

*Sygn. akt IC 590/15*

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 1 grudnia 2017r.

Sąd Okręgowy w Świdnicy Wydział I Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący: SSR (del.) Hanna Płonka

**Protokolant : Anna Ogrodnik**

po rozpoznaniu w dniu 17 listopada 2017r. w Świdnicy

na rozprawie

**sprawy z powództwa G. G.**

**przeciwko M. K.**

**o zapłatę kwoty 93.750, 00 zł.**

I. zasądza od pozwanej M. K. na rzecz powoda G. G. kwotę 34.687,50 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 27 marca 2015r.;

II. w pozostałym zakresie powództwo oddala;

III. zasądza od powoda na rzecz pozwanej kwotę 1.872,00 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego;

IV. nakazuje powodowi uiścić na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Świdnicy kwotę 5.133,00 zł tytułem kosztów procesu poniesionych tymczasowo przez Skarb Państwa;

V. nakazuje pozwanej uiścić na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Świdnicy kwotę 5.070,00 zł tytułem kosztów procesu poniesionych tymczasowo przez Skarb Państwa.

Sygn. akt IC 590/15

## UZASADNIENIE

**Powód G. G.** wystąpił z powództwem przeciwko M. K. o zapłatę kwoty 93.750 zł tytułem zwrotu nakładów na nieruchomość stanowiącą własność M. K. o numerze KW (...) wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz zasądzenie od pozwanej na rzecz powoda kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu swojego roszczenia powód podał, że jest zięciem pozwanej M. K.. Związek małżeński między powodem, a córką pozwanej został zawarty w dniu (...) r. Powód uzyskał zgodę od pozwanej M. K. i jej męża J. K. (1) na wykonanie budynku mieszkalnego na ich nieruchomości. Budynek ten miał stanowić tzw. dobudówkę do znajdującego się na tej nieruchomości budynku. Wszelkie prace budowlane zostały wykonane i sfinansowane przez powoda. Środki na ten cel powód pozyskiwał początkowo z prac dorywczych i okresowych wyjazdów w celach zarobkowych za granicę. Nakłady zostały poczynione w trakcie trwania małżeństwa z córką pozwanej A. G.. Dopiero dnia 4 lutego 2013 r. na podstawie umowy majątkowej zawartej między powodem, a córką pozwanej doszło do ustanowienia rozdzielnosci majątkowej. W dniu (...) r. małżeństwo zostało rozwiązane przez rozwód. W ocenie powoda, skoro nakłady na nieruchomość czynione były w trakcie trwania wspólności majątkowej małżeńskiej, są one objęte

majątkiem dorobkowym obojga małżonków. Dnia 2.02.2013 r. doszło do zawarcia umowy majątkowej małżeńskiej znoszącej wspólność, a na obecnym etapie pomiędzy byłymi małżonkami toczy się postępowanie w przedmiocie podziału majątku wspólnego, w ramach którego do rozliczenia zgłoszona została wierzytelność z tytułu nakładów na przedmiotową nieruchomość o wartości 300.000zł. Obaj małżonkowie odmówili przyjęcia tej wierzytelności. Wobec powyższego powód twierdzi, że połowa tej wierzytelności z tytułu nakładów przysługuje powodowi, a druga połowa byłej małżonce A. K. (1). Ponadto powód informował, że prace budowlane wykonane były za życia J. K. (1), natomiast ukończono je po jego śmierci. Zmarły pozostawił po sobie troje dzieci (w tym była małżonką powoda). Spadek po zmarłym nabyli po 1/8 pozwana M. K., A. K. (1) oraz dwoje jej rodzeństwa. Według powoda oznacza to, że pozwanej przysługuje 5/8 prawa własności przedmiotowej nieruchomości i w takim zakresie powód dochodzi wierzytelności przysługującej mu z tytułu nakładów względem M. K..

