

Sygn. akt II Ca 74/23

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 9 marca 2023 r.

Sąd Okręgowy w Piotrkowie Trybunalskim II Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący	Sędzia Paweł Hochman
Protokolant	Iwona Jasińska

po rozpoznaniu w dniu 9 marca 2023 r. w Piotrkowie Trybunalskim

na rozprawie

sprawy z powództwa A. F.

przeciwko E. K., J. K.

o zapłatę

na skutek apelacji wniesionej przez pozwanych

od wyroku Sądu Rejonowego w Piotrkowie Trybunalskim

z dnia 17 listopada 2022 r. sygn. akt I C 536/19

1. oddala apelację;
2. zasądza od pozwanych E. K. i J. K. na rzecz powódki A. F. solidarnie kwotę 1.800,00 (jeden tysiąc osiemset) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu za instancję odwoławczą.

Paweł Hochman

Sygn. akt II Ca 74/23

UZASADNIENIE

W dniu 20 marca 2019 r. powódka A. F., wniosła do Sądu Rejonowego w Piotrkowie Trybunalskim pozew skierowany przeciwko małżonkom E. i J. K. o zapłatę kwoty 65.000,00 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie do dnia 12 lutego 2019 r. do dnia zapłaty oraz o zasądzenie solidarnie od pozwanych na rzecz powódki kosztów procesu, w tym zwrotu kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu powódka wskazała, że żądana kwota wywodzi się tytułem zwrotu nakładów poczynionych przez nią i jej męża na nieruchomości pozwanych.

W odpowiedzi na pozew pozwani, wniesli o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powódki na ich rzecz kosztów postępowania.

Pełnomocnik pozwanych wskazał, że poniesione przez powódkę nakłady mają swoje pokrycie w korzyściach, jakie powódka uzyskała dzięki bezpłatnemu korzystaniu z nieruchomości stanowiącej własność pozwanych, a ponadto nie stanowią nakładów, których zwrotu może domagać się biorący w użyczenie rzecz cudzą w świetle art. 753 § 2 k.c.

Pełnomocnik pozwanych w piśmie z dnia 27.02.2020 r. (k. 173) wniósł o rozliczenie kosztów procesu z uwzględnieniem wydatku poniesionego w związku z podróżą celem udziału w rozprawie.

W dniu 2 marca 2020 roku pełnomocnik powódki A. F. wniosła o zabezpieczenie roszczenia poprzez obciążenie nieruchomości pozwanych położonej w miejscowości (...), w gminie G., dla której Sąd Rejonowy w Piotrkowie Trybunalskim VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...), hipoteką przymusową do łącznej sumy 65.000 zł.

Sąd postanowieniem z dnia 23 marca 2020 r. udzielił powódce zabezpieczenia zgodnie z wnioskiem.

W piśmie z dnia 15 maja 2020 r. (data prezentaty) pełnomocnik pozwanych wniósł, w oparciu o art. 205³ § 4 k.p.c., o zobowiązanie powódki, reprezentowanej przez profesjonalnego pełnomocnika, do wskazania podstaw prawnych żądań wypływających z pozwu.

W piśmie z dnia 28 lipca 2020 r. pełnomocnik powódki wskazała, że podstawę materialno-prawną powództwa stanowi przepis art. 405 k.c. i art. 410 § 2 k.c.

Pełnomocnik pozwanych w piśmie z dnia 21 sierpnia 2020 r. (data prezentaty) wniósł o oddalenie powództwa jako oczywiście bezzasadnego z uwagi na niedopuszczalność zastosowania instytucji bezpodstawnego wzbogacenia z art. 405 k.c. do stosunku prawnego opartego na umowie, a także z uwagi na niedopuszczalność zastosowania instytucji nienależnego świadczenia w przypadku świadczenia spełnionego zgodnie z treścią art. 411 pkt 1 k.c.

W dniu 8 września 2022 r. pełnomocnik pozwanych z ostrożności procesowej, w przypadku nieuwzględnienia wniosku o oddalenie powództwa przeciwko pozwanym, dokonał potrącenia wierzytelności względem roszczeń powódki z uwagi na to, że pozwanym przysługują roszczenia wzajemne oparte na dwóch podstawach: kosztów poniesionych w związku z koniecznością przywrócenia stanu poprzedniego rzeczy oraz wynagrodzenia z tytułu bezprawnego korzystania powódki z rzeczy będącej własnością innych osób, w łącznej wysokości 27.256,74 zł, tj. 22.800,00 zł (wynagrodzenie za bezpodstawne korzystanie przez powódkę z nieruchomości – 19 miesięcy x 1.200,00 zł), i 4.456,74 zł (zwrot nakładów poczynionych celem przywrócenia stanu nieruchomości do stanu sprzed użyczenia nieruchomości powódki).

Pozwani na rozprawie w dniu 8 września 2022 r. potwierdzili umocowanie do złożenia oświadczenia o charakterze materialno-prawnym.

Pełnomocnik pozwanego w piśmie z dnia 8 września 2022 r., stanowiącym załącznik do protokołu rozprawy, wniósł o zasądzenie od powódki na rzecz pozwanych kosztów zastępstwa procesowego w wysokości 10.800,00 zł, tj. dwukrotności stawki minimalnej. Pełnomocnik pozwanych wniósł o rozliczenie kosztów procesu z uwzględnieniem wydatku poniesionego w związku z podróżą pełnomocnika celem udziału w rozprawie.

W głosie do protokołu rozprawy pełnomocnik powódki wskazała, że w chwili dokonywania nakładów przez powódkę, strony łączyła umowa mająca de facto charakter nieformalnej umowy przyrzeczonej – pozwani wyrażali wolę przekazania nieruchomości na rzecz wnuczki, tj. córki powódki, pozwani nie oponowali przeciw dokonywanym nakładom, bo twierdzili, iż nieruchomość i tak trafi do córki powódki bez żadnych spłat.

Wyrokiem z dnia 17 listopada 2022 r. Sąd Rejonowy w Piotrkowie Trybunalskim zasądził solidarnie od pozwanych E. K., J. K. na rzecz powódki A. F. kwotę 26.480,00 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie liczonymi od dnia 12.02.2019 roku do dnia zapłaty, oddalił powództwo w pozostałej części; rozstrzygnięcie w zakresie kosztów

postępowania przedstawił do rozpoznania referendarzowi sądowemu po uprawomocnieniu się wyroku przyjmując zasadę stosunkowego rozdzielenia kosztów i solidarną odpowiedzialność pozwanych.

Jako podstawę faktyczną powyższego wyroku Sąd Rejonowy wskazał następujące ustalenia faktyczne:

Powódka A. F. jest córką pozwanych E. i J. K., od urodzenia mieszkała z rodzicami na nieruchomości położonej w G. przy ul. (...). Pozwani są właścicielami wyżej wymienionej nieruchomości, dla której Sąd Rejonowy w Piotrkowie Trybunalskim, VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW (...). Na nieruchomości znajduje się budynek mieszkalny typu bliźniak oraz osobno kuchnia letnia (letniak) wraz z pokojem, który został przerobiony z dawnego pomieszczenia gospodarczego.

Po ślubie w (...) r. powódka wraz z mężem – M. F., zajmowała część bliźniaka, w którym dotychczas mieszkała z rodzicami i bratem – K. K. (1). Drugą część bliźniaka zajmował brat pozwanej – K. S. oraz babcia. Po ślubie brat powódki wyprowadził się do P.. Po urodzeniu przez powódkę dzieci - W. i M. – rodzice powódki wyprowadzili się ze wspólnego mieszkania do pomieszczenia gospodarczego - kuchni i pokoju – dostosowanego do celów mieszkalnych. Początkowo pozwani korzystali z łazienki udostępnianej przez córkę. Pozwani korzystali również z toalety drewnianej, zewnętrznej, a w zajmowanej kuchni i pokoju nie mieli dostępu do ciepłej wody.

Pozwani zadeklarowali w 2008 r., po narodzinach córki powódki – W., iż nieruchomość ta będzie w przyszłości przekazana wnuczce na własność. Z tego powodu powódka dokonywała prac budowlanych, remontów, nakładów na nieruchomość oraz innych prac na nieruchomości.

Z uwagi na pogorszenie relacji, E. i J. K. wezwali powódkę do opuszczenia zajmowanej nieruchomości w ciągu 30 dni poprzez wezwanie z dnia 10 sierpnia 2018 r.

Powódka nie znalazła mieszkania o odpowiednim standardzie w okresie wyznaczonym przez pozwanych.

Pozwani w dniu 9 października 2018 r. wezwali powódkę do wydania kluczy do budynku.

W dniu 18 listopada 2018 r. powódka wraz z mężem M. F. podpisali protokół zdawczo-odbiorczy opuszczanego lokalu.

W rubryce dotyczącej opisu lokalu wskazano, że dom w trakcie użytkowania przez A. i M. F. został docieplony, zostały wymienione okna, drzwi wejściowe, jak również zostały zamontowane lub wymienione drzwi wewnętrzne (3 szt.), zostały położone płytki

w kuchni i gładzie w pokojach, łazienka została zrobiona od postaw (wcześnie jej nie było),

w całym domu zostało zamontowane centralne ogrzewanie na piec węglowy. W dniu przekazania lokalu zostało pozostawione pełne wyposażenie w łazience oraz w kuchni. Pozostałe pomieszczenia zostały oczyszczone i posprzątane, ganek, korytarz i pokoje do odmalowania. E. i J. K. oznajmili, że nie wnoszą żadnych zastrzeżeń do stanu technicznego lokalu.

