

UZASADNIENIE

Powodowie R. i B. małżonkowie S. wnieśli o zasądzenie od pozwanych solidarnych K. i Z. – braci S. kwoty 42 736,16 zł. z odsetkami ustawowymi od 6 maja 2017 roku do dnia zapłaty. Powodowie wskazali w uzasadnieniu, że dokonali nakładów w wysokości dochodzonej pozwem, na nieruchomości, którą pozwani odziedziczyli po matce E. S., a nakładów dokonywali mając zgodę babci – ówczesnej właścicielki lokalu - matki pozwanych, która zobowiązała się do przeniesienia własności lokalu na rzecz powodów, ale nagle poważnie zachorowała i zmarła. Pozwani wnieśli o oddalenie powództwa podnosząc, iż powodowie nie mają uprawnień do żądania zwrotu poniesionych nakładów, nie posiadają prawa własności lokalu ani umowy określającej sposób rozliczenia nakładów. Zakwestionowali zgodę matki na wykonywanie remontu oraz wyrazili zdziwienie skrętnym dokumentowaniem remontu przez powodów.

Sąd rozpoznając sprawę ustalił następujący stan faktyczny:

Powodowie R. i B. małżonkowie S. byli właścicielami lokalu mieszkalnego – kawalerki o powierzchni 24,30 m² położonego w B. ul. (...). Po drugiej stronie ulicy zamieszkiwała babcia powoda R. E. S., samotnie w trzypokojowym mieszkaniu, stanowiącym jej współwłasność ze zmarłym mężem A. S..

Dowód: przesłuchanie stron; odpis z księgi wieczystej (...) K- 54 – 60 akt.

W czerwcu 2013 roku na prośbę E. S. i za jej zgodą powodowie wraz z dzieckiem wprowadzili się do jej mieszkania. Babcia życzyła sobie aby z nią zamieszkali, nie chciała zamieszkiwać sama.

Dowód: przesłuchanie powodów- K- 196

Powodowie zbyli swoje mieszkanie, a pieniądze z tej sprzedaży przeznaczili na remont mieszkania babci.

Dowód: - akt notarialny k. 45 akt; - przesłuchanie powodów

Powodowie przystąpili do remontu mieszkania, za zgodą i aprobatą E. S., remont z przerwami trwał do momentu wyprowadzenia się powodów w kwietniu 2017 roku.

Dowód: - przesłuchanie powodów, częściowo zeznania pozwanych k. 197 akt; zeznania świadków A. K., E. P., G. Ż., I. M. K- 214 – 216

W wyniku przeprowadzonego remontu powodowie zainwestowali w ogrzewanie lokalu zmieniając system ogrzewania, od nowa zrobili łazienkę wymieniając armaturę, glazurę oraz podłączenia, a nadto dokonali remontów dwóch pokoi.

Dowód: - przesłuchanie stron; - dokumenty zakupu oraz faktury VAT k. 25 – 35 akt, k. 81 – 89 akt, - dokumentacja fotograficzna k. 39 – 43, k. 80 akt.

Postanowieniem z 11 czerwca 2013 roku Sąd Rejonowy w Kłodzku stwierdził, że spadek po A. S. zmarłym 7 grudnia 1990 roku nabyła jego żona E. oraz synowie Z. S. i K. S. (1). W roku 2015 E. S. zmarła. / Bezsporne. /

Biegły sądowy Z. K. (1), powołany w sprawie, wskazał, w opinii głównej i uzupełniającej, że dokonany przez powodów remont w znacznej mierze miał charakter remontu koniecznego, czynności podjęte w mieszkaniu E. S. były celowe z punktu widzenia prawa budowlanego, powodując poprawienie standardu mieszkania i unowocześniając jego substancję. Biegły, analizując poszczególne czynności wykonane w każdym z pomieszczeń, przyjął, iż wartość wykonanego remontu przy uwzględnieniu przedłożonych dokumentów i analizie wykonania wynosi 34 447,02. Biegły kwalifikując poszczególne prace jako celowe, konieczne i podnoszące wartość substancję lokalu, zwracał szczególną uwagę na proekologiczny charakter remontu.

