

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 12 września powodowie E. B. i J. B. (1) wnieśli o zasądzenie od pozwanej I. S. na ich rzecz kwoty 23.814,00 zł z odsetkami ustawowymi liczonymi od dnia 1 lutego 2013 roku do dnia zapłaty wraz z kosztami procesu, w tym kosztami zastępstwa procesowego według norm przepisanych oraz opłatami skarbowymi od pełnomocnictw.

W uzasadnieniu pozwu wskazali, iż w dniu 17 lipca 2012 r. zawarli z pozwaną w formie aktu notarialnego umowę sprzedaży, umowę ustanowienia służebności oraz warunkową przedwstępną umowę sprzedaży. Na podstawie ww. umowy pozwana sprzedała powodom działkę gruntu numer (...), położoną w K. przy ul. (...). Nadto zobowiązała się sprzedać powodom udział do 1/2 części w działce gruntu nr (...), położonej w K. przy ul. (...) pod warunkiem doręczenia pozwanym dokumentu obejmującego zgodę banku (...) S.A. z siedzibą w W. na beczciężarowe odłączenie z księgi wieczystej KW (...) przedmiotowej działki. Strony zobowiązały się zawrzeć umowę przyrzeczoną w terminie do dnia 31 stycznia 2013 r., nie wcześniej niż dnia 05 stycznia 2013 r. Do chwili wydania przedmiotowej nieruchomości we współposiadanie powodów wszystkie koszty związane z działką miała ponosić pozwana. Strony ustaliły, iż na działce numer (...) zostaną wybudowane dwa dwustanowiskowe garaże. Nadto na działce numer (...) pozwana ustanowiła na czas nieokreślony na rzecz każdorazowego właściciela nieruchomości stanowiącej działkę gruntu nr (...) nieodpłatną służebność przechodu i przejazdu przez cały teren działki nr (...), albowiem działka numer (...) nie miała dostępu do drogi publicznej.

Z końcem czerwca 2012 r. na działce gruntu nr (...) strony rozpoczęły budowę wspólnego budynku garażowego dwoma podwójnymi boksami na auta – jeden boks miał być przeznaczony dla powodów, drugi dla pozwanej i jej męża. Pozwana zapewniła powodów, że działka nr (...) jest jej własnością i nie jest w żaden sposób obciążona. Umowa z dnia 17 lipca 2012 r. w stosunku do działki numer (...) miała charakter umowy przedwstępnej, albowiem okazało się, że jest ona obciążona hipoteką na rzecz banku. Intencją powodów był bezwarunkowy zakup tej działki. Umowa o wykonanie robót budowlanych została przez strony zawarta z wykonawcą w dniu 05 lipca 2013 r. Na skutek sporu między stronami dotyczącego przeznaczenia II kondygnacji budynku (powodowie chcieli, aby pomieszczenie to stanowiło wspólny strych, natomiast pozwana dążyła, aby poddasze służyło do jej wyłącznego użytku) wykonanie umowy zakończyło się na początku czwartego z czterech etapów inwestycji. Koszty poniesione przez powodów na materiały i robociznę wyniosły łącznie 23.814,00 zł. Powodowie wycofali się z dalszego finansowania inwestycji, gdy dowiedzieli się, że nie zostało wydane pozwolenie budowlane na jej realizację. Zawarcie umowy przyrzeczonej okazało się niemożliwe, albowiem pozwana nie uzyskała zgody banku na zwolnienie spod hipoteki udziału w działce gruntu numer (...). W związku z powyższym powodowie zażądali zwrotu kosztów budowy garażu na podstawie art. 410 k.c. Powodowie zażądali odsetek od należności głównej liczonych od dnia 01 lutego 2013 r., albowiem umowa przyrzeczona miała zostać zawarta w terminie do dnia 31 stycznia 2013 r. Podstawę prawną roszczenia w zakresie odsetek stanowi art. 359 § 1 w zw. z art. 481 § 1 i 2 k.c.

W dniu 29 lipca 2013 r. Referendarz Sądowy w Sądzie Rejonowym w Goleniowie wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym w sprawie I Nc 1025/13, w którym w całości uwzględnił żądanie pozwu oraz orzekł o kosztach postępowania.

Od nakazu zapłaty pozwana skutecznie złożyła sprzeciw, w którym wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powodów na rzecz pozwanej zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych oraz kwoty 17,00 zł tytułem opłaty skarbowej od pełnomocnictwa, ewentualnie odstąpienie od obciążania kosztami postępowania na podstawie art. 102 k.p.c. Pozwana zaprzeczyła wszelkim wyraźnie nieprzyznanym faktom oraz dowodom i wskazała, iż powództwo jest niezasadne zarówno co do istoty jak i wysokości. Zdaniem pozwanej powodowie nie wykazali związku pomiędzy przedstawionymi dokumentami, a poniesionymi kosztami, a w konsekwencji roszczenie nie zostało udowodnione. Pozwana wskazała, że zawarła z pozwanymi umowę sprzedaży działki gruntu numer (...) oraz przedwstępną umowę sprzedaży własności udziału do 1/2 części w działce nr (...), przy czym ten udział miał być de facto przeniesieniem nieodpłatnym, albowiem strony obniżyły cenę domu.

