

*Sygn. akt I ACa 204/19, I ACz 313/19*

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 23 stycznia 2020 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – I Wydział Cywilny

w składzie:

<b>Przewodniczący:</b>	<b>SSA Jan Kremer (spr.)</b>
<b>Sędziowie:</b>	<b>SSA Paweł Rygiel</b> <b>SSO del. Wojciech Żukowski</b>
Protokolant:	st. sekr. sądowy Urszula Kłosińska

po rozpoznaniu w dniu 23 stycznia 2020 r. w Krakowie na rozprawie

sprawy z powództwa **A. K., B. M. (1)**

przeciwko **C. M., T. M.**

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanych od wyroku Sądu Okręgowego w Kielcach

z dnia 17 września 2018 r. sygn. akt I C 1773/17 i zażalenia powodów na postanowienia zawarte w punkcie III i V wyroku

**1. oddala apelację;**

**2. zmienia punkt III zaskarżonego wyroku w ten sposób, że kwotę 3 300 zł zastępuje kwotą 4 125 zł (cztery tysiące sto dwadzieścia pięć złotych) i punkt V w ten sposób, że kwotę 227 zł zastępuje kwotą 70 zł (siedemdziesiąt złotych);**

**3. oddala zażalenie w pozostałym zakresie;**

**4. zasądza solidarnie od pozwanych na rzecz powodów solidarnie kwotę 4050 zł (cztery tysiące pięćdziesiąt złotych) tytułem kosztów postępowania odwoławczego.**

SSA Paweł Rygiel SSA Jan Kremer SSO (del.) Wojciech Żukowski

Sygn. akt I ACa 204/19, I ACz 313/19

## UZASADNIENIE

Powodowie B. M. (1) i A. K. wnieśli pozew o zapłatę przeciwko T. M. i C. M.. Zwrócili się o zasądzenie solidarnie od pozwanych kwoty 250.000 zł z odsetkami ustawowymi od dnia doręczenia odpisu pozwu pozwany do dnia zapłaty

tytułem zwrotu nakładów poczynionych na nieruchomości pozwanych oraz zasądzenie kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu podnieśli, że w 2005r. pozwani przekonali ich, aby przenieśli się do B. i wraz z nimi zamieszkali w domu na działce należącej do pozwanych. Pozwani, będący rodzicami powódki, zapewniali powódkę, że przeniosą na nią własność budynku, w którym mają zamieszkać, na co powodowie wyrazili zgodę. Powodowie zamieszkali na nieruchomości pozwanych składającej się z działek ewidencyjnych o numerach (...), dla których Sąd Rejonowy w S. prowadzi księgę wieczystą numer (...). W 2006r. pozwani wyprowadzili się do innego budynku. Powodowie od września 2007r. do około 2011r. podejmowali prace remontowe domu, zburzyli drewniany budynek i w jego miejsce zbudowali murowany. Prace czynili na własny koszt i we własnym imieniu w przeświadczeniu, że w przyszłości uzyskają własność nieruchomości. W ramach poszczególnych prac dokonano remontu piwnicy, garażu, remontu kotłowni w budynku mieszkalnym. Ponadto remont objął korytarz i schody na parter, wyremontowano ganek i schody, klatkę schodową między parterem a piętrem. Wykonany został remont kuchni, salonu, 3 pokoi na piętrze oraz łazienki. W latach 2007-2008 powodowie wybudowali w miejsce starej drewnianej wiaty, w części na starym fundamencie budynek gospodarczy. Zagospodarowany został również teren przed domem. Powodowie wskazali, że łączna wartość wykonanych prac, przy uwzględnieniu stopnia zużycia wykonanych nakładów, odpowiada kwocie 250.000 zł. Natomiast od 2011r. pozwani podejmowali działania wskazujące, że nie zamierzają wbrew uprzednim ustaleniom dokonać przeniesienia własności przedmiotowej nieruchomości. W 2017r. pozwani przenieśli na rzecz brata powódki udział we własności nieruchomości, który następnie wezwał powodów do zaprzestania „grzecznościowego” korzystania z domu oraz zawarcia umowy najmu bądź użyczenia. Pozwani zażądali opuszczenia przez powodów nieruchomości w braku podpisania umowy najmu, wskutek czego powodowie opuścili nieruchomość pozwanych i brata powódki.

W odpowiedzi na pozew pozwani wnieśli o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie solidarnie od powodów kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Argumentowali, że inicjatorem wspólnego zamieszkania byli powodowie. Zakwestionowali, że między stronami były czynione ustalenia co do ewentualnego przeniesienia własności nieruchomości. Strony uzgodniły, że powodowie mogą na własny koszt przeprowadzić remont garażu i pomieszczeń piwnicznych na cele prowadzonej przez nich działalności gospodarczej. Podnosili jednocześnie, że nie wyrażali zgody na czynienie przez pozwanych dalszych nakładów w domu i nieruchomości, sprzeciwiali się wykonywaniu w tym zakresie prac remontowych, co jednak okazywało się bezskuteczne. Wszelkie nakłady poczynione przez powodów na nieruchomość, w tym dom, były wykonywane samowolnie, bez zgody pozwanych i przy ich stanowczym sprzeciwie. Powodowie weszli w posiadanie nieruchomości za zgodą i wiedzą pozwanych, mogli z nieruchomości korzystać bez ponoszenia opłat, co z kolei świadczy na istnienie między stronami umowy użyczenia. Zatem pozwani nie mają obowiązku zwracać nakładów na remont garażu i pomieszczeń piwnicznych, gdyż z ustaleń stron wynikało, że koszty te winni ponosić powodowie. Nie znajduje uzasadnienia żądanie zwrotu nakładów jakie pozwani czynili w domu.

Sąd Okręgowy uwzględnił częściowo powództwo zasądzając od pozwanych solidarnie na rzecz powodów kwotę 133.036 zł, a w pozostałej części powództwo oddalił. Orzekł o kosztach procesu zasądzając od pozwanych solidarnie na rzecz powodów kwotę 3.300 zł. Ponadto nakazał pobrać na rzecz Skarbu Państwa od pozwanych solidarnie kwotę 2.227, a od powodów solidarnie kwotę 227 zł, tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych.

