

Sygn. akt I C 8/15

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 08 listopada 2016 roku

Sąd Rejonowy w Mogilnie I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodnicząca SSR Karolina Pawlik

**Protokolant sekr. sąd. Sylwia Badtke**

Po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 25 października 2016 r. w M.

sprawy z powództwa M. D.

przeciwko E. S. i R. S.

o zwrot nakładów

oraz z powództwa E. S. i R. S.

przeciwko M. D.

o odszkodowanie

1. Powództwo M. D. o zwrot nakładów oddała.
2. Powództwo E. S. i R. S. o odszkodowanie oddała.
3. Odstępuje od obciążenia E. S. i R. S. kosztami procesu poniesionymi przez M. D..
4. Kosztami sądowymi w części od uiszczenia których strony procesu zostały zwolnione obciąża Skarb Państwa i odstępuje od obciążania stron pozostałymi kosztami sądowymi i kosztami tymi obciąża Skarb Państwa.

Sygn. akt I C 8/15

## UZASADNIENIE

Powódka M. D., reprezentowana przez profesjonalnego pełnomocnika, wniosła do Sądu Rejonowego w Mogilnie pozew przeciwko E. S. i R. S. o zapłatę solidarnie kwoty 25.492,39 zł wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty i kosztami procesu. W uzasadnieniu pozwu powódka wskazała, że w maju 2004 roku zawarła z R. P. umowę najmu domu mieszkalnego położonego we (...), jednakże w związku z faktem, iż wynajmujący w dniu 28 lipca 2012 roku dokonał darowizny nieruchomości na rzecz pozwanych, umowa najmu nie została przedłużona a pozwani zażądali opuszczenia nieruchomości. Powódka podała, że wyrokiem z dnia 12 grudnia 2012 roku Sąd Rejonowy w Mogilnie orzekł o eksmisji powódki i jej małoletnich dzieci z nieruchomości, o której mowa wyżej. Powódka wskazała, że w czasie trwania umowy najmu, za zgodą i wiedzą poprzedniego (...), dokonała szeregu remontów, które zwiększyły wartość nieruchomości, tj. podłączono nieruchomość do kanalizacji gminnej, zamontowano instalację wodno-kanalizacyjną i CO, wymieniono okna i drzwi a także dokonano remontu pomieszczeń wewnątrz budynku (gipsowanie ścian, prace malarskie, wylanie posadzek, podwieszenie sufitów). Powódka wyceniła poniesione nakłady na kwotę 25.492,39 zł i wezwała pozwanych do zapłaty powyższej kwoty, jednakże bezskutecznie.

***W odpowiedzi na pozew pozwani E. S. i R. S. wnieśli o oddalenie powództwa w całości. Pozwani potwierdzili, że powódkę z R. P. łączyła umowa najmu nieruchomości opisanej w pozwie. Pozwani wskazali, jakie prace remontowe powódka wykonała na nieruchomości, jednakże podali, iż zostały one wykonane bez wymaganych pozwoleń i w sposób samowolny. Pozwani wskazali, że wszystkie prace remontowe powódka wykonała w 2011 roku, gdy właścicielem nieruchomości był R. P.. W ocenie pozwanych ewentualne roszczenia powódka winna więc kierować do R. P.. Pozwani wskazali również, iż dokonane przez powódkę nakłady nie miały charakteru nakładów koniecznych a jedynie niektóre z nich uznać można za nakłady użyteczne. Zdaniem pozwanych prace remontowe dokonane przez powódkę nie podniosły wartości nieruchomości. Ponadto pozwani podnieśli, że ówczesny właściciel nieruchomości nie wyrażał zgody na przeprowadzone remonty, godził się jedynie na drobne naprawy. Pozwani wskazali, że domagają się od powódki, by przywróciła stan poprzedni nieruchomości. W toku postępowania pozwani wskazali, że powódka opuszczając dom pozostawiła go bez pieców, bez komina, z zasypaną piwnicą, ze zniszczonym wejściem na strych, bez rolet i halogenów.***

