

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 19 stycznia 2015 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Władysław Pawlak
Sędziowie:	SSA Teresa Rak SSA Sławomir Jamróg (spr.)
Protokolant:	st.sekr.sądowy Beata Lech

po rozpoznaniu w dniu 13 stycznia 2015 r. w Krakowie na rozprawie

sprawy z powództwa M. G., G. G., K. G. (1), W. G.

przeciwko Uniwersytetowi Rolniczemu(...)w K.

o zapłatę

na skutek apelacji powodów

od wyroku Sądu Okręgowego w Krakowie

z dnia 24 czerwca 2014 r. sygn. akt I C 1703/12

1. zmienia zaskarżony wyrok :

- w pkt II w ten sposób, że określone w pkt I kwoty: po „4536zł” podwyższa do kwot: po „8805,43zł (osiem tysięcy osiemset pięć 43/100 złotych)”,

- w pkt III w ten sposób, że kwotę: „1114zł” zastępuje kwotą „1443zł (jeden tysiąc czterysta czterdzieści trzy złote”;

2. oddala apelację w pozostałej części,

3. zasądza od każdego z powodów na rzecz strony pozwanej kwoty po 121,75zł (sto dwadzieścia jeden 75/100złoty) tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

UZASADNIENIE

M. G., G. G., K. G. (1) i W. G., , którzy wstąpili do procesu jako następcy prawni powódki J. G. (1) w ostatecznie sprecyzowanym żądaniu wnieśli o zasądzenie na rzecz każdego z nich od Uniwersytetu Rolniczego (...)w K. kwot po 21.778zł tytułem zwrotu kosztów poniesionych na remont lokalu przez najemców J. G. (1) i jej męża w latach 2003r.-2005r. Jako podstawę prawną powołali art.663 k.c. w zw. z art. 662 § 1 k.c. oraz art. 6a ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i zmianie Kodeksu cywilnego .

Strona pozwana wniosła o oddalenie powództwa podnosząc, że powództwo jest przedwczesne, ponieważ umowa najmu nie została rozwiązana, a najemca nie zwrócił w dalszym ciągu przedmiotowego lokalu a wydatki stanowiły nakłady ulepszające. Dodatkowo podniosła, że nie wyrażała zgody na poniesienie nakładów.

Wyrokiem z dnia 24 czerwca 2004r. sygn. akt I C 1703/12 Sąd Okręgowy w Krakowie zasądził od Uniwersytetu Rolniczego(...)w K. na rzecz M. G., G. G., K. G. (1) i W. G. kwoty po 4536zł z ustawowymi odsetkami od dnia 18 sierpnia 2010r. do dnia zapłaty . W pozostałej części powództwo oddalił. Sąd Okręgowy zniósł wzajemnie między stronami koszty procesu, odstąpił od obciążenia powodów kosztami sądowymi i nakazał ściągnąć od strony pozwanej na rzecz Skarbu Państwa kwotę 1114zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sąd Okręgowy ustalił, że :

W dniu 28 grudnia 1991 r. została zawarta pomiędzy (...) w M., a J. G. (2) umowa najmu mieszkania zakładowego w B. składającego się z 6 izb o powierzchni użytkowej 730 m². na podstawie przydziału mieszkania z dnia 06 października 1982r. dokonanego przez Dyrektora Rolniczego Zakładu (...). Mieszkanie zostało wyposażone w instalację wodociągowo – kanalizacyjną i elektryczną. Do zamieszkania z najemcą upoważnieni zostali jego żona – J. G. (1), synowie – M. G. i W. G. oraz córka – G. G.. Strony ustaliły wysokość miesięcznego czynszu na kwotę 113300 zł. Obowiązki stron w zakresie utrzymania substancji mieszkaniowej w czasie trwania stosunku najmu zostały uregulowane z załączniku nr 1 do umowy. Zgodnie z jego postanowieniami naprawy obciążające wynajmującego związane były z remontem dachu, rynien i rur spustowych, przewodów wodociągowych i kanalizacyjnych, instalacjami elektrycznymi i gazowymi, hydroforami, urządzeniami przeciwpożarowymi, pomieszczeniami wspólnego użytkowania oraz powierzchniami komunikacyjnymi. Ponadto wynajmujący miał obowiązek naprawy lub wymiany przewodów instalacji wodociągowej i kanalizacyjnej wraz z zaworami przelotowymi, bądź napraw wymagających wymiany całości urządzenia (zbiorniczki), a także naprawy instalacji c.o. i przewodów gazowych oraz armatury na tych przewodach, naprawy urządzeń znajdujących się w lokalu najemcy nieprzeznaczonych do bezpośredniego korzystania z nich przez najemcę np. naprawa armatury na głównych przewodach (pionach) wodociągowych itp. Ustalono również, iż obowiązkiem wynajmującego jest utrzymanie budynków w należytym stanie. Do zakresu napraw, do których zobowiązany został najemca należało: naprawa posadzek (podłóg) drzwi, okien, mebli wbudowanych polegające na wstawianiu łat (flekowaniu) i usuwaniu drobnych uszkodzeń; naprawa bądź wymiana okuć, zamków, zamknięć itp.; naprawa wyposażenia instalacji wod.-kan. lokalu, polegająca na usuwaniu uszkodzeń bądź wymianie zużytych części (np. wymiana uszczeltek, pływaków, baterii wannowych, umywalkowych itp.); usuwanie zatkania przewodów odpływowych lub urządzeń sanitarnych lokalu (zlewów, wanien, misek klozetowych itp.); uzupełnianie oszklenia drzwi, okien i naświetli lokalu; naprawy urządzeń grzewczych, gazowych i elektrycznych lokalu, polegające na usuwaniu uszkodzeń bądź wymianie części zużytych, gdy lokal wyposażony jest oprócz trzonu kuchennego węglowego również w piec gazowy lub elektryczny, wymiana i naprawa takiego pieca obciążać miała najemcę; naprawa pieców węglowych i trzonów kuchennych węglowych oraz podgrzewaczy, polegające na usuwaniu uszkodzeń bądź wymianie części zużytych, gdy lokal wyposażony jest oprócz trzonu kuchennego węglowego również w piec gazowy lub elektryczny, wymiana i naprawa takiego pieca obciążać miała najemcę; naprawa pieców węglowych i trzonów kuchennych węglowych oraz podgrzewaczy, polegające na usuwaniu uszkodzeń bądź wymianie części zużytych; naprawy wanien, baterii wannowych, brodzików, gazowych piecyków węglowych oraz term; naprawy i wymiany sprzętu instalacji elektrycznej lokalu (np. wyłączników, gniazdka, bezpieczniki itp.); malowanie sufitów, malowanie (tapetowanie) ścian zajmowanego lokalu wraz z usunięciem drobnych uszkodzeń tynku, co najmniej raz na pięć lat w okresie zajmowania lokalu przez danego najemcę; malowanie olejne drzwi, okien mebli wbudowanych, ścian i podłóg przeznaczonych do malowania olejnego oraz grzejników, zlewów, zlewozmywaków, płuczek, wanien, rur i innych

