

Sygn. akt I C 165/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Jelenia Góra, dnia 15 lipca 2016 r.

Sąd Rejonowy w Jeleniej Górze I Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący: Anna Romańczyk-Symonowicz

Protokolant: Beata Toll - Lisiecka

po rozpoznaniu w dniu 01 lipca 2016 r. w Jeleniej Górze na rozprawie

sprawy z powództwa

W. K. (1)

przeciwko **W. S. i P. S.**

o zapłatę

I. umarza postępowanie w zakresie kwoty 14.000,00 zł;

II. zasądza solidarnie od pozwanych W. S. i P. S. na rzecz powoda W. K. (1) kwotę 32.070,00 zł (trzydzieści dwa tysiące siedemdziesiąt złotych);

III. dalej idące powództwo oddala;

IV. zasądza solidarnie od pozwanych na rzecz powoda kwotę 1.342,97 zł tytułem zwrotu kosztów procesu;

V. zasądza solidarnie od pozwanych na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Jeleniej Górze kwotę 4.003,04 zł tytułem zwrotu nieuiszczonych kosztów wynagrodzenia biegłego sądowego, pokrytych tymczasowo ze środków Skarbu Państwa oraz tytułem opłaty sądowej, od której uiszczenia powód został zwolniony;

VI. w pozostałym zakresie nieuiszczonymi kosztami sądowymi obciąża Skarb Państwa.

Sygn. akt I C 165/13

UZASADNIENIE

Powód W. K. (1) w pozwie skierowanym (skutecznie w dniu 11 października 2012 r.) przeciwko W. S. i P. S. domagał się zasądzenia na swoją rzecz solidarnie od pozwanych kwoty 50.000,00 zł.

Argumentując wystosowane (pierwotnie już w dniu 31 maja 2012 r.) żądanie wskazał, że w dniu 19 sierpnia 2008 r. zawarł z małżonkami S. umowę sprzedaży lokalu mieszkalnego położonego w K. przy ul. (...), tytułem której wpłacił wymienionym kwotę 20.000,00 zł. Pozwani zapewniali wymienionego, że po upływie pięciu lat od wykupu przedmiotowego lokalu zawrą z nim umowę przenoszącą jego własność w formie aktu notarialnego. Wymienieni zapewniali powoda, że może dowolnie rozporządzać nieruchomością. W. K. (1) podkreślił, że lokal ten znajdował się w opłakanym stanie, był bardzo zaniedbany. Dlatego też wymieniony przeprowadził generalny remont mieszkania za kwotę ponad 24.000,00 zł, podnosząc przy tym, że znaczną część prac wykonał samodzielnie. Jak podał wymienił instalację elektryczną oraz instalację wodno - kanalizacyjną, wykonał ocieplenie, tynki, zaadoptował część pokoju na łazienkę, zamontował podgrzewacz wody, wymienił podłogi, położył płytki na ścianach w kuchni i łazience, wymienił drzwi wejściowe oraz wyremontował klatkę schodową. Dalej wskazał,

że pozwani, gdy zobaczyli, ile pracy powód włożył w lokal i jak on teraz wygląda, zażądali od niego jego zwrotu. Niniejszym pozwem W. K. (1) dochodzi od pozwanych zwrotu kwoty uiszczonej tytułem umowy sprzedaży, jak również i tej wydatkowanej na remont nieruchomości.

W piśmie procesowym z dnia 04 września 2012 r. powód sprecyzował, że łącznie domaga się od pozwanych zwrotu kwoty 50.000,00 zł, na którą to kwotę składa się: wpłata dokonana tytułem umowy sprzedaży (20.000,00 zł), koszt wykonanego remontu (24.000,00 zł) oraz dalsza kwota 6.000,00 zł żądana tytułem zadośćuczynienia za poniesione straty moralne.

W kolejnym piśmie procesowym z dnia 11 października 2012 r. powód doprecyzował, że wnosi o zasądzenie kwoty 50.000,00 zł solidarnie od pozwanych.

W odpowiedzi na pozew z dnia 24 maja 2013 r. (k. 58–60) pozwani, reprezentowani przez zawodowego pełnomocnika, wnieśli o oddalenie powództwa w całości i przyznanie zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Jednocześnie oświadczyli, że dokonują potrącenia z wierzytelności powoda przysługującej im względem wymienionego wierzytelności w łącznej kwocie 28.000,00 zł tytułem odszkodowania za bezumowne korzystanie z należącego do nich lokalu w okresie od lipca 2008 r. do marca 2013 r., tj. za okres 56 miesięcy w wysokości po 500,00 zł miesięcznie.

Motywuując zajęte stanowisko przyznali, że powód przekazał im kwotę 20.000,00 zł, która mając na uwadze nieważność umowy sprzedaży nieruchomości podlega zwrotowi jako nienależne świadczenie. W tym zakresie podnieśli jednak równocześnie, że była to należność uiszczona tytułem zamieszkiwania w ich lokalu, w którym wymieniony zamieszkiwał od lipca 2008 r. do marca 2013 r. Dalej wskazali, że Sąd Rejonowy w Jeleniej Górze prawomocnym wyrokiem z dnia 17 stycznia 2013 r. wydanym w sprawie I C 1545/12 nakazał eksmisję powoda ze spornego lokalu. Zdaniem pozwanych W. K. (1), wobec zawarcia nieważnej umowy sprzedaży nieruchomości, nie legitymował się żadnym tytułem do uprawniającym go do władania lokalem, co uzasadnia roszczenie z tytułu bezumownego korzystania z lokalu. Równocześnie wymienieni wnieśli o oddalenie w całości roszczenia o zapłatę kwoty 24.000,00 zł tytułem zwrotu kosztów wydatkowanych na remont nieruchomości, podkreślając w tej mierze, że nigdy nie wyrazili zgody na jego przeprowadzenie, ani też powód nie zwracał się do nich o wyrażenie takiej zgody. Zaprzeczyli przy tym, by mieszkanie znajdowało się opłakany stan i wymagało kapitalnego remontu. W ocenie pozwanych, lokal był zadbane i wymagał jedynie odświeżenia. Pozwani zakwestionowali zarówno zakres, jak i wartość prac remontowych, podnosząc w tym zakresie zarzut nieudowodnienia roszczenia. Z ostrożności procesowej podali, że jako posiadacz w złej wierze powód może żądać jedynie zwrotu nakładów koniecznych i to o tyle tylko, o ile właściciel wzbogaciłby się bezpodstawnie jego kosztem. Odnośnie żądania przyznania kwoty 6.000,00 zł tytułem zadośćuczynienia wskazali, że nie znajduje ono żadnego uzasadnienia.

W piśmie procesowym z dnia 02 lipca 2013 r. (k. 74–76) zawodowy pełnomocnik powoda oświadczył, że cofa pozew w zakresie żądania zapłaty kwoty 6.000,00 zł tytułem zadośćuczynienia, zrzekając się jednocześnie przedmiotowego roszczenia i wnosi o nieobciążanie powoda kosztami postępowania w tym zakresie.

W uzasadnieniu podał, że powód przedmiotowe roszczenie sformułował nie będąc jeszcze reprezentowanym przez zawodowego pełnomocnika i niezwłocznie je wycofał. Równocześnie pozwani nie byli zmuszeni do prowadzenia "obrony".

Zgłoszony przez pozwanych zarzut potrącenia uznał za bezpodstawny. W tej mierze podniósł, że roszczenie o zapłatę z tytułu bezumownego korzystania urealnian się dopiero po wezwaniu zajmującego nieruchomość do jej opuszczenia lub skierowaniu do niego wezwania do zapłaty należności z tego tytułu, co nigdy nie nastąpiło. Zaznaczył przy tym, że pozwani

w okresie od lipca 2008 r. do lutego 2012 r. w ogóle nie interesowali się nieruchomością, godząc się na zamieszkiwanie jej przez powoda. Zarzucił także, że roszczenie to jest nieudowodnione.

W piśmie procesowym z dnia 17 lipca 2013 r. (k. 81–82) pozwani podtrzymali dotychczasowe stanowisko w sprawie, wnosząc jednocześnie o zasądzenie zwrotu kosztów procesu również w zakresie cofniętego powództwa. Zaakcentowali przy tym fakt, że powód korzystając z ich lokalu pozostawał w złej wierze, albowiem umowa przeniesienia własności lokalu zawarta bez zachowania formy aktu notarialnego była nieważna.

Na rozprawie w dniu 17 lipca 2013 r. (k. 83v) pełnomocnik powoda podniósł zarzut przedawnienia roszczenia z tytułu bezumownego korzystania z lokalu pozwanych.

