

Sygn. akt I ACa 259/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 8 lipca 2014 r.

Sąd Apelacyjny w Katowicach I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący :	SSA Ewa Jastrzębska (spr.)
Sędziowie :	SA Anna Bohdziewicz SO del. Ewa Solecka
Protokolant :	Małgorzata Korszun

po rozpoznaniu w dniu 25 czerwca 2014 r. w Katowicach

na rozprawie

sprawy z powództwa Z. S. i A. S. (1)

przeciwko A. S. (2) i L. S.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanych

od wyroku Sądu Okręgowego w Częstochowie

z dnia 26 listopada 2013r., sygn. akt I C 359/10,

oddala apelację.

Sygn. akt I ACa 259/14

UZASADNIENIE

Powodowie Z. S. i A. S. (1) wnieśli o zasądzenie od pozwanych L. S. i A. S. (2) na swoją rzecz kwoty 90 000,00 zł tytułem zwrotu poczynionych przez nich nakładów na remont mieszkania przy ul. (...) w C. oraz rozstrzygnięcie o kosztach postępowania.

Wskazali, iż w mieszkanie przy ul. (...) zamieszkiwali na zasadzie użyczenia przez pozwanych, poczynili na to mieszkanie nakłady, tymczasem pozwani wytoczyli im sprawę o eksmisję i nie chcą zwrócić poczynionych nakładów.

Pozwani wnieśli o oddalenie powództwa i zwrot kosztów procesu.

Zarzucili, iż powodowie mieli jedynie opiekować się mieszkaniem, nigdy nie wyrażali zgody na remont, a powodowie dokonując przeróbek w mieszkaniu doprowadzili do obniżenia jego wartości.

Wyrokiem z dnia 14 listopada 2013r Sąd Okręgowy w Częstochowie ;

1. zasądził od pozwanych A. S. (2) i L. S. solidarnie na rzecz powodów solidarnych Z. S. i A. S. (1) kwotę 27 916,00 zł ,
2. w pozostałym zakresie powództwo oddalił,
3. zasądził od powodów solidarnie na rzecz pozwanych solidarnych kwotę 1 325,13 zł (tytułem zwrotu kosztów procesu,
4. nakazał pobrać od pozwanych solidarnie na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Częstochowie kwotę 1 395,00 zł tytułem kosztów sądowych, których powodowie nie mieli obowiązku uiścić,
5. nakazał ściągnąć ze świadczenia zasądzonego na rzecz powodów na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Częstochowie kwotę 3 105,00 zł tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych.

Ustalił w uzasadnieniu, iż powód Z. S. jest bratem pozwanego A. S. (2). A. S. (2) wraz z żoną L. S. wyjechał na początku lat dziewięćdziesiątych XX wieku do S. z zamiarem osiedlenia się tam. W Polsce pozwani A. S. (2) i L. S. pozostawili mieszkanie znajdujące się w C. przy ul. (...). W mieszkaniu tym zamieszkał powód Z. S., który zobowiązał się dbać o nie i pokrywać koszty jego utrzymania. Po założeniu rodziny przez powoda Z. S. zamieszkała wspólnie z nim w należącym do pozwanych mieszkaniu również jego żona A. S. (1).

(okoliczność bezsporna).

W dniu 5 stycznia 1999 roku pozwana L. S. oświadczyła na piśmie, iż użycza mieszkania znajdującego się w C. przy ul (...). Oświadczeniem tym wyraziła także zgodę na podłączenie w tym mieszkaniu telefonu.

(dowód: oświadczenie, k. 5).

