

Sygn. akt III Ca 518/15

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 30 czerwca 2015 r.

Sąd Okręgowy w Gliwicach III Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący - Sędzia SO Elżbieta Matyasik

Sędzia SO Lucyna Morys - Magiera (spr.)

SR (del.) Roman Troll

Protokolant Paulina Kozioł

po rozpoznaniu w dniu 22 czerwca 2015 r. w Gliwicach

na rozprawie

sprawy z powództwa M. O. i A. O.

przeciwko I. G.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Rejonowego w Rybniku

z dnia 23 stycznia 2015 r., sygn. akt I C 609/11

1. zmienia zaskarżony wyrok:

a) w punkcie 1 o tyle, że zasądza od pozwanej na rzecz powodów kwotę 1.083, 69 zł ( tysiąc osiemdziesiąt trzy złote sześćdziesiąt dziewięć złotych ) z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia 1 października 2012 roku;

b) w punkcie 3 w ten sposób, że zasądza od powodów solidarnie na rzecz pozwanej kwotę 2.417 zł ( dwa tysiące czterysta siedemnaście złotych);

c) w punkcie 4 o tyle, że kwotę 7.909,06 zł ( siedem tysięcy dziewięćset dziewięć złotych sześć groszy ) nakazuje ściągnąć od powodów solidarnie;

2. oddala apelację w pozostałej części;

3. zasądza od powodów solidarnie na rzecz pozwanej kwotę 3.507 zł ( trzy tysiące pięćset siedem złotych ) tytułem zwrotu kosztów postępowania odwoławczego.

SSR (del.) Roman Troll SSO Elżbieta Matyasik SSO Lucyna Morys - Magiera

**Sygn. akt III Ca 518/15**

## UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 23 stycznia 2015 r. Sąd Rejonowy w Rybniku w pkt 1 zasądził od pozwanej I. G. na rzecz powodów solidarnych A. O. i M. O. kwotę 46.126,00 zł (czterdziestu sześciu tysięcy stu dwudziestu sześciu złotych) z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia 1 października 2012 r.; w pkt 2 oddalił powództwo w pozostałym zakresie; w pkt 3 zasądził od pozwanej I. G. na rzecz powodów solidarnych A. O. i M. O. kwotę 4.741,00 zł (czterech tysięcy siedmiuset czterdziestu jeden złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu; w pkt 4 nakazał ściągnąć od pozwanej I. G. na rzecz Skarbu Państwa Sądu Rejonowego w Rybniku kwotę 7.909,06 zł (siedmiu tysięcy dziewięciuset dziewięciu złotych sześciu groszy) tytułem poniesionych wydatków.

Powodowie A. O. i M. O. wnieśli o zasądzenie solidarnie od pozwanej I. G. kwoty 46.126,00 zł wraz z odsetkami ustawowymi od daty wniesienia powództwa oraz o zasądzenie kosztów procesowych, w tym kosztów zastępstwa procesowego. W uzasadnieniu podnieśli, iż powódka A. O. zamieszkiwała w nieruchomości zabudowanej budynkiem jednorodzinny, położonym w C. przy ul. (...), stanowiącej własność pozwanej I. G. począwszy od listopada 1990 r. W dniu 7 listopada 1990 r. pozwana wystawiła powódce pełnomocnictwo do zarządu i administrowania przedmiotową nieruchomością. Po ślubie w 1991 r. do domu wprowadził się za zgodą pozwanej M. O.. Powodowie przez lata dokonywali poza zwykłymi naprawami i konserwacją wielu nakładów na nieruchomość. Pozwana i jej mąż średnio raz w roku przyjeżdżała do Polski i zatrzymywała się wówczas w domu zajmowanym przez powodów, aprobowała poczynione nakłady, których zwrotu powodowie pozwem dochodzą. W dniu 11 września 2008 r. powódka zawarła z pozwaną umowę najmu wskazanej nieruchomości. Na skutek wypowiedzenia ze strony pozwanej, stosunek ten uległ rozwiązaniu z dniem 30 kwietnia 2011 r. W pozwie zaznaczono również, iż powódka była posiadaczem w dobrej wierze, do dnia zawarcia umowy najmu posiadaczem samoistnym, zaś po tej dacie – posiadaczem zależnym.