Z kolei pełnomocnik pozwanych oświadczył, że małżonkowie S. nie wzywali powoda do wydania im nieruchomości przed 2012 r., albowiem uznali, że otrzymana przez nich od wymienionego kwota 20.000,00 zł stanowi zapłatę czynszu najmu z góry.

Na rozprawie w dniu 14 października 2015 r. (k. 309) pełnomocnik pozwanych oświadczył, że w trybie art. 498 § 1 k.c. podnosi dodatkowo zarzut potrącenia kwoty 10.601,74 zł wyliczonej przez biegłego jako kosztów demontażu nakładów powoda. Jednocześnie podtrzymał zarzut potrącenia z tytułu bezumownego korzystania, wskazując że z tego tytułu przedstawia do potrącenia kwotę 14.160,00 zł - zgodnie z wyliczeniem biegłego.

Na tym samym posiedzeniu pełnomocnik powoda oświadczył natomiast, że ogranicza żądanie pozwu w zakresie roszczenia zwrotu kosztów remontu, podając że w miejsce kwoty 24.000,00 zł żąda kwoty 16.000,00 zł wyliczonej przez biegłego, zrzekając się roszczenia w pozostałym zakresie.

W piśmie procesowym z dnia 13 stycznia 2016 r. (k. 323–324) pełnomocnik powoda podniósł, że wymieniony wadał spornym lokalem na zasadzie umowy użyczenia do czasu obiecanego mu przez pozwanych formalnego przeniesienia prawa własności nieruchomości.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 19 sierpnia 2008 r. W. S. zawarła z W. K. (1) umowę sprzedaży lokalu mieszkalnego położonego w K. przy ul. (...). Przedmiotowa umowa zawarta została w zwykłej formie pisemnej, za wyraźną wolą i wiedzą P. S.. Na poczet ceny zakupu uzgodnionej na kwotę 20.000,00 zł kupujący uiszczył zaliczkę w kwocie 5.000,00 zł i nieruchomość została mu wydana. W dniu 16 października 2008 r. W. K. (1) uiszczył kolejną transzę w wysokości 10.000,00 zł, a następnie w dniu 14 listopada 2008 r. dalsze 5.000,00 zł i strony zgodnie oświadczyły, że cała kwota należna tytułem ceny sprzedaży została uiszczona.

/dowód: umowa z dnia 16.10.2008 r. wraz z adnotacją z dnia 14.11.2008 r., k. 5-5v,

umowa z dnia 19.08.2008 r., k. 8,

zeznania W. K. (1), k. 309v-310 i 376/

W dacie zawarcia przedmiotowej umowy małżonkom S. nie przysługiwało prawo własności przedmiotowego lokalu. Wymienieni byli do dnia ustanowienia odrębnej własności wskazanego lokalu mieszkalnego, co nastąpiło w dniu 21 maja 2009 r., jego najemcami.

/okoliczności bezsporne/

W. K. (1), który pracował niegdyś z P. S., działał w pełnym zaufaniu do małżonków S.. Na zakup oraz na remont przedmiotowego lokalu wymieniony zmuszony był zaciągnąć kredyt. Od samego początku wolą stron umowy była sprzedaż lokalu mieszkalnego. Małżonkowie S. obiecywali kupującemu, że zawrą z nim umowę w formie aktu notarialnego po upływie pięciu lat od ustanowienia na ich rzecz prawa jego własności tak, by nie utracić przyznanej

im jako najemcom lokalu bonifikaty. Jednocześnie małżonkowie zapewniali W. K. (1), że do czasu zawarcia umowy w prawem przepisanej formie, lokal ma traktować jak swoją własność i może dysponować nią w sposób swobodny. Małżonkowie po wydaniu mieszkania kupującemu, zupełnie przestali interesować się nieruchomością, nie uiszczali żadnych opłat związanych z jej utrzymaniem. W. K. (1) został zameldowany w lokalu, ponosił wszelkie koszty związane z nieruchomością i władał nią zupełnie swobodnie jak jej właściciel. Tak też był postrzegany przez znajomych, sąsiadów i osoby z najbliższego środowiska.

/dowód: potwierdzenie zameldowania, k. 7 i 10,

zeznania świadka M. C., k. 115v-116,

zeznania świadka P. C., k. 116-116v,

zeznania świadka I. B. , k. 117,

zeznania świadka K. K. (1) , k. 117v-118,

zeznania świadka D. C. (1) , k. 118-118v,

zeznania świadka K. C. , k. 119-119v,

zeznania W. K. (1), k. 309v-310 i 376/

Wcześniej, jeszcze przed zawarciem umowy sprzedaży, lokal położony w K. przy ul. (...) zamieszkały był przez S. Z., matkę W. S.. Lokal w chwili jego wydania W. K. (1) znajdował się w opłakanym stanie i zupełnie nie nadawał się do zamieszkania. W lokalu tym panował fetor, występowała zgnilizna, pleśń i grzyb. Lokal był zaniedbany i brudny. Wszystko się tam sypało, była wilgoć, odchodziły tynki, podłoga była zgniła. Zapewniony był dostęp wyłącznie do zimnej wody.

W. K. (1) przed zamieszkaniem w lokalu położonym w K. przy ul. (...) wykonał jego kapitalny remont. Remont ten przeprowadził systemem gospodarczym, przy znacznym nakładzie pracy własnej. Wymieniony założył nową instalację elektryczną, ponieważ istniejąca była jeszcze starą ponemiecką instalacją aluminiową z porozrywkanymi i poprzeżginanymi koszulkami i jej użytkowanie groziło pożarem. Przy czym dotychczasowy przebieg instalacji pozostał niezmienny. Wymienił drzwi zewnętrzne, ponieważ dotychczasowe nie posiadały nawet zamka i każdy mógł się dostać do wnętrza lokalu. Położył nowe tynki w pokoju i kuchni oraz płytki ceramiczne na ścianie w kuchni, albowiem stare tynki odpadały, ściany były zawilgocone, zapleśniałe i zagrzybione. Ociepiał jedną część ściany na poddaszu styropianem celem zabezpieczenia się przed zimnem. Położył panele w pokoju i terrakotę w części kuchni. Podłogi w lokalu były bowiem zgniłe. Wymienił instalację kanalizacyjną w kuchni, wymieniając przy tym kolanko od rury doprowadzającej wodę i utwierdzając podłoże nad tą rurą kładąc płytę. Rura ta przy wejściu do lokalu była wgnieciona, albowiem sąsiedzi po tej rurze bezpośrednio stąpali, przechodząc przez korytarz. W. K. (1) dokonał jednocześnie adaptacji części pomieszczenia - pokoju na łazienkę i zapewnił dostęp do ciepłej wody w lokalu. Wykonując łazienkę wymieniony podłączył się do kanalizacji wyprowadzonej przez sąsiadkę z dołu, zgodnie zresztą z jej sugestiami. Sąsiadka już wcześniej bowiem wykonała łazienkę, podpinając się do pionu w lokalu nr (...).

Pod koniec sierpnia 2009 r. W. K. (1) zamieszkał w przedmiotowym lokalu.

/dowód: zeznania świadka M. C., k. 115v-116,

zeznania świadka P. C., k. 116-116v,

zeznania świadka I. B. , k. 117,

zeznania świadka K. K. (1) , k. 117v-118,

zeznania świadka D. C. (1) , k. 118-118v,

zeznania świadka D. C. (2) , k.118-118v,

zeznania świadka K. C. , k. 119-119v,

zeznania świadka J. P. , k. 120-120v,

zeznania W. K. (1), k. 309v-310 i 376/

Małżonkowie S. mimo, że mieli pełną świadomość tego, że W. K. (1) wykonuje kapitalny remont lokalu mieszkalnego położonego w K. przy ul. (...), nie wezwali wymienionego do zaprzestania prac, ani też w żaden inny sposób nie ingerowali w ich postęp.

/dowód: zeznania W. K. (1), k. 309v-310 i 376/

Ze składanych W. K. (1) obietnic małżonkowie S. wycofali się dopiero w momencie, gdy zobaczyli efekt końcowy jego prac remontowych (tj. stan do jakiego doprowadził on lokal czyniąc w nim nakłady) oraz gdy zaczęły się problemy związane z ich dotychczasowym miejscem zamieszkania.

Wówczas wymienieni skierowali do W. K. (1) pismo z dnia 29 lutego 2012 r. zatytułowane "wypowiedzenie umowy najmu", informując go, że w lokalu przy ul. (...) w K., którego są właścicielami, zamierzają zamieszkać osobiście.

