

Sygn. akt XV C 68/12

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 3 grudnia 2013 r.

Sąd Okręgowy w Gdańsku XV Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Agata Wojciszke

Protokolant: sekr.sąd. Justyna Trzeciak

po rozpoznaniu w dniu 28 listopada 2013 r. na rozprawie w Gdańsku

sprawy z powództwa wzajemnego G. M.

przeciwko B. W. i S. W.

o zapłatę

I. zasądza od pozwanych wzajemnych B. W. i S. W. na rzecz powoda wzajemnego G. M. kwotę 10.594,30 zł (dziesięć tysięcy pięćset dziewięćdziesiąt cztery złote, trzydzieści groszy) wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 18 września 2008 do dnia zapłaty,

II. oddala powództwo wzajemne w pozostałym zakresie,

III. zasądza od powoda wzajemnego G. M. na rzecz pozwanych wzajemnych B. W. i S. W. kwotę 5.171,74 zł (pięć tysięcy sto siedemdziesiąt jeden złotych, siedemdziesiąt cztery grosze) tytułem zwrotu należnej części kosztów postępowania.

Sygn. akt XV C 68/12

## UZASADNIENIE

Po doręczeniu w dniu 31 grudnia 2007 wniesionego przez B. W. pozwu o wydanie nieruchomości przy ul.(...)w G. G. M. złożył w Sądzie Rejonowym Gdańsk – Północ w Gdańsku, w dniu 21 stycznia 2008, pozew wzajemny (doprecyzowany pismem /k. 51/ z dnia 30 kwietnia 2008) o zapłatę kwoty 75.500 zł z ustawowymi odsetkami od kwot: 25.000 zł od dnia 1 marca 2004 i 5.000 zł od dnia 1 września 2004 do dnia zapłaty, 15.000 zł od dnia 1 lipca 2003 do dnia 20 września 2006 i 15.000 zł od dnia 1 stycznia 2004 do dnia 22 listopada 2006 oraz 45.500 zł od dnia wniesienia pozwu wzajemnego do dnia zapłaty, a także kosztami postępowania.

W uzasadnieniu powód wzajemny wskazał, że zawarł z B. W. umowę przedwstępną sprzedaży nieruchomości przy ul. (...) w G. za cenę 90.000 zł; od czerwca 2003 do sierpnia 2004 wpłacił pozwanej wzajemnej na poczet ustalonej ceny zaliczkę w kwocie 60.000 zł (15.000 zł w czerwcu 2003, po 5.000 zł w kolejnych miesiącach do lutego 2004 i 5.000 zł w sierpniu 2004). W roku 2006 pozwana wzajemna poinformowała powoda wzajemnego, że nie zamierza sprzedać na jego rzecz przedmiotowej nieruchomości i zwróciła część zaliczki w kwocie 30.000 zł. Strony ustaliły, że do czasu zawarcia umowy przyrzeczonej powód wzajemny będzie mógł korzystać z przedmiotowej nieruchomości w ramach umowy dzierżawy zawartej w dniu 22 maja 2003. Pozwana wzajemna wyraziła zgodę na ponoszenie przez pozwanego nakładów na dzierżawioną nieruchomość według jego uznania. W trakcie trwania umowy dzierżawy powód wzajemny poniósł na nieruchomość nakłady konieczne w postaci bramy wjazdowej, zasypania niecki na środku posesji, naprawy dachu, wymiany instalacji elektrycznej, okien i szamba, łazienki i wymiany belek stropowych w budynku gospodarczym, o łącznej wartości 45.500 zł; do chwili wniesienia pozwu powód wzajemny nie otrzymał

zwrotu poniesionych nakładów. Powód wzajemny poniósł też inne nakłady zwiększające wartość rzeczy – np. wybudował garaż na dwa samochody, wiatę o powierzchni 30 m<sup>(( 2))</sup> i zadaszenie pomiędzy domem a budynkiem gospodarczym, w łącznej kwocie 10.000 zł, zwrotu której również nie otrzymał.

Postanowieniem z dnia 24 stycznia 2008 /k. 33/ sprawa została przekazana do Sądu Okręgowego w Gdańsku.

W odpowiedzi na pozew wzajemny z dnia 1 października 2008 /k. 82-85/ B. W. wniosła o oddalenie powództwa wzajemnego w całości i zasądzenie na jej rzecz kosztów procesu, podnosząc jednocześnie zarzut potrącenia co do kwoty 43.735,77 zł.

