

Sygn. akt I ACa 411/14

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 14 października 2014 roku

Sąd Apelacyjny w Lublinie I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący: SA Elżbieta Patrykiewicz

Sędziowie: SA Bożena Oworuszko

SO /del/ Ewa Mierzejewska (spr.)

Protokolant: st.sekr. sąd. Dorota Kabala

po rozpoznaniu w dniu 14 października 2014 roku w Lublinie

na rozprawie

sprawy z powództwa K. K. (1)

przeciwko P. G.

o eksmisję

i z powództwa wzajemnego P. G.

przeciwko K. K. (1)

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Okręgowego w Siedlcach

z dnia 13 lutego 2014 roku

sygn. akt I C 738/10

I. zmienia częściowo zaskarżony wyrok w punktach: III - w ten sposób, że zasądzoną kwotę 9.384,58 zł podwyższa do kwoty 17.784,58 (siedemnaście tysięcy siedemset osiemdziesiąt cztery złote pięćdziesiąt osiem groszy),

V - w ten sposób, że zasądzoną łącznie kwotę 4.110,42 zł obniża do kwoty 3.130,40 (trzy tysiące sto trzydzieści złotych czterdzieści groszy);

II. oddala apelację w pozostałej części;

III. znosi wzajemnie między stronami koszty postępowania odwoławczego i nie obciąża K. K. (1) nieuiszczonymi kosztami sądowymi.

Sygn.akt I ACa 411/14

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 13 lutego 2014 roku Sąd Okręgowy w Siedlcach z powództwa głównego nakazał P. G. opuszczenie nieruchomości położonej w miejscowości D., oznaczonej numerem ewidencyjnym (...) oraz zasądził od pozwanego na rzecz K. K. (1) kwotę 332 złote tytułem zwrotu kosztów procesu, zaś z powództwa wzajemnego zasądził od K. K. (1) na rzecz P. G. kwotę 9384,58 złotych z odsetkami ustawowymi od dnia 13 lutego 2014 roku do dnia zapłaty oraz kosztami postępowania

w kwocie 1110,42 złotych, a także nakazał pobrać od powoda wzajemnego na rzecz Skarbu Państwa kasa Sądu Okręgowego w Siedlcach 5569,24 złotych tytułem nieuiszczonych wydatków.

Podstawę powyższego rozstrzygnięcia stanowiły następujące ustalenia:

K. K. (1) domagała się orzeczenia eksmisji pozwanego P. G. z domu położonego w miejscowości K. na działce ewidencyjnej nr (...), o pow. 1,2415 ha, dla której Sąd Rejonowy w Siedlcach prowadzi księgę wieczystą nr (...), a której jest właścicielką od dnia 24 czerwca 2005 roku. P. G. zamieszkał w domu powódki w 2005 roku, początkowo jako pracownik. Był w bardzo dobrych relacjach z powódką, którą znał od kilkunastu lat. Wykonywał na jej rzecz remonty, jeszcze przed nabyciem przez powódkę nieruchomości w K.. Pomagał jej również przy przeprowadzce do nowo nabytego domu, a następnie w remontach i jego modernizacji. Powódka płaciła pozwanemu za te prace do roku 2006, kiedy to pozwany związał się z córką powódki- P. K., która zaszła z powodem w ciążę. Wówczas pozwany za zgodą powódki wprowadził się do domu K. K. (1) na stałe i od tamtej pory pozostaje z P. K. w konkubinacie. Stał się tym samym domownikiem powódki. Od tej pory kontynuował w uzgodnieniu z powódką prowadzenie remontów i ulepszeń domu. Deklarował, że czyni to za darmo, ze względu na dziecko. Wyremontował łazienki, wykonał remont poddasza i ocieplenie budynku. Zaadaptował jeden z garaży znajdujący się na posesji na kurnik i warzywnik, poprawiał wiatrołap, wykonał huśtawkę na posesji oraz wstawił betonowy grill. Wykonał na swój koszt dach w altanie oraz wiatę na drewno, a także drzwi drewniane do garażu. Zakupił materiały na ocieplenie domu, a także na własny koszt wykonał remont pokoi na poddaszu. Materiały na remonty łazienek oraz pozostałe prace remontowe zakupiła powódka. Powód partycypował początkowo również w kosztach utrzymania domu, m.in. uczestniczył w zakupie opału. Wykonywał także w domu prace konserwatorskie oraz naprawy, w tym m.in. czyścił komin, czy usuwał awarie centralnego ogrzewania. W roku 2007 doszło pomiędzy stronami do konfliktu, w wyniku którego powódka wyprowadziła się z domu na okres dwóch miesięcy i zamieszkała w wynajętym lokalu w miejscowości S. pod Ł., po czym z pomocą pozwanego ponownie wprowadziła się do domu w D.. W roku 2010 pozwany, posługując się w porozumieniu z P. K. przechowywanymi przez powódkę dokumentami związanymi z jej działalnością zawodową, które uzyskał bez wiedzy i zgody powódki, skierował przeciwko powódce skargę do Komisji (...) w Ministerstwie Sprawiedliwości. Powódka została uniewinniona od popełnienia zarzucanego jej czynu. Skargi tego rodzaju powód w porozumieniu z P. K. kierował kilkakrotnie. W dniu 4 maja 2010 roku pozwany opuścił po interwencji Policji dom powódki, do którego jednak powrócił i w którym przebywa w chwili obecnej. Na nieruchomości powódki posiada swoje narzędzia i rzeczy osobiste. Przeciwko pozwanemu prowadzone było również postępowanie karne o naruszenie netykalności cielesnej powódki oraz o naruszenie miru domowego. W sprawie (...), umorzono przeciwko powodowi postępowanie z art. 193 k.k. ze względu na znikomą społeczną szkodliwość oraz uniewinniono go od popełnienia wobec powódki czynu z art. 157 § 1 k.k. W związku z brakiem możliwości wspólnego mieszkania, wiosną 2011 roku powódka wyprowadziła się ze swojego domu i od tego czasu mieszka w wynajętym mieszkaniu, za które płaci 600zł miesięcznie. P. G. z córką powódki i ich dziećmi mieszka w jej domu. Od czasu ostatniego wyprowadzenia, K. K. (1) raz była w domu w D.. Od około półtora roku pozwany zameldowany jest u W. Ś. w miejscowości G., ale faktycznie tam nie mieszka. W ocenie Sądu Okręgowego stosunek prawny powstały pomiędzy powódką a pozwanym, polegający na nieodpłatnym korzystaniu przez pozwanego z nieruchomości powódki, należy kwalifikować jako umowę użyczenia. Do jej zawarcia doszło w sposób dorozumiany. Na wolę stron skierowaną na zawarcie umowy wskazują między innymi ustalenia P. G. i K. K. (1), co do zakresu wzajemnych obowiązków w ramach zamieszkiwania pozwanego na nieruchomości powódki. Na podstawie tej umowy powódka oddała pozwanemu do wyłącznej z P. K. i dziećmi dyspozycji dwa pokoje na poddaszu. Strony nie poczyniły ustaleń co do czasu zamieszkiwania pozwanego w nieruchomości powódki. Oznacza to, że umowa użyczenia nie miała oznaczonego terminu jej obowiązywania. Mogła zatem ulec rozwiązaniu jedynie na skutek wypowiedzenia, którego termin powinien uwzględniać interesy i sytuację obydwu stron umowy. Powódka, wielokrotnie nakazywała powodowi opuszczenie jej domu. Świadczyło to

o woli rozwiązania przez nią stosunku prawnego użyczenia. Nie wykazała jednakże w sposób niewątpliwy daty, w której nakazała pozwanemu opuszczenie zajmowanego domu. Za datę taką Sąd Okręgowy uznał 1 sierpnia 2007 roku, wynikającą z bezspornego faktu wyprowadzenia się powódki po raz pierwszy z domu i zamieszkania w miejscowości S.. Za rozsądny termin wypowiedzenia uznał, na zasadzie analogii do przepisów regulujących problematykę najmu lokali, termin trzymiesięczny liczony od końca miesiąca, w którym nastąpiło wypowiedzenie i ustalił go na dzień 30 listopada 2007 roku. Od tej daty pozwany nie dysponuje skutecznym wobec powódki uprawnieniem do władania lokalem. Wprawdzie P. G. wskazywał, iż przebywa w domu powódki jedynie sporadycznie, jednak dla orzeczenia opróżnienia i wydania lokalu istotnym jest, że zajmuje pomieszczenia na nieruchomości powódki, poprzez pozostawienie w nich swoich przedmiotów, są to narzędzia i ubrania, zatem występuje po jego stronie bierna legitymacja. Z zeznań świadka K. K. (2), bezpośredniej sąsiadki w miejscowości D. powołanej przez pozwanego wzajemnego wynika, iż od dwóch lat P. G. mieszka tam cały czas. Zeznania tej treści złożyła również K. K. (1), zdaniem Sądu zasługują one w całości na wiarę. Gdyby faktycznie pozwany tam nie mieszkał to powódka wprowadziłaby się do tego domu, a nie mieszkała na stacji w jednym pokoju. Dlatego powództwo o wydanie i opróżnienie nieruchomości należy uznać za uzasadnione.