urządzeń malowanych farbą olejną dla zabezpieczenia przed korozją – w miarę potrzeby ze względu na zużycie lub odpadnięcie farby olejnej chroniącej je przed zniszczeniem. Do spraw nieuregulowanych powyżej zastosowanie miały mieć przepisy ustawy Prawo Lokalne z dnia 10 kwietnia 1974 r. oraz przepisy wykonawcze.

Kolejna umowa najmu lokalu mieszkalnego pomiędzy Akademią Rolniczą z siedzibą w K., a J. G. (2) zawarta została w dniu 01 marca 1995 r. Jej przedmiotem był lokal mieszkalny nr (...) o łącznej powierzchni użytkowej 98, 27 m², położony w budynku nr (...) w K. przy ul. (...). Lokal obejmował cztery pokoje, kuchnię, przedpokój, łazienkę i był wyposażony w instalację wodno-kanalizacyjną oraz elektryczną. Strony ustaliły ponadto, iż tytułem czynszu najemca będzie płacił wynajmującemu miesięcznie po 18,67 zł, a nadto obowiązany będzie do uiszczania opłat za wodę w łącznej wysokości 19,80 zł. Zgodnie z § 4 umowy do obowiązków najemcy należało utrzymywanie lokalu i pomieszczeń do niego przynależnych we właściwym stanie technicznym i sanitarnym oraz przestrzeganie porządku domowego i korzystanie z lokalu i pomieszczeń przynależnych z zachowaniem zasad współżycia społecznego. Ponadto najemca został obciążony naprawą i konserwacją podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz ściennych okładzin ceramicznych, szklanych i innych w kuchni i pomieszczeniach sanitarnych; okien i drzwi; wbudowanych mebli, łącznie z ich wymianą; trzonów kuchennych, kuchni i grzejników wody przepływowej (gazowych, elektrycznych i węglowych), podgrzewaczy wody, wanien, brodzików, mis klozetowych, zlewozmywaków i umywalek wraz z syfonami, bateriami i zaworami czerpalnymi oraz innymi urządzeniami sanitarnymi, w które lokal jest wyposażony, łącznie z ich wymianą; osprzętu i zabezpieczenia instalacji elektrycznej z wyłączeniem wymiany przewodów oraz osprzętu anteny zbiorczej; pieców węglowych i akumulacyjnych bądź wymiana zużytych elementów, etażowego centralnego ogrzewania, a w wypadku, gdy nie zostało ono zainstalowane na koszt wynajmującego, także jego wymiana; przewodów odpływowych urządzeń sanitarnych aż do pionów zbiorczych, w tym niezwłoczne usuwanie ich niedrożności; innych elementów wyposażenia lokalu i pomieszczeń przynależnych poprzez: malowanie lub tapetowanie oraz naprawę uszkodzonych tynków ścian i sufitów, malowanie drzwi i okien od strony wewnętrznej, wbudowanych mebli, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych, w celu ich zabezpieczenia przed korozją. Ponadto najemca został zobowiązany do naprawy szkód powstałych z jego winy. Z kolei § 5 umowy wskazywał, że najemca może wprowadzić w lokalu ulepszenia tylko za zgodą Wynajmującego i na podstawie pisemnej umowy określającej sposób rozliczeń z tego tytułu. W aneksie do powyższej umowy strony zmieniły wysokość czynszu na kwotę 104,17 zł (stawka bazowa 1,06 zł) za 1 m² powierzchni użytkowej. Ponadto uzgodniły, iż w sprawach nieuregulowanych postanowieniami niniejszej umowy najmu mają zastosowanie przepisy ustawy z dnia 2 lipca 1994 r., o najmie lokali mieszkalnych i dodatkach mieszkaniowych.

J. G. (2) zlecił w 2003r. wykonanie robót remontowo – (...) budowlanych związanych z naprawą dachu i ociepleniem budynku w budynku mieszkalnym przy ul. (...). Koszty tych robót wyniósł 70.125, 45 zł. W tym samym roku wykonano również kompleksowe roboty elektryczne za które wystawiono fakturę na kwotę 3.424 zł.

J. G. (2) zapłacił w dniu 22 grudnia 2004 r. kwotę 15.926,95 zł brutto za wykonane przez Firmę (...) roboty dodatkowe związane z remontem dachu nie ujęte w kosztorysie inwestorskim przez Akademię Rolniczą.

Wystawiona w dniu 30 kwietnia 2005 r. przez Firmę (...) faktura opiewała na kwotę 11.374,10 zł brutto. Wśród wyszczególnionych prac znajdowały się: prace rozbiórkowe (3.568, 45 zł), impregnacja więźby dachowej (1.444, 50 zł), docieplenie budynku wełną mineralną i obicie folią paroizolacyjną (6.362, 15 zł). W maju 2005 r. wskazana powyżej firma, w mieszkaniu zajmowanym przez J. G. (2), wykonała także montaż konstrukcji i płyt OSB na posadzce (6.301,23 zł), ścianki działowe (6.184, 23 zł) oraz wytynkowała kominy (256,80 zł). Łączna wartość przeprowadzonych prac wyniosła 12.742, 63 zł brutto.

Z kolei w czerwcu 2005 r. J. G. (2) za obłożenie ścian kominów płytą gips karton na ruszcie stalowym poniósł koszt rzędu 10.982, 48 zł.