Sąd Okręgowy ustalił, że powodowie są małżeństwem. Rodzicami powódki są pozwani. W pierwszej połowie 2005r. powodowie przeprowadzili się z K. do B.. Powodowie zgodnie z ustaleniami i za zgodą pozwanych zamieszkali razem z nimi w budynku mieszkalnym usytuowanym na terenie nieruchomości przy ul. (...) w B., a składającej się z działek ewidencyjnych o numerach (...), dla której Sąd Rejonowy w S. prowadzi księgę wieczystą (...). Przedmiotowa nieruchomość stanowiła wówczas własność wyłącznie pozwanych. Początkowo powodowie i pozwani mieszkali w tym samym budynku. Powodowie zajmowali piętro, pozwani parter budynku. Następnie pozwani wyprowadzili się z domu zajmowanego dotychczas wspólnie przez strony i zamieszkali w innym budynku. Strony podejmowały rozmowy dotyczące przeniesienia własności przedmiotowej nieruchomości na rzecz powódki. Powodowie nie uiszczali

na rzecz pozwanych wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości, natomiast ponosi koszty związane z dostępem do mediów, w tym wody, gazu i energii elektrycznej. Na terenie nieruchomości pozwanych powodowie prowadzili działalność gospodarczą. W 2007r. powodowie rozpoczęli prace remontowo-budowlane na terenie nieruchomości pozwanych, które swoim zakresem obejmowały budynek mieszkalny o powierzchni 118,11 m<sup>(2)</sup> usytuowany na działce numer (...) oraz budynek gospodarczy, tj. wówczas drewniano-murowaną wiatę, usytuowany na działce (...). Prace były wykonywane z inicjatywy powodów, którzy w całości ponosili wszelkie koszty związane z czynionymi na nieruchomości pozwany nakładami. Pozwani posiadali wiedzę dotyczącą wykonywania poszczególnych prac remontowo-budowlanych na ich nieruchomości, mieli możliwość obserwowania wykonywanych prac, jak i dostęp do budynku mieszkalnego zajmowanego przez powodów. W 2007r. powodowie rozpoczęli remont kotłowni w budynku mieszkalnym, co polegało na instalacji centralnego ogrzewania, montażu pieca, ułożeniu płytek podłogowych, wmontowaniu nowego okna i drzwi wraz z futryną. W obrębie budynku mieszkalnego powodowie dokonali remontu piwnicy, gdzie następnie prowadzili część swojej działalności gospodarczej. Na zlecenie powodów wykonano pogłębienie piwnicy, wykuto otwór na drzwi, wykonano wylewki, zostało zainstalowane ogrzewanie podłogowe i instalacja centralnego ogrzewania i grzejnika. Ściany wewnątrz piwnicy były tynkowane i szpachlowane, położono terakotę, w piwnicy zamontowano drzwi szklane zewnętrzne, 2 sztuki drzwi wewnętrznych wraz z futrynami, okno oraz parapet. W 2008r. prowadzone były roboty na korytarzu i klatce schodowej na parter, ganku i schodach zewnętrznych oraz klatce schodowej między parterem a piętrem. W 2008r. powodowie wykonali remont kuchni, co polegało między innymi na ułożeniu terakoty, niwelacji zaokrągleń pod sufitem i montażu gzymsów podsufitowych, wykonaniu instalacji elektrycznej, montażu dębowych ościeżnic oraz malowaniu pomieszczenia. Powodowie wyremontowali również salon, wybita została ściana między pokojami, na ścianach położono gładź, ściany były szpachlowane i malowane, zabudowano gips-karton widocznych rur. Wykonano również prace przy instalacji elektrycznej, zamontowano gniazda i wyłączniki. W salonie zniwelowano zaokrąglenia pod sufitem, zamontowano gzymsy sufitowe i rolety okienne. Na piętrze budynku w trzech pokojach położone zostały gładzie a ściany poszczególnych pomieszczeń zostały pomalowane, natomiast remont łazienki polegał na wymianie okien. W 2011r. prowadzono roboty w obrębie garaży. Cały budynek mieszkalny został ocieplony styropianem, wykonano elewację. Na podmurówce położono żywicę, z uwagi na pęknięcia wzmocniono budynek. Zamontowano 16 sztuk parapetów zewnętrznych, we wrześniu 2011r. wymieniono dach, który został pokryty dachobłachówką i docieplony wełną. Powodowie zagospodarowali również teren przed budynkiem mieszkalnym, co polegało na ułożeniu kostki brukowej, wykonaniu mostku przed furtką, zamontowaniu do bramy wjazdowej napędu i domofonów we wszystkich trzech budynkach oraz wideodomofonu. W obrębie nieruchomości zasadzono rośliny. W latach 2008-2009 powodowie dokonali demontażu starej wiaty drewnianej oraz dachu z eternitu, częściowo wykopano fundamenty. Zostały postawione ściany z pustaka, wewnątrz wykonano wylewki, tynki i gładzie. Prowadzone były prace związane instalacjami elektryczną, wodno-kanalizacyjną i C.O. W obrębie budynku wydzielono łazienkę z płyt karton-gips, w której położono terakotę i glazurę, została tam zainstalowana toaleta, umywalka, grzejnik, przepływowy ogrzewacz wody. Powodowie wstawili 2 sztuki okien, drzwi zewnętrzne szklane, 2 sztuki drzwi wewnętrznych, zamontowano roletę antywłamaniową zewnętrzną, roletę okienną wewnętrzną, 4 sztuki lamp oświetleniowych oraz 5 sztuk grzejników, w jednym z pomieszczeń położono terakotę na powierzchni 30m<sup>(2)</sup>. Dodatkowo został wykonany nowy dach i pokryty blachodachówką, a następnie docieplony od wewnątrz płytami gipsowymi. Zewnątrz budynek gospodarczy został ocieplony i otynkowany. Na dzień 7 czerwca 2017r. dojście do budynku było wyłożone kostką brukową.