W toku postępowania powodowie podtrzymali swe stanowisko, powołując dodatkowo jako podstawę dochodzonych roszczeń przepisy dotyczące bezpodstawnego wzbogacenia oraz przepisy o zwrocie nakładów poczynionych przez posiadaczy w dobrej wierze (art. 226 § 1 kc). prowadzeniu cudzych spraw bez zlecenia. Wniesiono ponadto o zasądzenie wynagrodzenia pełnomocnika w wysokości 4-krotności stawki przepisanej.

W odpowiedzi na pozew pozwani wnieśli o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie solidarnie na rzecz pozwanych kosztów postępowania wraz z kosztami zastępstwa procesowego według norm przepisanych. W ocenie pozwanych, powódka A. O. zamieszkała w domu stanowiącym własność pozwanej na podstawie umowy najmu, przy czym początkowo czynsz był uiszczany bezgotówkowo, a to w zamian za sprawowanie bieżącej opieki nad babcią powódki, E. B., nadzoru nad stanem technicznym budynku i jego otoczenia, a w razie potrzeby dokonywania na własny koszt niezbędnych napraw i remontów oraz konserwacji urządzeń technicznych, sanitarnych i budowlanych, pielęgnacji ogrodu i odśnieżania w zimie, opłacania na własny koszt podatku od nieruchomości oraz ubezpieczenia. Pozwana zarzuciła że raz dała pieniądze na podatek od nieruchomości. poza tym powódka miała brać pieniądze od babci która się zajmowała i z tego płacić za remonty. Wszelkie poważniejsze remonty miały być uzgadniane wcześniej z wynajmującymi, a nie były i dlatego nie zwróci ich

równowartości powodom, zaś nieruchomość została wydana powódce w stanie dobrym. Dopiero po zawarciu pisemnej umowy najmu w dniu 11 września 2008 r., powódka była zobowiązana do uiszczania symbolicznego czynszu, pozostałe zaś zasady użytkowania nieruchomości pozostały bez zmian tj. obowiązek sprawowania zarządu czy administracji. Pomimo żądań i zastrzeżeń, przeprowadzane remonty nie były wcześniej uzgadniane z pozwanymi, w związku z tym pozwana odwołała udzielone pełnomocnictwo. Pozwana nie kwestionowała poniesienia nakładów, lecz podważała ich konieczność.

Sąd Rejonowy ustalił, że pozwana I. G. jest właścicielką nieruchomości zabudowanej domem jednorodzinny, położonej w C. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy w Rybniku prowadzi księgę wieczysta o nr KW (...)376. Powódka A. O. jest jej bratanicą. Po wyjeździe pozwanej do Niemiec w jej domu zamieszkiwała samotnie jej matka, E. B..

W listopadzie 1991 r. pozwana I. G. i powódka A. O. ustaliły, że A. O. w celu opieki nad E. B. i posesją zamieszkała w domu pozwanej. W dniu 7 listopada 1991 r. pozwana udzieliła powódce pełnomocnictwa do zarządu i administrowania nieruchomością. W 1991 r. po ślubie z powódką, w domu zamieszkał również M. O., za zgodą pozwanej.

Jak ustalono, pozwani I. i E. G. przyjeżdżali raz lub dwa razy w roku na około 2 tygodnie do Polski, zatrzymując się w domu w C.. W czasie tych wizyt, strony porozumiewały się co do konieczności i zakresu przeprowadzanych remontów i napraw. Powódka zgłosiła im konieczność wymiany okienka w łazience, wymiany instalacji CO i grzejników. Pozwana i jej mąż zgodzili się na to wprost, a po wymianie OC przyjechali do Polski i E. G. stwierdził, że mogli to zrobić 1 tydzień wcześniej bo już byłoby ciepłej. Kontakt odbywał się również na drodze telefonicznej. Pozwani nie protestowali przeciwko wprowadzanym przez powodów zmianom w mieszkaniu ani nie zgłaszali zastrzeżeń co do utrzymania ogrodu. Pozwana i jej mąż mówili tylko "róbcie tak żeby było dobrze". Po śmierci E. B. w dniu 11 czerwca 1996 r. powodowie nadal zamieszkiwali wskazany dom, za zgodą pozwanej.

