

Sygn. I C 428/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 6 marca 2018 r.

Sąd Okręgowy w Słupsku I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	del. SSR Joanna Krzyżanowska
Protokolant:	st.sekr. sądowy Beata Cichosz

po rozpoznaniu w dniu 5 marca 2018 r. w Słupsku

na rozprawie

sprawy z powództwa **J. D. (1)**

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

o zapłatę

1. oddała powództwo;
2. zasądza 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.

Na oryginale właściwy podpis.

Sygn. akt I C 428/16

UZASADNIENIE

Powód – J. D. (1), pozwem wniesionym w dniu 16 grudnia 2016 roku, zmodyfikowanym pismem procesowym z dnia 27 września 2017 roku (k. 314-327) domagał się zasądzenia od pozwanych Z. K., P. K. (1) i P. K. (2) - wezwanej na wniosek powoda do udziału w sprawie w charakterze pozwanej postanowieniem Sądu z dnia 6 marca 2017 roku (k.261 v.) solidarnie na rzecz powoda ostatecznie:

- kwoty 238.105,00 zł tytułem zwrotu nakładów poniesionych przez J. D. (1) 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 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.

Nadto powód wnosił o zasądzenie od pozwanych solidarnie na jego rzecz kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego początkowo według spisu kosztów, a ostatecznie na rozprawie w dniu 5 marca 2018 r. żądając zasądzenia tych kosztów wg norm przepisanych.

Uzasadniając żądanie powód podał, iż Z. K. i P. K. (1) w dniu 1 lutego 2007 roku zawarli z powodem oraz jego (wówczas) przyszłą żoną P. K. (2) umowę „Użyczenia domu jednorodzinnego” położonego w S. przy ul. (...) (...) o pow. 310 m⁽²⁾. W związku powyższym pozwani Z. K. i P. K. (1) oddali na czas nieoznaczony dom będący ich własnością w bezpłatne użytkowanie biorącym: J. D. (1) i pozwanej P. K. (2). Z kolei pozwani – Z. K. i P. K. (1) objęli w posiadanie i użytkowanie, również na czas nieoznaczony, nieruchomości będącą własnością J. D. (1), położoną przy ul. (...) w S..

Dalej powód podniósł, iż nieruchomości przy ul. (...) wymagała remontu. Z uwagi na kategoryczną wolę P. K. (2) stałego zamieszkiwania – prowadzenia rodziny- w domu należącym do jej rodziców, zapadła decyzja o jego wyremontowaniu. Zakres remontu ustaliła (wówczas) przyszła żona powoda, na co powód przystał z uwagi na cel świadczenia – wspólne pożycie rodzinne ze stałym miejscem zamieszkania w domu przy ul. (...). Z uwagi na to, że zakres remontu wymagał znacznych środków finansowych, powód uległ namowom P. K. (2) i w dniu 4 kwietnia 2007 r. uzyskał kredyt mieszkaniowy w wysokości w wysokości 108.892,30 CHF z przeznaczeniem na: remont zajmowanego domu przy ul. (...), spłatę zobowiązań finansowych, oraz na dowolny cel z przeznaczeniem na potrzeby własne. W dniu 14 sierpnia 2007 r. na mocy aneksu do powyższej umowy, powodowi udzielony został dodatkowy kredyt w wysokości 44.491,90 CHF z przeznaczeniem na prace remontowe domu położonego w S. przy ul. (...). Powód podkreślał, że zaciągnął kredyt jeszcze przed zawarciem związku małżeńskiego z P. K. (2), co nastąpiło w dniu 26 maja 2007 roku, a zatem środki pochodzące z kredytu stanowiły jego majątek osobisty.

Powód wyjaśnił, że część pieniędzy uzyskanych z kredytu przeznaczył na uroczystość związaną z zorganizowaniem wspólnego wesela z P. K. (2) oraz na spłatę poprzednio zaciągniętego kredytu. Natomiast pozostałą kwotę w wysokości 256.503 zł przeznaczył na remont oddanej w bezpłatne używanie nieruchomości. Nadto na terenie zajmowanej posesji powód również z własnych środków pieniężnych postawił drewnianą z altaną o powierzchni 25m² i garaż (...)m².

