

Sygn. akt XIV C 1437/14

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 18 października 2018 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu XIV Wydział Cywilny z siedzibą w Pile

w składzie następującym:

Przewodniczący SSO J. Grudziński

Protokolant sekr. sąd. A. Oszczywała

po rozpoznaniu w dniu 4 października 2018 r. w Pile

sprawy z powództwa **I. B. (B.)**

przeciwko **R. B. (1) (B.)**

o zapłatę

1. Zasądza od pozwanego R. B. (1) rzecz powódki I. B. kwotę 62.109,32 zł (sześćdziesiąt dwa tysiące sto dziewięć złotych trzydzieści dwa grosze) z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 12 marca 2015 r. do dnia zapłaty;
2. W pozostałej części oddala powództwo;
3. Zasądza od pozwanego na rzecz powódki 7.367,35 zł (siedem tysięcy trzysta sześćdziesiąt siedem złotych trzydzieści pięć groszy) tytułem kosztów procesu.

J. Grudziński

Sygn. akt XIV C 1437/14

UZASADNIENIE

W pozwie opatrzonym datą 28 lipca 2014 r., który wpłynął do Sądu do Sądu Okręgowego w Poznaniu XIV Wydział Cywilny z siedzibą w Pile w dniu 29 grudnia 2014 r., powódka I. B. wniosła o:

- zasądzenie od pozwanego R. B. (1) na rzecz powódki I. B. kwoty 46.648,50 zł ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia 15.11.2008 r. do dnia zapłaty,
- zasądzenie od pozwanego na rzecz powódki kwoty 38.789,91 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 15.11.2012 r. do dnia zapłaty,
- zasądzenie od pozwanego na rzecz powódki kwoty 3.409,70 zł z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty,
- zasądzenie od pozwanego na rzecz powódki kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm.

W uzasadnieniu pozwu powódka podała, że na mocy ugody zawartej w dniu 28 lipca 2004 r. między pozwanym i Bankiem (...) SA przy udziale powódki, pozwany miał przenieść na dzieci powódki M. i W. B. własność nieruchomości w postaci lokalu nr (...) położonego w Ś., składającego się z dwóch pokoi, kuchni, wc, schowka, przedpokoju i pomieszczenia socjalnego, o łącznej powierzchni użytkowej 65,70 m, położonego na drugim piętrze w budynku nr (...)

przy ulicy (...) w Ś., dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w Świdnicy V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą Kw nr (...), z własnością tej nieruchomości łączy się udział wynoszący 7,29 % we wspólnych częściach budynku i w prawie użytkownika wieczystego gruntu, na którym budynek jest posadowiony, obje tego księgą wieczystą Kw nr (...), po spłaceniu przez I. B. wierzytelności obciążającej hipotekę opisanej wyżej nieruchomości.

Powódka nie chcąc pozostawać bez mieszkania z małymi dziećmi, zgodziła się na dokonanie spłaty, mimo że po rozwodzie z bratem pozwanego została niemal bez środków do życia, bez pracy i bez alimentów. Powódka pozostawiła dzieci po opieką matki i wyjechała za granicę, gdzie pracowała fizycznie po 12-16 godzin na dobę w ciężkich warunkach, aby tylko móc spłacić zobowiązanie wynikające z ugody z bankiem, a następnie zaciągnęła kredyt, który do dzisiaj spłaca. Ostatecznie powódka spłaciła kredyt obciążający hipotekę nieruchomości w 2008 roku. Po spłacie zobowiązania i uzyskaniu zaświadczenia z banku, powódka telefonicznie wezwała pozwanego do wykonania ugody i przeniesienia własności lokalu mieszkalnego położonego w Ś. przy ulicy (...) w drodze darowizny na rzecz małoletnich wówczas dzieci powódki. Pozwany stwierdził, iż wykona zobowiązanie, ale w zamian za zapłatę na jego rzecz 100.000 zł. W sytuacji, gdy telefoniczne monity nie przyniosły efektu w dniu 24 października 2012 r. powódka za pośrednictwem swojego pełnomocnika wezwała pozwanego do wykonania ugody zgodnie z jej treścią. Pozwany jednak nie zamierzał wykonać przyjętego na siebie zobowiązania zgodnie z treścią ugody i jak wynika z pism jego pełnomocnika oraz postępowania w sprawie zawarcia ugody, gdyż żąda w zamian za przeniesienie własności nieruchomości położonej w Ś. przy ul. (...) zapłaty na swoją rzecz kwoty 70.000 zł do 57.000 zł.

Pozwany nie wypełnił przyjętego na siebie zobowiązania, mimo spełnienia świadczenia przez powódkę. W tej sytuacji, wobec niewykonania zobowiązania przez pozwanego powódka poniosła szkodę, zatem na podstawie art. 471 k.c. ma prawo żądać, aby pozwany pokrył szkodę, jaka poniosła. I tak powódka spłaciła kredyt w łącznej kwocie 46.648,50 zł oraz dokonywała nakładów na nieruchomość, która miała być własnością jej dzieci, w postaci założenia centralnego ogrzewania, wymiany okien, odgrzybiania, remontu łazienki – koszty jakie związku z tym poniosła to kwota 19.720,31 zł.

