

**Sygn. akt II Ca 20/13**

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 28 sierpnia 2013 roku

Sąd Okręgowy w Szczecinie II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Dorota Gamrat - Kubeczak
Sędziowie:	SSO Marzenna Ernest SSO Zbigniew Ciechanowicz (spr.)
Protokolant:	sekr. sądowy Małgorzata Idzikowska-Chrzęszczewska

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 28 sierpnia 2013 roku w S.

sprawy z powództwa **M. U.**

przeciwko **H. P. vel J.**

o zapłatę

na skutek apelacji wniesionej przez powoda

od wyroku Sądu Rejonowego w Gryfinie

z dnia 10 października 2012 r., sygn. akt I C 360/11

1. **oddala apelację;**

2. **zasądza od powoda M. U. na rzecz pozwanej H. P. vel J. kwotę 1.200 (jednego tysiąca dwustu) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.**

**Sygn. akt II Ca 20/13**

Uzasadnienie wyroku z dnia 28 sierpnia 2013 r.:

**Powód M. U.** domagał się zasądzenia od H. P. vel J. kwot: 6 827,24 zł tytułem rozliczenia za poniesione przez powoda wydatki i nakłady na nieruchomość będącą własnością pozwanej położoną w Ż. przy ul. (...) oraz 17 000 zł tytułem bezpodstawnego wzbogacenia się pozwanej kosztem majątku powoda.

Powód podał, iż w domu pozwanej wymienił całą instalację elektryczną, okna i drzwi wewnętrzne, zewnętrzne, wyremontowane zostały łazienka i WC, wykonana została podłoga drewniana w salonie oraz zostały położone panele na piętrze, kuchnia została wyposażona w meble wykonane na zamówienie. W holu i na poddaszu zostały wykonane szafy typu Komandor. Poddasze zostało gruntownie wyremontowane, ocieplone oraz zabudowane płytami gipsowo – kartonowymi, wyszpachlowane i pomalowane. Wszelkie prace wykonane zostały za zgodą i przy pełnej aprobacie

pozwaniej. Ponadto powód zgodził się na prośbę pozwaniej z uwagi na jej trudną sytuację finansową na przekazywanie jej co miesiąc poczynając od lipca 2006 r. po 1 000 zł. Niekiedy były to większe kwoty. Comiesięczne wpłaty miały, po zawarciu umowy sprzedaży, zostać zaliczone na poczet ceny poprzez potrącenie. Powód wpłacił na konto pozwaniej w sumie kwotę 17 000 zł.

Nadto powód zgodnie z umową użyczenia regulował wszelki opłaty za zużycie mediów w budynku, także za zużycie generowane przez pozwaną.

**Pozwana H. P. vel J.** wniosła o oddalenie powództwa, zaprzeczając temu by zawierała z powodem jakiegokolwiek umowy dotyczące remontu nieruchomości lub jej sprzedaży. Pozwana wskazała m.in., że kwoty przekazywane na jej konto przez powoda stanowiły opłaty za media, co wynikało z porozumienia stron.

Wyrokiem z dnia 10 października 2012 r. Sąd Rejonowy w Gryfinie rozpoznając powództwo wyżej opisane w sprawie I C 360/11 oddalił je i zasądził od powoda na rzecz pozwaniej tytułem zwrotu kosztów postępowania kwotę 2 417 zł.

Powyższe rozstrzygnięcie oparto o następujące ustalenia faktyczne:

M. U. zamieszkiwał u H. J. na podstawie ustnej umowy użyczenia, a następnie umowy pisemnej od 21 lutego 2001 r.

Dom pozwaniej złożony był z części mieszkalnej i części warsztatowej. W latach 1997 – 1999 dokonano adaptacji części warsztatowej na mieszkalną i zamieszkał tam syn H. P. vel J. J. P. vel J.. Wyprowadził się z tej części budynku w 2005 r. do wybudowanego domu.

Zamieszkanie w lokalu opuszczonym przez J. P. vel J. zaproponowano M. U., który w tym czasie zamieszkiwał w wynajmowanym mieszkaniu w S.. Strony rozważały również zawarcie umowy sprzedaży części nieruchomości M. U., ale do ostatecznego porozumienia nie doszło.