Dalej powód podał, że w związku ze złożeniem przez P. K. (2) pozwu o rozwód, strony w dniu 19 marca 2015 roku per facta concludentia rozwiązały umowy ich wiążące, co skutkowało powrotem do stanu zamieszkiwania w domach przy ul. (...) (...) w S. sprzed 1 lutego 2007 roku. Mimo wielokrotnie podejmowanych przez powoda rozmów za pośrednictwem P. K. (2) w kwestii związanej z rozliczeniem poniesionych nakładów na użyczony lokal, to abstrahując od ciągłych zapewnień i obietnic P. K. (2) – również po ustaniu stosunku małżeńskiego, po dziś dzień sprawy z tym związane nie zostały uregulowane.

Wskazując w pierwszej kolejności jako podstawę rozliczenia nakładów art. 405 k.c. i następne kodeksu cywilnego, odwołując się na poparcie swojej argumentacji do orzecznictwa Sądu Najwyższego powód wywodził, iż wyniku kapitalnego remontu dokonanego osobiście przez powoda wartość domu położonego przy ul. (...), kosztem nakładów poniesionych przez powoda znacząco wzrosła. W konsekwencji pozwani – właściciele nieruchomości wzbogacili się, uzyskując korzyść w postaci zaoszczędzenia wydatków związanych z remontem domu i to nie tylko związanych z kupnem materiałów budowlanych wykorzystywanych do remontu, ale także związanych z wydatkami na robociznę. Z kolei zubożenie J. D. (1) polegało na poniesieniu wydatków z własnego majątku na zakup materiałów niezbędnych do przeprowadzenia remontu domu, a także na prace z tym związane. Ze względu na to, że materiały zostały wbudowane i połączone w sposób trwały z nieruchomością stanowiącą własność wezwanych, w rachubę wchodzi jedynie zwrot wartości uzyskanej korzyści. Powód podkreślał, iż jego roszczenie znajduje podstawę w szczególności w art. 410 § 2 k.c. albowiem bezspornie cel świadczenia, wobec rozpadu małżeństwa powoda z P. K. (2) nie został osiągnięty.

Niezależnie od powyższego powód wskazywał, że zgodnie z przepisami kodeksu cywilnego przesłankami żądania zwrotu poczynionych wydatków jest również ich zasadność, przysporzenie określonej korzyści osobie, której sprawy są prowadzone, działanie zgodnie z wolą tej osoby, jak również zachowanie należytej staranności. Jeżeli zatem biorący w używanie, tak jak w tym przypadku, dokonał remontu i w ten sposób przyczynił się do uzyskania korzyści przez

użyczającego może domagać się zwrotu uzasadnionych wydatków w oparciu również o art. 752 w zw. z art. 713 k.c. Powód podkreślał, iż czynił nakłady na remont zajmowanego domu za zgodą pozwanych, jednakże w przedmiocie ich ewentualnego rozliczenia nie dokonał z pozwanymi żadnych ustaleń z uwagi na pełne do nich zaufanie.

Jako podstawę dochodzonych roszczeń powód wskazywał także art. 742 k.c., podnosząc, iż w ramach tegoż przepisu podstawowym obowiązkiem dającego zlecenie jest zwrot wydatków poniesionych przez przyjmującego zlecenie w celu należytego (to jest zgodnego z obiektywnie istniejącymi regułami i umową) wykonania zlecenia. Obowiązek ten jest niezależny od tego czy umowa była odpłatna, ani od tego czy dokonanie zleconej czynności przyniosło dającemu zlecenie oczekiwany przez niego rezultat. Jednocześnie powód zwracał uwagę, iż, jeżeli przyjmujący zlecenie zaciągnął we własnym imieniu zobowiązanie w celu należytego wykonania zlecenia, dający zlecenie powinien go z tego zobowiązania zwolnić

Powód posiłkując się argumentacją zawartą w uzasadnieniu wyroku Sądu Apelacyjnego w Gdańsku z dnia 16 lipca 2013 r., w sprawie sygn. akt V (...) wskazywał, iż będąc posiadaczem w dobrej wierze może w oparciu o treść art. 226 § 1 zd. 2 k.c. żądać zwrotu nie tylko nakładów koniecznych ale i użytecznych. Podnosił, iż nakłady poczynione przez niego zwiększyły skokowo wartość nieruchomości w chwili jej wydania.