**Pozwana M. K.** wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powoda na jej rzecz kosztów procesu.

W uzasadnieniu pozwana przyznała, że w dniu (...) r. jej córka oraz powód zawarli związek małżeński, który następnie po (...) latach został rozwiązany przez rozwód. Podała, że w tym czasie powoda oraz córki pozwanej nie było stać na zakup jakiegokolwiek nieruchomości, dlatego pozwana wraz z mężem zaproponowali, aby zamieszkali z nimi. Początkowo udostępnili córce i zięciowi dwa pomieszczenia wraz z kuchnią i w tym czasie prowadzili wspólne gospodarstwo domowe. Córka i zięć nie dokładali się do rachunków oraz nie partycypowali w kosztach utrzymania nieruchomości. Po kilku latach wspólnego zamieszkiwania zostały poczynione ustalenia, iż córka i zięć zmodernizują część jednego z budynków należących do nieruchomości pozwanej oraz jej męża. Prace były wykonywane od 2002 r. do 2008 r. Odbywało się to z oszczędności pozwanej i jej zmarłego męża, a także z wynagrodzenia za prace córki. Łącznie pozwana wraz z mężem dołożyli do remontu 50.000 zł. Przedmiotowa nieruchomość jest wyłączną własnością rodziny pozwanej. Powód nigdy nie miał do niej żadnych praw. Nie był w niej zameldowany. Zięć pozwanej miał okresy kiedy pracował w Niemczech, ale też takie kiedy był bezrobotny. Córka pozwanej także pracowała w Niemczech i te pieniądze także były przeznaczane na remont nadbudówki. Pozwana oraz jej mąż nie zawarli z córką oraz jej mężem żadnej umowy. Nie płacono im żadnego czynszu. To, że córka pozwanej wraz z mężem zamieszkali w nieruchomości rodziców pozwanej wynikało z tego, że nie mieli oni możliwości zakupu nieruchomości, w której mogliby zamieszkać. Według pozwanej przedmiotowa nieruchomość została córce pozwanej oraz zięciowi oddana jedynie do bezpłatnego używania. Pozwana zgłosiła także zarzut przedawnienia roszczenia. Jej zdaniem zarówno umowa najmu jak i użyczenia przewidują roczny termin przedawnienia roszczeń biegnący od dnia zwrotu rzeczy.

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

Powód G. G. jest zięciem pozwanej M. K.. Związek małżeński między powodem, a córką pozwanej został zawarty dnia(...) r.

/bezsporne/

Pozwana wraz z mężem J. K. (1) udostępnili córce A. G. i zięciowi (powodowi) G. G. dwa pomieszczenia wraz z kuchnią w nieruchomości położonej w miejscowości (...), dla której Sąd Rejonowy w Świdnicy prowadzi księgę wieczysta nr KW (...). W tym czasie powód wraz z małżonką oraz pozwaną i jej mąż prowadzili wspólne gospodarstwo domowe. Po kilku latach wspólnego zamieszkiwania zostały poczynione ustalenia, że powód wraz z żoną (córka pozwanej) będą mogli zmodernizować część jednego z budynków należących do przedmiotowej nieruchomości.

dowód:

- zeznanie stron 649
- wypis z rejestru gruntów k. 17
- oznaczenie księgi wieczystej k. 18

Postanowieniem Sądu Rejonowego w Świdnicy z dnia 22 grudnia 2008 r., sygn. (...) spadek po J. K. (1) na podstawie dziedziczenia ustawowego nabyli M. K., A. K. (2), K. K. i A. G. w częściach po 1/4 każdy z nich.

dowód:

- postanowienie Sądu Rejonowego w Świdnicy z dnia 22 grudnia 2008 r. k. 190

Wyrokiem Sądu Okręgowego w Świdnicy z dnia (...) r. małżeństwo powoda oraz córki pozwanej zostało rozwiązane przez rozwód. Jeszcze wcześniej, tj. w dniu 4 lutego 2013 r. na podstawie umowy majątkowej małżeńskiej zawartej między powodem, a A. G. doszło do ustanowienia rozdzielności majątkowej.