W pozwie z dnia 2 lipca 2014 roku E. S. i R. S. domagali się zasądzenia od M. D. kwoty 25.000,00 zł oraz kosztów procesu, w uzasadnieniu pozwu wskazując, że powyższa kwota stanowi odszkodowanie za pogorszenie ich domu mieszkalnego położonego we W. nr 4 powstałe w wyniku remontów wykonanych przez M. D. jako ówczesną najemczynię. Ponadto E. S. i R. S. powtórzyli argumentację jaką zawarli w odpowiedzi na pozew w wyżej wymienionej sprawie i dodatkowo wskazali, że powódka swoimi działaniami doprowadziła do pogorszenia stanu nieruchomości, bowiem zlikwidowała piece kaflowe i przewód kominowy a w ich miejsce założyła instalację centralnego ogrzewania, jednakże opuszczając nieruchomość piec zabrała, ponadto wadliwie wymieniła okna, zlikwidowała piwnicę oraz schody prowadzące na strych a także nieprofesjonalnie wymieniła drzwi w budynku gospodarczym. Zdaniem E. i R. S. przywrócenie stanu poprzedniego wymaga poniesienia nakładów w wysokości 25.000,00 zł.

M. D. w odpowiedzi na powyższe powództwo wniosła o jego oddalenie wskazując, że roszczenie E. i R. S. ma na celu próbę uchylecia się od zwrotu nakładów jakie poniosła na wynajmowaną nieruchomość.

Powyższe sprawy, jako że pozostają w związku i zachodzi tożsamość stron a także z uwagi na zasadność przeprowadzenia w obu postępowaniach tożsamych dowodów, zostały połączone do łącznego rozpoznania i rozstrzygnięcia.

W toku postępowania strony podtrzymały swoje dotychczasowe stanowiska.

***Sąd ustalił, co następuje:***

***Pozwani R. i E. małżonkowie S. od dnia 28 lipca 2012 roku są właścicielami nieruchomości położonej we W. numer 4 gmina Jeziora W., zabudowanej domem jednorodziennym oraz gospodarczym, zapisanej w księdze wieczystej (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Mogilnie. Poprzednim właścicielem nieruchomości był ojciec pozwanej- R. P..***

***W powyższym domu na podstawie umów najmu zawartych z poprzednim właścicielem- ojcem pozwanej R. P. od maja 2004 roku zamieszkiwała powódka M. D., M. L. (1) oraz dwójka ich małoletnich dzieci. Ostatnia umowa najmu, jaką wyżej wymienieni zawarli obejmowała okres od 25 maja 2011 roku do dnia 25 maja 2012 roku.***

Wyrokiem z dnia 12 grudnia 2012r. w sprawie I C 344/12 Sąd Rejonowy w Mogilnie nakazał M. D., M. L. (1) oraz małoletnim M. L. (2) i O. L. aby opróżnili i wydali powodom R. i E. S. zabudowaną nieruchomość numer 4 położoną we W.. W wyroku tym przyznano M. D., M. L. (1) oraz małoletnim M. L. (2) i O. L. prawo do otrzymania lokalu socjalnego i jednocześnie wstrzymano wykonanie opróżnienia lokalu do czasu przedstawienia im przez Gminę Jeziora W. oferty

zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego. Powyższy wyrok uprawomocnił się w dniu 03 stycznia 2013r. Powódka opuściła lokal pozwanych w grudniu 2013 roku.

Dowód: okoliczności bezsporne;

umowa najmu k. 9, 137-138;

zeznania pozwanego R. S. k. 246-247.

***Powódka M. D. w okresie trwania umowy najmu zawartej z R. P., za jego zgodą dokonała remontu wynajmowanej nieruchomości. Powódka wykonała następujące prace: wymiana posadzek wraz z podłożem (w całym budynku), wymiana stolarki okiennej i drzwiowej (w całym budynku), przebudowa ścian wewnętrznych z wyodrębnieniem łazienki, ułożenie sufitu z płyt gipsowo-kartonowych, uzupełnienia tynków wewnętrznych i zewnętrznych, izolacja poddasza wełną mineralną, wykonanie w budynku instalacji wodno-kanalizacyjnej, centralnego ogrzewania, elektrycznej (bez urządzeń i osprzętu), wykonanie ogrzewania podłogowego- wodnego w łazience i korytarzu, likwidacja piwniczki pod pomieszczeniem kuchennym, wykonanie płyty betonowej po stronie wschodniej budynku mieszkalnego a także w garażu: wymiana pokrycia dachowego wraz z konstrukcją, tynki zewnętrzne i wewnętrzne, częściowe zamurowanie otworu drzwiowego i wykonanie instalacji oświetleniowej. Wartość tych prac wynosi 42.467,00 zł, prace te nie wpłynęły znacząco na poprawę stanu technicznego nieruchomości.***

Ponadto powódka dokonała montażu przewodu centralnego ogrzewania pomiędzy garażem a budynkiem, demontażu schodów wejściowych na poddasze, usunięcia komina i pieca kaflowego.