W odpowiedzi na powyższe pismo, W. K. (1) w dniu 26 marca 2012 r. zażądał od właścicieli lokalu zwrotu kosztów poniesionych na remont mieszkania oraz zwrotu ceny jego zakupu. Wymieniony w dalszym ciągu zamieszkiwał w lokalu do marca 2013 r. Tuż po Świętach Wielkanocnych w 2013 r. bowiem P. S., legitymujący się prawomocnym wyrokiem eksmisyjnym wydanym w sprawie I C 1545/12 w dniu 27 stycznia 2013 r., wszedł siłą do lokalu, niszcząc przy tym zamontowane przez W. K. (2) drzwi wejściowe. W tym czasie W. K. (1) przebywał w szpitalu na leczeniu.

/dowód: pismo z dnia 29.02.2012 r., k. 6,

pismo z dnia 26.03.2012 r., k. 9,

zeznania W. K. (1) , k. 309v-310 i 376,

zeznania P. S., k. 310-311 i 376-376v/

Miesięczna rynkowa stawka czynszu za lokal mieszkalny położony w K. przy ul. (...) w roku 2012 wynosiła 330,00 zł, zaś w roku 2013 - 320,00 zł.

Łączna wartość nakładów poczynionych przez W. K. (1) na nieruchomość stanowiącą lokal mieszkalny położony w K. przy ul. (...) wyniosła 16.000,00 zł.

Wszystkie prace remontowo - adaptacyjne wykonane przez W. K. (1) w lokalu położonym w K. przy ul. (...) do dnia dzisiejszego służą jego właścicielom. Nie odnotowano żadnych zgłoszeń w zakresie przecieków instalacji wodociągowej i kanalizacyjnej, ani awarii energetycznej. Zawilgocone ściany w pokoju, czy uginająca się podłoga w kuchni, nie są następstwem nieprawidłowego wykonania prac remontowych. Zawilgoconia ścian są wynikiem tego, że budynek, w którym sporny lokal jest zlokalizowany, jest budynkiem przedwojennym o średnim stanie technicznym, zawilgoconym i pozbawionym pionów wentylacyjnych. Uginająca się zaś podłoga jest efektem zużycia technicznego podłogi oraz legarów, nie zaś wadliwym ułożeniem płytek, czy paneli, które nie stanowią większego obciążenia.

Administracja budynku przy ul. (...), podobnie jak i nadzór budowlany, mimo świadomości wykonania w lokalu nr (...) łazienki bez odpowiedniego zgłoszenia, nie wydali nakazu jej rozebrania. W budynku tym łazienki bez pozwoleń wykonane zostały łącznie

w trzech na cztery znajdujące się tam lokale. Co więcej, Gmina K., będąca właścicielem czwartego z lokali nie wykonała łazienki wyłącznie z uwagi na brak środków pieniężnych, nie będzie natomiast oponować przeciwko realizacji takowej, gdy tylko najemca jej lokalu zgłosi chęć wykonania takowej i pokrycia kosztów z tym związanych.

Brak wentylacji w łazience w lokalu nr (...) przy ul. (...) w K. wynika z braku pionów wentylacyjnych w całym budynku, a nie z niewłaściwego jej wykonania.

/dowód: pisemna opinia biegłego sądowego I. C. wraz z pisemnymi oraz ustną opinią uzupełniającą, k.159, 207-213, 238-241, 297, 328-332, 358-360 i 373-375v/

Pośród osób, które wykonały bez pozwolenia łazienkę w budynku przy ul. (...) w K., znajduje się również sąsiadka, która zgłosiła zastrzeżenia co do sposobu podłączenia łazienki wykonanej przez W. K. (1). Co więcej, to z inicjatywy właśnie tej sąsiadki łazienka zlokalizowana została przez W. K. (1) w pokoju lokalu nr (...), a nie w jego kuchni.

/dowód: pismo, k. 175,

zeznania W. K. (1), k. 309v-310 i 376/

Sąd zważył, co następuje:

Z przytoczonych niżej względów powództwo było usprawiedliwione i co do zasady zasługiwało na uwzględnienie.

Na wstępie rozważań wskazać wypada, że powód cofnął pozew z jednoczesnym zrzeczeniem się roszczenia łącznie w zakresie kwoty 14.000,00 zł. W piśmie procesowym z dnia 02 lipca 2013 r. (k. 74–76) pełnomocnik powoda oświadczył bowiem, że cofa pozew w zakresie żądania zapłaty kwoty 6.000,00 zł tytułem zadośćuczynienia, zrzekając się jednocześnie przedmiotowego roszczenia. Następnie na rozprawie w dniu 14 października 2015 r. ten sam pełnomocnik podał, że w związku z treścią opinii biegłego sądowego, ogranicza żądanie pozwu o dalszą kwotę 8.000,00 zł, zrzekając się go. Drugie ograniczenie dotyczyło roszczenia o zwrot nakładów poczynionych na nieruchomości.

Przyjąc tym samym należało, że powód cofnął żądanie pozwu w stosunku do pierwotnego jego kształtu łącznie w zakresie kwoty 14.000,00 zł.

Odpowiednio do treści przepisu art. 203 § 1 k.c. pozew może być cofnięty bez zezwolenia pozwanego aż do rozpoczęcia rozprawy, a jeżeli z cofnięciem połączone jest zrzeczenie się roszczenia - aż do wydania wyroku. Zgodnie z kolei z dyspozycją przepisu art. 203 § 4 k.p.c. sąd może uznać za niedopuszczalne cofnięcie pozwu, zrzeczenie się lub ograniczenie roszczenia tylko wtedy, gdy okoliczności sprawy wskazują, że wymienione czynności są sprzeczne z prawem lub zasadami współżycia społecznego albo zmierzają do obejścia prawa. W myśl natomiast art. 355 § 1 k.p.c. sąd wydaje postanowienie o umorzeniu postępowania, jeżeli powód cofnął ze skutkiem prawnym pozew lub jeżeli wydanie wyroku stało się z innych przyczyn zbędne lub niedopuszczalne.

Mając na względzie, że powód cofnął pozew w zakresie kwoty 14.000,00 zł z jednoczesnym zrzeczeniem się roszczenia, a co za tym idzie zgoda pozwanych nie była w tym zakresie w ogóle wymagana, a równocześnie, w ocenie Sądu Rejonowego, brak było przesłanek do uznania tego cofnięcia pozwu za niedopuszczalne, biorąc za podstawę art. 355 § 1 k.p.c., Sąd orzekł jak w pkt I uzasadnianego wyroku.

Powód w niniejszym postępowaniu zgłosił dwa roszczenia: roszczenie z tytułu zwrotu kwoty 20.000,00 zł uiszczonej tytułem umowy sprzedaży nieruchomości w postaci lokalu mieszkalnego, położonego w K. przy ul. (...) oraz

żądanie zasądzenia kwoty 16.000,00 zł tytułem zwrotu nakładów poczynionych na przedmiotowy lokal tytułem prac remontowych.

Odnosząc się do pierwszego ze zgłoszonych żądań wskazać trzeba, że niewątpliwym między stronami był fakt zawarcia przez strony w dniu 19 sierpnia 2008 r. w zwykłej formie pisemnej umowy zatytułowanej umową sprzedaży, w wykonaniu której W. K. (1) przekazał małżonkom S. łącznie kwotę 20.000,00 zł tytułem nabycia lokalu mieszkalnego położonego w K. przy ul. (...). Jakkolwiek umowa ta podpisana została wyłącznie przez W. S., to zawarta ona została za wyraźną wolą i zgodą P. S.. Bezspornie również, w dacie jej zawarcia małżonkom S. nie przysługiwało w stosunku do przedmiotowego lokalu prawo własności. Wymienieni do dnia 21 maja 2009 r., gdy doszło do ustanowienia odrębnej własności wspomnianego lokalu mieszkalnego i jego sprzedaży na rzecz pozwanych, pozostawali bowiem jedynie jego najemcami.