Zdaniem powoda, dodatkowo jest on uprawniony do żądania od pozwanych aby zwrócili mu sumę spłaconych rat kredytu, zaciągniętego przez powoda w celu przeprowadzenia prac remontowych w nieruchomości stanowiących ich własność, a która to znajdowała się w użyczeniu powoda. Wskazał przy tym, iż dochodzi on zapłaty sumy spłaconych przez niego rat od miesiąca następnego po miesiącu, w którym wskutek rozwiązania umowy użyczenia, opuścił nieruchomość pozwanych.

Podnosił również powód, iż poprzez złożenie w dniu 16 marca 2016 r. w Sądzie Rejonowym w Słupsku wniosku o zawezwanie pozwanych P. i Z. K. do próby ugodowej, powód skutecznie przerwał bieg, wynikającego z art. 719 k.c. rocznego terminu przedawnienia roszczenia o zwrot nakładów.

J. D. (1) podkreślał, iż wszystkie analizowane w pozwie rozwiązania prawne, jako możliwe podstawy zasądzenia dochodzonych kwot, znajdują swe zastosowanie także do pozwanej P. K. (2) (k. 316). Podkreślał przy tym, iż perypetie małżeńskie oraz przyczyny rozpadu związku z punktu widzenia zasadności powództwa J. D. (1) o zapłatę nie mają żadnego znaczenia. Istotne jest bowiem to, iż cel świadczenia powoda nie został osiągnięty.

Powód podkreślał, iż pozwani posiadali pełną wiedzę odnośnie poczynań P. K. (2) i konkretnych podejmowanych przez nią czynności celem rozdysponowania kilkuset tysięcy złotych z wyłącznego majątku powoda, czyli kredytu zabezpieczonego hipoteką na jego wyłącznej nieruchomości przy ul. (...) w S..

Analiza stanu faktycznego w sprawie, prowadzi w ocenie powoda do wniosku, że umowa użyczenia między stronami jest nieprecyzyjna i stanowi podstawę do różnej interpretacji sporu i obowiązków ponoszenia nakładów na nieruchomości podlegającej użyczeniu. Należy ją zatem analizować przez pryzmat art. 65 k.c. W ocenie powoda z pewnością oświadczenia woli stron umowy nie wychodziły tak dalece, że użyczający oraz biorąca w użyczenie P. K. (2) z rozmysłem chcieli doprowadzić do niekorzystnego rozporządzenia mieniem powoda poprzez faktyczne „podarowanie” im kilkuset tysięcy złotych i uniemożliwienie mu jakiegokolwiek możliwości dochodzenia zwrotu w przyszłości. Z pewnością celem pozwanych nie był wyzysk powoda,. Niedopuszczalne jest też twierdzenie, że P. K. (2) skonstruowała postanowienia umowy w taki sposób, by za pomocą podstępu uniemożliwić w przyszłości dochodzenie kochanemu (wówczas) narzeczonemu od jej rodziców zwrotu nakładów skokowo zwiększających wartość nieruchomości przy ul. (...). Nie jest możliwe również by P. K. (2), działając wspólnie i porozumieniu ze swoimi rodzicami wykorzystwała niewiedzę powoda odnośnie znaczenia poszczególnych postanowień umownych. Również jako bez znaczenia jawi się w ocenie powoda fakt, iż umowa użyczenia została podłożona powodowi do podpisu, bez umożliwienia mu jej przeczytania. Paragraf 5 umowy użyczenia wyłączający możliwość dochodzenia przez biorących w użyczenie od użyczającego roszczeń z tytułu wzrostu wartości użyczonej nieruchomości, jako sprzeczny z art. 56 k.c. w zw. z art.

58 §2 k.c. i art. 65 § 1 i 2 k.c. jest nieważny. Skonstruowanie tego postanowienia w taki sposób stawia biorącego w użyczenie w sytuacji zbliżonej do wyzysku, uniemożliwiając mu realizację swojego prawa podmiotowego.