Pozwana wzajemna zaprzeczyła twierdzeniom powoda wzajemnego za wyjątkiem tych, które wyraźnie przyzna; wskazała, że nigdy nie zawierała z powodem wzajemnym umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości przy ul.(...)w G., choć przyznała, że strony prowadziły rokowania w tym zakresie, a nawet powód wzajemny wpłacił kwotę 60.000 zł na poczet ewentualnej ceny sprzedaży; nie doszło jednak do ustalenia wszystkich istotnych elementów transakcji, w szczególności strony nie ustaliły ceny na kwotę 90.000 zł. Również żądanie zapłaty kwoty 45.500 zł tytułem zwrotu nakładów pozwana wzajemna uznała za oczywiście bezzasadne – zakwestionowała i fakt poniesienia przez powoda wzajemnego nakładów, i ich wartość, i charakter; wskazała także, że nie wyraziła, nawet w sposób dorozumiany, zgody na ponoszenie przez powoda wzajemnego takich nakładów, kwestia ta nie znajduje też żadnego odzwierciedlenia w treści zawartej przez strony umowy dzierżawy. Gdyby nawet powód wzajemny poniósł powoływane przez siebie nakłady, należałoby stwierdzić, że uczynił to na własne ryzyko.

Na należność przedstawioną do potrącenia składają się natomiast, jak wskazała pozwana wzajemna, zarówno koszty poniesione przez nią z tytułu zużytej przez powoda wzajemnego w okresie najmu energii elektrycznej i wody oraz koszty rozmów telefonicznych, w łącznej wysokości 29.335,77 zł, jak i suma nieuregulowanego czynszu przewidzianego w umowie dzierżawy z dnia 22 maja 2003, za okres 36 miesięcy, w łącznej wysokości 14.400 zł. Powód wzajemny miał ponosić koszty i opłaty związane z utrzymaniem i eksploatacją przedmiotu dzierżawy, czego nie czynił, w konsekwencji czego to pozwana wzajemna zmuszona została do pokrycia powstałego zadłużenia. W ramach rozliczeń stron pozwana wzajemna zwróciła powodowi wzajemnemu kwotę 30.000 zł.

Postanowieniem z dnia 9 stycznia 2009 /k. 118/ dopuszczony został do udziału w sprawie w charakterze powoda, obok B. W., S. W.; począwszy od złożenia pisma z dnia 12 stycznia 2009 /k. 119/, wraz pełnomocnictwem, występował on w sprawie również jako pozwany wzajemny; na potwierdzenie powyższego powód wzajemny sprecyzował, na rozprawie w dniu 1 października 2013 /k. 510/, że żądanie zapłaty kieruje również przeciwko S. W., ten zaś potwierdził, że jest mu znana treść żądania pozwu wzajemnego i potwierdził zajmowanie w stosunku do niego takiego stanowiska jak wyrażone przez jego żonę B. W.; oboje pozwani wzajemni byli reprezentowani przez zawodowego pełnomocnika.

W piśmie z dnia 19 maja 2009 /k. 142/ powód wzajemny zaprzeczył, jakoby zalegał z zapłatą czynszu do dnia 16 listopada 2007 – ani w wypowiedzeniu umowy dzierżawy, ani w treści swojego pozwu pozwana wzajemna nie podnosiła kwestii braku zapłaty czynszu, gdyż kwestia taka nie miała miejsca. Powód wzajemny wyraził jednak zgodę na potrącenie czynszu zaległego od grudnia 2007 do września 2008, w łącznej wysokości 4.000 zł, z kwotą nakładów poniesionych przez niego na sporną nieruchomość.

O żądaniu pozwu głównego Sąd Okręgowy w Gdańsku rozstrzygnął wyrokiem częściowym z dnia 29 lipca 2009 /k. 175/, uwzględniając powództwo; wyrokiem Sądu Apelacyjnego w Gdańsku z dnia 15 grudnia 2009 /k. 213/ wyrok ten został jednak uchylony, a sprawa przekazana do ponownego rozpoznania. Po ponownym rozpoznaniu sprawy, wyrokiem częściowym z dnia 23 września 2011 /k. 358/, Sąd Okręgowy w Gdańsku ponownie nakazał pozwanemu – powodowi wzajemnemu G. M. i pozwanej A. D. wydanie powodom – pozwanym wzajemnym B. W. i S. W. spornej nieruchomości, orzekając, że pozwanym nie przysługuje uprawnienie do otrzymania lokalu socjalnego i zasądając od pozwanych na rzecz powodów – pozwanych wzajemnych koszty procesu w zakresie żądania nakazania.

Na rozprawie w dniu 1 października 2013 /k. 511/ pozwani podnieśli zarzut potrącenia należności czynszowych za dalszy okres 47 miesięcy – od października 2008 do sierpnia 2012 – w łącznej wysokości 18.800 zł.

