

## UZASADNIENIE

Sąd Rejonowy w Łowiczu wyrokiem z dnia 16 października 2018 roku w sprawie o sygn. akt I C 391/13 z powództwa J. S. przeciwko A. S. o wydanie nieruchomości, eksmisję i odszkodowanie:

- 1) zobowiązał pozwaną do opuszczenia i opróżnienia lokalu mieszkalnego położonego w Ł. przy ulicy (...) i wydania tegoż lokalu powódce,
- 2) nakazał pozwanej wydanie nieruchomości gruntowej położonej w Ł. przy ulicy (...) o pow. 463 m<sup>2</sup> wraz z budynkiem gospodarczym o pow. 27 m<sup>2</sup>, stanowiącą część działki oznaczonej numerem ewidencyjnym (...), dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w Łowiczu prowadzi księgę wieczystą Nr (...),
- 3) ustalił, iż pozwanej przysługuje prawo do otrzymania lokalu socjalnego,
- 4) wstrzymał wykonanie wyroku w pkt. 1) do czasu przedstawienia pozwanej przez Gminę M. Ł. propozycji zawarcia umowy najmu lokalu socjalnego,
- 5) zasądził od pozwanej na rzecz powódki kwotę 16.260 zł tytułem odszkodowania za bezumowne korzystanie z nieruchomości z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu, czyli 1 lipca 2013 roku do dnia zapłaty,
- 6) zasądził od pozwanej na rzecz powódki kwotę 3.017 zł tytułem zwrotu kosztów procesu,
- 7) przyznał radcy prawnemu J. L. kwotę 3.120 zł tytułem nieopłaconej pomocy prawnej z urzędu i nakazał ją wypłacić ze Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Łowiczu,
- 8) ustalił, iż Skarb Państwa ponosi pozostałe nie uiszczone koszty procesu.

W uzasadnieniu orzeczenia Sąd I Instancji wskazał, iż A. S. jest siostrą poprzedniej właścicielki przedmiotowej nieruchomości M. S. – zmarłej w dniu 16 listopada 1987 roku - zaś powódka J. S. jest jej wnuczką i spadkobierczynią testamentową. Wskazał, że J. S. wypłaciła spadkobiercom M. S. należny im zachówek, w tym również pozwanej, z którą w dniu 3 kwietnia 1989 roku zawarła ugodę sądową.

Sąd I Instancji wskazał, iż w skład spadku po M. S. wchodziła nieruchomość położona w Ł. przy ul. (...) o powierzchni 665 m<sup>2</sup> powierzchni, zabudowana budynkiem mieszkalnym oraz budynkami gospodarczymi, przy czym w budynku mieszkalnym wydzielone zostały dwa mieszkania, z czego jeden zajmowany przez pozwaną, drugi obecnie nieużytkowany, zajmowany wcześniej przez powódkę. Powierzchnia niezabudowanej części nieruchomości wynosiła 463 m<sup>2</sup>.

Jak ustalił Sąd Rejonowy, obecnie A. S. zajmuje lokal składający się z: trzech pokoi, kuchni, łazienki z toaletą i przedpokoju o łącznej powierzchni użytkowej 66,81 m<sup>2</sup>. Pozwana korzysta również z pomieszczeń wspólnych dla lokalu pozwanej i powódki, tj. werandy i korytarza o łącznej powierzchni 10,54 m<sup>2</sup> oraz korzysta z niezabudowanego gruntu o pow. 463 m<sup>3</sup> i budynku gospodarczego o pow. 27 m<sup>2</sup>.

Wskazał, iż A. S. nie zawarła z J. S. umowy w sprawie korzystania z nieruchomości, nie płaci i nigdy nie płaciła powódce czynszu za zajmowane lokale, gdyż uważa się za właścicielkę nieruchomości. Pozwana podejmowała próby zasiedzenia udziału w przedmiotowej nieruchomości, przy czym postanowieniem wstępnym z dnia 7 czerwca 1999 r., wydanym w sprawie I Ns 335/93, Sąd Rejonowy w Łowiczu oddalił jej wniosek. Ponownie, wniosek taki został oddalony postanowieniem z dnia 22 września 2016 roku wydanym przez tenże Sąd w sprawie I Ns 774/15.

