

Sygn. I C 143/17

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 31 stycznia 2019 r.

Sąd Okręgowy w Słupsku I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

|                 |                                |
|-----------------|--------------------------------|
| Przewodniczący: | SSO Beata Kopania              |
| Protokolant:    | sekretarz sądowy Anna Karwacka |

po rozpoznaniu w dniu 29 stycznia 2019 r. w Słupsku

na rozprawie

sprawy z powództwa M. B.

przeciwko I. M.

o zapłatę

1. oddała powództwo;
2. zasądza od powoda na rzecz pozwanej kwotę 5.417 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu.

Na oryginale właściwy podpis

Sygn. akt IC 143/17

## UZASADNIENIE

Powód, M. B., wniósł przeciwko pozwanej, I. M. (poprzednie nazwisko B.) pozew z żądaniem zapłaty kwoty 80.000 zł. tytułem nakładów poniesionych przez powoda w dobrej wierze na nieruchomości położoną w M. przy ul. (...) wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od kwoty 70.000 zł. od dnia 4 stycznia 2017r. do dnia zapłaty oraz od kwoty 10.000zł. od dnia następnego po doręczeniu pozwu do dnia zapłaty. Zażądał także zasądzenia od pozwanej na jego rzecz kosztów procesu.

Na uzasadnienie podał, iż w dniu 24 maja 1991r. pozwana otrzymała w darowiźnie od powoda i jego małżonki nieruchomość położoną w M. przy ul. (...). Powód i jego żona, E. B., czynili nakłady na tę nieruchomość, przystosowując ją do zamieszkania ich rodziny. Większość prac powód wykonał samodzielnie z uwagi na ograniczone możliwości finansowe rodziny. Aktualna wartość tych nakładów wynosi kwotę 160.000 zł. Podkreślił, że wykonywał nakłady w dobrej wierze, iż do końca życia będzie mógł w tej nieruchomości mieszkać. Wskazał, że powód wraz z małżonką uzgodnili, iż dopóki córka się nie usamodzielni, będą zajmować cały dom. Kiedy zaś córka stanie się pełnoletnia, to podaruje powodowi i jego małżonce 1/3 część nieruchomości, tj. piwnicę, którą powód wraz z małżonką zaadaptują na mieszkanie. Do takiej czynności jednak nie doszło. Nadto wskazał, że w 2007r. wykonał dobudówkę domu, której koszt wyniósł 8.000 zł. Po faktycznym rozstaniu się z małżonką, co nastąpiło w 2007r., powód nadal mieszkał w spornej nieruchomości. Jednak wyrokiem dnia 12 lutego 2014r. Sąd Rejonowy w L., na żądanie pozwanej, orzekł eksmisję

powoda z tej nieruchomości. Wskutek powyższego, powód w czerwcu 2014r. opuścił nieruchomość. Wobec tego, że powód czynił nakłady na nieruchomości, pozwana będąca jej właścicielem stała się wzbogacona kosztem powoda. Dlatego też, żądanie powoda zasługuje w pełni na uwzględnienie na podstawie art. 405 k.c.

Pozwana, I. M. wniosła o oddalenie powództwa oraz o zasądzenie od powoda na jej rzecz kosztów procesu.

Przyznała, że jest właścicielką nieruchomości położonej w M. przy ul. (...). Zaprzeczyła, by nieruchomość ta była przedmiotem darowizny od rodziców. Podała, że została ona nabyta przez pozwaną w dniu 24 maja 1991r. w drodze umowy kupna sprzedaży za środki pieniężne pochodzące od dziadków macierzystych pozwanej, tj. M. i A. R. (1), a rodzice pozwanej, w dniu podpisania aktu notarialnego, działali w imieniu małoletniej wówczas pozwanej, jako jej przedstawiciele ustawowi. Dalej wskazała, iż powód z uwagi na szereg niechlubnych zachowań wyrokiem Sądu Rejonowego w L.z dnia 16 lutego 2008r., sygn. akt (...), został uznany za winnego fizycznego i psychicznego znęcania się nad żoną, córką (pozwaną) i synem. Powyższe rozstrzygnięcie nie wywarło na powodzie wrażenia, a jego zachowanie nie uległo gruntownej poprawie. Dlatego też pozwana zdecydowała eksmitować powoda ze spornej nieruchomości. Co do kwestii rozliczenia nakładów podała, iż kwestionuje fakt ich ponoszenia przez powoda. Podkreśliła, że nie przedstawił żadnych dowodów potwierdzających powyższe, w tym okoliczności, że dokonywał zakupu materiałów lub ponosił koszty robocizny. Podała, że dziadkowie pozwanej, M. i A. R. (1), przekazywali rodzicom pozwanej środki na konieczną adaptację spornej nieruchomości na cele mieszkaniowe. Wskazała, że matka pozwanej oraz powód dokonywali jedynie drobnych prac na nieruchomości, które nie wymagały znacznej wiedzy budowlanej. Wkład częściowej, własnej pracy powoda i jego byłej małżonki podyktowany był ich ograniczonymi możliwościami finansowymi. Nadto prace adaptacyjne w zdecydowanej większości zostały wykonane w latach 90 – tych ubiegłego wieku, przez co uznać należy, że ich aktualna wartość jest znikoma. Wskazała, że standard domu, na moment opuszczenia go przez powoda był niski, co skutkowało koniecznością przeprowadzenia przez pozwaną remontu generalnego domu w 2016r., który to remont został przez pozwaną zrealizowany ze środków pieniężnych pochodzących z kredytu w kwocie 100.000 zł., który pozwana spłaca do chwili obecnej. Nadto podniosła, że prace, które powód wykonał na spornej nieruchomości, czynił też dla siebie, albowiem korzystał ze spornej nieruchomości, nieodpłatnie mieszkał w niej do 2014r. Dodatkowo podkreśliła, że powód był zobowiązany w ramach obowiązku alimentacyjnego do utrzymania pozwanej, m.in. poprzez zapewnienie jej warunków mieszkaniowych. Dokonane nakłady nie były zatem wykonywane bez podstawy prawnej. Podstawa wykonywanych prac mieściła się w zasadach współżycia społecznego oraz w ustalonych zwyczajach, że rodzice dbają o potrzeby małoletnich dzieci. Powyższe okoliczności prowadzą zatem do wniosku, że nie zaistniały przesłanki bezpodstawnego wzbogacenia pozwanej kosztem powoda.