W piśmie z dnia 5 listopada 2013 /k. 531-535/ powód wzajemny wskazał, że powoływana wcześniej umowa dzierżawy była umową pozorną, pozwana wzajemna wydając mu sporną nieruchomość użyczyła ją do czasu zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości, co do której strony porozumiały się ustnie w roku 2003 – ustna umowa przedwstępna zawierała wszystkie elementy konieczne umowy przyrzeczonej: cenę (90.000 zł) i przedmiot umowy. Pozwana wzajemna nie domagała się nigdy zapłaty czynszu, gdyż użyczała powodowi wzajemnemu nieruchomość nieodpłatnie, powód wzajemny miał płacić jedynie za zużyte media. Ponadto powód wzajemny, licząc na zawarcie umowy sprzedaży, i mając ku temu uzasadnione podstawy, czynił na nieruchomość wydatki, przede wszystkim w ramach nakładów koniecznych, przez co poniósł ostatecznie szkodę w wysokości ok. 75.500 zł. Gdyby powód wzajemny miał świadomość, że nie dojdzie do zawarcia umowy sprzedaży, nie czyniłby na nieruchomości pozwanych wzajemnych żadnych inwestycji.

Sąd ustalił i zważył, co następuje:

Powód wzajemny G. M. i pozwana wzajemna B. W. podpisali w dniu 22 maja 2003, opisaną już w uzasadnieniu wyroku z dnia 23 września 2011 /k. 375-376/, umowę dzierżawy. Zgodnie z jej treścią pozwana wzajemna miała oddać powodowi wzajemnemu do używania i pobierania pożytków zabudowaną domem mieszkalnym i budynkiem gospodarczym nieruchomość przy ul. (...) w G., powód wzajemny miał ponosić opłaty i koszty związane z należnym utrzymaniem i eksploatacją przedmiotu dzierżawy i ubezpieczyć go na własny koszt od pożaru i innych klęsk żywiołowych; strony ustaliły też wysokość miesięcznego czynszu dzierżawnego, płatnego gotówką do rąk pozwanej wzajemnej z góry do 10 dnia każdego miesiąca, na kwotę 400 zł. Umowa zawarta została na czas nieoznaczony, z uprawnieniem do jej wypowiedzenia z jednomiesięcznym terminem wypowiedzenia; po zakończeniu dzierżawy powód wzajemny miał zwrócić przedmiot dzierżawy w stanie niepogorszonym, na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego sporządzonego wspólnie przez strony. Współwłaścicielem nieruchomości, na zasadach małżeńskiej wspólności majątkowej, jest pozwany wzajemny S. W..

Niezależnie od podpisanej umowy strony prowadziły rozmowy odnośnie nabycia spornej nieruchomości przez powoda wzajemnego na własność; z tytułu „zaliczki na kupno działki” powód wzajemny przekazał pozwanej wzajemnej kwotę 60.000 zł. Dalsze rozmowy, przede wszystkim ze względu na stanowisko pozwanego wzajemnego, nie doprowadziły ostatecznie do osiągnięcia przez strony porozumienia w zakresie przeniesienia własności, mimo powracania do nich wielokrotnie (jeszcze w roku 2007). Z przekazanej zaliczki pozwana wzajemna zwróciła do rąk - przyszłej wówczas - żony powoda wzajemnego we wrześniu, październiku i listopadzie 2006 kwoty 15.000 zł, 10.000 zł i 5.000 zł, łącznie 30.000 zł; z pozostałych 30.000 zł pozwana wzajemna nie rozliczyła się z powodem wzajemnym, chociaż wyraźne żądanie w tym zakresie zawarł w piśmie opatrzonym datą 10 września 2007, wystosowanym w odpowiedzi na wypowiedzenie umowy dzierżawy, przesłane mu przez pozwaną wzajemną w dniu 28 sierpnia – najprawdopodobniej – 2007.

Dowód:- umowa dzierżawy – k. 13-14,

- zawiadomienie o wpisie do księgi wieczystej – k. 122-124,

- przesłuchanie powoda wzajemnego G. M. – k. 495/497,

- przesłuchanie pozwanej wzajemnej B. W. – k. 496/497,

- przesłuchanie A. D. – k. 496/497,

- zeznania świadka K. W. – k. 275-276,

- zeznania świadka J. W. – k. 344-346,

- pokwitowanie z 20 IX 2006 – k. 31 i 103,
- pokwitowania z 30 X i 22 XI 2006 – k. 101 i 102 oraz pokwitowanie z 22 XI 2006 – k. 30,
- odpowiedź na wypowiedzenie z 10 IX 2007 – k. 17,
- oświadczenie o wypowiedzeniu z 28 VIII 2007 – k. 15,
- potwierdzenie nadania oświadczenia o wypowiedzeniu – k. 16.