Opisując sposób korzystania z powyższej nieruchomości, Sąd Rejonowy ustalił, iż po wyprowadzce lokatorów - co nastąpiło 21 lipca 1967 roku - pozwana A. S. przeprowadziła z własnych środków finansowych remont pomieszczeń dotychczas przez nich zajmowanych, a następnie zajęła wraz z mężem i synem 3-pokoje wraz z kuchnią. W latach 70 – tych małżonkowie A. i H. S. otynkowali cały budynek mieszkalny, prowadzili prace dekarские, ogrodzili działkę od strony ulicy, wyremontowali ubikację stojącą na zewnątrz, wybudowali kurniki, zaś H. S. posadził drzewka owocowe. Kolejne remonty bieżące prowadzili we własnym zakresie i na własny koszt. Dodatkowo, w 2011 i w 2013 roku, A. S. zleciła naprawę dachu. Remont ten był jednak wykonany nieprofesjonalnie i niestarannie. Co więcej, pozwana we własnym zakresie wykonywała coroczne naprawy ubytków w tynkach po każdej zimie.

Sąd I Instancji wskazał również, że J. S. mieszkała na przedmiotowej nieruchomości, w części zajmowanej przez swoją babkę M. S. od 1986 r. do marca 1992 roku. W tym okresie przeprowadziła wraz z mężem remont tych pomieszczeń, tj. wymieniła okna, płyty na podłozie, doprowadziła wodę do budynku. Po wyprowadzce powódki zajmowany przez nią lokal nie jest już użytkowany.

Jak ustalił, Sąd Rejonowy w dalszej części uzasadnienia, budynek gospodarczy ma pow. zabudowy 27 m<sup>2</sup>. Jest budynkiem parterowym, murowanym. Dach jest drewniany, kryty papą, a wewnątrz budynku znajdują się trzy pomieszczenia – dwie komórki i pralnia wyposażone w instalacje elektryczną.

Ostatecznie, jak ustalił Sąd Rejonowy w Łowiczu, wartość wykonanych prac bez podatku VAT wyniosła 6.645,48 złote, w tym 1.658,50 zł – tytułem robocizny, 3.358,80 złote tytułem materiałów. Koszt wykonania wymienionych prac bez narzutów i VAT wyniósł – 5.283,17 złotych. Spośród nakładów poczynionych na nieruchomość, nakładami koniecznymi były: bieżąca konserwacja dachu, naprawa fragmentu zniszczonego gzymsu oraz miejscowa naprawa tynku elewacji budynku. Wartość nakładów koniecznych poczynionych przez A. S. na budynku mieszkalnym i gospodarczym wyniosła 3.451,37 złotych netto. Pozostałe nakłady poczynione przez powódkę, tj. prace malarskie rynien, rur i obróbkę oraz niestaranna przecierka elewacji całego budynku nie były nakładami koniecznymi do utrzymania stanu technicznego budynku, dodatkowo wprowadzały w błąd przy określaniu stopnia zużycia, albowiem wykonane prace, zastosowane technologie i wykonawstwo odbiegały od standardów sztuki budowlanej i generowały koszty źle wydatkowane.

Sąd ten ustalił również, iż w przypadku wynajęcia przez J. S. lokalu zajmowanego przez A. S. mogłaby ona uzyskać dochód w łącznej wysokości 16.260 złotych za okres od czerwca 2010 roku do 30 czerwca 2013 roku.

Dodatkowo, Sąd I Instancji wskazał, iż A. S. była współwłaścicielką innej nieruchomości, ale aktem notarialnym z dnia 3 marca 2014 roku dokonała wraz z synem działu spadku po swoim mężu H. S., w wyniku czego, należący do niej udział przypadł jej zstępnemu.

Sąd Rejonowy ustalił także, iż A. S. ma obecnie 92 lat, jest emerytką, otrzymuje rentę po mężu w wysokości 1990,78 zł. Z kolei J. S. ma 65 lat, również jest emerytką ze świadczeniem emerytalnym w wysokości 878 złotych miesięcznie.

