

Sygn. akt V ACa 386/18

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 4 października 2018 r.

Sąd Apelacyjny w Gdańsku V Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSA Mariusz Wicki

Sędziowie: SA Anna Daniszewska

SO (del.) Leszek Jantowski (spr.)

Protokolant: starszy sekretarz sądowy Joanna Makarewicz

po rozpoznaniu w dniu 24 września 2018 r. w Gdańsku

na rozprawie

sprawy z powództwa J. D. (1)

przeciwko Z. K., P. K. (1) i P. K. (2)

o zapłatę

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w S.

z dnia 6 marca 2018 r., sygn. akt I C 428/16

1. uchyla zaskarżony wyrok w punkcie 1. (pierwszym) w odniesieniu do pozwanych Z. K. i P. K. (1) co do kwoty 238.105 (dwieście trzydzieści osiem tysięcy sto pięć) złotych z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 19 grudnia 2016 r. do dnia zapłaty oraz w punkcie 2. (drugim) co do pozwanych Z. K. i P. K. (1) i w tym zakresie przekazuje sprawę do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu w S., pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego,

2. oddala apelację w pozostałej części,

3. nie obciąża powoda kosztami postępowania apelacyjnego w pozostałym zakresie.

SSO (del.) Leszek Jantowski SSA Mariusz Wicki SSA Anna Daniszewska

Na oryginale właściwe podpisy.

Sygn. akt V ACa 386/18

## UZASADNIENIE

Powód J. D. (1) 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 Sąd Rejonowy w S. księga wieczysta nr (...) wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia wniesienia pozwu 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 P. K. (1), Z. K. i P. K. (2) w odpowiedzi na pozew wniosli 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 m<sup>2</sup>. 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 użytkowania 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 użytkowania 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 nieruchomości. 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 S. wniosek o zawezwanie 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. Bezsprornie 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 miałyby 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 rozwodu 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 rozwodu zwrócić koszty remontu, wymagałby przewidywania jeszcze przed ślubem, że strony się rozwiada, 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 sąd, 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 nieruchomości, 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 S. 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 ciążącego 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. (1), 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 zawezwanie 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. 183<sup>4</sup> § 2 zd. 2 k.p.c. przez zamknięcie rozprawy bez udzielenia głosu pozwanym co do wniosku powoda o zwolnienie z obowiązku zachowania tajemnicy mediacji dokonanego 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 zagadnienie 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 współżycia

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 współżycia 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 skutkować 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 pozwany 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. uchylenie zaskarżonego wyroku w zaskarżonej części i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu w S., z uwzględnieniem kosztów zastępstwa procesowego za instancję odwoławczą.

W odpowiedzi na apelację pozwani wnieśli o jej oddalenie.

### **Sąd Apelacyjny ustalił i zważył co następuje:**

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

Na wstępie należy podkreślić, że w aktualnie obowiązującym modelu postępowania apelacyjnego sąd drugiej instancji, wskutek zaskarżenia apelacją wyroku sądu pierwszej instancji, rozpoznaje sprawę merytorycznie w granicach zaskarżenia, dokonując własnych ustaleń faktycznych, samodzielnie ustalając podstawę materialnoprawną orzeczenia niezależnie od zarzutów podniesionych w apelacji (por. uzasadnienie uchwały składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 31 stycznia 2008 r. III CZP 49/07- zasady prawnej, OSNC 2008, Nr 6, poz. 55).

Przenosząc to na grunt niniejszej sprawy Sąd Apelacyjny co do zasady podziela ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd Okręgowy i przyjmuje je za własne, co czyni zbędnym ich ponowne przytaczanie.

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.

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. III CZP 11/06, OSNC 2007/3/38).

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.

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. III CZP 6/09, LEX nr 496385).

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.

Co do zasady umowa użyczenia motywowana jest najczęściej bezinteresownością i chęcią przyjscia z pomocą osobom bliskim. Ma ona zatem na celu przysporzenie przez użyczającego korzyści biorącemu, który bezpłatnie może korzystać z rzeczy użyczającego. Nie jest to umowa wzajemna: świadczeniu użyczającego nie odpowiada świadczenie biorącego, bowiem nie jest on zobowiązany do żadnych świadczeń. Jest to umowa jednostronnie zobowiązująca, w której biorący korzysta z rzeczy cudzej w sposób określony przez użyczającego, a jeżeli dokonuje nakładów na rzecz, to zgodnie art.752 k.c. w zw. z art.713 k.c. czyni to nie dla siebie, lecz dla użyczającego, dla jego korzyści i tylko wtedy może żądać zwrotu uzasadnionych nakładów jak osoba prowadząca cudze sprawy bez zlecenia. (por. uzasadnienie postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 5 marca 2009 r. III CZP 6/09, LEX nr 496385).

