 k.c. w zw. z art. 230 k.c.). Posiadacz zależny w złej wierze może żądać wyłącznie zwrotu nakładów koniecznych i to o tyle tylko, o ile właściciel wzbogaciłby się bezpodstawnie jego kosztem (art. 226 § 2 w zw. z art. 230 k.c.). W świetle powyższych przepisów w procesie o zwrot nakładów legitymowany biernie jest wyłącznie właściciel nieruchomości. Tymczasem, w niniejszej sprawie bezsporne było, że pozwana nie jest właścicielem przedmiotowego lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w G. przy ul. (...), lecz jedynie jego najemcą. Lokal ten wchodzi bowiem w skład zasobu mieszkaniowego Gminy M. G.. Skoro pozwana nie jest właścicielem nieruchomości to należy uznać, że nie posiada legitymacji materialnej na podstawie przepisów art. 224-226 k.c. w zw. z art. 230 k.c. Jednocześnie zważyć należy, iż najemca lokalu nie może samowolnie dokonać ulepszeń lokalu. Zgodnie bowiem z treścią przepisu art. 6d ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (tekst jednolity Dz.U.2016.1610) najemca może wprowadzić w lokalu ulepszenia tylko za zgodą wynajmującego i na podstawie pisemnej umowy określającej sposób rozliczeń z tego tytułu.

Kolejną rozważaną przez Sąd podstawą zwrotu nakładów były przepisy o bezpodstawnym wzbogaceniu. Jak wskazuje się w doktrynie przesłankami bezpodstawnego wzbogacenia są: wzbogacenie, zubożenie, związek między wzbogacaniem i zubożeniem (koincydencja) oraz brak podstawy prawnej wzbogacenia. Jeśli chodzi o pierwszą z przesłanek określonych w art. 405 k.c. to jak wskazuje się w doktrynie postaciami wzbogacenia są m.in. poprawienie lub ulepszenie rzeczy, które co do zasady wzbogaca jej właściciela (por. A. Ohanowicz, *Niesłuszne wzbogacenie*, Warszawa 1956, s. 81–82, E. Łętowska, *Bezpodstawne wzbogacenie*, Warszawa 2000, s. 67–68), uchronienie przed szkodą albo zmniejszenie szkody (por. A. Ohanowicz, *Niesłuszne wzbogacenie*, Warszawa 1956, s. 92; E. Łętowska, *Bezpodstawne wzbogacenie*, Warszawa 2000, s. 70) czy też zaoszczędzenie wydatku, o ile jest to wydatek, który wzbogacony musiałby obiektywnie ponieść (por. A. Ohanowicz, *Niesłuszne*, s. 91; E. Łętowska, *Bezpodstawne*, s. 70). W przedmiotowym stanie faktycznym zasadniczą kwestią było ustalenie czy pozwana została rzeczywiście wzbogacona wskutek dokonania przez powoda nakładów na przedmiotową nieruchomość. Jak podniesiono powyżej pozwana nie jest właścicielem lokalu, a co do zasady ulepszenie rzeczy powoduje wzbogacenie jej właściciela. Zgodnie bowiem z zasadą superficies solo cedit wyrażoną w przepisie art. 191 k.c. własność nieruchomości rozciąga się na rzecz ruchomą, która została połączona z nieruchomością w taki sposób, że stała się jej częścią składową. W wyniku montażu okien i drzwi doszło zatem do przesunięcia majątkowego pomiędzy majątkiem powoda i majątkiem Gminy M. G., która jest właścicielem lokalu. Nadto, z okoliczności niniejszej sprawy nie wynika, że wskutek dokonanych przez powoda nakładów, pozwana zaoszczędziła wydatki związane z wymianą elementów stolarki okiennej i drzwiowej. Pozwana zeznała bowiem, że gdyby powód nie dokonał wymiany okien i drzwi, to nadal byłyby zamontowana stara stolarka. Pozwana zatem nie planowała wymiany okien, nadto z zebranego materiału dowodowego nie wynika, że była uzasadniona potrzeba dokonania takiej inwestycji, wynikająca m.in. ze złego stanu technicznego dotychczasowej stolarki. W tym stanie rzeczy trudno uznać pozwaną za bezpodstawnie wzbogaconą. Niezależnie jednak od powyższego, nawet gdyby przyjąć, że doszło do wzbogacenia po stronie pozwanej, to powództwo podlegałoby oddaleniu z uwagi na niewykazanie wysokości aktualnego wzbogacenia. Podkreślić bowiem należy, iż zasądzeniu z tytułu bezpodstawnego wzbogacenia podlega kwota odpowiadająca wartości wzbogacenia istniejącego w chwili wyrokowania w sprawie o zwrot bezpodstawnego wzbogacenia, co oznacza konieczność jej ustalenia według stanu wzbogacenia i cen z daty wyrokowania (por. wyrok SN z dnia 19 czerwca 2015r., IV CSK 565/14, LEX nr 1778868). Zgodnie ze stanowiskiem judykatury wartość tych nakładów według ich stanu z daty dokonania, bez uwzględnienia stopnia zużycia, a według cen z daty wyrokowania, narusza art. 405 k.c., bowiem nie uwzględnia rzeczywistego stanu wzbogacenia pozwanego kosztem powoda, istniejącego w chwili orzekania. Taki sposób rozliczenia wartości nakładów jest szczególnie krzywdzący dla wzbogaconego, gdy nakłady zostały dokonane wiele lat wcześniej a czyniący je korzystał z nich przez cały ten czas, doprowadzając do zmniejszenia wartości wzbogacenia o stopień zużycia nakładów (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 7 maja 2009r., IV CSK 27/09, LEX nr 515447). Zważyć należy, iż przedmiotowe nakłady zostały przez powoda dokonane półtora roku temu, a dodatkowo biorąc pod uwagę, że przez cały czas okna były użytkowane, poddane działaniu warunków atmosferycznych, a także czynników mechanicznych i nieznanym jest ich obecny stan techniczny, to nie wiadomo jaka jest aktualnie wysokość wzbogacenia po stronie pozwanej. Powód, mimo że był w niniejszej sprawie reprezentowany przez fachowego pełnomocnika nie złożył wniosku o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego sądowego rzeczoznawcy. Dlatego, powództwo podlegałoby oddaleniu także z uwagi na niewykazanie wysokości roszczenia w przedmiocie zwrotu wydatków związanych z wymianą okien i drzwi w mieszkaniu pozwanej.

Mając na uwadze wszystkie podniesione powyżej okoliczności – na podstawie przepisów art. art. 224–226 k.c. w zw. z art. 230 k.c. oraz art. 405 k.c. stosowanych a contrario – Sąd oddalił powództwo.