#### Sąd ustalił:

Pozwana jest właścicielką nieruchomości położonej w M. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy w L.prowadzi księgę wieczystą (...) (**bezsporne**).

W dniu 17 maja 1991r. W. N. i E. N. zawarli z pozwaną, I. B., warunkową umowę sprzedaży nieruchomości położonej w miejscowości L., gmina (...) stanowiącą działkę o nr (...) o powierzchni 407 m<sup>2</sup>, zabudowaną domem mieszkalnym w stanie surowym, dla której Sąd Rejonowy w L.prowadzi księgę wieczystą KW (...). W imieniu małoletniej wówczas pozwanej działali jej rodzice, M. B. i E. B.. W dniu 24 maja 1991r. doszło do zawarcia umowy sprzedaży powyższej nieruchomości pomiędzy stronami warunkowej umowy kupna sprzedaży. Pozwana miała wówczas 8 lat.

Pieniądze na zakup powyższej nieruchomości w dużej mierze pochodziły od dziadków macierzystych pozwanej, A. i M. R.. Od 1981r. mieszkali oni w N. i wspierali rodzinę B. finansowo. Ich zamiarem było, aby właścicielem domu była pozwana.

**Dowód:** warunkowa umowa sprzedaży nieruchomości z dnia 17.05.1991r., k. 21 - 22, umowa kupna sprzedaży z dnia 24.05.1991r., k. 23 – 23v, zeznania świadka E. R. (1) 01:14:50, 01:18:37 protokół rozprawy z dnia 21.11.2017r., k. 312v-317v.

W momencie zakupu nieruchomości, dom mieszkalny położony w M. przy ul. (...), był w stanie surowym zamkniętym. Ukończone były roboty ziemne, fundamenty, strop piwniczny, ściany parteru, strop nad parterem, ściany piętra, strop nad piętrem, stolarka okienna. W części były wykonane: dach z ociepleniem i pokryciem, ściany działowe, schody wewnętrzne, tynki wewnętrzne, stolarka okienna, stolarka drzwiowa, roboty malarskie i szklarskie, podłogi i posadzki, instalacja wod. – kan. oraz instalacja elektryczna. Nie były w ogóle wykonane roboty kowalско – ślusarskie, instalacja CO i kuchenne oraz elewacja. Nie było ogrzewania budynku.

**Dowód:** zestawienie kosztowe z dnia 15.10.1991r., k. 24, zeznania świadka M. W. 00:11:55, 00:28:42- 00:29:13, 00:31:38 protokół rozprawy z dnia 21.11.2017r., k. 312v- 314, zeznania świadka E. R. (1) 01:19:40, 01:43:52, 02:01:18 protokół rozprawy z dnia 21.11.2017r., k. 318 – 320v.

Zaraz po nabyciu nieruchomości powód wraz z małżonką rozpoczęli wykonywanie prac adaptacyjnych.

W okresie 1991 - 1995 zostały wykonane prace polegające na wykonaniu tynków wewnątrz budynku w 2/3 części ścian, malowaniu i tapetowaniu ścian. Częściowo wykonano podłogi i posadzki oraz strop na I piętrze. Położono parkiet w salonie, wykonano wewnętrzne drewniane schody łącznie z poręczami (były wcześniej schody betonowe), położono lastrico na schodach zewnętrznych. Wykonano wylewki balkonu oraz poręcze. Nadto nawieziono ziemię celem wyrównania terenu wokół domu, położono kostkę brukową, wykonano ogrodzenie zewnętrzne z podbudową betonową i metalowymi przesłami oraz słupkami. Wykonano elewację zewnętrzną (gładź , baranek), stolarkę drzwiową. Sukcesywnie uszczelniano stolarkę okienną. Nadto doszło do wymiany instalacji CO wraz rurami, grzejnikami i piecem oraz instalacji kuchennej, do położenia armatury w kuchni i łazience, podłączenia do kanalizacji miejskiej, wykończenia i ocieplenia dachu.

Prace murarskie w domu wykonywali robotnicy.

Kafelki w domu kładł znajomy E. B., za wyjątkiem w ubikacji i kuchni. Tu położył je powód samodzielnie.

Malowanie oraz tapetowanie powód wykonał wraz z małżonką. Razem z żoną wyrównywał teren i kładł kostkę brukową.

Ogrodzenie powód wykonywał wspólnie z jego szwagrem.