Intencją powoda wzajemnego przy wydzierżawianiu spornej nieruchomości było faktycznie nabycie jej na własność i wykorzystywanie na działalność gospodarczą, powód wzajemny zamieszkał również na tej nieruchomości (przez pewien czas korzystał z niej także syn powoda wzajemnego), z czasem zamieszkała tam też żona powoda.

W trakcie zamieszkiwania przy ul. (...) w G. powód wzajemny ogrodził zajmowaną działkę, montując przy wjeździe bramę, nawiózł ziemię, żeby zasypać nieckę, w której gromadziła się woda i wyrównać teren posesji, wykopał szambo i urządził łazienkę, naprawił dach i wymienił okna w budynku mieszkalnym, doprowadził prąd z sąsiedniej działki, wymieniając stare bezpieczniki oraz wybudował garaż; na żadne z tych prac powód wzajemny nie uzyskał wyraźnej zgody pozwanych wzajemnych, chociaż widząc je nie zgłaszali do nich zastrzeżeń; pozwani wzajemni nie uzgadniali jednak z powodem również zwrotu jakichkolwiek czynionych na nieruchomość nakładów. Przed zamieszkaniem na spornej nieruchomości powoda wzajemnego nieruchomość była zamieszkiwana przez pozwanych wzajemnych, w chwili jej przekazania nadawała się zatem, niezależnie od ewentualnie oczekiwanego przez powoda wzajemnego wyższego standardu ponad stuletniego domu, do zamieszkania, zaś rodzaju działalności, jaką miał na niej prowadzić, powód wzajemny nie określił wówczas w sposób ostateczny.

Dowód:- zeznania świadka M. W. – k. 274-275,

- zeznania świadka Z. W. – k.275,
- zeznania świadka H. K. – k. 291,
- zeznania świadka L. S. – k. 299-300,
- zeznania świadka L. M. – k. 300-301,
- przesłuchanie pozwanej wzajemnej B. W. – k. 496/497,
- częściowo przesłuchanie powoda wzajemnego G. M. – k. 348-349 i 495/497.

Mimo przewidzianego w umowie stron obowiązku ponoszenia przez powoda wzajemnego kosztów utrzymania i eksploatacji spornej nieruchomości to pozwana wzajemna opłaciła w okresie od maja 2006 do maja 2007 szereg należności z tytułu korzystania przez niego z energii elektrycznej, wody i usług komunalnych oraz usług telekomunikacyjnych, ponosząc z tego tytułu wydatki w łącznej wysokości 29.335,77 zł. Należność w wysokości 24.330,07 zł na rzecz ENERGA S.A. w G., obejmująca okres rozliczeniowy od 18 października 2006 do 9 stycznia 2007, zawierała jednak w sobie opłatę za wykazane przez układ pomiarowy na spornej nieruchomości zużycie przez 7 dni, od 17 do 26 października 2006, w wielkości 62.342 kWh. Takiej ilości energii elektrycznej - zgodnie z wyjaśnieniem ENERGI, niekwestionowanym przez pozwanych wzajemnych - standardowe gospodarstwo domowe nie było w stanie w tym czasie zużyć. Wysokość należności faktycznie obciążających powoda wzajemnego - spłacona przez pozwaną wzajemną - wyniosła zatem 5.005,70 zł.

Dowód:- wezwanie UNIKOM do zapłaty z adnotacją o wpłacie z 25 VII 2006 – k. 89,

- faktury UNIKOM z adnotacjami o wpłatach z 23 X 2006 i 14 I 2007 – k. 90#91,

- dowody wpłat na rzecz ENERGI od V 2006 do V 2007 – k. 93-96,
- dowody wpłat na rzecz Telekomunikacji Polskiej SA od IX 2005 do V 2007 – k. 97-100,
- faktura z 8 I 2007 – k. 504,
- informacja ENERGI z 25 IX 2013 – k. 509,
- informacja ENERGI z 28 XI 2013 – k. 548/553.

Powód wzajemny zajmował sporną nieruchomość do czasu przeprowadzenia egzekucji wyroku częściowego z dnia 23 września 2011, który uprawomocnił się z dniem 24 kwietnia 2012. Do opuszczenia nieruchomości nie skłoniło go ani wypowiedzenie umowy dzierżawy z dnia 22 maja 2003 ze skutkiem na dzień 30 września 2007, ani upływ terminu określonego w umowie „o rozbiórkę i przygotowanie placu budowy” zawartej w dniu 17 września 2009 z pełnomocnikiem pozwanej wzajemnej, którą to umowę powód wzajemny, pozwany o wydanie spornej nieruchomości, powoływał jako swój tytuł do jej zajmowania. Ostatnia ze wspomnianych umów uprawniać miała powoda wzajemnego do beczynszowego dysponowania działkami przy ul.(...)w G. do dnia 17 września 2011, przy jednoczesnym zobowiązaniu do opłacania bieżących rachunków za media i podatku od gruntu; ani powodowi wzajemnemu, ani pełnomocnikowi pozwanej wzajemnej nie wiadomo było o odwołaniu przez pozwaną wzajemną, pismem z dnia 20 sierpnia 2008, udzielonego w dniu 18 marca 2008 pełnomocnictwa do reprezentowania jej w szeregu spraw związanych ze sporną działką; czas realizacji umowy miał pozwolić na znalezienie dla powoda innego miejsca, w którym mógłby zamieszkać, skoro nie mógł nabyć zajmowanej działki należącej do pozwanych wzajemnych.