Strony umówiły się, że na działce (...) wybudują garaż, z którego będą wspólnie korzystać, natomiast powierzchnia poddasza miała służyć do użytku wyłącznie pozwanej i jej mężowi. Koszty robocizny miały być rozliczane wspólnie, natomiast materiały miały zostać zakupione przez T. S. (1). Po wybudowaniu murów garażu powód zwrócił się do T. S. (1) o umożliwienie mu korzystania z poddasza. T. S. (1) zaproponował powodowi, że II kondygnację budynku zrobi ze środków własnych, na co powodowie wyrazili zgodę, pod warunkiem zwrotu poniesionych przez nich kosztów za dotychczas wykonane prace. Rozliczenie końcowe miało nastąpić z chwilą zawarcia umowy przyrzeczonej sprzedaży udziału w działce gruntu nr (...). Pozwana i jej mąż T. S. (1) wyrazili zgodę na takie rozwiązanie i zwrócili powodowi całość poniesionych przez nich kosztów. Odnosząc się do niewykonania umowy przedwstępnej pozwana wskazała, iż niezawarcie umowy przyrzeczonej było zawinione przez powodów, albowiem pozwana miała czas na spełnienie warunku do dnia 31.01.2013 r. Powodowie nie stawili się u notariusza celem zawarcia umowy przyrzeczonej w dniu 29 stycznia 2013 r.

Odnosząc się do kwestii wzajemnych rozliczeń pozwana wskazała, że wraz z mężem uregulowała należności z tytułu robocizny, natomiast koszty materiałów budowlanych wykorzystanych do budowy garażu zostały poniesione w głównej mierze przez pozwaną i jej męża. Nadto podniosła, że część rachunków dokumentujących wydatki powodów dotyczą budowy domu, a część jest wystawiona na pozwaną i jej męża. Wskazując na niezasadność naliczenia odsetek, pozwana podniosła, iż nie została wezwana do zapłaty, wobec czego odsetki nie mogą być naliczane.

W odpowiedzi na sprzeciw powodowie podtrzymali żądanie pozwu oraz zaprzeczyli wszystkim nieprzyznanym twierdzeniom i wnioskowi pozwanej. Wskazali, że po równo z pozwaną i jej mężem ponosili koszty każdego etapu budowy, zarówno w zakresie budowy materiałów, jak i wykonania. Powodowie od początku zamierzali korzystać z połowy poddasza i to uzgodnienie nigdy nie uległo zmianie. Nie otrzymali od męża pozwanej zwrotu poniesionych kosztów. Odpowiedzialność za niezawarcie umowy przyrzeczonej ponosi wyłącznie pozwana, albowiem na spotkanie zaplanowane na dzień 29.01.2013 r. nie przyniosła stosowanego oświadczenia banku. Powodowie wbrew twierdzeniom powoda nie zgłosili do rozliczenia materiałów przeznaczonych na budowę domu. Nadto ponieśli całkowity koszt zakupu palet na kwotę 2.700,00 zł, dlatego są w posiadaniu oryginału dowodu wpłaty. Za zakup kostki brukowej i bramy segmentowanej strony płaciły po połowie.

Sąd ustalił następując stan faktyczny:

J. B. (1) w 2010 roku, przez ogłoszenie w Internecie na stronie biura (...), zainteresował się nieruchomością stanowiącą dom w zabudowie bliźniaczej, położoną w K. będącą własnością I. S.. Dom był dopiero w budowie, ale strony doszły do porozumienia i w dniu 26 maja 2010 r. pomiędzy I. S., jako sprzedającą, a E. B. i J. B. (1), jako kupującymi została zawarta (w zwykłej formie pisemnej) przedwstępna umowa sprzedaży nieruchomości zabudowanej domem w stanie surowym zamkniętym, położonej w K., działka gruntu nr (...). Cena została ustalona 270 000 zł i małżonkowie E. B. i J. B. (1) zapłacili zadatek w kwocie 70 000 zł. Strony rozmawiały również o możliwości wybudowania garażu na sąsiedniej działce będącej własnością I. S. i deklarowały chęć realizacji takiej inwestycji.

Dowód: umowa z dnia 26 maja 2010 r. k. 227-228.

W styczniu 2011 r. sporządzono rysunek garażu czterostanowiskowego, którego inwestorem była I. T.. Garaż zgodnie z mapą zasadniczą miał być posadowiony na działce nr (...).

Dowód: rysunek, mapa – k. 24-25,

W dniu 2 czerwca 2011 r. przed notariuszem P. G., prowadzącym Kancelarię Notarialną w S., pomiędzy I. S., jako sprzedającą, a E. B. i J. B. (1), jako kupującymi została zawarta przedwstępna umowa sprzedaży (rep. A numer (...)). Zgodnie z § 3 aktu I. S. zobowiązała się sprzedać E. B. oraz J. B. (1) działkę gruntu nr (...) objętą księgą wieczystą numer (...), prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Goleniowie, a kupujący nieruchomość tę zobowiązali się kupić na zasadzie wspólności ustawowej małżeńskiej. Cena została ustalona 270 000 zł i małżonkowie E. B. i J. B. (1) zapłacili zadatek w kwocie 70 000 zł.

Dowód: akt notarialny rep. A nr (...) – k. 67-71.

I. S. i jej mąż razem z E. B. i J. B. (1) planowali wspólnie wybudować garaż na działce nr (...) objętą księgą wieczystą numer (...), prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Goleniowie będącej własnością I. S.. Mieli korzystać z niego właściciele działki nr (...) i (E. B. i J. B. (1)) i działki nr (...) (I. S., a także jej mąż T. S. (1)). J. B. (1) zależało aby budowę garażu rozpocząć jak najszybciej. Padła propozycja ze strony państwa S., że udział w działce nr (...) będzie przeniesiony na państwa B. w drodze darowizny w zamian za co sprzedający będą mieli większy udział w budynku, a koszty wybudowania garażu zostaną podzielone po połowie. Strony były w tym czasie w bardzo dobrych stosunkach dlatego przystąpiły do realizacji inwestycji mimo tego, że nie była uregulowana kwestia gruntu, brak było projektu budowlanego i jednoznacznego porozumienia odnośnie sposobu wykonania.

