

Sygn. akt XIV C 55/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 09 maja 2018 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu XIV Wydział Cywilny z siedzibą w Pile

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Przemysław Okowicki

Protokolant: st. sekr. sąd. Joanna Perlicjan

po rozpoznaniu w dniu 25 kwietnia 2018 r. w Pile

sprawy z powództwa powódki i pozwanej wzajemnej M. B.

przeciwko pozwanemu i powodowi wzajemnemu B. M. (1)

o eksmisję i zapłatę

1. nakazuje pozwanemu i powodowi wzajemnemu B. M. (1), aby opuścił, opróżnił i wydał powódce i pozwanej wzajemnej M. B. nieruchomości gruntową o powierzchni 0,0861 ha, zabudowaną budynkiem mieszkalnym jednorodzinny o powierzchni użytkowej 83,8 m kw oraz budynki gospodarcze, położonej w T. przy ulicy (...);
2. ustala brak prawa pozwanego i powoda wzajemnego do otrzymania lokalu socjalnego;
3. oddala powództwo pozwanego i powoda wzajemnego B. M. (1) jako przedwczesne;
4. kosztami postępowania obciąża pozwanego i powoda wzajemnego B. M. (1) i stąd zasądza o niego :
 - a. z powództwa głównego na rzecz powódki i pozwanej wzajemnej M. B. kwotę 617 (sześćset siedemnaście) zł, w tym kwotę 480 (czterysta osiemdziesiąt) zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego, 17 (siedemnaście) zł tytułem uiszczonej opłaty od pełnomocnictwa oraz kwotę 120 (sto dwadzieścia) zł tytułem zwrotu uiszczonej opłaty od pozwu;
 - b. z powództwa wzajemnego na rzecz powódki i pozwanej wzajemnej M. B. kwotę 5.400 (pięć tysięcy czterysta) zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego;
5. nie obciąża pozwanego i powoda wzajemnego kosztami sądowymi od powództwa wzajemnego od uiszczenia których był zwolniony.

SSO Przemysław Okowicki

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 22 sierpnia 2014 r. powódka M. B. wniosła o nakazanie pozwanemu B. M. (1), aby opuścił i opróżnił z osób i rzeczy reprezentujących jego prawa nieruchomości gruntową o powierzchni 0,0861 ha zabudowaną budynkiem mieszkaniowym jednorodzinny o powierzchni użytkowej 83,8 m² oraz budynkami gospodarczymi, położoną w T. przy ul. (...), a także zasądzenie od pozwanego na jej rzecz kosztów postępowania według norm przepisanych.

W uzasadnieniu powódka wskazała, że od 2015 r. jest właścicielką ww. nieruchomości, którą pozwany zajmuje bez tytułu prawnego. Powódka podniosła, że poinformowała pisemnie pozwanego o zmianie osoby właściciela i zaproponowała mu zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego i budynków gospodarczych oraz umowy dzierżawy

gruntu za wynagrodzeniem w wysokości 800 zł miesięcznie. Pozwany odpowiedział na powyższe wskazując, iż zawarł z poprzednią właścicielką umowę w zakresie dożywotniego korzystania z nieruchomości w zamian za remont domu, dlatego w przypadku dalszego podtrzymania ww. żądania opuści i opróżni nieruchomość pod warunkiem zapłaty kwoty 150.000 zł tytułem poczynionych nakładów na nieruchomość. W związku z niedojściem stron do porozumienia oraz atakami słownymi, groźbami ze strony pozwanego w stosunku do rodziny powódki pismem z dnia 04 lipca 2016 r. wezwała go do dobrowolnego opuszczenia lokalu pod rygorem wszczęcia postępowania sądowego. W dalszej kolejności powódka podniosła, że pozwany zamieszkał w ww. nieruchomości w 2005 r. i wówczas matka powódki pozwoliła mu zamieszkać w jej domu w T. przy ul. (...) na okres 6 miesięcy tj. do czasu ukończenia przez pozwanego budowy własnego domu. E. R. oraz pozwany uzgodnili wówczas, że w zamian za możliwość korzystania z ww. nieruchomości pozwany dokona tylko niezbędnych prac remontowych jakich wymagał dom. Tymczasem pozwany samowolnie bez zgody i wiedzy E. R. dokonał wielu innych zmian i przez kres 10 lat nie chciał opuścić nieruchomości dopuszczając się wobec niej czynów niegodnych w postaci zastraszania, groźenia i obrażania.

W odpowiedzi na pozew wraz z pozwem wzajemnym pozwany – powód wzajemny wniósł o oddalenie powództwa powódki – pozwanej wzajemnej oraz zasądzenie od niej na jego rzecz kwoty 100.000 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie liczonymi od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty i zasądzenie na jego rzecz kosztów procesu według norm przepisanych, w tym zastępstwa procesowego.