W powództwie wzajemnym skierowanym przeciwko K. K. (1) P. G. domagał się zasądzenia od powódki nakładów poniesionych na jej nieruchomość. Przedstawił wyliczenie tych kosztów, zaliczając do nich: koszty ocieplenia budynku, wykonania prac w salonie, wiatrołapie, łazienkach, piwnicy, hollu, pokojach na poddaszu, wykonanie garderoby, ogrodzenia, altany, remont pomieszczeń gospodarczych- garaży, kurnika, wiaty na drzewo, a także wynagrodzenie za prace gospodarcze, konserwację budynku, zwrot kosztów zakupów i wydatków na zakup drzewa na opał. Łączną ich wysokość wskazał początkowo na kwotę 144 442,50zł,

a następnie 149 600,66zł. Zdaniem Sądu powód nie wykazał, że wszystkie powyższe prace wykonał z własnych środków. Jego twierdzeniom w istotnym zakresie przeczą twierdzenia K. K. (1), zaś świadkowie potwierdzili wykonywanie przez niego prac jedynie w zakresie ocieplenia i remontu elewacji budynku, remontu dwóch pokoi na poddaszu, pokrycia dachowego altany, wiaty na drzewo, zagospodarowania budynków garaży na kurnik, a także wykonania drzwi w pomieszczeniach garażowych. W tym zakresie zasługują na wiarę zeznania W. Ś., który pomagał pozwanemu przy wykonywaniu poszczególnych prac. Potwierdził on zakup przez powoda materiałów do ocieplenia budynku i wykonania drewnianej elewacji, remont pomieszczeń na poddaszu oraz wykonanie drzwi garażowych. Na tę okoliczność zeznawał również świadek M. K., który potwierdzał fakt zamawiania i kupowania przez pozwanego materiałów na remont nieruchomości powódki oraz na okoliczność posiadania przez pozwanego własnych środków na ten cel. Brak po stronie tego świadka interesu

w rozstrzygnięciu sprawy na korzyść którejkolwiek ze stron. Stąd też jego zeznania Sąd uznał za wiarygodne. Pozostałym wskazanym przez pozwanego wydatkom nie przeczyła powódka. Potwierdziła, że nie ponosiła nakładów na remont części, którą oddała pozwanemu i swojej córce na wyłączność, jak również, że nie ponosiła kosztów budowy wiaty na drzewo, huśtawki, pokrycia dachowego altany, a także budowy kurnika czy warzywnika. Jeśli chodzi o wiatrołap potwierdziła natomiast wyłącznie jego poprawienie poprzez wykonanie uszczelnienia. Jeśli chodzi natomiast o materiały na remont łazienek, twierdzenia powódki, że to ona nabywała wyposażenie i materiały na wykończenie potwierdziła córka powódki P. K.. W tym zakresie jej zeznania Sąd uznał za wiarygodne, gdyż biorąc pod uwagę jej związek z pozwanym, a także fakt, że formułowała ona w toku postępowania pisma korzystne dla pozwanego, co świadczy o braku jej interesu w działaniu na korzyść powódki. W pozostałym zakresie powód wzajemny nie potwierdził wydatków żadnymi dowodami. W tym zakresie wiarygodne są zeznania powódki, dysponującej niektórymi rachunkami oraz rozliczeniami z Urzędem Skarbowym z tytułu dokonanych zakupów materiałów budowlanych. Nie zostały natomiast potwierdzone zeznania pozwanego, iż osiągał dochody w kwocie po 10 000zł miesięcznie. Ze złożonego przez niego zeznania PIT