Dowód: opinie biegłego K. K- 95 – 130, 173 – 193 akt.

Na podstawie tak ustalonego stanu faktycznego, Sąd Rejonowy w Kłodzku wydał wyrok w dniu 6 czerwca 2018 roku, uwzględniając powództwo do kwoty 34 447, 02 zł. W uzasadnieniu Sąd wskazał, że powodowie zamieszkali w lokalu będącym własnością dziadków powoda na wyraźne zaproszenie E. S., a o fakcie ich tam zamieszkania wiedzieli pozwani, ojciec powoda - zamieszkały w sąsiedztwie oraz stryj.. Nadto Sąd wskazał, że jak zeznali powołani przez strony świadkowie, ojciec powoda przebywał niemal codziennie w mieszkaniu mamy, a zatem musiał widzieć postępy remontu oraz jego zakres. Sąd stwierdził, że Pozwani nie przedstawili jakichkolwiek dowodów, aby formalnie albo w sposób dorozumiany jako współwłaściciele nieruchomości sprzeciwiali się remontom, czynionych przez powodów za zgodą E. S., a w czerwcu 2013 roku powodowie zamieszkali formalnie w mieszkaniu babci, 26 czerwca zbyli swoje mieszkanie, a 11 czerwca 2013 roku Sąd stwierdził nabycie spadku po A. S., z czego wynika, że najpóźniej od 11 czerwca 2013 roku K. S. (1) i Z. S. wiedzieli, że są współwłaścicielami lokalu i w najmniejszym stopniu nie protestowali przeciwko zamieszkaniu powodów w tym lokalu i prowadzeniu w nim rozległego remontu adaptacyjnego. Sąd wskazał, że nie sposób nie przyjąć stanowiska powodów, że powyższy remont był dokonywany z myślą o przyszłym, otrzymaniu tego lokalu przez powodów na własność, gdyż brak jest racjonalnych przyczyn dla przyjęcia tezy, że babcia nie chciała im tego lokalu darować, a pozwani się na to nie godzili, w sytuacji gdy powodowie zbyli swój lokal i nie mieli żadnych innych miejsc do zamieszkania. Nadto wskazał, że w rozpoznawanej sprawie bez znaczenia jest fakt, świadczenia bądź nie, opieki pełnionej przez powodów na rzecz babci E.. Przeprowadzone w tym zakresie postępowanie dowodowe wykazało, że te stosunki były więcej jak dobre, E. S. cieszyła się z wykonywanego remontu i nie było między nią a powodami sporów. Sąd przyjął, że powodowie mają prawo domagać się od aktualnych właścicieli nieruchomości zwrotu nakładów koniecznych niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania lokalu i w pełni podzielił stanowisko biegłego K., który uznał, iż nakładów koniecznych na nieruchomość powodowie dokonali na poziomie 34 447,02 zł.

Od opisanego wyroku apelacje złożyli pozwani, a Sąd Okręgowy w Świdnicy uchylił wydany wyrok w pkt. I, II, IV oraz V i przekazał sprawę Sądowi Rejonowemu w Kłodzku do ponownego rozpoznania. W uzasadnieniu Sąd Okręgowy zauważył, że w rozpoznawanej sprawie Sąd Rejonowy nie wskazał w ogóle podstawy prawnej, a powodowie nie wskazali żadnej podstawy prawnej dochodzonego roszczenia, oraz że obowiązek wskazania podstawy prawnej nie polega na przytoczeniu przepisów prawa, lecz na wskazaniu, dlaczego sąd zastosował określony przepis i w jaki sposób wpłynął on na rozstrzygnięcie spraw, co stanowi naruszenie art. 328 par. 2 k.p.c. a opisane naruszenie skutkowało uchynieniem wyroku. Sąd Okręgowy wskazał, że przy ponownym rozpoznaniu sprawy Sąd Rejonowy będzie miał na względzie uwagi co do potrzeby powołania podstawy prawnej i przytoczył, że wziąć należy pod uwagę, że w judykaturze wskazano pewien modelowy sposób postępowania w przypadku rozpatrywania roszczeń o zwrot nakładów. W orzeczeniu Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z 6 maja 2010 roku I ACa 276/10, Lex nr 756554, zaznaczono, że w sprawie o zwrot nakładów na początku wymagane jest ustalenie, 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 bowiem to te przepisy winny mieć zastosowanie. 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. 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 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. Sąd Okręgowy zwrócił uwagę, że przy ustalaniu wartości nakładów według zasad rynkowych, wartość nakładów odpowiada różnicy wartości nieruchomości uwzględniając stan po dokonaniu nakładów i wartości nieruchomości uwzględniającej stan przed dokonaniem nakładów, przy czym dla ustalenia różnicy wartości nieruchomości określa się jej wartość rynkową,