Kolejną dokonaną w związku z wynajmowanym lokalem inwestycją była wymiana spróchniałych krokwi i łat w więźbie dachowej. Koszt tej wymiany wyniósł 2.862, 25zł. W 2010 r. J. G. (2) wykonał na swój koszt instalację wod. – kan. oraz biały montaż. Powyższe prace zostały wycenione na kwotę 2.760 zł. Przed rozpoczęciem powyższych robót, J. G. (2) wielokrotnie kontaktował się ustnie i listownie z D. Administracyjno – Budowlanym Akademii Rolniczej, zwracając

się o przeprowadzenie remontu budynku, w którym zamieszkiwał. W piśmie z dnia 11 stycznia 1996r. zgłaszał usterki dotyczące drewnianych elementów konstrukcyjnych dachu, faktu przeciekania dachu, osiadania budynku (pękniętych ścian) oraz występowania wilgoci i zimna. Zgłaszana była również konieczność naprawy przewodów kominowych oraz instalacja odgromienia. Równocześnie złożył wniosek o komisyjne sprawdzenie stanu, w jakim znajduje się budynek, gdyż w jego opinii wymagał on kapitalnego remontu, a przede wszystkim stwarzał zagrożenie dla jego mieszkańców. W 1997 roku J. G. (2) zwrócił się z propozycją, aby w ramach nie płacenia czynszu przez pewien okres czasu mógł dokonywać bieżących napraw. Natomiast w piśmie z dnia 8 sierpnia 2001 r. J. G. (2) poinformował pozwaną, iż we własnym zakresie usunął szereg usterek, jednakże przy dużych wiatrach i opadach deszczu ciągle jest zalewany, bowiem dachówki są uszkodzone, konstrukcja dachu w znacznej części jest spróchniała.

Odpowiadając na powyższe pisma, strona pozwana odmawiała przeprowadzenia prac, tłumacząc tą decyzję trudną sytuacją finansową Akademii Rolniczej.

Wobec braku podjęcia jakichkolwiek działań po stronie pozwanej, J. G. (2) zgłosił w piśmie z dnia 7 lipca 2003 r. zamiar podjęcia remontu budynku, w którym zamieszkuje wraz z rodziną. Wskazał równocześnie zakres prac jaki zamierza wykonać, tj. odwodnienie budynku – wzmocnienie fundamentów, usunięcie starych popękanych betonów znajdujących się przy budynku i zrobienie nowych chodników wokół budynku, zrobienie wylewek w pomieszczeniach na parterze, wymiana podłóg.

W odpowiedzi na powyższe strona pozwana poinformowała pełnomocnika J. G. (2) o planowanym ujęciu remontu przedmiotowego budynku w planie remontów na 2004 r., informując jednocześnie o obowiązku najemcy przeprowadzania bieżących remontów i napraw i jednoczesnym braku zwolnieniu z tego tytułu od ponoszenia comiesięcznych opłat czynszowych. W dniu 23 września 2004 r. strona pozwana – Akademia Rolnicza (...)w K. zawarła z Przedsiębiorcą Z. G. prowadzącym działalność gospodarczą pod nazwą Zakład (...) Z. G. umowę dotyczącą wykonania naprawy dachu i poddasza w budynku mieszkalnym Akademii Rolniczej przy ul. (...) w K.. W dniu 27 września 2004 r. rozpoczęły się roboty budowlane związane z naprawą dachu i poddasza w budynku mieszkalnym przy ul. (...) w K., które zostały zakończone w dniu 11 października 2004r. Przeprowadzone prace objęły następujące elementy: rozbiórkę pokrycia z dachówek, rozbiórkę pokrycia dachowego z blachy nie nadającej się do użytku, wyrównanie połąci dachowej poprzez nabicie deskami grubości 32 mm, 1-stronnie oraz pokrycie dachów dachówką zakładową ceramiczną. Koszt powyższych robót wyniósł 8.503,63zł netto (9.098,89 zł brutto). Ponadto wymieniono deskowanie i łączenie dachów, deski czołowe, wymieniono elementy konstrukcyjne dachu, krokwie zwykłe i kleszcze, wykuto gniazda w ścianach z cegieł, dla belek stalowych, zaprawa wapienna, gniazda głębokości 1 cegły oraz wymieniono elementy konstrukcyjne dachu i koniec krokwi. Koszt tych napraw wyniósł 1.084,94 zł netto (1.160,88 zł brutto). Dodatkowo poniesione zostały koszty wywozu gruzu w wysokości 148,52 zł netto (158,92 zł brutto). Łączna wartość powyższych robót wyniosła 12.683, 22 zł netto. W 2009 r., już po remoncie, na parterze budynku znajdowały się trzy pokoje i kuchnia, a na poddaszu znajdowała się otwarta przestrzeń z wydzieloną łazienką. Z dokonanych w tym czasie pomiarów wynikało, że powierzchnia lokalu zgadzała się mniej więcej z wartością wskazaną w umowie najmu i wynosiła ok. 98, 29 m⁽⁽²⁾⁾. Po wyburzeniu ścian poddasza powierzchnia uległa jednak zwiększeniu ze względu na grubość ścian. Stan mieszkania był dobry, były nowe okna i stolarka, zmienione podłogi, wykonana była izolacja pionowa ścian, nowy biały montaż w łazienkach, wybudowany kominek w pokoju, przestawiony piec w kuchni, wykonano także remont instalacji elektrycznej. Jednakże przed przeprowadzeniem robót, budynek był w bardzo złym stanie technicznym (w zasadzie każdy element domu wymagał generalnego remontu). Wymiany wymagała instalacja elektryczna, instalacja wod. – kan. W budynku nie było izolacji, był zawilgnięty w środku, na ścianach były wykwitły pleśni, nie było rynien na dachu (z połąci dachu woda lała się wprost pod budynek powodując zawilgocenie ścian), na elewacji były pęknięcia, ściany nie były izolowane. Wilgoć mogła być jednak wynikiem spękanego fundamentu a nie mieć związku z brakiem izolacji.