- umowa majątkowa małżeńska z dnia 4 lutego 2013 r. k. 28

Pomiędzy powodem, a A. G. toczyło się postępowanie w przedmiocie podziału majątku wspólnego, w ramach którego do rozliczenia zgłoszona została wierzytelność z tytułu nakładów na przedmiotową nieruchomość o wartości 300.000 zł. Oboje małżonkowie odmówili przyjęcia tej wierzytelności. Postanowieniem Sądu Rejonowego w Świdnicy z dnia 7 marca 2017 r. w sprawie sygn. (...) postępowanie w sprawie o podział majątku wspólnego zostało umorzone.

dowód:

- protokół Sądu Rejonowego w Świdnicy z dnia 2 marca 2015 r. k. 184

- postanowienie Sądu Rejonowego w Świdnicy z dnia 7 marca 2017 r. w aktach sygn. (...) k. 233

Powód oraz A. K. (1) zaciągnęli kredyty, który planowali przeznaczyć na modernizację przybudówki w łącznej wysokości 30.000 zł. Jeden z tych kredytów został przeznaczony częściowo na spłatę pierwszego i na zakup auta. Rodzice A. K. (1) także partycypowali w kosztach remontu, Powód także ponosił koszty przeprowadzonego remontu. Jego dochody były znaczne gdy pracował za granicą. Powód uzyskiwał także dodatkowy dochód z prac dorywczych. Matka powoda B. G. przekazała kwotę 20.000 na wykonanie elewacji. W budynku został wymieniony dach, więźba dachowa, został podniesiony budynek, zostały wymienione okna, podłogi, panele, zostało zrobione ogrzewanie oraz instalacje. Zostały zakupione schody. Zrobiono balkon. Wymienione zostały drzwi garażowe oraz drzwi zewnętrzne. Zrobiona została elewacja budynku.

dowód: zeznanie świadka A. K. (1) k. 272 P. K., B. G., M. T., S. K., J. Z. - k. 222

Z. D., J. K. (2) k. 272

Zakres i rodzaj wykonanych prac, poniesionych nakładów przedmiotowej nieruchomości był następujący:

1) zamontowanie bramy garażowej i wykonanie nowej instalacji elektrycznej, posadowienie pieca C.O. do którego przyłączono instalację ogrzewania, wybudowanie komina;

2) wyrabowanie starych posadzek, ułożenie nowych posadzek i płytek ceramicznych, zamurowanie drzwi łączących pomieszczenie z mieszkaniem w budynku głównym, wybicie otworu i obsadzenie drzwi od strony garażu, zamontowanie drzwi wejściowych, wycięcie części stropu i zamontowanie schodów na piętro, zbitcie starych tynków i ułożenie nowych tynków tradycyjnych, następnie pomalowanych, obłożeniu ścian przy schodach płytkami gipsowymi (imitacja kamienia);

3) wyrabowanie podłóg drewnianych, wylanie posadzek oraz pokrycie podłóg w pokojach panelami, a w kuchni płytkami ceramicznymi.

- 4) wyrobowanie istniejącego dachu (więźby i pokrycia), istniejące ściany pogrubiono i nadmurowano o ok. 2/3 wysokości. Wykonano drewniany strop nad piętrem (izolowany wełną, kryty w części płytą (...)), wykonano nową w części izolowaną więźbę dachową i pokryto ją blachodachówką;
- 5) wykonanie ścianek działowych pomieszczeń piętra, wykonano nowe tynki, część ścian obłożono płytą GK, pomalowano, a w części pokryto tapetą ściany kuchni i pokoi
- 6) zamontowano nowe okna i drzwi, wykonano schody na poddasze, ułożono sieci i instalacje, ogrzewanie zasilane indywidualnie dla tej części zabudowy z pieca garażu, a sieć elektryczna, wodna i kanalizacja wpięte zostały do instalacji budynku głównego;
- 7) wykonano elewację, wylano płytę balkonu.