W stosunku do powódki oraz jej męża – M. F. oraz dzieci W. i M. toczyło się postępowanie administracyjne w sprawie wymeldowania z ww. nieruchomości zakończone decyzją (...) G. z dnia 14 maja 2019 r., znak sprawy(...) umarzającej postępowanie. Z decyzji wójta wynika, że powódka wymeldowała się z dniem 30 kwietnia 2019 r.

Powódka ostatecznie znalazła inny lokal, do którego przeprowadziła się wraz z rodziną i nie zajmuje nieruchomości położonej w G. przy ul. (...).

Powódka poniosła wydatki oraz koszty robocizny celem wyremontowania domu. Mąż powódki – M. F. częściowo dokonywał prac remontowych w sposób samodzielny, częściowo przy pomocy znajomych i rodziny m. in. przy pomocy K. S.. M. F. postawił również na posesji garaż na co zgodzili się pozwani – przy stawianiu garażu pomagał mu kolega B. K.. Pozwani nie sprzeciwiali się tym pracom.

Powódka wraz z mężem posiadała na te cele środki pochodzące m. in. z zaciągniętych kredytów i pożyczek.

Poczynione nakłady i wykonane prace przyczyniły się do zwiększenia wartości nieruchomości. Nakłady poczynione przez powódkę należały do koniecznych. Zajmowana nieruchomość nie była przystosowana w pełni do zamieszkania, a prace remontowo-naprawcze nie miały na celu jedynie podwyższenia standardu estetycznego.

Z uwagi na poczynione przez powódkę i jej męża w przeciągu całego okresu użytkowania nieruchomości różne inwestycje, powódka wezwała pozwanych w ramach rozliczenia o zwrot nakładów w łącznej kwocie 65.000 zł.

W celu ugodowego zakończenia sprawy powódka proponowała pozwany spotkanie, bezskutecznie. Pozwani nie odnieśli się do ostatecznego wezwania do zapłaty.

Pozwani w okresie od dnia 19.10.2018 r. do dnia 8.11.2019 r. nabywali produkty budowlane w łącznej wysokości 4.456,74 zł.

Powódka nie płaciła rodzicom czynszu za zajmowanie lokalu mieszkalnego. Powódka płaciła za rachunki m. in. za energię elektryczną, nie robili tego wyłącznie pozwani.

Oszacowana wartość rynkowa nieruchomości zabudowanej, położonej w obrębie G., gmina G. oznaczonej nr działki (...) o pow. (...) ha, uregulowanej w KW (...), wg stanu na dzień 1 lutego 2010 r. wynosi 87.960,00 zł.

Wartość rynkowa nakładów dokonanych na nieruchomości jako różnica wartości nieruchomości po dokonaniu nakładów i wartości nieruchomości przed dokonaniem nakładów wynosi 26.480,00 zł.

Dla potrzeb wyceny przyjęto takie same ceny rynkowe nieruchomości dla stanu nieruchomości przed dokonaniem nakładów jak i dla stanu po dokonaniu tych nakładów. Stany nieruchomości z roku 2010 i 2018 oszacowane zostały według tego samego poziomu cen. Zarzut rozbieżności wartości nieruchomości na przestrzeni 8 lat nie jest uzasadniony.

Stwierdzenie, że wartość nieruchomości przed dokonaniem nakładów byłaby wyższa jest gołosłowne i niczym nieoparte, podobnie jak twierdzenie, że kwota nakładów byłaby wyższa niż wskazana w opinii.

Wartość nieruchomości po dokonaniu nakładów i wartość nieruchomości przed dokonaniem nakładów oszacowana została w cenach aktualnych dla obu wartości.

Różnica tych wartości jest wartością nakładów.

Nie ma możliwości określenia procentowego wzrostu cen wskazanych w opinii.

Sąd Rejonowy wyjaśnił, że powyższy stan faktyczny ustalił na podstawie zebranych dokumentów, opinii biegłego sądowego z zakresu wyceny nieruchomości D., zeznań świadków, zeznań powódki oraz częściowo zeznań pozwanych. W jego ocenie przeprowadzone w toku postępowania dowody są w pełni wiarygodne, za wyjątkiem części zeznań pozwanych oraz zeznań świadków T. M. oraz K. K. (2).

Wskazał, że okolicznością istotną dla sprawy było ustalenie wartości nakładów poniesionych przez powódkę, co ostatecznie ustaliła biegła, a strony nie wnosiły o opinię innego biegłego, a na ich zarzuty biegła odniosła się w opiniach uzupełniających.

Sąd Rejonowy wyjaśnił również, że znaczenie istotne miała kwestia, czy strony łączyła umowa użyczenia, i mając na uwadze całokształt materiału dowodowego, w tym przede wszystkim zeznań świadków M. K., K. S., Ł. G., B. K., w tym i przesłuchania samej powódki, a także bezspornej okoliczności co do przyzwolenia pozwanych na dokonywanie przez powódkę nakładów na nieruchomość oraz co do opuszczenia lokalu po urodzeniu przez powódkę dzieci, uznał, że do umowy użyczenia nie doszło, a strony łączyła umowa mająca charakter nieformalnej umowy przyrzeczonej, a nawet przenoszącej własność – pozwani scedowali bowiem nieformalnie swoje prawa do nieruchomości, wyprowadzając

się z domu, który przekazali córce i założonej przez nią rodzinie. Świadkowie potwierdzili wersję pozwanej, która dokonując nakładów koniecznych, była przeświadczona o tym, że właścicielką lokalu będzie jej córka W., a wnuczka pozwanych.

Sąd pierwszej instancji wskazał również, że zeznania świadków T. M., K. K. (1) oraz samych pozwanych uznać należało za przydatne do potwierdzenia okoliczności odnoszących się do wyprowadzki pozwanych z lokalu zajmowanego przez powódkę, relacji jakie zachodziły pomiędzy stronami i częściowo potwierdzenia, że podczas zamieszkiwania powódki na posesji na nieruchomości czyniono prace remontowo-budowlane.

W ocenie Sądu Rejonowego roszczenie powódki zasługiwało na uwzględnienie w części.

Sąd uznał, że powódka wraz z mężem i dziećmi nie zamieszkiwała w nieruchomości należącej do pozwanych na podstawie umowy użyczenia, a de facto na podstawie umowy przyrzeczenia. Wyjaśnił, że zgodnie z art. 710 k.c., przez umowę użyczenia użyczający zobowiązuje się zezwolić biorącemu, przez czas oznaczony lub nieoznaczony, na bezpłatne używanie oddanej mu w tym celu rzeczy. Kodeks cywilny nie określa szczególnej formy prawnej tej umowy, co oznacza, iż forma ustna także ma moc prawną. Charakterystyczną cechą umowy użyczenia jest jej nieodpłatność. Umowa użyczenia, na której rzekome istnienie powołują się pozwani, zawierana jest najczęściej w związku z chęcią pomocy osobom bliskim, poprzez umożliwienie bezpłatnego korzystania z rzeczy należącej do użyczającego, i ma najczęściej charakter tymczasowy. To nie miało miejsca w przedmiotowej sprawie. Świadczą o tym nie tylko zeznania świadków, w tym osób obcych dla obu stron, ale przede wszystkim samo zachowanie stron w przeszłości, które to okoliczności były w istocie pomiędzy stronami bezsporne.

Umowa przedwstępna i przyrzeczona z mocy prawa nie zawierają obowiązku wydania rzeczy oraz regulowania zakresu korzystania przed dojściem do skutku umowy finalnej, jednakże strony mają możliwość zgodnie z zasadą swobody umów kształtować dodatkowe porozumienia w takim zakresie. Postanowienia takie są podstawą dla przyszłych nabywców do władania wydaną im rzeczą skuteczną przeciwko właścicielowi.

Powódka i pozwani zawierali dodatkowe, ustne porozumienia. Pozwani wyrazili zgodę na zamieszkiwanie przez powódkę i jej rodzinę w lokalu mieszkalnym, zgodzili się na dokonywanie nakładów na nieruchomość, sami opuścili budynek, realizując owe postanowienia i umożliwiając czynienie nakładów także na dotychczas zajmowaną przez nich część domu.

Dla Sądu nie ulegało wątpliwości, że powódka czyniła nakładów wierząc, że rodzice przepiszą w przyszłości dom na jej córkę. Zakładając, że pomiędzy stronami istniałaby umowa użyczenia, nie sposób dać wiarę temu, że powódka, będąc na początku życiowej drogi, próbując się usamodzielnąć, czyniłaby nakłady na majątek rodziców, w tym celu przeznaczając zarobki oraz korzystając z pożyczek i kredytów, nie mając nadziei na ich odzyskanie i uniemożliwienie jej korzystania z lokalu mieszkalnego.