Mieszkanie należące do pozwanych zostało przekazane powodowi Z. S. z pełnym wyposażeniem, typowym dla mieszkań znajdujących się w blokach z tzw. wielkiej płyty w latach dziewięćdziesiątych XX wieku. Na podłogach znajdowały się wykładziny, a w kuchni i w łazience płytki wykonane z PCV. W mieszkaniu było osobne WC. Ściany były pomalowane, nie były pokryte gładzią gipsową. Stolarka drzwiowa i okienna była pomalowana na biało – drewniana. W kuchni znajdowały się szafki wiszące i stojące, zlewozmywak, kuchenka gazowa, lodówka, mały stolik i taborety. W łazience była wanna, umywalka i pralka automatyczna. W WC – muszla klozetowa, nie było umywalki. W przedpokoju znajdowała się szafa wnękowa. W salonie znajdował się duży segment, wersalka, dwa fotele i stolik. W drugim pokoju znajdowało się łóżeczko, fotel rozkładany i półki, natomiast w trzecim pokoju stolik i dwa fotele.

(dowód: zeznania świadka E. Ż., k. 220 – 223).

Powód zamieszkując w przedmiotowym lokalu zdecydował się na wykonanie jego generalnego remontu z uwagi na zniszczenie i wyeksploatowanie elementów jego wyposażenia na skutek ich normalnego zużycia. Wykonane zostały prace polegające na: wymianie okien i drzwi balkonowych oraz parapetów (koszt 9 051,00 zł), wymianie instalacji elektrycznej (koszt 3 800,00 zł), wymianie instalacji centralnego ogrzewania (koszt 8 620,00 zł), wykonaniu sufitów podwieszanych z płyt gipsowych na stelażach aluminiowych, mocowanych do stropu oraz obudowania elementów, kotwy sufitowe (koszt 5 695,00 zł), wykonaniu ścianek działowych kartonowo – gipsowych (koszt 1 420,00 zł), ułożeniu gładzi gipsowych ścian i sufitów (koszt 5 235,00 zł), ułożeniu płytek ceramicznych na ścianach w pomieszczeniu łazienki, w części kuchennej oraz w WC (koszt 5 741,00 zł), robotach rozbiórkowych – demontaż starej posadzki z płytek ceramicznych i PCV (koszt 312,00 zł), wykonaniu wylewek samopoziomujących posadzek (koszt 1 800,00 zł), wykonaniu podłóg z paneli podłogowych z izolacją (koszt 9 753,00 zł), wykonaniu instalacji trójfazowej i koszt przydziału zwiększenia mocy 10 KW w dostawie prądu (koszt 1 582,00 zł), wykonaniu instalacji wentylacyjnej w części kuchennej (koszt 450,00 zł), demontażu starej armatury sanitarnej WC, wanny, umywalki

oraz baterii umywalkowej i zlewozmywakowej oraz miski ustępowej ze spłuczką fajansową (koszt 246,00 zł), robotach rozbiórkowych – wyburzeniu ścianek działowych dzielących pokój z kuchnią, ścianki betonowej (koszt 1 037,00 zł), wykonaniu posadzek z płytek ceramicznych (koszt 2 115,00 zł), montażu miski ustępowej w systemie zabudowanym (...) (koszt 952,00 zł), trzykrotnym malowaniu podłogi ścian i sufitów farbami emulsyjnymi z gruntowaniem (koszt 4 102,00 zł), modernizacji instalacji wodno – kanalizacyjnej, wymianie rur wodno – kanalizacyjnych stalowo żeliwnych na miedziane i PCV (koszt 3 888,00 zł), wymianie i montażu armatury sanitarnej – ustępu, wanny, umywalki, baterii wannowej i umywalkowej lub zlewozmywakowej (koszt 2 505,00 zł), wymianie stolarki drzwiowej wewnętrznej i zewnętrznej (koszt 17 701,00 zł).

(dowód: faktury VAT, k. 64 – 120, opinia biegłego W. C., k. 236 – 244, 247 – 251, 280 – 285, 309 – 311, zeznania powoda, k. 313 – 314).

W czasie wykonywania wyżej wymienionych prac do kraju powróciła pozwana L. S., która udała się do przedmiotowego lokalu, zastając go w stanie zaawansowanego remontu. Nie były wykonane jeszcze prace polegające na montażu podłóg, montażu stolarki drzwiowej, malowaniu ścian, zakończone były natomiast roboty związane z wymianą instalacji. Większość robót została już wykonana, a pozostałe go wykonania prace polegały na pracach wykończeniowych.