Prace dotyczyły głównie przebudowy piętra budynku. Niepełną, pozbawioną instalacji kondygnację łącznie z dachem wyrobowano, a na bazie części istniejących ścian piętra nadbudowano pełną kondygnację, którą przykryto nowym dachem. Piętro podzielono ścianami działowymi na pomieszczenia, które wykończono, wyposażono w sieci i instalacje, zamontowano stolarkę, schody. Następnie wykonano elewację budynku. Prace te doprowadziły do tego, że w budynku powstały funkcjonalne, odpowiadające obecnym wymogom i standardom pomieszczenia mieszkalne. Duża część stropu nad piętrem, część podbudowy stropu oraz podłoga strychu, a także część ścian piętra została zachowana i wyposażona w nowy układ konstrukcji kondygnacji piętra i poddasza. Zachowany został strop w części „wysokiej byłego piętra”, a przedłużono/dobudowano strop nad piętrem w miejscach, gdzie wcześniej następowały skosy więźby dachowej. Podniesiono ściany sztywne budynku.

Wartość nieruchomości ustalona została na kwotę 550.000 zł. Wartość nakładów poniesionych w trakcie trwania związku powoda z A. G. na przedmiotową nieruchomość (inaczej wpływ poniesionych nakładów na ustaloną wartość) wynosi 111.000 zł. Przy ustaleniu wartości uwzględniony został zakres robót i stan budynku dobudówki oraz stan budynku głównego, ograniczając jedynie samo ustalenie kwoty nakładów do budynku dobudówki. Oba są składową jednej nieruchomości. Wartość nakładów tak na dobudówkę jak i budynek główny ujęty został w ustalonej wartości. Przy ustaleniu wartości nieruchomości uwzględniony został fakt, że nakłady, przebudowa budynku dobudówki obarczona jest przymiotem wady wyróżniającej ją ujemnie od nieruchomości przyjętych do porównania w takiej postaci, że zostały te nakłady- prace budowlane wykonane bez uzyskania wcześniej pozwolenia na prace budowlane. Koszt takich prac uwzględniający właściwy zakres robót, uzgodnień i branż projektu ustalono na kwotę 13.000 zł. Koszty te to poziom formalnego zalegalizowania.

dowód:

- opinia biegłego sądowego z zakresu wyceny nieruchomości sporządzona przez J. P. z dnia 31 maja 2017 r. k. 537 oraz opinia uzupełniająca k. 608

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powództwo zasługiwało na częściowe uwzględnienie.

W przedmiotowej sprawie niewątpliwie istotna jest odpowiedź na pytanie jaki charakter miało posiadanie spornej nieruchomości przez powoda. W myśl art. 710 k.c. przez umowę użyczenia użyczający zobowiązuje się zezwolić biorącemu na czas oznaczony lub nieoznaczony, na bezpłatne używanie oddanej mu w tym celu rzeczy. Umowa użyczenia jest najczęściej motywowana bezinteresownością i chęcią przyjscia z pomocą osobom bliskim, jak miało to miejsce w niniejszej sprawie. Korzystanie z nieruchomości opierało się na więzi powinowactwa łączącej powoda z pozwaną oraz pokrewieństwa pomiędzy nią a żoną powoda. Pozwana udostępniła bowiem młodemu małżonkom – swojej córce i powodowi część pomieszczeń w budynku do zamieszkania. Nie uiszczali oni z tego tytułu na rzecz pozwanej czynszu czy innych opłat, nie ponosili żadnych kosztów związanych z użytkowaniem części nieruchomości. Jeśli chodzi więc o pomieszczenia gotowe do zamieszkania znajdujące się w części głównej budynku, na piętrze, które