Wartość rynkowa poczynionych przez powodów nakładów na budynek mieszkalny oraz budynek gospodarczy na nieruchomości, składającej się z działek ewidencyjnych o numerach (...), według stanu na dzień 7 czerwca 2017r. odpowiada kwocie 133.036zł.

W 2011r. nastąpiło pogorszenie relacji między stronami. Pozwani nie zdecydowali się na przeniesienie wbrew oczekiwaniom powódki własności nieruchomości na jej rzecz. Między powodami a pozwany i bratem powódki B. M. (2) miały miejsce nieporozumienia na tle sposobu korzystania z nieruchomości. Na mocy umowy darowizny z dnia 9 lutego 2017r. powodowie przenieśli na syna B. udział we własności nieruchomości. W skierowanym w marcu 2017r. do powodów piśmie B. M. (2) zwrócił uwagę, że powodowie na zasadzie grzechnościowej korzystają z przedmiotowej

nieruchomości, sugerował uregulowanie tego w drodze umowy najmu lub użyczenia. 7 czerwca 2017r. powodowie na stałe opuścili nieruchomość.

Powyższy stan faktyczny Sąd Okręgowy ustalił na podstawie dowodów osobowych w postaci zeznań w charakterze strony – powodów oraz pozwanej a także przesłuchanych w sprawie świadków. Za wiarygodne uznał w większości zeznania przesłuchanych świadków, którzy zgodnie przyznawali, że powodowie zamieszkali na terenie nieruchomości stanowiącej własność pozwanych, gdzie prowadzili działalność gospodarczą, dokonywali prac remontowych i budowlanych w obrębie zajmowanego przez nich budynku mieszkalnego oraz budynku gospodarczego. Zeznania powodów w zakresie, w jakim twierdzili, że przeprowadzali poszczególne prace remontowe na nieruchomości na własny koszt oraz że pozwani wiedzieli o wykonywanych przez powodów pracach i nie wyrażali stanowczego sprzeciwu, uznane zostały za wiarygodne, oceniono je jako jasne, logiczne i wzajemnie spójne, albowiem pozwana nie kwestionowała większości wykonywanych prac, a jedynie podważała ich zgodność z wolą pozwanych. Zeznania powodów korespondują z zeznaniami świadków wykonujących prace na terenie nieruchomości pozwanych, tj. Z. D., Z. K., M. N., S. S., S. P., z których relacji wynika, że pozwani wiedzieli o pracach, jak również nie wyrażali sprzeciwu i nie utrudniali prowadzenia prac remontowych i budowlanych.

Ustalenia faktyczne na okoliczność wyliczenia nakładów poczynionych przez powodów na budynek mieszkalny i gospodarczy dokonano w oparciu o przeprowadzony dowód z opinii biegłego z zakresu szacowania nieruchomości. Zgłaszane zarówno przez stronę powodową, jak i stronę pozwaną zarzuty, co do treści opinii biegłego zostały dostatecznie w precyzyjny sposób wyjaśnione w opinii uzupełniającej złożonej przez biegłego na rozprawie w dniu 3 września 2018r. Podzielono wywody opinii, jako logiczne, rzeczowe, wyczerpujące, logiczne, oparte na materiale dowodowym zebranym w sprawie, jak również przeprowadzonych przez biegłego oględzinach nieruchomości, w związku z czym przyjęto jako podstawę ustaleń faktycznych wnioski końcowe opinii rzeczoznawcy. Biegły na rozprawie w sposób wyczerpujący i logiczny odniósł się do zarzutów do opinii stawianych przez strony. Biegły celem ustalenia wyliczenia nakładów dokonał oszacowania wartości rynkowej nieruchomości gruntowej zabudowanej i nieruchomości gruntowej niezabudowanej, co następnie pozwoliło na określenie wartości rynkowej składników nieruchomości na których były czynione nakłady. Jak wynika z opinii biegłego wartość nieruchomości gruntowej zabudowanej wynosi 301.231 zł. Szacowana jednostkowa wartość rynkowa tej nieruchomości na poziomie 2.550.43 zł/m<sup>2</sup> mieści się w przedziale 2.100-3.000 zł/m<sup>2</sup> cen jednostkowych nieruchomości podobnych, które były podstawą wyceny. Określenie wartości odtworzeniowej składników nieruchomości, na których były czynione nakłady posłużyły z kolei do określenia procentowego udziału poszczególnych elementów w częściach składowych gruntu, określenia procentowego udziału nakładów poczynionych przez powodów, jak również do wyliczenia wskaźnika przeliczeniowego nakładów. Biegły dokonał wyliczenia wartości rynkowej nakładów poniesionych przez powodów jako różnicy wartości rynkowej nieruchomości po poniesieniu nakładów i wartości gruntu pomnożonej przez wskaźnik przeliczeniowy dokonanych nakładów, tj.  $(301.231 - 58.199) \times 54,74\%$ . Wartość rynkowa nakładów poczynionych na nieruchomość według stanu na dzień 7 czerwca 2017r. oszacowano na kwotę 133.036 zł.

Dokonanych ustaleń nie zmienia treść zeznań świadków S. K., B. M. (2), K. T. a także pozwanej. Zeznania dotyczące sprzeciwu pozwanej do czynienia nakładów nie znajdują odzwierciedlenia w wyżej przytoczonym materiale dowodowym. Nie są logiczne. Także pozostały materiał dowodowy nie zmienia poczynionych ustaleń.