(dowód: zeznania E. Ż., k. 220 – 223).

Pozwana stwierdziła również, iż powód dopuścił się dewastacji powierzonego mu lokalu i kategorycznie zażądała od niego zaprzestania wszelkich dalszych prac. Pomimo tego powód wykonywał dalsze prace remontowe i ponownie wprowadził się do przedmiotowego lokalu wraz z rodziną.

(dowód: zeznania E. Ż., k. 220 – 223, zeznania powoda, k. 313 – 314).

Obecnie powodowie wyprowadzili się z przedmiotowego mieszkania i zwrócili je pozwanym.

(okoliczność bezsporna).

Koszt ponownego postawienia ścianki działowej wraz z wstawieniem drzwi oraz ponownego montażu grzejnika i instalacji elektrycznej wynosi 2 470,00 zł.

(dowód: opinia biegłego W. C., k. 345 – 346).

Zdaniem sądu pierwszej instancji powództwo jest częściowo zasadne. Żadna ze stron nie kwestionowała faktu, iż powodowie korzystali z lokalu pozwanych w oparciu o umowę użyczenia, która początkowo miała charakter ustny, a następnie została potwierdzona na piśmie. Bezsporny był również zakres wykonanych przez powodów w przedmiotowym lokalu prac. Koszt wykonanych prac ustalony został w oparciu o opinię biegłego W. C.. Zdaniem sądu pierwszej instancji spór w sprawie sprowadzał się do ustalenia podstawy prawnej żądania powodów w odniesieniu do zwrotu poniesionych na przedmiotowy lokal nakładów oraz w dalszej kolejności ustalenia ich charakteru, a w konsekwencji także zarówno zasadności jak i wysokości roszczeń należnych powodom od pozwanych z tytułu poczynienia na ich lokalu przedmiotowych nakładów.

Sąd pierwszej instancji przyjął, że strony łączyła umowa użyczenia. Okoliczność ta nie była kwestionowana przez żadną ze stron, była jednoznacznie potwierdzona pisemnym oświadczeniem pozwanej, ponadto cechy istniejącego pomiędzy stronami stosunku prawnego odpowiadały essentialia negotii umowy użyczenia. W ramach zawartej pomiędzy stronami umowy pozwani oddali powodom do nieodpłatnego używania lokal, a powodowie zobowiązywali się jedynie do jego używania zgodnie z przeznaczeniem i ponoszenia bieżących kosztów jego utrzymania. W tej sytuacji nie sposób upatrywać w łączącym strony stosunku prawnym cech jakiegokolwiek innego stosunku prawnego, niż użyczenie. Dla sądu pierwszej instancji bez znaczenia dla oceny powyższej kwestii były domniemane ustne deklaracje pozwanych, co do zamiaru wyzbycia się własności przedmiotowego lokalu mieszkalnego na rzecz powodów w drodze jego sprzedaży. Bezspornym pomiędzy stronami było, iż nie doszło do przeniesienia własności przedmiotowego lokalu

na rzecz powodów, nawet gdyby hipotetycznie przyjąć (czego powodowie, wbrew spoczywającemu na nich z mocy art. 6 kc rozkładowi ciężaru dowodu nie wykazali), iż zawarta została pomiędzy stronami przedwstępna umowa sprzedaży, to brak zachowania wymaganej do przeniesienia własności nieruchomości formy aktu notarialnego nie pozwalał powodom na żądanie zawarcia umowy jego sprzedaży. Stąd też nie ulega wątpliwości, iż ich uprawnienia do przedmiotowego lokalu sprowadzały się wyłącznie do uprawnień biorących w użyczenie. Powodowie w pełni zdawali sobie sprawę z faktu, iż nie są właścicielami przedmiotowego lokalu, a czynione przez nich nakłady ocenione zostać muszą, jako nakłady poczynione na rzecz użyczającego i rozliczone w oparciu o przepisy prawa właściwe dla łączącej strony umowy.