Ustaliwszy powyższy stan faktyczny, Sąd Rejonowy w Łowiczu uznał za wiarygodny materiał dowodowy w postaci dowodów z dokumentów zarówno znajdujących się w aktach niniejszej sprawy, jak i dokumentów z akt załączonych spraw, tj. I Ns 774/15, I Ns 335/93, I C 172/87, XIII C 773/05, I Ns 574/10, które nie były kwestionowane przez strony postępowania. Sąd uznał za całkowicie niewiarygodny i sporządzony na potrzeby niniejszego postępowania dowód w postaci Faktury VAT nr (...) wystawionej przez W. C. (1), który miał dokumentować rzekome prace wykonane przez świadka na rzecz pozwanej. Z kolei, dokonując ustaleń faktycznych co do zakresu prac Sąd, oparł się na opiniach biegłego z zakresu budownictwa K. S. (po jej uzupełnieniu) oraz biegłego z zakresu zarządzania nieruchomościami i wyceny czynszów – J. K.. Sąd dokonał ustaleń, również w oparciu o zeznania powódki J. S., uznając, że stanowią wiarygodny materiał dowodowy, korespondujący z dokumentami złożonymi w sprawie.

Sąd Rejonowy nie dał wiary zeznaniom świadków W. C. (1) i S. D. (1), uznając, że są one stronnicze i zostały przygotowane na potrzeby toczącego się postępowania, a dodatkowo, pierwszy z nich w trakcie składania zeznań

posiadał kserokopię protokołu jednej z rozprawy, zawierającego wyjaśnienia pozwanej odnośnie rodzaju wykonanych prac na nieruchomości, kosztów robocizny, zakupionych materiałów. Dokonując oceny materiału dowodowego, Sąd odmówił wiary wyjaśnieniom pozwanej A. S. w zakresie rodzaju prac wykonanych na nieruchomości, kosztów zakupu materiałów i wynagrodzenia wypłaconego pracownikom wynajętym do przeprowadzenia zleconych robót. Oceniając wiarygodność twierdzeń pozwanej nie uszło uwadze Sądu, że A. S. „przygotowała” świadków W. C. i S. D. do złożenia zeznań w sprawie, udostępniając im protokół rozprawy i zaznaczając fragmenty swoich wyjaśnień, odnośnie okoliczności, na które mieli zeznawać w/w.

Dokonując oceny prawnej zgłoszonych roszczeń, Sąd I Instancji poczynił rozważania, co do treści art. 222 § 1 kc, uznając, iż w rozstrzyganej sprawie zostały spełnione wszystkie przesłanki skuteczności roszczenia windykacyjnego.

Sąd Rejonowy poczynił również pogłębione rozważania co do bezzasadności zastosowania w niniejszej sprawie art. 5 kc zwłaszcza w korelacji z roszczeniem windykacyjnym. Wskazał, iż pozwana nie ma żadnego tytułu prawnego do korzystania z domu. Powódka opuściła nieruchomość wiele lat temu z uwagi na silny konflikt stron, zaś po prawomocnym oddaleniu wniosku o zasiedzenie, powódka ma prawo oczekiwać, iż osoba, która nie dysponuje żadnym tytułem prawnym do nieruchomości, wyda jej tę nieruchomość.

W ocenie Sądu Rejonowego w Łowiczu, na uwzględnienie zasługiwało również roszczenie o odszkodowanie za bezumowne korzystanie z nieruchomości.

Zgodnie bowiem z treścią art. 225 kc w zw. z art. 224 § 2 kc, w sytuacji bezumownego korzystania z cudzej nieruchomości, posiadacz w złej wierze lub posiadacz w dobrej wierze, który dowiedział się o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa o wydanie rzeczy, zobowiązany jest do wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy bez względu na to, czy właściciel rzeczy, nie korzystając z niej, poniósł jakąkolwiek stratę i niezależnie od tego, czy posiadacz faktycznie korzystał z rzeczy - odnosząc korzyść wymierną. Sąd określił wysokość odszkodowania w sposób korzystny dla pozwanej, bowiem zostało ono obliczone jedynie dla pomieszczeń w budynku na nieruchomości zajmowanych przez pozwaną, podczas gdy pozwana swoim zachowaniem de facto uniemożliwiała powódce korzystanie z pozostałych pomieszczeń.