Strony uzgodniły, że w części budynku zamieszka M. U. wraz z rodziną. Zamieszkiwanie miało odbywać się na zasadzie użyczenia, z tym, że M. U. będzie ponosił wszelkie opłaty związane z dostarczaniem mediów do nieruchomości.

M. U. z rodziną jesienią 2005 r. wprowadził się do części budynku zamieszkiwanej przez H. P. vel (...) i przystąpił do remontu części opuszczonej przez J. P. vel J.. W ramach remontu uzupełnione zostało ocieplenie poddasza, wymieniono wszystkie okna na poddaszu, w tym połaciowe i wstawiono jedno dodatkowe okno połaciowe. Na drewnianą podłogę położono panele, zamontowano szafę typu Komandor i wymieniono instalację elektryczną. Wymieniono drzwi wewnętrzne wraz z ościeżnicami. Pomalowano schody na inny kolor. Przebudowano toaletę i łazienkę. Wymieniono glazurę i terakotę w kuchni. Przerobiono instalację kanalizacyjną i wodną. Położono podłogę z drewna egzotycznego na parterze. Na tym poziomie wymieniono również jedno okno. W przedsionki zainstalowano szafę Komandor i wymieniono terakotę. Wymieniono drzwi wejściowe. Położono płyty gipsowo - kartonowe na ścianach. Sąd I instancji uznał, iż przeprowadzone prace miały na celu przede wszystkim dostosowanie przedmiotu użyczenia do upodobań M. U. i jego rodziny, acz część wymienianych instalacji była już zużyta.

M. U. płacił H. J. również opłaty za zużywane media. Płatności odbywały się początkowo przelewem na konto w okresie od lipca 2006 r. do września 2007 r, a następnie do ręki. Opłaty co do zasady regulowała H. J. jedynie sporadycznie płacił je osobiście M. U..

Oceniając tak ustalony stan faktyczny Sąd Rejonowy uznał powództwo za niezasadne.

Żądanie w zakresie zapłaty kwoty 6.827,24 zł w ocenie Sądu I instancji powód wywodził z treści art. 713 k.c. w zw. z art. 756 k.c.

Sąd Rejonowy uznał, że skoro strony łączyła umowa użyczenia, to powód nie był obowiązany do czynienia jakichkolwiek nakładów na rzecz użyczoną. By żądać zwrotu wydatków stosownie do przepisów dotyczących prowadzenia cudzych spraw bez zlecenia nakłady poczynione na rzecz musiały by mieścić się w granicach zakreślonych

przez art. 752 k.c., a zatem winny być dokonane z korzyścią osoby, której sprawę prowadzi, i zgodnie z jej prawdopodobną wolą, przy zachowywaniu należytej staranności. Sąd Rejonowy ocenił umowę użyczenia za umowę, która nie ma charakteru wzajemnego, gdzie świadczeniu użyczającego nie odpowiada świadczenie biorącego, bowiem nie jest on zobowiązany do żadnych świadczeń. Tym samym uznał, iż nie podlegają zwrotowi te nakłady, które zostały poczynione nie w interesie dającego rzecz w użyczenie, a jedynie w celu przystosowania rzeczy do upodobań biorącego rzecz do użyczenia. Za takie nakłady została uznana znaczna część nakładów poczynionych przez powoda, jak część remontu łazienki i toalety, wymiana drzwi wewnętrznych, położenie na ścianach płyt gipsowo – kartonowych, wymiana podłóg, którą sam powód motywował względami estetyki.

Sąd Rejonowy uznał, że dwie z przedstawionych przez powoda faktur mają się nijak do uzasadnienia żądania, bo z zakresem przeprowadzonego remontu nie da się połączyć zakupu przewodów komputerowych i lustra. Z treści pozostałych faktur, w sytuacji gdy Sąd I instancji nie dysponując wiadomościami specjalnymi z zakresu budownictwa nie jest w stanie odtworzyć, które nabyte przedmioty przeznaczono do dokonania nakładów w interesie dającego w użyczenie.