powód wraz z małżonką zajmowali po wprowadzeniu się do domu teściów, uznać należało, że strony łączył stosunek prawny, który należy zakwalifikować jako użyczenie. Pozwana udostępniła pomieszczenia w górnej kondygnacji nieruchomości powodowi i jego żonie z zamiarem bezinteresownej pomocy młodym małżonkom w zaspokojeniu ich potrzeb mieszkaniowych. Nie żądała od nich żadnych opłat z tego tytułu. Jednak co do części przybudówki, w ocenie Sądu nie może być mowy, w momencie ponoszenia na nią nakładów, o umowie użyczenia między stronami. Stan budynku, przed przeprowadzeniem w nim remontu nie pozwalał na zamieszkanie w nim przez powoda i jego rodzinę. Świadczą o tym zeznania świadków: P. K., M. T., S. K., J. Z. (k.219-221) oraz dokumentacja fotograficzna nieruchomości. Stosunek użyczenia, czy quasi użyczenia, mieszkania w budynku nie mógł jeszcze istnieć skoro według zeznań powoda małżonkowie zamieszkali w budynku już po jego wybudowaniu i wykończeniu a więc już po dokonaniu nakładów, w 2011 r., a dopiero później można mówić o dorozumianej umowie użyczenia między stronami. W odniesieniu do okresu budowy wykazano zarówno (tzw. corpus possessionis) jak i wolę powoda współwładania lub współużytkowania skoro z ustaleń wynika, że powód na nieruchomości przebywał i okazjonalnie zlecał pewne prace, nawet jeżeli ich w całości nie finansował. Można więc przyjąć, że powód był współposiadaczem lub współposiadaczem (tylko z żoną) zależnym. Uprawnienie do zamieszkiwania w cudzym lokalu mógł powód wywodzić tylko ze stosunków rodzinnych, w którym krewni jego żony udostępniili jemu i żonie lokal do bezpłatnego zamieszkania. Odwołując się do tych faktów usprawiedliwionym jest przyjęcie, iż na podstawie porozumienia pomiędzy teściami a zięciem i córką, powód wraz z żoną nie władał nią, a jedynie za zgodą i przy aprobachie właścicieli dokonywał rozbudowy przybudówki przystosowując ją do późniejszego wykorzystania w celach mieszkaniowych. Zakończenie tych prac miało w przyszłości dopiero owocować zawarciem umowy „quasi użyczenia” powstałej części nieruchomości. Dlatego w ocenie Sądu w przedmiotowej sytuacji nie mogą mieć zastosowania przepisy dotyczące użyczenia, a tym samym dalsze przepisy zastosowane do rozliczenia nakładów wynikające z prowadzenia cudzych spraw bez zlecenia, czy idąc dalej za piśmiennictwem – przyjmując zgodę właścicieli na dokonanie nakładów, przepisy o zleceniu. W omawianej sytuacji Sąd przyjął, iż zastosowanie znajdują przepisy art. 226 k.c. (brak umowy między stronami w momencie dokonywania nakładów). Stosunki między powodem a właścicielami nieruchomości nie zostały uregulowane, a skoro tak, to zgodnie z art. 230 k.c. do rozliczenia nakładów należy stosować przepisy art. 224- 226 k.c. Pozwana wbrew twierdzeniom powoda nie zachęcała go do przeprowadzania remontów, ale remonty akceptowała. Uznając zatem, że w sprawie nie mają zastosowania przepisy dotyczące zwrotu nakładów dokonanych w ramach umowy użyczenia oraz uwzględniając ustalone okoliczności faktyczne, przyjąć należy, iż zastosowanie w realiach niniejszej sprawy znajdzie przepis normujący stosunki między właścicielem rzeczy a posiadaczem zależnym, tj. osobą, która włada rzeczą jak użytkownik, zastawnik, najemca, dzierżawca lub mający inne prawo, z którym łączy się określone władztwo nad cudzą rzeczą (art. 230 k.c.), zgodnie z którym do stosunków między właścicielem rzeczy a posiadaczem zależnym (również w zakresie wzajemnych rozliczeń stron) znajdują odpowiednie zastosowanie przepisy normujące stosunki między właścicielem rzeczy a posiadaczem samoistnym (art. 224-229 k.c.). Nakłady według pozwu powód miał czynić we własnym interesie. Powód więc pozostawał w ocenie Sądu współposiadaczem zależnym nieruchomości, z materiału sprawy nie wynikało bowiem, by strony łączyła w tym zakresie jakakolwiek nazwana umowa prawa cywilnego, czy też by działania te odbywać się miały na zasadzie prowadzenia cudzych spraw bez zlecenia. Oceniając sytuację powoda w okresie w którym czynione były nakłady stanowiące przedmiot rozliczeń w niniejszej sprawie, należy mieć na uwadze, że kryterium dobrej wiary w kontekście zasad współżycia społecznego nadawane jest liberalniejsze znaczenie na gruncie art. 231 k.c. Tego rodzaju wykładnia aktualna pozostaje również w odniesieniu do art. 226 k.c. W zakresie kwalifikacji dokonanych prac jako nakładów koniecznych lub nakładów zwiększających wartość rzeczy, należy stwierdzić, że nakładami koniecznymi są wydatki, których celem jest utrzymanie rzeczy w stanie zdatnym do normalnego korzystania, zgodnie z przeznaczeniem. Mieszczą się tu wydatki na remonty i konserwację rzeczy, dokonanie zasiewów, utrzymanie inwentarza, podatki oraz inne świadczenia publiczne, a także ubezpieczenia rzeczy. Natomiast nakłady nieodpowiadające temu celowi, a więc nakłady zmierzające do ulepszenia rzeczy ("nakłady użyteczne") albo nadanie jej cech odpowiadających szczególnym upodobaniom posiadacza ("nakłady zbytkowne") stanowią rodzaj innych nakładów w rozumieniu art. 226 k.c. ( tak wyr. SN z dnia 22.03.2006 r., III CSK 3/06, LEX nr 196597). W przedmiotowej sprawie niewątpliwie mamy do czynienia z nakładami użytecznymi a nawet zbytkowymi, bowiem zarówno powód jak i jego małżonka dostosowywali powstałą przybudówkę wyłącznie do własnych potrzeb, mieli też możliwość urządzenia jej zgodnie z własnym gustem i potrzebami. Trudno tu natomiast mówić o nakładach