Bezspornym było, iż zawarta pomiędzy stronami umowa użyczenia nie regulowała kwestii nakładów czynionych przez powodów na użyczoną im nieruchomość. W niniejszej sprawie brak jest podstaw do przyjęcia, aby pozwani wyrażali zgodę na dokonanie przez powodów remontu użyczanego im lokalu, a zatem brak było podstaw do zastosowania przepisów dotyczących zlecenia. Jednocześnie stwierdził sąd pierwszej instancji, iż czynienie nakładów na użyczonym powodom lokalu, w sytuacji, gdy władali oni tymże lokalem w sposób zależny, z pełną tego świadomością, był czynieniem nakładów na rzecz cudzej.

Brak było zdaniem sądu pierwszej instancji podstaw do przyjęcia, aby powodom od początku wiadomym było, iż pozwani nie zgadzają się na dokonywanie prac remontowych w użyczonym powodom lokalu. Teza ta znajduje potwierdzenie w treści zeznań świadka E. Ż., która wskazała, iż już przed przyjazdem do Polski pozwana L. S. wiedziała o pracach remontowych prowadzonych przez powodów, ale sprzeciwiła się im dopiero po wizycie w użyczonym im mieszkaniu, kiedy zobaczyła ich rozmiar.

Podkreślił sąd pierwszej instancji, iż powodowie mogli spodziewać się, iż wykonanie remontu będzie zgodne z wolą pozwanych, iż elementy wyposażenia mieszkania ulegają zużyciu, z doświadczenia życiowego Sądowi wiadomym jest, iż stolarka drzwiowa i okienna montowana w blokach budowanych w technologii tzw. wielkiej płyty, po upływie kilkunastu lat ulegała wypaczeniu i nie nadawała się do dalszego użytkowania. Brak jest również podstaw, aby kwestionować stanowisko powodów, co do konieczności wymiany istniejących instalacji oraz innych elementów wyposażenia.

Zdaniem sądu pierwszej instancji powodom przysługiwało przeciwko pozwany roszczenie o zwrot poczynionych na użyczonej im nieruchomości nakładów w zakresie nakładów o charakterze koniecznym i użytecznym, które poczynione zostały do chwili powzięcia przez powodów informacji o braku zgody ze strony pozwanych na prowadzenie dalszych prac remontowych. Podzielając w pełni wnioski zaprezentowane przez biegłego W. C. Sąd pierwszej instancji do kategorii nakładów koniecznych spośród poczynionych przez powodów na lokalu pozwanych nakładów zaliczył wymianę drzwi i okien balkonowych (koszt wykonania – 9 051,00 zł), wymianę instalacji elektrycznej (koszt wykonania – 3 800,00 zł) oraz wymianę instalacji centralnego ogrzewania (koszt wykonania 8 672,00 zł). Łączna wartość nakładów koniecznych poczynionych na przedmiotowym lokalu przez powodów wyniosła zatem 21 523,00 zł. Do nakładów użytecznych spośród poczynionych przez powodów nakładów należały: trzykrotne malowanie podłogi gipsowych ścian i sufitów farbami emulsyjnymi z gruntowaniem (koszt wykonania 4 102,00 zł), modernizacja instalacji wodno – kanalizacyjnej, wymiana rur wodno – kanalizacyjnych stalowo – żeliwnych na miedziane i PCV (koszt wykonania 3 888,00 zł), wymiana i montaż armatury sanitarnej, ustępu, wanny, umywalki, baterii wannowej, umywalkowej i zlewozmywakowej (koszt wykonania 2 505,00 zł) oraz wymiana stolarki drzwiowej wewnętrznej i zewnętrznej (koszt wykonania 7 206,00 zł). Łączny koszt poczynionych na przedmiotowym lokalu nakładów użytecznych wyniósł 17 701,00 zł.