Jak podkreślał powód, w przypadku uznania przez Sąd, że brak jest podstawy prawnej dla zasądzenia żądanych kwot od Z. K. i P. K. (1), to należy uznać, że odpowiedzialność P. K. (2) jest bezsporna. Źródłem zobowiązania tej pozwanej względem powoda jest § 5 umowy użyczenia. Postanowienie to w ocenie powoda czyni ją wprost odpowiedzialną za pokrycie kosztów kapitalnego remontu nieruchomości umowy przy ul. (...) w S.. Wobec wydania nieruchomości przez powoda, P. K. (2) winna zwrócić całość środków jakie powód poniósł tytułem kapitalnego remontu. Nadto P. K. (2), działając zarówno w swoim imieniu jak i w imieniu swoich rodziców, zawarła ustną umowę z powodem, w której zobowiązała się brać udział wraz ze swoimi rodzicami w spłacie nakładów poniesionych przez powoda oraz w spłacie rat kredytu. Okolicznością faktyczną wskazującą na świadomość zobowiązania P. K. (2) jest również uczestniczenie przez pozwaną przez ponad 2 miesiące w postępowaniu mediacyjnym, które nie przyniosło porozumienia z uwagi na różnice między stronami co do wysokości roszczenia. Skoro P. K. (2) zobowiązała się wobec powoda do pomocy rodzicom w spłacie długów względem powoda, to zobowiązanie to stanowi w ocenie powoda czynność prawną będącą podstawą solidarności dłużników albowiem z oświadczenia pozwanej P. K. (2) wynikało, iż podjęła się ona wraz ze swoimi rodzicami spłaty długu względem J. D. (1).

W toku procesu, na rozprawie w dniu 6 marca 2017 r., powód podnosił, że został wprowadzony przez pozwanych w błąd, który polegał na tym, iż intencją powoda było podpisanie umowy wzajemnego użyczenia nieruchomości. Nadto powód wskazywał, iż § 5 umowy użyczenia został odwołany w ten sposób, że P. K. (2) kilkakrotnie ustnie zobowiązywała się wobec powoda zwrócić mu koszty dokonanego remontu (k.261v.).

Pozwani P. K. (1), Z. K. i P. K. (2) w odpowiedzi na pozew wnieśli o oddalenie powództwa w całości.

Uzasadniając swoje stanowisko pozwani P. K. (1) i Z. K. przyznali, że zawarli z powodem i pozwaną P. K. (2) umowę użyczenia. Pozwani podkreślili, iż powód zawierając przedmiotową umowę nie zgłaszał żadnych uwag co do stanu technicznego nieruchomości, że miał wiedzę co do wyglądu zewnętrznego domu oraz stanu jego umeblowania. Nadto decydując się na poczynienie nakładów miał świadomość, iż czyni to na własny koszt oraz odpowiedzialność, gdyż takie ustalenia zawierała umowa użyczenia. W ocenie strony pozwanej powód jak i pozwana P. K. (2) poprzez zapis § 5 umowy, gdzie wskazano, że biorący do używania zobowiązali się do wykonywania na własny koszt remontu lokalu oraz wszelkich napraw niezbędnych do zachowania lokalu w stanie nie pogorszonym zrzekli się dochodzenia od pozwanych P. i Z. K. jakichkolwiek roszczeń związanych z poniesionymi na siebie nakładami na przedmiotową nieruchomość.

Odnosząc się do wskazywanej przez powoda podstawy prawnej dochodzonego roszczenia tj. z tytułu bezpodstawnego wzbogacenia strona pozwana podkreśliła, iż argumentacja powoda sprowadza się do pominięcia przepisów regulujących zwrot nakładów poniesionych przez posiadacza zależnego na nieruchomość właściciela uwagi na przedawnienie roszczenia. Powołując się na stanowisko judykatury i doktryny strona pozwana argumentowała, iż nie jest możliwe, aby posiadacz zależny czyniąc nakłady na rzecz właściciela mógł domagać się zwrotu ich równowartości w oparciu o przepisy regulujące bezpodstawne wzbogacenie. Nawet gdyby przyjęto konstrukcję art. 411 pkt. 1 k.c. okazałoby się to nieskuteczne, albowiem nie można żądać zwrotu świadczenia jeśli spełniający je wiedział, że nie był do niego zobowiązany.

Jako najbardziej adekwatne uznać należy, w ocenie strony pozwanej, regulacje dotyczące umowy użyczenia, przy czym w tym zakresie pozwani podnieśli zarzut przedawnienia roszczenia.