Pozwany – powód wzajemny przyznał, iż powódce – pozwanej wzajemnej przysługuje prawo własności nieruchomości. Nie kwestionował, iż do chwili obecnej zajmuje nieruchomość. Potwierdził, że E. R. w 2005 r. wiedząc, że rozpoczął on budowę domu w T. zaproponowała mu, aby ten zamieszkał w nieruchomości po ich rodzicach na czas budowy. Zaprzeczył jednakże, aby czas ten został ograniczony mu do 6 miesięcy. Z uwagi na zły stan techniczny nieruchomości pozwany wyremontował dwa pomieszczenia. Podniósł, że matka powódki sama zaczęła go przekonywać aby zrezygnował z budowy i na stałe zamieszkał w domu przy ul. (...) w T., albowiem ona nie zamierza mieszkać w przedmiotowej nieruchomości, a ponadto nie stać jej na wyremontowanie domu. Wówczas E. R. zdaniem wielokrotnie zapewniała go, że będzie miał prawo korzystania z nieruchomości do końca swojego życia (prawo dożywotniego użytkowania). A z uwagi na to, że matka powódki jest siostrą pozwanego ufał jej i nie widział potrzeby uregulowania tego prawnie tj. w formie aktu notarialnego. Pozwany zaprzeczył aby korzystał z całej nieruchomości należącej do powódki, albowiem część zabudowań wykorzystuje brat pozwanego Z. M. do prowadzonej działalności gospodarczej – warsztat blacharski. W dalszej kolejności wskazał, że kwoty 100.000 zł dochodzi tytułem zwrotu równowartości nakładów koniecznych dokonanych na nieruchomości. Podniósł, że przeznaczył na prace remontowe kwotę około 150.000 zł. Biorąc jednakże po uwagę upływ czasu oraz zużycie nieruchomości pozwany oszacował wartość poczynionych nakładów na kwotę 100.000 zł.

W odpowiedzi na pozew wzajemny powódka – pozwana wzajemna wniosła o jego oddalenie i zasądzenie na jej rzecz kosztów postępowania wraz z kosztami zastępstwa procesowego.

Zakwestionowała ona roszczenie pozwanego – powoda wzajemnego tak co do zasady, jak i wysokości. Podniosła, że poczynione przez niego nakłady były formą wynagrodzenia za korzystanie z przedmiotowej nieruchomości zgodnie z ustaleniami poczynionymi przez strony umowy zawartej w 2005 r. Nadto wskazała, że pozwany – powód wzajemny nie poczynił nakładów w rozmiarze przez niego wskazanym.

Zawiadomiona o sprawie Gmina T. nie przystąpiła do sprawy w charakterze interwenienta ubocznego.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

M. B. jest właścicielką nieruchomości położonej w T. przy ul. (...) zabudowanej budynkiem mieszkalnym oraz budynkami gospodarczymi, oznaczonej geodezyjnie jako działki gruntu nr (...) (stanowiącej drogę dojazdową do działki nr (...)), o łącznej powierzchni 0,0861 ha, dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w Trzciance V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o nr (...). Własność ww. nieruchomości M. B. nabyła w drodze umowy

darowizny od swojej matki E. R., zawartej w dniu 05 listopada 2015 r. w formie aktu notarialnego repertorium A numer (...), sporządzonego przez notariusza K. W. w kancelarii notarialnej w T..

Dowód: okoliczności bezsporne, nadto odpis zwykły księgi wieczystej (k. 3-6), akt notarialny rep. A nr (...) (k. 7-9), operat szacunkowy (k 46), zeznania świadka E. R. (k. 141, 142), zeznania świadka Z. M. (k. 141, 142), przesłuchanie powódki-pozwanej wzajemnej M. B. (k. 148v, 150).

E. R. nabyła natomiast ww. nieruchomości na wyłączną własność do swojego majątku odrębnego na podstawie umowy o dział spadku i zniesienie współwłasności zawartej w dniu 07 lutego 2000 r. pomiędzy nią a M. M. (1), B. M. (1), E. M. i Z. M. w formie aktu notarialnego repertorium A numer (...), sporządzonego przed notariuszem G. M. w jego kancelarii notarialnej w T..

Dowód: akt notarialny rep. A nr (...) (k. 67-71), operat szacunkowy (k 46), zeznania świadka E. R. (k. 141, 142), zeznania świadka Z. M. (k. 141, 142), przesłuchanie pozwanego-powoda wzajemnego B. M. (1) (k. 148v, 150).

B. M. (1) jest wujkiem M. B. i bratem E. R..

Dowód: okoliczności bezsporne.

Burmistrz T. decyzją z dnia 23 września 2011 r. orzekł o przekształceniu E. R. prawa użytkowania wieczystego działki oznaczonej numerem ewidencyjnym (...) zapisanej w KW (...) Sądu Rejonowego w Trzciance w prawo własności nieruchomości.

Dowód: decyzja Burmistrza T. wraz z dowodem uiszczenia opłaty (k. 22-23).

W 2005 r. B. M. (1) sprzedał swoje mieszkanie położone w Ś., a z uzyskanych z tej transakcji środków planował wybudować dom w miejscowości T.. Na czas budowy wynajął mieszkanie, które zajmował jedynie przez krótki okres, albowiem E. R. chcąc pomóc bratu, do czasu zakończenia budowy jego domu, udostępniła mu do celów mieszkaniowych nieruchomości położoną w T. przy ul. (...). E. R. mieszkała wówczas w lokalu spółdzielczym i nie planowała użytkowania domu po rodzicach. Rodzeństwo uzgodniło, że w zamian za zamieszkiwanie B. M. (1) w ww. nieruchomości dokona on w niej prac remontowych w postaci: naprawy dachu poprzez położenie nowej warstwy papy, dokończenia ocieplenia budynku, wymiany dwóch okien oraz podłączenia instalacji gazowej. Zgodnie z ustaleniami B. M. (1) wprowadził się do domu, zameldował i przystąpił do jego remontu.

