

Sygn. I C 205/19

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 25 października 2021 r.

Sąd Okręgowy w Słupsku I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	sędzia Hanna Kaflak-Januszko
Protokolant:	starszy sekretarz sądowy Małgorzata Bugiel

po rozpoznaniu w dniu 29 września 2021 r. w Słupsku

na rozprawie

sprawy z powództwa J. D. (1)

przeciwko Z. K. i P. K. (1)

o zapłatę

I. zasądza od pozwanych Z. K. i P. K. (1) solidarnie na rzecz powoda J. D. (1) 159.500 zł (sto pięćdziesiąt dziewięć tysięcy pięćset złotych 00/100) z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od 19.12.2016 r. do dnia zapłaty;

II. oddala powództwo w pozostałym zakresie;

III. zasądza od pozwanych solidarnie na rzecz powoda 12.098,47 zł (dwanaście tysięcy dziewięćdziesiąt osiem złotych 47/100) kosztów procesu;

IV. nakazuje ściągnąć na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Słupsku nieuiszczone koszty sądowe:

a) od powoda J. D. (1) 634,55 zł (sześćset trzydzieści cztery złote 55/100) z należności zasądzonych w pkt I sentencji,

b) od pozwanych Z. K. i P. K. (1) solidarnie 12.861,59 zł (dwanaście tysięcy osiemset sześćdziesiąt jeden złotych 59/100).

I C 205/19

UZASADNIENIE

Powód (...)domagał się zasądzenia od pozwanych Z. K., P. K. (1) i P. K. (2) solidarnie:

- kwoty 238.105,00 zł tytułem zwrotu nakładów poniesionych na remont nieruchomości położonej przy ul. (...) w S., będącej własnością Z. K. i P. K. (1), dla której prowadzona jest przez Sad Rejonowy w Słupsku księga wieczysta nr (...) wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia wniesienia pozwu (tj. 19.12.2016 r.) do dnia zapłaty;

- kwoty 67.222,00 zł tytułem zwrotu kwoty sumy spłaconych rat kredytu liczonych za okres od dnia 1 kwietnia 2015 roku do 31 sierpnia 2017 roku wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty

co do kwoty 46.482 zł i z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 1 września 2017 roku do dnia zapłaty co do kwoty 20.740 zł.

Pozwani (...) i P. K. (2) w odpowiedzi na pozew wnieśli o oddalenie powództwa.

Wyrokiem z dnia 6 marca 2018 r. Sąd Okręgowy w S.:

1. oddalił powództwo;

2. zasądził od powoda J. D. (1) na rzecz każdego z pozwanych: Z. K., P. K. (1) i P. K. (2) po 10.817 zł (dziesięć tysięcy osiemset siedemnaście złotych) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Powyższe rozstrzygnięcie zostało wydane w oparciu o następujące ustalenia i rozważania:

Z. K. i P. K. (1) są właścicielami nieruchomości położonej w S. przy ul. (...). P. K. (2) jest jedyną córką Z. K. i P. K. (1). J. D. (1) jest właścicielem nieruchomości położonej przy ulicy (...).

P. K. (2) i J. D. (1) planując wspólne życie podjęli decyzję o zamieszkaniu na stałe w domu rodzinnym P. K. (2) tj. w nieruchomości położonej przy ul. (...) w S.. Dom ten był większy i bardziej komfortowy niż dom powoda. Wprowadzili się tam jeszcze przed zawarciem związku małżeńskiego.

Z. K. i P. K. (1) wyprowadzili się wówczas do mieszkania przy ulicy (...) w S.. Opuszczając dom przy ulicy (...) nie zamierzali do niego powrócić, albowiem od zawsze planowali, iż na starość przeniosą się do mieszkania w bloku, a dom udostępnią jedynej córce i założonej przez nią rodzinie. P. K. (2) wiedziała, że dom stanie się jej własnością po śmierci rodziców.

W dniu 1 lutego 2007 r. Z. K. i P. K. (1) oraz J. D. (1) i P. K. (2) zawarli w formie pisemnej umowę użyczenia domu jednorodzinnego położonego w S. przy ul. (...) o pow. 310 m². Na podstawie tej umowy Z. K. i P. K. (1) (użyczający) użyczyli i dali w bezpłatne użytkowanie P. K. (2) i J. D. (1) wyżej wskazaną nieruchomość na czas nieoznaczony.

W § 3 umowy biorący do używania oświadczyli, iż zapoznali się ze stanem przedmiotu użyczenia i stwierdzili, że jest on przydatny do umówionego użytku i nie zgłaszają żadnych zastrzeżeń.

W § 5 umowy biorący do używania zobowiązali się do wykonywania na własny koszt remontu lokalu oraz wszelkich napraw niezbędnych do zachowania lokalu w stanie niepogorszonym. Jednocześnie w § 10 strony zastrzegły, iż zmiany umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

J. D. (1) i P. K. (2) podjęli decyzję o wykonaniu remontu przedmiotowej nieruchomości.

W celu sfinansowania remontu J. D. (1) zawarł w dniu 5 kwietnia 2007 r. z (...) Bankiem (...) S.A. z siedzibą W. umowę kredytu hipotecznego (...), spłacanego w ratach annuitetowych, udzielonego w walucie wymiennej. Na mocy tej umowy powód uzyskał kredyt w wysokości 108.892,30 CHF z przeznaczeniem na remont domu przy ul. (...), spłatę zobowiązań kredytowych, oraz na własny cel z przeznaczeniem na potrzeby własne. W dniu 14 sierpnia 2007 r. w wyniku anektowania powyższej umowy powód uzyskał dodatkowo kwotę 44.491,90 CHF z przeznaczeniem na prace remontowe domu położonego przy ul. (...) i na potrzeby własne.

P. K. (1) i Z. K. nie negocjowali warunków kredytu, wysokości raty i waluty kredytu.

Zakres remontu nie był uzgadniany z właścicielami domu. P. i Z. K. nie podejmowali decyzji w przedmiocie prac remontowych, urządzenia domu, służyli natomiast radą i w razie potrzeby – pomocą. Rodzice P. K. (2) wychodzili bowiem z założenia, że z domu tego docelowo korzystać będzie córka wraz z rodziną, jej też przypadnie ta nieruchomość w spadku.

W okresie ciąży córki P. i Z. K. zamieszkali w domu przy ulicy (...), będącego własnością powoda. J. D. (1), z uwagi na obowiązki zawodowe przebywał bowiem wówczas często poza domem. Takie rozwiązanie było wygodne dla rodziny, albowiem ułatwiało rodzicom pozwanej świadczenie pomocy córce w pracach domowych, a następnie też w opiece nad małym synem. Między P. i Z. K. a J. D. (1) nie były prowadzone rozmowy dotyczące zamiany własności nieruchomości. Rodzice pozwanej zakładali, że opuszczą dom przy ulicy (...) i powrócą do mieszkania na H., kiedy ich wnuczek stanie się bardziej samodzielny. W trakcie zamieszkiwania przy ulicy (...) Z. K. i P. K. (1) sprzedali mieszkanie przy ulicy (...) i rozpoczęli budowę drugiego domu przy ulicy (...).

Dalej Sąd Okręgowy ustalił, że począwszy od roku 2012 roku małżeństwo J. D. (1) i P. D. przestało się układać. Małżonkowie starali się pokonać trudności i kontynuowali wspólne pożycie.

W dniu 13 grudnia 2014 roku J. D. (1) przeniósł się do pensjonatu prowadzonego przez brata. Nie zakładał wówczas, że małżeństwo z pozwaną zakończy się, dlatego też nie prosił wówczas rodziców pozwanej, by opuścili jego dom przy ulicy (...). W dniu 19 marca 2015 r. nastąpiło wydanie P. i Z. K. nieruchomości przy ulicy (...). Tego samego dnia pozwani Z. i P. K. (1) wydali powodowi J. D. (1) nieruchomość przy ul. (...).

Małżeństwo J. D. (1) i P. K. (2) zostało rozwiązane przez rozwód z orzeczeniem winy J. D. (1) w 2015 roku. Pozew o rozwód złożyła P. K. (2). Po orzeczeniu rozwodu między stronami toczyła się sprawa o podział majątku wspólnego, która zakończyła się zawarciem przez strony ugody. Ugoda dotyczyła rzeczowego podziału ruchomości. Od czasu orzeczenia rozwodu J. D. (1) nie rozmawiał z pozwanymi P. i Z. K..

W dniu 16 marca 2016 r. J. D. (1) złożył w Sądzie Rejonowym w Słupsku wniosek o zawiązanie Z. K. i P. K. (1) do zawarcia ugody obejmującej roszczenia powoda z tytułu nakładów poniesionych przez niego na nieruchomość położoną przy ul. (...) w S.

P. K. (2) nigdy nie reprezentowała rodziców jako pełnomocnik. Nie było też sytuacji by rodzice pozwanej powoływali się wobec J. D. (1) na udzielone P. K. (2) pełnomocnictwo.

Przechodząc do rozważań Sąd Okręgowy wskazał, że przedmiotem sporu jest roszczenie o zapłatę z tytułu zwrotu poniesionych przez powoda nakładów na nieruchomość pozwanych Z. K. i P. K. (1), co do której pozwani ci oraz powód i pozwana P. K. (2) zawarli pisemną umowę użyczenia.

Sąd zwrócił uwagę, że strona powodowa przytaczała szereg podstaw prawnych zgłoszonego żądania, czyniąc to niejako w „oderwaniu” od podstawy faktycznej powództwa jaką było zawarcie pisemnej umowy użyczenia, w której strony uregulowały kwestie rozliczenia nakładów. Wyjaśnił, że powoływane przez powoda liczne orzeczenia sądów powszechnych i Sądu Najwyższego były wydawane na tle odmiennych stanów faktycznych. Podkreślił, że wskazanie przez powoda przepisów prawa materialnego, mającego stanowić podstawy prawne dochodzonego roszczenia, chociaż niewymagane, nie pozostaje bez znaczenia dla przebiegu i wyniku sprawy. Wskazanie podstawy prawnej pośrednio określa bowiem również okoliczności faktyczne uzasadniające żądanie pozwu. Zdaniem Sądu I instancji o ile, co do zasady dopuszczalne jest zasądzenie roszczenia wynikającego z faktów przytoczonych przez powoda na innej podstawie prawnej niż wskazana przez niego, o tyle zasada ta nie oznacza, iż rolą sądu jest poszukiwanie roszczeń i podstaw prawnych mogących zaspokoić potencjalne racje powoda.