W ocenie Sądu Apelacyjnego poczynione w sprawie ustalenia faktyczne co do

okoliczności i przyczyn zamieszkania powoda z P. K. (2) w domu przyszyłych teściów, jak i dokonania w nim remontu, nie korespondują z wyżej opisanymi cechami stosunku użyczenia i zakresem normy art.710 k.c.

Powyższe wiązało się z uznaniem za trafny zarzutu naruszenia art.233 §1 k.p.c. polegającego na dowolnej ocenie dowodu w postaci dokumentu – umowy użyczenia z dnia 1 lutego 2007 r., w powiązaniu z zarzutem naruszenia art. 65 k.c. poprzez błędną wykładnię oświadczeń woli zawartych w umowie z dnia 1 lutego 2007 r., a w szczególności § 5 przedmiotowej umowy. Oba te zarzuty wiążą się ze sobą i zostały ocenione łącznie, gdyż w istocie zasadniczą kwestią w niniejszej sprawie była wykładnia zapisów § 5 przedmiotowej umowy, w kontekście tego, czy powód zrzekł się wszelkich roszczeń z tytułu nakładów na nieruchomości, czy też taka wykładnia jest zbyt daleko idąca.

Podkreślenia przy tym wymaga, że przy wykładni oświadczeń woli na tle art. 65 k.c. należy przyjąć tak zwaną kombinowaną metodę wykładni (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 2 grudnia 2011 r. III CSK 55/11, LEX nr 1084604, uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 16 listopada 2017r. V CSK 79/17, LEX nr 2447354). Metoda ta przyznaje pierwszeństwo - w wypadku oświadczeń woli składanych innej osobie - takiego znaczenia oświadczenia woli, które rzeczywiście zostało nadane mu przez obie strony w chwili jego złożenia (subiektywny wzorzec wykładni). Dla ustalenia, jak strony rzeczywiście pojmowały oświadczenie woli w chwili jego złożenia może mieć znaczenie także ich postępowanie po złożeniu oświadczenia, np. sposób wykonania umowy. Art. 65 k.c. dopuszcza taką sytuację, w której właściwy sens umowy ustalony przy zastosowaniu wskazanych w nim dyrektyw będzie odbiegał od jej „jasnego” znaczenia w świetle reguł językowych. Proces interpretacji umów może się zakończyć ze względu na jej „jasny” sens dopiero wtedy, gdy treść umowy jest „jasna” po zastosowaniu kolejnych reguł wykładni. Jeżeli okaże się, że strony różnie rozumiały treść złożonego oświadczenia woli, to za prawnie wiążące - zgodnie z kombinowaną metodą wykładni - należy uznać znaczenie oświadczenia woli ustalone według wzorca obiektywnego. Oznacza to, że przy wykładni oświadczenia woli należy - poza kontekstem językowym - brać pod uwagę także okoliczności złożenia oświadczenia

woli, czyli tzw. kontekst sytuacyjny. Obejmuje to nie tylko przebieg negocjacji, ale także zachowanie stron w trakcie realizacji stosunku prawnego oraz jego zakończeniu.

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.

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.

W rezultacie Sąd Okręgowy trafnie 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., gdyż z uwagi na cel umowy – korzystanie z nieruchomości bezterminowo przez biorących w użyczenie, nielogiczne byłoby przyjęcie, że J. D. (1) dokonywał remontu w interesie właścicieli. Konsekwencją tego jest jednak uznanie, że powód nie czynił nakładów w ramach stosunku użyczenia. Dokonywał ich bowiem we własnym imieniu i na swoją rzecz, we własnym interesie, a nie w interesie właścicieli nieruchomości.

W tym zakresie zatem zarzut naruszenia art. 713 k.c. w zw. z art. 752 k.c. i art. 753 § 2 k.c. nie był trafny – jakkolwiek z innych powodów, aniżeli wskazane przez Sąd I instancji.