Usunięcie wejścia na poddasze, nieprawidłowe zabezpieczenie stropu a w konsekwencji pęknięcie ściany szczytowej wschodniej, pęknięcie ścian przy nowo wykonanych nadprożach i przesunięcie otworu drzwiowego- wejściowego w stosunku do podestu na zewnątrz budynku wyrządziło szkodę w obiekcie, której wartość wynosi 2.562,00 zł.

Powódka wezwała pozwanych do zapłaty kwoty 25.492,39 zł tytułem zwrotu nakładów poniesionych na wynajmowaną nieruchomość, jednakże bezskutecznie.

Dowód: oświadczenie R. P. k. 8;

faktury, rachunki i dokumenty Wz k. 10-42, 49;

protokół odbioru przyłącza k. 43;

umowy na odbieranie odpadów i ścieków k. 44, 48;

umowa na dostawę wody k. 45;

umowa sprzedaży energii elektrycznej k. 46-47;

wezwanie do zapłaty k. 50-51;

protokół zdawczo- odbiorczy k. 139-140;

akta sprawy VII C 245/14 w szczególności protokół kontroli podatkowej k. 27-29, postanowienie (...) k. 30-31, zawiadomienie (...) k. 32-34;

zeznania świadków: W. P. k. 122, Ł. P. k. 123-124, O. J. k. 124, M. L. (3) k. 125-126, R. P. k. 141-143, W. S. k. 144, K. M. k. 145, M. W. k. 150-151;

**zeznania pozwanego R. S. k. 246-247;**

opinia biegłego z dziedziny budownictwa M. Ś. k. 160-191, 255-271, 306-317 i jego zeznania k. 229-230, 296.

**Sąd zważył, co następuje:**

Powyższy stan faktyczny został ustalony na podstawie wymienionych wyżej dowodów z dokumentów, zeznań świadków, opinii biegłego z dziedziny budownictwa oraz zeznań pozwanego R. S..

W ocenie Sądu dowody z powyższych dokumentów są całkowicie wiarygodne, brak jest podstaw do przypuszczenia, że ich treść jest sprzeczna z rzeczywistym stanem prawnym. Dowodów tych żadna ze stron skutecznie nie zakwestionowała.

Zeznania świadków W. P., Ł. P., O. J., M. L. (3), W. S., K. M., M. W. Sąd uznał za wiarygodne, znajdujące potwierdzenie w pozostałych przeprowadzonych dowodach z dokumentów oraz w opiniach biegłego.

***Zeznania świadka R. P. Sąd uznał za wiarygodne w przeważającej części i znajdujące potwierdzenie w pozostałym wiarygodnym materiale dowodowym. Nie zasługują na wiarę jedynie te zeznania, w których świadek podaje, że nie wyrażał zgody na remonty, jakie powódka dokonywała w wynajmowanej nieruchomości. Zeznania w tej części stoją w sprzeczności z treścią oświadczenia (k. 8), które świadek podpisał a w którym wskazał, że wyrażał zgodę na remont całego mieszkania. Nie zasługują również na wiarę zeznania świadka dotyczące okoliczności, w jakich świadek podpisał powyższe oświadczenie, bowiem nie znalazły one potwierdzenia w innych przeprowadzonych w sprawie dowodach.***

Zeznania świadek M. S. okazały się nieprzydatne do ustalenia stanu faktycznego sprawy.

Jako wiarygodne Sąd również ocenił zeznania pozwanego R. S.. Zeznania te znajdują potwierdzenie w przeprowadzonych w sprawie dowodach z dokumentów, zeznaniach świadków oraz w opiniach biegłego.

Za w pełni wiarygodny Sąd uznał dowód w postaci opinii oraz zeznań biegłego sądowego z dziedziny budownictwa M. Ś.. Dowód ten cechowała rzeczowość i obiektywizm, biegły udzielił odpowiedzi na postawione przez Sąd pytania, na które zgodnie z zakresem posiadanych wiadomości specjalnych i udostępnionym materiałem dowodowym mógł i powinien udzielić odpowiedzi. Zdaniem Sądu pozwani nie zdołali skutecznie zakwestionować powyższych opinii, biegły w swoich zeznaniach wyjaśnił bowiem wątpliwości, jakie pozwani wskazywali w pismach procesowych stanowiących polemikę z opiniami biegłego.