W niniejszej sprawie pełnomocnik strony powodowej wskazywał, iż podstawą prawną żądania w stosunku do pozwanych są art. 405 k.c., 410 k.c., 752 w zw. z 713 k.c., 226 § 1 k.c., 742 k.c.

Odnosząc się w pierwszej kolejności do pozwanych Z. i P. K. (1) Sąd Okręgowy wyjaśnił, że powód jako podstawę faktyczną swojego roszczenia wskazał obowiązek pozwanych zwrotu poczynionych przez powoda nakładów na dom jednorodzinny pozwanych, będący przedmiotem umowy użyczenia zawartej przez strony w formie pisemnej w dniu 1 lutego 2007 roku, rozwiązanej w sposób dorozumiany w dniu 19 marca 2015 roku.

Oceniając w pierwszej kolejności podniesiony przez pozwanych zarzut przedawnienia Sąd Okręgowy wskazał, iż należało rozpatrzyć go przez pryzmat art. 719 k.c. Strony różniły się w ocenie kiedy doszło do zwrotu nieruchomości. Strona pozwana wskazywała tu dzień 13 grudnia 2014 roku tj. datę wyprowadzenia się powoda do pensjonatu brata. Z kolei strona powodowa utrzymywała, iż do wydania nieruchomości doszło w dniu 19 marca 2015 roku, tj. gdy pozwani opuścili nieruchomość powoda i wprowadzili się ponownie do domu przy ulicy (...). W ocenie Sądu I instancji, o ile nie budzi wątpliwości, iż powód opuścił dom przy ul. (...) w grudniu 2014 r., to jednak zważając na istniejący wówczas od dłuższego czasu konflikt małżeński, trudno jest przyjąć, aby wyprowadzenie się powoda z tego domu miało właśnie wówczas charakter definitywny, a tym samym było tożsame z wydaniem go pozwanym Z. i P. K. (1), skutkującym rozpoczęciem biegu przedawnienia roszczeń z art. 719 k.c. Zebrany w sprawie materiał dowodowy nie pozwala na uznanie, by powód opuszczając dom w grudniu 2014 roku uczynił to z zamiarem przeniesienia swojego centrum życiowego poza dom przy ul. (...). Powód oprócz opuszczenia domu nie podjął żadnych czynności, które wskazywałyby na zamiar stałego opuszczenia domu przy ulicy (...). Dlatego też Sąd podzielił stanowisko strony powodowej, że do zwrotu nieruchomości pozwanym doszło w dniu 19 marca 2015 roku kiedy to ponownie wprowadzili się oni do domu przy ul. (...), a P. K. (2) podjęła decyzję o zakończeniu małżeństwa z powodem. W konsekwencji roczny termin przedawnienia upływał z dniem 19 marca 2016 roku. Mając na uwadze, że bieg rocznego terminu został przerwany przez zawezwanie w dniu 16 marca 2016 roku Z. K. i P. K. (1) do próby ugodowej, Sąd uznał, że roszczenie powoda oparte na podstawie faktycznej wywodzącej się z treści umowy użyczenia na dzień wytoczenia powództwa tj. 19 grudnia 2016 roku nie było przedawnione.

Przechodząc do merytorycznej oceny powództwa Sąd Okręgowy ponownie wskazał, iż powód powoływał się w podstawie faktycznej żądania na pisemną umowę stron użyczenia tego domu zawartą w dniu 1 lutego 2007 roku. Bezspornie powód poczynił nakłady na używaną przez siebie nieruchomość przy ul. (...) w postaci jej wyremontowania. Sąd miał jednak na uwadze zapis § 3 tej umowy, z którego wynikało, że biorący do używania oświadczyli, iż przedmiot używania nadaje się do umówionego użytku i nie zgłaszają żadnych zastrzeżeń, a nadto zapis § 5 umowy, w którym biorący do używania zobowiązują się do wykonania na własny koszt remontu lokalu oraz wszelkich napraw niezbędnych do zachowania lokalu w stanie niepogorszonym. Na te postanowienia umowne wskazywał też i powód w uzasadnieniu swojego roszczenia. Jednocześnie jednak powód nie powoływał argumentacji, z której wynikałoby, że umowa z dnia 1 lutego 2007 roku jest nieważna, bezskuteczna w całości, czy chociaż w zakresie jej § 5. Argumentacja odnośnie wprowadzenia w błąd pojawiła się dopiero w toku postępowania. Zarzut ten nie mógł jednak odnieść skutku albowiem po pierwsze, aby powód mógł powołać się na błąd musiałby on zostać wywołany przez drugą stronę czynności prawnej, czyli tu Z. i P. K. (1), a tymczasem powód zarzucał, że błąd wywołała P. K. (2), jako że to ona redagowała umowę. P. K. (2) była w tym stosunku prawnym, tak jak powód, biorącym w używanie, a więc tą samą, a nie drugą stroną umowy. Nadto, gdyby nawet uznać, iż w istocie oświadczenie woli powoda złożone zostało w warunkach błędu, podstęp, to powód nie mógłby powoływać się na te wady oświadczenia woli z przyczyn formalnych. Nie uchylił się on bowiem, co sam przyznał, od skutków prawnych wadliwie złożonego oświadczenia woli. Zważywszy dodatkowo, że możliwość taka ograniczona jest rocznym terminem od dnia wykrycia błędu czy podstęp - co miało mieć miejsce w toku procesu rozwodowego J. D. i P. K. (2), a więc w roku 2015 - termin do złożenia stosownego oświadczenia niewątpliwie upłynął najpóźniej z końcem roku 2016. Tymczasem na wady oświadczenia woli powód powołał się po raz pierwszy na rozprawie w dniu 6 marca 2017 roku.

Strona powodowa twierdziła też, że treść § 5 umowy użyczenia z dnia 1 lutego 2007 r. została już po jej zawarciu zmieniona przez P. K. (2) w ten sposób że zobowiązała się ona względem powoda we własnym imieniu, jak i w imieniu Z. i P. K. (1), że zwróci mu koszt remontu. W ocenie Sądu Okręgowego nawet gdyby uznać, że P. K. (2) rzeczywiście zobowiązała się względem powoda we własnym imieniu, że zwróci mu koszty remontu, to oświadczenie takie nie miałoby najmniejszego wpływu na obowiązek pozwanych Z. K. i P. K. (1). Żadne więzy pokrewieństwa nie powodują same przez się, że krewny może w imieniu innego krewnego zaciągać zobowiązania wobec osób trzecich. Z przeprowadzonych w sprawie dowodów w szczególności z zeznań świadków strony powodowej nie wynika również, by P. K. (2) była pełnomocnikiem Z. K. i P. K. (1), a tym bardziej, by jako pełnomocnik zobowiązywała się w ich imieniu do zwrotu jakichkolwiek kwot. Z kolei powód przesłuchiwany w charakterze strony twierdził, iż po orzeczeniu jego

rozvodu z P. K. (2) nie rozmawiał z P. i Z. K., a skoro tak, to nie mogli oni uchylić, czy zmienić § 5 przedmiotowej umowy użyczenia.

Dalej Sąd zwrócił uwagę, że strony w umowie postanowiły też, iż wszelkie zmiany w umowie mogą być dokonywane tylko w formie pisemnej od rygorem nieważności. Takiej formy natomiast żadne hipotetyczne zmiany nie posiadały.

Sąd I instancji nie podzielił także twierdzeń powoda jakoby § 5 umowy był nieważny, albowiem został skonstruowany w taki sposób, że stawia biorącego w użyczenie w sytuacji zbliżonej do wyzysku, uniemożliwiając realizację swojego prawa podmiotowego. Biorąc bowiem pod uwagę relacje rodzinne stron, zamierzony czas trwania i cel umowy zasada poniesienia kosztów remontu przez biorących w użyczenie zakłada właśnie czyste intencje stron, jest jasna i logiczna. Zapis umowny, że rodzice P. K. (2) mieliby w razie rozvodu zwrócić koszty remontu, wymagałby przewidywania jeszcze przed ślubem, że strony się rozwiodą, czego raczej nie sposób wymagać.

Tym samym skoro umowa użyczenia z dnia 1 lutego 2007 roku jest ważna, nie jest kwestionowane jej istnienie ani treść, powód nie uchylił się od żadnego z postanowień tej umowy z uwagi na wady oświadczenia woli, to zdaniem Sądu Okręgowego należało przyjąć, że stosunkiem prawnym, w oparciu o który należy rozpoznać roszczenie powoda, jest ta właśnie umowa.

W tej sytuacji, rozliczenie nakładów dokonanych przez powoda na nieruchomości przy ulicy (...) w S. w trakcie trwania umowy użyczenia, nie mogło odbywać się na zasadach przepisów o bezpodstawnym wzbogaceniu. Uregulowania te, zgodnie z utrwalonym stanowiskiem nauki i judykatury znajdują bowiem zastosowanie dopiero wówczas, gdy brak jest innej podstawy prawnej, na jakiej możliwe byłoby przywrócenie równowagi majątkowej, naruszonej bez prawnego uzasadnienia. W szczególności przepisy o bezpodstawnym wzbogaceniu mają zastosowanie, gdy brak jest umownej lub deliktowej podstawy uwzględnienia roszczenia o zwrot nakładów, jak również, gdy nie ma podstaw do stosowania wprost, czy odpowiednio przepisów regulujących zwrot nakładów, czyli art. 224-230 k.c.

W niniejszej sprawie strony, co jest bezsporne, łączyła pisemna umowa użyczenia tego domu, w której to umowie strony uregulowały kwestie rozliczenia nakładów, wskazując wprost w jej § 5, że biorący w użyczenie zobowiązują się wykonać remont nieruchomości na własny koszt. Nie może być mowy o bezpodstawnym wzbogaceniu, co wielokrotnie stwierdzał Sąd Najwyższy w swoich orzeczeniach, gdy istnieje podstawa tego wzbogacenia w postaci umowy użyczenia, regulująca kwestie rozliczenia nakładów.