Wskazał sąd pierwszej instancji, iż jak wynika z zeznań E. Ż., które znajdują częściowe potwierdzenie w zeznaniach powoda Z. S., który stwierdził, iż przed ukończeniem remontu pozwana L. S. kategorycznie zabroniła mu wykonywania dalszych prac, w mieszkaniu w momencie wizyty pozwanej nie były wykonane prace wchodzące w zakres wymienionych wyżej nakładów koniecznych i użytecznych, polegające na trzykrotnym malowaniu podłogi gipsowych ścian i sufitów farbami emulsyjnymi z gruntowaniem oraz wymianie stolarki drzwiowej wewnętrznej i zewnętrznej. Uznając za wiarygodne zeznania powoda, iż remont w dacie, w której pozwana zabroniła powodom prowadzenia dalszych

prac, był już na ukończeniu, stwierdzić należało, iż pozostałe roboty stanowiące nakłady konieczne i użyteczne na przedmiotowy lokal były już wykonane.

Natomiast wykonanie dalszych robót po wyrażeniu przez pozwaną kategorycznego żądania zaprzestania dalszych prac remontowych uznał sąd pierwszej instancji za dokonane wbrew wiadomej powodom woli użyczającego. W konsekwencji, stosownie do art. 754 w zw. z art. 713 kc żądanie powodów w zakresie zwrotu wartości nakładów poczynionych na użyczonej nieruchomości, wbrew wiadomej im woli użyczającego nie mogło zostać uwzględnione. W rezultacie stwierdził sąd pierwszej instancji, iż łączna wartość nakładów koniecznych i użytecznych, które poczynione zostały przez powodów zgodnie z domniemaną wolą pozwanych odpowiadała wartości 27 916,00 zł i obejmowała wymianę drzwi i okien balkonowych (koszt wykonania – 9 051,00 zł), wymianę instalacji elektrycznej (koszt wykonania – 3 800,00 zł), wymianę instalacji centralnego ogrzewania (koszt wykonania 8 672,00 zł), modernizację instalacji wodno – kanalizacyjnej, wymianę rur wodno – kanalizacyjnych stalowo – żeliwnych na miedziane i PCV (koszt wykonania 3 888,00 zł) oraz wymianę i montaż armatury sanitarnej, ustępu, wanny, umywalki, baterii wannowej, umywalkowej i zlewozmywakowej (koszt wykonania 2 505,00 zł).

Zatem w tej części sąd pierwszej instancji stancji powództwo uwzględnił na mocy art. 753 § 2 kc w zw. z art. 713 kc.

W pozostałym zakresie sąd pierwszej instancji powództwo oddalił.

Wskazał też sąd pierwszej instancji, iż bez znaczenia dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy były kwestie dotyczące nieponoszenia przez powodów kosztów utrzymania przedmiotowego lokalu w czasie korzystania z niego i doprowadzenia do jego zadłużenia, które zostało uregulowane przez pozwanych oraz kosztów ewentualnego przywrócenia stanu poprzedniego przedmiotowego lokalu – sprzed dokonanego przez powodów remontu. Pozwani nie zgłosili zarzutu potrącenia powyższych roszczeń, stąd też brak było konieczności szczegółowego ustalania ich wysokości, ani weryfikowania zasadności.

O kosztach procesu sąd orzekł w oparciu o art. 100 kpc w zw. z art. 109 § 2 kpc, orzekając o ich stosunkowym rozdzieleniu stosownie do zasady odpowiedzialności za wynik procesu. Powodowie wygrali proces w 31%, ulegli ze swoim żądaniem natomiast w 69%. Na koszty poniesione przez powodów złożyły się: koszt zastępstwa procesowego w kwocie 3 600,00 zł, uiszczona opłata skarbową od udzielonego pełnomocnictwa w kwocie 17,00 zł oraz uiszczona zaliczka na poczet wynagrodzenia biegłego w kwocie 159,30 zł. Pozwani ponieśli w niniejszej sprawie koszty zastępstwa procesowego w kwocie 3 600,00 zł oraz opłaty skarbowej od pełnomocnictwa w kwocie 17,00 zł. Po dokonaniu stosunkowego ich rozdzielenia, stosownie do wyniku niniejszej sprawy i odpowiedzialności za wynik procesu należało zasądzić od powodów na rzecz pozwanych kwotę 1 325,13 zł.