Powód nie wykazał również, by pozwana potwierdziła jego czynności. Powód zapewne w braku jakichkolwiek dowodów na powyższą okoliczność usiłował wykazać tą okoliczność domniemaniem faktycznym opierającym się na założeniu, że skoro pozwana o remoncie wiedziała i się mu nie sprzeciwiała to czynność potwierdziła w całym zakresie. Tymczasem domniemanie to nie może w żadnej mierze doprowadzić do ustalenia wnioskowanego faktu. Strony łączyły stosunki pokrewieństwa, a powód pozostawał pod opieką pozwanej od wielu lat, przed zawarciem umowy z 2005 r. (Boviem w tej dacie strony zawarły ponownie umowę użyczenia, tym razem połowy budynku). Taki charakter stosunków stron powodował to, że pozwana nie sprzeciwiała się na dostosowanie przez powoda lokalu do jego upodobań. W ocenie Sądu I instancji brak sprzeciwu nie oznacza, że czynności te pozwana potwierdziła jako dokonane z jej korzyścią i zgodnie z jej wolą. Nakłady zbytkowne na rzecz prowadzone są przede wszystkim zgodnie z wolą dokonującego nakładów i z jego korzyścią. Powód zatem winien wykazać, że pozwana nie tylko nie sprzeciwiała się remontowi, ale również zaaprobowała jego efekt i rzecz w stanie ulepszonym chciała zachować dla siebie. Wymontowanie znacznej części nakładów przez powoda przeczy zaś temu by remont został dokonany również na rzecz pozwanej i powód wiedział o jej potwierdzeniu w zakresie dokonanych prac. Gdyby bowiem do potwierdzenia rzeczywiście doszło to odłączenie przynależności, byłoby zachowaniem bezprawnym – przestępstwem z art. 278 k.k., albowiem powód zabierałby rzecz cudzą. Skoro zatem powód wyprowadzając się z lokalu pozwanej zabrał wszystko co odłączyć się dało, to postąpił jak osoba zabierająca nakłady na rzecz cudzą, a tym samym wykazał, że w tej dacie nie uważał, by nakłady te poczynił na rzecz pozwanej i by ona czynność tą potwierdziła.

Oceniając zasadność żądania zapłaty kwoty 17 000 zł. Sąd I instancji ponownie podkreślił, iż powód winien wskazać stosownie do treści art. 6 k.c. że w istocie łączył go z pozwaną stosunek prawny, z tytułu którego świadczył i że podstawa świadczenia odpadła, czego jednak nie uczynił. Sąd Rejonowy uznał, iż pozwana była jedynie biernym obserwatorem rozmów powoda z jej synem R. J., którego inicjatywą był projekt sprzedaży nieruchomości i to on prowadził rozmowy z powodem. Sąd uznał również za niezaskługujące na wiarę twierdzenia powoda co do przyczyn, dla których część kwot z tytułu ceny świadczył gotówką a część przelewem. Bezspornym było, że powód obowiązany był ponieść koszty mediów. W ocenie Sądu Rejonowego powód nie przedstawił żadnego pokwitowania pozwanej na to, by w okresie od lipca 2006 r. do września 2007 r. płacił jej za media inne kwoty niż przelewane na jej konto. Za nieracjonalne uznano zeznania powoda, że początkowo zarówno należności za media jak i płatności na poczet ceny uiszczał w formie gotówkowej, a następnie gdy zorientował się, że pozwana może nie chcieć zawrzeć umowy sprzedaży zaczął należności tytułem ceny przelewać przekazem by mieć dowód na ich zapłatę, gdyż osoba która chce mieć dowód dokonania płatności przelewem wpisuje w tytule przelewu rodzaj płatności. Tymczasem powód wskazywał jako tytuł przelewu „zasilenie konta”. Konkludując te rozważania Sąd Rejonowy wskazał, iż wykluczenie funkcji dowodowej przelewów przy jednoczesnym braku wykazania by w tym okresie powód dokonywał płatności za media w formie gotówkowej nakazuje przyjąć za wiarygodną wersję pozwanej, która wskazywała, że taka forma płatności była wynikiem pracy powoda, który często nie przebywał w miejscu zamieszkania i rachunki płacił swoistym ryczałtem, później dopłacając,

ewentualne niedobory. Okoliczność tą potwierdza również i to, że przelewy te czasami były wykonywane w wysokości wyższej niż umówiona według słów powoda.