W sprawie w ocenie pozwanych nie mogą mieć zastosowania przepisy regulujące prowadzenie cudzych spraw bez zlecenia, albowiem powód podejmował czynności bez zgody pozwanych, a nakłady poczynione przez niego uznać należy za zbyteczne i związane wyłącznie z upodobaniami i poczuciem estetyki powoda. Wymiana niezniszczonych kafelków, czy płytek podłogowych na inny kolor stanowi wydatek zbyteczny, który nie był ani potrzebny, ani nawet nie jest zgodny z gustem pozwanych. Również bez wiedzy i woli pozwanych powód zmienił w domu meble, zlew oraz kabinę prysznicową w łazience, kominek w salonie.

Niezależnie od powyższego pozwani podnieśli zarzuty w zakresie zawyżenia nakładów, kosztów kredytu oraz niezasadność obciążania nim pozwanych. Powód nie konsultował się z pozwanymi co do zasadności poniesienia kosztów związanych z nakładami poczynionymi na nieruchomości, nie podejmował nawet prób porozumienia się w zakresie wyboru instytucji kredytowej. Pozwani nie są więc w stanie zrozumieć dlaczego mieliby uczestniczyć w spłacie tego zobowiązania, a nawet pokrywać je z własnych środków w całości. Abstrahując od zawyżenia przez powoda łącznej sumy wydatków w stosunku do sumy wynikających z posiadanych przez P. K. (2) dokumentów, pozwani dodatkowo zwrócili uwagę, iż powód wraz ze swoją małżonką zamieszkiwali w nieruchomości pozwanych przez wiele lat i rzeczy te uległy znacznemu zużyciu. Nadto, powód, przeznaczał środki pochodzące z kredytu również na zaspokajanie własnych potrzeb i jedynie niewielka część uzyskanych środków została przeznaczona na remont domu pozwanych.

Niezależnie od powyższego P. K. (2) stała na stanowisku iż skoro żądanie powoda dotyczy zwrotu nakładów poczynionych na nieruchomość będącą własnością jej rodziców to nie ma podstaw do żądania od niej zapłaty w oparciu o przepisy o bezpodstawnym wzbogaceniu, rozliczaniu nakładów, prowadzenia cudzych spraw bez zlecenia. Nadto, w ocenie pozwanej, brak jest możliwości rozliczania jakichkolwiek roszczeń pomiędzy nią, a powodem, a to z uwagi na prawomocnie zakończone postępowanie w sprawie o podział majątku, które de facto tworzy stan powagi rzeczy osądzonej w tym zakresie. Jednocześnie powódka wskazała, iż pomimo tego, że kredyt został zaciągnięty przed zawarciem związku małżeńskiego, to jednak płatności jego rat, remont następowały już później tj. w ramach wspólności ustawowej małżeńskiej i zatem wszelkie roszczenia w tym zakresie należało rozliczyć w podziale majątku.

P. K. (2) zaprzeczyła też, by zobowiązywała się, że zwróci powodowi koszty kredytu czy też remontu. Nigdy nie zamierzała też wprowadzać J. D. (1) w błąd co do treści zawieranej umowy, tym bardziej, że sama była jej stroną. Nie uknuła też planu pozostawienia powoda z niespłaconym kredytem, by w ten sposób wzbogacić swoich rodziców, bo po pierwsze nie zakładała przed zawarciem związku małżeńskiego, że ten związek nie przetrwa, co więcej nie przetrwa z przyczyn leżących po stronie powoda. Nadto pozwana nigdy nie działała jako pełnomocnik swoich rodziców, również przy zawieraniu spornej umowy.

P. K. (2) zaprzeczyła też, by intencją stron było „wzajemne użyczenie, następujące w ramach jednego zobowiązania”. Umowy zostały zawarte odrębnie i wykonanie jednej nie zależało od wykonania drugiej. Stanowiły one odrębne źródło zobowiązań. Sam brak tożsamości stron uniemożliwia przyjęcie powoływanej przez powoda konstrukcji.

P. K. (2) zaprzeczyła również by kiedykolwiek powód miał odwołać § 5 umowy i w ten sposób uchylić się od skutków prawnych oświadczenia woli. Przywołując treść art. 88 k.c. pozwana argumentowała, że powód nie złożył pisemnego oświadczenia woli o uchyleniu się od skutków prawnych oświadczenia woli złożonego pod wpływem błędu. Nadto, powoływanie się na błąd obecnie jest spóźnione, jako że uprawnienie to przysługuje w okresie roku od daty wykrycia błędu, wreszcie pozbawione podstaw faktycznych albowiem nie wykazano aby ktokolwiek błąd ten mógł wywołać. To że obecnie (tj. znając swe dalsze losy życiowe) takiego oświadczenia powód by nie złożył, pozostaje poza sferą zainteresowania, przy ocenie możliwości uchylenia się od skutków oświadczenia woli.