koniecznych, w kontekście sytuacji, kiedy przed dokonaniem nakładów ta część nieruchomości nie nadawała się w ogóle do zamieszkania.

Roszczenia z tytułu nakładów poczynionych na przygotowanie mieszkania dla powoda i jego żony były finansowane z dochodów uzyskiwanych w trakcie trwania związku małżeńskiego i weszły do majątku wspólnego małżonków. Z materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie wynika, iż pieniądze na inwestycję pochodziły z pracy małżonków jak i darowizn czynionych na ich rzecz zarówno przez powódkę wraz z mężem jak i przez matkę powoda (20 000 zł na elewację – zeznania B. G. – k 220). Zgodzić należy się z twierdzeniem, iż aktualnie, na skutek rozvodu i ustania wspólności majątkowej małżeńskiej (sprawa o podział majątku wspólnego została umorzona – akta sprawy Sądu Rejonowego w Świdnicy o sygn. (...)), roszczenie powoda jest objęte współwłasnością w częściach ułamkowych, przy czym w ramach tej współwłasności udziały małżonków są równe. Zgodnie ze sporządzoną przez biegłego sądowego mgr J. P., na zlecenie Sądu, opinią wskazującą podniesienie wartości całej nieruchomości poprzez nakłady dokonane przez powoda, wartość ta zwiększyła się o 111 000 zł. Sąd opinię tę uznał za profesjonalną i rzetelną, przyjmując, iż mimo zarzutów powoda, sposób wyliczenia wzrostu wartości nieruchomości wskazany w opinii w pełni odpowiada przyjętym standardom i nie pozostaje w sprzeczności z Rozporządzeniem z 21 września 2004 r. w sprawie wyceny nieruchomości. Biegły odniósł się w sposób jasny i wyczerpujący do zarzutów stawianych przez powoda co do opinii głównej, zarówno w opinii pisemnej uzupełniającej jak i opinii ustnej, a jego wyjaśnienia w ocenie Sądu nie pozostawiają żadnych wątpliwości co do prawidłowości zastosowanej metody i sposobu wyliczeń. Zgodnie bowiem z treścią art. 226 § 1 k.c. w zw. Z art. 230 k.c. (posiadacz zależny)– **zwrotu innych nakładów samoistny posiadacz w dobrej wierze może żądać o tyle, o ile zwiększają wartość rzeczy w chwili jej wydania właścicielowi**. Nie sposób więc zgodzić się z powodem, iż wyliczenia wskazane przez biegłego, dotyczące różnicy w wartości nieruchomości przed dokonaniem na nią nakładów i po ich dokonaniu są błędne i że Sąd winien wziąć pod uwagę wartość kosztorysową nakładów poniesionych przez powoda.