Wprawdzie zatem Sąd I instancji dokonując wykładni przedmiotowego zapisu umowy miał na uwadze okoliczności jej zawarcia, to jednak uwzględnił je w sposób niewystarczający, pomijając w szczególności oczekiwania stron co do sposobu wykonywania umowy i czasu jej trwania. 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.

Odmierna 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.

Uznając zatem za trafny zarzut naruszenia art. 65 k.c., bezprzedmiotowym stała się ocena podnoszonych przez skarżącego zarzutów naruszenia art. 58 k.c. – który miał polegać na nieuznaniu, że cała umowa z dnia 1 lutego 2007 r., względnie § 5 tej umowy, są nieważne z uwagi na sprzeczność z zasadami współżycia społecznego, a także 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 współżycia społecznego.

Za częściowo chybiony należał uznać zarzut naruszenia 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. mający polegać na uznaniu skarżącego za posiadacza zależnego, podczas gdy zdaniem skarżącego winien on być traktowany jako posiadacz samoistny w dobrej wierze.

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.

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 6/09, LEX nr 496385).

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 91/72 OSNC 1972/12/229 ). 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 515447).

Przenosząc to na grunt niniejszej sprawy, uznanie a limine przez Sąd I instancji, że powodowi nie przysługuje względem właścicieli nieruchomości – w chwili dokonywania nakładów – roszczenie o ich rozliczenie spowodowało nierozpoznanie istoty sprawy w tym zakresie.

Nierozpoznanie istoty sprawy zachodzi wówczas, gdy sąd pierwszej instancji nie odniósł się tego, co było przedmiotem sprawy bądź gdy zaniechał zbadania materialnej podstawy żądania albo merytorycznych zarzutów strony niezasadnie uznając, że konieczność taka nie zachodzi ze względu na występowanie materialnoprawnych lub procesowych przesłanek, które unicestwiają zgłoszone roszczenie. Nierozpoznanie istoty sprawy zachodzi także w przypadku dokonania przez sąd pierwszej instancji oceny prawnej żądania bez ustalenia podstawy faktycznej, co wymagałoby poczynienia kluczowych ustaleń po raz pierwszy w instancji odwoławczej; w takiej sytuacji uzasadnione jest uchylene orzeczenia ze względu na respektowanie uprawnień stron (uczestników) wynikających z zasady dwuinstancyjności postępowania sądowego. (por. uzasadnienie postanowienie Sądu Najwyższego - Izba Cywilna z dnia 8 marca 2017 r. IV CZ 130/16 LEX nr 2269094).

W tym kontekście za trafny należało uznać zarzut naruszenia art. 278 § 1 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. przez bezzasadne oddalenie wniosku dowodowego o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego sądowego na okoliczność określenia wysokości nakładów poczynionych przez powoda na nieruchomości położonej w S. przy ul. (...).

Za chybione należało natomiast uznać zarzuty naruszenia 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, a mianowicie brak odniesienia się do wniosku o polecenie pozwanym do dostarczenia dowodu w postaci umowy użyczenia dotyczącej nieruchomości przy ul. (...) w S. a także bez udzielenia głosu pozwanym co do wniosku powoda o zwolnienie z obowiązku zachowania tajemnicy mediacji.

Przeprowadzenie tych dowodów – w świetle dokonanej przez Sąd II instancji wykładni umowy z dnia 1 lutego 2007r. - byłoby na obecnym etapie postępowania zbędne.

Z tych też względów 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 S., pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego w tej części ( art. 108§2 k.p.c.).

Przy ponownym rozpoznaniu sprawy Sąd Okręgowy winien poczynić ustalenia co do zakresu poczynionych nakładów na nieruchomości 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).

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

Co do zarzutu naruszenia art. 328 § 2 k.p.c., to skuteczność tego zarzutu ograniczona jest do sytuacji, w której treść uzasadnienia skarżonego orzeczenia uniemożliwia kontrolę instancyjną. Tak w niniejszej sprawie nie było. Sąd I instancji w uzasadnieniu wskazał, jakie poczynił ustalenia, na podstawie jakich dowodów, ocenił ustalony stan faktyczny z punktu widzenia norm prawa materialnego Wprawdzie w uzasadnieniu nie wskazano przyczyn, dla których ewentualnie poszczególnym dowodom Sąd odmówił wiarygodności i mocy dowodowej, jednak jak wynika z treści samego uzasadnienia ustalenia w przedmiotowej sprawie poczynione zostały w oparciu o zeznania stron, świadków – w tym A. D., E. P., M. K. (2) – a także dokumenty, zaś część okoliczności w sprawie była bezsporna. W tej sytuacji możliwym było dokonanie merytorycznej kontroli rozstrzygnięcia w odniesieniu do pozwanej P. K. (2), a zarzut naruszenia art. 328§2 k.p.c. należało uznać za chybiony.