Sąd Rejonowy wyjaśnił również, że abstrahując od źródła konfliktu, które zapoczątkowało proces wyprowadzki powódki i jej rodziny z przedmiotowej nieruchomości, pozwani - oczekując od powódki wycofania żądania o zwrot nakładów - nie mieli racji, przy czym nie sposób stracić z punktu widzenia faktu, że w chwili obecnej mieszkają oni w lokalu, który wcześniej zamieszkiwała powódka i niewątpliwie, w świetle opinii biegłego, żyją w wyższym standardzie, niż ten, który istniał poprzednio, w momencie, gdy opuścili oni ten lokal i zamieszkali w pomieszczeniu gospodarczym zaadoptowanym do potrzeb życiowych. Nie umknęło uwadze Sądu, że strony oraz mąż powódki podpisały protokół zdawczo-odbiorczy lokalu, w którym szczegółowo ujęto prace wykonane w lokalu podczas wyłącznego zamieszkiwania przez powódkę i jej rodzinę - w lokalu przede wszystkim zamontowano centralne ogrzewanie, był dostęp do ciepłej wody, wymieniono drzwi i okna. Uznać należało to za nakłady konieczne, a nie jedynie o wartościach estetycznych. Dzięki tym pracom lokal niewątpliwie uzyskał standard, jaki powszechnie należy uznać za absolutnie podstawowy, tym bardziej mając na uwadze to, że w lokalu powódka zamieszkiwała wraz z małymi dziećmi.

W dalszych rozważaniach Sąd pierwszej instancji podniósł, że w sprawie o zwrot nakładów należy na wstępie ustalić na podstawie jakiego stosunku prawnego czyniący nakłady posiadał nieruchomość i dokonywał nakładów. Jeżeli z

właścicielem łączyła go jakaś umowa, należy określić jej charakter oraz to, czy w uzgodnieniach stron uregulowano sposób rozliczenia nakładów. Jeżeli takie uzgodnienia były, one powinny być podstawą rozliczenia nakładów, chyba że bezwzględnie obowiązujące przepisy kodeksu cywilnego normujące tego rodzaju umowę przewidują inne rozliczenie nakładów. Wtedy te przepisy powinny mieć zastosowanie, podobnie jak w sytuacji, gdy umowa stron nie reguluje w ogóle rozliczenia nakładów. We wszystkich tych przypadkach do roszczenia o zwrot nakładów nie mają zastosowania przepisy art. 224 - 226 k.c. ani art. 405 k.c., a jedynie postanowienia umowy stron lub przepisy szczególnie regulujące rozliczenie nakładów w danym stosunku prawnym. Jeżeli 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. Przepisy te mają też zastosowanie wprost, gdy nakłady dokonywane były bez wiedzy czy zgody właściciela, a więc nie na podstawie umowy z nim zawartej. Dopiero wówczas, gdy okaże się, że umowa stron, ani przepisy regulujące dany stosunek prawny nie przewidują sposobu rozliczenia nakładów, jak również nie ma podstaw do stosowania wprost lub odpowiednio art. 224-226 k.c., zastosowanie znajdzie art. 405 k.c., bowiem przepisy art. 224-226 k.c. mają charakter szczególny wobec art. 405 k.c. Umowa użyczenia, motywowana najczęściej bezinteresownością i chęcią przyjęcia z pomocą osobom bliskim, ma na celu przysporzenie przez użyczającego korzyści biorącemu, który bezpłatnie może korzystać z rzeczy użyczającego. Nie jest to umowa wzajemna: świadczeniu użyczającego nie odpowiada świadczenie biorącego, bowiem nie jest on zobowiązany do żadnych świadczeń. Jest to umowa jednostronnie zobowiązująca, w której biorący korzysta z rzeczy cudzej w sposób określony przez użyczającego, a jeżeli dokonuje nakładów na rzecz, to zgodnie z art. 752 w zw. z art. 713 k.c., czyni to nie dla siebie, lecz dla użyczającego, dla jego korzyści i tylko wtedy może żądać zwrotu uzasadnionych nakładów jak osoba prowadząca cudze sprawy bez zlecenia. (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 5 marca 2009 r. w sprawie III CZP 6/09, wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 4 marca 2015 r. w sprawie V ACa 591/14, wyrok Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z dnia 13 września 2013 r. w sprawie I ACa 603/11)

Powódka przeznaczyła na remont i modernizację budynku dochody, zaciągała z mężem na ten cel pożyczki. Zajmowaną przez siebie część budynku traktowała jak własne mieszkanie, pozwani nie ingerowali w jej i męża działania. W takich okolicznościach nie sposób uznać, że powódka czyniła nakłady w ramach stosunku użyczenia. Dokonywała ich we własnym imieniu i na swoją rzecz, we własnym interesie, a nie w interesie pozwanych. Czyniła to za ich zgodą i aprobatą, i w przekonaniu, że jej córka stanie się właścicielem nieruchomości. Jeżeli bowiem nawet uznać, że czyniący nakłady był w takiej sytuacji posiadaczem zależnym, ale nakłady czynił dla siebie, we własnym interesie, w przekonaniu, że właściciel zapewni mu stosowane prawo do nich, do roszczenia o ich rozliczenie również ma zastosowanie art. 226 k.c. w zw. z art. 230 k.c.

Sąd Najwyższy w uzasadnieniu postanowienia z dnia 5 marca 2009 r. w sprawie III CZP 6/09, podobnie Sąd Apelacyjny w Szczecinie w wyroku z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie I ACa 41/13, wskazał, że w każdym razie nie ma w takim przypadku podstaw do stosowania art. 753 § 2 k.c. w zw. z art. 752 i art. 713 k.c.

Zgodnie natomiast z art. 226 § 1 k.c., samoistny posiadacz w dobrej wierze może żądać zwrotu nakładów koniecznych o tyle, o ile nie mają pokrycia w korzyściach, które uzyskał z rzeczy. Zwrotu innych nakładów może żądać o tyle, o ile zwiększają wartość rzeczy w chwili jej wydania właścicielowi. Stosownie zaś do art. 230 k.c., przepisy dotyczące roszczeń właściciela przeciwko samoistnemu posiadaczowi o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy, o zwrot pożytków lub o zapłatę ich wartości oraz o naprawienie szkody z powodu pogorszenia lub utraty rzeczy, jak również przepisy dotyczące roszczeń samoistnego posiadacza o zwrot nakładów na rzecz, stosuje się odpowiednio do stosunku między właścicielem rzeczy a posiadaczem zależnym, o ile z przepisów regulujących ten stosunek nie wynika nic innego.

W związku z powyższym Sąd uwzględnił roszczenie powódki o zwrot wartości poniesionych na nieruchomość nakładów co do zasady.

Kolejną kwestią podlegającą ocenie w niniejszej sprawie, w związku z treści art. 226 k.c., jest charakter nakładów dokonanych przez powódkę na nieruchomości pozwanych, co wpływa na zakres obowiązku zwrotu ich równowartości. Kodeks cywilny ogranicza ten zakres do nakładów koniecznych o tyle, o ile nie mają pokrycia w korzyściach, które posiadacz uzyskał z rzeczy oraz do innych nakładów o tyle, o ile zwiększają wartość rzeczy w chwili jej wydania właścicielowi. Zgodnie z powszechnie przyjętym poglądem, przez nakłady konieczne rozumie się takie nakłady, których celem jest utrzymanie rzeczy w należytych stanie, np. remonty i konserwacja rzeczy. Inne nakłady mają na celu ulepszenie rzeczy, przez co zwiększają one wartość rzeczy - nakłady użyteczne, bądź zmierzają do zaspokojenia potrzeb estetycznych tego, kto ich dokonuje - nakłady zbytkowne. Przyjęto także, że prace polegające na wykonaniu instalacji wodno - kanalizacyjnej, łazienki oraz instalacji centralnego ogrzewania w budynku mieszkalnym są nakładami koniecznymi, gdyż zapewniają elementarny standard, jakiemu w warunkach współczesnej cywilizacji powinno odpowiadać mieszkanie.

Znaczenie decydujące ma wartość rzeczy w chwili jej wydania właścicielom. Jeżeli więc poczynione nakłady uległy amortyzacji przed jej wydaniem właścicielowi, posiadacz nie może domagać się zwrotu ich wartości. W orzecznictwie wskazuje się, że wartość nakładów oblicza się według stanu i cen z chwili wydania rzeczy właścicielowi (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 13 kwietnia 1983 r. w sprawie IV CR 67/83). Dla oceny zasadności żądania w zakresie zwrotu nakładów niebędących nakładami koniecznymi niezbędne jest nie tylko ustalenie wartości samych nakładów, ale też ustalenie, czy i w jakim zakresie na skutek ich poniesienia wzrosła wartość rzeczy.

Sąd ustalił, że łączna wartość wykonanych prac remontowych, dokonanych przez powódkę w latach 2010-2018, wyniosła 26.480,00 zł i żądanie zwrotu nakładów, uznać należy za usprawiedliwione co do tej kwoty z uwagi na uznanie, że były to nakłady konieczne, doprowadzające lokal do elementarnego standardu.

Roszczenie powódki w pozostałym zakresie uznać należy za niezasadne, nie wykazano bowiem, żeby powódka poniosła nakłady w wyższej wysokości niż wynikające z opinii biegłego sądowego.