Strona pozwana wskazywała nadto, iż brak jest w niniejszej sprawie podstaw do przyjęcia solidarnej odpowiedzialności pozwanych.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny

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 (...).

(okoliczności bezsporne).

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.

(okoliczności bezsporne, nadto: przesłuchanie powoda J. D. (1) k. 427-429, przesłuchanie pozwanej P. K. (2) k. 430-431v.)

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.

(okoliczności bezsporne, nadto: przesłuchanie pozwanej Z. K. k. 429-429v., przesłuchanie pozwanego P. K. (1) k. 429v. - 430)

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. 310m².

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 nie pogorszonym.

Jednocześnie w § 10 strony zastrzegły, iż zmiany umowy wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności.

(okoliczności bezsporne, nadto umowa użyczenia domu jednorodzinnego k. 28-29)

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

(okoliczność bezsporna)

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.

(bezsporne, nadto: umowa kredytu k. 30-35, aneks nr (...) r. do umowy kredytu k. 36-36 v.)

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

(okoliczności bezsporne, nadtoprzesłuchanie pozwanej Z. K. k. 429-429v., przesłuchanie pozwanego P. K. (1) k. 429v.-430, przesłuchanie powoda J. D. (1) k. 427-429)

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.

(dowód: przesłuchanie pozwanej Z. K. k. 429-429v., przesłuchanie pozwanego P. K. (1) k. 429v. - 430).

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.

(dowód: przesłuchanie pozwanej Z. K. k. 429-429v., przesłuchanie pozwanego P. K. (1) k. 429v. - 430, przesłuchanie pozwanej P. K. (2) k. 430-431v.)

W trakcie zamieszkiwania przy ulicy (...) Z. K. i P. K. (1) sprzedali mieszkanie przy ulicy (...) i rozpoczęli budowę drugiego domu przy ulicy (...).

(dowód: przesłuchanie pozwanego P. K. (1) k. 429v.-430)

Począwszy od roku 2012 roku małżeństwo J. D. (1) i P. D. przestało się układać. Małżonkowie starali się pokonać trudności i kontynuowali wspólne życie.

(okoliczność bezsporna)

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 (...).

(dowód: przesłuchanie pozwanego P. K. (1) k. 429v. - 430, zeznania świadków: A. D. – k. 295-296, E. P. – k. 390v-391, M. K. – k. 391v-393v, przesłuchanie powoda J. D. (1) – k. 427-429)

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. (...).

(dowód: zeznania świadków: A. D. – k. 295-296, E. P. – k. 390v-391, M. K. – k. 391v-393v, przesłuchanie powoda J. D. (1) – k. 427-429)

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).

(okoliczności bezsporna)

Po orzeczeniu rozwodu między stronami toczyła się sprawa o podział majątku wspólnego, która zakończyła się zawarciem przez strony ugody. Ugoda dotyczyła rzeczowego podziału nieruchomości.

(okoliczność bezsporna)

Od czasu orzeczenia rozwodu J. D. (1) nie rozmawiał z pozwanymi P. i Z. K..

(dowód: przesłuchanie powoda J. D. (1) k. 427-429)

W dniu 16 marca 2016 r. J. D. (1) złożył w Sądzie Rejonowym w Słupsku 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.

(okoliczność bezsporna)

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.

(dowód: przesłuchanie pozwanej P. K. (2) k. 430-431v.)

Sąd zważył, co następuje:

Przedmiotem niniejszego sporu jest roszczenie o zapłatę z tytułu zwrotu poniesionych przez powoda nakładów na nieruchomości pozwanych Z. K. i P. K. (1), co do której pozwani ci oraz powód i pozwana P. K. (2) zawarli pisemną umowę użyczenia.

Na wstępie zaznaczyć należy, iż powód wprawdzie żądanie powyższe kieruje solidarnie przeciwko trzem pozwanym, niemniej jednak, dla przejrzystości motywów jakie legły u podstaw wyroku, zasadnym jest, w ocenie Sądu, odrębne ich omówienie w stosunku do Z. i P. K. (1) oraz w stosunku do P. K. (2).