Mieszkanie przed rozpoczęciem prac remontowych znajdowało się w stanie technicznym pozwalającym na jego użytkowanie. Zamieszkiwali w nim rodzice pozwanego-powoda wzajemnego do swojej śmierci. Także bezpośrednio przed wyprowadzką B. M. (1) do przedmiotowego domu mieszkał w nim brat powódki-pozwanej wzajemnej z rodziną.

Po tych wydarzeniach E. R. wyjechała na kilka miesięcy do Anglii. Po powrocie do Polski udała się wraz z córką M. B. do brata – B. M. (1) i stwierdziła, iż dokonał on remontu budynku w stopniu znacznie szerszym niż to zostało ustalone. Brat zapewniał ją jednak, że kontynuuje budowę własnego domu, a poczynione nakłady miały jedynie stworzyć lepsze warunki mieszkania. E. R. nigdy nie wyraziła zgody na prace remontowe nieruchomości wykraczające poza uzgodnienia poczynione z bratem w 2005 r.

W 2006 r. E. R. od znajomych dowiedziała się, że brat sprzedał swoją działkę budowlaną wraz z dokumentacją budowy oraz udzielonymi pozwoleniami. E. R. pomimo obiekcji, co do zamieszkiwania B. M. (1) w spornej nieruchomości i narastającego na tym tle konfliktu pomiędzy rodzeństwem, do 2014 r. nie podjęła żadnych kroków prawnych celem uregulowania tego stanu rzeczy.

Pismem z dnia 02 czerwca 2014 r. B. M. (1) zwrócił się do E. R. o uregulowanie kwestii związanych z korzystaniem z nieruchomości położonej w T. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy w Trzciance prowadzi KW nr (...). W jego treści podniósł, iż E. R. wyraziła zgodę na dożywotnie zamieszkiwanie w ww. nieruchomości i w celu uniknięcia dalszych

konfliktów w omawianym zakresie zaproponował ustanowienie służebności mieszkania na jego rzecz w formie aktu notarialnego wraz z wpisem odpowiedniej wzmianki w ww. księdze wieczystej.

W odpowiedzi na powyższe E. R. pismem z dnia 12 lipca 2014 r. odmówiła jakiegokolwiek ustanowienia na jej nieruchomości służebności mieszkania na rzecz B. M. (1), oraz oświadczyła, iż woli ustanowienia takiej służebności nigdy nie wyrażała. Ponadto w związku z bezumownym zamieszkiwaniem pozwanego-powoda wzajemnego w spornej nieruchomości wezwała go do zawarcia umowy najmu i rozliczenia dotychczasowego z niej korzystania.

B. M. (1) ustosunkował się do ww. pisma E. R. pismem z dnia 12 sierpnia 2014 r., w którym zadeklarował, iż opróżni i opuści sporną nieruchomość w terminie 24 godzin licząc od zwrotu przez E. R. kwoty 150.000 zł tytułem poczynionych przez niego nakładów na nieruchomość.

Po uzyskaniu przez M. B. własności nieruchomości położonej w T. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy w Trzciance prowadzi KW nr (...), powódka-pozwana wzajemna pismem z dnia 11 lutego 2016 r. poinformowała B. M. (1) o powyższym fakcie i zaproponowała mu zawarcie umowy najmu lokalu mieszkalnego i budynków gospodarczych oraz dzierżawy nieruchomości gruntowej za odpłatnością miesięczną w wysokości 800 zł.

Na powyższe B. M. (1) odpowiedział pismem z dnia 18 lutego 2016 r., w którym oświadczył, że nie widzi podstaw do zawarcia umowy najmu albowiem z chwilą zawarcia umowy darowizny M. B. przejęła wszelkie prawa i obowiązki przysługujące dotychczas E. R.. Wskazał, że w 2005 r. E. R. zawarła z nim ustną umowę, na mocy której w zamian za wyremontowanie budynku mieszkalnego uzyskał prawo do korzystania z przedmiotowej nieruchomości do końca swojego życia. Zadeklarował jednak, że opróżni i opuści sporną nieruchomość pod warunkiem wcześniejszego zwrotu przez M. B. kwoty 150.000 zł tytułem poczynionych, za zgodą poprzedniego właściciela, nakładów na nieruchomość w postaci: wymiany stolarki okiennej i drzwiowej, wymiany pokrycia dachowego, wymiany instalacji elektrycznej, wykonania przyłączy wodnokanalizacyjnych oraz wewnętrznej instalacji wodnokanalizacyjnej, wykonania podłóg, gładzi ścian, docieplenia budynku, malowania elewacji itd.

Wobec powyższego powódka-pozwana wzajemna poinformowała B. M. (1) pismem z dnia 02 marca 2016 r., że wszystkie czynności związane z nieruchomościami winny być wyrażone w formie aktu notarialnego, dlatego nie do przyjęcia jest stwierdzenie, że istniała ustna umowa dotycząca możliwości dożywotniego użytkowania nieruchomości. Nadto powiadomiła pozwanego-powoda wzajemnego o zamiarze wyceny nieruchomości i poczynionych przez niego nakładów.