Zdaniem Sądu Okręgowego powództwo zasługiwało na uwzględnienie co do zasady. Powodowie domagali się zwrotu wartości nakładów, jakie poczynili na nieruchomość pozwanych, w tym budynek mieszkalny oraz budynek gospodarczy, konieczne zatem było ustalenie, na jakiej zasadzie powodowie korzystali z nieruchomości pozwanych, jaka była ewentualnie podstawa dokonywanych nakładów i czy strony poczyniły uzgodnienia w zakresie rozliczenia. Spór między stronami koncentrowała się na tym, czy pozwani są zobowiązani do uiszczenia na rzecz powodów poniesionych przez nich nakładów na nieruchomość oraz ewentualnie jaka jest wartość tych nakładów. Powodowie od 2005r. zgodnie z ustaleniami i za zgodą pozwanych zamieszkali na terenie nieruchomości położonej przy ul. (...) w B., która stanowiła własność pozwanych. Powodowie bezpłatnie korzystali z niej bezpłatnie, nie uiszczali na rzecz pozwanych należności w związku z używaniem poszczególnych składników nieruchomości, zarówno obejmujących

budynek mieszkalny, jak i budynek gospodarczy. Zatem doszło do oddania powodom części nieruchomości, tj. budynku mieszkalnego i budynku gospodarczego w użyczenie regulowane przez przepisy art. 710 i nast. k.c. Zważywszy, że pozwani nie domagali się od powodów opłat za korzystanie z nieruchomości, a powodowie we własnym zakresie ponosili opłaty za media i inne zwykłe koszty związane z budynkiem mieszkalnym i gospodarczym, stosunek między stronami w pełni wypełnia znamiona umowy użyczenia, której zawarcie motywowane było względami rodzinnymi.

Zdaniem Sądu Okręgowego nie ulegało wątpliwości – wynika to zarówno z zeznań świadków, jak i zeznań samych powodów - że powodowie nie uzgadniali z pozwanymi zakresu wszelkich zmian wprowadzanych na nieruchomości i dokonywanych na niej prac, które czynili zgodnie z własną wolą i ponosili wszelkie wynikające z niej koszty. Pozwani jednak posiadali wiedzę o dokonywanych nakładach, mieli możliwość obserwacji poszczególnych etapów prac, pozwana była obecna w obrębie nieruchomości między innymi w trakcie wykonywania elewacji budynku, układania kostki brukowej, nie wyrażała dezaprobaty wobec wykonywanych prac. Pozwani nie podejmowali działań nakierowanych na uniemożliwienie powodom prowadzenia prac remontowych i budowlanych w budynku mieszkalnym oraz budynku gospodarczym. Zatem przyjęto, że nakłady i wydatki powodów na przedmiotową nieruchomość były czynione zgodnie z wolą pozwanych. Co więcej nakłady w takim zakresie czynione były za pozwanych, którzy nigdy w sposób jednoznaczny nie sprzeciwili się pracom remontowym i budowlanym na nieruchomości przez pozwanych. Po stronie pozwanych brak było realnych działań, które świadczyłyby o tym, że wyrażają zdecydowaną dezaprobatę wobec prac wykonywanych na zlecenie powodów i żądają ich zaniechania. W konsekwencji należało przyjąć do rozliczenia nakładów przepisy o prowadzeniu cudzych spraw bez zlecenia.

Wzbogacenie pozwanych w wyniku podniesienia wartości nieruchomości, stanowiącego efekt wydatków i nakładów poczynionych przez powodów a oszacowanych przez biegłego, znajdowało postawę w umowie użyczenia. Powodowie w latach 2007-2011 czynili nakłady na części składowe nieruchomości a to na budynek mieszkalny oraz budynek gospodarczy. Stan przedmiotu wyceny uwzględniony został na dzień 7 czerwca 2017r. tj. dzień w którym powodowie ostatecznie opuścili obręb stanowiącej własność pozwanych nieruchomości. Dokonując wyceny nakładów biegła zastosowała metodologię polegającą na tym, że wartość nakładów określa się jako równą wartości nieruchomości uwzględniając jej stan po dokonaniu nakładów, pomniejszonej o wartość samego gruntu, jako przedmiotu prawa własności i pomnożonej przez wskaźnik przeliczeniowy dokonanych nakładów. Jak jednoznacznie wynika z opinii biegłego wartość rynkowa nakładów poczynionych na nieruchomość oszacowano na kwotę 133.036 zł. Sąd Okręgowy w całości podzielił opinię biegłego, zarówno pisemną, jak i uzupełniającą, a wnioski końcowe opinii przyjął za podstawę ustaleń faktycznych w niniejszej sprawie.

Uznając powództwo w części za zasadne zasądzono od pozwanych solidarnie na rzecz powodów kwotę 133.0360 zł. Ponadto na podstawie art. 113 u.k.s.c. biorąc pod uwagę wynik procesu nakazano pobrać od pozwanych solidarnie na rzecz Skarbu Państwa (Sądu Okręgowego w Kielcach) kwotę 2.227 zł oraz pobrać od powodów solidarnie na rzecz Skarbu Państwa kwotę 227 zł, tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych.

Wyrok ten zaskarżyli apelacją pozwani w części, w jakiej uwzględniono powództwo i zasądzono od pozwanych solidarnie koszty procesu oraz nakazano pobrać od pozwanych na rzecz Skarbu Państwa nieuczone koszty, tj. w zakresie punktu 1, 3 i 4 wyroku. Wnieśli o uchylenie wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania przez Sąd Okręgowy z uwagi na nierozpoznanie istoty sprawy. W przypadku nieuwzględnienia powyższego żądania zwrócili się o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa oraz zasądzenie od powodów na swoją rzecz, w częściach równych, kosztów procesu w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. Zasądzenie od powodów w częściach równych, kosztów postępowania apelacyjnego w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. Ponadto wnieśli o rozpoznanie postanowienia Sądu Okręgowego wydanego na ostatniej rozprawie, którym oddalono wnioski dowodowe pozwanych o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego, a w konsekwencji zwrócili się o dopuszczenie i przeprowadzenie tych dowodów. Z daleko posuniętej ostrożności procesowej zgłosili zarzut nadużycia prawa podmiotowego przez powodów, którzy żądają równowartości nakładów poczynionych na nieruchomość pozwanych, gdy przez blisko dekadę korzystali z tej nieruchomości poprzez mieszkanie i wykorzystywanie jej do celów prowadzonej działalności gospodarczej nie uiszczając z tego tytułu żadnych