T. S. (1) znalazł ofertę bram garażowych i przedstawił J. B. (2) folder, na poczet zakupu tych bram pobrał od J. B. (1) pierwszą zaliczkę w kwocie 1620 zł. 30 stycznia 2012 r. T. S. (1) złożył zamówienie w firmie PHU (...) W. G. na dwie bramy garażowe z montażem i podpisał umowę zakupu. Zgodnie z pkt. 12 umowy sprzedający pobrał zaliczkę od kupującego w wysokości 3 240 zł (obok tej kwoty zostało dopisane ręcznie +4900= 8140 + 860 = 9000). Zgodnie z umową końcowa zapłata miała nastąpić w dniu wykonania usługi na podstawie dowodu zakupu. Łączny koszt 2 bram z montażem miał wynieść 10 800 zł. T. S. (1) pobrał od J. B. (1) drugą zaliczkę w kwocie drugą 3200 zł. 20.02.2012 roku PHU (...) W. G. wystawił KP na kwotę 4900 zł na bramę garażową bez montażu. Ponieważ na posesji stron był nieporządek, nie było polbruku bramy były składowane na posesji ojca T. S. (1).

W dniu 5 lipca 2012 r. pomiędzy T. S. (1) i J. B. (1), jako zamawiającymi, a T. S. (2), jako wykonawcą, została zawarta umowa o wykonania robót budowlanych – budowy garażu w stanie surowym według załączonego do umowy projektu. I. miała być finansowana po połowie. Wartość przedmiotu umowy wyniosła 18.000,00 zł, W rzeczywistości projektu budowlanego nie było mimo to T. S. (2) rozpoczął budowę. Po zakończeniu każdego z etapów otrzymywał część wynagrodzenia: po wylaniu ław fundamentowych 2.500 zł, stanu zero 3.500 zł, murów parteru 4.000 zł, dodatkowo otrzymał 500 zł za wykonanie ścianki działowej, która nie była objęta umową. W sumie zamawiający otrzymał wynagrodzenie w kwocie 10.500,00 zł, albowiem nie doszło do wykonania całości prac z uwagi na brak porozumienia między stronami umowy.

Dowód: rysunek, mapa – k. 24-25, zeznania powoda k. 220 – 221, umowa z dnia 05.07.2012 r. i zdjęcia dokumentujące wykonywanie umowy – k. 26-36, 101-131, zeznania świadka T. S. (2) – k. 189 verte, zeznania świadka W. S. – k. 214, zeznania powoda k. 220 -221, zamówienie brama Nice C. k. 75, umowa zawarta przez PHU (...) W. G. i T. S. (1) w dniu 30.01.2012 r. k. 76, KP k. 77.

(...) do wykonania prac były dostarczane głównie przez T. S. (1), który dokonywał ich zakupu, wydatki zapisywał na karteczkach i przedstawił J. B. (2), który rozliczał się z nim na bieżąco. J. B. (1) poniósł koszty na pracę koparki i wywóz w kwocie 675 zł, stal pręty, strzemiona, drut transport w kwocie 680 zł, piach 250 zł piach zasypowy 820 zł, koparka 50 zł, beton 1460 zł. Ponadto materiały do wykonania fundamentu: żerdzie, tarcica 1.280 zł, izolacja pozioma 209,10 zł i jedno nadproże 26,67 zł.

Oprócz prac związanych z garażem strony w tym czasie realizowały także prace wykończeniowe budynku mieszkalnego (zakupiona była kostka brukowa do położenia przed domem, płytki do wyłożenia schodów wejściowych). W dniu 31 lipca 2012 r. wystawiono FV na E. B. na kwotę 756,08 zł, w dniu 18 sierpnia 2012 r. na kwotę 433,16 zł (bez uwzględnienia nadproży), w dniu 8 lipca 2012 r. na kwotę 1.144,90 zł, w dniu 2 sierpnia 2012 r. na kwotę 527,52 zł.

Dowód: notatki – koparka i wywóz k. 40v, stal pręty, strzemiona, drut transport k. 41 i 41v, piach i piach zasypowy, koparka k. 42, beton k. 42 i 45, materiały do wykonania fundamentu: żerdzie, tarcica, izolacja - faktury k. 37v 38 i 39, nadproże faktura k. 38, zeznania świadka A. Ś. (1) k. 189;

W dniu 31 marca 2012 r. wystawiono dowód KP na I. S. na kwotę 2700,00 zł

Dowód: KP – k. 39 verte.

W dniu 23 lipca 2012 r. wystawiono dokument WZ dla materiału bet. B-15, który odebrała osoba o nazwisku B..

Dowód: WZ- k. 45.

W dniach od 13 października 2011 r. do 14 lutego 2013 r. T. S. (1) i I. S. dokonali zakupu materiałów i usług budowlanych.

Dowód: FV – k. 72, KP – k. 73, FV – k. 74, zamówienie – k. 75, umowa kupna-sprzedaży – k. 76, dowód wpłaty – k. 77, WZ - , FV – k. 79, WZ –k. 80, FV – k. 81-85, KP - k. 86, FV – k. 87 -100

Przez J. B. (1) zostało umówione na 17 lipca 2012 r. spotkanie u notariusza J. B. (3). Kiedy powodowie dowiedzieli się, że działka nr (...) jest obciążona hipoteką strony zmieniły wcześniejsze ustalenia i cena domu została obniżona o 15 000 zł i zamiast umowy darowizny powodowie mieli zakupić udział w działce (...) po wykreśleniu z niej hipoteki.