Sąd Rejonowy stwierdził, że w dniu 11 września 2008 r. powódka wraz z pozwaną zawarły umowę najmu nieruchomości. W umowie powódka zobowiązała się do dokonywania bieżących remontów i napraw na terenie posesji oraz do usuwania, zmiatania, zmywania, zbierania odpadów oraz odśnieżania terenu wokół posesji. Bez zgody pozwanej powódka nie mogła dokonywać żadnych zmian przeznaczenia i charakteru zajmowanych pomieszczeń. Po ustaniu stosunku najmu powódka zobowiązała się zwrócić lokal w stanie nie pogorszonym. Z dniem 1 lutego 2010 r. pozwana odwołała udzielone powódce pełnomocnictwo. Pismem z dnia 15 października 2010 r. pozwana wypowiedziała powódce stosunek najmu, przy czym stosunek uległ rozwiązaniu z dniem 30 kwietnia 2011 r. Na mocy ugody zawartej przed Sądem Rejonowym w Rybniku w dniu 22 marca 2012 r. w sprawie II C 80/11 między powodami pozwaną i jej mężem, małżonkowi O. opuścili zajmowany dom z dniem 30 września 2012 r.

Jak ustalono, powodowie dbali o zamieszkiwaną nieruchomość, opłacali podatek od nieruchomości, dokonywali drobnych napraw. W czasie zamieszkiwania w spornej nieruchomości powodowie, własnymi środkami i siłami oraz z pomocą rodziny dokonali następujących remontów i napraw:

- wymiana instalacji wewnętrznej wodno-kanalizacyjnej w 1998 r.,
- wymiana CO i grzejników w latach 1998, 2001, 2003-2006, 2007,
- wymiana i modernizacja wewnętrznej instalacji elektrycznej i oświetleniowej w latach 1998, 2000, 2001, 2002, 2003, 2004, 2006,
  
- wymiana urządzeń sanitarnych w łazience i kuchni w latach 1999, 2001, 2002, 2006,
- wymiana wykładziny ściennej z płytek w łazience w 1998r.,
- wykonanie sufitu podwieszanego w łazience w 1998r.,
- wymiana wykładziny z płytek na posadzce w łazience w 1998r.,
- wykonanie podsufitek w 1998r.,
  
- położenie gładzi, wykładzina z płytek na ścianach w kuchni, tapetowanie sufitu, malowanie ścian i sufitu w kuchni w 2001r.,
  
- wykonanie podsufitek i zabudowy belek rustykalnych na suficie w kuchni w 2002r.,
- wymiana wykładziny posadzki w kuchni w latach 2002/2003,
- wymiana stolarki okiennej na okna z PCV w latach 1998, 2000, 2003,
- wymiana drzwi zewnętrznych wejściowych do budynku oraz drzwi na taras w 2003r.,
- wymiana stolarki drzwiowej wewnętrznej w latach 1998, 2003,
- konserwacja pokrycia dachowego z papy w 2003r.,
- skucie płytek na ścianach tarasu i wejścia do budynku i wykonanie tynku w 2003r.,
- położenie gładzi gipsowej na ścianach i sufitach na parterze w 2003r.,
- położenie wykładziny dywanowej wraz z listwami przyściennymi w holu w 2003r.,
- położenie paneli podłogowych na parterze w latach 2006, 2009,
- wykonanie podsufitki z płyt gipsowo-kartonowych w dużym pokoju w 2006r.,
- rozbiórka komina i odtworzenie komina z cegły klinkierowej w 2007r.,
- wykonanie pokrycia dachowego z papy termozgrzewalnej, wymiana obróbek blacharskich, uszczelnienie pokrycia w sierpniu/wrzeźniu 2008r.,

- wymiana rynny i rur spustowych daszku nad tarasem w 2009r.,
- malowanie pomieszczeń parteru w latach 2001, 2004, 2006, 2007,
- wymiana ogrodzenia drewnianego i konserwacja ogrodzenia z blach falistych w 2000 r.