Powód samodzielnie wykonał balustrady przy balkonach oraz schodach. Wykonał wiatrołap. Zamontował prysznic. Położył parkiet w salonie. Nadto wykonał meble do kuchni, meble do pokoju pozwanej (w prezencie na jej 18 – te urodziny) oraz meble do pokoju syna, K. (z okazji I Komunii Świętej).

**Dowód:** zestawienie prac, k. 37, zeznania świadka M. W. 00:18:39, 00:26:43 – 00:27:18, 00:37:17 – 00:38:12 protokół rozprawy z dnia 21.11.2017r., k. 313 – 314v, zeznania świadka E. R. (1) 01:13:05, 01:19:40, 01:23:12, 01:27:38, 01:28:40, 01:31:08, 01:56:28 – 02:01:06, 02:02:37 – 02:06:31 protokół rozprawy z dnia 21.11.2017r., k. 318 – 321, zeznania świadka K. B. 03:32:12, 03:32:54 protokół rozprawy z dnia 21.11.2017r., k. 326, częściowo przesłuchanie powoda 00:17:28, b 00:19:17, 00:21:04, 00:24:27, 00:29:24, 00:53:51 – 01:11:51 protokół rozprawy z dnia 17.04.2018r., k. 390 – 392, przesłuchanie powoda 00:21:18 – 00:26:28, 00:52:21 protokół rozprawy z dnia 29.01.2019r., k. 409v – 411, przesłuchanie pozwanej 01:41:34 protokół rozprawy z dnia 29.01.2019r., k. 413.

M. i A. R. (1) wspierali rodzinę B. również w czasie wykonywania powyższych prac. Dokonywali na terenie N. zakupu wyposażenia domu w M., np. wykładziny, mebli, wanny, czy umywalki. Zakupione wyposażenie przekazywali powodowi i jego małżonce.

W styczniu 1996r. A. R. (1) przyjechała do Polski. Była wówczas osobą chorą, leżącą. Zmarła w czerwcu 1996r. Trzy miesiące później zmarł M. R..

Do 1995r., przez kilka lat, powód wraz z małżonką jeździli do N. do pracy sezonowej, by uzyskać środki finansowe na remont domu oraz na utrzymanie rodziny. W Polsce powód zarabiał bowiem najniższą krajową. E. B. była na urlopie macierzyńskim.

**Dowód:** zeznania świadka E. R. (1) 01:14:50, 01:19:40, 01:21:31 protokół rozprawy z dnia 21.11.2017r., k. 318, częściowo przesłuchanie powoda 00:33:02, 00:35:11 protokół rozprawy z dnia 17.04.2018r., k. 390, przesłuchanie powoda 00:34:31 protokół rozprawy z dnia 29.01.2019r., k. 410v, przesłuchanie pozwanej 01:20:39 protokół rozprawy z dnia 29.01.2019r., k. 412.

Po około 2 latach od nabycia nieruchomości powód wraz z żoną i dziećmi zamieszkali w spornej nieruchomości.

**Dowód:** przesłuchanie powoda 00:12:57, 00:15:13 protokół rozprawy z dnia 29.01.2019r., k. 409v - 410.

Przez kolejne lata nie były przeprowadzane remonty w domu przy ul. (...) w M..

**Dowód:** przesłuchanie pozwanej 01:18:29 protokół rozprawy z dnia 29.01.2019r., k. 4012.

W dniu 18 listopada 1998r. powód wraz z małżonką E. B. sprzedał A. R. (2) i E. R. (2) lokal mieszkalny położony w L. przy ul. (...) za cenę 40.000 zł.

**Dowód:** umowa kupna sprzedaży z dnia 18.11.1998r., k. 214 – 215v.

W 2001r. powód wraz z małżonką prowadzili działania ukierunkowane na darowanie im przez pozwaną 1/3 części spornej nieruchomości. Mieli w ten sposób nabyć część piwniczną nieruchomości i ją zaadoptować na cele mieszkaniowe.

Rozpoczęli we wrześniu 2001r. prace, które polegały na betonowaniu fundamentów, rozbiórce posadzek. Częściowo wykonano ocieplenie, izolację i wylano podkład betonowy oraz postawiono dwie ścianki działowe. Prace te jednak zostały przerwane przez powoda wskutek jego decyzji.

Nieukończone roboty skutkowały pogorszeniem izolacji domu.

Nie doszło do przekazania powodowi i jego małżonce 1/3 części domu.

**Dowód:** ustalenia 26.11.2002r., k. 25, projekt techniczny adaptacji piwnicy czerwiec 2001r., k. 26 – 30, dziennik budowy, k. 31 – 36, zeznania świadka E. R. (1) 01:52:15 protokół rozprawy z dnia 21.11.2017r., k. 319v- 320, zeznania świadka B. M. 02:17:40 protokół rozprawy z dnia 21.11.2017r., k. 321v, zeznania świadka K. B. 03:06:27, 03:10:20, 03:21:15 – 03:22:24 protokół rozprawy z dnia 21.11.2017r., k. 324v – 325v, przesłuchanie powoda 00:40:34 protokół rozprawy z dnia 29.01.2019r., k. 410v.

W 2007r. powód wybudował drewnutnię. Nie pytał pozwanej o zgodę na jej postawienie.