W ocenie Sądu I Instancji, niezasadny okazał się podniesiony przez A. S. zarzut potrącenia roszczenia o zwrot nakładów poczynionych przez pozwaną na nieruchomości w wysokości 14.966,20 zł z roszczeniem powódki o odszkodowanie za bezumowne korzystanie z nieruchomości przez pozwaną w wysokości 14.400 zł.

Sąd Rejonowy podkreślił, że co do zasady, oddaleniu podlegało roszczenie o zwrot nakładów poczynionych przez pozwaną innych niż konieczne.

Zdaniem Sądu, A. S. nie wykazała w toku prowadzonego postępowania, że powódka J. S. bezpodstawnie wzbogaciła się jej kosztem, gdyż jak wynikało z opinii biegłego z zakresu budownictwa, zastosowane technologie i wykonawstwo odbiegały od standardów sztuki budowlanej i generowały koszty źle wydatkowane. W konkluzji podniósł, że zgłoszone do rozliczenia nakłady konieczne miały charakter zachowawczy, zmierzały do utrzymania nieruchomości w stanie zdatnym do normalnego korzystania, czynione były bez uprzedniej zgody właścicielki J. S. i bez konsultacji z nią. (wyrok – k. 349, uzasadnienie – k. 350-358)

Apelację od powyższego wyroku wniosła pozwana, zaskarżając rozstrzygnięcie w zakresie punktów 1), 2), 5) i 6).

Zaskarżonemu orzeczeniu zarzuciła:

1) naruszenie przepisów postępowania:

- art. 233 § 1 kpc. poprzez błędną, sprzeczną z zasadami logiki i doświadczeniem życiowym ocenę materiału dowodowego, a polegająca na bezzasadnej odmowie wiarygodności zeznań świadków W. C. (1) i S. D. (1) oraz

W. S. w zakresie okoliczności mających istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia, czyli zakresu prac remontowych i konserwatorskich wykonanych przez nich na nieruchomości oraz wysokości wynagrodzenia za te prace,

- art. 233 § 1 kpc. poprzez błędną, sprzeczną z zasadami logiki i doświadczeniem życiowym ocenę materiału dowodowego, poprzez bezzasadne przyjęcie, iż dowód w postaci faktury VAT (...) wystawiony przez W. C. (1) jest całkowicie niewiarygodny i sporządzony na potrzeby niniejszego postępowania, podczas gdy okoliczności wskazane przez Sąd I Instancji same w sobie nie mogą dyskwalifikować tego dokumentu,

- art. 299 w zw. z art. 302 kpc polegająca na bezzasadnym pominięciu dowodu z przesłuchania pozwanej w charakterze strony, w sytuacji gdy pozostały nie wyjaśnione istotne dla rozstrzygnięcia okoliczności sprawy.

2) naruszenie przepisów prawa materialnego:

- art. 5 kc poprzez jego niezastosowanie wskutek przyjęcia, że orzeczenie eksmisji oraz zasadzenie odszkodowania nie jest sprzeczne z zasadami współżycia społecznego, pomimo zaistnienia wyjątkowej sytuacji,

- art. 498 kc w zw. z art. 226 § 2 kc poprzez jego niezasadne zastosowanie, choć zachodziły podstawy do dokonania potrącenia poczynionych przez pozwaną nakładów w wysokości 14.996,20 zł z roszczeniem powódki o odszkodowanie za bezumowne korzystanie z nieruchomości przez pozwaną w wysokości 16.260 zł.

Wobec zgłoszonych zastrzeżeń, apelująca wniosła o zmianę zaskarżonego orzeczenia poprzez oddalenie powództwa w całości i zasądzenie kosztów procesu za obie instancje.