Sąd Rejonowy uznał, że wymiana instalacji wodno-kanalizacyjnej była konieczna z uwagi na jej zużycie rury były zarośnięte. Wymiana instalacji centralnego ogrzewania była spowodowana jej nieszczelnością. Ponadto z powodu grubych rur i żeliwnych grzejników (rurowo-żebrowych) nie sposób było utrzymać w domu prawidłowej temperatury, a nowa instalacja jest bardziej oszczędna. Grzejniki także stanowiły element podlegający znacznemu zużyciu wskutek upływu czasu.

Konserwację pokrycia dachowego z papy należy przeprowadzać co parę lat. Z powodu przeciekającego dachu, przerdzewiałych i odpadających blach, dokonano jego generalnego remontu. Remont ten był wskazany, gdyż pomimo konserwacji po około 20 latach wymiana papy i tak jest konieczna ze względu na jej zużycie nasłonecznienie, popękanie. Odnośnie wymiany komina, to wobec położenia budynku na terenie szkód górniczych oraz wymiana pokrycia dachowego, remont ten był uzasadniony. Okres trwałości rur i rynien w chwili ich wymiany także minął.

Wartość dokonanych remontów według stanu na dzień 30 września 2012 r. wyniosła w przybliżeniu 58.191,12 zł brutto. Średnioważony stopień zużycia technicznego wyniósł 33,02%. Odnośnie wartości wymiany rur i rynien oraz paneli podłogowych, ich wartość wynosiła łącznie 1083,69zł.

Powyższy stan faktyczny Sąd Rejonowy ustalił na podstawie dokumentów złożonych do akt sprawy, opinii biegłego K. D. wraz z wyjaśnieniami, przesłuchania stron oraz zeznań świadków wymienionych w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku. Opinię biegłego na podstawie, której ustalono wartość nakładów Sąd ocenił jako spójną i rzetelną. Poprzedziło ją przeprowadzenie oględzin z udziałem biegłego i stron, podczas których powodowie wskazywali jakie remonty wykonywali, a pozwana nie zaprzeczyła, a jedynie twierdziła, że te remonty nie były potrzebne. Wskazano, że biegły na rozprawie w dniu 20 stycznia 2015 roku w odpowiedzi na zarzut czy nakłady były konieczne wskazał stopień zużywalności poszczególnych części budynku, posługując się książką zawierającą średni czas zużywalności materiałów. Biegły uwzględnił zużycie nakładów przez powodów do chwili wypowiedzenia umowy i uwzględnił to przy wycenie ich wartości. Strony w tezie dowodowej nie zażądały wskazania, że ma to być dzień późniejszy tj. opuszczenie lokalu przez powodów tj. 30 września 2011 roku, chociaż na rozprawie 9 października (...) były obecne i mogły sprecyzować tą tezę. Biegły przyjął, że od momentu wypowiedzenia pozwana mogła już dysponować nieruchomością.

Sąd pierwszej instancji zaznaczył, że biegły słusznie wskazał, że wycena nakładów, w sposób jaki chciała pozwana, przez porównanie wartości domu na początku i po 20 latach w dwóch sytuacjach: przy przyjęciu prawidłowej gospodarki i złej gospodarki, jest bardzo hipotetyczna i obliczenie jest obciążone błędem. Obliczenie takie nie oddaje rzeczywistej wartości nakładów dokonywanych w kolejnych latach i zużywanych przez kolejne lata. Wskazał biegły, że wartość domu po latach zmniejsza się mimo nakładów.

W tym stanie rzeczy uznał Sąd Rejonowy, że powództwo zasługiwało na uwzględnienie. Jedynie w zakresie żądanych odsetek okazało się częściowo niezasadne.

W oparciu o ustalony stan faktyczny, stwierdził, iż począwszy od listopada 1990 r. aż do zawarcia umowy najmu w dniu 11 września 2008 r. pozwaną i powódkę łączyła umowa użyczenia z art. 710 kc. Powodowie wykonali swoje zobowiązanie zachowali dom w stanie nadającym się do użytku i do mieszkania, a powódka dysponowała zgodą pozwanej na stwierdzone prace remontowe. Działała także zgodnie z jej interesem, utrzymując nieruchomość w dobrym stanie, zwiększając jej użyteczność i dokonując ulepszeń.