W odniesieniu do kosztów Skarbu Państwa, których powodowie nie mieli obowiązku uiścić, które odpowiadały kwocie 4 500,00 zł należnej w niniejszej sprawie opłaty od pozwu Sąd nakazał pobrać je od pozwanych w części odpowiadającej części, w jakiej powództwo zostało uwzględnione na podstawie art. 113 ust. 1 uksc w zw. z art. 100 kpc, a w części w jakiej powództwo zostało oddalone nakazano ściągnąć je ze świadczenia zasądzzonego na rzecz powodów w oparciu o art. 113 ust. 2 uksc w zw. z art. 100 kpc.

Od wyroku tego wnieśli apelację pozwani. Zaskarżyli wyrok w części uwzględniającej powództwo i orzekającej o kosztach procesu.

Zarzucili :

I. sprzeczność istotnych ustaleń sądu z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego przez błędne przyjęcie, że :

a) istniały podstawy do zasądzenia na rzecz powodów kwoty 27.916zł tytułem zwrotu nakładów koniecznych dokonanych przez powodów na mieszkanie pozwanych, pomimo, że z okoliczności sprawy i zebranego w sprawie materiału dowodowego wynika, przeciwieństwo ustaleń faktycznych tj. „że pozwani nigdy nie wyrażali zgody na czynienie przez powodów jakichkolwiek zmian w ich lokalu;

b) nakłady poczynione przez powodów, a uwzględnione przez sąd zostały wykonane przed 2008r oraz, że stanowiły one nakłady konieczne na użytkowany przez nich lokal mieszkalny

Powołując się na te zarzuty domagali się zmiany wyroku i oddalenia powództwa ewentualnie uchylenia wyroku i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania i orzeczenia o kosztach procesu należnych pozwanym.

Sąd Apelacyjny zważył co następuje:

Apelacja pozwanych zasadna nie jest zatem skutku odnieść nie może. Wbrew zarzutom skarżącej sąd pierwszej instancji nie naruszył prawa procesowego w stopniu mającym wpływ na wynik sprawy, ustalił prawidłowy stan faktyczny, wszechstronnie rozważył zebrany w sprawie materiał dowodowy, dokonując oceny zebranego w sprawie materiału dowodowego, w szczególności zeznań świadków, stron i opinii biegłego nie przekroczył zasady swobodnej oceny dowodów, prawidłowo zastosował prawo materialne.

Prawidłowe są w szczególności ustalenia sądu pierwszej instancji, co do faktu użyczenia powodom przez pozwanych mieszkania, stanu mieszkania oraz działania przez powodów zgodnie z prawdopodobną wolą pozwanych, w kwestii rodzaju i wysokości poczynionych przez powodów nakładów, chwili kiedy powodowie dowiedzieli się, że pozwani nie chcą dalszych prac remontowych w mieszkaniu oraz faktu jakie prace były w tej chwili wykonane. Podziela Sąd Apelacyjny także i ustalenia sądu pierwszej instancji, iż powodowie nie mieli wyraźnej zgody pozwanych na dokonywanie remontu lecz działali zgodnie z ich prawdopodobną wolą, a o tym, że pozwani nie chcą dalszych remontów dowiedzieli się dopiero w chwili gdy pozwana przyjechała do Polski w celu przekształcenia mieszkania przez pozwanych. Wynika to nie tylko z zeznań powodów, którym prawidłowo sąd pierwszej instancji dał wiarę lecz także z zeznań świadka E. Ż., która zeznała, iż już przed przyjazdem do Polski pozwana L. S. wiedziała o pracach remontowych prowadzonych przez powodów, ale sprzeciwiła się im dopiero po wizycie w użyczonym powodom mieszkaniu, kiedy zobaczyła ich rozmiar.