Pomimo złego stanu budynku, strona pozwana ograniczyła swoje prace jedynie do remontu konstrukcji dachowej i wymiany pokrycia dachu, nie dokonując remontu więźby, której drewno było zbutwiałe i uszkodzone. Pozwana zapłaciła za częściową wymianę dachu odpowiadającą jedynie ¼ części koniecznych robót. Zarówno belki, jak i

łaty, które trzymają dachówkę były spróchniałe. W podobnym stanie były niektóre słupki przy więźbie podpierające konstrukcję dachu. Ścianki poddasza były wykonane z desek drewnianych, pomiędzy którymi znajdowały się liście połączone najprawdopodobniej z wapnem. W związku z faktem, iż były one łatwopalne należało je usunąć, wzmocnić ściany i założyć izolację wełną. Także stan krokwi dachowych powodował konieczność ich wymiany, ze względu na częściowe zużycie. W związku z niedostatecznym zakresem remontu wykonanym przez stronę pozwaną, J. G. (2), bez zgody strony pozwanej, na własny koszt dokonał naprawy tynków zewnętrznych, reperację tynków, wymianę stolarki okiennej zewnętrznej, wymianę opaski wokół budynku, budowę nowego ogrodzenia, wstawienie okien połaciowych w dachu w części strychowej i roboty na strychu z założeniem adaptacji na cele użytkowe (mieszkańcowskie). Nie wszystkie prace budowlano – remontowe przeprowadzone w przedmiotowym budynku, które zostały wykonane przez J. G. (2) były pracami koniecznymi. Do nakładów koniecznych przeprowadzonych w latach 2003 – 2005 r., które nie zostały uwzględnione w kosztorysie należy zaliczyć kompleksowe wykonanie remontu instalacji elektrycznej, którego koszt wyniósł 3.424 zł; wykonanie instalacji wod-kan i montaż armatury – 2.760,00 zł; roboty dodatkowe związane z remontem dachu nie ujęte w kosztorysie inwestorskim pozwanej – 11.945, 21 zł; wymiana spróchniałych krokwie i łąt w więźbie dachowej – 2.862, 25 zł; wytynkowanie kominów – 256, 80 zł oraz impregnacja więźby dachowej – 1.444,50zł. Pracami ulepszającymi były natomiast izolacja pionowa fundamentów (przed remontem takiej izolacji nie było), ocieplenie budynku (wpływa na wskaźniki izolacyjności ścian zewnętrznych budynku, a przez to na koszty jego eksploatacji), remont podłóg (prace w tym zakresie polegały na wymianie starych podłóg drewnianych na takie same nowe) oraz remont ogrodzenia. Do nakładów koniecznych zawartych w kosztorysie zaliczyć należało roboty zewnętrzne, zabezpieczenie dachu, odbicia tynków, odgrzybiania na poziomie parteru, wymianę okien i drzwi podokiennikami na parterze, okładziny gipsowo – kartonowe ścian na parterze oraz malowanie ścian parteru. Wybrany sposób ocieplenia został wybrany ze względu na adaptację całości poddasza na mieszkanie, a zatem prace w tym zakresie nie były odtworzeniem istniejącego wcześniej stanu i należało je zakwalifikować jako ulepszenia, ze względu na zmianę konstrukcji tych pomieszczeń.

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dokumentów, zeznań świadków M. M., J. B., W. W. i M. O., oraz na podstawie opinii biegłej mgr inż. B. M.,

Mając na uwadze te okoliczności Sąd pierwszej instancji uznał, że powództwo zasługuje na uwzględnienie częściowo. Odwołując się do treści art. 662 § 1 k.c. Sąd Okręgowy wskazał, że przydatność do umówionego użytku przedmiotu najmu powinna zostać utrzymana przez wynajmującego do momentu rozwiązania stosunku najmu. Obowiązek ten obejmuje wymianę uszkodzonych lub zniszczonych części składowych i przynależności rzeczy oraz dokonywanie wszelkich napraw i nakładów, poza drobnymi połączonymi ze zwykłym użytkowaniem rzeczy. W ramach tego obowiązku wynajmujący ma także wymienić zużyte, zniszczone lub uszkodzone elementy przedmiotu najmu (dotyczy to również przynależności). Poza obowiązkami wskazanym w art.662 k.c. wynajmujący w zakresie utrzymywania lokalu mieszkalnego w stanie przydatnym do umówionego użytku ma zgodnie z art. 6a ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2005 r., Nr 31, poz. 266 z późn. zm. zwanej dalej ustawą o ochronie praw lokatorów) obowiązek zapewnienia sprawnego działania istniejących instalacji i urządzeń związanych z budynkiem umożliwiających najemcy korzystanie z wody, paliw gazowych i ciekłych, ciepła, energii elektrycznej, dźwigów osobowych oraz innych instalacji i urządzeń stanowiących wyposażenie lokalu i budynku. Sąd powołał się także na obowiązki wynikające z art. 6a ust. 3 tej ustawy . Sąd Okręgowy wskazał też , że ustalony stan faktyczny wskazuje na wystąpienie sytuacji określonej w art. 663 k.c. albowiem w czasie trwania najmu rzecz wymagała napraw, które obciążają wynajmującego, a bez których lokal nie był przydatny do umówionego użytku. Najemca mógł więc wyznaczyć wynajmującemu odpowiedni termin do wykonania napraw a po bezskutecznym upływie wyznaczonego terminu najemca mógł dokonać koniecznych napraw na koszt wynajmującego. Strona pozwana nie reagowała na zgłaszaną przez J. G. (2) konieczność dokonania remontu, którego brak – w ocenie najemcy – stanowił zagrożenie dla mieszkańców. W związku z powyższym, J. G. (2) poinformował Wynajmującego o planowanym remoncie z wyszczególnieniem planu robót. Równocześnie zaproponował, że przez pewien okres czasu sam będzie dokonywał niezbędnych robót, w zamian za zwolnienie z obowiązku zapłaty czynszu. Wobec braku zgody, J. G. (2) wykonał niezbędne – w jego opinii – prace. Sąd Okręgowy uznał jednak, że istotna jest ocena charakteru dokonanych napraw albowiem uprawnienie najemcy przewidziane w