**Dowód:** zeznania świadka M. W. 00:20:37 protokół rozprawy z dnia 21.11.2017r., k. 313, zeznania świadka E. R. (1) 01:53:17 protokół rozprawy z dnia 21.11.2017r., k. 320 zeznania świadka B. M. 02:48:19 protokół rozprawy z dnia 21.11.2017r., k. 324, zeznania świadka K. B. 03:13:03, 03:13:43 protokół rozprawy z dnia 21.11.2017r., k. 324v – 325, przesłuchanie powoda 00:30:44 protokół rozprawy z dnia 29.01.2019r., k. 410v.

W 2008r. na spornej nieruchomości brat pozwanej, K. wykonał murowaną dobudówkę.

**Dowód:** zeznania świadka E. R. (1) 01:54:22 protokół rozprawy z dnia 21.11.2017r., k. 320, zeznania świadka B. M. 02:46:07 protokół rozprawy z dnia 21.11.2017r., k. 323v, zeznania świadka K. B. 03:19:30 – 03:19:50 protokół rozprawy z dnia 21.11.2017r., k. 325, przesłuchanie powoda 00:38:46 protokół rozprawy z dnia 29.01.2019r., k. 410v.

W 2010r. powód zakupił materiał na remont dachu. Nie został on jednak na ten cel przeznaczony.

**Dowód:** faktury VAT, k. 308 – 310.

Sąd Rejonowy w L. wyrokiem z dnia 26 lutego 2008r. uznał powoda za winnego tego, że w okresie od 1992r. do listopada 2007r. w miejscowości M. znęcał się psychicznie i fizycznie nad swoją żoną E. B. w ten sposób, że znieważał ją słowami powszechnie uznanymi za obelżywa, umyślnie niszczył mienie znajdujące się w mieszkaniu, bił ją otwartą dłonią w twarz, szarpał za odzież i popychał oraz nad córka I. B. w ten sposób, że wyzywał ją słowami powszechnie uznanymi za obelżywe, groził pozbawieniem zdrowia i życia oraz popychał w także w okresie od 1999r. do listopada 1999r. nad synem K. B. wyzywając go poniżającymi epitetami („głupek, debil, bezmózg”) oraz uderzając otwartą dłonią oraz pięścią w twarz, tj. za czyn z ary 207 kk. Wobec powoda orzeczono karę pozbawienia wolności jednego roku i sześciu miesięcy pozbawienia wolności, której wykonania zawieszono na okres próby 5 lat (sygn. (...)).

**Dowód:** wyrok Sądu Rejonowego w L. z dnia 26 lutego 2008r., k. 101

Sąd Rejonowy w L. wyrokiem z dnia 12 lutego 2014r. nakazał M. B., by opróżnił, opuścił i wydał I. B. nieruchomość położoną w miejscowości M. (obwód L., gmina (...)) przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy w L. prowadzi księgę wieczystą (...). Nadto orzekł, iż M. B. nie przysługuje prawo do lokalu socjalnego (sygn. akt (...)).

Sąd Okręgowy w Słupsku wyrokiem z dnia 30 maja 2014r. oddalił apelację M. B. od powyższego orzeczenia (sygn. akt (...)).

W czerwcu 2014r. powód opuścił sporną nieruchomość.

**Dowód:** wyrok Sądu Rejonowego w L. z dnia 12.02.2014r., k. 38, wyrok Sądu Okręgowego w Słupsku z dnia 30.05.2014r., k. 39.

Przez okres zamieszkiwania w domu przy ul. (...) powód nie uiszczał pozwanej czynszu. Do 2014r. uiszczał jedynie należność za media, które zużył.

**Dowód:** dowody wpłat, k. 41 – 48, umowa na dostawę wody i doprowadzani ścieków z 17.05.2011r., k. 49 – 51, faktury Vat, k. 52 – 76, częściowo przesłuchanie powoda 00:48:47 protokół rozprawy z dnia 17.04.2018r., k. 391, przesłuchanie pozwanej 01:33:41 protokół rozprawy z dnia 29.01.2019r., k. 412v – 413.

Na moment opuszczenia spornej nieruchomości przez powoda jej stan był zły. Stan piwnicy powodował słabą izolację termiczną domu. Brak było wydajnego systemu ogrzewania domu. Zniszczone były podłogi, ściany wymagały odświeżenia. W niektórych pomieszczeniach pojawił się grzyb. Również kostka brukowa była popękana. Dom wymagał generalnego remontu.

Powódka po 2014r. rozpoczęła prace remontowe. Zerwała tapety, zbiła tynki, położyła gładzie. Usunęła zniszczony parkiet, położyła podłogi.

W dniu 5 lipca 2016r. zaciągnęła zobowiązanie kredytowe w kwocie 100.000 zł. ze splatą na 180 miesięcy w celu remontu generalnego spornej nieruchomości. Remont polegał na częściowej wymianie instalacji elektrycznej, hydraulicznej, kanalizacyjnej, ociepleniu budynku i wykonaniu elewacji, położenia posadzki, malowaniu, postawieniu ściany działowej, zaizolowaniu i remoncie piwnicy. Pozwana wymieniła wszystkie okna, za wyjątkiem okna w łazience. Zamontowała nowy piec. Odnowiła płot.

W pracach pomagał jej brat, K..

Zobowiązanie kredytowe spłaca do chwili obecnej.