Wyrok Sądu Rejonowego w Gryfinie z dnia 10 października 2012 r. zaskarżył w całości powód żądając jego zmiany przez zasądzenie od pozwanej na rzecz powoda kwoty 23 827,24 złotych wraz z ustawowymi odsetkami od dnia doręczenia powództwa do dnia zapłaty, ewentualnie uchylenie i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania przez Sąd I instancji.

Zaskarżonemu orzeczeniu apelujący zarzucił:

1. naruszenie przepisów postępowania, które miało wpływ na treść orzeczenia:

a. art. 217 KPC w zw. z art. 236 KPC poprzez ich niezastosowanie, polegające na nierozpoznaniu przez Sąd wniosków dowodowych i niedopuszczeniu oraz nieprzeprowadzeniu przez Sąd Rejonowy dowodów w postaci dokumentów wskazanych przez stronę powodową w pozwie z 21 grudnia 2011 r., piśmie z 09 lutego 2012 r., piśmie z 13 czerwca 2012 r., co doprowadziło do zdekompletowania materiału dowodowego wskazanego przez powoda i uniemożliwiło rozpoznanie istoty sprawy; Sąd nie dopuścił m. in. dowodów z faktur VAT i potwierdzeń przelewów, na których powód oparł roszczenie i jego wysokość,

b. art. 386 § 4 KPC poprzez nierozpoznanie przez Sąd Rejonowy istoty sprawy, będący wynikiem nierozpoznania wniosków dowodowych, niedopuszczenia i nieprzeprowadzenia dowodów z dokumentów wskazanych przez powoda w pozwie z 21 grudnia 2011 r., piśmie z 9 lutego 2012 r., piśmie z 13 czerwca 2012 r., co uniemożliwiło poczynienie jakichkolwiek ustaleń faktycznych, co do nakładów dokonanych przez powoda, czy bezpodstawnego wzbogacenia się pozwanej o kwotę 17 000 zł,

c. art. 328 § 2 KPC w zw. z art. 316 § 1 KPC poprzez ich niezastosowanie, polegające na sporządzeniu uzasadnienia orzeczenia w sposób wadliwy, bo z pominięciem wskazania dowodów, na których Sąd się oparł dokonując ustaleń faktycznych i wymienienia przyczyn, dla których innym dowodom Sąd odmówił wiarygodności i mocy dowodowej, co prowadzi do poważnych wątpliwości, czy rzeczywiście Sąd Rejonowy wydając wyrok miał na uwadze całokształt materiału zebranego w sprawie w dniu zamknięcia rozprawy,

d. art. 233 § 1 KPC poprzez jego niewłaściwe zastosowanie, polegające na dokonaniu oceny dowodów z naruszeniem zasad swobodnej oceny materiału dowodowego, logiki i doświadczenia życiowego, a to: dowodu z przesłuchania stron, zeznań Z. T., J. P., A. M. (1), R. P., D. P., M. O. (1) i M. O., G. K., E. U., potwierdzeń przelewów od lipca 2006 r. września 2007 r.

2. wymienione uchybienia doprowadziły do powstania sprzeczności ustaleń Sądu z zebrany w sprawie materiałem dowodowym, poprzez przyjęcie, że:

a. zamieszkiwanie M. U. i jego rodziny w nieruchomości pozwanej odbywało się na podstawie użyczenia podczas, gdy powód wprowadził się do nieruchomości pozwanej z zamiarem nabycia na własność, a nie z zamiarem bezpłatnego u Niej zamieszkiwania,

b. powód uzgodnił z pozwaną, że w ramach umowy użyczenia będzie ponosił całość kosztów za media podczas, gdy powód na podstawie zawartego z pozwaną porozumienia, co do zakupu nieruchomości, miał ponosić całość opłat, z uwagi na fakt, że pozwana miała dożywootnio zamieszkiwać z powodem i jego rodziną w jednym domu

c. pozwana wypowiedziała powodowi umowę użyczenia, bo zaprzestał On uiszczania opłat za media, podczas gdy pozwana nie twierdziła, że przed wypowiedzenia umowy użyczenia powód zalegał pozwanej z płatnościami za media,