świadczeń na rzecz pozwanych, przez co zaoszczędzili wydatków na ten cel w kwocie odpowiadającej nakładom, jakie czynili na nieruchomości pozwanych. Pozwani zarzucili nierozpoznanie istoty sprawy, gdyż Sąd Okręgowy w ogóle nie rozważył i nie odniósł się w uzasadnieniu wyroku, do kwestii zgłoszonego przez pozwanych już na etapie odpowiedzi na pozew zarzutu uzyskania przez powodów znacznej korzyści majątkowej w związku z zamieszkiwaniem przez nich na nieruchomości pozwanych bez ponoszenia z tego tytułu jakichkolwiek wydatków. Powodowie nie płacili bowiem na rzecz pozwanych żadnego czynszu najmu ani czynszu dzierżawnego, czy innego świadczenia, które stanowiłoby ekwiwalent za korzystanie i czerpanie korzyści z nieruchomości. Przez blisko 10 lat wykorzystywali nieruchomość do celów mieszkaniowych i do celów prowadzenia działalności gospodarczej, lecz nie wiązało się to nigdy jakimkolwiek obciążeniem ich budżetu. Dzięki temu zaoszczędzili znacznych wydatków kosztem pozwanych, ponieważ nie musieli wydatkować na to, co w większości gospodarstw domowych jest podstawowym i naturalnym wydatkiem.

Pozwani zarzucili także naruszenie przepisu art. 233 §1 k.p.c. Sąd Okręgowy zdaniem pozwanych dokonał błędnych ustaleń polegających na przyjęciu, że już w dacie wyprowadzki powodów do domu zajmowali oni całe piętro domu mieszkalnego, kiedy z zeznań stron oraz świadków wprost wynika, że powodom użyczono wyłącznie pomieszczenia piwnicy, garażu oraz piętra. Pozostałe pomieszczenia zajmowali pozwani oraz ich syn B.. Zachowanie powodów wobec B. M. (2), gdy utrudniali mu zamieszkiwanie domu a potem wyrzucili go z niego pokazuje, że powodowie nie korzystali z domu w sposób zgody z wolą pozwanych. Ich bowiem wolą było, aby mógł on swobodnie korzystać z domu oraz porozumieć się powodami w jaki sposób chcieliby podzielić między siebie nieruchomość. Wszelkie działania powodów nakierowane na utrudnianie korzystania z nieruchomości przez B. M. (2) całkowicie wykluczają możliwość postawienia tezy, aby powodowie po wyprowadzce pozwanych z domu mieszkalnego korzystali z nieruchomości zgodnie z ich wolą i za pełną zgodą. Zatem wadliwe są ustalenia o istnieniu umowy użyczenia, ponieważ pozwani mając dwójkę dzieci nigdy nie chcieli darować go tylko jednemu z nich. Użyczenie faktycznie miało miejsce w przypadku powodów, lecz tylko i wyłącznie w zakresie zajmowania przez pomieszczeń piwnicy i garażu domu oraz piętra budynku, co od samego początku obejmowały ustalenia stron. Kiedy powodowie samowolnie dokonali zmian w zakresie sposobu korzystania z nieruchomości oraz tego, co faktycznie mogą używać spowodowało, że korzystanie z czegokolwiek więcej niż faktyczna wola pozwanych czyniło posiadanie nieruchomości przez powodów jako bezumowne a nie jako wyraz umowy. Pozwani, wbrew ustaleniom Sądu Okręgowego, nie wiedzieli o pracach wykonywanych przez powodów w domu pozwanych. Z zeznań samych powodów wynika, że nie konsultowali swoich planów z pozwanymi i samodzielnie podjęli decyzję o pracach. Przeczy z logiki i doświadczenia życiowego twierdzenie, że możliwe jest akceptowanie prac zakresu, o których nie ma się żadnej wiedzy.

Pozwani nie akceptowali dokonywanych prac remontowych poza pracami wykonanymi w piwnicy i garażu domu mieszkalnego. Świadczenie potwierdzili, że dom pozwanych był w należyтым stanie technicznym, nie było żadnych przeszkód w jego korzystaniu a sama kuchnia była całkowicie odnowiona. Ponadto świadkowie potwierdzili, że rozmów z pozwanymi wprost wynikało, iż są niezadowoleni z prac, które wykonują powodowie, nie wyrażali i nie wyrażają dla nich zgody i aprobaty. Nie można w sposób uzasadniony uznać, że bierna postawa pozwanych w zakresie kierowania roszczeń na drogę sądową jest wyrazem akceptacji dla działań powodów. Powodowie żadnej pracy remontowej nie wykonywali legalnie a więc nigdy nie zgłosili odpowiedniemu organowi robót budowlanych. Działo się tak, ponieważ wiedzieli, że nigdy nie otrzymaliby zgody pozwanych na takie prace z uwagi na stanowczy sprzeciw co do zachowania powodów w zakresie czynienia prac remontowych. Całkowicie błędne są ustalenia Sądu Okręgowego dotyczące oddania nieruchomości powodom przez pozwanych w użycie w całości. Powodowie mieli korzystać jedynie z piętra domu, garażu i piwnicy. Korzystanie przez powodów z nieruchomości w zakresie szerszym niż powyższy był następstwem bezprawnego zawłaszczenia dla siebie całości domu oraz wiaty garażowej bez zgody pozwanych a wręcz przy ich stanowczym sprzeciwie. Potwierdzają to zeznania pozwanych i świadka B. M. (2) oraz działania podejmowane przez pozwanych w 2017r. kiedy zwrócili się oni do powodów z prośbą o szanowanie ich woli w zakresie nieruchomości.