Powódka przez okres 10 lat dokonała szeregu wartościowych nakładów na nieruchomość, gdyż po spłacie kredytu obciążającego hipotekę, przedmiotowy lokal miał stanowić własność jej dzieci. Jednakże z uwagi na formę ugody, powódka nie ma możliwości dochodzić od pozwanego wykonania zobowiązania inaczej niż przez zwrot spłaconego przez nią kredytu wraz z odsetkami oraz zwrotu nakładów i opłat, jakie poniosła za mieszkanie. Powódka poniosła również koszty podatku od nieruchomości i koszty opłat za użytkowanie wieczyste, co daje kwotę 1.188,35 zł na październik; kolejne opłaty do dnia złożenia pozwu to kwota 124,70 zł. Powódka poniosła również należności związane z opłatami za mieszkanie i z opłatą za fundusz remontowy, które to opłaty do października 2012 r. wyniosły 17.881,25 zł i następnie do dnia wniesienia pozwu 3.285 zł. Tak więc nakłady, opłaty za mieszkanie i podatek od nieruchomości wraz z użytkowaniem wieczystym do października 2012 r. powódka poniosła w wysokości 38.789,91 zł a od dnia wezwania pozwanego do próby ugodowej do dnia wniesienia pozwu opłaty wyżej opisane to kwota 3.409,70zł.

Pozwany opóźnia się z wykonaniem zobowiązania, zatem na podstawie art. 481 k.c. odsetki od kwot opisanych powyżej są powódce należne.

W odpowiedzi na pozew z dnia 26 marca 2015 r. pozwany R. B. (1) wniósł o oddalenie powództwa w całości i o zasądzenie od powódki kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa przez radcę prawnego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu odpowiedzi na pozew pozwany potwierdził, że powódka zawarła w dniu 28 lipca 2004 r. umowę z Bankiem (...), w której złożyła oświadczenie, że dokona spłaty pożyczki zaciągniętej przez jej męża pod warunkiem pod warunkiem, że w przyszłości pozwany dokona darowizny na rzecz dzieci powódki. Dokonanie tej darowizny objęte było wspólnymi uzgodnieniami i określone dodatkowymi warunkami, które nie zostały spełnione i dlatego darowizna nie została dokonana.

Pozwany wyjaśnił, że stał się współwłaścicielem mieszkania położonego w Ś. przy ulicy (...) w wyniku spadkobrania po swej zmarłej w 1999 r. matce wraz ze swym ojcem i bratem P.. W wyniku działu spadku pozwany stał się właścicielem

tego mieszkania. Pozwany wskazał, że kredyt ten wcale nie był zaciągany w związku z nabywaniem mieszkania, czy to na jego zakup, czy też określony jego remont. Ów kredyt był zobowiązaniem jedynie P. B., a pozwany wyraził jedynie zgodę, jeszcze jako współwłaściciel, na ustanowienie na tej nieruchomości zabezpieczenia, w związku z tym kredytem. Konkretyzując – kredyt nigdy nie był zobowiązaniem P. B., ani osobistym, ani wspólnym z powódką i dlatego nie ma żadnego powodu, by uwzględniać jego istnienie i fakt dokonania jego spłaty przez powódkę. Powódka nigdy nie dokonała spłaty zadłużenia należącego do R. B. (1). I. B. dokonała spłaty własnego zadłużenia, które było skutkiem zaciągnięcia kredytu przez jej męża, a pieniądze te nigdy nie były wydatkowane na cele związane choćby pośrednio z mieszkaniem tzn. były wydatkowane na całkiem inne cele niż mieszkanie.

Umowa ugody, jaką zawarła powódka z Bankiem nie miała nic wspólnego z prawem do mieszkania i nie była zawarta celem zabezpieczenia kredytu pozwanego, a kredytu jaki zaciągnął mąż powódki. W związku z faktem, iż w chwili zaciągania kredytu przez męża powódki mieszkanie stanowiło współwłasność, która należała do męża powódki, ojca pozwanego oraz do pozwanego. Dla skutecznego udzielenia zabezpieczenia konieczna była zgoda wszystkich współwłaścicieli, a więc również pozwanego. Kredyt natomiast był zaciągany jedynie przez jednego ze współwłaścicieli mieszkania, a mianowicie przez męża powódki. Pozwany jak również jego ojciec wyrazili zgodę na udzielenie zabezpieczenia w postaci hipoteki na zabezpieczenie spłaty kredytu zaciągniętego przez męża powódki (brata pozwanego). Tak więc nigdy powódka nie dokonała spłaty zobowiązania pozwanego.

Pozwany podniósł również, że powódka nie posiada własnego tytułu prawnego do lokalu i zajmuje lokal mieszkalny położony w Ś. jedynie na podstawie zgody wyrażonej jej przez jej męża. Mieszkanie stanowi własność pozwanego. Na mocy umowy pozwany pozostawił lokal do bezpłatnego używania swojemu bratu, bowiem takie były uzgodnienia pomiędzy pozwanym a jego bratem. Na mocy tej umowy biorący w używanie ma obowiązek wykonywać na własny koszt wszelkich napraw niezbędnych do zachowania lokalu w stanie niepogorszonym. Nie ma więc żadnego powodu, by pozwany miał ponosić koszty, które obciążają biorącego w używanie, czyli męża powódki.

