

## UZASADNIENIE

W dniu 11 grudnia 2015 roku do Sądu Rejonowego w Radzynie Podlaskim wpłynął pozew powoda E. J. (1) przeciwko pozwanej E. O.. W pozwie tym powód domagał się zasądzenia od pozwanej kwoty 50.000 zł tytułem wkładu finansowego jaki poniósł w remont domu pozwanej w trakcie trwania konkubinatu stron (k. 11 – 11v.).

W odpowiedzi na pozew pozwana nie uznała żądania pozwu i podniosła, iż remont został wykonany za jej własne środki finansowe, zaś powód nie poniósł w związku z powyższym remontem żadnych kosztów (k. 40 – 40v.).

W toku procesu strony podjęły próbę zakończenia sporu w drodze mediacji, jednakże do zawarcia ugody nie doszło na skutek rozbieżności co do wysokości zasadności żądania powoda (k. 110 – 111).

W toku procesu strony podtrzymywały swoje początkowe stanowiska.

### **Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:**

Powód E. J. (1) oraz pozwana E. O. w okresie od 2005 roku do 2011 roku żyli wspólnie w nieformalnym związku - konkubinacie. W tym czasie prowadzili wspólne gospodarstwo domowe.

W dniu 1 kwietnia 2009 roku pozwana E. O. zawarła ze Spółdzielczą Kasą Oszczędnościowo – Kredytową im. Z. C. w L. umowę pożyczki. Na podstawie tej umowy pozwana pożyczyła kwotę 15.000 zł, zaś wypłacono jej kwotę 14.550 zł. Pożyczkę tą poręczył m.in. powód E. J. (1).

W dniu 24 września 2009 roku pozwana kupiła umową zawartą w formie aktu notarialnego działkę nr (...) położoną w K., zabudowaną domem drewnianym, trzypiętrowym za cenę 5.000 zł, zaś w dniu 27 lipca 2017 roku pozwana wspólnie z małoletnią córką sprzedała nieruchomość za kwotę 14.000 zł. Z uzyskanych pieniędzy pozwana kupiła wyżej wymienioną nieruchomość, samochód osobowy, za który zapłaciła 4.000 zł, wystawiła zmarłemu mężowi pomnik za kwotę 4.500 zł. Reszta pieniędzy została wykorzystana na codzienne życie oraz zakup pralki, lodówki i dwóch foteli. Pozwana E. O. w tamtym okresie uzyskiwała dochody w wysokości: 420 zł renty, 400 zł alimentów otrzymywanych na syna i zasiłków rodzinnych w wysokości około 300 zł miesięcznie. Rata miesięczna kredytu wynosiła około 320 zł. Pozwana miała na utrzymaniu dwoje małoletnich dzieci.

Powód E. J. (1) w dniu 7 czerwca 2011 roku sprzedał, umową zawartą w formie aktu notarialnego, nieruchomość będącą jego własnością za kwotę 50.000 zł.

Od czerwca 2011 roku pozwana E. O. zaczęła kupować materiały niezbędne do remontu domu na nieruchomości zakupionej przez nią w 2009 roku.

W wakacje 2012 roku powód i pozwana zaczęli remontować wyżej wspomnianą nieruchomość. W trakcie remontu została zdjęta płyta pilśniowa, którą były obite pomieszczenia wewnątrz domu i położona została płyta karton-gips, pomalowane ściany, zrobione wylewki w łazience i w wiatrołapie, położone płytki w łazience oraz panele podłogowe w pozostałych pomieszczeniach, wstawione trzy nowe okna oraz wycięte miejsce na drzwi i wstawione nowe drzwi w to miejsce, zostało wykonane zadaszenie nad tarasem, zainstalowane centralne ogrzewanie, doprowadzona do łazienki woda, wykonana w całości łazienka i kotłownia. Powyższe prace wykonywali zatrudnieni przez powoda oraz pozwaną pracownicy A. K., E. R. (1). Całkowity koszt wykonanych prac wraz z wadami i usterkami powstałymi przy ich wykonywaniu został oszacowany przez biegłego na kwotę 28.819,27 zł