Ponadto apelujący zarzucili naruszenie art. 230 k.p.c. Sąd Okręgowy całkowicie pominął okoliczność, że pozwani zgodnie z ustaleniami dokonanymi z powodami nie mieli ponosić kosztów remontu garażu i piwnicy. Wynikało to z tego, że pomieszczenia te miały służyć wyłącznie powodom dla prowadzenia przez nich działalności gospodarczej. Wprost mówiła o tym pozwana w swoich zeznaniach. Okoliczność ta nie została ona zaprzeczona przez powodów.

Zadaniem pozwanych Sąd Okręgowy uchybił również art. 328 §2 k.p.c. poprzez brak zmieszczenia w uzasadnieniu wyroku analizy i ocen prawnych na temat tego, dlaczego nie uwzględniono zarzutu pozwanych, co do odniesienia przez powodów znacznej korzyści majątkowej w związku z zamieszkiwaniem na nieruchomości pozwanych i prowadzeniem na niej działalności gospodarczej i nie ponoszenie z tego tytułu żadnych wydatków oraz nie wyjaśnienie w ogóle, dlaczego przyjęto istnienie po stronie pozwany solidarności biernej a nadto dlaczego zasądzono od pozwanych kwotę 133.036 zł z tytułu poniesionych nakładów, kiedy posiadają oni w ramach wspólności ustawowej małżeńskiej tylko udział we własności nieruchomości wynoszący 1/2.

Doszło również do naruszenia art. 755 k.c. w zw. z art. 408 § 2 k.c. poprzez zasądzenie w całości wartości nakładów poniesionych przez powodów na nieruchomość pozwanych w kwocie 133.036 zł, w sytuacji, gdy w chwili opuszczenia nieruchomości przez pozwanych oraz na dzień wydawania wyroku pozwani nie byli wyłącznymi właścicielami nieruchomości, lecz w ramach wspólności ustawowej małżeńskiej przysługiwał im tylko udział w prawie własności do nieruchomości wynoszący 1/2, co skutkować powinno, że za zwrot wartości nakładów mogą odpowiadać tylko w zakresie posiadanego udziału w prawie własności

Sąd Okręgowy dopuścił się naruszenia przepisów prawa materialnego tj. art. 369 k.c. poprzez zasądzenie od pozwanych na rzecz powodów kwoty 133.036 zł w sposób solidarny, choć brak jest przepisu, który kreowałby po stronie pozwanych solidarność bierną.

Pozwani faktycznie zawarli z powodami umowę użyczenia, która swoim zakresem przedmiotowym obejmowała ona wyłącznie piętro domu mieszkalnego, jego garaż i piwnicę. W żadnym zakresie nie mogło być mowy o użyczeniu dalszej części nieruchomości. W tym zakresie bowiem powodowie nigdy wprost ani przez czynności dorozumiane nie wyrażali swojej woli, aby oddać nieruchomość pozwany do używania bez żadnego wynagrodzenia z ich strony. Tym samym doszło do naruszenia przepisów prawa materialnego tj. art. 710 k.c.

Brak możliwości przyjęcia, że po stronie powodów mamy do czynienia z istnieniem umowy użyczenia (z wyłączeniem piętra domu, garażu i piwnicy, co do których istniała umowa użyczenia) uniemożliwia dokonanie jakichkolwiek rozliczeń pomiędzy stronami w oparciu o przepisy dotyczące prowadzenia cudzych spraw bez zlecenia. W tym zakresie stosowanie takich przepisów wyklucza bowiem istnienie regulacji szczególnej zawartej w art. 225 i n. k.c. która stanowi źródło rozliczeń, pomiędzy właścicielem i posiadaczem, gdy posiadanie rzeczy nie jest oparte o stosunek obligacyjny. Wyłączona jest również możliwość zastosowania przepisów o prowadzeniu cudzych spraw bez zlecenia, ponieważ ich zastosowanie jest możliwe tylko i wyłącznie, gdy w ramach danej umowy użyczenia strony nie uregulowały kwestii rozliczeń. Jeżeli takowe ustalenia były, tak jak w przypadku stron, to te ustalenia mają pierwszeństwo przed stosowanie przepisów o prowadzeniu cudzych spraw bez zlecenia, wobec czego naruszone zostały przepisy prawa materialnego tj. art. 713 k.c. w zw. z art. 753-755 k.c.

Apelujący podnieśli również zarzut naruszenia przepisu art. 755 k.c. w zw. z art. 408 §2 k.c. Nieruchomość w chwili wydania jej powodom nie stanowiła wyłącznej własności pozwanych. Przysługiwał im tylko (na zasadach wspólności ustawowej małżeńskiej) udział w prawie własności wynoszący 1/2. Pozostały udział przysługuje B. M. (2). Zatem w dacie wydania nieruchomości przez powodów, pozwani nie mogli być traktowani jako ci którzy jako jedyni odnieśli korzyści z nakładów poczynionych na nieruchomości. Oznacza to, że nie jest możliwe żądanie od nich więcej niż połowy wartości nakładów poczynionych na nieruchomość skoro w chwili wydania nieruchomości odnieśli tylko częściowe korzyści.

W ocenie apelujących zachodzi również konieczność przeprowadzenia dowodu z opinii biegłego. Ustalenie, jakie korzyści powodowie odnieśli z tytułu posiadania nieruchomości wykroczała poza sferę zwykłych ustaleń i wymagała potrzeby zaciągnięcia opinii fachowej. Z niezrozumiałych powodów Sąd Okręgowy dowód ten oddalił nie uzasadniając jednak swojego stanowiska. Działanie takie było nieuzasadnione bowiem uniemożliwiło pozwany obronę przed istotnym zarzutem, mającym niebagatelne znaczenie dla przedmiotu sporu.

Zdaniem pozwanych, powodowie wnosząc pozew nadużyli swojego prawa podmiotowego w postaci dobrych obyczajów, zasady poszanowania i wdzięczności wobec rodziców oraz zasady poszanowania i wdzięczności wobec osób, które ofiarowują bezinteresowną pomoc. Żądają znaczącej kwoty pieniężnej od swoich rodziców nie zważając na to, że ci pomogli im w trudnym momencie ich życia, pozwalając im zamieszkać na nieruchomości.