co wynika z Rozporządzenia par. 35 Rady Ministrów z 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z 2004 r. nr 207, poz. 2109).

Przy ponownym rozpoznaniu sprawy Sad ustalił:

Powodowie R. i B. małżonkowie S. wraz z dzieckiem zamieszkali z babcią powoda i przeprowadzili remont lokalu E. S., położonego w B. przy ul. (...). Na remont wyrazili zgodę mieszkańcy bloku przy K. 13, a wniosek o pozwolenia budowlane złożyła E. S.. Lokal wymagał kapitalnego remontu. Powodowie zamieszkali w lokalu babci na jej prośbę, a w przyszłości lokal miał być przepisany na powodów. Na potrzeby kosztów remontu powodowie sprzedali swoją kawalerkę, za kwotę 55 000zł.

Pozwany Z. S., ojciec powoda, często odwiedzał lokal i stołował się u matki prawie codziennie. Pozwany K. S. (1) był w lokalu sporadycznie, na imieninach. Obaj pozwani nie sprzeciwiali się remontom prowadzonym przez powodów.

Dowód: zeznania świadków A. K., E. P., B. P., G. Ż., I. M. K- 214-216, częściowo przesłuchanie Z. S. K- 275-276, protokół K- 276 odwrót oświadczenie B. S., umowa sprzedaży K- 45-46, zgoda K- 88, protokół, wnioski i decyzja k- 85-87, oświadczenie K- 89

Powodowie ponieśli nakłady na remont lokalu E. S. kierując się potrzebami rodziny. Lokal nie został przepisany na powodów. E. S. zachorowała i zmarła. Pozwany Z. S. rozważał ubezwłasnowolnienie matki, ale nie przeprowadził procedury bo matka mieszkała w lokalu i stołował się u niej. Pozwany K. S. (1) przez pewien okres nie przyjeżdżał do matki i wskazał, że nie wiedział, że powodowie tam zamieszkali, prowadzone remonty widział i nie sprzeciwiał się im.

Po śmierci matki lokal odziedziczyli synowie Z. i K. S. (2), którzy wyznaczyli powodom czynsz w kwocie 5 000 zł plus media. Powodowie wydali klucze i wyprowadzili się do wynajętego mieszkania. Pozwani jeszcze w trakcie trwającego remontu, sprzedali lokal za 200 000 zł.

Dowód: przesłuchanie pozwanych K- 275-276, umowa najmu K- 44, protokół dziedziczenia K- 142-144, przesłuchanie stron K- 196-197, 274-275

Powodowie pisemnie wezwali pozwanych do zwrotu zainwestowanych środków finansowych, ale zwrotu nie otrzymali. Powodowie ponieśli nakłady finansowe na remont lokalu w wysokości 34 447, 02 zł. Wykonane prace, jak wskazał biegły z zakresu budownictwa Z. K. (1) były celowe, zgodne z zaleceniami prawa budowlanego i przyniosły podniesienie wartości technicznej i użytkowej mieszkania. Były to remonty proekologiczne. Biegły K. nie wycenił lokalu przed i po poniesionych nakładach. Nakłady powodów zwiększające wartość lokalu mieszkalnego, położonego w B. przy ul. (...), wycenił powołany biegły rzeczoznawca majątkowy R. M. w opinii z dnia 3 grudnia 2019 r. Wartość lokalu z nakładami biegły wycenił na 128 000 zł, w tym wartość nakładów na 29 000 zł. Biegły opisał w opinii / pkt.5.2.4 / zakres nakładów powodów i wszystkie nakłady uznał za konieczne, wskazując, że wymiana instalacji c-o na gazową, wymiana rur i grzejników na panelowe wskazują na okres ich trwałości szacowany na około 20 lat. Nakłady powodów zwiększyły wartość nieruchomości o 29 000 zł. Wszystkie nakłady były nakładami koniecznymi. Wartość nakładów odpowiada różnicy wartości nieruchomości uwzględniającej jej stan po dokonaniu nakładów i wartości nieruchomości i uwzględniającej jej stan przed dokonaniem tych nakładów.