Nawet gdyby uznać odmienne, to argumentem niweczącym roszczenie oparte na tej podstawie jest art. 411 pkt. 1 k.c., z którego wynika, że nie może żądać zwrotu nakładów strona, jeżeli wiedziała, że nie była zobowiązana do świadczenia. W niniejszej sprawie nie było wątpliwości co do tego, iż powód miał świadomość, że dokonuje nakładów na cudzą nieruchomość, do czego nie jest zobowiązany.

Dalej Sąd Okręgowy wyjaśnił, iż przepisy art. 224-230 k.c. regulujące zwrot nakładów także mają zastosowanie jedynie wówczas, gdy strony nie łączył żaden stosunek umowny. Nie mają więc one zastosowania do stosunku umownego między właścicielem, a inną osobą, na podstawie którego korzystała z rzeczy za zgodą właściciela. W takim wypadku mają zastosowanie w pierwszej kolejności postanowienia umowy, a w razie jej braku, czy odpadnięcia tego tytułu - przepisy kodeksu cywilnego o zobowiązaniach. Skoro powód władał nieruchomością przy ul. (...) w oparciu o umowę użyczenia, to niewątpliwie posiadał tytuł prawny wobec pozwanych Z. K. i P. K. (1), a w konsekwencji jego posiadanie miało charakter posiadania zależnego. Nie było zatem podstaw do rozliczenia nakładów w oparciu o powoływany przez powoda art. 226 k.c., z którego wynika, że zwrotu nakładów koniecznych może żądać samoistny posiadacz w dobrej wierze. Z tego też względu pozbawiona znaczenia jest szeroka argumentacja powoda, mająca wykazać, iż był on posiadaczem w dobrej wierze przy dokonywaniu nakładów.

Sąd dalej wskazał, że umowa użyczenia z dnia 1 lutego 2007 roku regulowała kwestie kosztów remontu w nieruchomości przy ulicy (...), obciążając nimi biorących do używania, zatem to wyłącznie ta umowa może stanowić podstawę rozliczeń stron z tytułu poczynionych nakładów. Odczytując powyższe postanowienie umowne łącznie z zapisem zawartym w § 3 umowy, w którym biorący w używanie oświadczyli, iż nieruchomość jest przydatna do

umówionego użytku i nie składają żadnych zastrzeżeń, nie budziło wątpliwości Sądu, iż celem uregulowania § 5 było jednoznaczne określenie, kto ponosi koszty remontu, jaki biorący w używanie zamierzają wykonać. Dokonując wykładni umowy z dnia 1 lutego 2007 r. nie można w ocenie Sądu Okręgowego abstrahować od tego, że założeniem stron umowy było, że P. K. (2) i J. D. (1), będą mieszkać przy ulicy (...) docelowo. Jednocześnie obie strony, a przede wszystkim J. D. (1) miały świadomość, iż nie nabył on prawa własności tej nieruchomości. Z okoliczności sprawy wynika, że oddanie przez P. i Z. K. domu będącego ich własnością w używanie powodowi było ściśle powiązane z faktem założenia przez ich córkę P. K. (2) i J. D. (1) rodziny. Skoro oczywistym było, że P. K. (2) i J. D. (1) będą mieszkać w tym domu, a jego właściciele czyli P. i Z. K. nie będą z niego korzystać, to celem § 5 było to, aby dający w używanie nie zwracali biorącym w używanie kosztów remontu, który P. K. (2) i J. D. (1) czynili wyłącznie dla realizacji swych potrzeb. Dom nadawał się do zamieszkania, a przeprowadzenie w nim remontu wynikało z dostosowania go do gustu i P. K. (2) i J. D. (2). Z tego też względu Z. i P. K. (1) nie ingerowali w zakres przeprowadzanego remontu, nie ograniczali w żaden sposób P. K. (2) i J. D. (1), bo to oni, a nie właściciele nieruchomości mieli tam mieszkać. Zdaniem Sądu I instancji nie sposób podzielić poglądu strony powodowej, że w okolicznościach faktycznych sprawy zapisy zawartej przez strony umowy są nieprecyzyjne i stanowią podstawę do różnej interpretacji obowiązków ponoszenia nakładów na nieruchomość podlegającą użyczeniu. W momencie zawierania umowy obie strony były bowiem przekonane, że pozwani P. i Z. K. oddają młodym do używania dom przy ulicy (...) będący ich własnością. Sąd nie podzielił twierdzeń powoda, że odmienna interpretacja zapisów umowy winna prowadzić do wniosku, iż celem pozwanych był wyzysk J. D. (1), oszustwo, czy podstępne uniemożliwienie mu w przyszłości dochodzenie roszczeń o zwrot nakładów zwiększających wartość nieruchomości.

Skoro więc J. D. (1) i P. K. (2) zobowiązali się wykonać remont na własny koszt, a jednocześnie tego rodzaju zapis jest w świetle swobody umów dopuszczalny, to nie sposób w ocenie Sądu wywodzić z tej umowy obowiązku zapłaty.

W rezultacie Sąd Okręgowy uznał, że nie było podstaw do odpowiedniego stosowania przepisów o prowadzeniu cudzych spraw bez zlecenia uregulowanych w art. 753 § 2 k.c. - na mocy odesłania z art. 713 k.c. Wobec bowiem wyraźnego uregulowania przez strony kwestii ponoszenia kosztów remontu użyczonej nieruchomości oraz celu użyczenia – korzystania z nieruchomości bezterminowo przez biorących w użyczenie, nielogiczne byłoby przyjęcie, że J. D. (1) dokonywał remontu w interesie właścicieli i zgodnie z ich prawdopodobną wolą.

Przechodząc natomiast do oceny żądania względem P. K. (2) Sąd Okręgowy wyjaśnił, że powód za podstawę roszczeń w stosunku do P. K. (2) wskazał również umowę użyczenia, twierdząc, iż w § 5 tejże umowy zobowiązała się do poniesienia kosztów remontu. Od dnia wydania nieruchomości tj. 19 marca 2015 r. do dnia doręczenia jej odpisu pozwu upłynął roczny termin przewidziany w art. 719 k.c. W stosunku do P. K. (2) powód nie dokonał żadnych czynności przerywających bieg przedawnienia.

Sąd zauważył jednak, że zobowiązanie do wykonania remontu zawarte w umowie użyczenia skierowane było przez P. K. (2) i J. D. (1) do Z. i P. K. (1). Oddający do używania byli więc adresatami zobowiązania (wierzycielami) w tym zakresie. W żaden sposób z umowy tej nie wynika natomiast zobowiązanie P. K. (2) wobec J. D. (1). Umowa ta nie może więc być uznana za podstawę roszczenia powoda w stosunku do P. K. (2).

Zdaniem Sądu nie było także podstaw do oparcia roszczenia na bezpodstawnym wzbogaceniu, zleceniu, czy rozliczeniach posiadacza samoistnego z właścicielem. P. K. (2) nie była bowiem i nie jest właścicielem nieruchomości ani zleceniodawcą, toteż nie wzbogaciła się w żaden sposób przez działania powoda i nie dotyczą jej przepisy o zleceniu.

W jedynym zakresie, w jakim zaciągnięty przez powoda, a spłacany wspólnie przez małżonków kredyt wzbogacił P. K. (2) tj. co do zakupionego z tych środków wyposażenia domu, strony dokonały już natomiast rozliczeń w sprawie o podział majątku.

Odpowiedzialność P. K. (2) z tytułu zwrotu nakładów nie może wynikać również z faktu bycia pełnomocnikiem rodziców, po pierwsze z tego powodu, że pełnomocnictwa tego nie wykazano, a po drugie stąd, że działania pełnomocnika odnoszą skutki w sferze prawnej i majątkowej mocodawcy, a nie jego własnej.

Powoływanie się przez powoda na zmianę § 5 umowy użyczenia przez P. K. (2) również nie mogło odnieść spodziewanego skutku. Przede wszystkim bowiem, zgodnie z treścią umowy mogła ona zostać zmieniona jedynie w formie pisemnej pod rygorem nieważności, a po drugie – zmiana taka niewątpliwie wymagałaby zgody wszystkich stron umowy. Nie mogło do niej dojść przez oświadczenie woli jednej z czterech osób.

Co do twierdzenia powoda, jakoby P. K. (2) zapewniała, że zwróci powodowi poniesione przez niego nakłady na dom rodziców, nawet gdyby potraktować je jako nową, szczególnego rodzaju umowę pomiędzy byłymi małżonkami, okoliczności te nie zostały udowodnione. Żaden z powołanych przez powoda świadków nie był w stanie potwierdzić, że P. K. (2) zobowiązała się do zapłaty kosztów nakładów na dom lub do „przejęcia kredytu”. Co więcej – sam powód w swoich zeznaniach twierdził jedynie, że pozwana obiecywała, że się z nim „rozliczy”. Nie sposób uznać tego rodzaju zapewnienia za prawnie wiążącą umowę. Nie wynika z nich bowiem ani kwota należna do zwrotu ani termin zapłaty, ani wreszcie osoba dłużnika, skoro powód twierdził, że w spłatach mieli brać udział rodzice byłej żony.

Sąd podkreślił także, że jego zdaniem roszczenia zgłoszone przez powoda były zdublowane. Powód żądał bowiem zwrotu kosztów nakładów poniesionych na nieruchomość, a jednocześnie zwrotu wartości spłaconych od dnia opuszczenia domu rat kredytowych, pomijając, że nakłady sfinansowane zostały z tegoż kredytu. Powód pominął również, że kredyt pokrył także inne wydatki poza remontem, w tym długi powoda sprzed zawarcia małżeństwa.

Z powyższych względów Sąd oddalił wnioski dowodowe powoda o dopuszczenie dowodu z opinii biegłych. Wobec stwierdzenia, że żądania powoda nie mają podstaw prawnych zbędne byłoby bowiem prowadzenie postępowania dowodowego mającego wykazać wysokość roszczeń. Nadto dowód zawnioskowany przez powoda w piśmie z dnia 27 września 2017 r. byłby zupełnie nieprzydatny, gdyż biegły miałby oszacować wzrost wartości nieruchomości, jaki nastąpił na skutek dokonanych nakładów. Wartość ta jednak nie ma żadnego znaczenia w niniejszej sprawie, gdyż powód nie żądał równowartości wzrostu wartości nieruchomości, a nominalnej kwoty nakładów i rat kredytu.