z 2012 roku wynika, iż w całym tym roku osiągnął dochód w kwocie 13 887,50złoty. Z oświadczenia majątkowego złożonego do akt wynika, iż powód określił swoje dochody w 2010 roku na kwotę 2 000złoty,

a w 2013 roku na kwotę 1200złoty. Ma przy tym na utrzymaniu konkubinę i dwoje dzieci. Zdaniem Sądu nie możliwym jest, aby dochody pozwanego od 2005 roku zmniejszyły się tak znacznie, dlatego uznał, że nie posiadał tak znacznych środków, za które mógł kupować pozostałe materiały budowlane. Zważywszy, że wszelkie nakłady ponoszone przez pozwanego, czynione były za wiedzą powódki, to jako zatwierdzone przez właściciela nie podlegają

rozliczeniu w oparciu o przepisy o prowadzeniu cudzych spraw bez zlecenia, lecz w oparciu o przepisy regulujące odrębny stosunek prawny. Stosunek ten, należy zdaniem Sądu kwalifikować jako stosunek z umowy o świadczenie usług z art. 750 k.c. Powód wzajemny miał bowiem za zadanie gospodarować nieruchomością, na co składały się zarówno czynności remontowe, modernizacyjne, jak też inne związane z adaptacją pomieszczeń, nie był on przy tym związany ściśle wskazówkami pozwanej wzajemnej, na co wskazuje fakt swobodnego zaadaptowania budynków garaży na kurnik czy warzywnik. W konsekwencji do rozliczeń z tego tytułu, z mocy art. 750 k.c., znajdują zastosowanie przepisy o zleceniu. Stosownie do treści art. 735 k.c. jeżeli z umowy, ani z okoliczności nie wynika, że przyjmujący zlecenie zobowiązał się wykonać je bez wynagrodzenia, za wykonanie zlecenia należy się wynagrodzenie. Z wyjaśnień powoda wzajemnego wynika, że zobowiązał się wykonywać swoje obowiązki nieodpłatnie na rzecz dzieci i córki powódki. Oznacza to, że zrzekł się wynagrodzenia za własną pracę, o ile z efektów jego pracy korzystać będą jego dzieci. Dzieci P. G. w dalszym ciągu zamieszkują na przedmiotowej nieruchomości, a więc są w dalszym ciągu beneficjentami jego pracy. Stąd też jego żądanie w zakresie zapłaty robocizny należy uznać za nieuzasadnione. Znalazłoby ono zdaniem Sądu uzasadnienie jedynie na zasadzie bezpodstawnego wzbogacenia, gdyby do opuszczenia nieruchomości zmuszone były również dzieci i konkubina powoda wzajemnego. K. K. (1) nigdy nie zgłaszała żądania opuszczenia domu przez córkę i wnuki. Inaczej natomiast należało rozliczyć wydatki powoda wzajemnego na nieruchomość pozwanej wzajemnej. Są to poniesione przez powoda wzajemnego koszty materiałowe remontu. Stosownie do art. 742kc dający zlecenie powinien zwrócić przyjmującemu zlecenie wydatki, które ten poczynił w celu należytego wykonania zlecenia, wraz z odsetkami ustawowymi. Przy wyliczeniu wysokości wydatków powoda wzajemnego Sąd posłużył się opinią sporządzoną przez Ośrodek (...), która w zakresie wyliczeń nie była przez strony merytorycznie podważona. Została ona sporządzona przez osobę dysponującą odpowiednią wiedzą i doświadczeniem w tym zakresie, dlatego uznał ją za wiarygodną. Wydatki powoda w wykazanym przez niego zakresie wyniosły 27 384,58 złotych. W pozostałym zakresie żądanie zwrotu wydatków materiałowych Sąd ocenił jako nieudowodnione. Odnośnie do roszczenia w zakresie wynagrodzenia za prace gospodarcze i konserwację budynku (np. odśnieżanie, czyszczenie komina, naprawa CO), zwrot kosztów zakupów i wydatków na zakup drzewa na opał Sąd zakwalifikował je jako zwykle koszty używania rzeczy w rozumieniu art. 713 k.c. umożliwiające utrzymanie nieruchomości w stanie niepogorszonym, utrwalającym jej właściwości i przeznaczenie. Kwalifikuje się do nich m.in. koszty konserwacji, napraw, czy utrzymania nieruchomości w stanie przydatnym do umówionego użytku przez czas trwania umowy.