**Dowód:** całkowity koszt i harmonogram remontu, k. 102, faktury VAT, k. 103 – 155, umowa o kredyt mieszkaniowy z dnia 05.07.2016r., k. 156 – 169, zdjęcia, k. 170 – 190, zeznania świadka E. R. (1) 02:06:16 – 02:09:10 protokół rozprawy z dnia 21.11.2017r., k. 321, zeznania świadka B. M. 02:17:40, 02:29:21 – 02:29:59, 02:41:11, 02:43:32 –

02:44:34, 02:53:13 protokół rozprawy z dnia 21.11.2017r., k. 321v – 324, zeznania świadka K. B. 03:02:25, 03:37:49 protokół rozprawy z dnia 21.11.2017r., k. 324v, k. 326, przesłuchanie pozwanej 01:10:37 – 01:15:13 protokół rozprawy z dnia 29.01.2019r., k. 411v- 412.

Powód wraz z małżonką utrzymywali pozwaną do czasu pierwszego miesiąca sutków. Pozwana studiowała w S. systemem stacjonarnym. Utrzymywała się samodzielnie ze stypendium socjalnego oraz z dochodów, które uzyskiwała z prac dorywczych. pracowała. Studia ukończyła w czasie.

**Dowód:** przesłuchanie pozwanej 01:16:28 protokół rozprawy z dnia 29.01.2019r., k. 412.

Powód z zawodu jest stolarzem.

W okresie od 1 sierpnia 1972r. do 31 lipca 1977r. pracował w (...) klasy w S. Oddziale N. i (...) (...) W. L. jako starszy rzemieślnik. Umowa została wypowiedziana przez powoda. W okresie od 1 września 1977r. do 15 sierpnia 1982r. pracował w Państwowej (...) w K. Oddziale (...) w S. jako kierowca towarowy. Umowa została rozwiązana na mocy porozumienia zakładów.

W okresie od 16 sierpnia 1982r. do 31 stycznia 1991r. pracował w Spółdzielni Pracy (...) w L. na stanowisku stolarza. Umowa została rozwiązana na mocy porozumienia stron.

W okresie od 15 listopada 1991r. do 30 czerwca 1995r. powód był zgłoszony do ZUS jako osoba współpracująca. Jego małżonka prowadziła lokal gastronomiczny.

W okresie od 5 listopada 1996r. do 11 stycznia 201r. powód był zatrudniony u M. N. jako stolarz. Umowa została rozwiązana bez wypowiedzenia na podstawie art. 53 k.p.

W okresie od 1 lutego 2004r. do 9 stycznia 2010r. pracował w (...) spółce z o.o. w T..

**Dowód:** świadectwo pracy (...), k. 293, świadectwo pracy (...), k. 294, świadectwo pracy (...)", k. 295, zaświadczenie ZUS z dnia 26.06.1995r., k. 296, świadectwo pracy M. N., k. 297, zeznania świadka E. R. (1) 01:47:29 – 01:48:27 protokół rozprawy z dnia 21.11.2017r., k. 319v, częściowo przesłuchanie powoda 00:33:02, 00:35:11, 00:37:17, 00:39:22 protokół rozprawy z dnia 17.04.2018r., k. 390v – 391, przesłuchanie powoda 00:06:30 protokół rozprawy z dnia 29.01.2019r., k. 409v.

Powód jest właścicielem nieruchomości położonej w U.. Uzyskał to prawo wskutek dziedziczenia po swej matce, która zmarła w 2012r. Wynajmuje tę nieruchomość innym osobom. Pobiera z tego tytułu czynsz. Mieszka wraz z aktualną partnerką w innym miejscu.

**Dowód:** przesłuchanie powoda 01:04:16 protokół rozprawy z dnia 29.01.2019r., k. 411v.

Pismem z dnia 17 marca 2014r. powód wezwał pozwaną do uiszczenia kwoty 70.000 zł. tytułem równowartości 1/2 nakładów poniesionych przez powoda na sporną nieruchomość.

Nadto, pismem z dnia 21 grudnia 2016r. powód wezwał pozwaną do zapłaty w terminie 7 dni kwoty 70.000 zł. tytułem bezpodstawnego wzbogacenia w postaci nakładów poniesionych na nieruchomości pozwanej.

**Dowód:** pismo powoda z dnia 21.12.2016r., k. 19 – 20, pismo powoda z dnia 17.03.2014r. wraz z kosztorysem, k. 76 – 77.

Pismem z dnia 21 grudnia 2016r. powód wezwał byłą żonę, E. B. do zwrotu części ruchomości stanowiących część majątku wspólnego, ewentualnie o zapłatę kwoty 9.660 zł. oraz do zwrotu obrączki ślubnej powoda.

**Dowód:** pismo powoda z dnia 21.12.2016r., k. 10 – 11.

### Sąd zważył:

Powództwo nie zasługuje na uwzględnienie.

Stan faktyczny sąd ustalił w oparciu o dokumenty złożone przez obie strony do akt sprawy. Ich autentyczność nie była wzajemnie kwestionowana. Nadto sąd oparł się na zeznaniach świadków, E. R. (1), B. M., K. B. i M. W., uznając, że są one wzajemnie i logiczne. Sąd dał również wiarę w części przesłuchaniu obu stron, tj. powodowi – w zakresie zakresu nakładów na nieruchomości do 2014r., zaś pozwanej – w zakresie nakładów czynionych na nieruchomości po 2014r. Obie strony posiadały wiedzę w powyższym zakresie i przedstawiły ją spontanicznie oraz spójnie.