Powódka nigdy nie uzyskała zgody pozwanego na dokonywanie wymiany okien, odgrzybiania (lokal nigdy nie był zagrzybiony), remont łazienki, czy też remont centralnego ogrzewania. O ile wykonanie tych prac było niezbędne dla zachowania lokalu w stanie niepogorszonym, to koszty na mocy zawartej umowy obciążają biorącego w używanie, a nie pozwanego.

Pozwany zaprzeczył zatem, by na nim spoczywał jakikolwiek obowiązek zapłaty zobowiązań objętych pozwem.

W toku dalszego postępowania w sprawie strony podtrzymały swoje wcześniejsze żądania i twierdzenia.

Sąd ustalił, co następuje:

I. B. i P. B. zawarli związek małżeński w 1990 roku. Mają dwoje wspólnych dzieci: M. i W..

Po ślubie małżonkowie zamieszkali w mieszkaniu rodziców męża przy ulicy (...) w Ś.. Po urodzeniu syna małżonkowie B. kupili nieduże mieszkanie przy ulicy (...). Po urodzeniu córki zamienili mieszkanie na większe – położone przy ulicy (...).

W 1999 roku zmarła matka P. B.; dwa lata później zmarł jego ojciec. Z uwagi na to, że mieszkanie przy ulicy (...) było większe, P. B. namówił żonę, żeby małżonkowie przenieśli się do tego lokalu, a swoje mieszkanie przy ulicy (...) sprzedali, co też się stało. B. zapewniał żonę, że lokal przy (...) stanie się jego własnością, a jego brat R. zrzeknie się swojego udziału w spadku po rodzicach. Faktycznie jednak stało się inaczej. 18 stycznia 2002 r. w Kancelarii Notarialnej w Ś. przed notariuszem R. B. (2) P. B. i R. B. (1) zawarli w formie aktu notarialnego umowę działu spadku i zniesienia współwłasności nieruchomości, stanowiącej lokal mieszkalny nr (...), składający się z dwóch pokoi, kuchni, wc, schowka, przedpokoju i pomieszczenia socjalnego o powierzchni użytkowej 65,70 m², położony w Ś. przy ulicy (...), objęty księgą wieczystą Kw nr (...) wraz z udziałem w częściach wspólnych budynku i prawie użytkowania wieczystego działki gruntu, na której budynek ten jest posadowiony, w taki sposób, że nieruchomość tę nabył R. B. (1). Strony tego aktu notarialnego ustaliły także, że z tytułu dokonywanego działu spadku i zniesienia współwłasności nieruchomości

nie czynią sobie żadnych dopłat ani spłat. P. B. nie poinformował żony o treści i skutkach aktu notarialnego z 18.01.2002 r. I. B. pozostawała w błędnym przekonaniu, że mieszkanie stanowi własność jej męża.

P. B. prowadził działalność gospodarczą. I. B. nie była zaangażowana w przedsięwzięcia gospodarcze męża i nie miała na nie wpływu. Z tego powodu 16 grudnia 1999 r. w Kancelarii Notarialnej w Ś. przed notariuszem R. B. (2) P. B. i I. B. zawarli w formie aktu notarialnego umowę majątkową małżeńską, w której z dniem zawarcia umowy wyłączyli obowiązującą do tej pory w ich małżeństwie wspólność ustawową. 26 marca 2001 r. P. B. zawarł z Bankiem (...) SA I Oddział w Ś. umowę nr (...) o pożyczkę hipoteczną spłacaną w malejących strumieniach płatności. Bank udzielił pożyczkobiorcy pożyczki w wysokości 40.000 zł; termin spłaty pożyczki wynosił 15 lat i miała być ona spłacana w miesięcznych ratach kapitałowych w wysokości po 222, 20 zł (pierwsza rata w wysokości 226,20 zł). Zabezpieczeniem pożyczki miała być hipoteka zwykła w kwocie stanowiącej równowartość udzielonej pożyczki wraz z należnymi odsetkami, ustanowiona na lokalu mieszkalnym nr (...) w Ś. przy ul. (...). 28 maja 2001 r. w dziale IV księgi wieczystej Kw nr (...) (obecny numer kś. wieczystej (...)) została wpisana na rzecz Banku (...) w Ś. z tytułu zabezpieczenia spłaty pożyczki z 26.03.2001 r., hipoteka umowna zwykła w wysokości 40.000 zł.