Mając powyższe na uwadze Sąd przyjął, iż kwota 111 000 zł, winna być podzielona na pół, ze względu na wspólność majątkową małżeńską (55 500 zł), a także pomniejszona co do udziału pozwanej we własności nieruchomości. Po śmierci męża pozwana posiada 5/8 udziałów w nieruchomości położonej w (...), gminie Ż.. Tak więc Sąd zasądził od pozwanej na rzecz powoda kwotę

**34 687,50 zł** stanowiącą 5/8 kwoty 55 500 zł – czyli poniesionych przez powoda nakładów na nieruchomość, z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia powództwa.

Pozwana w toku procesu podniosła zarzut przedawnienia dochodzonego przez powoda roszczenia. Zarzut ten należy uznać za chybiony, zarówno w kontekście oceny niniejszej sprawy przez pryzmat umowy użyczenia, jak i przy rozliczeniu nakładów w oparciu o treść przepisów dotyczącym posiadania zależnego. W świetle art. 229 k.c. w związku z art. 230 k.c. roszczenie powoda nie było przedawnione. Przepis ten przewiduje tak jak art. 719 k.c. roczny termin przedawnienia liczony od dnia zwrotu rzeczy. W przedmiotowej sprawie Sąd miał na uwadze moment wyprowadzenia się powoda z przedmiotowej nieruchomości – 5 kwietnia 2013 r.

W dniu 17 marca 2014 r. został złożony w Sądzie Rejonowym w Świdnicy wniosek o zawezwanie pozwanej do próby ugodowej (akta Sądu Rejonowego w Świdnicy o sygn. (...)). Sprawa ta została zakończona w dniu 24 kwietnia 2014 r. Zgodnie zaś z treścią art. 124 § 2 k.c. bieg przerwanych biegu przedawnienia liczy się na nowo od momentu zakończenia sprawy o zawezwanie do próby ugodowej. Powództwo natomiast zostało wniesione w dniu 27 marca 2015 r., a więc przed upływem rocznego terminu od zakończenia sprawy o zawezwanie do próby ugodowej.

O kosztach procesu orzeczono na mocy art. 100 k.p.c. stosunkowo je rozdzielając. Powód wygrał proces w 37% (dochodzona pozwem kwota to 93 750 zł), pozwana natomiast w 63%. Łączne koszty poniesione w sprawie wyniosły 9014,40 zł – pozwana więc winna uiścić z tego tytułu kwotę 3335,32 zł, powód zaś 5679,07 zł. Powód wpłacił jednak zaliczkę na koszty biegłego w wysokości 1500 zł i o tę kwotę Sąd pomniejszył jego należność wobec Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Świdnicy, co daje kwotę 4179,07 zł. Powód był częściowo zwolniony od opłat od pozwu – ponad kwotę 2000 zł. Łączna opłata wynosiła 4688 zł. Tak więc pozwana przegrywając proces w 37% winna uiścić z tego tytułu 1735 zł, a powód 2954 zł (-2000zł już uiszczone). Tak więc łączna kwota do zwrotu przez powoda na

rzecz S. Państwa wyniosła 5 133 zł, a przez pozwaną 5 070 zł. Koszty zastępstwa procesowego Sąd przyznał również proporcjonalnie. Zgodnie z obowiązującym w dniu wniesienia powództwa rozporządzeniem Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu koszty zastępstwa procesowego przy kwocie 93 750 zł dochodzonej pozwem, wynosiły 7 200 zł oraz 17 zł tytułem opłaty od pełnomocnictwa. Proporcjonalnie – 37% -2664 zł, 63% – 4536 zł. Dlatego Sąd zasądził od powoda na rzecz pozwanej kwotę 1872zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego ( (...)- (...) = 1872 zł).

Mając powyższe na uwadze orzeczono jak w sentencji.