Natomiast od czasu zawarcia umowy najmu 11 września 2008r. dokonywane przez powodów zmiany w domu należy rozpatrywać z punktu widzenia treści umowy stron oraz obowiązujących powszechnie przepisów. W umowie powódka zobowiązała się m.in. do dokonywania bieżących remontów i napraw na terenie posesji. Bez zgody pozwanej powódka nie mogła dokonywać żadnych zmian przeznaczenia i charakteru zajmowanych pomieszczeń. Po ustaniu stosunku

najmu powódka zobowiązała się zwrócić lokal w stanie nie pogorszonym. Należy przy tym wskazać, że zgodnie z art. 680<sup>1</sup> kc, obojgu powodom przysługiwał status najemców w związku z zawartą umową najmu.

Zdaniem Sądu pierwszej instancji do wskazanego stosunku najmu ze względu na status powodów, będących lokatorami, znajduje zastosowanie ustawa z dnia 21 czerwca 2001 r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego, w szczególności art. 6a i 6b, zgodnie z którymi najemca jest m.in. obowiązany utrzymywać lokal oraz pomieszczenia, do używania których jest uprawniony, we właściwym stanie technicznym i higieniczno-sanitarnym określonym odrębnymi przepisami oraz przestrzegać porządku domowego. Najemcę obciąża naprawa i konserwacja m.in. podłóg, posadzek, wykładzin podłogowych oraz

ściennych okładzin ceramicznych, szklanych i innych; innych elementów wyposażenia lokalu i pomieszczeń przynależnych przez: a) malowanie lub tapetowanie oraz naprawę uszkodzeń tynków ścian i sufitów, b) malowanie drzwi i okien, wbudowanych mebli, urządzeń kuchennych, sanitarnych i grzewczych.

W niniejszej sprawie powodowie po zawarciu umowy najmu 11 września 2011r. wykazali jedynie wymianę rynien i rur spustowych. Zdaniem Sądu były to prace, które nie obciążały ich jako najemców, ale zrobili to za wyraźną zgodą pozwanej był to nakład konieczny, bo rynny były dziurawe. Jednocześnie, abstrahując od zgody pozwanej na wymienione remonty, strona pozwana nie domagała się usunięcia wskazanych ulepszeń, wprowadzonych mimo braku pisemnej umowy dotyczącej rozliczeń z tego tytułu. Pozwanej pozostało więc uprawnienie do zatrzymania ulepszeń za zwrotem ich wartości, uwzględniającej stopień zużycia według stanu na dzień opróżnienia lokalu. Uznał, że łączna obecna wartość wymienionych wyżej nakładów wynosi 56.666,66 zł. Uwzględnia ona wartość poczynionych nakładów według aktualnych cen oraz stopień ich zużycia przez samych powodów.

Roszczenie powodów o zwrot wartości poczynionych nakładów znajduje oparcie także w art. 226 § 1 kc w zw. z art. 230 kc, przy przyjęciu dobrej wiary po stronie powodów. Zważył, że z przywołanych przepisów wynika przede wszystkim chwila powstania roszczenia, którą jest moment wydania nieruchomości przez posiadacza zależnego. Od tego momentu, zarówno przypadku umowy użyczenia (art. 719 kc), jak i umowy najmu (art. 677 kc) biegnie wedle Sądu Rejonowego dopiero termin przedawnienia. Jego zdaniem nie było podstaw do zasądzenia od pozwanej odsetek ustawowych od dnia wniesienia pozwu, gdyż w tej dacie roszczenie o zwrot nakładów nie było jeszcze wymagalne. Z racji, że przedmiotowa nieruchomość została wydana w dniu 30 września 2012 r., uzasadnionym było żądanie odsetek ustawowych dopiero od dnia 1 października 2012 r., zgodnie z art. 481 § 1 i 2 kc. Oddalono powództwo tylko co do odsetek.