Sąd nie uznał za skuteczny zarzut potrącenia wierzytelności pozwanych względem powódki w wysokości 27.256,74 zł opartego na podstawach: kosztów poniesionych w związku z koniecznością przywrócenia stanu poprzedniego rzeczy oraz wynagrodzenia z tytułu bezprawnego korzystania przez powódkę z rzeczy będącej własnością innych osób. Powyższe uznać należało za nieuwodnione, niewykazane, a profesjonalny pełnomocnik pozwanych nie złożył wniosków dowodowych dla poparcia powyższej tezy. Wspomnieć należało, że w piśmie procesowym z dnia 8 września 2022 r. pełnomocnik pozwanych wskazał, że żądanie kosztów za bezprawne korzystanie z lokalu miało obejmować okres 19 miesięcy, jednocześnie wskazując ten okres na od dnia 1.10.2018 r. do dnia 30.04.2019 r., a zatem w żadnym razie nie był to okres 19 miesięcy. Do tego nie wykazano, aby rzekome nakłady, przez pozwanych po wyprowadzce powódki, miały przyczynić się do przywrócenia stanu nieruchomości do stanu sprzed ich wyprowadzki do pomieszczeń gospodarczych, tym bardziej, że w świetle zebranego materiału dowodowego, to nakłady poczynione przez powódkę doprowadziły do wzrostu wartości nieruchomości.

O kosztach procesu w punkcie 3 wyroku orzeczono na podstawie art. 100 zd. 1 k.p.c., pozostawiając szczegółowe rozliczenie referendarzowi sądowemu w trybie art. 108 § 1 zd. 2 k.p.c., przyjmując solidarną odpowiedzialność pozwanych.

Apelację od powyższego wyroku wnieśli pozwani.

Reprezentujący ich pełnomocnik na podstawie art. 368 §1 pkt 1 k.p.c. zaskarżył wyrok w części zasądzającej solidarnie od pozwanych na rzecz powódki kwotę 26.480,00 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie liczonymi od dnia 12 lutego 2019 r. do dnia zapłaty, tj. w części objętej pkt. 1 wyroku, oraz pozostawiającej rozstrzygnięcie o kosztach postanowienie referendarzowi sądowemu po uprawomocnieniu się wyroku przyjmując zasadę stosunkowego rozdzielenia kosztów oraz solidarną odpowiedzialność pozwanych.

Zaskarżonemu rozstrzygnięciu zarzucił naruszenie przepisów prawa materialnego, mających istotny wpływ na wynik postępowania, poprzez:

1. błędną wykładnię i w konsekwencji niewłaściwe zastosowanie art. 389 § 1 k.c. polegające na przyjęciu, że strony zawarły umowę przedwstępną darowizny nieruchomości, która to umowa została zawarta w sposób dorozumiany, podczas gdy Sąd I instancji ustalił, iż stronami rzekomej umowy darowizny (jako umowy przyrzeczonej) mieli być pozwani oraz córka powódki (wnuczka pozwanych) - W., a zatem umowa przedwstępna, na której rozstrzygnięcie oparł Sąd I instancji nie mogła być zawarta pomiędzy pozwanymi i powódką, albowiem to nie powódka miała być stroną rzekomej darowizny, co winno prowadzić do wniosku, iż nawet jeśli pozwani deklarowali chęć przekazania w przyszłości nieruchomości na rzecz wnuczki W. (osobie trzeciej), to korzystanie przez powódkę z nieruchomości w spornym zakresie miało jedynie charakter tymczasowy (do momentu darowania nieruchomości wnuczce) i nie stanowiło wydania przedmiotu umowy przyrzeczonej przed jej zawarciem, albowiem to nie powódka miała być (według ustaleń Sądu I instancji) stroną rzekomej umowy przyrzeczonej, co w konsekwencji winno doprowadzić do oddalenia powództwa w całości z uwagi na bezzasadność żądania;

2. błędną wykładnię art. 710 w zw. z art. 713 zd. 1 k.c. i w konsekwencji niezastosowanie tych przepisów polegające na przyjęciu, że strony zawarły umowę przedwstępną darowizny nieruchomości, która to umowa została zawarta w sposób dorozumiany, podczas gdy między stronami stosunek zobowiązaniowy oparty był na umowie użyczenia, albowiem uprawnienie powódki do korzystania z nieruchomości miało charakter tymczasowy i bezpłatny, a zatem z uwagi na to, że rzekome nakłady poczynione przez powódkę na sporną nieruchomość stanowiły nakłady konieczne, były w rozumieniu art. 713 k.c. kosztami utrzymania tej nieruchomości (które dodatkowo powódka czyniła we własnym interesie i dla własnych korzyści), co w konsekwencji winno prowadzić do przyjęcia, że powódce nie przysługuje prawo zwrotu tych nakładów, wobec czego Sąd I instancji winien powództwo oddalić w całości z uwagi na bezzasadność żądania;

3. błędną wykładnię i w konsekwencji niewłaściwe zastosowanie art. 226 §1 k.c. polegające na zasądzeniu na rzecz powódki kwoty 26.480,00 zł tytułem zwrotu nakładów koniecznych (jako takie Sąd uznał nakłady poczynione przez powódkę na sporną nieruchomość), które to nakłady w myśl ww. przepisu mogą zostać zwrócone wyłącznie, gdy nie znajdują one swojego pokrycia w korzyściach, jakie uzyskał posiadacz (powódka), a zatem mając na względzie, że w niniejszej sprawie powódka przez wiele lat zamieszkiwała bez ponoszenia dodatkowych kosztów (kosztów najmu) nieruchomość pozwanych - co stanowi jej korzyść w rozumieniu art. 226 §1 k.c. - należało przyjąć, że wartość uzyskanych przez powódkę korzyści przewyższa wartość poniesionych nakładów, co w konsekwencji winno prowadzić do oddalenia powództwa w całości jako bezzasadnego;

4. błędną wykładnię art. 498 § 1 k.c. i w konsekwencji jego niezastosowanie polegające na nieuwzględnieniu zarzutu potrącenia co do kwoty 22.800,00 zł (podniesionego z ostrożności procesowej na rozprawie w dniu 8 września 2022 r.), która to kwota stanowiła równowartość wynagrodzenia za bezumowne korzystanie przez powódkę z nieruchomości w okresie od momentu wezwania powódki do opuszczenia nieruchomości do czasu jej rzeczywistego opuszczenia, podczas gdy w toku przeprowadzonego postępowania Sąd I instancji ustalił (w oparciu o zgromadzony materiał dowodowy), że w dniu 10 sierpnia 2018 r. powódka została wezwana do opuszczenia nieruchomości, zaś lokal ten opuściła dopiero z dniem 30 kwietnia 2019 r., co jednoznacznie potwierdza, iż w ww. okresie powódka bezumownie zajmowała nieruchomość pozwanych, a zatem należało przyjąć, że pozwanym przysługuje względem powódki roszczenie w wysokości równowartości czynszu, jaki pozwani uzyskaliby, gdyby nie bezumowne zajmowanie nieruchomości przez powódkę i w konsekwencji dokonać w tym zakresie potrącenia;

5. błędną wykładnię i w konsekwencji niewłaściwe zastosowanie art. 498 § 1 k.c. polegające na nieuwzględnieniu zarzutu potrącenia co do kwoty 4.456,74 zł (podniesionego z ostrożności procesowej na rozprawie w dniu 8 września 2022 r.), która to kwota stanowiła równowartość nakładów poczynionych przez pozwanych w celu przywrócenia nieruchomości do stanu sprzed użyczenia, podczas gdy w toku przeprowadzonego postępowania Sąd I instancji ustalił (w oparciu o zgromadzony materiał dowodowy), że pozwani w istocie poczynili na ten cel wydatki w wysokości

4.456,74 zł, a zatem należało przyjąć, że pozwanym przysługuje względem powódki roszczenie w wysokości 4.456,74 zł i w konsekwencji dokonać w tym zakresie potrącenia.

Zaskarżonemu rozstrzygnięciu zarzucił również naruszenie przepisów prawa procesowego, mogących mieć istotny wpływ na wynik postępowania:

1. art. ²⁰⁵12 § 2 w zw. z art. 161 k.p.c., polegające na oparciu rozstrzygnięcia na spóźnionych twierdzeniach strony powodowej co do podstawy prawnej roszczenia, zgłoszonych po zamknięciu rozprawy jako rzekomy „głos do protokołu” (pismo z dnia 19 września 2022 r.), które to twierdzenia nie były przedmiotem stanowiska strony powodowej zaprezentowanego podczas rozprawy w dniu 8 września 2022 r., a zatem wbrew twierdzeniom powódki nie stanowiły one załącznika do protokołu, a były odrębnym stanowiskiem złożonym po zamknięciu przewodu sądowego, wskazującym na podstawę żądania (dopiero wówczas powódka powołała się na rzekomą umowę przedwstępną), co wobec faktu, iż w toku postępowania Sąd dwukrotnie zobowiązywał powódkę (reprezentowaną przez radcę prawnego) do wskazania podstawy prawnej żądania winno skutkować pominięciem twierdzeń strony powodowej jako spóźnionych i rozstrzygnięcie w oparciu o wskazaną na podstawie zobowiązania podstawę prawną żądania;