tym przepisie ogranicza się tylko do napraw koniecznych. Naprawami koniecznymi przedmiotu najmu są bowiem naprawy, bez których rzecz stanowiąca przedmiot najmu nie jest przydatna do określonego w umowie użytku. Pozostałe naprawy mają charakter „drobnych nakładów związanych ze zwykłym użytkowaniem rzeczy” i obciążają najemcę. Ponadto z umowy najmu może wynikać dla wynajmującego obowiązek dokonywania napraw w szerszym zakresie, tj. poza naprawami koniecznymi także na przykład drobnych napraw związanych ze zwykłym użytkowaniem rzeczy albo napraw podnoszących standard użyteczności przedmiotu najmu. A zatem nakłady poczynione przez posiadacza na dobro można podzielić na: konieczne stanowiące wydatki niezbędne do utrzymania rzeczy w należyтым stanie, użyteczne (ulepszające) – przeznaczone na ulepszenie rzeczy, mające na celu nadanie jej własności podnoszącej jej funkcjonalność, np. wymiana podłóg z desek dębowych na parkiet oraz zbytkowe, których celem jest nadanie rzeczy wyglądu lub charakteru odpowiadającego szczególnym upodobaniom, tego kto ich dokonuje. W niniejszej sprawie nie wszystkie nakłady poczynione przez J. G. (2) były konieczne. Część prac remontowych i napraw nie polegała na przywróceniu wartości użytkowej budynku utraconej lub zmniejszonej na skutek jego użytkowania. Do robót ulepszających wykonanych w przedmiotowym budynku należało: izolacja pionowa fundamentów, ocieplenie budynku, remont podłóg, remont ogrodzenia, założenie okien połaciowych i drabinek przeciwniegowych, obłożenie ścian i kominów płytą gipsową na ruszcie stalowym, montaż konstrukcji i płyt OSB na posadzki oraz wykonanie ścianek działowych, prace rozbiórkowe, docieplenie budynku wełną mineralną i obicie folią paraizolacyjną. Wśród ww. prac, zgodnie z umową, część obciążała najemcę, tj. remont podłóg, założenie okien połaciowych i ław kominiarskich, montaż konstrukcji i płyt OSB na posadzki i wykonanie ścianek działowych, docieplenie budynku wełną mineralną i obicie folią paraizolacyjną. Uzasadnieniem dla zakwalifikowania tych prac jako ulepszających było: w przypadku izolacji pionowej fundamentów fakt, iż przed remontem budynek jej nie posiadał; w przypadku ocieplenia wskazało należało, że w jego wyniku zmieniły się wskaźniki izolacyjności ścian zewnętrznych budynku, a przez to koszty jego eksploatacji; podobnie w przypadku okien, które zmieniono na nowocześniejsze o niższym współczynniku przenikania ciepła. Ponadto położono okładziny gipsowo – kartonowe, które nie są technologicznie tożsame z położeniem tynków zwykłych. Zdaniem Sądu pierwszej instancji wydatki poniesione na konieczne remonty budynku w zakresie obciążającym wynajmującego tj stronę pozwaną, wyniosły więc tylko 29.033,68 zł. Wśród nich Sąd wymienił roboty zewnętrzne (bez malowania ścian parteru, remontu podłóg oraz izolacji pionowej fundamentów); zabezpieczenie dachu, w tym jego remont, którego koszt należało pomniejszyć o wydatki związane z oknami dachowymi; wymianę spróchniałych krokwi i łat w więźbie dachowej; wytynkowanie kominów, kompleksowe wykonanie remontu instalacji elektrycznej oraz impregnacja więźby dachowej. Pozostałe naprawy stanowiły roboty ulepszające, a więc ich koszt nie został zaliczony do kwoty należnej powodom. Skoro więc powódka J. G. (1) żądała zwrotu 5/8 z kwoty należnej od pozwanego Uniwersytetu Rolniczego w K., co wynikało z udziału przysługującego jej w wyniku postępowania spadkowego to zasadne było to roszczenie w zakresie kwoty 18.146 zł (tj. 5/8 z 29.034zł). J. G. (1) zmarła w toku procesu. W jej miejsce wstąpili M. G., G. G., K. G. (1) ora W. G.. Skutkowało to zasądzeniem na rzecz każdego z następców prawnych powódki kwotę po 4.536 zł wynikające z ułamka 1.4 części z kwoty 18146zł. . Jako podstawę orzeczenia o kosztach procesu Sąd Okręgowy wskazał art. 100k.p.c., uznając podstawy do wzajemnego zniesienia kosztów.

Apelację od tego wyroku wnieśli powodowie w części w jakiej oddalono powództwo oraz w zakresie postanowienia o kosztach procesu. Zarzucili naruszenie:

przepisów postępowania a to:

- art. 325 k.p.c. w zw. z art. 328 §2 k.p.c. poprzez niezgodność rozstrzygnięcia z ustalonym stanem faktycznym,
- art. 233 k.p.c. poprzez brak wszechstronnej oceny materiału dowodowego wskazujących , że J. G. (2) wykonał roboty posadzkarskie na parterze w 2003r. objęte fakturą VAT nr (...)r. z dnia 12 grudnia 2003r. na kwotę 12604,38zł objęte opisem w kosztorysie powykonawczym z dnia 5 grudnia 2003r. , oraz , ze wykonano roboty dodatkowe związane z remontem dachu objęte w kosztorysie inwestorskim przez Akademię Rolniczą, , za które J. G. (3) zapłacił kwotę 15926zł obejmujące założenie folii paroprzepuszczalnej, rynien, rur spustowych , śniegołazów , obróbek blacharskich i podbitek bitumicznych ,

-art. 233 k.p.c. poprzez nieprawidłowe ustalenie, że J. G. (2) dokonał adaptacji poddasza na cele mieszkaniowe i błędną ocenę dowodu z opinii biegłego, która wadliwie zawiera błędna kwalifikacje robót jako ulepszających a nie koniecznych,

- art. 233 k.p.c. poprzez pominięcie, że pozwany w korespondencji przyznał, że niektóre z robót mają charakter konieczny i pominięcie dowodu z kosztorysu powykonawczego (...)z dnia 5 grudnia 2003r., protokołu wykonania robót i tabeli elementów zcalonych dołączonych do faktury nr (...),

2) art. 633 k.c. poprzez niewłaściwą interpretację definicji naprawy koniecznej (nakładu koniecznego),

- art. 6a oraz art. 6 b ustawy o ochronie praw lokatorów poprzez niewłaściwe zastosowanie polegające na błędnym ustaleniu na kim ciążyły określone obowiązki wykonania prac naprawczych .

Powodowie wnieśli o zmianę wyroku i zasądzenia na rzecz M. G. i G. G. , K. G. (2) i W. G. kwot po 17241,86zł z ustawowymi odsetkami od dnia 18 sierpnia 2010r. do dnia zapłaty a także zasądzenie kosztów procesu.

Zdaniem powodów Sąd utalił z jednej strony, że nakładami koniecznymi są roboty zewnętrzne polegające na odbiciu tynków, odgrzybianiu, wymiany okien i drzwi z podokiennikami na parterze, okładzin gipsowo kartonowych ścian na parterze oraz malowaniu ścian z drugiej zaś strony uznał je za roboty ulepszające.