W dniu 17 lipca 2012 r. przed notariuszem J. B. (3), prowadzącym Kancelarię Notarialną w S. pomiędzy I. S., jako sprzedającą, a E. B. i J. B. (1), jako kupującymi została zawarta umowa sprzedaży, ustanowienia służebności gruntowej oraz przedwstępna umowa sprzedaży (rep. A numer (...)). Zgodnie z § 4 aktu I. S. sprzedała E. B. oraz J. B. (1) działkę gruntu nr (...) objętą księgą wieczystą KW (...), prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Goleniowie, a kupujący nieruchomość tę kupili na zasadzie wspólności ustawowej małżeńskiej za kwotę 255 000 zł.

W § 7 aktu I. S. zobowiązała sprzedać E. B. i J. B. (1) udział do 1/2 części w nieruchomości stanowiącej działkę nr (...), objętej księgą wieczystą nr (...), prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Goleniowie, za kwotę 15.000,00 zł, pod warunkiem wyrażania zgody przez bank (...) S.A. z siedzibą w W. na bezobciążeniowe odłączenie z księgi wieczystej KW nr (...) działki nr (...), a kupujący zobowiązali się te działkę pod tym warunkiem nabyć. Strony zobowiązały się zawrzeć umowę sprzedaży w terminie do dnia 31.01.2013 r., nie wcześniej niż dnia 05.01.2013 r.

Dowód: akt notarialny rep. A nr (...) – k. 16-23, zeznania świadka J. B. (3) k. 213v.

Nieporozumienia między stronami zaczęły się na etapie wykonania stropu budynku garażowego. J. B. (1) chciał aby strop wykonany był w technologii lekkiej drewnianej, która jest tańsza, T. S. (1) zaś chciał aby strop był betonowy lany. Na tym etapie okazało się, że są różne oczekiwania stron odnośnie pomieszczenia nad garażem. I. i T. S. (1) oczekiwali, że całe pomieszczenie nad garażem będzie należało do nich, na co E. B. i J. B. (1) nie wyrażali zgody.

Dowód: zeznania świadka T. S. (2) – k. 189 verte, zeznania świadka W. S. k. 214v - 215, zeznania świadka M. B. k. 169, zeznania świadka A. Ś. (1) k. 190, zeznania powoda k. 220.

Ustalono podatek od nieruchomości na kwotę 647,00 zł dla nieruchomości K. W., (...) 14C i 14D za rok 2012 r., a na kwotę 81,00 zł samodzielnie dla nieruchomości K. (...) 14. Obie należności pokryła E. B..

Dowód: decyzje z dowodami przelewu - k. 44-45.

W dniu 4 stycznia 2013 r. E. B. i J. B. (1) wezwali I. S. do stawiennictwa w Kancelarii Notarialnej przy ulicy (...) w S. celem zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży. W Kancelarii stawiała się I. S., natomiast nie stawili się E. B. i J. B. (1). Notariuszowi nie przedłożono zgody banku na bezobciążeniowe wyłączenie przedmiotowej działki z księgi wieczystej, a I. S. takiego zaświadczenia z banku nie otrzymała.

Dowód: pismo z dnia 04.01.2013 r. z potwierdzeniem odbioru – k. 152-154, zeznania świadka J. B. (3) – k. 213 verte, zeznania T. S. (1) – k. 214 verte -216, zeznania pozwanej I. S. – k. 232-233.

W dniu 6 lutego 2013 r. przed notariuszem J. S., prowadzącą Kancelarię Notarialną w S. została zawarta pomiędzy A. B. (1) i A. B. (2), a E. B. i J. B. (1) umowa sprzedaży (Rep. A nr 712/2013), na mocy której A. B. (1) i A. B. (2) sprzedali

E. B. i J. B. (1) działkę gruntu nr (...), powstałą na skutek podziału działki nr (...), objętej księgą wieczystą KW nr (...), prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Goleniowie, a E. B. i J. B. (1) nieruchomości tę kupili. Nieruchomość została nabyta celem posadowienia na nim garażu.

Dowód: akt notarialny rep. A nr (...) – k. 21-23, zeznania świadka A. Ś. (1) – k. 190.

W dniu 20 lutego 2013 r. pełnomocnik J. B. (1) wezwał I. S. i T. S. (1) do zapłaty kwoty 23.624,00 zł tytułem kosztów poniesionych w związku z budową budynku garażowego i kwoty 1.3338,24 zł tytułem odszkodowania za niezwarcie umowy przyrzeczonej.

Dowód: pismo z dnia 20.02.2013 r. – k. 46-47.

W dniu 11 marca 2013 r. pełnomocnik I. S. i T. S. (1) wezwał pełnomocnika J. B. (1) do przedłożenia dokumentów potwierdzających poniesienie kosztów oraz wskazał, że do zawarcia umowy przyrzeczonej nie doszło z winy leżącej po stronie kupujących.

Dowód: pismo z dnia 11.03.2013 r. – k. 48.

W piśmie z dnia 9 kwietnia 2013 r. pełnomocnik J. B. (1) poinformował pełnomocnika I. S. i T. S. (1) o podstawach roszczeń jego mocodawcy.

Dowód: pismo z dnia 09.04.2015 r. – k. 49-50.

Pismem z dnia 6 września 2013 r. pełnomocnika E. B. i J. B. (1) wezwał I. S. i T. S. (1) do zapłaty kwoty 23.814,00 zł w terminie dwóch dni od otrzymania wezwania.

Dowód: pismo z dnia 06.09.2013 r. – k. 51.