Uzasadniając swoje stanowisko procesowe skarżąca podjęła polemikę z poczynionymi rozważaniami Sądu I Instancji w zakresie oceny materiału dowodowego. Wskazała, iż pominięcie dowodu z przesłuchania pozwanej było niewłaściwe, gdyż stan zdrowia A. S. uniemożliwiał jej stawiennictwo w Sądzie, i bez swojej winy nie odebrała ona wezwania na termin badania wskazany przez biegłego, który na zlecenie Sądu miał ocenić stan zdrowia pozwanej, a skoro tak to nie zachodziły trwałe przeszkody w przeprowadzeniu tego dowodu. Zdaniem skarżącej pominięty dowód mógł wyjaśnić wiele okoliczności istotnych dla prawidłowego rozstrzygnięcia sprawy. W konsekwencji skutkowało to tym, że Sąd poczynił błędne ustalenia w zakresie nakładów poczynionych przez pozwaną na nieruchomości i bezzasadnie nie dokonał potrącenia ich wartości z odszkodowaniem za bezumowne korzystanie. (apelacja – k. 365-369)

### **Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

Apelacja jest bezzasadna, a podniesione w niej argumenty nie mogą doprowadzić do jakiegokolwiek ingerencji w kwestionowane orzeczenie.

Sąd Okręgowy w całości podziela i przyjmuje za własne ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd Rejonowy w Łowiczu. W pełni się też do nich odwołuje, bez konieczności ponownego przytaczania ich w tej części uzasadnienia. (vide: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 11 maja 2016 roku, sygn. akt I CSK 290/15, Legalis numer 1508357)

Argumenty skarżącej koncentrowały się na wykazaniu sprzeczności ustaleń faktycznych ze zgromadzonym materiałem dowodowym. Autor apelacji w szczególności akcentował nieprawidłowości ustaleń faktycznych Sądu I Instancji dotyczące rodzaju, zakresu i wartości nakładów poczynionych na nieruchomość. Podkreślić jednak należy, iż nie kwestionował on opinii obu biegłych.

W świetle powyższego, głównym zarzutem apelacyjnym było przede wszystkim naruszenie przez Sąd I instancji przepisów procesowych, a mianowicie art. 233 k.p.c., poprzez dokonanie dowolnej, a nie swobodnej oceny dowodów. Jednocześnie proponując własną, odmienną, ocenę przeprowadzonych dowodów.

Rozważając powyższy zarzut należy w pierwszej kolejności wskazać, iż granice oceny dowodów dokonywanej w oparciu o art. 233 k.p.c. wyznaczana są przez trzy czynniki: logiczny, ustawowy oraz ideologiczny, przez który rozumie

się poziom świadomości prawnej sędziego, czyli znajomość przepisów, doktryny i orzecznictwa, a także informacje dotyczące różnych faktów życia społecznego, kultura prawna oraz system pozaprawnych reguł i ocen społecznych, do których odsyłają przepisy obowiązującego prawa (wyr. SN z 20.8.2002 r., II UKN 555/01, Legalis numer 79807).

Zgodnie ze stanowiskiem Sądu Najwyższego, Sąd ma obowiązek wyprowadzenia z zebranego w sprawie materiału dowodowego wniosków logicznie prawidłowych. Reguła ta, współokreślająca granice swobodnej oceny dowodów, nie będzie zachowana, jeżeli wnioski wyprowadzone przez sąd przy ocenie dowodów nie układają się w logiczną całość zgodną z doświadczeniem życiowym, lecz pozostają ze sobą w sprzeczności, a także gdy nie istnieje logiczne powiązanie wniosków z zebraniem w sprawie materiałem dowodowym (wyr. SN z 9.12.2009 r., IV CSK 290/09, Legalis numer 309976).

Przepis art. 233 § 1 k.p.c. przyznaje sądowi swobodę w ocenie zebranego w sprawie materiału dowodowego, a zarzut naruszenia tego uprawnienia tylko wtedy może być uznany za usprawiedliwiony, jeżeli sąd zaprezentuje rozumowanie sprzeczne z regułami logiki bądź z doświadczeniem życiowym. Dla skuteczności zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. nie wystarcza stwierdzenie o wadliwości dokonanych ustaleń faktycznych, odwołujące się do stanu faktycznego, który w przekonaniu skarżącego odpowiada rzeczywistości. Konieczne jest tu wskazanie przyczyn dyskwalifikujących postępowanie sądu w tym zakresie. W szczególności skarżący powinien wskazać, jakie kryteria oceny naruszył sąd przy ocenie konkretnych dowodów, uznając brak ich wiarygodności i mocy dowodowej lub niesłusznie im je przyznając (zob. post. SN z 23.1.2001 r., IV CKN 970/00, Legalis numer 278075).