W 2002 roku rozpoczęły się kłopoty P. B. w związku z prowadzoną przez niego działalnością gospodarczą. Firma zaczęła przynosić straty i wkrótce upadła. P. B. popadł w depresję. Jego małżeństwo się rozpadło. W 2004 roku związek małżeński I. B. i P. B. został rozwiązany przez rozwód. Pożyczka hipoteczna udzielona w 2001 roku nie została spłacona i Bank podjął działania egzekucyjne. Egzekucja została skierowana do lokalu mieszkalnego przy ulicy (...) w Ś., w którym mieszkała I. M.-B. z dziećmi. Przed rodziną stało widmo eksmisji „na bruk”. M.-B. zwróciła się do prezydenta miasta z prośbą o pomoc w uzyskaniu lokalu komunalnego. Udzielono jej informacji, że skoro sprzedała swoje mieszkanie, to lokalu od miasta nie dostanie. I. B. skierowała się do Banku, pytając, co może zrobić, żeby nie stracić dachu nad głową. Odpowiedziano jej, że jeśli spłaci kredyt zabezpieczony hipoteką ustanowioną na lokalu przy ulicy (...), to bank wykreśli hipotekę, a ona wraz z dziećmi będzie nadal mogła korzystać z mieszkania. Jednocześnie R. B. (1) zapewniał bratową, że nie będzie rościł żadnych pretensji do mieszkania.

I. B. podjęła rozmowy z Bankiem (...) SA Oddział w Ś. o tym, na jakich zasadach zadłużenie obciążające hipotekę lokalu przy ulicy (...) ma być spłacone. W dniu 9 lipca 2004 r. I. M.-B. wpłaciła na rachunek Banku tytułem spłaty pożyczki hipotecznej nr (...) kwotę 10.000 zł.

28 lipca 2004 r. w Ś. została zawarta umowa ugody. Stronami umowy byli Bank (...) SA I Oddział w Ś. (w dalszej części ugody zwany Bankiem), reprezentowany przez dyrektora Oddziału A. B. i pełnomocnika I. W. oraz R. B. (1) i I. B.. Bank oświadczył, że na dzień zawarcia umowy z tytułu pożyczki hipotecznej udzielonej umową nr (...) z 26.03.2001 r. istnieje zobowiązanie P. B. wobec Banku w kwocie 32.389,01 zł, w tym kapitał 32.076,90 zł i odsetki 312,11 zł. Wierzytelność Banku jest zabezpieczona hipoteką umowną w kwocie 40.000 zł na nieruchomości położonej w Ś., ul. (...), dla której urządzona jest Kw (...). I. B. oświadczyła, że pozostałe zadłużenie zobowiązuje się spłacić, ale pod warunkiem, że po spłaceniu należności, Bank wykreśli hipotekę, a po spłaceniu wierzytelności Banku, R. B. (1) jako właściciel nieruchomości, dla której urządzona jest Kw (...), w drodze darowizny, przekaze ją na rzecz dzieci I. B.. R. B. (1) oświadczył, że notarialnie dokona darowizny na rzecz małoletnich dzieci I. B. najpóźniej do dnia spłacenia wierzytelności obciążającej hipotekę i w tym zakresie poddaje się egzekucji stosownie do postanowień art. 777 k.p.c. Własnoręczność podpisu R. B. (1) pod umową została poświadczona przez notariusza.

Aby spłacić pożyczkę hipoteczną zaciągniętą przez P. B., I. M.-B. podjęła pracę w Niemczech. Pracowała fizycznie po kilkanaście godzin dziennie. Do kraju wróciła w 2007 roku. Znalazła pracę w urzędzie wojewódzkim; u pracodawcy zaciągnęła kredyt socjalny i wszystkie pieniądze z tego tytułu wpłaciła do Banku (...) SA. Łącznie z tytułu spłaty pożyczki hipotecznej z 26.03.2001 r. i odsetek od tej pożyczki I. M. – B. wpłaciła do Banku kwotę 42.389,01 zł.

7 października 2007 r. Bank (...) SA I Oddział w Ś. wydał dokument zatytułowany „Zezwolenie na wykreślenie hipoteki umownej”, w którym powołując się na treść art. 95 ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. Prawo bankowe, stwierdza się, że w dniu 28 września 2008 r. została spłacona pożyczka hipoteczna udzielona przez Bank (...) SA I Oddział w Ś. w dniu 26 marca 2001 r. na podstawie umowy o pożyczkę nr (...). Ze względu na spłatę pożyczki Bank wyraził zgodę na

wykreślenie hipoteki umownej w kwocie 40.000 zł wraz z odsetkami wpisanej na rzecz Banku do księgi wieczystej Kw (...), dla lokalu mieszkalnego nr (...) znajdującego się w Ś. przy ulicy (...), stanowiącego własność R. B. (1) wraz ze wszystkimi odnoszącymi się do niej wpisami dodatkowymi na wniosek R. B. (1).

Po spłaceniu pożyczki i po wykreśleniu hipoteki przez Bank, I. M.-B. zwróciła się do R. B. (1) o przeniesienie własności lokalu na jej dzieci z godnie z tym, co zostało ustalone w ugodzie. R. B. (1) odmówił; za przepisanie mieszkania żądał dodatkowych pieniędzy, na co z kolei nie wyraziła zgody I. M.-B..