Poza zaliczką na poczet pierwszego czynszu za zajmowaną nieruchomość powód wzajemny nie opłacał przewidzianych w umowie miesięcznych należności na rzecz pozwanej wzajemnej; zaległość czynszowa za czas trwania umowy dzierżawy wyniosła zatem łącznie, za 49 miesięcy – od czerwca 2003 do września 2007, 19.600 zł, z czego pozwani wzajemni przedstawili do potrącenia kwotę 14.400 zł (za okres 36 miesięcy, licząc wstecz od podniesienia zarzutu potrącenia w odpowiedzi na pozew wzajemny – od października 2005 do września 2008).

Powód wzajemny kwestionował swoją zaległość czynszową, podnosząc ostatecznie argument nieważności umowy ze względu na jej pozorność, w toku procesu zgodził się jednak na potrącenie z dochodzonymi przez niego należnościami z tytułu nakładów zaległości za okres od grudnia 2007 do września 2008, w łącznej wysokości 4.000 zł.

- Dowód:- wypowiedzenie z 28 VIII 2007 – k. 15,
- umowa z 17 IX 2008 – k. 144,
  - pełnomocnictwo z 18 III 2008 – k. 143,
  - unieważnienie pełnomocnictwa z 20 VIII 2008 – k. 209a,
  - zeznania świadka J. W. – k. 344-346,
  - przesłuchanie powoda wzajemnego G. M. – k. 495/497,
  - potwierdzenie wpłaty czynszu z 17 V 2003 – k. 540.

Przestawiony stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o zeznania przesłuchanych świadków i stron oraz złożone dokumenty, przy jednoczesnym uwzględnieniu ustaleń, które legły już u podstaw wydania wyroku częściowego z dnia 23 września 2011, zweryfikowanych przez Sąd Apelacyjny w Gdańsku z chwilą oddalenia, w dniu 24 kwietnia 2012, wniesionej od tego wyroku przez powoda wzajemnego apelacji.

Świadkowie K. W., M. W., Z. W., H. K., L. S. i L. M. potwierdzili korzystanie przez powoda wzajemnego ze spornej nieruchomości i realizowane przez niego inwestycje, żaden z nich nie był jednak świadkiem ustaleń pomiędzy stronami

co do zasad czynienia nakładów, a przekazane w toku postępowania informacje były mało precyzyjne i niekompletne; co zaś najważniejsze fakt poczynienia nakładów i ich wartość okazała się nie mieć znaczenia dla rozstrzygnięcia o tej części żądania pozwu wzajemnego.

Świadek J. W. miał bliższe wiadomości o stosunkach stron, jednak również nie dotyczyły one zasad rozliczania nakładów czynionych przez powoda wzajemnego. Świadek ten potwierdził jednak, pierwotnie powoływane przez samego powoda wzajemnego, ustalenia prowadzące do przedłużenia korzystania przez niego ze spornej nieruchomości, uprawdopodobniając, że pierwotnie brak było ustaleń stron co do ewentualnego zwrotu przez pozwanych wzajemnych wartości poczynionych przez powoda wzajemnego nakładów, a idea taka pojawiła się później – w wyniku braku porozumienia co do przeniesienia na powoda wzajemnego własności, kiedy powód chciał odzyskać wartość inwestycji, z których nie miał jednak czerpać żadnych korzyści.