W związku z podtrzymaniem dotychczasowego stanowiska przez B. M. (1), M. B. pismem z dnia 04 lipca 2016 r. wezwała go do dobrowolnego opuszczenia nieruchomości położonej w T. przy ul. (...) opisanej w KW nr (...) oraz do pozostawienia ww. nieruchomości w stanie wolnym od osób trzecich i rzeczy będących jego własnością i przywrócenia jej do stanu pierwotnego w terminie 14 dni od dnia otrzymania pisma pod rygorem skierowania sprawy na drogę postępowania sądowego. B. M. (1) otrzymał niniejsze wezwanie w dniu 11 lipca 2016 r. i mimo to w dalszym ciągu zajmuje sporną nieruchomość.

Dowód: wezwanie przedprocesowe (k. 10), pismo powódki-pozwanej wzajemnej z dnia 18.02.2016 r. (k. 11-12), pismo pozwanego-powoda wzajemnego z dnia 02.03.2016 r. (k. 17), wezwanie do opuszczenia nieruchomości z dnia 04.07.2016 r. z dowodem doręczenia (k. 19-20), pism B. M. (1) z dnia 02.06.2014 r. (k. 21), pismo E. R. z dnia 12.07.2014 r. (k. 41-42), pismo B. M. (1) z dnia 12.08.2014 r. (k. 43-44), dowody uiszczania podatku od nieruchomości przez E. R. i M. B. (k. 14, 18, 23-40, 78-83), potwierdzenie ubezpieczenia nieruchomości przez M. B. (k. 15-16), potwierdzenie zameldowania (k. 72), dowody uiszczania podatku od nieruchomości przez B. M. (1) (k. 73-76), spis prac remontowych (k. 87-89), zdjęcia nieruchomości (k. 92), oświadczenie L. I. (k. 136), operat szacunkowy (k. 46), zeznania świadka E. R. (k. 141, 142), zeznania świadka Z. M. (k. 141, 142), przesłuchanie pozwanego-powoda wzajemnego B. M. (1) (k. 148v, 150).

Wszystkie wskazywane przez B. M. (1) w niniejszym procesie nakłady na ww. nieruchomość zostały poczynione do lipca 2006 r. Pozwany wykonał w nieruchomości prace remontowe uzgodnione z E. R. oraz wiele innych

dostosowujących nieruchomości do osobistych wymagań posiadacza (m.in. remontował pomieszczenia w domu mieszkalnym, oraz zagospodarował teren wokół domu).

Od 2010 r. budynek gospodarczy znajdujący się na spornej nieruchomości tj. działce o nr (...), usytuowany wzdłuż granicy z działką o nr (...) (na mapie ewidencyjnej oznaczony symbolem „t”), na polecenie E. R. użytkowany jest przez Z. M..

Dowód: spis prac remontowych (k. 87-89), zdjęcia nieruchomości (k. 92), operat szacunkowy (k. 46), zeznania świadka E. R. (k. 141, 142), zeznania świadka Z. M. (k. 141, 142), przesłuchanie pozwanego-powoda wzajemnego B. M. (1) (k. 148v, 150).

B. M. (1) ma 66 lat, jest kawalerem. Z zawodu jest stolarzem. Obecnie nie pracuje, otrzymuje świadczenie emerytalne. Pozwany-powód wzajemny nigdy nie miał trudności finansowych.

Dowód: okoliczności bezsporne, nadto przesłuchanie pozwanego-powoda wzajemnego B. M. (1) (k. 148v, 150).

W pierwszej kolejności stwierdzić należało, iż Sąd poczynił ustalenia faktyczne na podstawie opisanych wyżej dowodów z dokumentów urzędowych i prywatnych, których prawdziwości żadna ze stron nie kwestionowała, a ponadto na podstawie niespornych faktów przedstawionych przez strony w pozwie i dalszych pismach procesowych. Sąd oddalił wnioski dowodowe z zeznań świadków W. R. oraz M. M. (2) jako zmierzające do przedłużania postępowania i nie wnoszące istotnych okoliczności dla sprawy, a także złożone w odpowiedzi na pozew przez B. M. (2), w tym opinii biegłego z zakresu wyceny nieruchomości, z uwagi na to, iż były pozbawione znaczenia w sprawie, wobec przedwczesności powództwa wzajemnego o zwrot nakładów na nieruchomość, co zostanie wyjaśnione w dalszej części rozważań.

Oceniając osobowy materiał dowodowy w postaci zeznań świadków E. R. oraz Z. M. Sąd doszedł do przekonania, że zasługują one na przymiot wiarygodności w przeważającej części. Jawiły się one jako rzetelne i wzajemnie spójne, a nadto były składane spontanicznie. Na uwagę zasługuje fakt, że świadek E. R. jako poprzedni właściciel nieruchomości miała najlepszą wiedzę na temat okoliczności wejścia w posiadanie nieruchomości przez B. M. (1).

Stosownie do treści art. 299 k.p.c. Sąd dopuścił w sprawie również dowód z przesłuchania stron. Na wstępie sąd podkreśla, że pomiędzy stronami nie było sporu co do faktu, iż M. B. jest właścicielem spornej nieruchomości, oraz tego, iż pozwany-powód wzajemny winien opuścić tę nieruchomość. Linią sporu była natomiast zasadność roszczenia B. M. (1) o zwrot nakładów.