W dniu 13 marca 2012 roku pozwana E. O. wspólnie z córką umową sprzedaży zawartą w formie aktu notarialnego sprzedały przysługujące im udziały w nieruchomości za cenę po 25.000 zł każda i część tej kwoty pozwana przeznaczyła na dofinansowanie remontu. W dniu 18 września 2012 roku pozwana zawarła kolejną umowę pożyczki w (...) im. Z. (...) w L. w wysokości 1.500 zł.

Przed powyższą sprzedażą oraz po niej, w trakcie, gdy pozwana dysponowała gotówką ze sprzedaży nieruchomości, pozwana wykorzystywała pieniądze przekazywane przez powoda również na wydatki związane z codziennym życiem.

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dowodów w postaci dokumentów: zestawu faktur (k. 41 – 56), umowy pożyczki z dnia 1 kwietnia 2009 roku (k. 75 – 76) umowy pożyczki z dnia 18 września 2012 roku (k. 71 – 74v.), aktów notarialnych z dnia 24 września 2009 roku Rep. A. (...) (k. 77 – 78v.), aktu notarialnego z dnia 27 lipca 2019 roku, Rep. A(...) (k. 79 – 81), aktu notarialnego z dnia 13 marca 2012 roku, Rep. A. (...) (k. 83 – 86v.), opinii biegłego z zakresu budownictwa B. Z. (k. 199 – 220, 243 – 245) oraz zeznań świadków A. K. (k. 170), E. R. (2) (k. 170v.), D. B. (k. 171), a także częściowo na podstawie zeznań świadków E. J. (2) (k. 170v. – 171), G. B. (k. 178 – 178v.) A. B. (k. 179) oraz stron: powoda E. J. (1) (k. 91v., 170v., 171v., 179, 271v. – 272, 273, 282v.) i pozwanej E. O. (k. 92, 171, 172v., 178v., 272 – 273, 282v.).

Sąd obdarzył wiarą wyżej wymienione dokumenty, albowiem ich autentyczność nie była kwestionowana przez żadną ze stron procesu.

Na wiarę w ocenie Sądu zasługuje opinia biegłego z zakresu budownictwa B. Z., gdyż została sporządzona przez osobę posiadającą konieczną i wystarczającą wiedzę w opiniowanym przedmiocie, jest jasna oraz zawiera odpowiedzi na wszystkie zadane przez Sąd pytania.

Sąd obdarzył wiarą zeznania świadków A. K. (k. 170), E. R. (2) (k. 170v.), D. B. (k. 171), ponieważ są one szczerze i prawdziwe. Świadkowie ci w sposób jasny i rzetelny przedstawili zaobserwowane przez siebie fakty istotne dla rozstrzygnięcia sprawy.

Sąd nie dał wiary zeznaniom świadków E. J. (2) (k. 170v. – 171), G. B. (k. 178 – 178v.) A. B. (k. 179) w tym zakresie, w jakim wskazują oni tylko jedną ze stron jako podmiot finansujący remont domu. Osoby te są krewnymi stron i w sposób emocjonalny są silnie z nimi związane. Zeznania tych świadków, w tym zakresie są nieszczerze i nielogiczne. Świadkowie nie pamiętają wielu istotnych szczegółów, myślą kolejność wydarzeń i chcą przedstawić swoich krewnych w jak najlepszym świetle.

Z tych samych powodów i w tym samym zakresie Sąd nie dał wiary w całości zeznaniom powoda E. J. (1) i pozwanej E. O..

### ***Sąd Rejonowy zważy co następuje:***

Powództwo powoda E. J. (1) jest zasadne jedynie częściowo i jedynie częściowo zasługuje na uwzględnienie.