2. naruszenie art. 227 w zw. z art. 232 w zw. z art. 278 § 1 k.p.c. polegające na nieprzeprowadzeniu dowodu z opinii biegłego z zakresu budownictwa, a ograniczenie dowodu z opinii biegłego wyłącznie do opinii z zakresu szacowania nieruchomości, który to biegły nie jest w stanie w sposób kompleksowy i rzetelny wyliczyć nakładów poczynionych rzekomo przez powódkę na nieruchomość, a to właśnie te nakłady stanowią przedmiot sporu, na co strona pozwana wskazywała Sądowi czterokrotnie w pismach z dnia 22 października 2021 r., 15 stycznia 2022 r., 11 kwietnia 2022 r., 4 czerwca 2022 r., co w konsekwencji doprowadziło do mylnego przyjęcia, że poczynione przez powódkę rzekomo nakłady kształtowały się na poziomie 26.480,00 zł, podczas gdy wartość ta uwzględnia nie tylko wartość nakładów, ale również okoliczności makro i mikroekonomiczne wpływające na zmianę wartości nieruchomości takie jak chociażby popyt na rynku wtórnym nieruchomości, inflacja itp., a zatem rozstrzygnięcie Sądu I instancji - wymagające wiadomości specjalnych - oparte jest na nierzetelnej, nieprzydatnej de facto z punktu widzenia przedmiotu sporu opinii biegłego;

3. naruszenie art. 232 zd. 2 k.p.c. poprzez nieprzeprowadzenie z urzędu dowodu z opinii biegłego rzeczoznawcy na okoliczność ustalenia wartości przysługującego pozwanym wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania przez powódkę z nieruchomości w okresie od dnia 1 października 2018 r. do dnia 30 kwietnia 2019 r. pomimo tego, że pozwani podnieśli w postępowaniu zarzut potrącenia oparty na okolicznościach faktycznych ustalonych bezspornie w toku postępowania (daty wezwania powódki do opuszczenia nieruchomości, daty faktycznego jej opuszczenia, stanu technicznego nieruchomości) zaś ww. okoliczność (wartość wynagrodzenia) jako jedyna sporna w omawianym zakresie wymaga wiadomości specjalnych albowiem ustalona jest w oparciu o rynkową wartość najmu, jaką pozwani mogliby uzyskać, gdyby powódka nie władała bezprawnie nieruchomością, a zatem Sąd meriti winien ww. dowód przeprowadzić z urzędu (bez konieczności składania przez Stronę wniosku), co skutkowało rozstrzygnięciem o kluczowych elementach sporu bez przeprowadzenia niezbędnego postępowania dowodowego.

W oparciu o powyższe zarzuty wniósł o zmianę zaskarżonego rozstrzygnięcia poprzez oddalenie powództwa w całości jako oczywiście bezzasadnego, ewentualnie, uchylenie wyroku Sądu I instancji oraz przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania.

Ponadto, wniósł o rozstrzygnięcie w przedmiocie kosztów postępowania odwoławczego (za II instancję) oraz zasądzenie od powódki na rzecz pozwanych kosztów procesu, tj. niezbędnych kosztów poniesionych dla celowej obrony oraz celowego dochodzenia praw (np. opłaty od apelacji), a także w oparciu o §10 ust. 1 pkt 2) w zw. z §2 pkt 5) rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz. U. z 2018 r., poz. 265 ze zm.), zasądzenie od powódki na rzecz pozwanych kosztów zastępstwa procesowego, tytułem wynagrodzenia dla profesjonalnego pełnomocnika za reprezentowanie strony w postępowaniu przed Sądem II instancji, według norm prawem przepisanych.

Wniósł również o rozstrzygnięcie w przedmiocie kosztów postępowania (za I instancję) oraz zasądzenie od powódki na rzecz pozwanych kosztów procesu, tj. niezbędnych kosztów poniesionych dla celowej obrony oraz celowego dochodzenia praw, a także w oparciu §2 pkt 6) rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz. U. z 2018 r., poz. 265 ze zm.), kosztów zastępstwa procesowego, tytułem wynagrodzenia dla profesjonalnego pełnomocnika za reprezentowanie strony w postępowaniu przed Sądem I instancji, według wniosku złożonego jako załącznik do protokołu rozprawy z dnia 8 września 2022 r.

W odpowiedzi na apelację pełnomocni powódki wniosła o oddalenie apelacji pozwanych i zasądzenie od pozwanych na rzecz powódki zwrotu kosztów postępowania odwoławczego, w tym zastępstwa prawnego według norm przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył co następuje:

Apelacja jest nieuzasadniona.

Odnosząc się w pierwszej kolejności do podniesionych w skardze apelacyjnej zarzutów dotyczących przebiegu postępowania dowodowego Sąd Okręgowy wyjaśnia, że nie podziela ich zasadności.

Wydając zaskarżone orzeczenie Sąd pierwszej instancji nie dopuścił się naruszenia art. 227 w zw. z art. 232 w zw. z art. 278 § 1 k.p.c. polegającego na nieprzeprowadzeniu dowodu z opinii biegłego z zakresu budownictwa. Również w ocenie Sądu Okręgowego dla ustalenia wartości nakładów jakich powódka dokonała na nieruchomości pozwanych należało przeprowadzić dowód z opinii biegłego do spraw szacowania nieruchomości i co równie ważne opinia biegłego z tej specjalności była wystarczająca dokonania powyższego ustalenia.

Dla poparcia powyższego stanowiska należy odwołać się w pierwszej kolejności do treści § 35 rozporządzenia Rady Ministrów w sprawie wyceny nieruchomości i sporządzania operatu szacunkowego z dnia 21 września 2004 r. (Dz.U. Nr 207, poz. 2109; tj. z dnia 3 marca 2021 r. Dz.U. z 2021 r. poz. 555) wydanego na podstawie art. 159 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz.U. z 2020 r. poz. 1990 oraz z 2021 r. poz. 11 i 234) i wskazać, że wartość nakładów odpowiada różnicy wartości nieruchomości uwzględniającej jej stan po dokonaniu nakładów i wartości nieruchomości uwzględniającej jej stan przed dokonaniem tych nakładów (ust 3). Z powyższego wynika, że ustalenie wartości na nakładów każdorazowo wymaga ustalenia wartości nieruchomości. Z kolei z art. 240 ust. 2 w/w ustawy *expressis verbis* wynika, że ilekroć w przepisach odrębnych ustaw mowa jest o czynnościach wykonywanych przez biegłych lub inne osoby posiadające uprawnienia do szacowania nieruchomości, to należy przez to rozumieć, iż czynności te wykonywać mogą wyłącznie rzeczoznawcy majątkowi. Z ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami wynika również, że do dokonania wyceny powołany jest rzeczoznawca majątkowy, przez co należy rozumieć osobę fizyczną posiadającą uprawnienia zawodowe w zakresie szacowania nieruchomości (art. 174 ust. 2 ustawy).

Chociażby z tego powodu brak jest jakichkolwiek podstaw aby uznać, jak tego oczekuje skarżący, że biegły do spraw szacowania nieruchomości nie był w stanie w sposób kompleksowy i rzetelny wyliczyć nakładów poczynionych przez powódkę na nieruchomość.

Z wskazanych wyżej względów, na uwzględnienie nie zasługiwały również argumenty przywołane przez pełnomocnika pozwanych w piśmie z dnia 22 października 2021 r. (i kolejnych), do których odwołał się w uzasadnieniu skargi apelacyjnej, wskazujące na nieprawidłową metodykę wyliczenia nakładów i sugerujące iż winny zostać one wyliczone przez sporządzenie kosztorysu wykonanych prac.

Wydając zaskarżone orzeczenie Sąd pierwszej instancji nie naruszył również art. 232 zd. 2 k.p.c. poprzez nieprzeprowadzenie z urzędu dowodu z opinii biegłego rzeczoznawcy na okoliczność ustalenia wartości przysługującego pozwanym wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania przez powódkę z nieruchomości w okresie od dnia 1 października 2018 r. do dnia 30 kwietnia 2019 r.

Odnosząc się do powyższego zarzutu, na obecnym etapie należy ograniczyć się do stwierdzenia, że to, iż pozwani podnieśli zarzut potrącenia należności z wskazanego wyżej tytułu nie zwalniał ich z obowiązku udowodnienia jej wysokości (art. 6 k.c.). Jednocześnie wskazać należy, że powołany przez pełnomocnika skarżących przepis art. 232 k.p.c. stanowi procesowy "odpowiednik" przepisu art. 6 k.c. Przepis ten wyraża zasadę kontrydiktoryjności, zgodnie z którą ciężar dowodu spoczywa na stronach postępowania cywilnego i to strony, a nie sąd, pozostają dysponentem toczącego się postępowania i one ponoszą odpowiedzialność za jego wynik. Oznacza to, że to strona ma obowiązek wyraźnego powołania konkretnego środka dowodowego dla wykazania podnoszonych przez siebie twierdzeń, uzasadniających żądanie. W następstwie powyższych uwag, uznać należy, że przewidziana w powołanym przepisie możliwość powołania przez sąd dowodu z urzędu należy ograniczyć do sytuacji wyjątkowych.