23 kwietnia 2014 r. W. B., M. B. i I. B. skierowali do Sądu Rejonowego w Pile wniosek o zawezwanie do zawarcia ugody, w którym wnieśli o wezwanie uczestnika R. B. (1) do zawarcia ugody sądowej, na mocy której złoży on oświadczenie woli o przeniesieniu na rzecz „powodów” W. B. i M. B. nieruchomości w postaci samodzielnego lokalu mieszkalnego nr (...), składającego się z dwóch pokoi, kuchni, wc, schowka, przedpokoju i pomieszczenia socjalnego o łącznej powierzchni użytkowej 65,70 m², położonego na trzecim piętrze w budynku nr (...) przy ulicy (...) w Ś., dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w Świdnicy V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą Kw nr (...), z własnością tej nieruchomości łączy się udział wynoszący 7,29 % we wspólnych częściach budynku i w prawie użytkowania wieczystego gruntu, na którym budynek jest posadowiony, objętego księgą wieczystą Kw nr (...) o wartości 120.000 zł ewentualnie wezwanie uczestnika do zawarcia ugody sądowej, na mocy której złoży on oświadczenie o wypłaceniu na rzecz wnioskodawców solidarnie kwoty 120.000 zł w terminie 14 dni od dnia zawarcia ugody. Do wniosku załączyli wnioskodawcy odpis ugody z 28.07.2004 r. i odpis zaświadczenia Banku (...) SA z 07.10.2007 r. o zezwoleniu na wykreślenie hipoteki. Na posiedzeniu w dniu 24 lipca 2014 r. nie doszło do zawarcia ugody.

Budynek, w którym znajduje się mieszkanie stanowiące obecnie własność R. B. (1), położony przy ulicy (...) w Ś., został wybudowany w 1935 roku; jest obiektem budowlanym wolnostojącym o zmiennej wysokości od 3 do 4 kondygnacji, podpiwniczony, o konstrukcji ścian, murowanej, z dachem wielospadowym pokrytym dachówką ceramiczną na podkładzie z lat drewnianych.

W czasie gdy małżonkowie B. zamieszkali z rodzicami P. B. w tym lokalu, mieszkanie było ogrzewane piecami kaflowymi, podłoga była wyłożona gumoleum, stolarka okienna i drzwiowa była drewniana, wypaczona, instalacja elektryczna wykonana z aluminium. Poza bieżącą konserwacją, od czasu zamieszkania rodziców P. B., w mieszkaniu nie były czynione żadne istotne nakłady. Począwszy od 2001 roku małżonkowie B. rozpoczęli prace remontowe w lokalu; były one kontynuowane także po 2004 roku, kiedy to P. B. wyprowadził się z mieszkania. W ramach prac remontowych w lokalu mieszkalnym położonym w Ś. przy ulicy (...) została wykonana: wymiana stolarki okiennej i podokienników wewnętrznych; wymiana częściowa stolarki drzwiowej; wymiana posadzek w kuchni, przedpokoju i łazience, związana z wykonaniem nowej instalacji wodno-kanalizacyjnej; zamurowanie częściowe otworu okiennego zewnętrznego i otynkowanie; licowanie ścian płytami w łazience i w kuchni; wykonanie pieca kaflowego; montaż przewodów instalacji c.o., przyborów oraz pieca; wymiana częściowa przewodów instalacji wodno-kanalizacyjnej, wymiana armatury wodno-kanalizacyjnej; wymiana armatury gazowej w kuchni; wymiana instalacji elektrycznej z przewodów aluminiowych na przewody miedziane oraz osprzętu (gniazda, wyłączniki) ; wykonanie malowania. Poczynione nakłady na remont lokalu przyczyniły się do polepszenia stanu technicznego lokalu i spowodowały wzrost jego wartości o kwotę 52.989 zł. R. B. (1) bywał w mieszkaniu przy (...) 45/7 w Ś. w czasie, gdy były przeprowadzane remonty. Nigdy nie sprzeciwiał się prowadzeniu tych prac ani nie negował ich zasadności i celowości; nigdy nie kwestionował także uprawnienia żony brata i jej dzieci do korzystania z tego mieszkania.

I. B. od czasu zamieszkania w lokalu przy (...) ponosiła także i ponosi nadal wszystkie opłaty związane z korzystaniem z mieszkania takie jak, opłaty na fundusz remontowy, podatek od nieruchomości oraz opłaty za media.

I. B. jest zatrudniona jako kontroler skarbowy w Urzędzie Skarbowym w Ś. z wynagrodzeniem około 2.500 zł miesięcznie. M. B. przebywa i pracuje za granicą. W. B. studiuje i pracuje w Ł..