d. nie doszło do zawarcia pomiędzy stronami porozumienia w zakresie sprzedaży nieruchomości pozwanej M. U., podczas gdy porozumienie takie zostało zawarte, gdyż właśnie na tej podstawie powód wykonał kompleksowy

remont nieruchomości pozwanej i wprowadził się do niej, na tej podstawie także pokrywał całość opłat za media oraz przekazywał na rzecz pozwanej dodatkowo kwotę 1 000 zł miesięcznie,

e. przeprowadzone przez powoda prace remontowe miały na celu „dostosowanie” przedmiotu użyczenia do upodobań M. U. podczas, gdy powód nie miał zamiaru przeprowadzenia remontu przedmiotu użyczenia, tylko remontu nieruchomości, której lada moment miał stać się właścicielem

f. płatności za media powód przekazywał pozwanej przelewem na konto w okresie od lipca 2006 r. do września 2007 r., podczas gdy było dokładnie odwrotnie - w okresie od lipca 2006 r. do września 2007 r. opłaty za media powód płacił gotówką do rąk H. P., a następnie od października 2007 r. przelewem na konto pozwanej,

g. strony łączyła umowa użyczenia podczas, gdy była to umowa nienazwana, podobna do umowy użyczenia, wynika to wprost z przesłuchania stron, zamiaru i celu umowy, którym było zawarcie umowy sprzedaży, a do czasu jej zawarcia bezpłatne zamieszkiwanie przez powoda w nieruchomości pozwanej aż do uregulowania przez pozwaną formalności umożliwiających sprzedaż nieruchomości powodowi,

h. strony łączyła umowa użyczenia, pomimo iż umowa taka została zawarta w 2001 r. i zakończona w związku z wyprowadzeniem się powoda do S.. Ponowne zamieszkanie powoda w nieruchomości pozwanej miało miejsce dopiero w 2005 r. po zawarciu pomiędzy stronami porozumienia, którego causa opierała się na promesie zawarcia przez pozwaną z powodem umowy sprzedaży nieruchomości zaraz po załatwieniu niezbędnych formalności,

i. pozwana nie potwierdziła czynności powoda, podczas, gdy potwierdziła Ona czynności powoda, polegające na wykonaniu remontu w Jej nieruchomości, poprzez zgodę na remont przed jego przeprowadzeniem, jak też przez aprobatę po przeprowadzeniu prac remontowych przez powoda,

j. zabranie przez powoda, w sposób niekolizyjny dla lokalu, podczas wyprowadzki mebli i przedmiotów stanowiących Jego własność przesądza, iż nakłady poczynione na remont nieruchomości, tj. ocieplenie poddasza, wymianę okien, wymianę instalacji elektrycznej, przebudowę łazienki i toalety, wymianę glazury i terakoty, wymianę instalacji kanalizacyjnej i wodnej w łazience, z których korzysta pozwana, nie zostały poczynione z korzyścią dla pozwanej, podczas gdy tak właśnie było

k. powód nie wykazał, by łączył Go z pozwaną stosunek prawny, którego podstawa upadła, podczas gdy z zeznań powoda, świadków E. U., R. P., D. P., A. M. (2), M. i M. O. wynika, że strony łączyło porozumienie ukierunkowane na sprzedaż nieruchomości pozwanej powodowi

l. zapis „zasilenie konta” w tytułach przelewów dokonywanych przez powoda na rzecz pozwanej w okresie od lipca 2006 r. do września 2007 r. odnosił się do opłat za media, podczas gdy powód przekazywał pozwanej w tym okresie po 1 000 zł miesięcznie, które ta przeznaczała „na życie” czyli zasilając Jej konto, by w przyszłości odliczyć sumę wpłat stanowiących wielokrotność 1 000 zł od ustalonej ceny sprzedaży,

m. powód zawarł umowę sprzedaży nieruchomości pozwanej z osobą nieuprawnioną, którą był R. J., podczas gdy to z pozwaną M. U. poczynił ustalenia, m. in. dotyczące ceny, która została określona w wysokości 300 000zł, a miała zostać

pomniejszona o sumę dokonanych przez powoda wpłat (po 1.000 zł) na rzecz pozwanej i opłat za media wygenerowanych przez pozwaną