Drugą kwestią, na którą wobec obszerności wywodów stron należy zwrócić uwagę, jest to, iż obowiązkiem Sądu rozpoznającego sprawę jest, jak to wynika z art. 227 k.p.c., ustalenie faktów mających istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia, nie zaś wszystkich faktów, które można wywieść z przedstawionych przez stronę dowodów.

Specyfika niniejszej sprawy wyraża się też w tym, 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 – o czym szerzej w dalszej części uzasadnienia. Podobnie strona powodowa argumentację swą podierała licznymi orzeczeniami sądów powszechnych i Sądu Najwyższego, nie bacząc czy orzeczenia te zapadały na gruncie zbliżonych stanów faktycznych. Tym samym zastosowanych tam rozwiązań prawnych nie można było bezkrytycznie przenieść na grunt niniejszej sprawy. Przykładowo powołując się szeroko na orzeczenie Sądu Apelacyjnego w Gdańsku w sprawie (...), powód zupełnie pominął bardzo istotną różnicę, iż w tamtej sprawie stron nie łączyła umowa użyczenia regulująca kwestie nakładów.

Zgodzić należy się z powodem, iż to rolą sądu jest dokonanie prawidłowej subsumpcji podstawy faktycznej przytoczonej w pozwie pod odpowiednie normy prawa materialnego. Nie można jednak tracić z pola widzenia, iż 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. Jeśli powód buduje jakąś konstrukcję swego żądania, osadzając ją ściśle na wskazanym przepisie prawa materialnego, to tym samym wytycza granice okoliczności spornych i niespornych, które mogą stanowić podstawę faktyczną żądania. Wybierając podstawę prawną zakreśla przy tym powód nie tylko granice okoliczności faktycznych istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy, ale i granice obrony pozwanego, który nie ma przecież obowiązku konstruowania swojej obrony w taki sposób, aby odeprzeć wszelkie możliwe zarzuty, mogące wynikać z wszystkich możliwych podstaw rozstrzygnięcia. Tak akcentowana przez zawodowego pełnomocnika strony pozwanej zasada *da michi factum, dabo tibi ius*, wbrew jak się zdaje jego przekonaniu, nie oznacza, że Sąd może zastępować powoda w wyborze roszczenia. Podsumowując 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 kategorycznie podkreślał, 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. O tym że te podstawy odpowiedzialności odnoszą się do wszystkich pozwanych świadczy nadto konstrukcja żądania oparta na solidarności pozwanych.

Odnosząc się teraz w pierwszej kolejności do pozwanych Z. i P. K. (1) przypomnieć należy, iż 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. Nie budzi więc wątpliwości,

iż roszczenie powoda oparte zostało na podstawie faktycznej wywodzącej się z treści umowy użyczenia. Pozwani przeciwko tak określönemu żądaniu sformułowali zarzuty natury formalnej – przedawnienie i zarzuty natury merytorycznej.

Odnosząc się w pierwszej kolejności do zarzutu przedawnienia, jako najdalej idącego, wskazać należy, iż zarzut ten rozpatrzyć należało przez pryzmat art. 719 k.c., jako że obie strony w swej argumentacji wskazywały na konieczność zastosowania do stosunku ich łączącego terminu przedawnienia wynikającego z tego przepisu. Przepis ten stanowi, że roszczenia użyczącego przeciwko biorącemu do używania o zwrot nakładów na rzecz przedawniają się z upływem roku od dnia zwrotu rzeczy. 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, 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 jednak na uwadze, że bieg rocznego terminu został przerwany przez zawezwanie przez powoda w dniu 16 marca 2016 roku Z. K. i P. K. (1) do próby ugodowej, należy uznać, 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. Tym samym podniesiony przez pozwanych zarzut przedawnienia roszczenia o zwrot nakładów należało uznać za niezasadny.

Nie oznacza to jednak, że żądanie pozwu jest zasadne.

Przechodząc do merytorycznej oceny powództwa, ponownie wskazać należy, iż powód konstruując roszczenie o zwrot nakładów związanych, z ogólnie rzecz ujmując, wyremontowaniem nieruchomości przy ul. (...) w S. i wskazując na szereg przepisów mogących stanowić podstawę prawną tych rozliczeń powoływał się w podstawie faktycznej na pisemną umowę stron użyczenia tego domu zawartą w dniu 1 lutego 2007 roku. Bezsparnie powód poczynił nakłady na używaną przez siebie nieruchomość przy ul. (...) w postaci jej wyremontowania. Powyższego nie kwestionowała też strona pozwana. Trzeba jednak mieć na uwadze zapis § 3 tej umowy z którego wynikało, iż 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 konstruując roszczenie, 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 podstępu - co wskazywał powód 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. Powód zdaje się jednak nie dostrzegać, że 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 co istotne, 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.