Strony procesu nie łączył żaden stosunek prawny. Pozostawały one w nieformalnym związku – konkubinacie. W trakcie trwania konkubinatu obie strony łożyły uzyskiwane przez siebie środki finansowe na prace remontowe wykonywane w domu znajdującym się na posesji stanowiącej własność pozwanej E. O..

Relacje majątkowe między konkubentami nie zostały uregulowane przepisami prawa. W zakresie rozliczeń między konkubentami nakładów poczynionych na nieruchomości w trakcie trwania konkubinatu w judykaturze i orzecznictwie wskazuje się na kilka różnych koncepcji dokonania takich rozliczeń. W ocenie Sądu, na podstawie zgromadzonego powyżej stanu faktycznego, należy przyjąć, iż zastosowanie znajdą tutaj rozliczenia między posiadaczem zależnym a właścicielem nieruchomości.

Niewątpliwie powoda E. J. (1) można uznać za posiadacza zależnego nieruchomości stanowiącej własność pozwanej E. O.. Powód dokonywał nakładów na nieruchomość należącą do pozwanej ze względu na łączący strony konkubinaty, czyli pozostawanie w faktycznym wspólnym pożyciu. Jednocześnie należy stwierdzić, iż stron nie łączyła żaden stosunek prawny.

W trakcie trwania konkubinatu strony dokonały wyżej wymienionych prac, które w ocenie Sądu należy uznać za nakłady użyteczne, czyli takie, które nie są niezbędne do zachowania rzeczy w stanie dotychczasowym, ale służą zwiększeniu jej wartości i przydatności gospodarczej.

„W orzecznictwie Sądu Najwyższego ugruntowana została teza, zgodnie z którą pierwszeństwo mają przepisy umowne regulujące rozliczenie nakładów, które posiadacz zależny poczynił w okresie korzystania z rzeczy, oraz że art. 226 kc, podobnie jak art. 405 kc, ma zastosowanie tylko w sytuacji, gdy nie było stosunku prawnego będący podstawą korzystania z rzeczy albo że przepisy regulujące ten stosunek nie zawierają szczególnych regulacji określających zasady rozliczenia nakładów (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 5 marca 2009 r., III CZP 6/09; uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 30 września 2005 r., III CZP 50/05; uchwałę z dnia 10 maja 2006 r., III CZP 11/06 czy też wyrok Sądu Najwyższego z dnia 7 kwietnia 2005 r., II CK 569/04; por. ponadto wyrok Sądu Najwyższego z dnia 30 czerwca 1972 r., III CRN 91/72)” (zob. wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie I ACa 60/12; LEX nr 1238242).

Zgodnie z przepisem art. 226§1 kc w zw. z art. 230 kc posiadacz zależny może żądać zwrotu nakładów użytecznych o tyle, o ile zwiększają wartość rzeczy w chwili jej wydania właścicielowi. Bezspornie wymienione powyżej prace wykonane na nieruchomości pozwanej znacznie podniosły wartość nieruchomości. Nieruchomość ta została wydana i znajduje się w wyłącznym posiadaniu pozwanej E. O.. Powodowi E. J. (1) przysługuje zatem roszczenie o zwrot poniesionych na nieruchomość pozwanej nakładów użytecznych.

Pozwana E. O. w trakcie postępowania mediacyjnego uznawała co do zasady roszczenie powoda (k. 111), sporna zostawała jednak kwestia wysokości zwrotu poniesionych przez powoda środków finansowych. Strony procesu prowadzili w trakcie trwania konkubinatu wspólne gospodarstwo domowe i na wzajem ponosili koszty nie związane ściśle ze swoją osobą, tak jak wspólne opłaty za media, zakup żywności.