Zeznaniom złożonym przez powódkę-pozwaną wzajemną M. B. sąd przyznał walor wiarygodności, były one bowiem spójne i korelowały z wyjaśnieniami złożonymi przez świadków przesłuchanych w przedmiotowym postępowaniu, oraz znalazły potwierdzenie w dołączonych do akt sprawy dokumentach.

Jeśli chodzi o zeznania pozwanego-powoda wzajemnego B. M. (1) to Sąd uznał, że za wiarygodne w zakresie okoliczności niespornych w sprawie. Jako nieprawdziwe i niezgodne z zasadami doświadczenia życiowego jawiły się zeznania w zakresie obietnic E. R. o dożywotnim nieodpłatnym prawie zamieszkiwania B. M. (1) w spornej nieruchomości. Niezrozumiałym bowiem i nielogicznym jest twierdzenie B. M. (1), iż E. R. będąc osobą niemajątną (co przyznał sam pozwany-powód wzajemny) po uprzednim otrzymaniu spornej nieruchomości od swoich braci, pozwoliłaby B. M. (1) z pokrzywdzeniem siebie i swoich dzieci użytkować nieruchomość do końca jego życia i to nieodpłatnie. Twierdzenia pozwanego-powoda wzajemnego zostały zakwestionowane zarówno przez powódkę-pozwaną wzajemną jak i przesłuchanego świadka E. R..

Należy w tym miejscu również zauważyć, że Sąd dokonując oceny materiału dowodowego kieruje się zasadą, iż wiarygodność i moc dowodów ocenia według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia materiału zebranego w danej, konkretnej sprawie.

Sąd zważył, co następuje:

Sąd oceniając żądanie powódki – pozwanej wzajemnej o wydanie rzeczy, to jest stanowiącej jej własność nieruchomości, uznał je za zasługujące na uwzględnienie.

W myśl art. 222 § 1 k.c., właściciel może żądać od osoby, która włada faktycznie jego rzeczą, ażeby rzecz została mu wydana, chyba że osobie tej przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą.

Niesporne było między stronami, iż powódka – pozwana wzajemna jest właścicielką spornej nieruchomości, a zatem przysługuje jej roszczenie windykacyjne. Poza sporem był także fakt, iż pozwany – powód wzajemny w dacie wyrokowania zajmował nieruchomość przy ul. (...) w T.. B. M. (1) nie kwestionował również swojej powinności opuszczenia nieruchomości, twierdził natomiast, że uczyni to dopiero po zwrocie mu równowartości poczynionych na nią nakładów.

Sąd wskazuje, że pozwany-powód wzajemny zamieszkał w spornym budynku mieszkalnym i zaczął użytkować nieruchomość gruntową wraz z budynkami gospodarczymi w 2005 r. za zgodą poprzedniej właścicielki – E. R. tj. jego siostry. Przy czym zawarta pomiędzy stronami ustana umowa miała charakter nieodpłatny. Odwołując się do poglądów Sądu Najwyższego Sąd podkreśla, że zamieszkiwanie pozwanego-powoda wzajemnego w lokalu mieszkalnym, za zgodą poprzedniej właścicielki, należy oceniać jako stosunek prawny zbliżony do użyczenia. Strony odmiennie przedstawiały czasookres zamieszkiwania, na który ww. zgoda poprzedniej właścicielki została wyrażona. Niemniej jednak, nawet gdyby przychylić się do twierdzeń powódki-pozwanej wzajemnej, iż jej matka wyraziła zgodę na korzystanie przez B. M. (1) z nieruchomości tylko przez okres potrzebny na wybudowanie jego domu w T., to w ocenie sądu w związku z tym, że E. R. pomimo narastających przez kolejne lata obiekcji co do dalszego zamieszkiwania powoda w spornej nieruchomości oraz nasilającego się pomiędzy rodzeństwem konfliktu na tym tle, nie podjęła żadnych prawnych kroków celem uregulowania tej sytuacji, należało uznać że umowa użyczenia obowiązywała nadal, aż do czasu jej wypowiedzenia przez kolejnego właściciela tj. M. B.. Sąd nadmieniam, że w jego ocenie pisma wymienione pomiędzy B. M. (1) i E. R. w 2014 r., stanowiły pewnego rodzaju pertraktacje ugodowe stron, które nie przyniosły jednak żadnych ostatecznych rozstrzygnięć.

Dlatego zdaniem sądu żądanie opuszczenia mieszkania w niniejszym procesie stanowi żądanie zwrotu rzeczy użyczonej na podstawie art. 716 k.c.

W tym miejscu Sąd zauważa, że pismo powódki-pozwanej wzajemnej z dnia 04 lipca 2016 r., w którym wezwała pozwanego-powoda wzajemnego do opuszczenia, opróżnienia i wydania jej nieruchomości w rozpoznawanej sprawie traktować należy jako wypowiedzenie umowy użyczenia. W jego ocenie najpóźniej wypowiedzenie stosunku użyczenia nastąpiło z momentem doręczenia ww. pisma tj. 17 lipca 2016 r. Z ostrożności można jednak wskazać, że z całą pewnością wypowiedzenie ww. umowy nastąpiło w dniu doręczenia pozwanemu-powodowi wzajemnemu odpisu pozwu. Wobec wypowiedzenia umowy B. M. (1) utracił tytuł prawny do zajmowania przedmiotowej nieruchomości. W ocenie Sądu powódka-pozwana wzajemna skutecznie wypowiedziała pozwanemu-powodowi wzajemnemu, zawartą w sposób dorozumiany, umowę użyczenia nieruchomości. Wprawdzie przepisy o użyczeniu nie regulują terminów wypowiedzenia przy rozwiązaniu tego rodzaju stosunku prawnego, to jednak zakończenie użyczenia lokalu może uwzględniać analogiczne stosowanie terminów przewidzianych dla wypowiedzenia najmu, z uwagi na zbliżony charakter tych dwóch stosunków prawnych.

