

Sygn. akt I C 531/14

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 12 stycznia 2017 r.

Sąd Okręgowy w Gdańsku I Wydział Cywilny

w składzie :

Przewodniczący : SSR del. Michał Jank

Protokolant: sekr. sąd. Magdalena Sokołowska

po rozpoznaniu w dniu 5 stycznia 2017 w Gdańsku, na rozprawie

sprawy z powództwa A. S. i S. S. (1)

przeciwko M. S.

o zapłatę

I.zasądza od pozwanej M. S. na rzecz powodów A. i S. małżonków S. kwotę 118.497 zł (sto osiemnaście tysięcy czterysta dziewięćdziesiąt siedem złotych) wraz z ustawowymi odsetkami od tej kwoty od dnia 15 maja 2009 r. do dnia 31 grudnia 2015 r. oraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od tej kwoty od dnia 1 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty, z tym zastrzeżeniem, że zapłata na rzecz jednego z powodów zwalnia z zapłaty na rzecz drugiego z powodów;

II.oddala powództwo w pozostałym zakresie;

III.zasądza od pozwanej na rzecz powodów kwotę 11.681 zł (jedenaście tysięcy sześćset osiemdziesiąt jeden złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania, z tym zastrzeżeniem, że zapłata na rzecz jednego z powodów zwalnia z zapłaty na rzecz drugiego z powodów;

IV.nakazuje ściągnąć od pozwanej na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Okręgowego w Gdańsku kwotę 5047,31 zł (pięć tysięcy czterdzieści siedem złotych 31/100) tytułem zwrotu wydatków poniesionych tymczasowo przez Skarb Państwa.

UZASADNIENIE

Powodowie A. i S. S. (1) wnieśli o zasądzenie od pozwanych M. S. i S. S. (4) kwoty 76.000 zł wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia 01.05.2009 r. do dnia zapłaty, z tym zastrzeżeniem, że spełnienie świadczenia przez jednego z pozwanych zwalnia drugiego, a także kosztami procesu, w tym kosztami zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Powodowie wyjaśnili, że pozwany S. S. (4) od 1994 r. był wyłącznym właścicielem nieruchomości zabudowanej parterowym budynkiem mieszkalnym położonym w G. przy ul. (...). W 1997 r. sporządził on testament, w którym do całości spadku powołał swojego syna - powoda S. S. (1). W związku z tym powodowie w okresie od 1997 r. do 2002 r. ze środków uzyskanych z pracy za granicą dokonywali nakładów na ww. nieruchomość, aby doprowadzić ją do stanu umożliwiającego zamieszkanie na niej, co było zgodne z wolą pozwanego S. S. (4). W szczególności wykonali oni następujące prace: położyli instalację elektryczną i hydrauliczną, zamontowali piec gazowy marki J., wybudowali szambo, położyli tynki wewnętrzne na piętrze budynku oraz wymienili tynki wewnętrzne na parterze budynku, wymienili okna na nowe typu PCV, zamontowali drzwi wejściowe, wykonali schody drewniane prowadzące na piętro, wybudowali klatkę schodową, wykończyli łazienkę i toaletę, położyli wylewkę na piętrze oraz parkiet, wymienili dach poprzez położenie blachodachówki, zamontowali dwa dodatkowe okna typu W. oraz wykonali ogrodzenie i

posadzili krzewy. W dniu 14.04.2008 r. nieruchomość została jednak darowana przez pozwanego S. S. (4) jego wnuczce - pozwanej M. S., która zwróciła się do powodów z żądaniem jej wydania oraz zapłaty odszkodowania za bezumowne korzystanie. Pozwani jednocześnie odmówili zwrotu pełnej wartości nakładów poniesionych przez powodów. Jako podstawę prawną swego roszczenia powodowie wskazali przepisy o bezpodstawnym wzbogaceniu. Odnośnie początkowego terminu naliczenia odsetek wyjaśnili, że został on ustalony w kontekście doręczenia pozwanym zawiadania do próby ugodowej pod koniec kwietnia 2009 r.