3. błędne ustalenia faktyczne miały doprowadzić do naruszenia przepisów prawa materialnego

a. art. 713 KC w zw. z art. 756 KC w zw. z art. 742 KC poprzez jego niezastosowanie w sytuacji, gdy pozwana potwierdziła czynności dokonane przez M. U., nadając im skutki zlecenia,

b. art. 410 KC w zw. z art. 405 KC poprzez jego niezastosowanie podczas, gdy pozwana bezpodstawnie wzbogaciła się kosztem majątku powoda, który świadczył na rzecz pozwanej w okresie od lipca 2006 r. do września 2007 r. kwotę

po 1 000,00 zł miesięcznie w ramach zawartego przez strony porozumienia, a po tym okresie zaprzestał wpłat, gdyż pozwana nie chciała wywiązać się obietnicy sprzedaży nieruchomości za kwotę 300 000,00 zł - zatem podstawa świadczenia powoda odpadła, stąd zaniechanie dalszych wpłat po 1 000,00 zł miesięcznie.

Odpowiadając na apelację powoda H. P. vel J. zażądała jej oddalenia jako bezzasadnej podzielać ustalenia i rozważania Sądu i instancji. Pozwana zażądała zasądzenia od powoda kosztów postępowania apelacyjnego.

### **Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

Za słuszne uznać należy spostrzeżenie apelującego o złożoności relacji prawnych między stronami. Trafnie również powód kwestionuje wnioski Sądu I instancji sprowadzające się do uznania wzajemnych relacji stron związanych z korzystaniem z nieruchomości pozwanej jako umowy użyczenia. Zasadne również powód podkreśla fakt pełnej zgody i aprobaty pozwanej dla jego czynności remontowych mających miejsce na nieruchomości w Ż..

Tym niemniej wskazane uchybienie nie mogły mieć wpływu na trafność rozstrzygnięcia Sądu I instancji.

Na wstępie zwrócić należy uwagę, iż wbrew zarzutom powoda niedopuszczenia oraz nieprzeprowadzenia przez Sąd Rejonowy dowodów w postaci dokumentów wskazanych przez stronę powodową w pozwie z 21 grudnia 2011 r., piśmie z 9 lutego 2012 r., piśmie z 13 czerwca 2012 r., tj. dowodów z faktur VAT i potwierdzeń przelewów, na których powód oparł roszczenie i jego wysokość Sąd I instancji takie dowody przeprowadził, co wynika wprost z treści protokołu rozprawy poprzedzającej zamknięcie sprawy (k. 356).

Oceniając roszczenie dotyczące zapłaty kwoty 6 827,24 zł. umknęło Sądowi I instancji dokonane przez niego ustalenie, które słusznie uznał za bezsporne, iż w 2005 r., kiedy do nieruchomości pozwanej wprowadził się powód z rodziną, a strony uzgodniły, że powód będzie ponosił wszelkie opłaty dotyczące mediów dostarczonych do nieruchomości. Takie ustalenie wskazuje wprost na charakter relacji prawnej między stronami. Umowa użyczenia jako umowa nie mająca charakteru wzajemnego, nieodpłatna nie odpowiada relacji stron. Taki stan faktyczny wskazuje wprost na związanie stron ustawowym wzorcem umowy najmu opisanej w treści art. 659 § 1 i 2 k.c. Skoro powód otrzymał do używania część nieruchomości powódki i zobowiązał się do pokrywania kosztów mediów zużytych zarówno przez swoją rodziną jak i pozwaną, to było to jego świadczenie stanowiące ekwiwalent możliwości korzystania z rzeczy pozwanej.