Zdaniem sądu stosunek użyczenia ma charakter jednostronnie zobowiązujący. Jest to umowa nieodpłatna, zawierana w celu niesienia bezinteresownej pomocy osobie, która takiej pomocy oczekuje. Użyczający za swoją czynność wobec biorącego, za pozbawienie siebie użytku z rzeczy, nie otrzymuje żadnej korzyści. Jeśli umowa ta zostaje zawarta na czas nieokreślony może zostać wypowiedziana przez użyczającego, co powoduje wygaśnięcie stosunku użyczenia. Dlatego dla skutecznego wypowiedzenia pozwanym umowy użyczenia nie musiała zaistnieć określona przyczyna, wystarczające było złożenie oświadczenia woli przez powódkę-pozwaną wzajemną.

Pozwany-powód wzajemny nie posiada również względem powódki-pozwanej wzajemnej prawa do władania przedmiotową nieruchomością. Ponadto z zeznań B. M. (1) w sposób niewątpliwy wynika, że miał on świadomość, iż korzystanie z nieruchomości nastąpiło na podstawie nieformalnej umowy, a powoływane przez niego rzekome przyrzeczenie przez E. R. ustanowienia służebności mieszkania wymaga zawarcia umowy w formie aktu notarialnego, do której nigdy nie doszło. Dlatego powyższy zarzut powoda w związku z nie zawarciem umowy w przepisanej prawem formie był chybiony.

Jedynie na marginesie Sąd zauważa, że w niniejszej sprawie nie miałby również zastosowania art. 461 § 1 k.c., w myśl którego, zobowiązany do wydania cudzej rzeczy może ją zatrzymać aż do chwili zaspokojenia lub zabezpieczenia przysługujących mu roszczeń o zwrot nakładów na rzecz oraz roszczeń o naprawienie szkody przez rzecz wyrządzoną (prawo zatrzymania). Jak wynika bowiem § 2 tego przepisu, prawo zatrzymania jest wyłączone, gdy chodzi o zwrot rzeczy wynajętych, wdzierżawionych lub użyczonych.

W świetle powyższych rozważań, nie budzi wątpliwości, że powództwo główne zasługiwało na uwzględnienie, o czym Sąd orzekł w pkt 1 wyroku.

Sąd zważył również, że w związku z tym, iż powódka-pozwana wzajemna domagała się opuszczenia, opróżnienia i wydania lokalu mieszkalnego, służącego zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych pozwanego-powoda wzajemnego, odwołać należało się do przepisów ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego. W niniejszej sprawie nie znajdzie jednak zastosowanie art. 14 ust. 4 tejsze ustawy przewidujący obligatoryjne przyznanie lokalu socjalnego osobom należącym do którejkolwiek z wymienionych w nim kategorii, albowiem zgodnie z wyłączeniem wskazanym w art. 14 ust. 7 ustawy, przepisu ust. 4 nie stosuje się do osób, które utraciły tytuł prawny do lokalu niewchodzącego w skład publicznego zasobu mieszkaniowego, z wyjątkiem osób, które były uprawnione do używania lokalu na podstawie stosunku prawnego nawiązanego ze spółdzielnią mieszkaniową albo z towarzystwem budownictwa społecznego. Przedmiotowe wyłączenie oznacza, że sąd w dalszym ciągu ma możliwość przyznania osobie eksmitowanej uprawnienia do lokalu socjalnego na podstawie art. 14 ust 3 ww. ustawy, jednak nie jest to obligatoryjne. Sąd wziął pod uwagę, że B. M. (1) posiadał od dłuższego czasu wiedzę, iż poprzednia właścicielka nie jest zadowolona z jego zamieszkiwania w spornej nieruchomości, oraz sposobu w jaki nią gospodarzy tj. jak właściciel (czyniąc np. nakłady, na które nie wyrażała zgody), a także fakt, co sam przyznał pozwany-powód wzajemny, że zawsze dysponował środkami finansowymi pozwalającymi mu zaspokajać własne potrzeby, podczas gdy jego siostra zawsze była osobą niemającą. Pozwany – powód wzajemny co najmniej od 2014., kiedy były prowadzone negocjacje w sprawie uregulowania kwestii zajmowania nieruchomości i rozliczenia remontu domu, zdawał sobie sprawę, iż będzie musiał opuścić nieruchomość, a pewności tej nabrał w lipcu 2016 r., po wezwaniu go do wydania nieruchomości. Miał zatem wystarczająco dużo czasu na znalezienie i wynajęcie innego lokalu. Z kolei czyniąc nakłady na nieruchomość zdawał sobie sprawę, że nie jest ona jego własnością.

Powyższe okoliczności doprowadziły sąd do przekonania, że pozwany-powód wzajemny nie posiada prawa do lokalu socjalnego, o czym orzekł w pkt 2 wyroku.