O kosztach procesu Sąd orzekł w punkcie 2 wyroku na podstawie art. 98 k.p.c. mając na uwadze zasadę odpowiedzialności za wynik procesu. Powód jako przegrywający spór obowiązany jest zwrócić każdemu z pozwanych poniesione przez nich koszty procesu w postaci wynagrodzenia pełnomocnika ustalonego w oparciu o § 2 pkt 7 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22.10.2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz kwotę 17 zł tytułem zwrotu kosztów opłaty skarbowej od pełnomocnictwa.

Apelację od tego wyroku wniósł powód, zaskarżając go w części, to jest:

a)co do pkt. 1, to jest orzeczenia o oddaleniu powództwa - w części, w jakiej Sąd Okręgowy oddalił żądanie powoda o zasądzenie kwoty 238.105,00 zł tytułem zwrotu nakładów poniesionych na remont nieruchomości położonej przy ulicy (...) w S., dla której prowadzona jest przez Sąd Rejonowy w Słupsku księga wieczysta KW nr (...) wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty;

b)co do pkt. 2, to jest orzeczenia o kosztach postępowania za I instancję - w całości.

Zaskarżonemu wyrokowi zarzucił:

I. sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego wskutek naruszenia przepisów postępowania, które mogło mieć wpływ na wynik sprawy, a mianowicie:

1) art. 233 § 1 k.p.c., poprzez przekroczenie zasady swobodnej oceny dowodów i dowolne uznanie, że w umowie użyczenia domu jednorodzinnego z dnia 1 lutego 2007 r. strony uregulowały kwestie rozliczenia nakładów dokonywanych przez biorących na użyczoną rzecz, co było spowodowane m.in. brakiem wszechstronnego rozważenia materiału dowodowego oraz oceną treści umowy niezgodną z zasadami logiki i doświadczeniem życiowym, podczas gdy:

- § 5 umowy dotyczy jedynie tego na czyj koszt będzie wykonywany remont domu, a więc kto będzie ponosił wydatki z tego tytułu,

- w umowie brak jakichkolwiek postanowień dotyczących tego, jak i ewentualnie kiedy będą rozliczane wydatki poniesione na remont, bądź postanowień wprost przewidujących, że biorący w użytkowanie nie będą nigdy mogli żądać od użyczających zwrotu jakichkolwiek nakładów poniesionych na rzecz,

-okoliczności umowy wskazują, że kapitalny remont rzeczy użyczonej miał być przeprowadzony jedynie przy założeniu, że dom przy ul. jodłowej 4 w S. stanie się definitywnie centrum życiowym powoda i w przekonaniu wszystkich stron, że w przyszłości cała nieruchomości stanie się własnością ówczesnej narzeczonej powoda, bądź ich przyszłych dzieci, bądź nawet współwłasnością samego powoda, co z kolei tłumaczyło fakt, iż żadna ze stron nie zakładała, że w przyszłości koniecznym będzie rozliczenie poczynionych przez powoda nakładów i co przełożyło się ostatecznie na brak w umowie jakiegokolwiek postanowienia regulującego te kwestie,

-już po tym jak powód wydał pozwanym nieruchomości przy ul. (...) w S., pozwani podejmowali konkretne zachowania i składali oświadczenia o określonej treści, z których wynikało, że są świadomi ciężącego na nich obowiązku rozliczenia się z powodem z poczynionych przez niego nakładów, godzili się z tym obowiązkiem, a nawet przygotowywali się do wykonania tego obowiązku,

2) art. 233 § 1 k.p.c.; poprzez przekroczenie zasady swobodnej oceny dowodów i dowolne uznanie, że pomiędzy powodem a pozwaną P. K. (2) nie doszło do zawarcia ustnej umowy, na podstawie której P. K. (2) zobowiązała się zwrócić powodowi wartość nakładów, jakie powód poczynił ze swojego majątku odrębnego na nieruchomości przy ul. (...) w S., przy jednoczesnym oczywiście błędnym stwierdzeniu w uzasadnieniu wyroku (przedostatnia strona in fine), że: „Żaden z powołanych przez powoda świadków nie był w stanie potwierdzić, że P. K. (2) zobowiązywała się do zapłaty kosztów nakładów na dom lub do „przejęcia kredytu”, podczas gdy powyższe wynika wprost z zeznań:

a)A. D., która przesłuchiwana przed Sądem dnia 15 maja 2017 roku (audite nagranie z rozprawy 00:46:34), na pytanie samej Przewodniczącej składu orzekającego:

„Czy dziadkowie albo mama, w Pani obecności kiedykolwiek, w rozmowie mówili na przykład: „trzeba oddać te pieniądze, bo obiecaliśmy, trzeba przejąć kredyt, bo tak się umówiliśmy”, czy kiedykolwiek się powoływali, że w przyszłości dojdzie do jakichś rozliczeń”

odpowiedziała:

„Od dziadków takich deklaracji nie otrzymałam, nie usłyszałam, natomiast kiedyś, to było gdzieś tak w okolicy...w okresie zimowym chyba 2016 roku, mama rozliczy się z tatą i jakoś ureguluje, ureguluje te sprawę. Któregoś wieczoru po prostu zainicjowałam rozmowę (...) i taką odpowiedź usłyszałam od mamy”

b)M. K., prawnika, która przesłuchiwana przed Sądem dnia 11 grudnia 2017 roku, po odebraniu przyrzeczenia, zeznawała: P. zapewniła, że się z nim rozliczy za ten kredyt i za remont. On jej ufał, cały czas był przekonany, że ona to zrobi. Do tego rozliczenia nie doszło. (...) P. chce mu zrobić na złość - ja to tak odbierałam, tym bardziej, że posiadała w swoim majątku odrębnym własne mieszkanie, za które opłaty ponosił mój brat. Mogły więc być pieniądze na to, aby się rozliczyć. (...) P. miała swój majątek odrębny z którego mogła rozliczyć mojego brata, dlatego uważam to za złośliwość z jej strony. (...) Nie pamiętam, czy padło sformułowanie, że P. kredyt przejmie - na pewno była mowa, że się z nim rozliczy.”

c)E. P.; która przesłuchiwana przed Sądem dnia 11 grudnia 2017 roku, potwierdziła, że powód po (swojej) rozprawie rozwodowej spotkał się z P. K. (2) (audite nagranie z rozprawy 00:09:45) i wówczas pozwana ad.3 zobowiązała się rozliczyć względem powoda nakłady na dom przy (...), a także kredyt, jaki na remont tej nieruchomości zaciągnął wyłącznie powód.

d) K. D., który pytany wprost o ustalenia powoda z P. K. (2), które zapadły podczas rozmowy w kawiarni po rozprawie rozwodowej stwierdził (audite nagranie z rozprawy z dnia 15 maja 2017 r. 00:20:20 i 00:27:30) że : „Po rozprawie sądowej, był z żoną w kawiarni, gdzie uzgodnili, że te nakłady które on poniósł, zostaną mu zwrócone” oraz że kredyt mieli przejąć właściciele budynku przy (...) w S. lub sama P. K. (2),

e) samego powoda, który na rozprawie dnia 05 marca 2018 roku oraz na rozprawie dnia 06 marca 2017 roku podawał wielokrotnie okoliczności, treść ustaleń, jakie poczynili byli małżonkowie celem rozliczeń nakładów na nieruchomości przy ul. (...), a także przejęcia pozostałych do spłat rat kredytu,

II. niewyjaśnienie wszystkich okoliczności faktycznych istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy wskutek naruszenia przepisów postępowania, które mogło mieć wpływ na wynik sprawy, a mianowicie:

1) art. 224 § 1 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. i art. 187 § 2 pkt 3 k.p.c. poprzez zamknięcie rozprawy bez przeprowadzania postępowania dowodowego w całości w zakresie wnioskowanym przez powoda, a mianowicie nie odniesienie się przez Sąd do wniosku powoda o polecenie pozwanym do dostarczenia na rozprawę dokumentu będącego w ich posiadaniu, a potrzebnego do przeprowadzenia dowodu w postaci umowy użyczenia dotyczącej nieruchomości przy ul. (...) w S., na okoliczność faktycznych intencji stron obydwu umów, przy jednoczesnym braku odniesienia się przez Sąd do bezspornej okoliczności wystąpienia przez P. K. (1) i Z. K. przeciwko J. D. (1) z wnioskiem o zawiązanie do próby ugodowej,

2) art. 278 § 1 k.p.c. w zw. z art. 162 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. przez bezzasadne oddalenie wniosku dowodowego powoda o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego rzeczoznawcy na okoliczność określenia wysokości nakładów poczynionych przez powoda na nieruchomości położonej w S. przy ul. (...), przy jednoczesnym pominięciu przy wyrokowaniu dowodów przedłożonych przez pozwaną P. K. (2) w odpowiedzi na pozew z dnia z 29 marca 2017 i tym samym braku zasądzeniu żądanej w piśmie z 27 września 2017 roku kwoty, która znajduje oparcie w postaci niekwestionowanych faktur i rachunków opiewających na kwotę 171.667,83 zł. i odręcznych notatek P. K. (2) (okoliczność przyznana na rozprawie 5 marca 2018 r.), na kwotę 66.438 zł. stanowiącą niefakturowane wydatki z tytułu robocizny przy wykonywaniu remontu, łącznie 238.105.00 złotych - wartość przedmiotu zaskarżenia,

3) art. 224 § 1 k.p.c. w zw. z art. 1834 § 2 zd. 2 k.p.c. przez zamknięcie rozprawy bez udzielenia głosu pozwanym co do wniosku powoda o zwolnienie z obowiązku zachowania tajemnicy mediacji dokonanej przez powoda, co w przypadku odpowiedzi twierdzącej mogło prowadzić do dopuszczenia dowodu z jego zeznań, a w konsekwencji do orzeczenia uwzględniającego powództwo,

4) art. 328 § 2 k.p.c. przez brak w uzasadnieniu wyroku analizy dowodów przeprowadzonych w sprawie, w tym zeznań świadków w zakresie uznania ich za wiarygodne lub podania przyczyn odmowy wiarygodności co do poszczególnego dowodu, wskutek czego wyrok jeśli nie poddaje się kontroli instancyjnej, to z pewnością utrudnione jest odniesienie się do zagadnienia w wyroku poruszonych.