Zakwalifikowanie relacji prawnej stron jako umowy najmu nakazuje do kwestii związanych z rozliczaniem nakładów poniesionych na przedmiot najmu stosować normy dotyczące umowy najmu. Już tylko z wyjaśnień powoda wynika, iż poczynione przez niego nakłady na nieruchomość pozwanej nie miały charakteru nakładów koniecznych opisanych w treści art. 663 k.c. Aczkolwiek, analiza dowodów dokonana przez Sąd I instancji nie odnosiła się do tej kwestii, to już tylko opierając się na oświadczeniach i zeznaniach powoda uznać należy wydatki opisane pozwem za niespełniające kryteriów nakładów koniecznych, do pokrycia których zobowiązana byłaby pozwana. Powód nie wyczerpał aktów staranności opisanych w przywołanym przepisie - nie wskazał, iż rzecz wynajęta nie jest zdalna do umówionego użytku, ani nie wyznaczył pozwanej odpowiedniego terminu do dokonania naprawy.

Zaprezentowany przez powoda materiał dowodowy nie prowadzi również do wykazania, iż poniesione przez niego wydatki to nakłady ulepszające nieruchomość pozwanej, gdyż wartość ulepszeń o jakich mowa w art. 676 k.c. nie może być utożsamiana w prosty sposób z sumą wydatków poniesionych na ich dokonanie (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 9 listopada 2000 r., II CKN 339/00 LEX nr 536762). Z tego względu przedstawione przez powoda faktury dokumentujące poniesione koszty dokonania ulepszeń nie mogły być wystarczającym dowodem dla przyjęcia tezy, iż faktycznie poprzez poniesienie tych kosztów nieruchomość została ulepszona. Wartość ulepszeń wiązać bowiem należy ze wzrostem wartości rzeczy z chwili jej zwrotu, co w okolicznościach niniejszej sprawy oznaczało konieczność przeprowadzenia dowodu z opinii biegłego, a takiego wniosku dowodowego powód nie składał.

Bezzasadne było również żądanie zwrotu kwoty 17 000 zł tytułem bezpodstawnego wzbogacenia pozwanej. Powód do pozwu załączył 15 odpisów potwierdzeń przelewów na rachunek bankowy pozwanej dokonanych od 4 lipca 2006 r. do 5 września 2007 r., czyli na przestrzeni 15 miesięcy. Dwanaście przelewów dotyczyło kwoty 1 000 zł, zaś trzy

kwot wyższych (1500 zł, 1200 zł, 1900 zł, 1400 zł). Średnio na jeden miesiąc przypadało 1133,33 zł. Co prawda, powód twierdzi, iż rachunki za media uiszczał do rąk pozwanej osobno, tym niemniej twierdzenie to nie koresponduje z innymi dowodami. Zwrócić należy uwagę na to, iż sam powód podaje, iż koszty mediów podczas zamieszkiwania jego rodziny w Ż. były znaczne i do momentu wyprowadzenia się określa je na 30 000 zł (k. 349). Z treścią takich oświadczeń może korespondować wysokość należności za media opisana na rachunkach złożonych przez pozwaną. W takich okolicznościach ustalenia Sądu I instancji, iż opisana kwota dotyczyła zapłaty za media nie może być uznana za dowolną. Podkreślenia wymaga, iż uzasadnienie apelacji nie zawiera jakiegokolwiek analizy materiału dowodowego, która mogła by prowadzić, co do tego fragmentu ustaleń faktycznych Sądu I instancji, do odmiennych wniosków. Marginalnie jedynie przypomnieć należy, iż z treści zeznań E. U., żony powoda nie prowadzi do jednoznacznych wniosków co do charakteru kwot uiszczanych na rachunek bankowy pozwanej. Świadek zeznała, iż „umówiliśmy się z pozwaną, co do kwot, które będziemy płacić a konto sprzedaży i ponosiliśmy koszty utrzymania nieruchomości. To były kwoty 1 000 zł, czasem wyższe... Rachunki płaciliśmy gotówką dla pani H., pani H. nam je przedstawiła i jej płaciliśmy” (k. 206). Żadna z przesłuchiwanych osób nie była naocznym świadkiem przekazywania przez powoda pozwanej pieniędzy stanowiących zapłatę za media. Reasumując, powód nie wykazał, aby wpłaty kwoty 17 000 zł dotyczyły przyszłej umowy nabycia nieruchomości. Suma tych kwot wskazywać może na to, iż dotyczyła ona zapłaty za media czy koszty funkcjonowania nieruchomości.