Powyższy stan faktyczny został ustalony na podstawie następujących dowodów :

- 1/ przesłuchania powódki I. B. – k. 247 v.-249 v. w zw. z k. 161 (nagranie – k. 251; 00:05:41-00:12:30)
- 2/ przesłuchania pozwanego R. B. (1) (częściowo) – k. 292 v.-293 (nagranie – k. 294; 00:28:47-01:27:20)
- 3/ zeznań świadka – H. M. (1) - k. 121-122 (nagranie – k. 123; 00:01:21-00:12:30)
- 4/ opinii biegłego (opinii technicznej) Z. I. – k. 189-219
- 5/ barwnych fotografii – k. 134-145

6/ dokumentów w postaci: umowy ugody z 28.07.2004 r. – k. 17-17v., potwierdzenia wpłaty z 09.07.2004 r. – k. 18, zezwolenia na wykreślenie hipoteki z 07.10.2007 r. – k. 19, umowy majątkowej małżeńskiej z 16.12.1999 r. – k. 20-21, umowy działu spadku i zniesienia współwłasności nieruchomości z 18.01.2002 r. – k. 22-23v., odpisu księgi wieczystej – k. 24-27v., wezwania do wykonania ugody z 24.10.2012 r. z dowodem doręczenia – k. 28-29, odpowiedzi pozwanego z 21.09.2013 r. – k. 30-30v., umowy użyczenia lokalu mieszkalnego z 01.02.2002 r. – k. 66-67, umowy nr (...) o pożyczkę hipoteczną z 26.03.2001 r. – k. 74-81, zaświadczenia z 14.01.2003 r. – k. 82, projektu instalacji gazowej – k. 146-173, wniosku o zawezwanie do zawarcia ugody i protokołu posiedzenia znajdujących się w aktach sprawy I Co 530/14 SR w Pile.

Na wiarę w całości zasługiwały zeznania powódki I. B.. Przede wszystkim były one konsekwentne i logiczne. Przedstawiane przez powódkę fakty znalazły swe potwierdzenie w pozostałym materiale dowodowym zgromadzonym w aktach sprawy. W szczególności wypowiedzi powódki korespondują z treścią ugody z 28.07.2004 r., która ma zasadnicze znaczenie w sprawie; wyznaczała oba bowiem zakres obowiązków pozwanego w związku z dokonaniem spłaty pożyczki hipotecznej zabezpieczonej hipoteką na lokalu mieszkalnym.

Za niewiarygodne uznać należało zeznania pozwanego P. B. w części odnoszącej się do przyczyn odmowy przeniesienia przez niego własności lokalu na dzieci powódki, po spłaceniu zadłużenia. Wypowiedzi pozwanego o tym, że powódka jako pełnomocnik w jego firmie doprowadziła do powstania zadłużenia, nie zostały w żadnym stopniu potwierdzone.

Zasługują na wiarę zeznania H. M. (1). Potwierdziła ona, że były czynione nakłady na remont lokalu mieszkalnego w Ś., potwierdziła zakres tych nakładów oraz fakt, że pozwany zapewniał powódkę, że przepisze własność lokalu na jej dzieci.

Za wiarygodny i przydatny dla rozstrzygnięcia sprawy dowód należało uznać opinię biegłego Z. I.. Opinia została sporządzona w sposób fachowy i kompetentny przez osobę dysponującą odpowiednią wiedzą specjalną. Zastrzeżenia do opinii zgłoszone przez pozwanego w żadnym stopniu nie dyskwalifikują tego dowodu. Pozwany kwestionuje przede wszystkim zasadność i celowość dokonywania ulepszeń lokalu przez powódkę a ocena tej kwestii nie należy do biegłego tylko do Sądu.

Zgromadzone w aktach sprawy dokumenty nie wzbudziły wątpliwości co do ich prawdziwości i autentyczności. Powódka sugerowała, że podpis pod umową użyczenia lokalu mieszkalnego z 01.02.2002 r. nie jest podpisem P. B.. Okoliczności tej jednak w żaden sposób nie udowodniła.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo jest zasadne w części.

Stosownie do treści art. 471 Kodeksu cywilnego (w dalszej części powoływanego także jako k.c.), dłużnik obowiązany jest do naprawienia szkody wynikłej z niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania, chyba że niewykonanie lub nienależyte wykonanie jest następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi. Zasadnie na podstawie tego przepisu powódka może dochodzić wyrównania szkody, która poniosła wykonując umowę ugody z 28 lipca 2004 r. i oczekując, że przyjęte na siebie obowiązki tą umową pozwany R. B. (1) także wykona. Nie do końca trafne są wywody pozwanego, który podnosił, że spłacając pożyczkę hipoteczną z 26.03.2001 r. powódka

splacała własne zobowiązanie, ciężące na niej z tego tytułu, że jest żona pożyczkobiorcy P. B.. Dokonując spłaty pożyczki I. M.-B. realizowała zobowiązanie ciężące na niej zgodnie z tym, do czego zobowiązała się w ugodzie z lipca 2004 roku. Stroną tej umowy był także pozwany a ekwiwalentem obowiązku powódki był jego obowiązek przeniesienia własności lokalu mieszkalnego na dzieci powódki w przypadku spłacenia zobowiązań na rzecz Banku przez powódkę. Tę okoliczność pozwany w swoim rozumowaniu całkowicie pomija. Nie bierze bowiem pod uwagę, że choć sam pożyczki hipotecznej nie zaciągał, to był obowiązany do jej spłaty jako dłużnik rzeczowy - właściciel nieruchomości lokalowej obciążonej hipoteką ustanowioną jako zabezpieczenie tejże pożyczki. Przy uwzględnieniu tego skąd inąd oczywistego faktu, sens i cel ugody z 28.07.2004 r. jest najzupełniej jasny. Powódka i jej rodzina uzyskują prawo do mieszkania i możliwość jego używania bez zagrożenia, że zostaną z mieszkania usunięci, zaś pozwany uwalnia się od długu ciężącego na nim jako na dłużniku rzeczowym z tytułu ustanowienia hipoteki na lokalu. Wobec tego, że pozwany bez żadnym uzasadnionych przyczyn nie przeniósł własności lokalu na M. i W. B., powódka ma prawo domagać się zwrotu kwot, które uiściła na rzecz Banku (...) SA spłacając zadłużenie z tytułu pożyczki hipotecznej. Jeszcze raz należy podkreślić, że I. B. działała w wykonaniu umowy z 28.07.2004 r., a zatem wykonywała w dobrej wierze ciężący na niej obowiązek umowny.