III. naruszenie przepisu prawa materialnego, to jest:

1. art. 65 k.c. poprzez błędną wykładnię oświadczeń woli zawartych w umowie z dnia 1 lutego 2007 r. użyczenia domu jednorodzinnego, a w szczególności treści § 5 przedmiotowej umowy polegającą na błędnym przyjęciu, że wolą stron było definitywne pozbawienie biorących w użyczenie prawa żądania zwrotu jakichkolwiek nakładów poczynionych na użyczoną rzecz i to bez względu na wszelkie okoliczności powstałe w trakcie obowiązywania tej umowy, przy jednoczesnym braku potwierdzeniu tej woli przez którąkolwiek ze stron występujących w procesie,

2. art. 58 k.c. poprzez jego pominięcie i nieuznanie, że cała umowa z dnia 1 lutego 2007 r. użyczenia domu jednorodzinnego, względnie jedynie § 5 tejże umowy, są nieważne z uwagi na sprzeczność z zasadami współzycia społecznego, w sytuacji, gdy uprzednio Sąd pierwszej instancji przyjął, że z umowy z tej wynikać miało definitywne

pozbawienie biorących w użyczenie prawa żądania zwrotu jakichkolwiek nakładów poczynionych na użyczoną rzecz i to bez względu na wszelkie okoliczności powstałe w trakcie obowiązywania tej umowy,

3. art. 5 k.c. poprzez jego pominięcie i nieuznanie, że odmawiając powodowi zwrotu poczynionych przez niego nakładów na użyczony dom jednorodzinny, pozwani czynią ze swojego prawa użytek, który jest sprzeczny z zasadami współzycia społecznego, w sytuacji, gdy uprzednio Sąd pierwszej instancji przyjął, że z § 5 umowy użyczenia wynika prawo powodów do uchylenia się od obowiązku zwrotu jakichkolwiek nakładów poczynionych na użyczona rzecz, bez względu na wszelkie okoliczności powstałe w trakcie obowiązywania tej umowy, a jednocześnie, że przedmiotowa umowa użyczenia nie jest nieważna w całości lub w części,

4. art. 713 k.c. w zw. z art. 752 k.c. i art. 753 § 2 k.c. poprzez ich niezastosowanie i nie orzeczenie obowiązku pozwanych zwrotu powodowi wartości nakładów poczynionych przez powoda na użyczoną rzecz, w sytuacji w której umowa nie regulowała kwestii rozliczeń nakładów dokonywanych na rzecz będącą w użyczeniu, co skutkowało winno zastosowaniem w tym zakresie w/w przepisów kodeksu cywilnego, naruszenie art. 353 k.c. i 354 k.c. poprzez ich niezastosowanie i oddalenie powództwa również względem pozwanej P. K. (2), w sytuacji gdy pozwana ta zobowiązała się do zwrotu powodowi wartości nakładów jakie poczynił na nieruchomości pozwanych Z. i P. małż. K.,

5. art. 226 § 1 k.c. w zw. z art. 65 § 1 i § 2 k.c. w zw. z art. 336 k.c. i art. 339 k.c. przez nieprawidłowe uznanie J. D. (1) za posiadacza zależnego li tylko na podstawie dosłownego brzmienia określenia jego w umowie jako „biorącego do używania”, podczas gdy z okoliczności jakie miały miejsce po zawarciu umowy oraz z uwagi na nieoznaczony czas trwania umowy, a także na zamiar stron i cel umowy, powód winien być traktowany jako posiadacz samoistny w dobrej wierze,

6. art. 123 § 1 k.c. przez jego niewłaściwe zastosowanie wobec P. K. (2) przy założeniu, iż umowa z dnia 1 lutego 2007 roku jest jedynym źródłem jej odpowiedzialności i uznanie roszczenia za przedawnione, gdy tymczasem skuteczne zawiązanie do próby ugodowej wobec P. i Z. K. przerwało bieg terminu przedawnienia również wobec dopozwanej, albowiem odnosiło się do wiarygodności w zawiązaniu tym precyzyjnie określonej zarówno co do przedmiotu, jak i wysokości.

7. art. 405 k.c. w zw. z art. 410 § 2 k.c. przez błędną jego wykładnię i niewłaściwe zastosowanie art. 411 pkt 1 k.c. i w konsekwencji błędne uznanie, że powodowi nie przysługuje ochrona z tytułu bezpodstawnego wzbogacenia pozwanej P. K. (2), w sytuacji, gdy zajmuje ona stale i korzysta z nieruchomości przy ul. (...) w S., pomimo że cel świadczenia powoda, wskutek rozwodu, nie został osiągnięty, przy jednoczesnej nietrafnej konkluzji, że powód nie był do świadczenia zobowiązany, podczas gdy zobowiązanie powoda do sfinansowania remontu wynikało wprost z § 5 umowy z 1 lutego 2007 r.

Na podstawie art. 380 k.p.c. skarżący wniósł o ponowne rozpoznanie wniosków dowodowych uprzednio oddalonych, bądź w ogóle nierozpoznanych przez sąd pierwszej instancji i przeprowadzenie dowodu z:

a) opinii biegłego rzeczoznawcy na okoliczność określenia wysokości nakładów poczynionych przez powoda w nieruchomości położonej w S. przy ul. (...);

b) polecenie pozwanym do dostarczenia na rozprawę dokumentu będącego w ich posiadaniu, a mianowicie umowy użyczenia dotyczącej nieruchomości przy ul. (...) w S.,

c) zeznań świadka S. M. mediatora, po uprzednim odebraniu od pozwanych oświadczenia w przedmiocie zwolnienia mediatora z tajemnicy co do okoliczności o jakich dowiedział się przy przeprowadzeniu czynności wyznaczonych przez sąd.

Wskazując na powyższe zarzuty skarżący wniósł o:

1. zmianę wyroku w zaskarżonej części poprzez:

a) zasądzenie solidarnie od pozwanych Z. K. i P. K. (1), a także od pozwanej P. K. (2) na rzecz powoda kwoty 238.105,00 zł. (słownie: dwieście trzydzieści osiem tysięcy sto pięć złotych 00/100) wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty, z tym zastrzeżeniem, że spełnienie świadczenia przez pozwanych Z. K. i P. K. (1) zwalnia pozwaną P. K. (2), zaś spełnienie świadczenia przez pozwaną P. K. (2) zwalnia pozwanych Z. K. i P. K. (1)

b) zasądzenie od pozwanych solidarnie na rzecz powoda kosztów procesu za I-szą instancję, w tym z tytułu zastępstwa procesowego według norm przepisanych,

c) zasądzenie od pozwanych solidarnie na rzecz powoda kosztów procesu za II-gą instancję, w tym z tytułu zastępstwa procesowego według norm przepisanych,

alternatywnie wniósł o:

2. uchylene zaskarżonego wyroku w zaskarżonej części i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu w Słupsku, z uwzględnieniem kosztów zastępstwa procesowego za instancję odwoławczą.

W odpowiedzi na apelację pozwani wnieśli o jej oddalenie.

Sąd Apelacyjny ustalił i zważył, co następuje:

A. Apelacja była uzasadniona w odniesieniu do pozwanych Z. i P. K. (1), podlegała natomiast oddaleniu w odniesieniu do pozwanej P. K. (2).

B. Sąd Apelacyjny co do zasady podziela ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd Okręgowy i przyjmuje je za własne, co czyni zbędnym ich ponowne przytaczanie.

C. Z prawidłowych ustaleń faktycznych Sąd Okręgowy wywiódł natomiast częściowo wadliwe wnioski co do uznania, że umowa zawarta w dniu 1 lutego 2007 r. w sposób kompleksowy regulowała kwestię wydatków na remont w ten sposób, że powodowi nie przysługują jakiegokolwiek roszczenia z tym związane względem właścicieli nieruchomości.

D. Decydujące znaczenie dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy miało bowiem ustalenie, na podstawie jakiego stosunku prawnego powód i P. K. (2) korzystali z nieruchomości małżonków Z. i P. K. (1) i na podstawie jakiego stosunku prawnego poczynione zostały na niej nakłady w postaci remontu domu jednorodzinnego, których równowartości zwrotu domaga się obecnie powód. Podkreślenia przy tym wymaga, że **nie można tworzyć uniwersalnego, abstrakcyjnego modelu roszczenia o zwrot nakładów**, który byłby możliwy do zastosowania w każdej sprawie, w której zgłoszono to roszczenie (por. uzasadnienie uchwały Sądu Najwyższego z dnia z dnia 10 maja 2006 r. (...), (...)).

E. Zgodzić się zatem należało z Sądem Okręgowym, 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 kodeksu cywilnego 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 sytuacjach do roszczenia o zwrot nakładów nie mają zastosowania przepisy art. 224-226 k.c. oraz art. 405 k.c., a jedynie postanowienia umowy stron lub przepisy szczególne regulujące rozliczenie nakładów w danym stosunku prawnym.

F. Jeżeli natomiast stosunek prawny, na gruncie którego dokonano nakładów, nie reguluje ich rozliczenia, wówczas, zgodnie z art. 230 k.c., mają odpowiednie zastosowanie przepisy art. 224 k.c. - 226 k.c. Przepisy te mają też 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., gdyż przepisy **art.224 – 226 k.c. mają charakter szczególny wobec art.405 k.c.** (zob. uzasadnienie postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 5 marca 2009 r. (...), LEX nr (...)).

G. W przedmiotowej sprawie Sąd I instancji przyjął, że powoda i P. K. (2) łączyła z małżonkami Z. i P. K. (1) umowa użyczenia (art. 710 k.c. i następne) i w ramach tego stosunku obligacyjnego poczynione zostały przedmiotowe nakłady, których koszty w całości miały obciążać biorących w użyczenie.

H. W ocenie Sądu Apelacyjnego poczynione w sprawie ustalenia faktyczne co do okoliczności i przyczyn zamieszkania powoda z P. K. (2) w domu przyszłych teściów, jak i dokonania w nim remontu, nie korespondują z wyżej opisanymi cechami stosunku użyczenia i zakresem normy art.710 k.c.

I. Rzeczywiście, z § 5 umowy (k.28-29) wynika, że biorący do używania zobowiązali się do wykonywania na własny koszt remontu lokalu oraz wszelkich napraw niezbędnych do zachowania lokalu w stanie niepogorszonym. W § 3 umowy biorący do używania oświadczyli ponadto, iż zapoznali się ze stanem przedmiotu użyczenia i stwierdzili, że jest on przydatny do umówionego użytku i nie zgłaszają żadnych zastrzeżeń.