Wątek dotyczący ewentualnego niewywiązania się pozwanej z uzgodnień dotyczących zbycia powodowi nieruchomości nie ma, w ocenie Sądu Okręgowego praktycznego przełożenia na zasadność roszczeń powoda i to mimo tego, iż Sąd odwoławczy nie podziela ustaleń Sądu Rejonowego, iż rozmowy dotyczące ewentualnego nabycia nieruchomości pozwanej przez powoda toczyły się bez jej udziału.

O tym, iż takie rozmowy były wspominał świadek J. P. vel J. (k. 152a), M. J. (k. 199), A. M. (2) (k. 199), M. O. (2) (k. 202), D. J. (k. 202), R. J. (k. 204), E. U. (k. 205). Z treści tych zeznań wynikało jednak jedynie to, iż strony planowały transakcję na przyszłość, że kwestia własności nieruchomości w chwili zamieszkania powoda na nieruchomości nie była uregulowana. Jedynie z twierdzeń powoda wynikało, iż wszystkie istotne elementy umowy sprzedaży nieruchomości pozwanej za wyjątkiem daty transakcji zostały uzgodnione. Okoliczności te pozwalają jedynie na przyjęcie, iż między stronami były rozmowy o ewentualnym nabyciu nieruchomości.

Gdyby nawet przyjąć istnienie między stronami umowy przedwstępnej dotyczącej sprzedaży nieruchomości Ż. w rozumieniu art. 390 k.c. to odszkodowanie ograniczało by się do rzeczywiście poniesionej przez powoda straty w granicach tzw. ujemnego interesu umownego, np. wszelkie koszty, wydatki, nakłady poczynione w związku z zawarciem umowy przedwstępnej, w szczególności opłaty, jakie strona uiszczała przy sporządzaniu umowy przedwstępnej w formie aktu notarialnego, koszty podróży, jakie strona poniosła w celu zawarcia umowy przedwstępnej, wydatki poniesione na porady prawne, opłaty fiskalne, szkody pozostające w normalnym związku z przekonaniem, że dojdzie do zawarcia umowy przyrzeczonej, wydatki mające na celu przygotowanie umowy przyrzeczonej, np. wydatki związane z uzyskaniem potrzebnych dokumentów, koszty uzyskania kredytu. Powód w niniejszej sprawie nie wykazał, aby kwota 17 000 zł była uiszczona jako „rata” na poczet ceny nabycia nieruchomości. Zawraca uwagę, to iż mimo twierdzenia powoda o poniesieniu nakładów na nieruchomość pozwanej w kwocie 80 000 zł i twierdzeniu o istnieniu umowy między stronami o możliwości zaliczenia tego wydatku na cenę zakupu nieruchomości, powód przedkłada rachunki i faktury na zakup materiałów za niespełna 7 000 zł podając, iż pozostałe utracił podczas przeprowadzki. Powód nie opisał okoliczności utraty dowodów zakupu materiałów na znaczną kwotę, co uprawdopodobnia tezę, iż rachunków takich mogło nie być. A to z kolei prowadzi do wniosku, iż powód prowadził remont zajmowanej przez swoją rodzinę części nieruchomości nie mając oczekiwać zwrotu wydatków, które poniósł ze względu na swoją wygodę, w celu podniesienia standardu zamieszkania. Z zeznań powoda wynikało, że zajmował w budynku pozwanej w okresie od jesieni 2005 r. do grudnia 2009 r. około 110-120 m<sup>2</sup> powierzchni mieszkalnej ponosząc jedynie koszty nabycia mediów.

Mając powyższe rozważania na uwadze Sąd Okręgowy na podstawie art. 385 k.p.c., oddalił apelację powoda.

Zgodnie z regułą odpowiedzialności stron za wynik procesu, w oparciu o przepis art. 98 § 1 k.p.c., w związku z przepisami § 13 ust 1 pkt 1 w zw. z § 6 pkt. 4 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz.U. z 2002r. Nr 163, poz. 1348 z późn. zm.) zasądzone od powoda na rzecz pozwanej kwotę 1 200 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego przed Sądem drugiej instancji, o czym orzeczono w punkcie 2 wyroku.