Odnosnie charakteru zawartej przez strony w dniu 19 sierpnia 2008 r. umowy godzi się jedynie zwrócić uwagę na całkowitą niekonsekwencję twierdzeń pozwanych. Już w samej treści odpowiedzi na pozew wymienieni z jednej strony wskazywali, że kwota 20.000,00 zł stanowiła zapłatę za możliwość zamieszkiwania przez powoda w ich lokalu, z drugiej zaś odwoływali się wprost do ustaleń Sądu orzekającego w sprawie eksmisyjnej, przyznając, że wobec zawarcia przez strony nieważnej umowy sprzedaży nieruchomości zasadny jest zwrot uzyskanych w wyniku jej wykonania nienależnych świadczeń, tj. zwrot kwoty wpłaconej tytułem ceny. Co więcej, względem tej kwoty (20.000,00 zł) zgłosili równocześnie zarzut potrącenia wierzytelności, która miała przysługiwać im z tytułu bezumownego korzystania. Traktowanie kwoty 20.000,00 zł jako zapłaty za możliwość korzystania z lokalu jawnie kłóci się z późniejszym żądaniem zapłaty z tytułu bezumownego korzystania z lokalu. Zdaniem Sądu, zamiarem stron od samego początku była chęć zawarcia umowy sprzedaży. Mając jednak na względzie, że w dacie czynienia uzgodnień pozwani nie byli jeszcze właścicielami spornego lokalu, zawarcie umowy w formie aktu notarialnego było zwyczajnie niemożliwe. Zeznania pozwanych były dla Sądu nie tylko niejasne, zupełnie nielogiczne, ale i całkowicie nieszczerze, a przez to i niewiarygodne. Przede wszystkim pozwani nie potrafili wytłumaczyć w jaki sposób udostępniając powodowi lokal - zgodnie z ich twierdzeniami - wyłącznie celem czasowego zamieszkiwania w nim, określili z góry kwotę należną z tego tytułu w wysokości 20.000,00 zł, skoro - jak sami podawali - w ogóle nie czynili żadnych ustaleń co do zasad i czasookresu korzystania przez powoda z ich lokalu. Sam także fakt udostępnienia osobie trzeciej lokalu, wydanie jej kluczy, bez ustalenia jakichkolwiek zasad korzystania z niego oraz następczy brak najmniejszego zainteresowania losami tego lokalu, w tym ponoszeniem jakichkolwiek należności związanych z jego utrzymaniem, był dla Sądu jednoznaczny i świadczył o tym, że pozwani chcieli zwyczajnie wyzbyć się lokalu. Niepodobna również za prawdziwe uznać twierdzeń pozwanej, jakoby nie wiedziała ona co to jest umowa sprzedaży. Rzeczą oczywistą jest, że każdy nawet przeciętnie wykształcony człowiek, ma pełną świadomość tego, co oznacza umowa sprzedaży. Co więcej, pozwana parokrotnie, w dość znacznych odstępach czasu, przyjmowała kolejne transze środków pieniężnych w stosunkowo dużej wysokości, każdorazowo wskazując w pokwitowaniach, że wpłaty te przyjmuje właśnie na poczet umowy sprzedaży. W ocenie Sądu, wersja zaprezentowana przez pozwanych stanowi wyjątkowo nieudolną próbę zatuszowania rzeczywistej woli stron i ich zgodnych ustaleń co do sprzedaży lokalu położonego w K. przy ul. (...), która to umowa miała zostać sfinalizowana po upływie pięciu lat od nabycia prawa jego własności celem uniknięcia konieczności zwrotu przyznanej pozwanym jako najemcom bonifikaty.

Podsumowując, zdaniem Sądu, zawarta przez strony w dniu 19 sierpnia 2008 r. umowa była zgodnie z zamiarem storn umową zmierzającą do przeniesienia własności nieruchomości.

W myśl przepisu art. 158 k.c. umowa zobowiązująca do przeniesienia własności nieruchomości powinna być zawarta w formie aktu notarialnego. To samo dotyczy umowy przenoszącej własność, która zostaje zawarta w celu wykonania istniejącego uprzednio zobowiązania do przeniesienia własności nieruchomości.

Mając na względzie, że umowa sprzedaży lokalu mieszkalnego zawarta została w zwykłej formie pisemnej, a więc bez zachowania prawem przewidzianej formy aktu notarialnego, a ponadto przez osoby nie legitymujące się w dacie jej zawarcia prawem własności nieruchomości, stwierdzić należy, że była ona

umową bez wątpienia nieważną. Tym samym cena uiszczona w wykonaniu takiej umowy, stanowiąc świadczenie nienależne (*condictio sine causa* - art. 410 § 2 k.c.), podlegała zwrotowi.

W tej mierze dodać jedynie można, że nieważna z powodu niezachowania formy aktu notarialnego definitywna umowa przeniesienia własności nieruchomości nie może być jednocześnie kwalifikowana jako zawarta w zwykłej formie pisemnej umowa przedwstępna, jak chciał tego powód. Przede wszystkim nieważność umowy przeniesienia własności nieruchomości z powodu braku formy szczególnej nie upoważnia do dokonania konwersji takiej umowy na ważną umowę przedwstępną przeniesienia własności. Ponadto stosownie do treści art. 389 k.c. umowa przedwstępna, dla swojej ważności, powinna była określać istotne postanowienia umowy przyrzeczonej. Analizowana tymczasem umowa nie zawiera w swej treści takich postanowień. Ponadto, nie ulega kwestii, na co już zwrócono wcześniej uwagę, że w dacie jej podpisania osobom występującym w roli sprzedających (małżonkom S.) w ogóle nie przysługiwało prawo własności do przedmiotowej nieruchomości.

Skoro umowa z dnia 19 sierpnia 2008 r., między innymi wobec niezachowania formy aktu notarialnego, była nieważna zarówno w odniesieniu do przeniesienia własności, jak i wszystkich jej dalszych postanowień, żądanie powoda w zakresie zwrotu ceny uiszczonej tytułem zawarcia przedmiotowej umowy, abstrahując w tym miejscu zupełnie od oceny zasadności podniesionego przez pozwanych zarzutu potrącenia, w pełni zasługiwało na uwzględnienie.

Drugie z roszczeń, jakie zgłosił powód wobec pozwanych obejmowało zwrot nakładów, jakie wymieniony poczynił na nieruchomości, będącej własnością wymienionych, w czasie, gdy władał nią jako jej posiadacz.

Przy tego rodzaju żądaniu w pierwszej kolejności konieczne jest rozstrzygnięcie, czy, a jeżeli tak to na podstawie jakiego stosunku prawnego czyniący nakłady posiadał nieruchomość. Jeżeli z właścicielem nieruchomości łączyła go umowa, trzeba określić jej charakter oraz ustalić jakie z tego stosunku prawnego wynikają uprawnienia i rozliczenia (zob. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 6 listopada 2002 r., III CKN 791/99, niepubl.; z dnia 11 czerwca 2008 r., V CSK 28/08, niepubl.; z dnia 27 czerwca 2012 r., IV CSK 601/11, niepubl.; postanowienie z dnia 5 marca 2009 r., III CZP 6/09, niepubl.). Jeżeli regulacje dotyczące stosunku prawnego, na którego podstawie dokonane zostały nakłady nie obejmują rozliczeń z tego tytułu lub też strony nie uzgodniły sposobu rozliczeń z tytułu nakładów, wtedy odpowiednie zastosowanie znajdują przepisy art. 224 i nast. k.c., które jednocześnie jako przepisy szczególne wobec art. 405 k.c. wyłączają możliwość rozliczeń na podstawie bezpodstawnego wzbogacenia (zob. postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 18 maja 2011 r., III CSK 263/10, niepubl.; z dnia 14 października 2008 r., V CSK 111/09, niepubl.).

Rozliczenie stron z tytułu nakładów poczynionych na nieruchomość warunkowane jest tym samym przesądzeniem dwóch zasadniczych kwestii. Po pierwsze, czy dokonujący nakładów na nieruchomości był jej posiadaczem samoistnym, czy też zależnym, a po wtóre czy był posiadaczem nieruchomości w dobrej, czy też złej wierze.

Dokonując oceny zebranego w sprawie materiału dowodowego Sąd orzekający nie miał najmniejszych wątpliwości, że powodowi przysługiwał przymiot posiadacza w dobrej wierze. Wszystkie okoliczności zaistniałe w niniejszej sprawie stwarzały w pełni uzasadnione przekonanie, że posiada on sporną nieruchomość jako właściciel. Przekonanie powoda było jak najbardziej usprawiedliwione. Po raz kolejny podkreślić trzeba, że pozwani już w chwili zawarcia umowy w dniu 19 sierpnia 2008 r., wydali powodowi klucze do nieruchomości. Co więcej, wymienieni nie tylko udostępnili mu lokal, ale i zapewnili go, że mieszkanie jest jego, że może czuć się jak "u siebie na włościach". Obiecywali przy tym, że w przyszłości zostanie on właścicielem nieruchomości. Pozwani zaręczali wręcz powoda, że zawrą z nim umowę sprzedaży w prawidłowej prawem przepisanej formie po upływie pięciu lat od ustanowienia prawa odrębnej własności lokalu, tak by nie stracić bonifikaty udzielonej im jako najemcom przy ustanowieniu odrębnej własności. Wymienieni przez okres kolejnych aż czterech lat całkowicie przestali się interesować nieruchomością, nie uiszczali żadnych należności związanych z jej utrzymaniem. Ze składanych powodowi obietnic wycofali się dopiero w momencie, gdy zobaczyli efekt pracy powoda (stan do jakiego doprowadził on lokal czyniąc wielotysięczne nakłady) oraz gdy zaczęły się problemy związane z ich dotychczasowym miejscem zamieszkania. Całokształt zachowania pozwanych, w tym w szczególności wydanie powodowi kluczy do niej i zupełny brak zainteresowania jej losom, w tym niesprzeciwianie

się wykonywaniu remontów, wzmocniał przekonanie powoda, że pozwani ostatecznie zadośćuczynią wcześniejszym obietnicom składanym w stosunku do jego osoby. Przekonanie to było dodatkowo wspierane takimi działaniami pozwanych jak choćby meldowaniem powoda w spornym lokalu. W. K. (1), zamieszkując w lokalu i czyniąc w nim nakłady, cały czas działał w pełnym zaufaniu do małżonków S., notabene będących jego znajomymi (powód pracował niegdyś z pozwanym) i nie przypuszczał nawet, że mogą oni postąpić w inny sposób.