Bardzo mocno należy podkreślić, że za uwzględnieniem roszczeń powódki przemawiają także istotne argumenty natury moralnej. Dowody przeprowadzone w sprawie potwierdzają, że I. B. w sprawie mieszkania przy ulicy (...) w Ś. została oszukana i to dwukrotnie. Pierwsze oszustwo polegało na tym, że powódka wyzbyła się własnego mieszkania w przekonaniu, że uzyska wraz z mężem prawo własności lokalu przy (...). Tymczasem P. B. i R. B. (1), bez wiedzy powódki, dokonali działu spadku w taki sposób, że wyłączne prawo własności lokalu nabył pozwany, który w lokalu tym nie mieszkał i „oficjalnie” nigdy nie zgłaszał do niego żadnych pretensji. Drugi raz powódka została oszukana, gdy wielkim wysiłkiem spłaciła zadłużenie z tytułu pożyczki zabezpieczonej hipoteką na lokalu. Wtedy pozwany odmówił przewłaszczenia mieszkania, powołując się na nieistniejące powody.

Dlatego zasadnym było zasądzenie od pozwanego na rzecz powódki kwoty 42.389,01 zł, którą to kwotę powódka uiściła tytułem spłaty pożyczki hipotecznej. Ustalenia poczynione w toku postępowania potwierdzają, że I. M.-B. najpierw z tego tytułu uiściła w dniu 9 lipca 2004 r. kwotę 10.000 zł, co było warunkiem podpisania ugody z bankiem i z pozwanym. Następnie została uiszczona, zgodnie z umową, kwota 32.389,01 zł, co Bank (...) SA potwierdził wystawiając zaświadczenie pozwalające na wykreślenie hipoteki z księgi wieczystej. Podkreślić należy, że odpowiedzialność odszkodowawcza pozwanego musi się ograniczać jedynie do kwot spłaconych przez powódkę w wykonaniu ugody z 28.07.2004 r., przy czym wcześniej zapłaconą kwotę 10.000 zł należało potraktować jako integralną część wykonania tej ugody.

Za uzasadnione uznał także Sąd żądanie zasądzenie od pozwanego kwoty 19.720,31 zł z tytułu nakładów poniesionych przez powódkę na remont (ulepszenie) lokalu mieszkalnego położonego w Ś. przy ulicy (...). Fakt poniesienia tych nakładów został wykazany dowodami przeprowadzonymi w toku postępowania: zeznaniami świadka H. M. (2), przesłuchaniem powódki oraz dowodem z opinii biegłego, która to opinia pozwoliła także na ustalenie wartości nakładów. W ocenie Sądu, podnoszone przez pozwanego argumenty przeciwko uwzględnieniu powództwa w tej części nie mogą zostać uznane za trafne. R. B. (1) wskazywał w szczególności, że ulepszanie lokalu nie było konieczne, a nadto on nigdy na dokonywanie tych ulepszeń (nakładów) nie wyrażał zgody. Ostatnie twierdzenie nie może zostać uznane za zgodne z prawdą, skoro pozwany w mieszkaniu przy (...) bywał, widział prace remontowe i nie tylko ich prowadzeniu się nie sprzeciwiał, ale wręcz je akceptował. Podkreślić przy tym należy, że nie idzie tu o wszystkie wydatki poniesione przez powódkę w związku z użytkowaniem lokalu, ale tylko o te, które zwiększyły wartość lokalu. Zwiększyły tym samym wartość majątku pozwanego jako właściciela mieszkania i to kosztem majątku powódki. Przeprowadzone prace remontowe podniosły standard lokalu przy ulicy (...) i zwiększyły jego wartość o kwotę 52.989 zł. Wzrost wartości lokalu jest czynnikiem obiektywnym, niezależnym od woli przekonania stron co do celowości i zasadności wykonanych prac remontowych. Istotne jest także, że wobec odszkodowawczego charakteru roszczenia powódki, do nakładów poczynionych w lokalu nie będą miały zastosowania przepisy art. 226 i następnych Kodeksu cywilnego o zwrocie nakładów między posiadaczem a właścicielem rzeczy. Z tytułu poniesionych nakładów należało zatem zasądzić od pozwanego na rzecz powódki kwotę 19.720,31 zł czyli taką, której zasądzenia z tego tytułu powódka się domagała.