W trakcie trwania procesu pozwana E. O. nie umiała wytłumaczyć skąd pochodziły środki na zakup materiałów potrzebnych do remontu wymienione na fakturach znajdujących się na k. 41, 48 i 49 akt sprawy. W czerwcu i listopadzie 2011 roku pozwana nie posiadała znacznych środków finansowych, albowiem nieruchomość sprzedała dopiero w marcu 2012 roku, a wskazane powyżej źródła jej dochodów nie umożliwiały w ocenie Sądu dokonanie takich zakupów tylko i wyłącznie z własnych oszczędności. Ponadto sama pozwana potwierdziła na rozprawie w dniu 17 lipca 2018 roku, iż powód mógł dokładać się do ponoszenia kosztów nakładów, również w ten sposób, że ponosił koszty utrzymania rodziny pozwanej, zaś ona całe uzyskiwane dochody przeznaczala na dokonywanie niezbędnych zakupów na remont domu. Zamieszkując ze sobą i prowadząc razem wspólne gospodarstwo domowe strony procesu w ocenie Sądu w równych częściach ponosiły koszty związane z wyżej wymienionymi nakładami na nieruchomość.

Nakłady te zostały oszacowane przez biegłego na kwotę 28.819,27 zł. Połowa tej kwoty to 14.409,64 zł i taką też kwotę Sąd zasądził od pozwanej E. O. na rzecz powoda E. J. (1).

W pozostałej części Sąd powództwo oddalił jako bezzasadne.

Na podstawie art. 100 kpc Sąd stosunkowo rozdzielił koszty procesu.

Powód E. J. (1) domagał się zasądzenia kwoty 50.000 zł zaś otrzymał kwotę 14.409,64 zł wygrał zatem proces w 29% ((14.409,64 zł : 50.000 zł) x 100%), a przegrał w 71%.

Powód E. J. (1) poniósł koszty procesu w łącznej wysokości 800 zł. Na kwotę tą składają się opłata od pozwu w wysokości 300 zł oraz zaliczka na koszty opinii biegłego w wysokości 500 zł.

Pozwana E. O. poniosła koszty w wysokości 2.417 zł. Na kwotę powyższą składają się opłata skarbową od pełnomocnictwa w wysokości 17 zł oraz koszty zastępstwa procesowego w wysokości 2.400 zł ustalone na podstawie § 6 pkt 5 Rozporządzenia z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszeni przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (t. jedn. Dz. U. z 2013 r. poz. 461 z późn. zm.).

Łączna wysokość kosztów procesu poniesiona przez obie strony wynosi 3.217 zł, zaś 29% tej kwoty wynosi 932,93 zł, zaś 71% wynosi 2.284,07 zł. Powód przegrywając proces w 71 % winien ponieść koszty procesu w wysokości 2.284,07 zł, zaś poniósł jedynie w wysokości 800 zł. Mając na uwadze powyższe Sąd zasądził od powoda E. J. (1) na rzecz pozwanej E. O. kwotę 1.484,07 zł stanowiącą różnicę między wysokością kosztów procesu, które winien ponieść powód, a wysokością kosztów procesu, które dotychczas poniósł.

W toku trwania procesu część kosztów procesu została poniesiona tymczasowo przez Skarb Państwa. Są to opłata od pozwu w wysokości 2.200 zł, część kosztów opinii biegłego w wysokości 498,70 zł oraz koszty opinii uzupełniającej w wysokości 97,17 zł. Łączna wysokość kosztów poniesiona przez Skarb Państwa wynosi 2.795,87 zł. Kwotę tą Sąd na podstawie art. 113 ust 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (t. jedn. Dz. U. z 2018 r. poz. 300 z późn. zm) rozdzielił stosunkowo zgodnie z wynikiem procesu i nakazał ściągnąć na rzecz Skarbu Państwa (Sąd Rejonowy w Radzynie Podlaskim) od powoda E. J. (1) kwotę 1.985,07 zł, zaś od pozwanej E. O. kwotę 810,80 zł.

Z przytoczonych wyżej wglądów i z mocy powołanych przepisów Sąd orzekł jak w wyroku.