Dowód: opinia biegłego z zakresu budownictwa Z. K. K- 96-129, opinia biegłego rzeczoznawcy majątkowego K- 304-322, K- 332, wezwanie K- 17-20, rachunki i faktury K- 25-35

Na rozprawie 3 marca 2020 roku powodowie zaproponowali ugodę na kwotę 20 000 zł. Pozwani wskazali do zapłaty kwotę 29 000 zł. Rozprawa została odroczone na 12 marca 2020 roku celem umożliwienia stronom szczegółowych uzgodnień. Rozmowy nie zostały przeprowadzone. / bezsporne/.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd zważył:

Roszczenie zasługuje na uwzględnienie na podstawie art. 405 k.c. do wysokości kwoty 29 000 zł, ustalonej przez biegłego rzeczoznawcę majątkowego R. M., jako kwota odpowiadająca wysokości nakładów koniecznych powodów na nieruchomość, odpowiadającą różnicy wartości nieruchomości uwzględniającej jej stan po dokonaniu nakładów i wartości nieruchomości uwzględniającej jej stan przed dokonaniem tych nakładów.

Ustalenia stanu faktycznego pozwalają na przyjęcie, że powodowie B. i R., małżonkowie S. zamieszkali u babci powoda E. S. na jej prośbę i za zgodą E. S., następnie, po uzyskaniu pozwoleń budowlanych, przeprowadzali remonty lokalu położonego w B. przy ul. (...). Jak wynika z opinii biegłego z zakresu budownictwa Z. K. (1) wykonane prace były celowe, zgodne z zaleceniami prawa budowlanego i przyniosły podniesienie wartości technicznej i użytkowej mieszkania. Były to nadto remonty proekologiczne.

Z dołączonego aktu notarialnego, przesłuchania stron i zeznań świadków wskazanych w ustaleniach, wynika, że powodowie sprzedali własną kawalerkę za kwotę 55 000 zł i zamieszkali u babci, a następnie wykonywali remont uwzględniający konieczność przeprowadzenia remontu kapitalnego.

Powodowie wykazali zatem, że zamieszkali u Babci R. S. za jej zgodą i za jej zgodą wykonywali remont i posiadali na ten cel środki.

Opinie powołanych biegłych pozwoliły na ocenę, że nakłady powodów na lokal babci były celowe i przyniosły podniesienie wartości technicznej i użytkowej mieszkania. Powołany rzeczoznawca majątkowy dokonał oceny nakładów, uznając je wszystkie za konieczne oraz ich wyceny – na kwotę 29 000 zł – zwiększającej o tyle wartość lokalu.

Nie jest sporne w sprawie, że powodowie zamieszkali za zgodą E. S. w jej lokalu. Jak ustalono na podstawie zeznań świadków i przesłuchania powodów, babcia powoda miała zamiar lokal zapisać powodom, ale nie zdążyła i zmarła, a lokal odziedziczyli pozwani- jej synowie.

Pozwany Z. S. przyznał, że stołował się u matki prawie codziennie i obserwował postępujący remont lokalu. Pozwany K. S. (1) bywał rzadko u matki, ale remont widział i mu się nie sprzeciwiał, wskazując nadto, że nie wiedział iż powodowie zamieszkali u jego matki. Pozwani nie wykazali by powodów z ich matką łączyła umowa o opiekę lub inna umowa. Nie jest sporne, że pozwani, po załatwieniu spraw spadkowych, sprzedali lokal przy ul. (...) za 200 000 zł, jeszcze w trakcie remontu, zmuszając powodów do wydania lokalu.