Nie było podstaw do zasądzenia kwoty wyżej, mimo, że z opinii biegłego wynikało, że wskutek remontu lokalu jego wartość wzrosła o kwotę 52.989 zł.

W pozostałej części, powództwo, w ocenie Sądu, nie mogło zostać uwzględnione. Nie znajdują podstaw żądania zwrotu przez pozwanego na rzecz powódki kwot uiszczonych przez powódkę tytułem opłat za użytkowanie wieczyste, tytułem podatku od nieruchomości oraz wpłat na fundusz remontowy bądź też innych należności związanych z bieżącym użytkowaniem lokalu przy ulicy (...) w Ś.. Nie zachodzi bowiem adekwatny związek przyczynowy między niewykonaniem przez pozwanego ugody z 28.07.2004 r. a ponoszeniem tych wydatków przez powódkę. Jeśli idzie o wydatki na fundusz remontowy i inne wydatki związane z utrzymaniem nieruchomości wspólnej, to zgodnie z powszechną praktyką obciążają one dzierżawcę, najemcę lub biorącego w użyczenie. Możliwa jest również sytuacja, w której właściciel sam płaci te należności i żąda ich zwrotu od osoby korzystającej z jego lokalu lub uwzględnia to odpowiednio ustalając wysokość czynszu. Skoro powódka pozwanemu nigdy czynszu nie płaciła, bo pozwany tego nie żądał, to nie sposób uznać za uzasadnione i zgodne z zasadami współżycia społecznego, że powódka mogłaby dochodzić zwrotu tych należności. Powódka bowiem z lokalu korzystała i nadal z niego korzysta. Co się zaś tyczy podatku od nieruchomości i opłat za użytkowanie wieczyste gruntu, to są to należności obciążające właściciela nieruchomości zgodnie z decyzją o wysokości podatku (podatek od nieruchomości) i zgodnie z umową o oddanie gruntu w użytkowanie wieczyste. Nie istniała zatem ważna podstawa do zapłaty tych kwot przez powódkę na rzecz gminy. I. M.-B. nie musiała ich płacić. Nie może domagać się ich zwrotu na podstawie przepisów o bezpodstawnym wzbogaceniu (art. 411 pkt. 1 w zw. z art. 410 § 1 i 405 k.c.) jak też na podstawie przepisów dotyczących odpowiedzialności za niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania (art. 471 k.c.).

O odsetkach za opóźnienie od zasądzonej kwoty orzeczono na podstawie art. 481 § 1 i § 2 zd. 1 k.c. Zgodnie z tym przepisem odsetki te należą się powódce niezależnie od poniesionej szkody i od tego, czy pozwany ponosi odpowiedzialność za powstanie opóźnienia. Początek biegu odsetek za opóźnienie ustalono na pierwszy dzień po doręczeniu odpisu pozwu pozwanemu. W tym dniu bez wątpienia pozwany pozostała już w opóźnieniu co do zapłaty kwot zasądzonych wyrokiem. Z uwagi na to, że wszystkie uwzględnione w pozwie roszczenia powódki mają charakter roszczeń odszkodowawczych, termin ich spełniania nie wynikał ani z czynności prawnej, ani z mocy przepisu prawa. Dlatego odsetki za opóźnienie należą się powódce od dnia skutecznego wezwania do zapłaty tych kwot, co jest równoznaczne z doręzeniem pozwu.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 100 zd. 1 kpc. Zgodnie z tym przepisem, w razie częściowego tylko uwzględnienia żądań, koszty będą wzajemnie zniesione lub stosunkowo rozdzielone. Powódka domagała się w pozwie zasądzenie od pozwanego łącznie kwoty 88.848,11 zł; powództwo uwzględniono do kwoty 62.109,32 zł. Oznacza to, że powództwo uwzględniono w 70 %; w 30 % powódka zaś sprawę przegrała. Powódka ma zatem prawo domagać się od pozwanego 70 % poniesionych przez nią kosztów procesu i jednocześnie obowiązana jest zwrócić pozwanemu 30 % kosztów przez niego poniesionych. Powódka poniosła z tytułu kosztów procesu łącznie kwotę 12.846,36 zł (2.222 zł opłata od pozwu; 2.477,36 zł wykorzystana zaliczka na biegłego; 5.417 zł koszty zastępstwa procesowego; 2.730 zł koszty dojazdu pełnomocnika na rozprawę). Może więc żądać od pozwanego kwoty 8.992,45 zł (70 % z 12.846,36). Pozwany poniósł koszty zastępstwa procesowego w wysokości 5.417 zł. Ma prawo domagać się od powódki kwoty 1.625,10 zł (30 % z 5.417). Po wzajemnym obrachunku tych kwot, należało zatem zasądzić od pozwanego na rzecz powódki z tytułu kosztów procesu kwotę 7.367,35 zł.

Mając powyższe na uwadze, na podstawie wyżej powołanych przepisów prawa, orzeczono jak w sentencji wyroku.

J. Grudziński