Sąd może dopuścić dowód niewskazany przez strony jedynie w szczególnych sytuacjach procesowych o wyjątkowym charakterze. Nie jest on bowiem co do zasady władny zastąpić własnym działaniem bezczynność strony (vide: wyrok Sądu Najwyższego z 5 listopada 1997 r., sygn. akt III CKN 244/97, OSNC 1998, Nr 3, poz. 52). Działanie takie może znaleźć uzasadnienie w tych sytuacjach, w których ma to przeciwdziałać naruszeniu porządku prawnego, jak również wówczas, gdy obok interesu prywatnego występuje w sprawie interes publiczny, gdy zachodzi podejrzenie prowadzenia przez strony procesu fikcyjnego, gdy podmioty postępowania zachowują się sprzecznie z prawem oraz w sytuacji występowania w postępowaniu strony wyjątkowo nieporadnej, a więc kiedy przemawia za tym zapobieżenie uchybieniu zasadzie równości (równouprawnienia) stron (vide: wyrok Sądu Najwyższego z 30 stycznia 2007 r.; sygn. akt IV CSK 346/06, Legalis). W ocenie Sądu Okręgowego, żadna z opisanych wyżej sytuacji przykładowo uzasadniających powołanie dowodu z urzędu w przedmiotowej sprawie nie zaistniała.

Ponadto z okoliczności, że w dniu 1 października 2018 r. powódka została wezwana do opuszczenia nieruchomości i że opuściła ją ostatecznie w dniu 30 kwietnia 2019 r. nie wynika, że we wskazanym okresie korzystała z nieruchomości powodów bez tytułu prawnego (o czym w dalszych rozważaniach).

W konsekwencji, Sąd Okręgowy stwierdza, że wydając zaskarżony wyrok Sąd pierwszej instancji nie dopuścił się naruszenia wskazanych w skardze apelacyjnej przepisów prawa procesowego związanych z przebiegiem postępowania dowodowego. Tym samym, zgromadzony w sprawie materiał dowodowy Sąd Okręgowy uznaje za wystarczający dla rozstrzygnięcia a poczynione na jego podstawie ustalenia faktyczne przyjmuje za własne i wskazuje za podstawę rozstrzygnięcia.

Ocena kolejnego zarzutu naruszenia przepisów postępowania, z uwagi na jego charakter upoważnia do jego omówienia łącznie z oceną prawidłowości zastosowania przez Sąd pierwszej instancji przepisów prawa materialnego.

Tytułem wstępu, należy wyjaśnić, że również Sąd Okręgowy nie podziela poglądu zaprezentowanego przez stronę powodową i powielonego przez Sąd pierwszej instancji, zgodnie z którym, podstawą żądania jest zawarta między stronami umowa przedwstępna darowizny do jakiej miało dojść między córką powódki a pozwanymi. Wskazać należy, że ocena prawna stosunku jaki łączył strony w związku z zamieszkiwaniem powódki na nieruchomości stanowiącej własność pozwanych winna być oparta o przepisy o umowie użyczenia.

Wyjaśnienie powyższego stanowiska zostanie przedstawione w dalszej części przedmiotowego uzasadnienia a jego przywołanie na obecnym etapie rozważań stanowi niezbędny wstęp o oceny zgłoszonego w skardze apelacyjnej zarzutu wskazującego na naruszenie przez Sąd pierwszej instancji przepisów prawa procesowego - art. 205¹² § 2 w zw. z art. 161 k.p.c., polegające na oparciu rozstrzygnięcia na spóźnionych twierdzeniach strony powodowej co do podstawy prawnej roszczenia.

Zgadzając się co do zasady ze stanowiskiem pełnomocnika pozwanych, sprowadzającym się do stwierdzenia, że zawarte w piśmie procesowym z dnia 19 września 2022 r. („głos do protokołu”), argumenty przywołane przez stronę powodową nie mogły stanowić podstawy rozstrzygnięcia, wyjaśnić należy, że jak wynika z poczynionej na wstępie uwagi, w okolicznościach przedmiotowej sprawy nie sposób przyjąć, że nakłady na nieruchomość pozwanych były dokonywane przez powódkę w związku z wykonaniem umowy przedwstępnej darowizny. Tym samym przyjęcie przez

Sąd pierwszej instancji takiego założenia było błędne, co nie oznacza że Sąd ustalając przepisy prawne stanowiące bezpośrednią podstawę prawną zgłoszonego roszczenia dopuścił się błędu.

Przypomnieć bowiem należy, że pomimo błędnego założenia odwołującego się do rzekomo istniejącej między stronami przedwstępnej umowy darowizny, Sąd Rejonowy prawidłowo jako podstawę rozstrzygnięcia wskazał przepis art. 226 k.c. w zw. z art. 230 k.c.

W konsekwencji, Sąd Okręgowy wyjaśnia, że wskazane uchybienie ma jedynie pozorny charakter a co za tym idzie nie wpływa na treść rozstrzygnięcia.

Jednocześnie, mając na uwadze obszernie zastrzeżenia odnoszące się do przebiegu postępowania w związku z ewolucją stanowiska powódki (jej pełnomocnika) co do podstawy prawnej dochodzonego roszczenia Sąd Okręgowy z całą mocą podkreśla, że w obecnym stanie prawnym obowiązkiem strony (nawet strony działającej bez profesjonalnego pełnomocnika) nie jest jej wskazanie. Powyższe oznacza, że przyjęcie przez sąd innej kwalifikacji prawnej dochodzonego roszczenia niż podana w pozwie (lub wskazana w toku postępowania) nie narusza art. 321 § 1 k.p.c., chyba, że przyjęcie innej podstawy prawnej wymaga także zmiany okoliczności faktycznych poddanych pod osąd sądu rozpoznającego sprawę. Tym samym uznać należy, że wskazanie podstawy prawnej nie jest dla sądu wiążące i nawet wskazanie niewłaściwej podstawy prawnej przez zawodowego pełnomocnika nie może szkodzić jego mocodawcy.

W rozpoznawanej sprawie, co należy zaakcentować powódka pierwotnie opierała swoje żądanie na twierdzeniu, że strony łączyła umowa użyczenia. Zaznaczając, że Sąd Okręgowy aprobeje powyższe stanowisko wyjaśnić należy, że pominięcie twierdzeń zawartych w piśmie wniesionym po zamknięciu rozprawy nakazywało rozpoznać sprawę z uwzględnieniem powyższego stanowiska i dokonać analizy wynikającego z przeprowadzonych dowodów stanu faktycznego w oparciu o powyższe założenie. Odnotować również należy, że pełnomocnik powódki jako bezpośrednią podstawę dochodzonego roszczenia wskazał w tyku postępowania również przepisy art. 405 i art. 410 k.c. Nie oznacza to jednak, w ocenie Sądu Okręgowego, że tak określone stanowisko pozbawiało Sąd pierwszej instancji możliwości oceny zgłoszonego roszczenia w oparciu o przepisy art. 226 k.c. w zw. z art. 230 k.c. skoro podstawa faktyczna roszczenia opierała się na okoliczności, że powódka dokonała nakładów na nieruchomości stanowiącą własność pozwanych.

W uzupełnieniu powyższych uwag wyjaśnić należy, że powyższego stanowiska nie może podważać zastosowanie przez sąd pierwszej instancji art. 205³ § 4 k.p.c. i zobowiązanie pełnomocnika powódki do wskazania podstawy prawnej roszczenia. Podkreślenia wymaga, że w przepisach Kodeksu postępowania cywilnego nie przewidziano żadnych sankcji w razie niewykonania zobowiązania nałożonego na podstawie art. 205³ § 4 k.p.c. Nie ulega również żadnej wątpliwości, że nawet nałożenie powyższego obowiązku i określenie terminu jego realizacji nie może powodować, że strona traci prawo do wskazywania podstaw prawnych swoich twierdzeń i wniosków w dalszym toku postępowania. Trudno także byłoby traktować wskazywanie podstawy prawnej z opóźnieniem jako nadużycie prawa procesowego, w sytuacji, gdy takie wskazanie nie jest wiążące dla sądu – nie zwalnia go z obowiązku samodzielnej oceny roszczenia pod względem prawnym. Strona nie ma obowiązku podawania podstawy prawnej swoich żądań i wniosków (da mihi factum dabo tibi ius, iura novit curia).

Reasumując, to że strona powodowa zobowiązana przez Sąd zmieniła podstawę prawną swojego żądania opierając ją na art. 405 i 410 k.c. nie ma dla rozstrzygnięcia sprawy żadnego znaczenia.

Odnosząc się do zarzutów naruszenia prawa materialnego Sąd Okręgowy podziela zastrzeżenia pełnomocnika pozwanych wskazujące, że sąd pierwszej instancji błędnie przyjął, że stosunek prawny łączący strony miał swoje źródło na przedwstępnej umowie darowizny. Fakt, że pozwani (jak ustalił Sąd meriti) deklarowali chęć przekazania w przyszłości spornej nieruchomości wnuczce W. (córce powódki), nie może w żadnym wypadku doprowadzić do wniosku, że doszło do zawarcia tak określonej umowy. W tym zakresie Sąd Okręgowy w pełni podziela stanowisko skarżącego, że w powódka korzystała z nieruchomości powodów na podstawie zawartej w formie dorozumianej umowy użyczenia. Wskazana kwalifikacja prawna łączącego strony stosunku prawnego w okolicznościach przedmiotowej

sprawy jawi się jako oczywista i znajduje oparcie w dokonanych przez Sąd pierwszej instancji ustaleniach faktycznych określających wzajemne relacje stron, które wypełniają dyspozycję art. 710 k.c.

W okolicznościach przedmiotowej sprawy przyjęć również należało, że umowa została zawarta na czas nieokreślony.

Powyższe stanowisko nie może jednak prowadzić do osiągnięcia oczekiwanego przez stronę pozwaną skutku w postaci zmiany zaskarżonego orzeczenia i oddalenia powództwa.