O kosztach postępowania orzeczono w oparciu o art. 100 zd. 2 kpc, gdyż powodowie ulegli tylko co do roszczenia o odsetki ustawowe.

Na zasadzie art. 113 ust 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych nakazano ściągnąć od pozwanej na rzecz Skarbu Państwa koszty sądowe.

Apelację od tego wyroku wniosła pozwana zarzucając zarzut przedawnienia roszczenia powodów na zasadzie art. 719 kc uznając, że przedawnienie roszczeń o zwrot nakładów na rzecz ze strony biorącego w używanie następuje w terminie roku od dnia zwrotu rzeczy.

Skarżąca ponadto zarzucała, że doszło do sprzeczności ustaleń z treścią zebranego materiału dowodowego, bowiem ustalono, że w trybie art. 718 kc podlegają odliczeniu nakłady przyjęte przez Sąd Rejonowy, ponadto, że wartość ulepszeń odpowiada sumie wydatków na ich poniesienie, podczas gdy winna odpowiadać wzrostowi wartości rzeczy, kwestionując przy tym zasadność poczynienia ustaleń o opinię biegłego K. D.. Wskazywała, że wbrew stwierdzeniom Sądu kwestionowała zasadność poczynienia nakładów przez powodów, kwestionując nadto ich charakter i celowość ponoszenia.

Apelująca domagała się zmiany zaskarżonego wyroku i oddalenia powództwa w całości oraz zwrotu kosztów procesu, ewentualnie uchylecia zaskarżonego wyroku i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi

pierwszej instancji. Na rozprawie odwoławczej ponadto pełnomocnik pozwanej wniósł o zwrot kosztów postępowania apelacyjnego.

W odpowiedzi powodowie domagali się oddalenia apelacji pozwanej i zwrotu kosztów postępowania odwoławczego.

**Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

***Apelacja pozwanej była zasadna o tyle, że skutek musiał odnieść zarzut przedawnienia zgłoszony przez nią na etapie postępowania drugoinstancyjnego.***

Odnosząc się do ustaleń faktycznych poczynionych przez Sąd pierwszej instancji uznał Sąd Odwoławczy, iż zostały one poczynione prawidłowo, w oparciu o zgromadzony materiał dowodowy oferowany przez obie strony procesu reprezentowane przez wykwalifikowanych pełnomocników i należycie oceniony. W szczególności zaaprobował Sąd Okręgowy ocenę miarodajności dla dokonania wiążących ustaleń co do stanu faktycznego i wiarygodności opinii biegłego K. D. wraz z wyjaśnieniami biegłego odnośnie jej tez. Opinia ta była sporządzona profesjonalnie, w sposób jasny i wyczerpujący dawała odpowiedź na wszelkie pytania w zakresie tez wskazanych przez Sąd pierwszej instancji. Istotnym jest, że strona pozwana miała możliwość zgłaszania zastrzeżeń i pytań do biegłego, którą zresztą wykorzystwała, nie zgłaszając dalszych wniosków dowodowych. Wskazać wypada, iż na obecnym etapie postępowania nie ma już miejsca na kwestionowanie opinii biegłego, którą wypadało uznać z powyższych przyczyn za wiążącą. Odnośnie dotychczasowego stanowiska pozwanej w odniesieniu do poczynionych przez powodów nakładów również ustalenie Sądu Rejonowego znalazło poparcie w materiale dowodowym.

Z tych wszystkich przyczyn Sąd Okręgowy przyjął za własne ustalenia faktyczne dokonane przez Sąd pierwszej instancji, bez konieczności ponownego ich przytaczania. Jediną modyfikacją ustaleń było stwierdzenie przez Sąd drugiej instancji, że także wymiana paneli podłogowych miała miejsce po zawarciu przez strony umowy najmu nieruchomości, czyli po dniu 11 września 2008r., gdyż jak wynikało to z materiału dowodowego, w szczególności przesłuchania powodów oraz opinii biegłego, wymiana paneli miała miejsce w 2009r. Wartość nakładu na wymianę rynien i rur spustowych zgodnie z opinią biegłego ustalono na 563,45zł, zaś położenie paneli podłogowych w 2009r. – 520,24zł, łącznie: 1083,69zł.