Na rozprawie apelacyjnej pozwani wnieśli o dopuszczenie dowodu z uzupełniającej opinii biegłego ds. budownictwa.

Powodowie wnieśli zażalenie na rozstrzygnięcie w przedmiocie kosztów procesu zawarte w pkt III i V sentencji wyroku zaskarżając je w części – w pkt. III poprzez brak zasądzenia od pozwanych na rzecz powodów solidarnie prawidłowo wyliczonej kwoty 5022,54 zł, a w pkt V poprzez zasądzenie od powodów na rzecz Skarbu Państwa kwoty wyższej, nieuwzględniającej okoliczności, że powodowie uiścili zaliczkę na opinię biegłego w kwocie 2.000 zł. Zwrócili się o zmianę zaskarżonego rozstrzygnięcia poprzez zasądzenie w pkt. II od pozwanych na rzecz powodów solidarnie kwoty 5022,54 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, a w pkt V nakazanie pobrania od powodów kwoty 70,37zł. Ponadto wnieśli o zasądzenie na swoją rzecz powodów kosztów procesu w postępowaniu zażaleniowym.

W ocenie powodów Sąd Okręgowy prawidłowo zastosował zasadę stosunkowego rozdzielenia kosztów procesu, jednakże dokonał błędnych wyliczeń. Powodowie w niniejszej sprawie wygrali spór w 53% a poniesione przez nich koszty wyniosły 19.084 zł. Z kolei pozwani wygrali spór w 47% i ponieśli koszty procesu w kwocie 10.834,00 zł. Na rzecz powodów winna być zasądzona kwota 5022,54 zł. Natomiast skoro powodowie wpłacili zaliczkę na poczet opinii biegłego w kwocie 2.000 zł to winni dopłacić 70,37 zł zamiast 227 zł.

Powodowie wnieśli o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych w postępowaniu przed Sądem II instancji.

Sąd Apelacyjny zważył co następuje:

Apelacja pozwanych nie jest zasadna.

Sąd Apelacyjny podziela ustalenia faktyczne i wywody prawne Sądu I instancji i przyjmuje je za własne.

Najdalej idącym zarzutem jest zarzut nie rozpoznania istoty sprawy. Zarzut ten nie jest zasadny, Sąd Apelacyjny zauważa, że przyjęta przez Sąd Okręgowy konstrukcja, w której oddanie przez pozwanych części nieruchomości w bezpłatne użytkowanie należy traktować jako użyczenie w rozumieniu art. 710 i nast. k.c. jest prawidłowa. Cechą charakterystyczną umowy użyczenia jest nieodpłatność. Z dokonanych ustaleń wynika, że pozwani zezwoli na używanie części posiadanej przez siebie nieruchomości przez powodów bez konieczności ponoszenia przez nich opłat za korzystanie z nieruchomości. Tym samym podnoszone przez apelujących argumenty związane z ewentualnym uzyskaniem przez powodów znacznej korzyści majątkowej w związku zamieszkiwaniem przez nich na nieruchomości pozwanych nie mogą zostać uwzględnione. Niewątpliwie strony łączyła umowa użyczenia. W konsekwencji upatrywanie w przyjętej konstrukcji wynikającej z ustaleń faktycznych nie rozpoznania istoty sprawy nie mogło odnieść skutku.

Zarzut naruszenia prawa procesowego skupiony był na treści art. 233 § 1 k.p.c. Ramy swobodnej oceny dowodów są określone wymaganiami prawa procesowego, a to zasadami doświadczenia życiowego, regułami logicznego myślenia oraz pewnego poziomu świadomości prawnej, według których sąd w sposób bezstronny, racjonalny i wszechstronny rozważa materiał dowodowy jako całość, dokonuje wyboru określonych środków dowodowych i ważąc ich moc oraz wiarygodność, odnosi je do pozostałego materiału dowodowego (por. T. Demendecki Komentarz do art. 233 LEX 2018 r. aktualizowany). Strona kwestionując dokonaną przez Sąd ocenę dowodów musi wykazać uchybienie w logicznym rozumowaniu w poczynionych ustaleniach, naruszenie przez nie zasad doświadczenia życiowego. W związku z przedstawionymi powyżej zasadami i poglądami apelacja pozwanych nie spełniła wymagań mogących prowadzić do podważenia dokonanych przez Sąd I instancji ustaleń. W ocenie Sądu Apelacyjnego nie ulega żadnej wątpliwości, że pozwani wiedzieli o wykonywanych przez powodów pracach a prace te nie były wykonywane wbrew ich woli. Obie strony mieszkaly na tej samej nieruchomości. Powodowie prowadzili tam działalność gospodarczą.



Wykonywane przez powodów prace – takie jak przebudowa garażu, wymiana dachu, położenie kostki brukowej, czy też wybudowanie zewnętrznych schodów - były oczywiście widoczne. Zatem zasadnym jest przyjęcie, że pozwani posiadali wiedzę o prowadzonych pracach oraz w pełni je aprobowali, w szczególności gdy stosunki stron były dobre.

Bezprzedmiotowy jest zarzut naruszenia art. 328 § 2 k.p.c. Możliwość skutecznego podniesienia takiego zarzutu ograniczona jest jedynie do sytuacji, w której treść uzasadnienia zaskarżonego orzeczenia uniemożliwia kontrolę instancyjną. W systemie apelacyjnym, w którym Sąd odwoławczy jest sądem merytorycznym, a postępowanie apelacyjne jest kontynuacją postępowania przed sądem pierwszo instancyjnym, uchybienia w formie uzasadnienia, nieprowadzące do trudności w identyfikacji motywów rozstrzygnięcia sprawy, nie mają znaczenia dla możliwości rozpoznania apelacji. W tym kontekście z uzasadnienia Sądu pierwszej instancji w oczywisty sposób wynika treść dokonanych ustaleń oraz motywy, którymi kierował się Sąd przy dokonywaniu oceny prawnej. Wbrew stanowisku apelujących, część motywacyjna uzasadnienia zawiera istotne w świetle przedmiotu twierdzenia o okolicznościach faktycznych i prawnych.