(pozew, k. 2-11)

Pozwana M. S. w odpowiedzi na pozew wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów postępowania według norm przepisanych.

Pozwana przyznała, że na podstawie umowy darowizny otrzymała od pozwanego S. S. (4) prawo własności spornej nieruchomości. Zarzuciła jednak, że ewentualne rozliczenie nakładów będzie możliwe dopiero po opuszczeniu nieruchomości przez powodów, którzy zajmują ją w złej wierze.

(odpowiedź na pozew pozwanej M. S., k. 102)

Pozwany S. S. (4) także wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych.

Pozwany przyznał, że powodowie dokonali nakładów na jego nieruchomość w postaci przystosowania do zamieszkiwania pomieszczeń na piętrze budynku, a w szczególności sfinansowali: położenie tynków i paneli podłogowych na piętrze oraz kafli w toalecie i łazience (z pracami wykończeniowymi), zainstalowanie schodów, powiększenie otworu w stropie oraz posadzenie drzew w ogrodzeniu, a także uczestniczyli w koszcie remontu dachu i podciągnięciu instalacji hydraulicznej. Według pozwanego wartość tych nakładów nie przekroczyła jednak 10.000 zł i dotyczyły tylko pomieszczeń, w których powodowie zamieszkali. Podniósł też, że w dniu 04.04.1997 r. podarował powodom działkę, na której powód przy pomocy pozwanego zbudował budynek gospodarczy, w którym mieli oni zamieszkiwać do czasu wybudowania własnego domu. Zdaniem pozwanego wartość jego nakładów na wspomniany budynek gospodarczy jest porównywalna z nakładami powodów na jego nieruchomość. Pozwany podniósł też, że wszystkie inne prace poza przyznanymi zostały wykonane albo sfinansowane przez niego, a także zaprzeczył, aby obiecywał powodom, że przeniesie na nich nieruchomość, na którą czynili nakłady.

(odpowiedź na pozew pozwanego S. S. (4), k. 102)

Pozwany S. S. (4) zmarł w dniu 31.10.2009 r. Spadek po nim w całości nabyła pozwana M. S..

(odpis skrócony aktu zgonu, k. 204; postanowienia Sądu Rejonowego Gdańsk-Południe w Gdańsku z dnia 2 lipca 2013 r. i Sądu Okręgowego w Gdańsku z dnia 17 marca 2014 r., k. 223-224)

W toku procesu pozwana M. S. podniosła zarzut potrącenia kwot 27.404,70 zł i 3.193,93 zł z wierzytelnością powodów w kwocie 76.000 zł.

Wyjaśniła, że S. S. (4) w latach 1999-2002 dokonał nakładów na spornej nieruchomości, których wysokość wynosiła co najmniej 27.404,70 zł. Odnośnie natomiast kwoty 3.193,93 zł pozwana podniosła, że stanowi ona przypadającą na powodów część kosztów korzystania z mediów (gaz, prąd i wodę) na zajmowanej przez nich nieruchomości za okres od dnia 12.09.2011 r. do dnia 31.07.2013 r.

(pisma procesowe z dnia 27.11.2014 r. i 02.02.2015 r., k. 286-287 i 378-380)

Powodowie A. i S. S. (1) zakwestionowali, aby S. S. (4) poczynił nakłady w kwocie 27.404,70 zł. Zarzucili jednak, że nie dysponował on takimi środkami, zaś fakt wystawienia faktur na jego nazwisko nie świadczy o tym, aby sfinansował

on tę rozbudowę. Powodowie zakwestionowali też możliwość potrącenia przez pozwaną kwoty 3.193,93 zł z ich wierzytelnością.