Powyższe okoliczności Sąd ustalił bazując w znacznej mierze na relacji powoda, przydając jego zeznaniom pełen walor wiarygodności. O prawdziwości zeznań wymienionego świadczy nie tylko zachowanie pozwanych, o którym była mowa powyżej, a którego sami zainteresowani nie negowali. Wymienieni przyznali bowiem, że od razu już przy pierwszej częściowej wpłacie wydali powodowi klucze do mieszkania, następnie przez szereg lat zupełnie nie interesowali się nieruchomością i nie ponosili żadnych kosztów związanych z jej utrzymaniem. Wersja powoda znajdowała dodatkowo odzwierciedlenie w obiektywnych dowodach nie tylko w postaci dokumentów potwierdzających choćby fakt meldowania wymienionego w spornym lokalu, ale i w postaci zeznań świadków, w tym także i świadków zawnioskowanych przez pozwanych. Z zeznań przesłuchanych w sprawie świadków w osobach: M. C. ("Powód robił remont, ponieważ to mieszkanie miało być jego (...) Odkąd w tym mieszkaniu zamieszkał pan K., nie widziałam w nim pozwanych", k. 115v), P. C. ("Powód nic nie mówił, o czyjejs zgodzie na remont, po prostu robił swoje. (...) z tego, co powód mówił, to on kupił to mieszkanie i robił remont jak u siebie. (...) Pozwani w czasie remontu i potem, jak powód w nim mieszkał, nie odwiedzali tego lokalu", k. 116v), I. B. ("Powód mieszkanie traktował jak swoją własność", k. 117), K. K. (1) ("Z tego co wiem, to było mieszkanie kupione przez powoda. (...) Pozwany nie przychodził wtedy do tego mieszkania.", k. 117v-118), D. C. (1) ("Powód twierdził, że kupił to mieszkanie (...) Po wyremontowaniu tego mieszkania raz byli tam pozwani", k. 118v) oraz K. C. ("Powód mi mówił, że to jest jego mieszkanie (...) W czasie remontu pozwani nie przychodzili do mieszkania, po remoncie też do mieszkania nie przychodzili.", k. 119v) wynikało jednoznacznie, że nie tylko powód sam siebie uważał za właściciela spornego lokalu, ale i tak był postrzegany przez sąsiadów, znajomych i środowisko. Świadkowie ci zgodnie ponadto zeznali, że pozwani nie tylko nie interesowali się nieruchomością, ale i mieli pełną świadomość prowadzonych w niej remontów, co więcej w żaden sposób nie przeciwstawiali się realizowanym w niej pracom. Zeznania te Sąd uznał za wiarygodne, jasne, logiczne i spójne. Sąd nie dopatrywał się w nich żadnych cech świadczących o ich nieszczerości. Przeciwnie, wszystkie te osoby były obce dla stron i nie miały interesu, by zeznawać tendencyjnie, w tym w szczególności na korzyść powoda. Jednocześnie po raz kolejny relacja pozwanych w zakresie w jakim odbiegała od zeznań powoda nie zasługiwała na przyznanie im waloru prawdomówności. Przede wszystkim zeznania małżonków S. pozostawały w sprzeczności z zeznaniami wyżej wymienionych świadków, przykładowo w części w jakiej wskazywali oni, że rzekomo nakazywali powodowi, by zaprzestał wykonywania remontów. Co więcej, zeznania te były nawet wewnątrznie niespójne. Z jednej bowiem strony pozwani utrzymywali, że nie określili żadnych zasad, na podstawie których powód miał zamieszkiwać w ich lokalu, z drugiej zaś zarzekali się, że zgodnie z ustaleniami wymieniony miał jedynie odświeżyć lokal i nie tylko jasno wykluczyli możliwość przeprowadzenia jakichkolwiek remontów, ale i się im jawnie przeciwstawiali. Co więcej, podczas przesłuchania zarówno pozwana, jak i pozwany, potwierdzili, że mimo świadomości prowadzenia prac w lokalu, nie zażądali od powoda zaprzestania remontu, z uwagi na to, że - jak podali - remont ten był już na ukończeniu. W ocenie Sądu wersja zaprezentowana przez pozwanych nie tylko nie znajdowała odzwierciedlenia w żadnym przeprowadzonym przez Sąd dowodzie, ale i pozostawała w całkowitej sprzeczności z dowodami, które dopuścił i przeprowadził Sąd. Zdaniem Sądu relacja wymienionych stworzona została wyłącznie na potrzeby niniejszego postępowania i zmierzała jedynie do poszukiwania rozwiązań, które pozwoliłyby uchylić się od obowiązku zwrotu nakładów, które powód poczynił na ich nieruchomości, za ich wyraźną wiedzą oraz wolą.

Podsumowując, powód sam na własny koszt, przy znacznym wkładzie pracy własnej, wyremontował mieszkanie (a raczej doprowadził je do stanu umożliwiającego zamieszkanie w nim komukolwiek - o czym szerzej poniżej), w stosunku do którego to mieszkania pozwani mieli następnie przenieść na niego prawo jego własności. Powód na zakup i remont lokalu przeznaczył wszystkie środki pieniężne, jakimi wówczas dysponował, a dodatkowo zaciągnął kredyt specjalnie na ten cel. Wymieniony przeprowadził następnie prace remontowe

i zamieszkał w tak przygotowanym dla siebie mieszkaniu, które traktował jako własne. Co więcej, powód przez osoby postronne także był traktowany jak osoba, której przysługuje samodzielne prawo do przedmiotowego mieszkania.

Podsumowując, powód w dacie czynienia nakładów na nieruchomości był jej posiadaczem samoistnym w dobrej wierze, władał nieruchomością w sposób niczym niezakłócony jak właściciel, traktował siebie jak właściciela nieruchomości, zasadnie oczekując, że w przyszłości zostanie prawnym jej właścicielem, a stan faktyczny zostanie potwierdzony umową notarialną.

Powód nakładów dokonywał we własnym imieniu i na swoją rzecz, a ponadto we własnym interesie, a nie w interesie "papierowych" właścicieli nieruchomości. Czynił to przy tym nie tylko za zgodą i pełną aprobatą właścicieli, lecz wręcz za ich namową, będąc w pełni przekonany o tym, że stanie się właścicielem lokalu, co obiecali mu małżonkowie S. - właściciele nieruchomości (por. uzasadnienie uchwały Sądu Najwyższego z dnia 5 marca 2009 r., III CZP 6/09, Numer 120794, uzasadnienie wyroku Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z dnia 13 września 2013 r. w sprawie I ACa 603/11, uzasadnienie wyroku Sądu Apelacyjnego w Łodzi z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie I ACa 1449/12).

W tym miejscu dodać jedynie można, że Sądowi orzekającemu znane jest orzecznictwo Sądu Najwyższego i poglądy wyrażane na gruncie przepisów o zasiedzeniu w odniesieniu do skutków nieformalnego nabycia prawa własności nieruchomości dla oceny charakteru posiadania. Sąd meriti stoi jednak na stanowisku, że każda sprawa charakteryzuje się odmiennym stanem faktycznym i przyjęcie jednego z góry określonego założenia może być w niektórych szczególnych przypadkach uznane za sprzeczne choćby z zasadą sprawiedliwości społecznej.

Odpowiednio do treści przepisu 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. Jednakże gdy nakłady zostały dokonane po chwili, w której samoistny posiadacz w dobrej wierze dowiedział się o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa o wydanie rzeczy, może on żądać zwrotu jedynie nakładów koniecznych.