Powódka (pозwana wzajemna) zgłosiła w postępowaniu zarzut potrącenia z roszczenia pozwanego (powoda wzajemnego) kwoty 23 000zł tytułem odszkodowania za bezumowne korzystanie przez P. G. z nieruchomości K. K. (1). Roszczenie to znajduje uzasadnienie w treści art. 18 ust. 1 ustawy o ochronie praw lokatorów oraz w art. 225 k.c. Stosownie do art. 18 ust. 2 ustawy o ochronie praw lokatorów odszkodowanie, o którym mowa w ust. 1, odpowiada wysokości czynszu, jaki właściciel mógłby otrzymać z tytułu najmu lokalu. W niniejszej sprawie wysokość czynszu została oszacowana przez biegłego sądowego na kwotę 350 zł miesięcznie w wariantcie obejmującym korzystanie z pokoju na piętrze, łazienki i w-c na parterze oraz pomieszczeń gospodarczych i garażu, oraz 500 złotych miesięcznie w wariantcie obejmującym korzystanie z pokoju na poddaszu oraz współkorzystanie z salonu, kuchni, łazienki, w-c na parterze oraz pomieszczeń gospodarczych i garażu. Zdaniem Sądu adekwatnym do okoliczności niniejszej sprawy jest wariant II, gdyż uwzględnia w większym stopniu wynikające z doświadczenia życiowego wykorzystanie nieruchomości. Uwzględnienie roszczenia powódki w tym zakresie może nastąpić jedynie za okres od dnia 1 grudnia 2007 roku do dnia 31 stycznia 2014 roku, gdyż do dnia 30 listopada 2007 roku powód wzajemny posiadał skuteczne wobec pozwanej wzajemnej uprawnienie do zajmowania pomieszczeń na jej nieruchomości. Jednocześnie uwzględnienia wymaga okoliczność, że w pomieszczeniach zajmowanych przez pozwanego (powoda wzajemnego) zamieszkiwały w tym okresie oprócz niego trzy inne osoby, które w dalszym ciągu dysponują uprawnieniami z umowy użyczenia. Wpływa to na wysokość świadczenia pozwanego wobec powódki w ten sposób, że koszty te ulegają proporcjonalnemu rozdzieleniu. Tym samym miesięczna stawka odszkodowania należnego powódce (pозwanej wzajemnej) z tytułu bezumownego korzystania przez powoda wzajemnego z jej nieruchomości wynosi 250 złotych miesięcznie, co za cały okres 74 miesięcy daje łączną kwotę 18 000 zł. Stawkę tę Sąd przyjął zgodnie z treścią opinii biegłej H. C., która w tym zakresie nie była kwestionowana. Wierzytelność powódki (pозwanej wzajemnej) z tego tytułu jest wymagalna i nadaje się do

potrącenia z wierzytelnością powoda wzajemnego. Wskutek potrącenia obie wierzytelności umarzają się nawzajem do wysokości wierzytelności niższej. Stąd też wierzytelność P. G. z tytułu zwrotu wydatków na nieruchomości K. K. (1), Sąd pomniejszył o kwotę wierzytelności pozwanej wzajemnej /27 384,58zł -18 000zł=9 384,58zł/ i wynikającą stąd należność zasądził z odsetkami ustawowymi od dnia wyroku, gdyż z datą wydania opinii były ustalane ceny za materiały budowlane. P. G. kwestionował opinię biegłego rzeczoznawcy majątkowego podnosząc, iż otrzymał on kopertę od powódki, że skorzystał z pomiarów przez niego sporządzonych, jak również używał określenia „brak możliwości weryfikacji”. Biegły wyjaśnił, iż nie mógł stwierdzić czy określone materiały zostały faktycznie zakupione, czy też ponownie wykorzystane z wcześniejszych materiałów, wskazuje, że opinia była sporządzona w sposób rzetelny, gdyż mając takie wątpliwości biegły nie wprowadzał nie dających się zweryfikować danych. Wskazane wyjaśnienia biegłego są spójne. Gdyby materiały te faktycznie zostały zakupione przez powoda, to powinien on dysponować fakturami lub paragonami na ich zakup. Powyższe zastrzeżenia nie dyskwalifikują opinii. Główne uwagi powoda wzajemnego dotyczyły wysokości wynagrodzenie przyznanego biegłemu, ale te nie mogły być weryfikowane, wobec uprawomocnienia się postanowienia w przedmiocie jego przyznania.