Bez znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy pozostały zeznania świadka, H. K., albowiem nie miała ona wiedzy, ani o stanie domu, ani o przeprowadzonych pracach adaptacyjnych. Zeznała, że powód wykonywał prace naprawcze, ale nie wie dokładnie jakiego rodzaju. Bez znaczenia dla wyniku sporu miały również sprawozdania kuratora sądowego ze sprawy o sygn. (...), albowiem lakoniczne zapisy w wywiadzie kuratora co do stanu spornego domu nie jest dla sądu wystarczającym dowodem do wysnucia wniosku co do jego rzeczywistego stanu.

Bezsporne jest, że powód wraz z małżonką, E. B. czynili nakłady na nieruchomości położonej w M. przy ul. (...) po dacie jej nabycia przez pozwaną, tj. po dniu 24 maja 1991r. Nakłady te związane były z przystosowaniem budynku mieszkalnego do zamieszkania przez rodzinę B., którą wówczas tworzył powód, jego małżonka oraz ich małoletnie dzieci, I. B. i K. B.. Jest okolicznością również bezsporną, iż na moment zakupu spornej nieruchomości budynek mieszkalny był w stanie surowym zamkniętym oraz, że pozwana jest właścicielką tej nieruchomości nieprzerwanie od dnia 24 maja 1991r. do chwili obecnej.

Spór w sprawie sprowadza się do ustalenia, czy powodowi przysługuje roszczenie o zwrot nakładów, jeśli tak, jaki jest ich zakres oraz wartość. Pozwana zarzuciła bowiem, że powód nie wykazał (nie uwodnił), ani zakresu nakładów, które czynił oraz tego, że finansowo uczestniczył w ich ponoszeniu.

Powód oparł swe roszczenie na instytucji bezpodstawnego wzbogacenia (art. 405 k.c. i nast.). Pozwana w odpowiedzi na powyższe podała, że powód czynił nakłady na sporną nieruchomość jako osoba zobowiązana do zapewniania warunków mieszkaniowych dla swoich dzieci. Zatem nieuzasadnione jest twierdzenie powoda o braku podstawy prawnej do świadczenia. Dalej wskazała, że powód korzystał z tej nieruchomości, gdyż tam mieszkał nieprzerwanie do czerwca 2014r. Dodatkowo podkreśliła, że nakłady z lat 90 – tych ubiegłego wieku zdezaktualizowały się, o czym świadczy choćby konieczność przeprowadzenia przez pozwaną generalnego remontu nieruchomości, co nastąpiło w 2016r. Nadto wskazała, że roszczenie powoda jest przedawnione, gdyż ostatnie nakłady w postaci wybudowania wiaty wykonane zostały przez powoda w 2007r. Na koniec podkreśliła, że żądanie powoda jest sprzeczne z zasadami współżycia społecznego, albowiem powód nie stworzył spokojnego domu, o czym świadczy wyrok karny w sprawie znęcania się nad członkami rodziny. Domaganie się obecnie zwrotu nakładów na sporną nieruchomość stanowi zatem nadużycie prawa.

Rozstrzygając zaistniały spór w niniejszym procesie w pierwszej kolejności

wskazać należy, iż nie ma uniwersalnego, abstrakcyjnego modelu roszczenia o zwrot nakładów, który byłby możliwy do zastosowania w każdej sprawie, w której zgłoszono to roszczenie ( uchwała Sądu Najwyższego z dnia 30 września 2005r., (...), (...) poz. 40 oraz orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 10 maja 2006r., (...)(...) poz. 38). Ze względu na odmienność, zarówno stosunków stanowiących podstawę rozliczenia o zwrot nakładów, jak i motywów legislacyjnych dotyczących tych uregulowań, wszelkie uogólnienia co do charakteru tego roszczenia: rzeczowego, czy obligacyjnego, muszą być zawodne i dlatego powinno ono być oceniane w kontekście poszczególnych instytucji prawa cywilnego, z których wynika.

W sprawie o zwrot nakładów na wstępie ustalić należy, na podstawie jakiego stosunku prawnego czyniący nakłady posiadał nieruchomość i dokonywał nakładów. Jeżeli z właścicielem łączyła do jakaś umowa, należy określić jej charakter oraz, czy w uzgodnieniach stron uregulowano sposób rozliczenia nakładów, chyba, że bezwzględnie

obowiązujące przepisy Kodeksu cywilnego 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 rozszczenia zwrot nakładów nie mają zastosowanie 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. Natomiast jeżeli stosunek prawny, na gruncie którego dokonano nakładów nie reguluje rozliczenia wówczas, zgodnie z art. 230 k.c., mają odpowiednie zastosowanie przepisy art. 224 – 226 k.c., ale tylko wówczas, gdy nakłady dokonywane były bez wiedzy, czy też zgody właściciela, a więc nie na podstawie umowy z nim zawartej. Dopiero wtedy, gdy okaże się, że ani umowa stron, ani przepisy regulujące dany stosunek prawny nie przewidują sposobu rozliczenia nakładów, jak również nie ma podstaw do zastosowania wprost lub odpowiednio art. 224- 226 k.c., zastosowanie znajdzie art. 405 k.c.