Dnia 29 stycznia 2014 r. pełnomocnik I. S. złożył do Sądu rejonowego w Goleniowie wniosek o zawezwanie do próby ugodowej E. Ś. B. i J. B. (1) w przedmiocie zapłaty przez nich na jego rzecz kwoty 15.000,00 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 1 lutego 2013 r. do dnia zapłaty z tytułu niezawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży. Do zawarcia ugody nie doszło.

Dowód: akta sprawy I Co 192/14: wniosek l. 3-4 i protokół – k. 28.

Sąd Rejonowy zważył, co następuje:

Żądanie pozwu podlegało uwzględnieniu w przeważającej części. W ocenie Sądu powód wykazał zasadność roszczenia i w znacznej mierze również jego wysokość.

Było w sprawie bezstronne, że garaż został wybudowany na nieruchomości stanowiącej własność pozwanej, a zatem, zgodnie z zasadą superficies solo cedit (art. 48 k.c.), stanowią one część składową nieruchomości i dzielą los prawny nieruchomości.

Pełnomocnik powodów jako podstawę prawną powództwa wskazał przepis art. 410 § 1 i 2 k.c. (Przepisy artykułów poprzedzających stosuje się w szczególności do świadczenia nienależnego. Świadczenie jest nienależne, jeżeli ten, kto je spełnił, nie był w ogóle zobowiązany lub nie był zobowiązany względem osoby, której świadczył, albo jeżeli podstawa świadczenia odpadła lub zamierzony cel świadczenia nie został osiągnięty, albo jeżeli czynność prawna zobowiązująca do świadczenia była nieważna i nie stała się ważna po spełnieniu świadczenia.) S. powodów w toku procesu również wskazuje jednoznacznie, że roszczenie jest oparte na przepisach regulujących zobowiązania z tytułu zwrotu świadczenia nienależnego. Przy ocenie, czy w ramach danego stosunku miało miejsce świadczenie, rozstrzyga punkt widzenia wierzyciela: czy mógł on uważać na podstawie rozpoznawalnych okoliczności określone działanie za świadczenie. Jak wskazał Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 1 grudnia 1999r.: „Nie chodzi tu o kwalifikowaną postać wiedzy, ale usprawiedliwiony okolicznościami stanu faktycznego brak świadomości, że spełnienie świadczenia

odpowiada obowiązkowi świadczenia" (I CKN 203/98). Natomiast zgodnie z wyrokiem z dnia 15 kwietnia 2015 r., IV CSK 456/14, (LEX nr 1710382) „Ocena zasadności roszczenia o zwrot świadczenia nienależnego z uwagi na nie osiągnięcie zamierzonego celu świadczenia (art. 410 § 2 k.c.) wymaga w pierwszym rzędzie ustalenia, co było "celem świadczenia" uzgodnionym przez obie strony, albowiem to właśnie jego "nieosiągnięcie" stanowiło przesłankę żądania zwrotu. Do powstania obowiązku zwrotu świadczenia nienależnego z tej przyczyny dochodzi w sytuacji, w której jeden z podmiotów (zubożony) świadczy na rzecz drugiego (wzbogaconego) po to, aby wzbogacony zachował się w określony, oczekiwany przez zubożonego sposób, mimo braku prawnego obowiązku takiego postępowania odbiorcy, a wzbogacony odmawia następnie spełnienia własnego świadczenia. Przesłanka nieosiągnięcia "zamierzonego celu świadczenia" jest zatem spełniona wtedy, gdy celem tego świadczenia było otrzymanie przez dającego świadczenia ekwiwalentnego, do spełnienia którego odbiorca nie był prawnie zobowiązany. Wymagana jest wiedza i świadomość wzbogaconego co do tego, jakiego zachowania zubożony oczekuje od niego w zamian za udzielone świadczenie. Staje się ono nienależne wówczas, gdy wzbogacony po przyjęciu świadczenia nie zachował się w sposób oczekiwany przez zubożonego, a więc nie zachował się w sposób wcześniej przez strony uzgodniony.”

W niniejszej sprawie niewątpliwie istniało porozumienie zgodnie z którym pozwana miała przenieść na powodów udział w nieruchomości po wyrażeniu przez bank na bezobciążeniowe odłączenie z księgi wieczystej KW nr (...) działki nr (...) (co wynika wprost z umowy przedwstępnej sporządzonej w formie aktu notarialnego), strony ustaliły też, ustnie poza umową w formie aktu notarialnego, że wybudują wspólnie garaż. Przesunięcie majątkowe dokonane przez powodów na rzecz pozwanej dokonywane było po to aby w przyszłości zakupić udział w działce z wybudowanym wspólnie garażem. Nie ma przy tym istotnego dla rozstrzygnięcia sprawy znaczenia jak było sformułowane ogłoszenie o sprzedaży nieruchomości i pierwotne ustalenia dotyczące ceny bowiem strony dochodząc do porozumienia mogły zmieniać zdanie, porozumienie do których strony dochodziły znajdowały odzwierciedlenie w umowach - przedwstępnej z której wynika, że za cenę 270 000 zł mieli nabyć dom, ostatecznej z której wynika, że dom nabyli za 255 000, a za kwotę 15 000 zł mieli nabyć udział w sąsiedniej działce po wyrażeniu przez bank zgody na wykreślenie hipoteki. Strony zmodyfikowały swoje pierwotne ustalenia bowiem działka na której miał być wybudowany garaż była obciążona hipoteką i co zrozumiałe powodowie nie chcieli być współwłaścicielami takiej nieruchomości. Kiedy doszło do konfliktu powodowie wstrzymali finansowanie budowy. Niesporne jest między stronami, że do dnia 31.01.2013 r. pozwana nie uzyskała zgody banku na bezobciążeniowe przeniesienie własności. W konsekwencji uznać należało, że przyczyną niedojścia do zawarcia umowy ostatecznej było niewykreślenie hipoteki.