Zdaniem Sądu orzekającego, w niniejszej sprawie zostały spełnione wszystkie przesłanki warunkujące możliwość dochodzenia roszczenia opisanego w art. 226 § 1 k.c.,

a poczynione przez powoda nakłady mieściły się w kategorii nakładów koniecznych, gdyż zostały dokonane przede wszystkim w celu doprowadzenia mieszkania do stanu pozwalającego na jego użytkowanie, co miało zaspokoić potrzeby powoda. Jednocześnie poniesione przez wymienionego nakłady nie znalazły pokrycia w korzyściach, które uzyskał on z rzeczy. Co więcej wszystkie nakłady z całą pewnością zwiększają wartość nieruchomości w chwili opuszczenia jej przez powoda.

W tej mierze Sąd za całkowicie nieprawdnie uznał twierdzenia pozwanych jakoby lokal położony w K. przy ul. (...) w chwili jego wydania powodowi nadawał się do zamieszkania, był bardzo ładny i wymagał jedynie odświeżenia. Relacja pozwanych nie tylko nie znajduje oparcia w żadnym innym zebrany w sprawie w materiale dowodowym, ale i pozostaje w oczywistej sprzeczności z ustaleniami płynącymi z zeznań świadków przesłuchanych w niniejszej sprawie. Obraz lokalu wyłaniający się z zeznań wszystkich świadków (za wyjątkiem zeznań W. Z., którego relacja okazała się zupełnie nieprzydatna dla sprawy) jest jednoznaczny - mieszkanie znajdowało się w stanie opłakanym i w ogóle nie nadawało się do zamieszkania w nim. Świadkowie w osobach I. B., K. K. (1), D. C. (1), K. C. D. C. (2) oraz J. P. nie mieli najmniejszych wątpliwości, że mieszkanie zwyczajnie nie spełniało warunków, które pozwalałyby na zamieszkanie w nim. Wszyscy zgodnie i spójnie zeznali, że w lokalu tym panował fetor, zgnilizna i pleśń. Lokal był zaniedbany i brudny. Dość w tej mierze odwołać się wprost choćby tylko do zeznań K. K. (1), który stwierdził otwarcie, że mieszkanie przed remontem "(...) wyglądało jak komórka, a nie jak mieszkanie. To wyglądało strasznie, ściany zaniedbane, strasznie brudne. Podłogi były zgniłe (...). Na ścianach była pleśń. (...) To mieszkanie przed remontem nie nadawało się do zamieszkania, tam panował fetor. Śmierdziało zgnilizną. Tam śmierdziało jakby coś zdechło." (k. 117v-118). Co przy tym istotne, świadkowie ci w lokalu pozwanych byli bezpośrednio przed rozpoczęciem przez powoda prac

remontowych, względnie pojawili się w nim na określonym etapie tych prac. Dlatego też zeznania tychże świadków były dla Sądu najbardziej miarodajne do czynienia wiążących ustaleń w sprawie. Także świadek zawnioskowany przez pozwanych - P. C. przyznał, że w mieszkaniu pozwanych wszystko się sypało, była wilgoć, odchodziły tynki, występował grzyb. Krótko mówiąc, również w ocenie tego świadka, mieszkanie nadawało się do remontu. Szczególnie uwydatnić w tej mierze trzeba, że świadek ten w lokalu pozwanych był po raz ostatni na kilka miesięcy przed śmiercią matki pozwanej i już wówczas lokal ten był w takim stanie, o jakim mówił świadek. Uwadze Sądu nie uszło, że świadek M. C. zeznała, że w mieszkaniu było czysto i nie było takiego brudu. Podkreślić jednak w tym zakresie trzeba, że po pierwsze świadek wówczas mówiła o okresie, kiedy jeszcze matka pozwanej żyła. Ponadto świadek nie ukrywała, że w lokalu bywała nie nagiennie, a jedynie jak przykładowo przynosiła węgiel. Co więcej, M. C. (podobnie jak P. C.) nie ukrywała, że ściany jeszcze za życia matki pozwanej były zawilgocone i występował grzyb na ścianach. Godzi się także zwrócić uwagę, że sam pozwany, mimo że utrzymywał, że lokal był w dobrym stanie i że zarówno instalacja elektryczna, jak i kanalizacyjna działały, to równocześnie przyznał, że rzadko bywał w mieszkaniu teściowej za jej życia. Ponadto w trakcie przesłuchania wymienionego na ostatniej rozprawie pojawiło się w jego relacji zupełnie nowe stwierdzenie, niczym zresztą nieoparte, że rodzina teściowej rzekomo co 2-3 lata remontowała ten lokal.

Podsumowując powyższe Sąd dał w pełni wiarę powodowi, że lokal przekazany mu przez pozwanych znajdował się w opłakanym stanie i wymagał kapitalnego remontu, by doprowadzić go do stanu umożliwiającego jego użytkowanie. Nie bez znaczenia w tym zakresie pozostawała także i kwota za jaką pozwani zdecydowali się sprzedać przedmiotowy lokal określona w wysokości zaledwie 20.000,00 zł, mając w szczególności na względzie, że w ówczesnym czasie rynek nieruchomości znajdował się jeszcze w fazie ożywienia, tzw. boom-u.

Z tych też względów Sąd wszystkie nakłady jakich w nieruchomości pozwanych dokonał powód uznał za nakłady konieczne. Były to bowiem wydatki niezbędne do utrzymania rzeczy w należytym stanie, umożliwiającym normalne korzystanie z niej. Nakłady, jakie powód poniósł polegające na wymianie instalacji elektrycznej, wymianie drzwi zewnętrznych, położeniu nowych tynków w pokoju i kuchni, ociepleniu ścian styropianem, położeniu paneli w pokoju i traktory w części kuchni, położeniu na ścianach w kuchni płytek ceramicznych, wymianie instalacji kanalizacyjnej w kuchni oraz wykonaniu łazienki, zmierzały wyłącznie do zapewnienia bezpiecznego korzystania z lokalu, w tym do zapewnienia bezpiecznego dostępu do podstawowych mediów, jakimi w dzisiejszych czasach są: światło, czy woda, a przez to były zwykłymi nakładami, związanymi ze zwykłym korzystaniem z rzeczy.

Dokonując oceny w powyższym zakresie Sąd posiłkował się przede wszystkim relacją powoda, którą uznał za prawdziwą. Konieczność założenia nowej instalacji elektrycznej, była uzasadniona tym, że dotychczasowa instalacja była instalacją starą, jeszcze poniemiecką, aluminiową z porozrywanymi i poprzeżganymi koszulkami i jej użytkowanie groziło pożarem. Przy czym, co istotne, dotychczasowy przebieg tejże instalacji został zachowany. Wymieniony wymienił także drzwi zewnętrzne, ponieważ dotychczasowe nie posiadały nawet zamka i każdy mógł się dostać do wnętrza lokalu. Ponadto położył nowe tynki w pokoju i kuchni oraz płytki ceramiczne na ścianie w kuchni. Stare tynki bowiem odpadały, ściany były zawilgocone, zapleśniałe i zagrzybione. Ociepiał jedną część ściany na poddaszu styropianem celem zabezpieczenia się w ten sposób przed zimnem. Położył także panele w pokoju i terrakotę w części kuchni. Podłogi w lokalu były bowiem zgniłe. Wymienił instalację kanalizacyjną w kuchni, wymieniając przy tym kolanko od rury doprowadzającej wodę i utwierdzając podłogę nad tą rurą kładąc płytę. Rura ta przy wejściu do lokalu była wgnieciona, albowiem sąsiedzi po tej rurze bezpośrednio stąpali przechodząc przez korytarz. Ponadto w lokalu przed remontem zapewniony był dostęp wyłącznie do zimnej wody. W. K. (1) dokonał jednocześnie adaptacji części pomieszczenia - pokoju na łazienkę, zapewniając jednocześnie dostęp do ciepłej wody. Przy czym, wykonując łazienkę wymieniony podłączył się do kanalizacji wyprowadzonej przez sąsiadkę z dołu, zgodnie zresztą z jej sugestiami. S. już wcześniej bowiem wykonała łazienkę podpinając się do pionu w lokalu nr (...).

Wykonanie powyższych prac przez powoda znajduje pełne odzwierciedlenie w relacji świadków M. C., P. C., I. B., K. K. (1), D. C. (1), K. C. D. C. (2) oraz J. P..