Zebrany w sprawie materiał dowodowy w postaci zeznań świadka E. B. oraz przesłuchania stron wynika, że powód zajmował sporną nieruchomość na podstawie umowy użyczenia. Zajął ją wraz z rodziną w 1993r. i mieszkał nieprzerwanie do 2014r. O ile możnaby mieć wątpliwości co do zawarcia umowy pomiędzy powodem o pozwaną w 1993r. (pозwana wówczas miała 10 lat), o tyle z momentem uzyskania przez pozwaną pełnoletności, tj. w 2001r. pozwana godziła się na to, by powód nieodpłatnie mieszkał w M. przy ul. (...). Taki stan trwał do 2014r., kiedy to pozwana wystąpiła do Sądu Rejonowego w L. z żądaniem eksmisji powoda. Do 2001r. między stronami nawiązał się stosunek prawny, do którego, zdaniem sądu, należy zastosować odpowiednio przepisy o użyczeniu z uwagi na fakt, iż powód bezpłatnie używał spornej nieruchomości, a używanie to podyktowane było bezinteresownością i więzami rodzinnymi łączącymi obie strony.

Brak jest twierdzeń stron w zakresie tego, aby łączyły je uzgodnienia w zakresie sposobu rozliczenia nakładów na sporną nieruchomość. Zatem konieczne jest zastanowienie, czy przepisy regulujące umowę użyczenia odnoszą się do kwestii nakładów na rzecz.

Przepisy regulujące nakłady na rzecz przez biorącego w użyczenie zawarte są w art. 713 k.c. Dotyczą one przypadku, gdy biorący rzecz czyni nakłady nie dla siebie, lecz dla użyczającego. Wówczas zwrotu nakładów może domagać się jak osoba prowadząca cudze sprawy bez zlecenia na podstawie art. 752 k.c. w zw. z art. 713 k.c. (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 5 marca 2009 r., (...)). Jednakże zgodnie z utartym orzecznictwem regulacja powyższe nie ma zastosowania do rozliczenia nakładów na rzecz użyczoną, poczynionych przez biorącego do używania za zgodą użyczającego (por. uchwała SN z dnia 20 stycznia 2010 r., (...), OSNC 2010, nr 7-8, poz. 108).

Odnosząc powyższe do niniejszej sprawy stwierdzić należy, że powód czynił nakłady ze świadomością, że dom stanowi własność pozwanej. Wprawdzie miał plany wraz małżonką, iż w przyszłości zostanie mu podarowana 1/3 część domu, to jednak plany te nie były uzgodnione z małoletnią pozwaną. Były to oczekiwania powoda, które z resztą nie zostało zrealizowane, pomimo, że już w 2001r. powód mógł dążyć do ich urzeczywistnienia. Zatem sąd przyjął, że powód czynił nakłady nie dla siebie, ale dla użyczającego.

Jednakże wobec tego, że nakłady były czynione za zgodą i wiedzą pozwanej, to brak jest podstaw do zastosowania art. 752 k.c. w zw. z art. 713 k.c. do rozliczenia nakładów.

Nawet, gdyby nie podzielić powyższego stanowiska, to żądanie powoda o zwrot nakładów należałoby uznać za przedawnione. W myśl bowiem art. 719 k.c. roszczenia biorącego do używania przeciwko użyczającemu o zwrot nakładów na rzecz przedawniają się z upływem roku od dnia zwrotu rzeczy. Powód opuścił (zwrócił) sporną nieruchomość w czerwcu 2014r., pozew w niniejszej sprawie złożył w dniu 15 maja 2017r. Zatem roszczenie powoda o zwrot nakładów należałoby uznać za przedawnione.

W konsekwencji wniosku, iż przepisy art. 752 k.c. w zw. z art. 713 k.c. nie mają zastosowania w tej sprawie, sąd uznał, że roszczenie powoda wymaga oceny pod kątem art. 408 k.c.



Z art. 408 par 1 k.c. wynika, że zobowiązany do wydania korzyści może żądać zwrotu nakładów koniecznych o tyle, o ile nie znalazły pokrycia w użytku, który z nich osiągnął. Zwrotu innych nakładów może żądać o tyle, o ile zwiększają wartość korzyści w chwili jej wydania; może jednak zabrać te nakłady, przywracając stan poprzedni.

W pierwszej kolejności konieczne jest ustalenie, że powód czynił nakłady bez podstawy prawnej. Zebrany materiał dowodowy w postaci zeznań świadków, E. B., K. B. i B. M. oraz z przesłuchania stron wynika, że nakłady na sporną nieruchomość czynione były przez powoda i jego małżonkę po to, by zaadoptować dom dla celów mieszkaniowych dla rodziny B.. W momencie zakupu nieruchomości dom ten był bowiem stanie surowym zamkniętym.

Powyższe prowadzi do wniosku, że zachowanie powoda wynikało z obowiązku alimentacyjnego wobec pozwanej, w skład którego wchodził obowiązek dostarczania środków utrzymania. Przez środki utrzymania należy rozumieć środki przeznaczone na wyżywienie, odzież, mieszkanie, leczenie (zob. wyrok SN z 6 maja 1967 r., (...), L.pl nr (...), zgodnie z którym obowiązek alimentacyjny może polegać również na dostarczeniu osobie znajdującej się w niedostatku mieszkania, opieki lekarskiej i domowej). Środki utrzymania mogą być dostarczane w formie świadczenia pieniężnego lub w naturze (np. przez przyjęcie uprawnionego na utrzymanie do wspólnego gospodarstwa domowego, dostarczenie podręczników szkolnych) (vide Jacek Wierciński Tytuł: Komentarz do art.128 Kodeksu rodzinnego i opiekuńczego, lexonline wolterskluwers).