Podkreślić należy, że ciężar udowodnienia przesłanek bezpodstawnego wzbogacenia spoczywa - na zasadach ogólnych, określonych w art. 6 k.c. - na powodach, jako osobach zubożonych. Zgodnie z art. 6 k.c. ciężar dowodu określonej okoliczności, ciąży na stronie, która wywodzi z niej pozytywne skutki prawne. Ciężar dowodu wiąże się z obowiązkiem twierdzenia (ciężarem twierdzenia) i obowiązkiem dowodzenia tych wszystkich okoliczności, które mogą być stosownie do art. 227 k.p.c. przedmiotem dowodu. Powód winien więc udowodnić, iż przysługuje mu roszczenie i to w określonej wysokości.

Odnosząc powyższe do przedmiotowej sprawy, w ocenie Sądu, mając na uwadze całokształt materiału dowodowego sprawy oraz uwzględniając wskazania płynące z zasad doświadczenia życiowego, wiarygodne było twierdzenie strony powodowej, że powodowie uczestniczyli częściowo w pokrywaniu kosztów budowy budynku garażowego.

Sąd dał wiarę zarówno zeznaniom powoda, jak i zeznaniom świadków T. S. (2), M. B. i A. Ś. (2). Zeznania powoda i powołanych przez niego świadków były spójne i co najważniejsze korespondowały z dokumentami w postaci notatek sporządzanych przez męża pozwanej i fakturami. T. S. (2) który nie jest powiązany z żadną ze stron zeznał, że inwestycja miała być finansowana przez strony po połowie (k. 189v), świadek W. B. zeznał, że brat rozliczał się po każdym etapie budowy. Należy podkreślić, że T. S. (1) na rozprawie w dniu 27 kwietnia 2015 r. przyznał, że on sporządzał notatki odnośnie wydatków, zaprzeczył aby te wydatki zostały rozliczone czemu jednak Sąd nie dał wiary ponieważ gdyby te wydatki nie były rozliczane to notatki nie znalazłyby się u powoda. Należy zauważyć, że w momencie rozpoczęcia budowy garażu strony były w bardzo dobrych stosunkach dlatego rozliczenia były nieformalne, karteczki z odręcznymi notatkami T. S. (1) służyły podsumowaniu bieżących wydatków i taki sposób rozliczania się stron był naturalny. Na podstawie zeznań powoda w powiązaniu z dowodami w postaci notatek (karteczek) oraz

faktur Sąd ustalił, że J. B. (1) poniósł koszty na pracę koparki i wywóz w kwocie 675 zł, stal pręty, strzemiona, drut transport w kwocie 680 zł, piach 250 zł piach zasypowy 820 zł, koparka 50 zł, beton 1460 zł. Ponadto materiały do wykonania fundamentu: żerdzie, tarcica 1.280 zł, izolacja pozioma 209,10 zł i jedno nadproże 26,67 zł. Dodatkowo podkreślić należy, że wydatki te co do zasady nie dotyczyły budowy domu ponieważ za dom strony rozliczały się nie za poszczególne materiały ale wpłacając zaliczki w większych kwotach. Notatki mogły dotyczyć najwyżej drobnych prac wykończeniowych o czym będzie mowa niżej, a nie zakupu piachu, betonu, pracy koparki czy materiałów do wykonania fundamentu. Ponadto faktury za zakup materiały do wykonania fundamentu (żerdzie, tarcica, izolacja pozioma) zostały wystawione w okresie kiedy trwały prace przy budowie garażu. Przy czym nie wszystkie z przedstawionych przez powoda wydatków Sąd uznał za poniesione na budowę garażu. Odnosząc się do sporządzonego przez pozwanego zestawienia kosztów (k. 37) to Sąd nie uznał następujących wydatków: z pkt. 1 poroterm bowiem brak było dokumentu potwierdzającego uiszczenie przez powodów tej kwoty (dokument KP na k. 37 v jest na inną kwotę jest wystawiony na pozwana i nierozliczony), z punktu 2 kostka brukowa i transport oraz punktu 4 płytki ponieważ na tym etapie budowy takie zakupy mogły być dokonywane jedynie w celu położenia przed domem, punkt 3 rozładunek porotermu brak dokumentu potwierdzającego ten wydatek i jego rozliczenie, pkt 6 geodeta - brak dokumentu potwierdzającego poniesienie tego wydatku. Jeśli chodzi o pkt 8 i 10 mającego poparcie w notatce na k. 42 v to nie wiadomo kto tą notatkę sporządził (nie została sporządzona przez T. S. (1)) i nie wiadomo czego dotyczy; wydatek wskazany w pkt 15 został uznany tylko w części 209,10 zł – izolacja pozioma i 26,67 jedno nadproże, bowiem na tym etapie budowy zakup taki był uzasadniony, nie dotyczył zaś domu bowiem budowa domu była właściwie zakończona. Daty faktur (31.07.2012 i 18.08.2015 r.) wskazują, że były to materiały zakupione na budowę garażu. Odnośnie pozostałych pozycji na tych fakturach to równie dobrze mogły być to materiały użyte do wykończenia domu dlatego Sąd uznał, że nie zostało wykazane aby były przeznaczone do budowy garażu. Odnosząc się natomiast do dokumentów faktur przedstawionych przez stronę pozwaną to pozwana przedstawiła faktury z października, listopada 2011 r. co przemawia za uznaniem, że nie dotyczyły one garażu bowiem jego budowa zaczęła się dopiero na początku lata 2012 r. Zostały też przedstawione faktury z października, listopada i grudnia 2012 r. a nawet z 2013 r. kiedy to już strony nie realizowały wspólnie inwestycji. Niesporne pomiędzy stronami było, że wspólna realizacja inwestycji zakończyła się na etapie stropu pod koniec lata 2012 r. Pozwana zakończyła budowę sama i ponoszone po rozstaniu koszty nie podlegają rozliczeniu. Dodatkowo trzeba stwierdzić, że sam fakt posiadania przez pozwaną faktur na zakup materiałów na budowę garażu, nie przesądza o tym, że wydatki te zostały poniesione tylko przez pozwaną (a nie rozliczone za pomocą karteczek).