Jako podstawę prawną rozstrzygnięcia Sąd Okręgowy wskazał przepisy art. 222§2 kc, art. 225kc, art.710 kc, art.713 kc, art.715 kc, art.688kc, art.750kc, art.735kc, art.742 kc, art.18 ust.1 i 2 ustawy o ochronie praw lokatorów.

O kosztach postępowania w odniesieniu do powództwa głównego orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c, zaś odnośnie do powództwa wzajemnego stosownie do art. 100 kpc rozdzielając je stosunkowo.

Apelację od powyższego orzeczenia wniósł P. G.. Zarzucił:

1. naruszenie przepisów prawa procesowego tj. art.233 § 1 k.p.c. poprzez błąd w ustaleniach faktycznych przyjętych za podstawę rozstrzygnięcia

w wyroku mający wpływ na treść orzeczenia, w szczególności poprzez :

a) pominięcie przez sąd zgłoszonych przez niego wniosków dowodowych;

b) opieranie się jedynie na zeznaniach świadków strony przeciwnej - tym samym błędne ustalenie stanu faktycznego oraz wielokrotne podnoszenie głosu przez sędzię prowadzącą ;

c) poprzez przyjęcie, iż pozwany - powód wzajemny, zamieszkuje w przedmiotowej nieruchomości na podstawie ustnej umowy użyczenia zawartej z powódką K. K. (1);

d) dokonanie w sposób sprzeczny z zasadami doświadczenia życiowego oraz nasuwający zastrzeżenia z punktu widzenia zasad logicznego rozumowania, oceny dowodu z zeznań świadków w osobie W. Ś., R. P. pomijając zupełnie ich zeznania w zakresie wykonanego remontu przez pozwanego oraz faktu, iż pozwany nie zamieszkuje na przedmiotowej nieruchomości;

Wskazując na powyższe zarzuty, wniósł o:

a) zmianę zaskarżonego wyroku w zakresie powództwa wzajemnego poprzez zasądzenie od powódki kwoty 149.600,66 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty;

b) oddalenie powództwa o eksmisję;

c) zasądzenie od powódki na rzecz pozwanego - powoda wzajemnego kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych za I i II instancję.

Alternatywnie, wniósł o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania.

Sąd Apelacyjny zważył co następuje:

Apelacja jest zasadna jedynie w części.

Wbrew zarzutom skarżącego, dokonane przez Sąd Okręgowy ustalenia faktyczne, a także ich ocena prawna, skutkująca orzeczeniem eksmisji P. G. z nieruchomości stanowiącej własność K. K. (1) oraz uznaniem za częściowo zasadne żądanie pozwanego dotyczące zasądzenia na jego rzecz od powódki wartości nakładów na nieruchomość z równoczesnym potrąceniem należności żądanych przez powódkę, wynikających z bezumownego korzystania z tej nieruchomości przez pozwanego, są co do zasady prawidłowe i nie naruszają reguł swobodnej oceny dowodów, przewidzianych w art. 233 § 1 kpc.

Trafnie Sąd I instancji stwierdził, iż o faktycznym zajmowaniu przez P. G. nieruchomości w D. świadczy pozostawienie tu przez niego rzeczy osobistych, w tym ubrań i narzędzi, a także potwierdzony przez P. K. (konkubinę pozwanego) fakt przebywania pozwanego w domu w czasie gdy nie wykonyje on prac dorywczych poza miejscem zamieszkania. Okoliczność tę potwierdziła również świadek K. K. (2), która mieszka na sąsiedniej posesji i stwierdziła, że widuje codziennie pozwanego na nieruchomości powódki. Dla oceny wiarygodności tych zeznań istotne było, że świadek nie jest skonfliktowany z pozwanym, przeciwnie pozwany skorzystał z uprzejmości świadka nocując w jej domu przez kilka dni po tym, gdy powódka zażądała opuszczenia przez niego swojej posesji, a nadto dowód z zeznań tegoż świadka został zgłoszony właśnie przez pozwanego. Przekonująca jest również argumentacja Sądu Okręgowego, który wskazał, iż fakt dotychczasowego zamieszkiwania przez powódkę poza domem w miejscowości S. i wynajmowanie tam mieszkania, potwierdza niemożność zamieszkiwania przez nią na własnej posesji w D. z uwagi na zamieszkiwanie tu pozwanego.