(pismo procesowe z dnia 02.01.2015 r., k. 326-333)

W toku procesu powodowie A. i S. S. (1) podnieśli również, że do rozliczenia poczynionych przez nich nakładów odpowiednie zastosowanie powinny znaleźć przepisy k.c. o najmie. W dniu 19.09.2011 r. strony zawarły bowiem ugodę sądową, w której postanowiły, że do rozliczenia nakładów będą miały zastosowanie ww. przepisy.

(pismo procesowe z dnia 09.03.2015 r., k. 428-435)

Pozwana M. S. ostatecznie nie zakwestionowała zakresu robót wykonanych na spornej nieruchomości w latach 1999-2002 oraz ich wartości zarzucając jedynie, że część z nich została zrealizowana bądź sfinansowana przez S. S. (4). Podniosła również, że powodów i S. S. (4) łączyła umowa użyczenia, dlatego rozliczenie nakładów mogłoby nastąpić jedynie na podstawie tych przepisów. Pozwana zarzuciła też, że wspomnianych nakładów powodowie czynili wyłącznie na swoje potrzeby, gdyż S. S. (4) z nich nie korzystał, co uniemożliwia ich zwrócenie.

(pisma procesowe z dnia 31.03.2015 r. i 15.09.2016 r., k. 467-469 i 816-819)

Powodowie A. i S. S. (1) pismem z dnia 30.11.2016 r., doręczonym pozwanej na rozprawie w dniu 05.12.2016 r., rozszerzyli powództwo wnosząc o zasądzenie od pozwanej M. S. kwoty 121.261 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie liczonymi od dnia 01.05.2009 r. do dnia zapłaty z tym zastrzeżeniem, że zapłata na rzecz jednego z powodów zwalnia z zapłaty w stosunku do drugiego z powodów, a także kosztami procesu, w tym kosztami zastępstwa procesowego według norm przepisanych i opłatą skarbową od pełnomocnictwa.

(pismo procesowe z dnia 30.11.2016 r. i e-protokół z rozprawy z dnia 05.12.2016 r., k. 836-837 i płyta CD, k. 845)

Pozwana M. S. wniosła o oddalenie rozszerzonego powództwa w całości i zasądzenie od powodów kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych wraz z opłatą skarbową od pełnomocnictwa.

(pismo procesowe z dnia 12.10.2016 r., k. 849-853)

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:

Pozwany S. S. (4) od 1994 r. był wyłączonym właścicielem nieruchomości położonej w G. przy ul. (...) składającej się z działek ewidencyjnych o numerach (...), (...) i (...) o łącznej powierzchni 11.860 m² oraz części budynku mieszkalnego.

(okoliczność bezsporna oraz postanowienie Sądu Rejonowego w Gdańsku z dnia 24.11.1994 r., sygn. akt II Ns 325/92, wypis z rejestru gruntów, odpis z księgi wieczystej nr (...) Sądu Rejonowego w Gdańsku, k. 55-59, 61, 63)

Budynek w części należącej do pozwanego S. S. (4) miał powierzchnię 49,4 m², był parterowy, częściowo podpiwniczony, w zabudowie bliźniaczej, o konstrukcji murowanej. Do budynku była doprowadzona instalacja wodna (był jeden punkt poboru wody) i elektryczna (na parterze). Znajdował się w nim jeden pokój, weranda i prowizoryczna kuchnia, a nad częścią mieszkalną był niezamieszkały strych w stanie surowym zamkniętym (bez tynków i posadzek). Stolarka okienna w budynku była drewniana, podłogi były przykryte płytami pleśniowymi, ściany fundamentowe nie posiadały izolacji pionowej, ściany zewnętrzne, strop nad piętrem i parterem oraz posadzki nie były ocieplone, a parter był ogrzewany poprzez paliwo stałe (tzw. westfalkę) i grzejniki elektryczne. W budynku nie było toalety i łazienki (ustęp znajdował się na podwórzu), ciepłej wody, instalacji gazowej, schodów wewnętrznych i zewnętrznych, muru oporowego oraz drzwi wejściowych do piwnicy. Dach budynku miał konstrukcję drewnianą i był pokryty eternitem. Budynek był w bardzo złym stanie technicznym.