J. Sąd Okręgowy trafnie zauważył, że wykładni umowy z dnia 1 lutego 2007 r. nie można dokonywać w oderwaniu od tego, iż jej założeniem było to, aby P. K. (2) i J. D. (1) mieszkali przy ulicy (...) docelowo. Trafnie także wskazał, że z okoliczności sprawy wynika, iż oddanie przez P. i Z. K. domu będącego ich własnością w używanie powodowi było ściśle powiązane z faktem założenia przez ich córkę P. K. (2) i J. D. (1) rodziny. Jak słusznie zauważył Sąd I instancji Zofia i P. K. (1) nie ingerowali w zakres przeprowadzanego remontu, nie ograniczali w żaden sposób P. K. (2) i J. D. (1), bo to oni, a nie właściciele nieruchomości mieli tam mieszkać. Prawdłowo także wskazał Sąd Okręgowy, że P. K. (2) i J. D. (1) czynili nakłady wyłącznie dla realizacji swych potrzeb, a nie potrzeb teściów powoda.

K. Konsekwencją uznania, że nakłady nie były czynione w ramach stosunku użyczenia jest bowiem to, że zapis § 5 umowy nie pozbawia powoda roszczenia o zwrot nakładów.

L. Odmienne wykładnia prowadziłaby do wniosków nie dających się obronić z punktu widzenia reguł wykładni, które winny prowadzić do rezultatów oczekiwanych rozsądnie i w sposób racjonalnie uzasadniony przez strony stosunku prawnego, bowiem jak słusznie zauważył skarżący okoliczności umowy wskazują, że kapitalny remont przedmiotowej nieruchomości miał być przeprowadzony jedynie przy założeniu, że dom przy ul. (...) w S. stanie się definitywnie centrum życiowym powoda, co oznacza, że z treści umowy nie wynika, aby jej celem miało definitywne pozbawienie biorących w użyczenie prawa żądania zwrotu jakichkolwiek nakładów poczynionych na nieruchomość - bez względu na wszelkie okoliczności powstałe w trakcie obowiązywania tej umowy.

M. Rzeczywiście, z poczynionych w sprawie ustaleń wynika, że powód miał świadomość, iż czyniąc nakłady na nieruchomość nie jest jej właścicielem, oraz że czyni – jakkolwiek we własnym imieniu i na własną rzecz – w ramach stosunku prawnego łączącego go z pozwanymi Z. i P. małżonkami K.. Należało go zatem traktować jako posiadacza zależnego, ale w dobrej wierze.

N. Podkreślenia przy tym wymaga, że roszczenie o zwrot nakładów przysługuje posiadaczowi je czyniącemu bez względu na to, czy uznany zostanie za posiadacza samoistnego, czy też za posiadacza zależnego. Zgodnie bowiem z art. 230 k.c. przepisy dotyczące roszczeń samoistnego posiadacza o zwrot nakładów na rzecz stosuje się odpowiednio do stosunku między właścicielem rzeczy a posiadaczem zależnym, o ile z przepisów regulujących ten stosunek nie wynika nic innego. Rodzaj posiadania (samoistne, zależne), jak i dobra wiara lub jej brak mogą natomiast rzutować na zakres nakładów, których zwrotu powód może się domagać po oddaniu rzeczy właścicielowi. Jeżeli nawet zatem uznać, że czyniący nakłady był w takiej sytuacji posiadaczem zależnym, ale nakłady czynił dla siebie, we własnym interesie, **w przekonaniu, że właściciel, zgodnie z umową, zapewni mu stosowane prawo do nich** , do roszczenia o ich rozliczenie również ma zastosowanie art. 226 k.c. w zw. z art. 230 k.c. (zob. uzasadnienie cytowanego postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 5 marca 2009 r. III CZP (...), LEX nr (...)).

Z przepisów tych wynika, że posiadacz zależny w dobrej wierze – po upadku podstawy do posiadania nieruchomości i jej zwrocie do właścicieli może domagać się zwrotu **nakładów koniecznych, o tyle o ile nie znalazły one pokrycia w użytku**, który z nich osiągnął, a zwrotu nakładów **innych może żądać o tyle, o ile zwiększają one wartość korzyści w chwili jej wydania**. Nie można przy tym w takim wypadku wykluczyć także zastosowania przepisów o **bezpodstawnym wzbogaceniu (art. 405 k.c., zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 30 czerwca 1972 r. III CRN(...) OSNC (...))**. W takiej sytuacji zasądzeniu z tytułu bezpodstawnego wzbogacenia podlega **kwota odpowiadająca wartości wzbogacenia istniejącego w chwili wyrokowania tj. według stanu wzbogacenia i cen z daty wyrokowania** (por. wyrok SN z dnia 7 maja 2009 r., IV CSK (...) LEX nr (...)).

O. (...) Sąd Apelacyjny na podstawie wyżej cytowanych przepisów oraz art. 386 § 4 k.p.c. uchylił zaskarżony wyrok w zaskarżonym zakresie, w części dotyczącej pozwanych Z. i P. K. (1) i w tym zakresie przekazał sprawę do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu w Słupsku, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego w tej części (art. 108§2 k.p.c.).

P. Przy ponownym rozpoznaniu sprawy Sąd Okręgowy winien poczynić ustalenia co do zakresu poczynionych nakładów na nieruchomość pozwanych oraz dopuścić **dowód z opinii biegłego sądowego z zakresu szacowania nakładów w celu ustalenia aktualnej wartości tych nakładów**, rozstrzygając także zarzuty pozwanych odnośnie amortyzacji nakładów w związku z zamieszkiwaniem powoda na przedmiotowej nieruchomości. Sąd winien także poczynić szczegółowe ustalenia dotyczące źródła pochodzenia środków finansowych przeznaczonych na te nakłady, okresu, kiedy nakłady zostały poczynione, stosunków majątkowych łączących powoda i P. K. (2).

R. Nie były natomiast uzasadnione zarzuty apelacji odnoszące się do rozstrzygnięcia oddalającego powództwo względem pozwanej P. K. (2).

S. (...) wadliwości w ocenie dowodów dokonanej przez Sąd Okręgowy w odniesieniu do braku powstania po stronie P. K. (2) samoistnego zobowiązania z wyżej wskazanego tytułu nie można dostrzec w niniejszej sprawie. Zgodzić należało się z oceną Sądu Okręgowego, że z zeznań wyżej wskazanych świadków nie wynika w sposób jasny i precyzyjny, czy i na jakich warunkach, w oparciu o jaką causae P. K. (2) zobowiązała się do zwrotu nakładów na nieruchomość. Jak słusznie zauważył Sąd I instancji, ewentualnych luźnych rozmów na ten temat nie sposób uznać za prawnie wiążącą umowę.

W szczególności nie można takiego zobowiązania konstruować w oparciu o zeznania świadka A. D., wedle której „mama powiedziała, że rozliczy się z tatą i jakoś ureguluje tę sprawę” (k.295, 00:43:56- 00:48:36), M. K., wedle której „J. mi mówił, że P. zapewniła, że się z nim rozliczy za ten kredyt i za remont” (k.392v, 01:12:42- 01:14:56), czy E. P., zgodnie z którymi „wiem, że J. wziął kredyt na remont domu i powiedział, że ponieważ P. zostaje, to będą się rozliczali” (k.390v, 00:08:25-00:10:44) oraz K. D., który zeznał (k.294v 00:20:20 – 00:27:31): „syn mówił mi, że po rozprawie sądowej ustalili z żoną, że nakłady zostaną mu zwrócone”.

Z powyższego wynika, że trzej ostatni świadkowie byli w istocie jedynie świadkami ze słyszenia, a swoją wiedzę opierali jedynie na relacji powoda.

Bezspornym przy tym było, że pozwana P. K. (2) nie była właścicielem nieruchomości przy ulicy (...) w S. w chwili dokonywania na niej nakładów, a zatem także z tego powodu nie była legitymowana czynnie do dochodzenia roszczenia o zwrot nakładów. W konsekwencji za chybiony w stosunku do tej pozwanej należało uznać zarzut naruszenia art. 405 k.c. w zw. z art. 410 § 2 k.c. mający skutkować błędnym uznaniem, że powodowi nie przysługuje ochrona z tytułu bezpodstawnego wzbogacenia pozwanej P. K. (2). Powód nie wykazał bowiem, aby w ogóle powstało po jego stronie roszczenie, którego komplementarnym uzupełnieniem jest obowiązek świadczenia pozwanej P. K. (2) z tytułu zwrotu nakładów na nieruchomość. Okoliczność, że pozwana korzysta z nieruchomości przy ul. (...) w S. jest prawnie obojętna dla oceny powstania takiego roszczenia.

Tym samym nie mógł także uznany za uzasadniony zarzut naruszenia art. 123 § 1 k.c. polegający na uznaniu roszczenia za przedawnione. Skoro bowiem względem P. K. (2) roszczenie nie powstało, brak było podstaw do rozważania jego ewentualnego przedawnienia.

Z tych też względów Sąd Apelacyjny na podstawie wyżej cytowanych przepisów oraz art. 385 k.p.c. oddalił apelację względem pozwanej P. K. (2).

Sąd Okręgowy w S. ponownie rozpoznając sprawę ustalił i zważył, co następuje:

1. Wyrok sądu II instancji zapadł, gdy art. 386 § 6 kpc obowiązywał w brzmieniu (w nawiasach obecne brzmienie):

Ocena prawna wskazania co do dalszego postępowania (zm.: wykreślono) wyrażone(a) w uzasadnieniu wyroku sądu drugiej instancji wiążą(e) zarówno sąd, któremu sprawa została przekazana, jak i sąd drugiej instancji, przy ponownym rozpoznaniu sprawy. Nie dotyczy to jednak wypadku(przypadku), gdy nastąpiła zmiana stanu prawnego lub faktycznego, albo po wydaniu wyroku sądu drugiej instancji Sąd Najwyższy w uchwale rozstrzygającej zagadnienie prawne wyraził odmienną ocenę prawną.

2. Sąd obszernie przytoczył poprzednie uzasadnienia do wydanych w sprawie wyroków, mając na uwadze, że mimo przesądzenia zasady powództwa i wskazania, by przeprowadzić postępowanie dowodowe, prowadzące do określenia wysokości należności do zasądzenia, wciąż w stanowiskach aktywowany był spór odnośnie zarzutów, mających prowadzić do zanegowania obowiązku zapłaty. Nadto starał się - z uzasadnienia sądu II instancji - wykrystalizować graficznie podstawę rozstrzygnięcia sprawy (zgodnie z pkt 1). Dlatego też za zbędne uważa szersze odnoszenie się do stanowisk stron, ponawiających przesądzoną część sporu lub odbiegających od przyjętej przez strony metody oszacowania nakładów zgodnie ze wskazaną oceną prawną.