Biorąc pod uwagę powyższe, zakwestionowanie dokonanej przez sąd oceny dowodów nie może polegać jedynie na zaprezentowaniu własnych, zadowalających dla skarżącego ustaleń stanu faktycznego, dokonanych na podstawie własnej, korzystnej oceny materiału dowodowego (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 10 stycznia 2002 roku, sygn. akt II CKN 572/99, lex 53136). Jeśli tylko z 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 nawet w równym stopniu, na podstawie tego materiału dawały się wysnuć wnioski odmienne. Jedynie wówczas, gdy brak jest logiki w wysnuwaniu wniosków ze zgromadzonego materiału dowodowego, lub gdy wnioskowanie sądu wykracza poza reguły logiki formalnej albo, wbrew zasadom doświadczenia życiowego, nie uwzględnia jednoznacznych praktycznych związków przyczynowo-skutkowych, to przeprowadzona przez sąd ocena dowodów może być skutecznie podważona (tak np. Sąd Apelacyjny w Warszawie w Wyroku z dnia 28 maja 2013 roku, sygn. akt VI ACa 1466/13, lex 1342419).

Przenosząc powyższe rozważania na realia niniejszej sprawy, wbrew stanowisku skarżącej, Sąd I Instancji dokonał wszechstronnej i wnikliwej oceny zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego. W swoich rozważaniach odniósł się do poszczególnych dowodów. W przekonaniu Sądu Rejonowego w Łowiczu bezspornym jest trwający pomiędzy stronami konflikt co do sposobu korzystania z nieruchomości. Postępowanie dowodowe nakierowane było głównie na ocenę zakresu i wartości nakładów, gdyż pozostałe okoliczności były w istocie bezsporne. W ocenie Sądu Okręgowego, okoliczności towarzyszące składaniu zeznań przez świadków strony pozwanej (zasłabnięcie świadka W. C. (1) po rozpoczęciu badania wiarygodności okazanej przez niego faktury, posługiwanie się protokołami poprzednich rozpraw) miały drugorzędne znaczenie w kontekście wniosków biegłego z zakresu budownictwa. Był to dowód kluczowy dla rozstrzygnięcia i ostatecznie nawet niekwestionowany (co wynika choćby z analizy zarzutów apelacji). Na jego podstawie, Sąd Rejonowy uznał, iż nakłady miały charakter zachowawczy, a ich jakość nie spowodowała wzbogacenia powódki, a tym samym nie mogły one podlegać rozliczeniu w okolicznościach niniejszej sprawy.

Również pominięcie dowodu z przesłuchania pozwanej było prawidłowe. Dowód taki ma znacznie subsydiarne. Ustawodawca ma bowiem świadomość, iż treść zeznań strony może nie być obiektywna.

Pozwana ignorowała działania Sądu Rejonowego zmierzające do sprawnego przeprowadzenia tego dowodu. Z niewiadomych przyczyn nawet nie zareagowała na wezwanie na badania wysłane przez biegłego sądowego. Ustawodawca przewidział możliwość podejmowania przez strony działań uniemożliwiających zakończenie postępowania i uregulował instytucję pominięcia dowodu z przesłuchania. W apelacji nie zostały podniesione żadne

argumenty dotyczące przyczyn niestawiennictwa pozwanej. Zawierała ona ogólną polemikę z rozważaniami Sądu co do tej okoliczności i koncentrowała się na podnoszeniu niewyjaśnienia okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy.

Pominięcie wniosku dowodowego może nastąpić z dwóch przyczyn. Po pierwsze, wystarczającego udowodnienia danej okoliczności. Po drugie, nieprzydatności zgłoszonego środka dowodowego do wykazania danej okoliczności.