***W niniejszej sprawie okolicznością bezsporną jest, że powódka wraz z małoletnimi dziećmi zamieszkiwała w domu stanowiącym przedmiot sprawy do grudnia 2013 roku, początkowo na podstawie umowy najmu do dnia 25 maja 2012 roku a po tej dacie zajmowała nieruchomość bezumownie. Bezsporne jest również to, że powódka umowę najmu zawierała z ówczesnym (...) i w trakcie trwania umowy najmu i w okresie, gdy własność nieruchomości przysługiwała R. P. dokonała szeregu remontów opisanych w stanie faktycznym sprawy. W sprawie zostało również wykazane, iż część prac wykonanych przez powódkę spowodowała szkodę w obiekcie. Sąd wskazuje, że powyższe okoliczności w sposób szczegółowy i precyzyjny, w tym również w przedmiocie ustalonych wartości nakładów i szkody wskazał biegły z dziedziny budownictwa M. Ś. w wydanych opiniach, które Sąd w pełni podziela.***

Z materiału dowodowego zgromadzonego w niniejszej sprawie wynika, że wszystkie prace remontowe wykonane przez powódkę miały miejsce, gdy właścicielem nieruchomości był ojciec pozwanej. Okoliczność tę potwierdzili świadkowie, pozwany R. S. a także powódka w pozwie. Powódka skutecznie wykazała, że remontów w wynajmowanym obiekcie dokonywała za zgodą wynajmującego. Powódka przedłożyła w tym przedmiocie pisemne oświadczenie R. P., który

wskazał w nim, iż wyraża zgodę na remonty dachu w budynku gospodarczym oraz remont całego mieszkania. Świadek R. P. w swoich zeznaniach potwierdził, iż takie oświadczenie podpisał, jednakże jego zeznania dotyczące okoliczności w jakich to uczynił nie znalazły potwierdzenia w pozostałym materiale dowodowym.

W sprawie jest bezsporne również to, że pozwani E. i R. S. nabywając w drodze darowizny prawo własności nieruchomości stanowiącej przedmiot sprawy znali jej stan, zwłaszcza w kwestii remontów wykonanych przez powódkę.

***W ocenie Sądu powódka jako najemca, który dokonał nakładów na wynajmowaną rzecz, może dochodzić ich zwrotu wyłącznie na podstawie przepisów normujących stosunek najmu, w sprawie nie mają zastosowania przepisy o bezpodstawnym wzbogaceniu. Przepisy normujące stosunek najmu określają bowiem samodzielnie wszystkie zagadnienia związane z nakładami czynionymi na wynajętą rzecz, w tym kwestię nakładów koniecznych, jak i ulepszeń. Stanowisko takie prezentowane jest również w licznych orzeczeniach Sądu Najwyższego, które Sąd orzekający w niniejszej sprawie podziela.***

Zdaniem Sądu powódka swoje roszczenie z tytułu nakładów, jakich dokonała na wynajmowaną nieruchomość, stosownie do treści art. 677 kc winna kierować wyłącznie do wynajmującego, tj. R. P.. W sprawie jest niewątpliwym, że R. P. darował pozwanym nieruchomość stanowiącą przedmiot sprawy w okresie, gdy powódka zajmowała ją bezumownie (ostatnia umowa najmu określała bowiem termin do 25 maja 2012r., tymczasem pozwani i R. P. zawarli umowę darowizny w dniu 28 lipca 2012 roku). Pozwani nie mogli więc wstąpić w stosunek najmu na miejsce zbywcy zgodnie z art. 678 § 1 kc, bowiem do zbycia nieruchomości nie doszło w trakcie trwania umowy najmu, lecz po jej zakończeniu.

Sąd podziela stanowisko Sądu Apelacyjnego w Warszawie, prezentowane w wyroku z dnia 5 kwietnia 2013 roku w sprawie I ACa 1130/12, w którym wskazano, że roszczenie o zwrot wartości ulepszeń (nakładów ulepszających) ma charakter obligacyjny. Jest więc skuteczne jedynie pomiędzy stronami umowy najmu i może być kierowane przeciwko temu wynajmującemu, z którym powód pozostawał w stosunku najmu w okresie ich dokonania. Podobne stanowisko przyjął Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 5 marca 2008 roku wydanym w sprawie V CSK 418/07, wskazując że najemca, który dokonał przed zbyciem przez wynajmującego przedmiotu najmu nakładów koniecznych lub innych nakładów obciążających wynajmującego nie może roszczeń z tego tytułu dochodzić od nabywcy.