Jeśli chodzi natomiast o bramę garażową to za wiarygodne Sąd uznał twierdzenie powoda, że zapłacił T. S. (1) 1.620 zł tytułem zaliczki ponieważ jak wynika z pkt. 12 umowy z dnia 30 stycznia 2012 r. zawartej przez męża pozwanej na zakup bramy gazowej - PHU (...) W. G. pobrał zaliczkę od kupującego w wysokości 3 240 zł. 1620 zł, o których zeznawał powód stanowi ½ wymienionej w umowie kwoty. Sąd uznał też, że powód zapłacił T. S. (1) drugą zaliczkę w kwocie drugą 3.200 zł bowiem umowa została zrealizowana, a z zapisków odręcznych na umowie wynika że zapłata została dokonana.

Sąd uznał, że strona powodowa wydała ponadto na robociznę 5000 zł, które to wydatki zostały rozliczane z T. S.. Ustalenia takie Sąd poczynił przede wszystkim na podstawie umowy k. 36 i zeznań świadka T. S. (2) który był stroną umowy o wykonanie robót i pobierał wynagrodzenie od stron. Sąd nie dał wiary zeznaniom świadka T. S. (1), jakoby ten zwrócił powodowi ww. kwotę. Świadek ten jest bezpośrednio zainteresowany w rozstrzygnięciu na korzyść pozwanej ponieważ jest on mężem pozwanej. Zauważyć należy, że już po miesiącu od rozpoczęcia budowy, pomiędzy stronami doszło do konfliktu dotyczącego sposobu realizacji inwestycji – w zakresie jak ma być wykonany strop (drewniany czy betonowy), a ponadto powodowie zaczęli mieć obawy przed kontynuowaniem budowy na cudzym gruncie. Także brat powoda i siostra powódki ostrzegali ich przed dalszym inwestowaniem w nieruchomość, która nie jest ich własnością. Strony miały różne oczekiwania co do użytkowania powierzchni nad boksami garażowymi i nie potrafiły się porozumieć. Ostatecznie pod koniec sierpnia wstrzymano budowę. Świadek W. S. zeznał, że nie wie jakie były ustalenia odnośnie finansowania budowy, zeznał, że widział jak syn oddawał J. B. pieniądze, ale nie widział w jakiej kwocie. Podobnie świadek B. widział rozliczenia, ale nie wiedział czego konkretnie dotyczyły (nie był bezpośrednio przy stronach żeby słyszeć co mówili) i jaka kwota była przekazywana. Ponadto w tym czasie (pod koniec lata 2012 r.)

strony były już w konflikcie i nieracjonalnym było przekazywanie tak dużej kwoty na podwórku, przed domem, bez żadnego pokwitowania.

Jeżeli chodzi o kwoty żądane tytułem zwrotu zapłaconego podatku od nieruchomości to powodowie żądali kwoty 286 zł wskazując jako dowód decyzję i potwierdzenie przelewu k. 43 i kwoty 81 zł wskazując jako dowód decyzję i potwierdzenie przelewu k. 44. Sąd uznał za zasadne żądanie zwrotu kwoty 286 zł bowiem zostało przez powodów wykazane, że podatek od nieruchomości położonej w K. przy ul. (...) został w całości zapłacony przez powódkę choć decyzja dotyczyła pozwanej. Oddalone natomiast zostało żądanie zwrotu kwoty 81 zł bowiem decyzja nakładała obowiązek zapłaty tego podatku na powódkę.

Reasumując Sąd uznał, że pozwana powinna zwrócić powodom 5.000 zł z tytułu wydatków poniesionych na robociznę, 4.820 zł za bramę garażową, 5.450,77 zł na materiały i pracę koparki oraz 268 zł z tytułu podatku od nieruchomości.

Na koniec wskazać należy, że Sąd oddalił wnioski dowodowe strony pozwanej złożone na rozprawie w dniu 18.11.2015 r. bowiem przeprowadzenie dowodów z dokumentów spowodowałoby zwłokę w postępowaniu. Przeprowadzenie dowodu z dokumentu nie jest bowiem mechanicznym dołączeniem kartki papieru do akt sprawy, zarówno Sąd jak i strona przeciwna musi mieć czas na zapoznanie się z dokumentem, a strona przeciwna dodatkowo czas na wypowiedzenie się co do treści dowodu. Czasu takiego na rozprawie w dniu 18.11.2015 r. nie było zatem dowód ten należało oddalić jako spóźniony, którego przeprowadzenie spowodowałoby zwłokę w postępowaniu.

Sąd oddalił też wniosek strony powodowej o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego z zakresu budownictwa bowiem dowód ten również był spóźniony.

O odsetkach Sąd orzekł na podstawie art. 481 k.p.c. w zw. z art. 455 k.c.