Chybiony jest również zarzut skarżącego dotyczący pominięcia zeznań świadków wskazanych przez pozwanego, a mianowicie: W. Ś. i R. P.. W pisemnych motywach wyroku Sąd Okręgowy przytoczył zeznania świadka W. Ś., jako podstawę ustalenia zakresu prac remontowych wykonanych przez P. G. na nieruchomości powódki, uznając je za wiarygodne. Również zeznania świadka R. P. (k.600v-601), dotyczące wykonywania przez pozwanego remontu domu i akceptowania tych prac przez powódkę potwierdzają okoliczności, które Sąd Okręgowy uznał za udowodnione. Rzeczą jednak w tym, iż ustalenie kwoty należnej pozwanemu od powódki tytułem zwrotu nakładów na nieruchomość, nie wynikało z zanegowania faktu ich poniesienia przez pozwanego, lecz z prawidłowo dokonanej przez Sąd oceny, iż nakłady te obejmowały zarówno koszty robocizny pozwanego jak i koszty zakupionych przez niego materiałów, co skutkowało odrębnym sposobem ich rozliczenia. Prawidłowo bowiem zostało ustalone, iż koszty robocizny pozwanego podlegały rozliczeniu w oparciu o przepis art. 735kc. Uwzględniając, iż odpowiadały one wynagrodzeniu należnemu pozwanemu z tytułu wykonanych prac, ich wymagalność uzależniona była od porozumienia stron w tym zakresie. Poza sporem było, iż pozwany wykonywał remonty z zamiarem polepszenia warunków mieszkaniowych swoich dzieci, konkubiny oraz swoich i nie oczekiwał za nie wynagrodzenia od powódki. Trafnie zatem Sąd Okręgowy uznał, iż wykonał przedmiotowe prace nieodpłatnie, co uzasadniało w świetle art. 735 kc brak podstaw dochodzenia należności z tego tytułu. Inaczej natomiast należało rozliczyć koszty zakupu materiałów, co Sąd Okręgowy prawidłowo dokonał w oparciu o przepis art. 742 kc. Stwierdzając zasadność ich zwrotu pozwanemu zakres wydatków z tego tytułu w znacznym stopniu odpowiada wykazowi złożonemu przez pozwanego. W odniesieniu do części z nich Sąd Okręgowy prawidłowo wskazał przyczyny, dla których uznał je za nie udowodnione.

Za zasadną należało uznać apelację jedynie w odniesieniu do kwoty podlegającej potrąceniu z należności dochodzonej przez P. G. z pozwu wzajemnego. Wbrew ocenie Sądu Okręgowego, brak podstaw do uznania, że już od grudnia 2007 roku skarżący zajmuje nieruchomość powódki bez tytułu prawnego. Wprawdzie bezsporne jest, że w sierpniu 2007 roku doszło do pierwszego konfliktu między stronami skutkującego wyprowadzeniem się powódki z domu, to jednak również poza sporem jest, że w dwa miesiące później powódka za namową córki wróciła do D., a w przeprowadzce pomagał jej pozwany, przewożąc jej rzeczy. Po tym zdarzeniu strony w dalszym ciągu wspólnie zamieszkiwały na przedmiotowej nieruchomości, w 2008 roku urodziło się kolejne dziecko pozwanego oraz córki powódki. Strony nie wskazywały na zaistnienie w tym okresie poważniejszych konfliktów, które uzasadniałyby ocenę, że nastąpiło wypowiedzenie umowy użyczenia przez powódkę. Dopiero w dniu 2 października 2008 roku miało miejsce zdarzenie, które należy uznać za jednoznaczny przejaw woli powódki zmierzającej do rozwiązania stosunku prawnego łączącego ją z pozwanym. W wyniku konfliktu między stronami powódka zażądała opuszczenia