***Sąd Najwyższy w postanowieniu z dnia 5 marca 2009 roku wydanym w sprawie III CZP 6/09 zajmował się następującym zagadnieniem prawnym: „czy posiadacz nieruchomości, który posiadał ją na podstawie stosunku użyczenia i poczynił na tej nieruchomości nakłady zwiększające jej wartość (nakłady użyteczne), może dochodzić zwrotu wartości tych nakładów od osób, które są właścicielami nieruchomości w dacie orzekania o zwrocie nakładów, czy też od osób, które były właścicielami w czasie, kiedy nakłady zostały dokonane oraz czy podstawą żądania zwrotu tych nakładów jest przepis art. 226 k.c. w związku z przepisem art. 230 k.c., czy też przepisy regulujące stosunek użyczenia”. Sąd Najwyższy wskazał wówczas, że 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. 405 k.c., a jedynie postanowienia umowy stron lub przepisy szczególne regulujące rozliczenie nakładów w danym stosunku prawnym. Powyższy pogląd Sąd orzekający w niniejszej sprawie w pełni podziela.***

W ocenie Sądu a także w orzecznictwie innych Sądów przeważa pogląd, że roszczenie o zwrot nakładów ma charakter obligacyjny. Jako roszczenie obligacyjne roszczenie o zwrot nakładów może być kierowane tylko przeciwko właścicielowi, który odebrał rzecz z nakładami. W razie zbycia rzeczy nabywcy nie łączy z byłym posiadaczem żaden stosunek zobowiązaniowy, chyba że co innego wynika z umowy między zbywcą a nabywcą (vide Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 19 grudnia 2006r., V CSK 324/2006).

W sprawie nie budzi wątpliwości, że nakłady na sporną nieruchomość czynione były w czasie, gdy właścicielem nieruchomości i zarazem wynajmującym był ojciec pozwanej- R. P..

***Z tych względów Sąd w oparciu o art. 677 kc a contrario powództwo o zwrot nakładów oddalił.***

W świetle przedstawionych wyżej okoliczności nie zasługuje na uwzględnienie również roszczenie pozwanych wobec powódki z tytułu odszkodowania za pogorszenie nieruchomości. W świetle treści art. 677 kc z takim ewentualnym roszczeniem winien wystąpić jedynie wynajmujący R. P. a nie pozwani.

W tym stanie rzeczy Sąd na podstawie powołanego wyżej przepisu powództwo E. S. i R. S. oddalił jako bezzasadne.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 102 kpc dającego Sądowi możliwość w wypadkach szczególnie uzasadnionych, zasądzenia od strony przegrywającej tylko części kosztów albo nieobciążania jej w ogóle kosztami, wówczas gdy sprzeciwiają się temu względy słuszności. Sąd na podstawie powyższego przepisu, uwzględniając całokształt okoliczności konkretnej sprawy, zasad współżycia społecznego oraz kierując się własnym poczuciem sprawiedliwości ocenia, czy zachodzą podstawy do nienakładania na stronę przegrywającą proces obowiązku zwrotu kosztów poniesionych przez wygrywającego proces przeciwnika. Wśród okoliczności branych pod uwagę przez Sąd przy ocenie przesłanek z art. 102 kpc, które mogą prowadzić do wydania opisanego w nim rozstrzygnięcia o kosztach, w doktrynie wskazuje się m.in. na okoliczności dotyczące stanu majątkowego i sytuacji życiowej strony oraz stopień zawłości sprawy oraz jej charakter. W niniejszej sprawie koszty procesu poniesione przez powódkę M. D. stanowią kwotę 2.417,00 zł (wynagrodzenie pełnomocnika). Zdaniem Sądu obciążenie pozwanych zapłatą tych kosztów spowodowałoby istotny uszczerbek ich utrzymania. Sytuacja materialna zarówno pozwanych jak i powódki była przedmiotem badania na etapie ubiegania się przez strony o zwolnienie od kosztów sądowych, oceniona została jako trudna i nie uległa znaczącej poprawie w toku procesu.

Z tych względów również Sąd kosztami sądowymi, w części od uiszczenia których strony zostały zwolnione obciążył Skarb Państwa i odstąpił od obciążenia stron pozostałymi kosztami sądowymi i kosztami tymi również obciążył Skarb Państwa.

***SSR Karolina Pawlik***

## ZARZĄDZENIE

1. Odpis wyroku z uzasadnieniem doręczyć:

- pełnomocnikowi powódki;

2. Za 14 dni lub z wpływem.

M., 15.12.2016r.

SSR K. P.