Rację miał sąd pierwszej instancji, iż powodowie mogli spodziewać się, iż wykonanie remontu będzie zgodne z wolą pozwanych, gdyż elementy wyposażenia mieszkania ulegają zużyciu, a stolarka drzwiowa i okienna montowana w blokach budowanych w technologii tzw. wielkiej płyty, po upływie kilkunastu lat ulegała wypaczeniu i nie nadawała się do dalszego użytkowania. Brak było również podstaw, aby kwestionować stanowisko powodów, co do konieczności wymiany istniejących instalacji oraz innych elementów wyposażenia. Prawidłowo też za opinią biegłego ustalił sąd pierwszej instancji wysokość i rodzaj nakładów podlegających zwrotowi.

Prawidłowo ustalił sąd pierwszej instancji, iż strony łączyła umowa użyczenia. Zgodnie z art. 710 kc przez umowę użyczenia użyczający zobowiązuje się zezwolić biorącemu w użyczenie przez czas oznaczony lub nieoznaczony na bezpłatne używanie oddanej mu w tym celu rzeczy. Z mocy art. 713 kc biorący do używania ponosi zwykłe koszty utrzymania rzeczy użyczonej. Dlatego też powodowie mieli obowiązek uiszczać opłaty w spółdzielni mieszkaniowej, pokrywać koszty zużytych mediów. Prawidłowo też ustalił sąd pierwszej instancji, że strony nie dokonały uzgodnień, co do przeprowadzenia remontów. Gdyby bowiem takie uzgodnienia były, to one powinny być podstawą rozliczenia nakładów. Nie mógłby wtedy mieć zastosowania artykuł 753§2 kc (patrz. Uchwała SN z 20.1.2010, IIICZP 125/09, OSNC 2010/7-8/108). Z mocy cyt art. 713 zdanie drugie kc jeżeli biorący w użyczenia poczynił inne wydatki lub nakłady na rzecz, stosuje się do nich odpowiednio przepisy o prowadzeniu cudzych spraw bez zlecenia. Kwestia rozliczeń nakładów czynionych w ramach prowadzenia cudzych spraw bez zlecenia regulowana jest w art. 753 § 2 kc, zgodnie z którym z czynności swych prowadzący cudzą sprawę powinien złożyć rachunek oraz wydać wszystko, co przy prowadzeniu sprawy uzyskał dla osoby, której sprawę prowadzi. Jeżeli działał zgodnie ze swoimi obowiązkami, może żądać zwrotu uzasadnionych wydatków i nakładów wraz z ustawowymi odsetkami oraz zwolnienia od zobowiązań, które zaciągnął przy prowadzeniu sprawy.

Nie mogły mieć w sprawie zastosowania przepisy art. 224-226 k.c. Dopiero bowiem gdy stosunek prawny, na gruncie którego dokonano nakładów, nie reguluje ich rozliczenia, wówczas, zgodnie z art. 230 k.c., mają odpowiednie zastosowanie przepisy art. 224-226 k.c.

Dlatego też prawidłowo dokonał sąd pierwszej instancji rozliczenia poczynionych nakładów w oparciu o art. 752 § 2 kc w zw. z art. 713 kc. Prawo żądania zwrotu dotyczy wszelkich wydatków, które były uzasadnione, a więc zostały poniesione w celu należytego wykonania czynności, których podjął się biorący w użyczenie Decydujące znaczenie ma celowy charakter wydatku. Uznać za takie należy nie tylko wydatki konieczne, ale również inne potrzebne do prawidłowej realizacji dokonywanych przez niego czynności. Granicę wartości podlegających zwrotowi wydatków i nakładów określa art. 753 § 2 zd. 2 k.c. i jest nią to, czy były uzasadnione.