Nadto, nieuzasadniony jest wniosek powoda, że pozwana uzyskała wzbogacenie kosztem powoda, albowiem podkreślić należy, że powód nieodpłatnie korzystał ze sporej nieruchomości od 1993r. do 2014r. Zaspokajał w ten sposób własne potrzeby mieszkaniowe, jednocześnie realizował przy „użyciu” nieruchomości przy (...) c obowiązek alimentacyjny wobec swych małoletnich dzieci.

Nadto, rodzaj wymienionych nakładów, np. malowanie, tapetowanie, położenie parkietu, nawiezienie ziemi, wykonanie wylewki balkonu i poręczy, wykonanie armatury w kuchni i łazience, czy położenie płytek (k. 37) wpisuje się w zwykłe koszty utrzymania rzeczy, do ponoszenia których biorący w używanie był zobowiązany (art. 713 k.c.).

Pozostałe nakłady, tj. wykonanie tynków wewnątrz budynku, częściowe wykonanie stropu nad I piętrem, ocieplenie poddasza, solarka drzewiowa, wymiana instalacji CO, wymiana instalacji wodno – kanalizacyjnej, ocieplenie dachu (k. 37) mające charakter nakładów koniecznych do tego, by zamieszkać w spornej nieruchomości nie stanowią podstawy do zapłaty ich równowartości na rzecz powoda. Pokreślić bowiem należy, że powód winien był wykazać, iż wydatki poniesione na powyższe nakłady nie znalazły pokrycia w korzyściach, który z nich osiągnął. Korzyścią tą, zdaniem sądu, było nieodpłatne zamieszkania w spornej nieruchomości przez okres 21 lat, o czym była mowa wyżej.

Zasady doświadczenia życiowego wskazują, że pozostałe nakłady nie będące nakładami koniecznymi nie zwiększyły wartości spornej nieruchomości na moment opuszczenia nieruchomości. Prace te w większości zostały wykonane bowiem w latach 1991 – 1995. Zeznania świadków, E. B., B. M. i K. B., a także przesłuchanie pozwanej wskazują, że w 2014rr. stan techniczny budynku był zły. Pozwana zmuszona była przeprowadzić remont generalny budynku, w którym prace remontowe nie były wykonywane od wielu lat. Nadto konieczne był przeprowadzenia poważnych prac takich jak izolacja piwnicy, czy zamontowanie nowego pieca. Po to, by zrealizować remont pozwana zmuszona była zaciągnąć wysokie zobowiązanie kredytowej, tj. 100.000 zł. ze spłatą na 15 lat. Zaciągnięcie tego zobowiązania pozwana wykazała umową o kredyt k. 156 – 169.

Reasumując powyższe, sąd uznał, że powód nie wykazał, iż po stronie pozwanej nastąpiło wzbogacenie kosztem powoda, oraz, by zaistniały przesłanki do rozliczenia nakładów poczynionych na sporną nieruchomość według zasad z art. 408 k.c. Na marginesie wskazać należy, że wątpliwa jest też kwestia wyłącznego uczestnictwa powoda i jego małżonki w ponoszeniu kosztów na remont spornej nieruchomości. Z zeznań świadka E. B. i przesłuchania pozwanej wynika, że dziadkowie matczyńscy pozwanej, A. i M. R. angażowali się finansowo w pomoc rodzinie B., przez co nieuzasadnione jest twierdzenie powoda, jakoby wydatki na prace remontowe były ponoszone wyłącznie przez małżonków B..

W konsekwencji powyższych wniosków, sąd oddalił wniosek powoda o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego sądowego z zakresu budownictwa na okoliczność wartości nakładów.

Na koniec wskazać należy, że nawet gdyby roszczenie powoda uznać za zasadne w myśl art. 408 k.c., czy art. 405 k.c., to zasady współżycia społecznego sprzeciwiałyby się uwzględnieniu żądania powoda. Nie może ująć uwadze sądu wyrok skazujący powoda za psychiczne i fizyczne znęcanie się nad członkami rodziny przez okres od 1992r. do listopada 2007r. Jest to okres wieloletni. Okoliczność ta kładzie się cieniem na osobie powoda. Powód nie tylko, że nieodpłatnie korzystał ze spornej nieruchomości, to na dodatek zachowywał się wówczas wysoce nagannie, co zostało opisane w treści wyroku skazującego. Stan nieruchomości w 2014r. był zły, a pozwana przez 15 lat, licząc od 2016r. będzie spłacała zobowiązanie kredytowe zaciągnięte na wykonanie prac remontowych w spornej nieruchomości, nadto miałyby zapłacić powodowi wartość nakładów. Powyższe sprzeczne byłoby z zasadą należytego dbania rodzica o przyszłość jego dziecka, wspierania dziecka i szanowania dziecka. Dlatego też roszczenia powoda, w myśl art. 5 k.c. nie mogłoby uzyskać ochrony sądu.

Reasumując powyższe, sąd na podstawie art. 405 k.c. i art. 408 k.c., stosowanych a contrario oddalił żądania powoda.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 98 par 1 i art. 99 k.p.c. w zw. z par 2 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22.10.2015r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych. Na koszty pozwanej złożyło się wynagrodzenie fachowego pełnomocnika w kwocie 5.400 zł. oraz opłata od udzielonego pełnomocnictwa w kwocie 17 zł.

Na oryginale właściwy podpis