Strona pozwana wniosła o oddalenie apelacji i o zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego.

Rozpoznając apelację Sąd Apelacyjny uznał za własne ustalenia co do okoliczności poniesienia wydatków na remont, faktu i zakresu robót wykonanych przez J. G. (2) oraz wartości poszczególnych pozycji wynikających z opinii biegłej natomiast odmiennie ocenił charakter niektórych z prac tj. konieczność wykonania części z prac dla zapewnienia przydatności lokalu do umówionego użytku i w niewielkim zakresie inaczej niż Sąd Okręgowy ocenił rozkład obowiązku stron dla zapewnienia przydatności do umówionego użytku tj najmu lokalu mieszkalnego w niewysokim standardzie. Sąd Apelacyjny podziela także zarzut dotyczący niezbyt czytelnego określenia sposobu wyliczenia wysokości kwoty remontów przyjętej za podstawę wyliczenia. Nie jest natomiast zasadny zarzut powodów dotyczący pominięcia faktury za dokonanie wylewek, skoro na rozprawie w dniu 1 lipca 2013r. pełnomocnik powodów oświadczył, że nie kwestionuje ustalenia wartości poszczególnych robót a w piśmie z dnia 2 stycznia 201r. wyraźnie przyznano, że wartości robót w tabeli zestawienia nakładów w opisie prac wykonywanych zawartej w opinii zawiera kwoty wynikające z przedłożonych przez powodów faktur i kosztorysów. Podobnie należy ocenić zarzut dotyczący niedoliczenia Vat do kwoty 11353,53zł przy robotach zewnętrznych. Tu dodatkowo można wskazać, że kosztorys powykonawczy firmy (...) (...) (k-118) nie wskazuje by kwota 11353, 53zł była kwotą netto a dodatkowo podano tamże, że uwzględniono wszystkie narzuty w przeciwieństwie do kosztorysu(k-103). Ponadto z zeznań K. G. (1) (k- 144) wynika, że prace ujęte w kosztorysie zostały sfinansowane przez rodziców i nie wynika z tych zeznań, że wynagrodzenie zapłacono przy dodatkowym doliczeniu VAT. Także z zeznań J. B., który zeznawał, że wystawiał fakturę na podstawie kosztorysu nie wynika, że kwota z kosztorysu została powiększona o VAT. Nie jest także zasadny zarzut kwestionujący pominięcia kwoty 15926,95 zł skoro biegła uwzględniła koszty dodatkowe związane z remontem dachu, odliczając jednak w poz. 13, 1/4 tych kosztów, uznając słusznie, że wymiana okien dachowych stanowiła element ulepszenia lokalu na poddaszu, co dało do rozliczenia tylko kwotę 11945,21zł. Zarzuty do opinii dotyczyły podstaw do uznania prac określonych przez biegłą jako ulepszających i dodatkowo kwalifikacji prac, nie dotyczyły więc wartości poszczególnych pozycji czy braku uwzględnienia części robót w opinii. Podnoszenie więc dodatkowych okoliczności mających zakwestionować wartości wynikające z poszczególnych pozycji określonych przez biegłą B. M. w opinii jest spóźnione. Ocena wysokości kosztów poniesionych przez powodów na remont w zakresie obciążającym wynajmującego musi więc zamykać się zakresem określonym w opinii. Oceniając zarzuty apelacji w tej części Sąd Apelacyjny uznaje, że prace obciążające wynajmującego, które były konieczne dla zapewnienia przydatności lokalu do umówionego użytku to prace określone przez biegłą w pozycjach 1,3,5,6,7,11,13,15,18 i 20(k:234-235). Są to obok uwzględnionych przez Sąd Okręgowy: robót zewnętrznych (z wyłączeniem malowania ścian parteru, i z wyłączeniem remontu podłóg oraz izolacji pionowej fundamentów), robót dodatkowych określonych przez biegłą