jej posesji przez pozwanego, wezwała w tym celu Policję, po której interwencji pozwany zastosował się do jej żądania. Zdarzenie to skutkowało wszczęciem przeciwko pozwanemu postępowania w sprawie karnej oraz przedstawieniem mu zarzutu niezastosowania się do woli właściciela żądającego opuszczenia posesji. Jakkolwiek w wyniku orzeczenia Sądu II instancji pozwany został ostatecznie uniewinniony od tegoż zarzutu, to nie ulega wątpliwości, że przedmiotowe zdarzenie oznaczało wypowiedzenie stosunku prawnego przez K. K. (1). Przyjmując termin wypowiedzenia przewidziany w mającym odpowiednie zastosowanie art. 688 kc, należało stwierdzić, iż rozwiązanie umowy użyczenia nastąpiło z dniem 31 stycznia 2009 roku. Zatem od 1 lutego 2009 roku pozwany zajmuje nieruchomości powódki bez tytułu prawnego. Od tej daty zaobowiązany jest uiszczać na jej rzecz odszkodowanie, którego wysokość należało ustalić w oparciu o wyliczenia wynikające z opinii biegłej, z tym, że jako kwotę adekwatnego wynagrodzenia, należało przyjąć należność wyliczoną według wariantu I, tj. 320 złotych miesięcznie, który uwzględniał fakt zajmowania przez pozwanego jedynie pokoju na poddaszu, łazienki, wc na parterze oraz pomieszczeń gospodarczych i garażu. Nadto nateżło mieć na względzie i to, że pozwany zajmuje przedmiotowe pomieszczenia wraz z konkubiną i z tego względu do rozliczenia przyjąć połowę kwoty obliczonej przez biegłą. Wbrew stanowisku Sądu Okręgowego, nie zachodzą podstawy do uznania, że pozwany zamieszkuje również w pomieszczeniach salonu i kuchni na parterze, które do chwili wyprowadzenia się zajmowała powódka, a również obecnie zajądają się tu jej rzeczy. Jak przyznała powódka "pozwany nie ważył się dotykać jej księgozbioru".

W świetle powyższego kwota podlegająca potrąceniu z należnej P. G. sumy 27.384,58 złotych wynosi 9600 złotych, gdyż obejmuje należność od 1 lutego 2009 roku do 31 stycznia 2014 roku, czyli za 60 miesięcy w wysokości po 160 złotych za każdy miesiąc ($320:2=160$). Tym samym kwota podlegająca zasądzeniu od K. K. (1) na rzecz P. G. tytułem roszczenia z powództwa wzajemnego wynosi 17.784,58 złotych, nie zaś jak ustalił Sąd Okręgowy 9.384 złotych. W tym zakresie należało zatem zmienić zaskarżony wyrok, orzekając na mocy art. 386 §1 kpc jak w sentencji.

Zmiana rozstrzygnięcia w powyższym zakresie skutkowałą ustaleniem innego niż Sąd I instancji zakresu, w jakim strony, zgodnie z art. 100 kpc, winny ponieść koszty postępowania związane z rozstrzygnięciem powództwa wzajemnego. P. G. wygrał sprawę w 11%, zatem winien ponieść koszty z powództwa wzajemnego w 89%, co stanowi kwotę 13.599,64 złotych. Łączne koszty wynikające z tego powództwa wyniosły 15.280, 49 złotych i obejmowały: 8080,49 złotych - koszty opinii biegłych oraz 7200 złotych - wynagrodzenie pełnomocników obu stron. P. G. na poczet tych kosztów uiszczył kwotę 4900 złotych, która obejmuje: zaliczkę na biegłego 1300 złotych i koszty zastępstwa procesowego 3600 złotych. Brakująca część kosztów należnych od powoda wzajemnego wynosi zatem 8699, 64 złotych, z czego kwotę 3130,40 złotych winien zwrócić pozwanej wzajemnej, zaś kwotę 5569,24 złotych na rzecz Skarbu Państwa Sądu Okręgowego w Siedlcach, który tymczasowo wyłożył środki na pokrycie wydatków w niniejszej sprawie.

O kosztach postępowania odwoławczego Sąd Apelacyjny orzekł na podstawie art. 100 kpc. Znosząc je wzajemnie między stronami miał na względzie fakt, iż żądania P. G. zawarte w apelacji zostały częściowo uwzględnione, poprzez zasądzenie na jego rzecz wyższej kwoty, aniżeli w zaskarżonym wyroku, natomiast w pozostałej części obejmującej żądania z pozwu wzajemnego, jak również dotyczące zmiany orzeczenia w zakresie eksmisji zostały oddalone.