Ustalenia wysokości poniesionych przez W. K. (1) nakładów na lokal Sąd dokonał w oparciu o opinię biegłego I. C., mając przy tym na uwadze stanowisko biegłego (k. 373v), że zastosowane przez biegłego wyliczenie wartości nakładów według ich wartości rynkowej, a nie kosztowej było nie tylko bardziej miarodajne, ale przede wszystkim racjonalne. Biegła wskazała bowiem, że jakkolwiek wykonanie kosztorysu budowlanego odnośnie nakładów byłoby teoretycznie możliwe, to wiązałoby się z koniecznością dokonania odkrywek. Z tych też względów, Sąd uznał sposób wyliczenia nakładów zastosowany przez biegłą metodą procentową, określającą udział danej grupy nakładów w odniesieniu do całej wartości nieruchomości, za rozsądny i merytorycznie uzasadniony. Niezasadne były tym samym dla Sądu zarzuty pozwanych dotyczące nieprzedstawienia przez biegłą sposobu wyliczenia wartości poszczególnych prac remontowych.

Sąd sporządzoną na potrzeby niniejszego postępowania opinię potraktował jako miarodajną do czynienia wiążących ustaleń. Jakkolwiek, opinia ta w początkowym kształcie istotnie nasuwała pewne wątpliwości interpretacyjne, a dokładniej różne możliwości jej interpretacji, to zostały one - zdaniem Sądu - rozwiane po sporządzeniu opinii uzupełniającej nr 3 i kolejnych. Ostatecznie tym samym Sąd opinię tę uznał za logiczną i merytorycznie poprawną.

Zdaniem Sądu zarzuty zgłoszone przez pozwanych sprowadzały się w istocie do niczym nieuzasadnionego polemizowania ze stanowiskiem biegłego, popartym wiedzą przedmiotową oraz wieloletnim doświadczeniem. Powyższe przesądziło zarazem o niezasadności wniosku o dopuszczenie dowodu z opinii kolejnego biegłego. Specyfika dowodu z opinii biegłego polega m.in. na tym, że jeżeli taki dowód został przez Sąd dopuszczony, to stosownie do treści art. 286 k.p.c., opinii dodatkowego biegłego można żądać jedynie „w razie potrzeby”. Potrzeba taka nie może być wynikiem niezadowolenia strony z niekorzystnego dla niej wydzwiku konkluzji. Opinia wyznaczonego biegłego była na tyle kategoryczna i przekonująca, że wystarczająco wyjaśniła zagadnienia wymagające wiadomości specjalnych. Sąd nie jest zobowiązany dopuścić dowodu z opinii kolejnego biegłego, gdy powołany przez stronę dla uzasadnienia wniosku zarzut niekompetencji biegłego wywodzony jest z faktu, że stanowisko biegłego jest sprzeczne z oczekiwaniami strony.

Posiłkując się opinią biegłego Sąd wysokość nakładów poczynionych przez powoda na nieruchomości pozwanych określił na kwotę 16.000,00 zł.

Abstrahując od wszystkich poczynionych wyżej rozważań i uznania przez Sąd wszystkich nakładów powoda jako nakładów koniecznych, marginalnie zauważyć jedynie można, że wszystkie nakłady powoda bez wątpienia zwiększają jednocześnie wartość rynkową spornej nieruchomości, co potwierdziła biegła w swej opinii.

Za częściowo zasadny uznał Sąd orzekający zarzut potrącenia zgłoszony z tytułu bezumownego korzystania z lokalu pozwanych. W przedstawionym powyżej stanie faktycznym - wbrew twierdzeniom pozwanych - do czasu wezwania powoda do opuszczenia nieruchomości nie miało miejsca bezumowne korzystanie z niej przez wymienionego, albowiem początkowo powód był posiadaczem samoistnym nieruchomości w dobrej wierze (w tej mierze w pełni aktualne pozostają uprzednio poczynione rozważania na temat charakteru posiadania powoda) i władał nieruchomością jako właściciel. Dopiero zatem od momentu poinformowania powoda przez pozwanych o chęci zamieszkania w lokalu, można mówić o bezumownym korzystaniu. W tej mierze podkreślić należy, że pozwani nie zaoferowali żadnego dowodu z którego wynikałaby data w jakiej powód został przez nich wezwany do opuszczenia nieruchomości. Zawnioskowany przez ich pełnomocnika dowód z akt sprawy nie istnieje w procedurze cywilnej. Jedyne dowody przedłożone w tym zakresie zostały tym samym przedstawione przez samego powoda. Ponieważ Sąd nie dysponował potwierdzeniem odbioru przez powoda pisma z dnia 29 lutego 2012 r., pierwszą pewną datą, w której wymieniony zapoznał się z treścią przedmiotowego pisma był dzień sporządzenia odpowiedzi na to pismo, tj. dzień 26 marca 2012 r. Najwcześniej od tej zatem daty można przyjąć, że powód był obowiązany do wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy (art. 226 § 2 k.c.). Tym samym pozwany przysługiwała zasadna wierzytelność z tytułu bezumownego korzystania przez powoda z rzeczy za okres od kwietnia 2012 r. do marca 2013 r. włącznie, tj. od momentu, gdy powód został wezwany do wydania nieruchomości do momentu, gdy pozwani prawo do władania nią mu odebrali.

W tym zakresie dodać jedynie można, że bezzasadny był podniesiony przez pełnomocnika powoda zarzut przedawnienia. Roszczenie za bezumowne korzystanie nie ma charakteru roszczenia okresowego, a co za tym idzie ulega przedawnieniu dopiero po upływie lat 10.

Ustalając wysokość należnego za wskazany okres wynagrodzenia Sąd posiłkował się opinią biegłego sądowego, uznając dowód ten za w pełni miarodajny do czynienia przedmiotowych ustaleń. Dodać w tym miejscu jedynie wypada, że przedstawione przez pełnomocnika pozwanych pismo z dnia 10 lutego 2015 r. (k. 236) w żaden sposób nie podważyło prawidłowości ustaleń biegłego sądowego. Jak określił biegły, rynkowa wartość czynszu najmu możliwa do uzyskania za lokal pozwanych za jeden miesiąc w roku 2012 r. wyniosła 330,00 zł, zaś w roku 2013 r. 320,00 zł. Mając na względzie, że w roku 2012 r. powód bezumownie zajmował lokal pozwanych przez okres 9 miesięcy (9 x 330,00 zł = 2.970,00 zł), zaś w roku 2013 r. przez okres 3 miesięcy (3 x 320,00 zł = 960,00 zł), zarzut potrącenia ze strony pozwanych był zasadny wyłącznie do kwoty 3.930,00 zł.

Od należnej tym samym powodowi sumy pieniężnej w wysokości 36.000,00 zł (20.000,00 zł tytułem zwrotu kwoty uiszczonej na poczet ceny zakupu oraz dalszej kwoty 16.000,00 zł tytułem zwrotu nakładów), odjąć należało kwotę 3.930,00 zł, co przesądzało o zasadności powództwa w zakresie kwoty 32.070,00 zł.

Z przytoczonych wyżej względów orzeczono jak w pkt II oraz III wyroku.

Sąd nie znalazł żadnych podstaw, dla których za zasadny mógłby uznać zgłoszony przez pozwanych zarzut potrącenia obejmujący koszt przeprowadzenia prac rozbiórkowych. Jak wskazał biegły sądowy, wszystkie prace remontowo - adaptacyjne do dnia dzisiejszego służą pozwanym. Nie odnotowano przy tym żadnych zgłoszeń w zakresie przecieków instalacji wodociągowej i kanalizacyjnej, ani awarii energetycznej. Zawilgocone ściany w pokoju, czy uginająca się podłoga w kuchni, nie świadczą o nieprawidłowym wykonaniu prac remontowych przez powoda. Przeciwnie, zawilgoconie ścian są wynikiem tego, że budynek, w którym zlokalizowany jest sporny lokal jest budynkiem przedwojennym o średnim stanie technicznym, zawilgoconym i pozbawionym pionów wentylacyjnych. Uginająca się zaś podłoga jest efektem zużycia technicznego podłogi oraz legarów, nie zaś wadliwym ułożeniem płytek, czy paneli, które nie stanowią większego obciążenia. Dodać ponadto trzeba, że ocena sposobu wykonania prac remontowych przez powoda nie mogła być dokonana z punktu widzenia upodobań pozwanych. Zauważyć bowiem trzeba, że powód remont wykonał wyłącznie we własnym interesie i na własne potrzeby, nie zaś na zlecenie i pod dyktando pozwanych. Co się zaś tyczy kwestii wykonania łazienki, to należy przede wszystkim wyraźnie podkreślić, że pozwani nie otrzymali nakazu ze strony nadzoru budowlanego dotyczącego rozebrania łazienki jako posadowionej nieprawidłowo, bez stosownego zezwolenia. Co więcej, administracja budynku, podobnie jak i nadzór budowlany, doskonale zdają sobie sprawę z tego, że w budynku przy ul. (...) nie tylko w lokalu pozwanych znajdują się nielegalnie zrealizowane łazienki, ale stan ten nie tylko tolerują, ale wręcz i popierają tego typu inicjatywy i inwestycje. Lokale bez łazienek (z wc na parterze) to "pojedyncze unikaty", które przestają funkcjonować w budownictwie mieszkaniowym.