W niniejszej sprawie okoliczności istotne dla rozstrzygnięcia wynikały z niekwestionowanych wniosków opinii biegłego z zakresu budownictwa.

Ponowne analizowanie tych samych okoliczności poprzez przesłuchiwanie pozwanej, a tym bardziej uzależnianie wydania wyroku od jej zeznań, było bezprzedmiotowe, w sytuacji gdy sprawa dojrzała już do stanowczego rozstrzygnięcia.

Reasumując, z zebranego materiału Sąd I Instancji wyprowadził wnioski logicznie poprawne i pozostające w zgodzie z doświadczeniem życiowym, w żadnym razie nienaruszające reguł swobodnej oceny dowodów. Przedstawiona zaś przez skarżącą ocena przeprowadzonych dowodów stanowi własną, korzystną dla niej interpretację faktów. Wobec tego co wskazano, nie można zarzucać Sądowi Rejonowemu braku logiki, ani odniesienia do wskazań doświadczenia życiowego. Zarzuty apelacji w tym zakresie stanowią zatem jedynie polemikę z prawidłowymi ustaleniami Sądu I instancji, i jako takie nie mogą doprowadzić do uchylenia bądź zmiany kwestionowanego orzeczenia.

A. S. zarzuciła również Sądowi Rejonowemu w Łowiczu naruszenie prawa materialnego, tj. art. 5 kc, poprzez jego niezastosowanie.

Zgodnie z treścią art. 5 kc nie można czynić ze swojego prawa użytku, który byłby sprzeczny ze społeczno – gospodarczym przeznaczeniem tego prawa lub zasadami współżycia społecznego. Takie działanie lub zaniechanie uprawnionego nie jest uważane za wykonywanie prawa i nie korzysta z ochrony.

Trybunał Konstytucyjny w wyroku z dnia 17 października 2000 roku, wydanym w sprawie o sygnaturze SK 5/99, opublikowanym w OTK z 2000, Nr 7, s. 254, uznał, że artykuł ten jest zgodny z konstytucją i tym samym może stanowić podstawę rozstrzygnięć sądowych.

Zaniechanie nakazania opuszczenia nieruchomości przez pozwaną byłoby sprzeczne z nie tylko ustaleniami postanowienia o stwierdzeniu nabycia spadku po M. S., ale również z jej wolą wyrażoną w testamencie, zgodnie z którą nieruchomość miała stać się własnością powódki. Oddalenie powództwa doprowadziłoby do naruszenia zasady praworządności, która statuuje obowiązek działania zgodnie z prawem przez wszystkich uczestników obrotu gospodarczego, jak również zasady swobody testowania. Sąd Okręgowy miał na uwadze również i to, że pozwana dysponowała inną nieruchomością do której mogła przenieść swoje centrum życiowe, lecz z niewiadomych przyczyn tego nie uczyniła i przekazała ją swojemu synowi. Już na marginesie, potrzeby mieszkaniowe i życiowe pozwanej zostały zabezpieczone przez Sąd Rejonowy poprzez przyznanie jej lokalu socjalnego.

W takiej sytuacji podnoszenie zarzutu naruszenia art. 5 kc było niezasadne.

W ostatniej kolejności A. S. zarzuciła Sądowi Rejonowemu w Łowiczu naruszenie przepisu art. 498 kc.

Analizując powyższy zarzut Sąd Okręgowy doszedł do przekonania, iż Sąd Rejonowy w Łowiczu dokonał prawidłowej wykładni przytoczonej regulacji.

Pozwana wiedziała, iż nie jest właścicielką przedmiotowej nieruchomości. W tej sytuacji oceny zasadności zgłoszonego do potrącenia roszczenia o zwrot nakładów poczynionych na nieruchomość, będącego przedmiotem sporu należało dokonać w oparciu o przepis art. 226 par. 2 k.c, zgodnie z którym, samoistny posiadacz nieruchomości w złej wierze może żądać jedynie zwrotu nakładów koniecznych i to tylko o tyle, o ile właściciel wzbogaciłby się jego kosztem. W rozstrzyganej sprawie, oddaleniu podlegało co do zasady roszczenie o zwrot nakładów innych niż konieczne.