Zgodnie z wyrokiem Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 6 maja 2010 r. I ACa 276/10 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. 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.

W przedmiotowej sprawie powodów z babcią- właścicielką lokalu nie łączyła żadna umowa. Współwłaściciele lokalu - pozwani – nie wykazali w żaden sposób ani nie uprawdopodobnili, by sprzeciwiali się nakładom powodów. Nakłady dokonywane były, jak ustalono, za zgodą i przyzwoleniem E. S., przy uwzględnieniu potrzeb rodziny powodów i z myślą o przyszłym zapisaniu im lokalu. Ustalenia faktycznie poczynione w sprawie co do okoliczności i przyczyn zamieszkania powodów i dokonywanych remontów lokalu nie odpowiadają ani cechom stosunku użyczenia, ani najmu. Z ustaleń tych bowiem wynika jednoznacznie, że wolą powodów i E. S. było przystosowanie lokalu do

wspólnego zamieszkiwania i zapisanie go powodom. Powodowie czynili nakłady we własnym imieniu i na swoją rzecz, we własnym interesie, za zgodą babci powoda.

Jak wskazał, w wyroku z dnia 20 marca 2018 r. Sąd Apelacyjny w Białymstoku w sprawie I AGa 46/18, art. 405 k.c., regulujący instytucję bezpodstawnego wzbogacenia, znajduje zastosowanie do sytuacji, gdy określone przesunięcie majątkowe nastąpiło bez żadnej podstawy i gdy przywrócenie zaburzonej w ten sposób równowagi majątkowej pomiędzy stronami nie może być dokonane na żadnej innej podstawie prawnej.

Powodowie dokonali nakładów, których rozliczenia nie regulowała żadna umowa stron. W sprawie nie znajdują zastosowania przepisy art. 230 k.c. i odpowiednio przepisy art. 224-226 k.c., bowiem nakłady dokonywane były z wiedzą i wolą właściciela.

Zastosowanie w przedmiotowej sprawie znajduje art. 405 k.c. powołany przez pełnomocnika powodów w toku procesu, bowiem przesunięcie majątkowe nastąpiło bez żadnej podstawy i przywrócenie zaburzonej w ten sposób równowagi majątkowej pomiędzy stronami nie może być dokonane na żadnej innej podstawie prawnej.

Zgodnie z art. 405 przesłankami bezpodstawnego wzbogacenia są, po pierwsze, uzyskanie przez daną osobę korzyści majątkowej kosztem innej osoby oraz, po drugie, brak podstawy prawnej do nabycia takiej korzyści. Te przesłanki zostały w sprawie spełnione.

Jak wskazał Sąd Najwyższy w orzeczeniu z dnia 15 kwietnia 1983 r. I CR 467/82 Do zwrotu bezpodstawnego wzbogacenia jest obowiązany tylko, ten kto uzyskał korzyść majątkową (art. 405 k.c.).

Sąd powołał rzeczoznawcę majątkowego biegłego R. M., celem ustaleniu wartości nakładów według zasad rynkowych, wskazujących, że wartość nakładów odpowiada różnicy wartości nieruchomości uwzględniając stan po dokonaniu nakładów i wartości nieruchomości uwzględniającej stan przed dokonaniem nakładów, przy czym dla ustalenia różnicy wartości nieruchomości określa się jej wartość rynkową, co wynika z Rozporządzenia par. 35 Rady Ministrów z 21 września 2004 roku w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego (Dz. U. z 2004 r. nr 207, poz. 2109).

Jak wynika z opinii biegłego z 3 grudnia 2019 roku, spełniającej powyższe wymagania, wartość ta wynosi 29 000 zł i taka kwota została zasądzona.

Pozwani sprzedając lokal niewątpliwie uzyskali wysoką cenę rynkową przy uwzględnieniu nakładów powodów, a zatem uzyskali korzyść majątkową, którą obowiązani są zwrócić powodom.

O kosztach orzeczono po myśli art. 100. K.p.c. wskazującego- W razie częściowego tylko uwzględnienia żądań koszty będą wzajemnie zniesione lub stosunkowo rozdzielone- Sąd uznał za uzasadnione rozdzielanie kosztów według procentowego wyniku sporu.