Zarzut naruszenia art. 230 k.p.c. jest chybiony, nie można przyjąć, że powodowie w toku postępowania przyznali, aby między nimi, a pozwanymi doszło do ustaleń dotyczących kosztów remontu garażu i piwnicy. Powodowie ponieśli koszty wszystkich wykonanych przez siebie prac na nieruchomości pozwanych. Twierdzenia pozwanej, że wyraziła zgodę na przeprowadzenie prac w piwnicy i garażu w związku prowadzoną przez powodów działalnością gospodarczą nie czynią niezasadnym roszczenia powodów w tym zakresie.

Podniesione zarzuty naruszenia prawa materialnego w ustalonym stanie faktycznym również nie były zasadne. Nie sposób uznać, że umowa użyczenia pomiędzy stronami miała tak ograniczony zakres jak twierdzą apelujący. Nieracjonalne i sprzeczne z zasadami doświadczenia życiowego byłoby uznanie w okolicznościach sprawy, że powodowie zajmowali poszczególne części nieruchomości wbrew woli pozwanych. Brak jest jakichkolwiek przesłanek mogących świadczyć o sprzeciwie pozwanych wobec takiego działania powodów. Nie wynika, aby zajmowanie przez powodów poszczególnych części nieruchomości miało charakter samowolny i nie było akceptowane przez pozwanych. Przy czym sprzeciw pozwanych wobec takich działań w żadnym wypadku nie musiałby polegać na wytaczaniu powództw, a mógł być wyrażanym w jakiegokolwiek formie.

Pozwani zakwestionowali również wysokość zasądzonej kwoty podnosząc zarzut naruszenia art. 755 k.c. w zw. z art. 408 § 2 k.c. Nie sposób podzielić stanowiska wyrażonego w apelacji, że kluczowa jest tu data wydania nieruchomości, w której apelujący byli jedynie jej współwłaścicielami. Zasądzenie całej kwoty dokonanych przez powodów nakładów łączy się z tym, że w dacie, w której nakłady dokonane (a przypomnieć należy, że prace prowadzone przez powodów miały miejsce w latach 2007 – 2011) to pozwani byli wyłącznymi właścicielami nieruchomości. Stanowisko takie wynika także z orzecznictwa Sądu Najwyższego.

Błędne jest także stanowisko apelujących w przedmiocie nie występowania po ich stronie solidarności biernej. Odpowiedzialność solidarna pozwanych ma swoje źródło w regulacji art. 370 k.c. zgodnie z którym zaciągnięcie zobowiązania przez kilka osób dotyczącego ich wspólnego mienia sprawia, że są one zobowiązane solidarnie, chyba że umówiono się inaczej. W doktrynie wskazuje się, że pomiędzy zaciąganym zobowiązaniem a składnikiem wspólnego mienia musi istnieć związek o charakterze faktycznym (gospodarczy) albo prawnym. Zatem jako zobowiązanie „dotyczącym” wspólnego mienia należy traktować każdy stosunek zobowiązaniowy, w tym także związany z używaniem (tak W. Dubis (w:) E. Gniewek, P. Machnikowski, Komentarz, 2013, s. 620).

Możliwość zastosowania art. 370 k.c. dotyczy również sytuacji, w której małżonkowie wspólnie zawarli umowę kreującą zobowiązanie dotyczące ich wspólnego majątku (tak Sąd Najwyższy w wyroku z 27.12.1979r. I CR 408/79, OSN 1980, nr 6, poz. 126).

Nie doszło również do nadużycia prawa podmiotowego przez powodów. Uznanie, że do takiego nadużycia doszło, może mieć miejsce jedynie po wykazaniu wyjątkowych okoliczności, w sytuacji, gdy wykorzystywanie uprawnień wynikających z przepisów prawa prowadziłyby do skutku nieaprobowanego w społeczeństwie ze względu na

obowiązującą zasadę współzycia społecznego. W okolicznościach sprawy brak jest podstaw, do oceny, aby żądanie powodów było sprzeczne z zasadami współzycia społecznego.

Nieuzasadnione były zgłoszone w postępowaniu apelacyjnym wnioski dowodowe z opinii biegłego. Zasądzona przez Sąd Okręgowy kwota wynikała z porównania wartości jaką nieruchomość przedstawiała przed poniesieniem nakładów przez powodów i po ich poniesieniu. Sposób rozliczenia prac nie miał tu żadnego znaczenia. Istotne było jedynie o ile wzrosła wartość nieruchomości.

Podsumowując, zarzuty apelacji nie były zasadne, nie podważyły wywodów Sądu I instancji przedstawionych przy uwzględnieniu powództwa

Z przedstawionych przyczyn apelacja uległa oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c.

O kosztach postępowania odwoławczego orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c.

Sąd Apelacyjny częściowo, w granicach wniesionych zarzutów, uwzględnił zażalenie powodów i zmienił w tym zakresie orzeczenie zasądzając na rzecz powodów od pozwanych solidarnie kwotę 4.125 zł tytułem kosztów procesu za pierwszą instancję. Biorąc pod uwagę wynik procesu i zasadę stosunkowego rozdzielnia kosztów, uznano, że powodowie wygrali sprawę w 50% i taki sposób wyliczono należne koszty. W uwzględnieniu zarzutów powodów zmieniono również rozstrzygnięcie zawarte w punkcie V wyroku dotyczące nieuiszczonych przez powodów kosztów sądowych. Koszty postępowania zażaleniowego ujęto w rozstrzygnięciu o kosztach postępowania odwoławczego.

SSA Paweł Rygiel SSA Jan Kremer SSO Wojciech Żukowski