O kosztach orzeczono w na zasadzie art. 98 k.p.c. (pkt 4 lit. a wyroku). Powódka – pozwana wzajemna wygrała proces w zakresie powództwa głównego, zatem strona przeciwna obowiązana była zwrócić jej poniesione przez nią koszty postępowania w łącznej kwocie 1.337 zł (w tym 120 zł tytułem opłaty od pozwu, 17 zł tytułem opłaty skarbowej od pełnomocnictwa oraz 1.200 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego - § 7 pkt 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności radców prawnych z dnia 22 października 2015 r., Dz.U. z 2015 r. poz. 1804 w pierwotnym brzmieniu). W postanowieniu o kosztach zawartym w pkt 4 lit. a wyroku na skutek oczywistej omyłki sąd błędnie wpisał jednak kwotę kosztów procesu, którą pozwany i powód wzajemny B. M. (1) winien zwrócić powódce i pozwanej wzajemnej M. B., dlatego postanowieniem z dnia 25 maja 2018 r. dokonał stosownego sprostowania.

Oddaleniu podlegało powództwo wzajemne, z uwagi na jego przedwczesność.

W pierwszej kolejności stwierdzić należało, że skoro strony łączyła umowa użyczenia, kwestię wzajemnych rozliczeń stron po jej zakończeniu należało rozpatrywać w oparciu o przepisy dotyczące tejże umowy, a nie bezpodstawnego wzbogacenia.

Jak przyjmuje się w doktrynie i orzecznictwie, w sprawie o zwrot nakładów zawsze należy na wstępie ustalić na podstawie jakiego stosunku prawnego czyniący nakłady posiadał nieruchomości 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. 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. (patrz postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 5 marca 2009 r., III CZP 6/09, 496385, także wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 6 maja 2010 r. I ACa 276/10). Skoro przepisy normujące stosunek użyczenia regulują zagadnienia związane z nakładami biorącego do używania na użyczoną rzecz (art. 713 k.c.), niedopuszczalne było odwoływanie się w tej kwestii do instytucji bezpodstawnego wzbogacenia.

W niniejszej sprawie z uwagi na zmianę osoby właściciela Sąd zauważa, że posiadacz może dochodzić zwrotu nakładów od właściciela odbierającego rzecz także wtedy, gdy stał się on właścicielem po dokonaniu nakładów (zob. wyrok SN z dnia 19 grudnia 2006 r., V CSK 324/06, Lex nr 558632).

Nie kwestionując jednak samej zasadności roszczenia o zwrot nakładów na nieruchomości powódki – pozwanej wzajemnej, w ocenie Sądu było ono przedwczesne.

Jak stanowi art. 719 k.c., roszczenie użyczającego przeciwko biorącemu do używania o naprawienie szkody za uszkodzenie lub pogorszenie rzeczy, jak również roszczenia biorącego do używania przeciwko użyczającemu o zwrot nakładów na rzecz oraz o naprawienie szkody poniesionej wskutek wad rzeczy przedawniają się z upływem roku od dnia zwrotu rzeczy. Z treści cytowanego przepisu wynika, że roszczenie biorącego do używania przeciwko użyczającemu o zwrot nakładów na rzecz staje się wymagalne z chwilą zwrotu rzeczy. Skoro pozwany-powód wzajemny do chwili wyrokowania w niniejszej sprawie nie wydał powódce-pozwanej wzajemnej nieruchomości przy ul. (...) w T. roszczenie zwrot nakładów nie stało się wymagalne, i to niezależnie od tego czy chodzi o nakłady konieczne czy też użyteczne (por. wyroki SN z dnia 4 listopada 1980 r., II CR 394/80, OSNC 1981, nr 7, poz. 134 i z dnia 21 stycznia 2004 r., IV CK 362/02, LEX nr 148650). Za zasadnością powyższego poglądu przemawia również fakt, iż dopiero na moment wydania rzeczy można ustalić miarodajną wartość poczynionych nakładów przy zastosowaniu stosownych amortyzacji (tj. ustalić, czy zwiększają one wartość rzeczy w chwili jej wydania właścicielowi).

W kwestii wymagalności roszczenia o zwrot nakładów orzecznictwo Sądu Najwyższego jest bardzo bogate i zróżnicowane, ale, jak się wydaje, należy przychylić się do poglądu, zgodnie z którym chwila wydania rzeczy właścicielowi stanowi moment, kiedy stają się wymagalne roszczenia posiadacza z tytułu wszelkich nakładów (zob. wyrok SN z dnia 30 maja 2007 r., IV CSK 71/07, Lex nr 461619; postanowienie SN z dnia 21 lutego 2008 r., III CZP 145/07, Lex nr 380991; wyrok SN z dnia 22 lutego 2010 r., IV CSK 436/09, Lex nr 585879). Stanowisko odmienne, według którego roszczenie posiadacza w dobrej wierze o zwrot nakładów koniecznych staje się wymagalne z momentem dokonania tych nakładów (tak SN w wyroku z dnia 22 marca 2006 r. powołanym w uwadze 1 oraz SN w uzasadnieniu wyroku z dnia 23 marca 2007 r., V CSK 480/06, Lex nr 315287), spotkało się z uzasadnioną krytyką (K. Stefaniuk (w:) J. Ignatowicz, K. Stefaniuk, Prawo rzeczowe, 2009, s. 171).