Nie sposób bowiem podzielić zaprezentowanego w uzasadnieniu skargi apelacyjnej stanowiska, że „rzekome nakłady poczynione przez powódkę na sporną nieruchomość stanowiły nakłady konieczne, były w rozumieniu art. 713 k.c. kosztami utrzymania tej nieruchomości” i że na tej podstawie należało przyjąć, że powódce nie przysługuje prawo zwrotu tych nakładów. Stanowisko to nie znajduje potwierdzenia w ustaleniach faktycznych w zakresie w jakim skarżący sugerują, że nakłady dokonane przez powódkę należy uznać za tożsame z kosztami utrzymania nieruchomości. Dla Sądu Okręgowego oczywiste pozostaje przy tym, że pojęcia te („nakłady konieczne” i „koszty utrzymania nieruchomości”) nie są znaczeniowo równorzędne i co za tym idzie odnoszą się do różnych rodzajów wydatków związanych z korzystaniem z rzeczy użyczonych. Za zwykle koszty utrzymania rzeczy użyczonych uznać należy te wydatki i nakłady, które pozwalają zachować rzecz w stanie niepogorszonym, zgodnym z jej właściwościami i przeznaczeniem. Natomiast nakłady (również nakłady konieczne) wiążą się z elementem inwestycyjnym i prowadzą z reguły do zwiększenia wartości rzeczy.

W tym miejscu należy przywołać utrwalony w orzecznictwie i powołany również przez Sąd pierwszej instancji, pogląd wyrażony między innymi w wyroku Sądu Najwyższego z 18 grudnia 2018 r. (sygn. akt IV CSK 493/17, Legalis) oraz w wyrok Sądu Apelacyjnego w Gdańsku z dnia 12 kwietnia 2022 r., (sygn. akt V ACa 233/21), zgodnie z którym do rozliczenia nakładów na rzecz użyczoną, uzgodnionych przez strony i dokonanych w interesie biorącego w użyczenie, nie znajduje zastosowania art. 753 § 2 zdanie drugie w zw. z art. 713 k.c. Zgoda użyczającego wskazuje bowiem na istnienie między stronami porozumienia umownego dotyczącego dokonania nakładów, a porozumienie takie wyklucza uznanie, że powód dokonując nakładów działał sine mandatu w rozumieniu art. 752 k.c. Ustawodawca odsyła do negotiorum gestio jako modelowego rozwiązania kwestii rozliczenia nakładów w sytuacjach, w których podmiot, wykraczając poza swoje obowiązki i uprawnienia, ponosi wydatki i nakłady przynoszące korzyść drugiej stronie stosunku obligacyjnego, a nie czyni ich dla siebie.

Jak wynika z ustaleń faktycznych określających relacje stron w czasie trwania użyczenia oraz z treści protokołu sporządzonego przy okazji zdania nieruchomości przez powódkę pozwanym, ci ostatni akceptowali nakłady A. F. na nieruchomość a ich realizacja następowała w porozumieniu z użyczającymi.

W konsekwencji, wskazać należy, że wydając zaskarżony wyrok Sąd pierwszej instancji nie dokonał błędnej wykładni art. 710 w zw. z art. 713 zd. 1 k.c. i co za tym idzie prawidłowo przyjął, że nakłady nie podlegają rozliczeniu między stronami w oparciu o treść tych przepisów.

Wydając zaskarżone orzeczenie Sąd pierwszej instancji nie naruszył również art. 226 § 1 k.c. prawidłowo zasądzając na jego podstawie od pozwanych na rzecz powódki kwotę 26.480,00 zł tytułem zwrotu nakładów koniecznych.

Odnosząc się do powyższego zagadnienia w pierwszej kolejności należy jeszcze raz odwołać się do cytowanego już powyżej wyroku Sądu Najwyższego - Izba Cywilna z dnia 18 grudnia 2018 r. (sygn. akt IV CSK 493/17), w uzasadnieniu którego wyjaśniono, że jeżeli motywem zawarcia umowy użyczenia był bliski stosunek rodzinny między właścicielem a posiadaczem, to w przypadku gdy nieruchomość ulega zwrotowi na rzecz właściciela, posiadacz może żądać zwrotu nakładów użytecznych w granicach, w jakich zwiększają wartość rzeczy w chwili jej wydania właścicielowi. Osoba korzystająca z nieruchomości w takich okolicznościach nie może być rzecz jasna traktowana, jako posiadacz w złej wierze, gdyż jej uprawnienie do posiadania nieruchomości, a wraz z nim skutki tego posiadania regulowała umowa, a podstawą prawną rozliczeń może być w zależności od okoliczności odpowiednio stosowany art. 226 w zw. z art. 230 k.c.

Powyższy pogląd znajduje swoje potwierdzenie w postanowieniu Sądu Najwyższego z dnia 21 stycznia 2022 r. (sygn. akt I CSK 112/22), w którym wyjaśniono, że biorący w użyczenie dokonujący we własnym interesie i za zgodą właściciela (użyczającego) nakładów użytecznych na jego rzecz ma prawo do ich rozliczenia w takim zakresie, w jakim zwiększają one wartość rzeczy w chwili jej wydania właścicielowi (art. 226 § 1 w związku z art. 230 k.c. i art. 408 § 1 k.c.)

Przyjmując powyższe stanowisko za własne, Sąd Okręgowy wyjaśnia, że ma ono zastosowanie w przedmiotowej sprawie, zwłaszcza że w pierwszej z powołanych spraw zawisłych przed Sądem Najwyższym, zostało ono wyrażone w sprawie, w której pod ocenę poddano stan faktyczny praktycznie tożsamy z ustalonym w przedmiotowej sprawie.

Przepis art. 226 k.c. możliwość skutecznego żądania zwrotu nakładów przez posiadacza samoistnego uzależnia od jego dobrej wiary i charakteru dokonanych nakładów. Samoistny posiadacz w dobrej wierze może żądać zwrotu nakładów koniecznych o tyle, o ile nie mają pokrycia w korzyściach, które uzyskał z rzeczy. Zwrotu innych nakładów może żądać o tyle, o ile zwiększają wartość rzeczy w chwili jej wydania właścicielowi. Natomiast samoistny posiadacz w złej wierze może żądać jedynie zwrotu nakładów koniecznych, i to tylko o tyle, o ile właściciel wzbogaciłby się bezpodstawnie jego kosztem. Możliwość zastosowania powyższego przepisu w przedmiotowej sprawie, jak wskazano powyżej wynika z treści art. 230 k.c., zgodnie z którym przepisy dotyczące roszeń samoistnego posiadacza o zwrot nakładów na rzecz, stosuje się odpowiednio do stosunku między właścicielem rzeczy a posiadaczem zależnym, o ile z przepisów regulujących ten stosunek nie wynika nic innego.

Z podstawy faktycznej zaskarżonego orzeczenia wynika, że powódka wraz z rodziną zamieszkiwała w nieruchomości będącej własnością jej rodziców na podstawie zawartej na czas nieoznaczony umowy użyczenia i w trakcie trwania stosunku użyczenia poczyniła wraz z mężem, za zgodą rodziców zamanifestowaną chociażby przeniesieniem się do pomieszczeń gospodarczych znajdujących się w innym budynku posadowionym na nieruchomości, szereg prac remontowych i modernizacyjnych, licząc na uzyskanie w przyszłości właścicielskiego tytułu do nieruchomości dla siebie lub ich córki. Taki stan faktyczny wskazuje, że powódka była posiadaczem zależnym w dobrej wierze, skoro jej władztwo było oparte na tytule prawnym wynikającym z umowy i było sprawowane za zgodą właścicieli nieruchomości.

Powyższe oznacza, że w przedmiotowej sprawie powódka mogła domagać się, co do zasady tak zwrotu nakładów koniecznych jak i użytecznych.

Odnosząc się z kolei do kwalifikacji nakładów wyjaśnić należy, że musi ona uwzględniać ich charakteru i cel. Przez nakłady konieczne należy rozumieć nakłady finansowe, materiałowe lub nakład pracy, których celem jest utrzymanie rzeczy w stanie nie pogorszonym umożliwiającym normalne z niej korzystanie. Nakłady są konieczne, jeśli obiektywnie zapewniają normalne korzystanie z rzeczy i musiały je ponieść sam właściciel rzeczy, gdyby ją posiadał (np. wydatki na bieżące remonty, naprawy, konserwacje). Nakłady użyteczne stanowią natomiast nakłady zmierzające do ulepszenia rzeczy.

Jak wynika z ustaleń faktycznych nakłady dokonane przez powódkę obejmowały docieplenie domu, wymianę okna, drzwi wejściowe, wymianę drzwi wewnętrznych, położenie płytek w kuchni i gładzie w pokojach, wykonanie łazienki, montaż centralnego ogrzewania na piec węglowy. W ocenie Sądu Okręgowego w okolicznościach przedmiotowej sprawy nakłady te należało uznać za użyteczne. Skutkowały one bowiem zwiększeniem wartości nieruchomości, nie będąc jednocześnie niezbędne dla jej wykorzystania w celach mieszkaniowych. Powyższe wynika również z treści opinii biegłej, która stwierdziła, że na skutek przeprowadzenia powyższych prac wartość nieruchomości wzrosła.