3. W nawiązaniu do pkt 2 należy też zauważyć, że faktycznie sąd II instancji nie zanegował zarzutu przedawnienia co do pozwanych, co do których dalej prowadzona jest sprawa, ale mimo że nakazał przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego celem oszacowania wartości nakładów, obecnie sąd uznał, że zarzut ten mógł pozostać aktualny do rozpoznania w nawiązaniu do przyjętej podstawy rozliczenia nakładów. Sąd II instancji powołał się bowiem na ugruntowane poglądy doktryny i orzecznictwa, wskazujące na problem braku jednego modelu. Należy zatem poszukiwać go w uwarunkowaniach danej sprawy.

4. W konsekwencji pkt 3 sąd uwzględnił wnioski dowodowe, które w zakresie dowodu z zeznań – jak się okazało – zasadniczo prowadziły do powtórzenia już przeprowadzonego postępowania dowodowego, ale uszczegółowiły (z dalszymi dokumentami) fakty dotyczące zakresu nakładów, podlegających spornemu rozliczeniu. Umożliwiło to biegłej ich weryfikację, a sądowi także ocenę podstawy rozliczenia. Wobec przedmiotu sporu dowód z opinii biegłej okazał się bowiem dowodem zasadniczym, jak i służył ocenie wiarygodności pozostałych dowodów (a zwłaszcza ich przydatności). Przy tym generalnie istotne informacje w sprawie miała przede wszystkim P. K. (2), która bezpośrednio zajmowała się remontem, jak i powód, z którym go realizowała i przeprowadzała ustalenia co do rozliczenia. Pozostali zeznający w dużej mierze bazowali na informacjach od stron. Stąd dowody generalnie można było uznać za wiarygodne, a nawet w znacznej mierze wzajemnie się potwierdzające. Różnice wynikały z subiektywnych opinii (w tym jak postrzegać standard wykończenia lub dlaczego/dla kogo wykonywano remont), naturalnej niepamięci, wynikającej z upływu czasu i przy kwestiach szczegółowych stawało się problematyczne, który czynnik mógł zadziałać i którą wersję należy przyjąć.

5. Dlatego sąd w rozstrzygnięciu sprawy oparł się na opinii biegłej, gdyż sumowały się w niej wszystkie aspekty, pozostałe do rozstrzygnięcia. Była ona także dla sądu głównym dowodem przy ocenie wiarygodności zeznań (w tym zakresie, w jakim należy wiarygodność badać, gdyż ma znaczenie dla opinii). Poprzez wiadomości specjalne możliwe było bowiem wyjaśnienie, jakie nakłady wchodziły w zakres sporu i mają znaczenie wobec jego przedmiotu (a udział stron umożliwiał bieżące wyjaśnienie wątpliwości). Konstruując zlecenie do biegłej sąd miał na uwadze doświadczenie z innych podobnych spraw, kształtowane właśnie przy współudziale biegłych, jak rozliczać nakłady adekwatnie do

sytuacji cywilnoprawnej, w jakiej zostały one poniesione. Zdaniem sądu przyjęta konstrukcja szacowania odnosiła się do badanej podstawy prawnej.

6. Zauważyć też należy, w nawiązaniu do wyводу opinii, że powód z byłą żoną zamieszkali w domu, który aktualni pozwani wykończyli do zamieszkiwania zgodnie z własnymi oczekiwaniami. Był w nim standard w estetyce, którą niewątpliwie wielu osób zaakceptowałoby jako odpowiednią w kategoriach pewnego wzorca. Wprowadzono natomiast zmiany, możliwe przy powiększonej ofercie rynkowej w przypadku, gdy dana osoba woli wnętrza robiące wrażenie typu „glamour”. Subiektywnie może to zwiększyć komfort zamieszkiwania, a jak wynikało z opinii – także trwale powiększyła się wartość rynkowa nieruchomości.

7. W niniejszej sprawie doszło w rezultacie do konstatacji, że kierując się oceną sądu II instancji, rozliczenia należy dokonać poprzez instytucję bezpodstawnego wzbogacenia :

„posiadacz zależny w dobrej wierze – po upadku podstawy do posiadania nieruchomości i jej zwrocie do właścicieli może domagać się zwrotu **nakładów koniecznych, o tyle o ile nie znalazły one pokrycia w użytku**, który z nich osiągnął, a zwrotu nakładów **innych może żądać o tyle, o ile zwiększają one wartość korzyści w chwili jej wydania**. **Nie można przy tym w takim wypadku wykluczyć także zastosowania przepisów o bezpodstawnym wzbogaceniu (art. 405 k.c., zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 30 czerwca 1972 r. III CRN (...) OSNC (...)).** W takiej sytuacji zasądzeniu z tytułu bezpodstawnego wzbogacenia podlega **kwota odpowiadająca wartości wzbogacenia istniejącego w chwili wyrokowania tj. według stanu wzbogacenia i cen z daty wyrokowania** (por. wyrok SN z dnia 7 maja 2009 r., IV CSK 27/09 LEX nr(...))”.

Generalnie bowiem nakłady należało potraktować jako ulepszające (choć nie zbyt, bo jednak w zakresie zwykłego standardu, który bywa realizowany w grupie społeczeństwa o stabilnych zarobkach w zawodach uważanych za dochodowe). Nieruchomość bowiem stawała się dzięki nim atrakcyjniejsza – odświeżona w stylu przystającym do nowych trendów mieszkaniowych. Przy tym z niczego nie wynikało (vide subiektywność relacji w zeznaniach, zwł. P. K. wobec faktu, że sama głównie zajmowała się remontem), by motorem ich ponoszenia był powód (zwłaszcza tylko powód) i by wynikały one tylko z jego zindywidualizowanych oczekiwań co do miejsca zamieszkania. Powód i córka pozwanych tworzyli w ten sposób wspólne miejsce zamieszkania. W następstwie opuszczenia domu przez powoda – P. K. mogła dalej korzystać z warunków przygotowanych z jego środków, skoro pozwani jako właściciele nieruchomości akceptowali, że córka nadal tam zamieszkuje (i to ona korzysta z wyremontowanej nieruchomości), a wcześniej to - że przy nieuregulowanych kwestiach własności – powód angażuje znaczne własne (nie ze wspólności majątkowej) środki w ich nieruchomość (na wcześniejszym etapie sprawy zostało przesądzone, że sporządzona umowa okolicznościowa nie pozbawiała powoda prawa do rozliczenia następstw ustania związku, który stanowił podstawę jego zamieszkiwania w domu).

8. W zaistniałej sytuacji procesowej sąd nie wyodrębnił dla tej fazy postępowania osobnego stanu faktycznego, a poprzestał na omawianiu wniosków, wynikających z opinii (dezaktualizowało to tym samym wiele kwestii poruszanych w stanowiskach stron), nie cytując ich dokładnie, ale od razu przedstawiając ocenę zsynchronizowaną z przytoczoną podstawą prawną. Zabieg ten znajdował uzasadnienie także w tym, że opinia sumowała kwestię zakresu nakładów, a wobec tego stanowiska stron wyrażone co do opinii, wskazywały, czy należy jakieś nakłady inaczej oszacować niż ustaliła to biegła. Na ostatniej rozprawie sąd nadto zwrócił na to uwagę stron, gdy biegła potwierdziła, że wystąpiły pewne drobne różnice w informacjach podawanych przez strony, które mogłyby mieć wpływ rzędu ponad kilku tysięcy złotych na jej wynik. Skoro w tym zakresie strony nie dążyły do kontynuowania postępowania dowodowego, sąd także takiego nie zarządził, mając na uwadze, że byłoby to zbyt kosztowne w relacji do kwot, jakie można byłoby próbować zweryfikować.

9. Generalnie strony nie kwestionowały w opinii zakresu nakładów sfinansowanych przez powoda, więc osobno sąd nie opisuje zeznań i dokumentów, prowadzących do ustaleń biegłej, po zweryfikowaniu ich oględzinami udziałem stron. Zarzuty dotyczyły samego szacowania nakładów, a zwłaszcza szczegółów dotyczących pewnych narzędzi profilujących wycenę. Objasnienia biegłej sąd uznał jednak za dostatecznie logiczne i wiarygodne. I nie stwierdził

podstawy, by uwzględnić wnioski pozwanych o dowód z kolejnej opinii, zwłaszcza że oczekiwali, że sporządzona byłaby na koszt Skarbu Państwa. Sąd umożliwił przy tym pozwany możliwość wyjaśnienia wątpliwości poprzez uzupełnienie opinii, by można było ocenić, czy ich zarzuty można uznać za faktycznie uzasadnione. Tymczasem stanowisko pozwanych ograniczyło się do wskazania na prywatną ekspertyzę, sporządzoną do innych celów, co także może ważyć na metodologii (fakt ten bywa podnoszonych w różnych sprawach przy okazji tego rodzaju dowodu). Nie podjęli próby przedstawienia argumentów za uwzględnieniem tej ekspertyzy, by możliwe było zadanie pytań uzupełniających biegłej, na podstawie czego można byłoby ocenić, czy zachodzą okoliczności uzasadniające dopuszczenie dowodu z dodatkowej opinii (vide wykładnia art. 286 kpc). Dlatego twierdzenie powoda, że pozwani powołują wniosek o dalszego biegłego dla zwłoki, nie było pozbawione słuszności (podobnie było z niestawiennictwem pozwanej celem złożenie zeznań). Sytuacja dalszego odwołania terminu płatności niewątpliwie działała na korzyść pozwanych (zmiany na rynku nieruchomości dopiero niedawno weszły w fazę, gdzie taka kalkulacja mogła okazać się niekorzystna, co także zauważyła biegła, nie znajdując jeszcze podstaw do weryfikacji sporządzonej w sprawie opinii).