Co do przesłuchania stron – należy wskazać, że zarówno ocena zeznań powoda wzajemnego, jak i zeznań pozwanych wzajemnych, wymagała szczególnej ostrożności. Powód wzajemny niekonsekwentnie traktował i podpisaną przez siebie umowę dzierżawy, i późniejszą umowę „o rozbiórkę i przygotowanie placu budowy”, w zależności od potrzeb - albo powoływał się na postanowienia tych umów, albo negował ich ważność. Dodatkową trudność sprawia przy tym fakt, że każda ze stron, powód wzajemny szał w szczególności, okazuje większe przywiązanie do swojego własnego stanowiska, które chętnie eksponuje, niż do realnej oceny co do osiągniętego – czy raczej nie osiągniętego – porozumienia. Nieprzekonujące jest też odwoływanie się przez pozwaną wzajemną do niepamięci w przypadku większości niewygodnych czy kłopotliwych dla niej pytań; jako niewiarygodną należy ocenić, zdaniem Sądu, relację co do zasad doręczania pozwanym wzajemnym korespondencji i przekazywania jej powodowi wzajemnemu celem uiszczania należnych za zajmowaną nieruchomość opłat. Nie znalazły również potwierdzenia twierdzenia powoda wzajemnego o ponoszeniu przez niego opłat za sporną nieruchomość – jakkolwiek za wiarygodne można uznać przyczyny, które miałyby nim kierować przy przekazywaniu pozwanym wzajemnym pieniędzy na ten cel bez pokwitowania; powód wzajemny traci jednak swą wiarygodność w sytuacji, w której najpierw zapowiada, mimo wszystko, złożenie potwierdzeń uiszczania opłat, później zaś nie wyjaśnia nawet przyczyny zaniechania ich przedstawienia.

Przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego dla ustalenia wartości nakładów poczynionych na sporną nieruchomość przez powoda wzajemnego było dla rozstrzygnięcia sprawy zbędne – badania tej okoliczności nie uzasadniała treść żadnego z zawartych przez strony porozumień, żaden z przepisów ustawowych nie daje też powodowi wzajemnemu podstaw do żądania zwrotu ich wartości; dodatkowo zaś znaczna część tych nakładów przestała istnieć po dokonaniu przez pozwanych wzajemnych prac rozbiórkowych na opróżnionej przez powoda wzajemnego nieruchomości. Autentyczności złożonych dokumentów nie kwestionowała żadna ze stron, nie budziła ona również, po wyjaśnieniu rozbieżności co do treści jednego z pokwitowań zwrotu części zaliczki na zakup spornej nieruchomości, wątpliwości Sądu.

Tak poczynione ustalenia prowadzą do wniosku, że roszczenia powoda wzajemnego zasługiwały na uwzględnienie jedynie w części.

Roszczenia posiadacza zależnego, za jakiego należy uznać powoda wzajemnego, względem właściciela rzeczy reguluje reżim łączącego ich stosunku prawnego. W przypadku stron rozstrzyganego sporu miała to być pierwotnie, zgodnie z treścią podpisanej umowy, wbrew jednak późniejszym wyjaśnieniom powoda wzajemnego, dzierżawa (nazywana czasem przez strony również najmem), później zaś stosunek wywodzony z umowy z dnia 17 września 2008. Jak już wskazano w uzasadnieniu wyroku częściowego z dnia 23 września 2011, słuszność czego potwierdził Sąd Apelacyjny w uzasadnieniu wyroku z dnia 24 kwietnia 2012 /k. 428#428v/ - brak podstaw do uznania, że strony łączyła inna umowa, w szczególności umowa przedwstępna sprzedaży nieruchomości (o czym będzie jeszcze mowa poniżej), tak jak i brak podstaw do skorzystania przez powoda wzajemnego z prawa zatrzymania regulowanego normą art. 461 kc.

Ani przepisy art. 693-709, ani przepisy art. 659-679 kc, nie przewidują, że dzierżawca czy najemca może czynić na oddaną mu do używania rzecz dowolne nakłady według własnego uznania i oczekiwać od właściciela zwrotu ich

wartości. Przekazanie przedmiotu dzierżawy (najmu) zakłada wydanie rzeczy w stanie przydatnym do umówionego użytku, a także utrzymywanie jej przez dzierżawcę w stanie nie pogorszonym, z ewentualnym ponoszeniem drobnych nakładów połączonych ze zwykłym używaniem rzeczy. Powód wzajemny nie zgłaszał nigdy zastrzeżeń co do stanu, w jakim sporna nieruchomości została mu przekazana, w toku procesu wyraźnie zaś przyznał, że gdyby J. W. znalazł inną niż sporna nieruchomości, którą pozwany wzajemny kupiłby celem przeniesienia jej własności na powoda wzajemnego, nie domagałby się żadnego rozliczenia nakładów. To potwierdza, że rozliczenie nakładów ma służyć zaspokojeniu niezabezpieczonych w inny sposób interesów ekonomicznych powoda wzajemnego, nie odnosi się jednocześnie do jakiegokolwiek konkretnego porozumienia w tym zakresie pomiędzy stronami, a jedynie do oczekiwań powoda wzajemnego.