związanych z remontem dachu, których koszt należało pomniejszyć o wydatki związane z oknami dachowym, wymiany spróchniałych krokwi i łat w więźbie dachowej, wytynkowania kominów, kompleksowego wykonania remontu instalacji elektrycznej, impregnacji więźby dachowej, także dodatkowo następujące prace: odbicie tynków i odgrzybienie na poziomie parteru, wykonanie okładziny gipsowo-kartonowych ścian parteru, wymiana okien i drzwi z podłokietnikami na parterze. Koszty tych prac, które winien ponieść wynajmujący zapewniając utrzymanie rzeczy w stanie przydatności do typowego użytku i daje to kwotę 56354,76zł. Nie jest celowe w ramach rozważań na etapie apelacji powtarzanie argumentów dotyczących prac uwzględnionych w rozliczeniu przedstawionym przez Sąd Okręgowy. Ustalając zakres prac koniecznych obciążających wynajmującego należy dodatkowo natomiast wskazać, że biegła początkowo uznawała wymianę okien jako prace konieczne. Nie jest decydujące dla klasyfikacji rodzaju prac przez biegłą (k- 272) jako uzasadnienie zmiany stanowiska okoliczność, że nowe okna są nowocześniejsze, co zmienia współczynnik przenikania, skoro nie wykazano by możliwe było zamontowanie okien o niższym współczynniku a oczywiste jest, że postęp technologiczny z reguły prowadzi do polepszenia parametrów budowlanych. Istotne jest natomiast to, że z prawidłowych ustaleń Sądu Okręgowego wynika, że budynek nadawał się do remontu kapitałnego okna nadawały się do wymiany i ich wymiana była konieczna dla prawidłowego korzystania z przedmiotu najmu. Były one wcześniej spróchniałe w stopniu uniemożliwiającym ich renowację, co wynika z protokołu oględzin (k-101). Wymiana okien w takiej sytuacji ma charakter odtworzeniowy a nie ulepszący. Podobnie stan zagrzybienia i zawilgocecia ścian wymagał odbicia tynku. W sytuacji zagrzybienia, którego przyczyny wskazywał Sąd Okręgowy, zupełnie niecelowe byłoby dokonanie tylko uzupełnienia ubytków i pomalowanie (co zgodnie z umową i §6b ust2 pkt 9a ustawy o ochronie praw lokatorów obciąża najemcę), bo ten zabieg byłby krótkotrwały i nieekonomiczny i w dalszej perspektywie zagrażający zdrowiu najemców. Jeżeli więc doszło do zawilgoceń i zagrzybienia, jak przyjął sąd na skutek stanu dachu, to po jego naprawie konieczne było odbicie tynków na parterze, ogrzybienie i ponowne nałożenie tynku, co już obciążało wynajmującego (art. 6a ust. 3 pkt 2 i art. 6a ust.3 pkt 3 b). Wprawdzie zastąpienia tynków zwykłych okładzinami gipsowo-kartonowymi nie jest technologicznie tożsame, na co zwracała uwagę biegła, jednakże zwykle doświadczenie życiowe wskazuje, że jest to prostsza metoda. Użyteczność obu metod odtworzenia tynków jest zaś podobna. Biegła uznała zresztą te prace za konieczne błędnie jednak przyjmując, że naprawa w tym zakresie obciąża najemcę. Z dowodów zebranych w sprawie wynika, że także instalacja elektryczna i wod-kan wymagała wymiany. Degradacja instalacji uniemożliwiała normalne, mieszkalne wykorzystanie lokalu. Faktura VAT na kwotę 3424zł (k- 67) określa jako przedmiot: kompleksowe wykonanie robót elektrycznych. Nie wynika z niej by w skład kosztów wymiany instalacji wchodził osprzęt a tym bardziej urządzenia elektryczne co powinno wywołać uwzględnienie tej pozycji w rozliczeniu. Biegła słusznie uznała tę pozycję jako prace konieczne. Jej stwierdzenie, że koszty tych prac ponosi częściowo najemca nie jest decydujące tym bardziej, że sama biegła uznała, że nie została powołana do wyjaśnienia kogo obciążają prace (k- 272). Z protokołu oględzin z dnia 23 sierpnia 2003r. wynika, że instalacja elektryczna wykonana była w oparciu o przewody aluminiowe o zbyt małym przekroju, brak też było odpowiednich zabezpieczeń. Za stan instalacji odpowiadał wynajmujący zarówno na podstawie umowy jak i na podstawie ustawy o ochronie praw lokatorów. Remont instalacji w tym przypadku wymuszał wymianę przewodów. Kwota 3424zł winna więc być uwzględniona w rozliczeniu. Natomiast faktura Vat dotycząca instalacji wod.-kan. (k-65) łącznie określa koszty wymiany instalacji wodnej i kanalizacyjnej na kwotę 2760zł wraz z białym montażem. Biały montaż to urządzenia sanitarne, za których stan i wymianę odpowiada najemca na podstawie umowy i na podstawie art.6 b ust.2 pkt 4 ustawy o ochronie praw lokatorów. Nie trzeba wiadomości specjalnych by uznać, że koszt urządzeń sanitarnych stanowi znaczącą część kosztów objętych wraz z wymianą samych instalacji wodnych jedną kwotą w fakturze. Jaki jest więc koszt wymiany samej instalacji wodnej i kanalizacyjnej nie wykazano. Inaczej natomiast należy ocenić wymiany podłóg chociaż ich stan również wymagał kapitałnego remontu. Powodowie nie dokonali wymiany przywrócenia pierwotnego stanu użytkowego podłogi. Oczywiście użyteczność paneli czy parkietu nie jest większa niż desek drewnianych. Z opinii jednak wynika (k- 289/2), że możliwe było położenie podłogi na regałach drewnianych co oznacza, że przywrócenie możliwości prawidłowego używania lokalu w celach mieszkalnych możliwe byłoby przez prostą wymianę nawierzchni podłogi. Nie jest tu więc zasadny zarzut dotyczący większych kosztów podłóg drewnianych, bo o ulepszeniu decyduje w tym przypadku nie tylko rodzaj samej nawierzchni podłogi lecz jej wzmocnienie postaci wykonania wylewek, których wcześniej nie było (zeznania K. G. (1)-144). Z kosztorysu firmy (...)(...)wynika, że wykonano podkłady betonowe, izolacje przeciwwilgociowe, izolacje cieplne i warstwy wyrównawcze pod posadzki. Była to więc gruntowna zmiana stanu podłoża, która niewątpliwie zwiększała komfort użytkowania