Strony w umowie postanowiły też, że wszelkie zmiany w umowie mogą być dokonywane tylko w formie pisemnej od rygorem nieważności. Takiej formy natomiast żadne hipotetyczne zmiany nie posiadały.

Na podzielenie nie zasługują też twierdzenia powoda jakoby § 5 umowy był nieważny, albowiem został skonstruowany w taki sposób, że stawia biorącego w użyczenie w sytuacji zbliżonej do wyzysku, uniemożliwiając powodowi 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 rozwiódą, 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 należy 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 może odbywać się, jak przede wszystkim wskazywał powód, 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.

W kontekście argumentacji strony powodowej wyjaśnić dalej należy, 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 ona

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 nieruchomości 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 mocno przez powoda akcentowany art. 226 k.p.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.

Jak już wyżej wskazano 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 budzi wątpliwości, 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 abstrahować od tego, iż 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 potrzeb młodych czyli 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. Oceniając całokształt okoliczności sprawy, Sąd nie znalazł podstaw do przyjęcia innej niż powyższa interpretacji tej umowy. Nie sposób też 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. Żadnych pułapek czy to natury finansowej czy interpretacyjnej w tej umowie nie było. Absurdalnym wydają się twierdzenia powoda, że odmienna niż jego interpretacja zapisów umowy musiała prowadzić by 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 wywodzić z umowy tej obowiązku zapłaty.

Z tej też przyczyny nie sposób zastosować do dokonanych przez powoda nakładów na mocy odpowiedniego stosowania przepisów o prowadzeniu cudzych spraw bez zlecenia uregulowanych w art. 753 § 2 kc na mocy odesłania z art. 713 kc. 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.

Z tych wszystkich względów powództwo o zwrot kosztów nakładów kierowane względem P. i Z. K. należało uznać za pozbawione podstaw.

W odniesieniu do pozwanej P. K. (2) Sąd musiał ponownie poddać analizie te same podstawy jak i podnoszony przez pozwaną zarzut przedawnienia.

Biorąc pod uwagę, że powód za podstawę roszczeń w stosunku do P. K. (2) podał również umowę użyczenia, twierdząc, że w § 5 tejże umowy zobowiązała się również do poniesienia kosztów remontu, przyjąć należało, że od dnia wydania nieruchomości tj. 19 marca 2015 r. do dnia doręczenia jej odpisu pozwu bezspornie upłynął roczny termin przewidziany w art. 719 kc. W stosunku do P. K. (2) powód nie dokonał bowiem żadnych czynności przerywających bieg przedawnienia.

Analizując jednak żądanie powoda nie sposób nie zauważyć, 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).

Nie spełnia także przesłanek oparcie 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.

W ostatniej kolejności – 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, 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.

Całkowity brak podstaw faktycznych i prawnych legł, jak wynika z powyższego, u podstaw oddalenia powództwa w stosunku do pozwanej P. K. (2).

Wobec całkowitej bezzasadności powództwa, na marginesie tylko należy wskazać, że powód zdublował swoje roszczenia. Żądał bowiem zwrotu kosztów nakładów poniesionych na nieruchomość, a jednocześnie zwrotu wartości spłaconych od dnia opuszczenia domu rat kredytowych nie bacząc na to, że nakłady wg jego twierdzeń sfinansowane zostały z tegoż kredytu. Uszło także uwagi powoda, że, co sam przyznał, kredyt pokrył także inne wydatki poza remontem, w tym długi powoda sprzed zawarcia małżeństwa, a pomimo to żąda w pozwie zwrotu **całych** rat kredytowych.

Z powyższych przyczyn są 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 nie sposób nie zauważyć, że dowód zawnioskowany przez powoda w piśmie z dnia 27 września 2017 r. byłby zupełnie nieprzydatny dla niniejszego postępowania. Biegły miałby bowiem 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 Sad 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 zawodowego 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.

Na oryginale właściwy podpis.