Zdaniem Sądu Odwoławczego uznać należało za zasadny zarzut przedawnienia dochodzonego roszczenia, zgłoszony przez pozwaną w apelacji. Zarzut taki może przy tym być przedstawiony skutecznie na obecnym etapie postępowania. W istocie roszczenia w umowie użyczenia o zwrot nakładów zarówno koniecznych, jak i użytecznych stają się wymagalne z chwilą zwrotu rzeczy (tak: wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 11 marca 2014 r., I ACa 1124/13, LEX nr 1458900).

Sąd Odwoławczy zważył, że zwrot rzeczy w rozumieniu art. 229 § 1 k.c. może nastąpić także w sposób przewidziany w art. 349 k.c. Wówczas bowiem zaistniała możliwość dowolnego dysponowania nieruchomością oraz zgodna zmiana dotychczasowego statusu posiadacza rzeczy w wyniku odzyskania swobody dysponowania nieruchomością przez właścicielkę. Taka sytuacja ma miejsce n.p. kiedy strony zakańczając umowę użyczenia nieruchomości, zawierają umowę jej najmu. Od tej też daty wypada liczyć początek rocznego biegu terminu przedawnienia dochodzonego roszczenia o zwrot nakładów na rzecz, zgodnie z normą art. 719 kc (zob.: uchwała Sądu Najwyższego z dnia 22 lipca 2005 r. III CZP 47/05, OSNC 2006/6/100 wraz z uzasadnieniem). Powyższe spowodowało uznanie dochodzenia roszczenia powodów za poprzedzający okres za przedawnione, skutkiem czego nie mogło być ono skutecznie dochodzone. Zbędnym było więc odnoszenie się merytorycznie do zarzutów apelacji w tej mierze.

W zakresie natomiast dotyczącym żądania zwrotu nakładów na wymianę rynien i rur oraz paneli podłogowych dokonanych po dniu 11 września 2008r., stwierdzić wypadało za Sądem pierwszej instancji, iż podlegały one zwrotowi na warunkach i zasadach przez niego przyjętych, w oparciu o dowód w opinii biegłego, który wszechstronnie ocenił ich celowość, konieczność i charakter oraz wartość. Te rozważania Sąd Odwoławczy w pełni podzielił, nie akceptując stanowiska skarżącej, kwestionującej na obecnym etapie tezy opinii biegłego.

**Z tych wszystkich przyczyn zmieniono zaskarżony wyrok we wskazanym wyżej zakresie, na zasadzie art. 386 § 1 kpc. W pozostałej części natomiast apelację oddalono z mocy art. 385 kpc jako niezasadną.**

**Skutkiem tego rozstrzygnięcia była ingerencja w wyrzeczenie o kosztach postępowania pierwszoinstancyjnego; uznając, że pozwana uległa jedynie w nieznaczej części na zasadzie art. 100 zd. 2 kpc obciążono przegrywających powodów obowiązkiem zwrotu całości kosztów na jej rzecz. Stanowi je wynagrodzenie pełnomocnika pozwanej będącego adwokatem, obliczone zgodnie z § 6 pkt 5 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu. Całością nieuiszczonych kosztów sądowych, kontynuując powyższą zasadę z art. 100 zd. 2 kpc obciążono przegrywających powodów na zasadzie art. 113 ust. 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych.**

**O kosztach postępowania odwoławczego orzeczono w myśl art. 100 zd. 2 kpc w zw. z art. 108 § 1 kpc przyjmując, że apelująca uległa jedynie w nieznaczej części swojego żądania. Powodów jako przegrywających obciążono obowiązkiem zwrotu na jej rzecz kosztów za drugą instancję w postaci wynagrodzenia pełnomocnika będącego adwokatem w wysokości 1200zł stosownie do § 6 pkt 5 w zw. z § 13 ust. 1 pkt 1 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu oraz opłaty od apelacji w kwocie 2307zł.**

SSR (del.) Roman Troll SSO Elżbieta Matyasik SSO Lucyna Morys – Magiera