lokalu jak i jego wartość. Naprawa o jakiej mowa w art. 663k.p.c. często wymaga wymiany jeżeli zużycie jest tak poważne, że nie jest możliwa prosta regeneracja. Same prace więc były konieczne jednakże ich sposób wykonania nie zmierzał tylko do przywrócenia lokalu do stanu przydatności do użytku, lecz do ewidentnego ulepszenia o jakim mowa w art. 37 ustawy o ochronie praw lokatorów i art. 676 k.c. Wprawdzie w wyroku Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 2 grudnia 2010r. sygn. VI ACa 300/10 uznano, że remont wylewek nie ma charakteru ulepszającego, co jednak nie przekłada się na przedmiotową sprawę, albowiem w tamtej sprawie ustalono, że najemcy dokonali wprawdzie poważnych nakładów, w tym na wylewki jednakże lokal tamten miał charakter użytkowy. Ponadto w sprawie VI ACa 300/10 nie było sporu, że bez tych napraw lokal nie byłby przydatny do umówionego użytku. Istotny jest jaki był ten umówiony użytek. Konieczność dla potrzeb rozliczenia należy więc rozważać nie tylko z punktu widzenia samej potrzeby dokonania remontu lecz także z punktu widzenia zakresu przeprowadzonych zmian w lokalu bo inaczej przepis art. 676 k.c. nie miałby praktycznego zastosowania. Przedmiotem oceny winno być czy zakres prac, które powodowie wykonali był konieczny do przywrócenia użytkowej funkcji lokalu według standardów jakie strony ustaliły w umowie, a gdyby takich nie było, według standardów zwykłych. Przepis art. 663 k.c. dotyczy bowiem takich nakładów koniecznych które doprowadzają do przywrócenia możliwości korzystania z lokalu w ramach przeciętnego a nie podwyższonego standardu skoro taki nie był objęty treścią umowy (por. uzasadnienie Wyroku Sądu Najwyższego z dnia 29 czerwca 2005 r. V CK 751/04 M.Prawn. 2005/17/828). W tym więc przypadku to zakres zmian podłoga nie powala uznać robót w tej części za koniecznych dla prawidłowego korzystania z przedmiotu najmu w standardzie nie wysokim tj nie pozwala uznać robót w tej części za naprawę, bez wykonania której lokal byłby nieprzydatny do zamieszkiwania. Rozliczenie nie obejmuje więc wydatków zbędnych, z punktu widzenia umówionego przez strony przeznaczenia i standardu lokalu. Normalne korzystanie z rzeczy mogło zostać zapewnione przez zwykłą wymianę nawierzchni podłogi bez zmiany jej struktury. Przyjmuje się, że w rozumieniu art. 676 k.c. ulepszeniami rzeczy są dokonane na nią przez najemcę nakłady, które w chwili wydania rzeczy wynajmującemu zwiększają jej wartość lub użyteczność. Stopień zmian w podłożu zwiększa i wartość i użyteczność przedmiotu najmu co potwierdza opinia biegłej B. M. (k-234). Okoliczność ulepszenia i wola rozliczenia tego nakładu po zakończeniu najmu była też uznana przez stronę pozwaną na rozprawie apelacyjnej. Nie jest też zasady zarzut apelujących, że konieczne było dokonanie całościowej izolacji skoro wcześniej w budynku takiej izolacji nie było a mimo to najemcy uznali, że mogą w nim zamieszkać. Wiele budynków wykorzystywanych jest jako przedmiot lokalu mieszkalnego i takiej izolacji nie posiada i brak izolacji nie uchyla możliwości zamieszkiwania w lokalach w takim budynku. Nie są zasadne zarzuty dotyczące kosztów poddasza. Dokonano tam bowiem zmiany struktury pomieszczenia na poddaszu, który wcześniej mimo, że było objęte zakresem najmu nie mogło spełniać identycznych funkcji co pozostałe pomieszczenia. Z ustaleń wynika bowiem, że strop był pokryty liśćmi a w ścianach były tzw. jaskółki co w zasadzie uniemożliwiało wykorzystanie tego pomieszczenia jako typowy pokój dzienny. Powyższe potwierdza opis poddasza w opinii o stanie technicznym z dnia 12 maja 2005r. względem stwierdzonego w notatce z dnia 21 kwietnia 2006r. Usunięcie dotychczasowych ścian z płyt pilśniowych i zastąpienie ich ścianami innego rodzaju zamontowanie okien połączonych było przebudową i nie może być uwzględnione w ramach rozliczeń bo w istocie roboty w tej części zmieniły dotychczasową strukturę i umówiony standard pomieszczenia. Remont w tej części zwiększył też wartość budynku jako całości, słusznie więc Sąd Okręgowy uznał na podstawie opinii biegłej, że jest to ulepszenie. Powyższe ocena częściowo pochłania zarzut dotyczący sprzeczności pomiędzy treścią uzasadnienia zaskarżonego wyroku a treścią rozważań co do koniecznego zakresu remontu, albowiem ostatecznie to Sąd Apelacyjny określił, które z napraw koniecznych najemca może rozliczyć w trybie art. 663k.c. Zgodnie z ustawą o ochronie praw lokatorów wynajmujący jest obowiązany do przywrócenia budynku do stanu nadającego się do zamieszkania do zapewnienia sprawnego działania istniejących instalacji i urządzeń związanych z budynkiem umożliwiających najemcy korzystanie m.in. z energii elektrycznej, oraz innych instalacji i urządzeń stanowiących wyposażenie lokalu. Najemcę w zasadzie obciążają drobniejsze naprawy a nie konieczność wymiany. Skoro więc wykazano że stan lokalu wymagał remontu dachu, krokwi i uszkodzeń w więźbie dachowej, wytynkowania kominów, gruntowej wymiany instalacji oraz wymiany okien i zagrzybionych ścian, a za ten stan lokalu, wymagający remontu kapitalnego, odpowiadał wynajmujący i mimo monitów nie dostosował lokalu do stanu używalności, to koszty wykonania tych prac winny zostać zwrócone we wskazanym zakresie, albowiem wydatkowanie takiej kwoty było konieczne dla przywrócenia lokalu do stanu używalności określonego umową a nie prowadziło jednocześnie do zwiększenia użyteczności i wartości lokalu. Ostatecznie więc Sąd Apelacyjny podzielił stanowisko zawarte w opinii o koniecznym charakterze prac określonych w opinii przy czym z przyczyn wyżej

wskazanych nie uwzględnił kosztów napraw instalacji wod.-kan. mimo, że co do zasady wymiana instalacji wodnej i kanalizacyjnej obciążała wynajmującego. Łącznie więc uznane do rozliczenia koszty wynoszą 56354,76zł. Powództwo dotyczyło 5/8 części poniesionych przez najemcę kosztów co daje kwotę 35221,73zł a więc 8805,43zł na rzecz z każdego z powodów. W takim więc zakresie Sąd Apelacyjny zmienił na podstawie art. 386§1 k.p.c. zaskarżony wyrok podważając kwoty zasądzone do wskazanej wysokości. Strona pozwana jest więc przegrywającą w ok. 40%, co nie pozwala na zmianę pkt IV wyroku (przy uwzględnieniu, że strona powodowa poniosła jedynie kwotę 500zł tytułem opłaty i wydatki związane z opinią). Kwestia zwrotu nadpłaty z zaliczek pozostaje w gestii sądu okręgowego. Ta kwesta nie była zresztą przedmiotem rozstrzygnięcia w zaskarżonym orzeczeniu i nie ma też żadnego wpływu na rozliczenie między stronami kosztów procesu. Wyżej wskazany zakres rozstrzygnięcia reformatoryjnego zwiększa jednakże obciążenie pozwanej kosztami sądowymi określonymi w pkt II do kwoty 1443zł stanowiącą część (40%) opłaty, od której powodowie byli zwolnieni. Dalej idącą apelację oddalono na podstawie art. 385 k.p.c. O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 100k.p.c. poprzez ich stosunkowe rozdzielanie. Łączne koszty postępowania na tym etapie wynosiły 8852 zł (opłata 3452zł + wynagrodzenie pełnomocników 2x 2700zł). Apelację uwzględniono co do kwoty 17075,73zł Powodowie wygrali więc apelację w ok. 25%. Oznacza to, że powodowie winni ponieść koszty w kwocie 6639zł a ponieśli 6152zł. Pozwana poniosła 2700zł. Tym samym powodowie winni zwrócić stronie pozwanej 487zł(tj. po 121,75zł od każdego z powodów).