W opisanej sytuacji brak też podstaw do ewentualnego rozliczenia nakładów poczynionych przez powoda wzajemnego zgodnie z zasadami przewidzianymi w przepisach art. 230 w zw. z 224 i nast. kc – niezależnie od tego, że rozliczenia nie przewidywała zawarta przez strony umowa, to nakłady te nie miały charakteru nakładów koniecznych (powód objął nieruchomości w stanie, w jakim używali jej do zamieszkiwania pozwani wzajemni i również w niej zamieszkał mimo że miał wcześniej możliwość zaspokajania swoich potrzeb mieszkaniowych w inny sposób), dodatkowo powód wzajemny nie wskazywał na to, by zwiększały wartość rzeczy (jak przewiduje to art. 226 § 1 kc) – odnosił się jedynie do ich wartości w kontekście rozmiaru wydatkowanych na ich poczynienie środków i wyłącznie tę wartość miał badać biegły, jaki miał być powołany zgodnie z wnioskiem powoda wzajemnego.

Powód wzajemny wskazywał również, że podstawą zasądzenia na jego rzecz dochodzonej z tytułu nakładów kwoty mogą być przepisy o naprawieniu szkody poniesionej przez to, że strona liczyła na zawarcie umowy przyrzeczonej. Zgodnie z przepisem art. 389 kc umowa przedwstępna powinna określać istotne postanowienia umowy przyrzeczonej. Brak porozumienia stron przede wszystkim co do ceny spornej nieruchomości wyklucza uznanie, że strony uzgodniły ten element umowy przyrzeczonej. Powód wzajemny, chociaż powołuje się na rzekomo zawartą umowę, przyznaje jednocześnie, że nie porozumiał się z pozwanym wzajemnym co do ceny, to zaś wyklucza uznanie, że doszło do zawarcia umowy określonej treści. Przepis art. 390 § 1 zd. 1 kc stanowi zaś, że jeżeli strona zobowiązana do zawarcia umowy przyrzeczonej uchyla się od jej zawarcia, druga strona może żądać naprawienia szkody, którą poniosła przez to, że liczyła na zawarcie umowy przyrzeczonej. Skoro pozwani wzajemni nie byli zobowiązani do zawarcia żadnej konkretnej umowy, wyklucza to ich zobowiązanie do naprawienia szkody w zakresie wydatków poniesionych przez powoda wzajemnego na sporną nieruchomości. Powód wzajemny nie wykazał także pozorności umowy dzierżawy - nie potwierdzała jej żadna inna osoba, a wyraźnie zaprzeczali jej pozwani wzajemni; to również nie przemawia za uznaniem, że źródłem regulacji stosunków stron była umowa przedwstępna, nie umowa dzierżawy.

Z opisanych przyczyn powództwo wzajemne w zakresie żądania zwrotu wartości nakładów wraz z odsetkami podlegało oddaleniu, niezależnie od zarzutu potrącenia uznanego przez powoda wzajemnego za uzasadniony co do 4.000 zł, który w tej sytuacji okazał się bezprzedmiotowy.

Na uwzględnienie nie zasługiwało też żądanie zasądzenia odsetek od kwot 15.000 zł od dnia 1 lipca 2003 do dnia 20 września 2006 i 15.000 zł od dnia 1 stycznia 2004 do dnia 22 listopada 2006 oraz 25.000 zł od dnia 1 marca 2004 i 5.000 zł od dnia 1 września 2004 do dnia zapłaty. Kwoty te, pobrane przez pozwaną wzajemną tytułem „zaliczki na kupno działki” i częściowo zwrócone, w ratach, we wrześniu, październiku i listopadzie 2006, były kwotami nienależnymi, skoro nie doszło do zawarcia oczekiwanej przez powoda wzajemnego, nie uzgodnionej jeszcze, ale finansowanej zaliczkowo umowy sprzedaży. Brak podstawy prawnej przysporzenia po stronie pozwanych wzajemnych istniał tak w momencie przekazywania wskazanych kwot, jak i później - jeszcze w roku 2007, kiedy to powód wzajemny z pozwanym wzajemnym nadal omawiali kwestie ewentualnego przeniesienia własności spornej nieruchomości, nie było wiadomo, czy strony nie wykreują ostatecznie podstawy prawnej do przekazania przedmiotowych pieniędzy. Z tego względu nawet wskazania na potrzebę rozliczenia tych kwot, zawartego w odpowiedzi na wypowiedzenie z dnia 10 września 2007 /k. 17/, nie można uznać za wezwanie do zapłaty - nie zawierało ono ani wyraźnego żądania zapłaty tych kwot, ani określenia terminów, w których zapłata miałyby nastąpić.