Na marginesie Sąd wskazuje, że w niniejszej sprawie zostało ustalone, że pozwany-powód wzajemny uzgodnił z poprzednią właścicielką nieruchomości, że dokona w niej prac remontowych w postaci: naprawy dachu poprzez położenie nowej warstwy papy, dokończenia ocieplenia budynku, wymiany dwóch okien oraz podłączenia instalacji gazowej w zamian za możliwość zamieszkiwania w niej. Dlatego w ocenie sądu zgodnie z poczynionymi pomiędzy

stronami ustalaniem, ww. ww. nakłady nie podlegały zwrotowi i stanowiły niejako rekompensatę czy dowód wdzięczności pozwanego-powoda wzajemnego za użyczenie nieruchomości. Kwestię związane z kosztami utrzymania rzeczy użyczonej, w tym wydatków i nakładów, reguluje przepis art. 713 k.c. Zgodnie z jego treścią biorący do używania ponosi zwykle koszty utrzymania rzeczy użyczonej. Jeżeli poczynił inne wydatki lub nakładu na rzecz, stosuje się odpowiednio przepisy o prowadzeniu cudzych spraw bez zlecenia. Bez wątpienia zaś i w zgodzie ze stanowiskiem doktryny przez pojęcie zwykłych kosztów utrzymania uznać należy wydatki i nakłady konieczne poczynione na rzecz, pozwalające zachować rzecz w stanie nie pogorszonym, utrwalającym jej właściwości i przeznaczenie, czyli wydatki i nakłady pozwalające utrzymać substancję rzeczy w zakresie sprzed zawarcia umowy. Za takie nakłady uważa się przykładowo koszty konserwacji, przeprowadzania bieżących remontów, czy drobnych napraw. A zatem pozwany-powód wzajemny jako strona umowy użyczenia zobligowany był do ponoszenia ww. zwykłych kosztów utrzymania rzeczy. Poza wskazane koszty będą zaś wykraczać wydatki przeznaczone na ulepszenie rzeczy, podnoszące jej funkcjonalność lub wartość rynkową. Sąd podkreśla, że jeżeli poczynione nakłady i wydatki zostały dokonane bez wyraźnej potrzeby lub korzyści użyczającego lub wbrew jego woli, biorący w użyczenie powinien przywrócić stan poprzedni, a poniesione nakłady może zabrać, o ile nie spowoduje to uszkodzenia przedmiotu użyczenia (art. 755 k.c.). W przeciwnym wypadku nie może on nie tylko domagać się zwrotu wydatków, ale również będzie odpowiedzialny za wyrządzoną szkodę (art. 754 k.c.). Warto również zaznaczyć, że biorący w użyczenie może także poczynić na rzecz nakłady zbytkowe (czyli takie, które mają na celu nadanie rzeczy wyglądu lub charakteru odpowiadającego szczególnemu upodobaniu tego, kto tych nakładów dokonuje), lecz czyniąc tego rodzaju nakłady i wydatki, biorący musi się liczyć z tym, że zwrotu tych wydatków nie będzie mógł w ogóle żądać od użyczającego. Sąd wskazuje, że B. M. (1) w swym pozwie przedstawił do rozliczenia szereg poczynionych według jego twierdzeń, przez niego nakładów. Spośród nich, w ocenie Sądu, większość z nich zaliczyć należałoby do nakładów innych niż konieczne tj. użytecznych, ulepszających i zbytkowych (będzie to jednakże przedmiotem szczegółowych ustaleń Sądu w ewentualnym odrębnym procesie o zwrot nakładów po wydaniu już spornej nieruchomości). Ponadto z ustalonego stanu faktycznego sprawy wynika bezspornie, że prace wykonane przez B. M. (1) wykraczające poza ww. ustalenia z poprzednim właścicielem odbyły się bez jego zgody.

Sąd zaznacza jednak, że powyższe wywody nie miały większego wpływu na rozstrzygnięcie o powództwie wzajemnym, albowiem doszedł do przekonania, że przedmiotowe żądanie jest przedwczesne (co uzasadnił na wstępie). Jak bowiem wynika z akt sprawy, B. M. (1) do chwili obecnej nie wydał nieruchomości M. B., nadal wyłącznie korzystając z budynku mieszkalnego na niej posadowionego. Uznać należało zatem, że jego roszczenie o zwrot nakładów nie stało się jeszcze wymagalne, a co za tym idzie jako przedwczesne powinno zostać oddalone (punkt 3 wyroku).

O kosztach orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c. (pkt 4 lit. b wyroku). Żądanie pozwanego – powoda wzajemnego zostało oddalone, wobec czego Sąd zasądził od niego na rzecz powódki – pozwanej wzajemnej kwotę 5.400 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego (§ 2 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności radców prawnych z dnia 22 października 2015 r., Dz.U. z 2015 r. poz. 1804 w brzmieniu obowiązującym na dzień wniesienia pozwu wzajemnego).

Sąd na podstawie art. 113 ust. 4 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (t. j. Dz. U. z 2016 r., poz. 623) postanowił nie obciążyć pozwanego-powoda wzajemnego kosztami sądowymi od powództwa wzajemnego od uiszczenia, których był zwolniony (pkt 5 wyroku).

SSO Przemysław Okowicki