W tym miejscu przypomnieć należy, że zgłoszony przez skarżącego zarzut naruszenia art. 226 k.c. został oparty na założeniu, że nakłady dokonane przez powódkę miały charakter konieczny. Powyższe rozważania przesądzały o nieskuteczności powyższego zarzutu, a odmiennej niż wskazano wyżej kwalifikacji dokonanych nakładów nie mogło przesądzać stwierdzenie Sądu pierwszej instancji, że „doprowadzały lokal do elementarnego standardu”.

Nawet jednak gdyby uznać, że nakłady jakie powódka poczyniła na nieruchomości mają jedynie konieczny charakter, nie sposób zgodzić się z twierdzeniami skarżącego, że w odwołaniu do treści powołanego przepisu powódce może przysługiwać zwrot nakładów koniecznych wyłącznie wtedy, gdy ich poniesienie nie znajduje swojego pokrycia w korzyściach, jakie uzyskała w związku z korzystaniem z rzeczy, i że wobec faktu, iż przez wiele lat bezpłatnie zamieszkiwała nieruchomość pozwanych osiągnęła korzyści przewyższające wartość nakładów.

Twierdzenie skarżącego opiera się bowiem na wadliwym utożsamieniu korzyści posiadacza w dobrej wierze z zaoszczędzonymi przez niego ewentualnymi wydatkami na czynsz najmu budynku, który musiałby ponieść, gdyby nie posiadał nieruchomości, lecz ją najmował. W ocenie Sądu Okręgowego w okolicznościach przedmiotowej sprawy przez korzyści posiadacza należy rozumieć efektywne korzyści w postaci pożytków naturalnych lub cywilnych osiągniętych z rzeczy. Powyższe wynika z faktu, że korzyść wynikająca z oszczędności związanej z brakiem konieczności wynajmowania budynku wynikała z umowy użyczenia łączącej strony. Tak długo jak długo stosunek użyczenia trwał powódka miała zapewnione wskazane korzyści bez względu na to czy dokonywała jakichkolwiek nakładów. Jednocześnie jak wyjaśnił Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 29 lipca 2021 r. (sygn. akt I CSKP) 128/21), wyłączenie roszczenia posiadacza w dobrej wierze o zwrot nakładów koniecznych w zakresie, w jakim mają one pokrycie w korzyściach uzyskanych z rzeczy, zapobiega postawieniu posiadacza samoistnego w sytuacji lepszej niż posiadającego właściciela. Przecież także właściciel, chcąc uzyskać pożytki z rzeczy, musi ponieść konieczne nakłady na jej utrzymanie, a zatem jego korzyść ekonomiczna wyraża się różnicą między wartością poniesionych nakładów a wysokością uzyskanych z rzeczy pożytków. Nie można tego założenia zastosować do korzyści polegającej na zaoszczędzonym wynagrodzeniu za korzystanie z rzeczy. Zaoszczędzony wydatek (w tej sprawie kwota czynszu, którą według rynkowych stawek miałby zapłacić pozwany, gdyby był najemcą przedmiotowych budynków) nie stanowi jednak ściśle rzecz ujmując, korzyści osiągniętej „z rzeczy”, zaś posiadacz w dobrej wierze jest przecież zwolniony od obowiązku zapłaty właścicielowi wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy.

Na koniec należy wyjaśnić, że Sąd Okręgowy nie podziela również zarzutu nieuwzględnienia w zaskarżonym orzeczeniu zarzutu potrącenia.

Nie sposób zaakceptować stanowiska zawartego w skardze apelacyjnej, że zasadność potrącenia nie budzi zatem wątpliwości a spory co do powyższego mogłyby zaś odnosić się wyłącznie co do wysokości roszczenia przysługującego pozwany.

Formułując powyższy zarzut pełnomocnik pozwanych nie dostrzega, że z ustalenia, iż z dniem 10 sierpnia 2018 r. powódka została wezwana do opuszczenia nieruchomości w terminie do dnia 30 września 2018 r., zaś nieruchomość została opuszczona przez powódkę dopiero z dniem 30 kwietnia 2019 r. nie oznacza, że w tym okresie korzystała z nieruchomości bez tytułu prawnego a co za tym idzie, że pozwany przysuguje w tym zakresie wynagrodzenie w wysokości równowartości czynszu najmu, jaki mogliby uzyskać, gdyby nie bezumowne korzystanie przez Powódkę (roszczenie wzajemne). Wskazany zarzut nie uwzględnia bowiem treści art. 715 k.c. zgodnie z którym, jeżeli umowa użyczenia została zawarta na czas nieoznaczony, użyczenie kończy się, gdy biorący uczynił z rzeczy użytek odpowiadający umowie albo gdy upłynął czas, w którym mógł ten użytek uczynić. Powyższe oznacza, że wezwanie do wydania nieruchomości jakie pozwani wystosowali do powódki w dniu 10 sierpnia 2018 r. nie mogło przesądzać o skutecznym rozwiązaniu umowy użyczenia z dniem 30 września 2018 r. Ustalenie tego, czy biorący uczynił lub mógł uczynić użytek z rzeczy zgodnie z umową możliwe jest tylko wówczas, gdy umowa użyczenia określa cel, dla osiągnięcia którego została ona zawarta, pozwani formułując powyższy zarzut nie zaproponowali żadnych dowodów pozwalających na ustalenie powyższej okoliczności. W innych przypadkach do zakończenia stosunku użyczenia ustanowionego na czas nieoznaczony konieczne jest wypowiedzenie umowy użyczenia. Wypowiedzenia dokonać mogą obie strony umowy. Brak terminu ustawowego określającego okres wypowiedzenia powoduje konieczność przyjęcia, że okres ten musi być ustalony w sposób racjonalny, uwzględniający okoliczności sprawy. W przedmiotowej sprawie, okres jakiego pozwani udzielili powódce na znalezienie mieszkania pozwalającego na zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych jej i jej rodziny z pewnością nie spełniał wskazanych wyżej kryteriów.

Powyższe, w połączeniu z powołanymi wyżej argumentami dotyczącymi nieusprawiedliwionego braku inicjatywy dowodowej dla wykazania wysokości ewentualnego odszkodowania za bezumowne korzystanie z rzeczy, uzasadniało w ocenie Sądu Okręgowego uznanie, że pozwani nie udowodnili zgłoszonego do potrącenia roszczenia. Brak tym samym podstaw aby uznać, że wydając zaskarżone orzeczenie Sąd pierwszej instancji dopuścił się naruszenia art. art. 498 § 1 k.c. i w konsekwencji jego niezastosowanie polegające na nieuwzględnieniu zarzutu potrącenia.

Sąd pierwszej instancji nie naruszył również powołanego przepisu art. 498 § 1 k.c. przez nieuwzględnienie zarzutu potrącenia co do kwoty 4.456,74 zł.

Przypominając, że wskazana kwota według pozwanych stanowiła równowartość nakładów jakie poczynili w celu przywrócenia nieruchomości do stanu sprzed użyczenia, Sąd Okręgowy wyjaśnia, że wskazana okoliczność nie została udowodniona.

W toku przeprowadzonego postępowania Sąd I instancji ustalił bowiem jedynie (w oparciu o zgromadzony materiał dowodowy), że pozwani po przejęciu nieruchomości dokonali zakupów materiałów budowlanych za wskazaną wyżej kwotę. Tymczasem analiza złożonych przez stronę pozwaną faktur wskazuje, że zakupy jakie poczynili we wskazanym przez siebie okresie obejmowały również nabycie: pompy do wody i kremu (...), węża ogrodowego i opaski, chryzantemy doniczkowej, narzędzi malarskich, szlifierki kątovej, piasku i cementu (faktury VAT: k. 150, 151, 154, 155, 156, 160, 169, 171). Próba obciążenia powódki obowiązkiem zwrotu kosztów wskazanych wyżej zakupów, w istocie tylko dlatego, że zostały poniesione nie znajduje żadnego uzasadnienia, a przytoczona w skardze apelacyjnej argumentacja w sposób nieuprawniony pomija treść przepisu art. 718 § 1 k.c., zgodnie z którym po zakończeniu użyczenia biorący do używania obowiązany jest zwrócić użyczającemu rzecz w stanie nie pogorszonym; jednakże biorący nie ponosi odpowiedzialności za zużycie rzeczy będące następstwem prawidłowego używania.

Na koniec, odnosząc się jeszcze do omawianego zarzutu wyjaśnić należy, że również w ocenie Sądu Okręgowego, przytoczony w uzasadnieniu Sądu pierwszej instancji argument, że skoro działania powódki polegające na czynieniu nakładów na nieruchomość doprowadziły do podwyższenia jej wartości, nie sposób uwzględnić prezentowane przez pozwanych stanowisko, że spowodowały one również pogorszenie stanu nieruchomości związane z jej nieprawidłowym użytkowaniem.

Mając powyższe na uwadze, Sąd Okręgowy, na podstawie art. 385 k.p.c. orzekł o oddaleniu wniesionej skargi apelacyjnej.

O kosztach procesu za instancję odwoławczą, Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 98 k.p.c., ustalając, że powódce należy się od pozwanych solidarnie kwota 1800 zł., tytułem zwrotu kosztów zastępstwa adwokackiego w postępowaniu apelacyjnym określona na podstawie § 2 ust 5 w zw. z § 10 ust 1 pkt 1 rozporządzenia w sprawie opłat za czynności adwokackie.

Paweł Hochman