Zgodnie z przepisem art. 405 kc kto bez podstawy prawnej uzyskał korzyść majątkową kosztem innej osoby, obowiązany jest do wydania korzyści w naturze, a gdyby to nie było możliwe, do zwrotu jej wartości. Pozwani wzajemni zobowiązani byli do zwrotu na rzecz powoda wzajemnego nienależnie pobranych kwot, dopiero jednak od kiedy opóźniali się ze spełnieniem swojego świadczenia pieniężnego, powód wzajemny uprawniony był do naliczania odsetek za czas opóźnienia. Skonkretyzowane jednoznaczne wezwanie do zapłaty zawierał dopiero pozew wzajemny, doręczony pozwanym wzajemnym w dniu 17 września 2008, stosownie do przepisu art. 481 § 1 kc powód wzajemny uprawniony jest zatem do dochodzenia odsetek od nienależnie świadczonych kwot od następnego dnia – 18 września 2008 do dnia zapłaty, czyli mogą być one naliczane jedynie od niezwróconych do tego dnia kwot 25.000 zł i 5.000 zł

Stosownie jednak do przepisu art. 498 kc gdy dwie osoby są jednocześnie względem siebie dłużnikami i wierzycielami, każda z nich może potrącić swoją wierzytelność z wierzytelności drugiej strony, jeżeli przedmiotem obu wierzytelności są pieniądze lub rzeczy tej samej jakości oznaczone tylko co do gatunku, a obie wierzytelności są wymagalne i mogą być dochodzone przed sądem lub przed innym organem państwowym (§ 1); wskutek potrącenia obie wierzytelności umarzają się nawzajem do wysokości wierzytelności niższej (§ 2). Pozwani wzajemni zgłosili zarzut potrącenia co do kwoty 43.735,77 zł, obejmującej należność za opłacone przez nich media w łącznej sumie 29.335,77 zł i nieuregulowany czynsz w łącznej sumie 14.400 zł; następnie potrąceniem objęli dalszą kwotę 18.800 zł z tytułu należności czynszowych za dalszy okres 47 miesięcy, od października 2008 do sierpnia 2012. Na skutek wypowiedzenia z dniem 30 września 2007 umowy dzierżawy pozwani wzajemni nie mieli podstaw do naliczania czynszu według tejże umowy, w zakresie kwoty 18.800 zł zarzut potrącenia nie zasługuje zatem na uwzględnienie.

Niezasadne byłoby też obciążenie powoda wzajemnego poniesionym przez pozwanych wzajemnych wydatkiem w wysokości 24.330,07 zł na rzecz ENERGA S.A. w G., skoro ten właśnie podmiot, pytany w związku z zarzutami podnoszonymi przez powoda wzajemnego o możliwość zużycia przez gospodarstwo domowe w ciągu 10 dni energii w wymiarze 62.342 kWh wskazał na brak takiej możliwości. W tej sytuacji jedynie pozostała część z kwoty wydatków w wysokości 29.335,77 zł nadaje się do potrącenia. To kwota 5.005,70 zł, obok nieuregulowanego czynszu w wysokości 14.400 zł, stanowi szkodę poniesioną przez pozwanych wzajemnych na skutek nienależytego wykonania przez powoda wzajemnego umowy dzierżawy spornej nieruchomości z dnia 22 maja 2003. Stosownie zatem do regulacji zawartej w przepisie art. 471 kc, w związku z powołanym już art. 498 kc, pozwani wzajemni słusznie potrącili z należnością powoda wzajemnego w wysokości 30.000 zł kwotę 19.405,70 zł, przez co wierzytelność powoda wzajemnego uległa w tym zakresie umorzeniu. W pozostałym zakresie, co do kwoty 10.594,30 zł, powództwo wzajemne należało uwzględnić.

Sąd na mocy powołanych przepisów orzekł zatem jak w punkcie pierwszym sentencji wyroku o zasądzeniu na rzecz powoda wzajemnego wskazanej kwoty wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 18 września 2008 do dnia zapłaty. W zakresie dalej idącym powództwo nie zasługiwało, ze wskazanych wcześniej przyczyn, na uwzględnienie, wobec czego o jego oddaleniu Sąd orzekł w punkcie drugim sentencji wyroku.

W punkcie trzecim sentencji wyroku Sąd, stosownie do wyrażonej w przepisie art. 98 kpc zasady odpowiedzialności za wynik procesu, stosując art. 100 kpc, orzekł o kosztach postępowania. Powód wzajemny wygrał proces w 14 % i w tym zakresie należy mu się zwrot celowych kosztów dochodzenia jego praw, pozwanym wzajemnym należy się zaś zwrot 86 % kosztów ich celowej obrony. Należną pozwanym wzajemnym odpowiednią część kosztów zastępstwa procesowego (7.236 zł) należało zatem skompensować z należną powodowi wzajemnemu częścią uiszczanego wpisu (3.775 zł) i kosztów zastępstwa procesowego (3.617 zł), przez co zasądzeniu na rzecz powoda wzajemnego podlegała kwota 5.171,74 zł.