W ocenie sądu dowód z opinii biegłej powołanej w niniejszej sprawie, był wiarygodny, gdyż jak zwykle wykazała się wysokim profesjonalizmem przedstawiając wszechstronnie swój wywód. Opinia umożliwiła ocenę, o ile wartość rynkowa nieruchomości pozwanych wzrosła wskutek spornych nakładów według ich stanu na dzień opuszczenia nieruchomości przez powoda, czyli przy uwzględnieniu – ile on mógł z nich już skorzystać, ale ile mogli skorzystać właściciele, którzy wówczas odzyskali nieruchomość (dalsze zamieszkiwanie P. K. (2) było ich decyzją jako właścicieli co do korzystania z nieruchomości w powstałej sytuacji).

10. Wobec powyższego sąd zasądził należność wynikającą z opinii biegłej (solidarnie art. 370 kc). Nie było możliwe uwzględnienie żądania powoda, który podkreślał, że nakłady sfinansował kredytem, gdyż przedmiotem rozliczenia są nakłady (niezależnie od sposobu czy źródła ich sfinansowania, gdyż to indywidualna decyzja ponoszącego nakłady, jak pozyskał środki, ile i nie ma podstawy do uznania, że koszt kredytu poniesiony przez posiadacza (czy jego decyzje co do akceptowanych cen), ma obciążać właściciela nieruchomości, który nie ma wpływu na ryzyko finansowe podejmowane przez posiadacza.

11. Przy wskazanej podstawie rozliczenia nakładów z bezpodstawnego wzbogacenia (art. 405 kc) nieaktualny był zarzut przedawnienia roszczenia powoda (gdyż zastosowanie ma regulacja ogólna art.118 kc, a nie roczny termin od dnia zwrotu rzeczy z art. 230 kc). Sąd miał jednak na uwadze, że pozwani mogą nadal akcentować, że nie jest zasadne przechodzenie na art. 405 kc, gdyż de facto chodzi o rozliczenie między posiadaczem a właścicielami. Wówczas pozostaje w gestii sądu II instancji przesądzenie, czy jego zamiarem było przyjęcie podstawy z art. 405 kc ze względu na specyfikę sprawy, gdy dochodzi do rozliczenia opartego na nakładach w trakcie związku małżeńskiego, ale które finalnie dotyczą rodziców żony. Sąd obecnie rozpoznający sprawę zauważy przy tym, że daty świadczą za zachowaniem terminu (vide następny akapit), a gdyby dokonać innego ustalenia, należałoby zastosować art. 5 kc. Całość bowiem wyводу sądu II instancji oparta była na zauważeniu szczególnych okoliczności sprawy, czemu dał wyraz dokonując wykładni dokumentu, który uprzednio stał się przyczyną oddalenia powództwa, jak i nie obciążając powoda kosztami postępowania co do P. K. (2). Wprawdzie wyszczególnione przez powoda zeznania świadków o zapewnieniu P. K., że rozliczy się z powodem, zostało ocenione przez sąd II instancji za niemające znaczenia (córka powoda zeznając ponownie - twierdziła, że była bezpośrednim świadkiem takiej rozmowy – k. 755), to jednak życiowo sytuacja przemawiała za wiarygodnością zeznań powoda (k. 787), że dążył do pozasądowego rozwiązania sporu i jego oczekiwania co do rozliczenia była oczywiste, zwłaszcza że spłacał kredyt. Pozwani Z. i P. K. mieli świadomość sytuacji, jaka wystąpiła na ich nieruchomości, zatem mogli spodziewać się skierowania żądania wobec nich. Egzekwowanie w tej sytuacji zarzutu przedawnienia byłoby postrzegane w odczuciu społecznym za niewątpliwie niesłuszne, mimo że doszło do sporządzenia dokumentu, który powód podpisał, nie będąc prawnikiem, a bazując na sytuacji świeżej decyzji o zawarciu związku małżeńskiego.

Pozwani opierali się na twierdzeniu i zeznaniach P. K., że powód zamieszkiwał do 13.12.2014 r. (k. 704v, 706v), która wskazywała, że powód zabrał swoje rzeczy i wyprowadził się, ale sama jednocześnie podawała, że były starania, by powód mógł wrócić, choć jej zdaniem on ich nie wykazywał. Potwierdziła też, że klucze oddał jej później i dopiero w marcu 2015 r. powód zamieszkał w swoim poprzednim domu. Dlatego dla sądu data 13.12.2014 r. nie jest datą,

która mogłaby prowadzić do zniweczenia roszczenia, skoro sprawa była dość świeża w tamtym okresie dla podjęcia definitywnych decyzji życiowych (a tym samym potwierdzenia opuszczenia nieruchomości, której dotyczy sprawa). Podobnie ocenił sytuację sąd początkowo rozpoznający sprawę (vide przytoczone ustalenia, które sąd II instancji podzielał), a nie było nowych informacji w tej kwestii także w zeznaniach uzupełniających.

Dodać też należy, że fakt dalszego korzystania z nakładów przez syna powoda, nie niweczy roszczenia powoda o rozliczenie w związku z zakończeniem pewnego etapu życia. Swoje zobowiązania alimentacyjnie realizuje bowiem na innej podstawie rozliczeniowej.

12. Odsetki zasądzono na podstawie art. 481 ust. 1 i 2 kc, gdyż nie budziło wątpliwości, że powód wcześniej – przed wniesieniem pozwu - wzywał do zapłaty dochodzonej należności.

13. O kosztach rozstrzygnięto na podstawie art. 100 kpc w zw. z § 2 pkt 7 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22.10.2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie i art. 113 ust. 1 i 2 pkt 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych, mimo szacunkowego określenia wysokości roszczenia, gdyż na jego wysokości ważyło przekonanie powoda, że może żądać zwrotu zainwestowanych środków finansowych i to z uwzględnieniem, że pozyskał je z kredytu, do czego co do zasady prawo cywilne nie daje podstawy (vide powyżej przytoczone regulacje, wyłączające przesłanki odszkodowawcze).

Mając na uwadze wysokość początkowego dochodzonego roszczenia i obecnie uwzględnionego – powód wygrał je w 52 % (przy wartości przedmiotu spory 305 327 zł – k. 314), a w zakresie objętym ponownym rozpoznaniem w 67 %.

Opłata od pozwu wynosiła więc 15 267 zł, gdy powód był częściowo zwolniony i uiszczył 7 118 zł, a więc do ściągnięcia pozostało 8 149 zł (z czego powoda obciążało 48 % całej opłaty z zasądzonego roszczenia, czyli 7 328 zł (brak zatem 210 zł dla Skarbu Państwa – dalej jako SP), a pozwanych obciążała kwota 52 % - tj. 7 939 zł do zwrotu powodowi, gdyby całość opłaty sam uiszczył (a że tego nie zrobił, bo był częściowo zwolniony, więc wpłata powinna nastąpić dla SP, a nadto powód 210 zł powinien dopłacić SP (wówczas powoda obciąża 7 118 zł i 210 zł = 48 % - zostaje w SP od przegranej części powództwa, czyli 7 328 zł (wpłacił 7 000 i ma dopłacić 210 zł, bo to opłata od przegranej), a pozwanych 52% tj. 7 939 zł zostaje w SP od wygranej części powództwa, bo powód był zwolniony = łącznie 15 267 zł).

Wydatki na biegłego wyniosły łącznie 7 347,14 zł, co w proporcji 33 % i 67 % oznacza, że powód powinien zapłacić 2 424,55 zł (uiszczył 2 000 zł zaliczki, więc do dopłaty na rzecz SP ma 424,55 zł), a pozwani 4 922,59 zł.

Łącznie na rzecz SP powód ma więc uiszczyć 210 zł + 424,55 zł = 634,55 zł, a pozwani 7 118 zł (opłaty od pozwu) + 4 922,59 zł (wydatki na biegłego), a wskazano w wyroku kwotę o 821 zł wyższą, czyli 12 861,59 zł - zamiast 12 040,59 zł (821 zł sąd błędnie nie wykreślił w rachunkach, gdy rozważał pierwotnie inną koncepcję, jak rozliczyć opłatą od pozwu wobec częściowego zwolnienia i częściowego uwzględnienia powództwa).

Koszty zastępstwa prawnego (według stawek podstawowych, gdyż mimo ocenności roszczenia, było ono dość standardowe, jak i postępowanie, a uwzględnienie kosztów za poszczególne instancje objęło wobec tego związany z tym nakład pracy):

- powód 10 817 zł (z opłatą skarbową), czyli przy 67 % - $7\,247,39 \times 2$ (2 x przed sądem I instancji) = 14 494,78 zł + 75 % za II instancję 5 435,54 zł = 19 930,32 zł.

- pozwani 10 834 zł (opłata skarbową x 2), czyli przy 33 % - $3\,575,22 \times 2$ (2 x przed sądem I instancji) = 7 150,44 zł + 75 % za II instancję 2 681,41 zł. = 9 831,85 zł.

W konsekwencji zasądzono zwrot kosztów od pozwanych na rzecz powoda 12 098,47 zł, jako różnicę : 19 930,32 zł + 2 000 zł (wydatek na biegłego) - 9 831,85 zł.

Przeliczając należności na podstawie obliczeń sporządzonych przy przygotowaniu wyroku sąd stwierdził, że należało dokonać korekty, gdyż powód uiszczył całą opłatą od apelacji od wartości przedmiotu zaskarżenia, co do której sprawa

była rozpoznawana ponownie, więc z uiszczonych 11 906 zł powinien otrzymać 67 % = 7 977 zł, a pozwani nie powinni być obciążani zapłatą na jego rzecz 2 000 zł (w tym zakresie wydatek na biegłego obciążał powoda). Zatem należało dodać 7 977 zł i odjąć 2 000 zł, więc pozwani powinni zapłacić powodowi = 18 075,47 zł.

Dlatego wydane zostało odrębnie postanowienie prostujące zgodne z obliczeniami odpowiadającymi przyjętej zasadzie rozstrzygnięcia.

Nadto ze Skarbu Państwa pokryto 2 420 zł kosztów mediacji, co obciąża 52 % powoda – 1 258,40 zł i 48 % pozwanych – 1 161,60 zł, o których także należało odrębnie orzec na podstawie art. 108¹ kpc.

Dodatkowe wydatki na postępowania incydentalne sąd pozostawił w gestii strony, która je ponosiła.

1 tu także dzięki opinii okazało się, że spór co do daty nie musi być dokładnie rozstrzygnięty, gdyż obejmował okres, który pozostawał niezmienny dla podstawy opinii