Z ustaleń poczynionych przez biegłą wynika, że adaptacje pomieszczeń na łazienki wpływają poprawnie na funkcjonalność i stan techniczny całego budynku. Dzięki wykonanym w mieszkaniach łazienkom likwidacji ulegną bowiem stare bezodpływowe ustępy zlokalizowane na parterze budynku. Podkreślić bowiem trzeba, że w pozostałych dwóch mieszkaniach na cztery znajdujące się w budynku również zostały wykonane łazienki, na które także nie uzyskano pozwolenia na budowę. Co więcej, gdyby tylko najemca ostatniego z lokali zgłosił chęć wykonania łazienki, to administrator nie będzie przeciwko temu oponować. Gminy zwyczajnie nie stać na wykonanie łazienki na własny koszt. Na szczególne uwydatnienie zasługuje przy tym fakt, że pośród osób, które wykonały nielegalnie łazienkę, znajduje się również sąsiadka, która zgłosiła zastrzeżenia do łazienki wykonanej przez powoda. Co więcej, z relacji powoda wynikało bezsprzecznie, że to z inicjatywy właśnie tej sąsiadki łazienka zlokalizowana została w pokoju a nie w kuchni. Sąsiadka ta wraz ze swoim konkubentem sama sugerowała bowiem powodowi, by wpiął się do kanalizacji wykonanej właśnie przez nich. W tej mierze dodatkowo zaznaczyć można, że z

treści pisma przedłożonego do akt sprawy (k. 175), autorstwa wskazanej sąsiadki, nie wynika - jak zdają się sugerować pozwani - by domagała się ona likwidacji łazienki. Wymieniona kwestionuje jedynie sposób jej podłączenia. Ponadto zarzucony przez pozwanych brak wentylacji

w łazience wynika z braku pionów wentylacyjnych w całym budynku, a nie z niewłaściwego jej wykonania, przy czym wentylacja przedmiotowego pomieszczenia jest zapewniona

w stopniu wystarczającym przez chociażby zwykłe otwarcie drzwi. Dodać jedynie można, że jak przyznał sam pozwany, mimo sprzeciwu sąsiadki i niezalegalizowania łazienki, na które to okoliczności tak wydatnie powoływał się uzasadniając konieczność rozebrania prac zrealizowanych przez powoda w zakresie łazienki, zakupił już nowe płytki i stelaż celem postawienia ścianki działowej i wykonania łazienki w kuchni. Zastanawiającym zatem jest to, że bez uzyskania pozwolenia, powód nie tylko planuje prace, ale i zakupił już materiał do ich wykonania.

Reasumując, zdaniem Sądu, wszystkie prace wykonane przez powoda zostały zrealizowane prawidłowo i nie ma podstaw do domagania się ich rozbiórki.

Zupełnie marginalnie Sąd chciałby zwrócić uwagę, że pozwani swoim zachowaniem naruszyli zasady etycznego i uczciwego postępowania w stosunkach cywilnoprawnych. Wykorzystując zaufanie, jakim obdarzył ich powód, będący ich kolegą z pracy, a następnie zwodząc wymienionego i zapewniając go, że finalnie przepiszą na niego nieruchomości w prawem przepisanej formie, działali bezwzględnie i z pełnym wyrachowaniem. Wiedząc, że powód zaciągnął kredyt zarówno na zakup, jak i remont należących do nich nieruchomości, gdy zorientowali się do jakiego stanu powód lokal ten doprowadził, eksmitowali go z niego,

a następnie wyrzucili, gdy ten przebywał w szpitalu na leczeniu. Zdaniem Sądu domaganie się przez wymienionych zwrotu kosztów, jakie rzekomo mieliby oni ponieść na likwidację nieodpowiadających im nakładów powoda, z których notabene nieprzerwanie od ponad trzech lat z powodzeniem korzystają, jawnie godzi w zasady poczucia sprawiedliwości społecznej.

Rozstrzygnięcie o kosztach (pkt IV) Sąd oparł o regulację prawną ujętą w przepisie art. 100 k.p.c., stosownie do której w razie częściowego uwzględnienia żądań koszty będą wzajemnie zniesione lub stosunkowo rozdzielone. Wysokość żądania powoda wynosiła 44.000,00 zł. W tym miejscu wskazać bowiem trzeba, że Sąd w pełni zgodził się ze stanowiskiem pełnomocnika powoda, który wskazywał, że powód roszczenie o zapłatę dalszej kwoty 6.000,00 zł tytułem zadośćuczynienia sformułował nie będąc jeszcze reprezentowanym przez zawodowego pełnomocnika i niezwłocznie je wycofał. Pozwani tym samym nie byli zmuszeni do prowadzenia jakiegokolwiek "obrony" w zakresie przedmiotowego roszczenia. Zasadnym zatem było przyjęcie, że powód w niniejszym procesie dochodził w istocie wyłącznie kwoty 44.000,00 zł. Na rzecz wymienionego zasądzono kwotę 32.070,00 zł, co stanowi 73,00% dochodzonej kwoty. Pozwani zobowiązani byli zatem zwrócić powodowi 73,00% poniesionych przez niego kosztów, na które złożyły się w istocie wyłącznie koszty zastępstwa procesowego w kwocie 2.400,00 zł, czyli kwotę 1.752,00 zł ($73,00\% \times 2.400,00 \text{ zł} = 1.752,00 \text{ zł}$). W zakresie opłaty sądowej powód uzyskał zwolnienie ponad kwotę 500,00 zł. Z kolei pozwany od powoda przysługiwał zwrot 27,00% ($100\% - 73,00\% = 27,00\%$) kosztów przez nich poniesionych, tj. 2.400,00 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego oraz 17,00 zł za opłatę skarbową od pełnomocnictwa, które łącznie stanowiły kwotę 2.417,00 zł, a zatem kwoty 652,59 zł ($27,00\% \times 2.417,00 = 652,59 \text{ zł}$). Po rozliczeniu tych kwot pozostała kwota 1.099,41 zł, którą należało zasądzić od pozwanych na rzecz powoda. Do rozliczenia pozostały jednak ponadto wydatki poczynione na opinię biegłego łącznie opiewające na kwotę 4.653,48 zł, które pokryte zostały w zakresie kwoty 1.500,00 zł z zaliczki uiszczony przez powoda, w pozostałym zaś zakresie z zaliczki pozwanych oraz tymczasowo ze środków Skarbu Państwa. Zgodnie z powyższymi wyliczeniami powód powinien ponieść 27% kosztów opinii, tj. kwotę 1.256,44 zł ($27\% \times 4.653,48 \text{ zł} = 1.256,44 \text{ zł}$). Wymieniony tymczasem poniósł w/w koszty w zakresie 1.500,00 zł i z tego tytułu przysługiwał mu od pozwanych zwrot dodatkowej kwoty 243,56 zł ($1.500,00 \text{ zł} - 1.256,44 \text{ zł} = 243,56 \text{ zł}$). Po zliczeniu wyżej wymienionych kwot do zapłaty solidarnie od pozwanych na rzecz powoda pozostała łącznie kwota 1.342,97 zł, o czym rozstrzygnięto w pkt IV uzasadnianego wyroku.

Jednocześnie posiłkując się zasadą określoną w art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (tekst jedn.: Dz. U. z 2016, poz. 623 ze zm.) niepokrytymi wydatkami Sąd obciążył solidarnie

pozwanym stosownie do wyników postępowania, zobowiązując wymienionych do uiszczenia na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Jeleniej Górze kwoty 4.003,04 zł, na którą złożyła się kwota 1.606,00 zł (73% z opłaty sądowej obliczonej na kwotę 2.200,00 zł) oraz dalsza kwota 2.397,04 zł (73% z kosztów opinii biegłego opiekującego łącznie na kwotę 4.653,48 zł, tj. kwota 3.397,04 zł, pomniejszona o uiszczoną przez pozwanym zaliczkę w wysokości 1.000,00 zł) – pkt V uzasadnianego wyroku.

Pozostałymi zaś nieuiszczonymi kosztami sądowymi (w zakresie w jakim powód został zwolniony) Sąd obciążył Skarb Państwa – pkt VI uzasadnianego wyroku.