Prawidłowo zatem sąd pierwszej instancji podzielił wnioski opinii biegłego W. C. i do kategorii nakładów koniecznych spośród poczynionych przez powodów na lokalu pozwanych zaliczył wymianę drzwi i okien balkonowych (koszt wykonania – 9 051,00 zł), wymianę instalacji elektrycznej (koszt wykonania – 3 800,00 zł) oraz wymianę instalacji centralnego ogrzewania (koszt wykonania 8 672,00 zł). Łączna wartość nakładów koniecznych poczynionych w użyczonym lokalu przez powodów wyniosła zatem 21 523,00 zł. Do nakładów użytecznych spośród poczynionych przez powodów nakładów należały natomiast : trzykrotne malowanie podłóży gipsowych ścian i sufitów farbami emulsyjnymi z gruntowaniem (koszt wykonania 4 102,00 zł), modernizacja instalacji wodno – kanalizacyjnej, wymiana rur wodno – kanalizacyjnych stalowo – żeliwnych na miedziane i PCV (koszt wykonania 3 888,00 zł), wymiana i montaż armatury sanitarnej, ustępu, wanny, umywalki, baterii wannowej, umywalkowej i zlewozmywakowej (koszt wykonania 2 505,00 zł) oraz wymiana stolarki drzwiowej wewnętrznej i zewnętrznej (koszt wykonania 7 206,00 zł). Łączny koszt poczynionych na przedmiotowym lokalu nakładów użytecznych wyniósł 17 701,00 zł. Trafnie przyjął sąd pierwszej instancji, iż dopiero od chwili gdy pozwana po przyjeździe do Polski w celu przekształcenia mieszkania kategorycznie zabroniła wykonywania dalszych prac powodowie musieli zdawać sobie sprawę , że nie działają z prawdopodobną wolą pozwanych . W tym momencie , w mieszkaniu nie były wykonane prace wchodzące w zakres wymienionych wyżej nakładów koniecznych i użytecznych, polegające na trzykrotnym malowaniu podłóży gipsowych ścian i sufitów farbami emulsyjnymi z gruntowaniem oraz wymianie stolarki drzwiowej wewnętrznej i zewnętrznej, natomiast pozostałe roboty stanowiące nakłady konieczne i użyteczne w lokalu były już wykonane.

Zatem trafnie sąd pierwszej instancji przyjął, że łączna wartość nakładów koniecznych i użytecznych, które poczynione zostały przez powodów zgodnie z domniemaną wolą pozwanych odpowiadała wartości 27 916,00 zł i obejmowała wymianę drzwi i okien balkonowych (koszt wykonania – 9 051,00 zł), wymianę instalacji elektrycznej (koszt wykonania – 3 800,00 zł), wymianę instalacji centralnego ogrzewania (koszt wykonania 8 672,00 zł), modernizację instalacji wodno – kanalizacyjnej, wymianę rur wodno – kanalizacyjnych stalowo – żeliwnych na miedziane i PCV (koszt wykonania 3 888,00 zł) oraz wymianę i montaż armatury sanitarnej, ustępu, wanny, umywalki, baterii wannowej, umywalkowej i zlewozmywakowej (koszt wykonania 2 505,00 zł).

Trafnie też wskazał sąd pierwszej instancji , że skoro pozwani nie zgłosili zarzutu potrącenia odnośnie do nieponoszenia przez powodów kosztów utrzymania przedmiotowego lokalu w czasie korzystania z niego i doprowadzenia do jego zadłużenia, które zostało uregulowane przez pozwanych oraz kosztów ewentualnego przywrócenia stanu poprzedniego przedmiotowego lokalu – sprzed dokonanego przez powodów remontu nie miał sąd pierwszej instancji obowiązku szczegółowego ustalania ich wysokości, ani weryfikowania zasadności.

Prawidłowo też rozstrzygnął sąd pierwszej instancji w kwestii kosztów postępowania stosunkowo je rozdzielając. Reasumując apelacja pozwanych jako nieuzasadniona podlegała oddaleniu z mocy art. 385kpc.