W tym zakresie Sąd uznał żądanie zasądzenia odsetek za zasadne. Zgodnie z art. 481 k.c. jeżeli dłużnik opóźnia się ze spełnieniem świadczenia pieniężnego, wierzyciel może żądać odsetek za czas opóźnienia, chociażby nie poniósł żadnej szkody i chociażby opóźnienie było następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi. Jeżeli stopa odsetek za opóźnienie nie była z góry oznaczona, należą się odsetki ustawowe. W razie zwłoki dłużnika wierzyciel może nadto żądać naprawienia szkody na zasadach ogólnych. Dla ustalenia daty początkowej opóźnienia w spełnieniu świadczenia pieniężnego jako podstawy żądania odsetek ustalić uprzednio należy datę, kiedy dane świadczenie miało zostać spełnione. Zgodnie z art. 455 k.c. jeżeli termin spełnienia świadczenia nie jest oznaczony, ani nie wynika z właściwości zobowiązania, świadczenie powinno być spełnione niezwłocznie po wezwaniu dłużnika do wykonania. W niniejszej sprawie mamy do czynienia z roszczeniem o zwrot świadczenie nienależnego. Jest to świadczenie bezterminowe. Zatem termin spełnienia takiego świadczenia nie jest, ani ustalony przez strony, jak również nie wynika z istoty zobowiązania. Obowiązek ten powstaje więc po wezwaniu dłużnika do spełnienia świadczenia i termin spełnienia świadczenia następuje niezwłocznie po wezwaniu. Obowiązek ten przy świadczeniu nienależnym, aktualizuje się niezwłocznie po wezwaniu do jego zwrotu (art. 455 k.c.). Powyższy charakter (zobowiązania bezterminowe) zobowiązania z tytułu z tytułu nienależnego świadczenia został potwierdzony w licznych orzeczeniach Sądu Najwyższego (tak SN w orz. z dnia 3 kwietnia 1998 r., III CKN 436/97, niepubl.). Znaczenie wezwania wierzyciela stosownie do art. 455 k.c. polega na tym, że z jego chwilą na dłużniku poczyna ciążyć obowiązek niezwłocznego spełnienia świadczenia. Wezwanie jest więc jednostronnym oświadczeniem woli o charakterze prawnokształtującym. Nie wymaga ono szczególnej formy i może zostać złożone w sposób dowolny. Wezwania zatem można dokonać ustnie lub pisemnie, w tym również w formie telefonicznej, telegraficznej czy też teleksowej. Każdorazowo na wierzycielu ciąży obowiązek udowodnienia, że dłużnik powziął wiadomość o wezwaniu (art. 6 k.c. i 61 k.c.). Przepis art. 455 k.c. bowiem wyraźnie stanowi, że dłużnik ma spełnić świadczenie „niezwłocznie” po wezwaniu go do wykonania. Termin „niezwłocznie” oznacza termin realny, mający na względzie okoliczności miejsca i czasu. Nie można go utożsamiać z terminem natychmiastowym. Brak jest jakichkolwiek regulacji, z których wynika jak należy rozumieć termin niezwłocznie. W ocenie Sądu w sytuacjach takich, jak w niniejszej sprawie terminem takim, odpowiadającym definicji niezwłocznego spełnienia świadczenia będzie termin tygodniowy. Poza tym przy ocenie omawianego problemu bowiem nie można pomijać wskazań zawartych w art. 354 § 1 i art. 355 k.c.

W niniejszej sprawie powodowie w pozwie wskazali, iż domagają się odsetek od dnia 1 lutego 2013 roku, tj. od dnia następnego po upływie terminu do zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży. Powodowie nie wskazywali, ani nie wykazali, aby uprzednio wzywali stronę pozwaną do zapłaty, tj. przed dniem 1 lutego 2013 r. W ocenie Sądu data ta nie może decydować o początkowej dacie naliczania odsetek. Powód nie wykazał bowiem (art. 6 k.c.), wskazując jako datę początkową żądania odsetek dzień 1 lutego 2013 r. tj., że od tej daty pozwana pozostawała już w opóźnieniu ze spełnieniem świadczenia dochodzonego niniejszym pozwem. Do pozwu został dołączony odpis wezwania do zapłaty wystosowany do pozwanej 20 lutego 2013 roku. Nie można jednoznacznie ustalić kiedy pozwana otrzymała wezwanie nie ma jednak wątpliwości, że nie później niż na początku marca 2013 r. pełnomocnik pozwanej sporządził odpowiedź na wezwanie. W tym stanie rzeczy, uznać należało, że realnym terminem na spełnienie świadczenia dochodzonego pozwem był termin 10 marca i od 11 marca 2013 r. pozwana była w zwłoce. Zatem od tej daty zasądzono odsetki na rzecz powodów. W pozostałym zakresie roszczenie odsetkowe uznano za niezasadne i podlegało ono oddaleniu w pkt. 2 wyroku.

O kosztach procesu Sąd orzekł na zasadzie art. 100 k.p.c., stosownie do którego w razie częściowego tylko uwzględnienia żądań koszty będą wzajemnie zniesione lub stosunkowo rozdzielone. Na koszty postępowania składały się w sprawie koszty zastępstwa procesowego które każda ze stron poniosła po 2417 zł i koszty opłaty od pozwu w wysokości 1191 zł, które poniosła strona powodowa – razem 6025 zł. Powodowie wygrali proces w 65 %, a pozwani w 35 % zatem koszty postępowania sąd rozdzielił w takim stosunku zasądzając od pozwanej na rzecz powodów kwotę 1499 zł i orzekł jak w punkcie 3 wyroku.

(...) A. W.

(...)

ZARZĄDZENIE

1. (...)

2. (...)(...)

3. (...)

G., (...)