Posiadacz, przed wydaniem rzeczy właścicielowi, a taka sytuacja miała miejsce w tej sprawie, może żądać jedynie zwrotu nakładów koniecznych, zaś roszczenie o zwrot pozostałych nakładów (użytecznych, zbytkowych) staje się wymagalne dopiero z chwilą zwrotu rzeczy właścicielowi (gdyby nawet przyjąć hipotetycznie, że pozwana jest posiadaczem samoistnym w dobrej wierze). Należy podkreślić, że posiadacz przez zwrotem nieruchomości może żądać od właściciela jedynie nakładów koniecznych, jeśli bezpodstawnie wzbogaciłby się ich kosztem. Bezpodstawne wzbogacenie właściciela w następstwie nakładów poczynionych przez posiadacza zachodzi wtedy gdy właściciel podjął działania akceptujące te nakłady, spożytkowując ich wartość majątkową, np. sprzedając rzecz za cenę uwzględniającą wartość nakładów (tak wyrok Sądu Apelacyjnego we Wrocławiu z dnia 14.03.2007 r., I ACa 111/07).

Jak wyżej wskazał Sąd Okręgowy, A. S. nie wykazała w toku prowadzonego postępowania, że powódka J. S. bezpodstawnie wzbogaciła się jej kosztem. Zauważyć bowiem należy, że opisane wyżej nakłady konieczne zdaniem biegłego z zakresu budownictwa, tj. zastosowane technologie i wykonawstwo odbiegały od standardów sztuki budowlanej i generowały koszty źle wydatkowane.

W ocenie Sądu Okręgowego zgłoszone do rozliczenia w niniejszej sprawie nakłady konieczne miały na celu jedynie utrzymanie nieruchomości w stanie zdatnym do normalnego korzystania, czynione były bez uprzedniej zgody właścicielki J. S. i bez konsultacji z nią.

Wobec powyższego, zgłoszony przez pozwaną zarzut potrącenia okazał się nieskuteczny i nie mógł odnieść zamierzonego skutku.

Jak Sąd Okręgowy wskazał wcześniej, Sąd I Instancji dokonał wszechstronnej i wnikliwej oceny zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, w swoich rozważaniach odnosząc się do poszczególnych dowodów. Wątpliwości Sądu Okręgowego nie budziły zatem załączone w poczet zgromadzonego materiału dowodowego dokumenty, opinie biegłych, ani tok rozumowania Sądu Rejonowego w Łowiczu, prowadzący do wydania zaskarżonego rozstrzygnięcia. Z zebranego materiału Sąd wyprowadził wnioski logicznie poprawne i pozostające w zgodzie z doświadczeniem życiowym, w żadnym razie nienaruszające reguł swobodnej oceny dowodów. Przedstawiona zaś przez skarżącego ocena przeprowadzonego postępowania dowodowego stanowi własną, korzystną dla niego interpretację faktów.

Konkludując, Sąd Okręgowy nie podziela zarzutów podnoszonych przez skarżącą w apelacji.

O kosztach Sąd Okręgowy orzekł na podstawie § 8 pkt.5) w zw. z art. §16 pkt 1 ppkt 1) rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 3 października 2016 roku w sprawie ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej z urzędu udzielonej przez radcę prawnego z urzędu (t.j. Dz.U. z 2019 r. poz. 68 ) , powiększone o wartość 23 % podatku VAT.

Jednocześnie Sąd Okręgowy nie obciążył pozwanej obowiązkiem zwrotu kosztów wynagrodzenia pełnomocnika powódki w postępowaniu apelacyjnym- na podstawie art. 102 kpc.

A. S. ma obecnie 92 lat, jest emerytką, otrzymuje rentę po mężu w wysokości 1990,78 zł. W takiej sytuacji ponoszenie przez nią obowiązku zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego byłoby zbyt uciążliwe.

Mając na uwadze powyższe Sąd Okręgowy na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił apelację jako bezzasadną.