Odnośnie natomiast zarzutu naruszenia 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., to zarzut ten opierał się na błędnej – zdaniem skarżącego – ocenie zeznań świadków A. D., E. P. i M. K. (2) i K. D. oraz samego powoda. Zdaniem skarżącego z dowodów tych wynika, że doszło do zawarcia ustnej umowy zobowiązującej pozwaną do zwrotu nakładów na rzecz powoda.

Podkreślić należy, że przewidziane w art. 233 §1 k.p.c. kryteria oceny wiarygodności i mocy dowodów wprawdzie mogą być przedmiotem kontroli odwoławczej, jednak powołanie się na naruszenie cytowanego przepisu nie może polegać jedynie na przedstawieniu odmiennego stanu faktycznego ustalonego na podstawie własnej oceny dowodów. Skarżący może tylko wykazywać, że sąd pierwszej instancji rażąco naruszył ustanowione w powołanym przepisie zasady oceny wiarygodności i mocy dowodów, a w konsekwencji naruszenie to mogło mieć wpływ na wynik sprawy. Jeżeli z określonego materiału dowodowego sąd wyprowadza wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, to ocena sądu nie narusza reguł swobodnej oceny dowodów i musi się ostać, choćby w równym stopniu, na podstawie zebranego materiału dowodowego, dawały się wysnuć wnioski odmienne. Jedynie w przypadku, gdy brak jest logiki w powiązaniu wnioskowania z zebranymi dowodami lub gdy wnioskowanie sądu wykracza poza schematy logiki formalnej albo – wbrew zasadom doświadczenia życiowego – nie uwzględnia jednoznacznych praktycznych związków przyczynowo – skutkowych, to przeprowadzona ocena dowodów może być skutecznie podważona (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 27 września 2002r. II CKN 817/00, LEX nr 56906, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 27 września 2002r. IV CKN 1316/00, LEX nr 80273).

Takiej 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 nieruchomości. 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. (1), 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), o czym orzekł w punkcie 2 wyroku.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie wyrażonej w art. 102 k.p.c. zasadzie słuszności.

W orzecznictwie przyjmuje się, że takie wypadki szczególnie uzasadnione występują między innymi wtedy, gdy strona przegrywająca znajduje się w trudnej sytuacji majątkowej, a wytaczając powództwo była subiektywnie przeświadczona o słuszności dochodzonego roszczenia, natomiast strona wygrywająca korzystała ze stałej obsługi prawnej i nie poniosła dodatkowych nakładów na prowadzenie procesu ( wyrok Sądu Najwyższego z dnia 17 listopada 1972r., I PR 423/72, OSNCP 1973, nr 7-8, poz. 138), albo gdy dochodzone roszczenie wynika z niejasno sformułowanych przepisów (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 6 grudnia 1973r., I PR 456/73, OSNCP 1974, Nr 9, poz. 154), bądź gdy sprawa ma wątpliwy i dyskusyjny charakter (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 27 kwietnia 1971 r., I PZ 17/71, OSNCP 1971, Nr 12, poz. 222).

Przenosząc powyższe na grunt niniejszej sprawy Sąd Apelacyjny uznał, że o zasadności zastosowania instytucji uregulowanej w art. 102 k.p.c. świadczą okoliczności niniejszej sprawy. Powód wystąpił z roszczeniem, w sytuacji gdy sporna była zarówno zasada, jak i wysokość żądania, przy czym ze względu na specyfikę żądania mógł mieć subiektywne przekonanie o zasadności swoich żądań względem pozwanej P. K. (2). Sąd miał także na uwadze wysokość kosztów utrzymania ponoszonych przez powoda ( k.480), w tym związanych z uiszczaniem alimentów oraz uiszczania rat kredytu

Z tych też względów Sąd Apelacyjny orzekł jak w punkcie 3 sentencji wyroku.