(dowód: projekt budowlany przebudowy budynku, k. 15-54; fotografie, k. 14; opinia biegłych sądowych: L. K. z dnia 19.09.1992 r. i S. K. z dnia 10.01.1993 r. w aktach II Ns 325/92 Sądu Rejonowego w Gdańsku, k. 38-44 i 67-69; zeznania świadków: J. W., E. C., B. R., I. S. (1), M. D. - płyta CD, k. 416, M. Z., A. W., I. S. (1), J. P., Z. L. (1) - płyta CD, k. 426;

J. L., płyta CD - k. 471; I. S. (2) płyta CD, k. 492; opinie biegłej sądowej z zakresu szacowania nieruchomości wraz z opiniami uzupełniającymi, k. 164-201 i 665-725 oraz płyty CD, k. 260 i 845; zeznania powodów A. S. i S. S. (1), k. 117-118 i płyta CD, k. 572)

Od 1988 r. powód S. S. (1) mieszkał razem z ojcem S. S. (4) w należącej do niego części budynku. Druga część tego budynku stanowiła natomiast własność R. S. - syna S. S. (4), brata powoda S. S. (1) i ojca pozwanej M. S..

S. S. (4) i R. S. byli skonfliktowani od początku lat 90. do około 2005 r. W tym czasie powód i pozwany żyli natomiast w dobrych stosunkach.

(dowód: zeznania świadków: M. C., E. C., B. R., I. S. (1) - płyta CD, k. 416; A. W., J. P., Z. L. (1), - płyta CD, k. 426; J. L., Z. L. (2), płyta CD - k. 471; I. S. (2), R. S., E. G. - płyta CD, k. 492; zeznania powodów A. S. i S. S. (1), k. 117-118 i płyta CD, k. 572)

W dniu 04.04.1997 r. pozwany S. S. (4) sporządził testament notarialny, w którym powołał do całości spadku powoda S. S. (1). W tym samym dniu powód i pozwany zawarli też umowę darowizny, na podstawie którego S. S. (4) darował swojego synowi S. S. (1) działkę nr (...) nieruchomości położonej w G. przy ul. (...).

(dowód: testament, rep. A nr (...), k. 60; umowa darowizny, rep. A nr (...), k. 87-88; zeznania powoda S. S. (1), k. 117-118 i płyta CD, k. 572)

Po sporządzeniu testamentu przez S. S. (4) oraz po ślubie A. i S. S. (1), powodowie uzgodnili z pozwanym, że rozbudują i wyremontują należącą do niego część domu, w którym razem zamieszkają.

(dowód: zeznania powodów A. S. i S. S. (1), k. 117-118 i płyta CD, k. 572)

W latach 1999-2002 r. na nieruchomości położonej przy ul. (...) w G. przeprowadzono następujące prace:

- wykonano izolację przeciwwilgociową ścian fundamentowych,
- wykonano otwór drzwiowy w ścianie piwnic oraz mur oporowy przy wejściu,
- wzmocniono fundamenty pod dobudówką,
- nadbudowano dobudówkę o dodatkową kondygnację (piętro),
- wykuto otwór w stropie monolitycznym dobudówki (grubości 15 cm) i zamontowano w jego obrębie schody drewniane,
- wykonano ścianki działowe wydzielające w.c. i łazienkę,
- wykonano otwór drzwiowy o sklepieniu łukowym do pokoju na I piętrze,
- zlikwidowano drewnianą podłogę z legarów na gruncie w obrębie dobudówki i wykonano podłogę ze szlichty cementowej grubości 5 cm na styropianie grubości 5 cm,
- wykonano podłogę pod posadzki I piętra ze szlichty cementowej grubości 5 cm na styropianie grubości 5 cm,
- ułożono terakotę w przedpokoju, pomieszczeniu w.c., kuchni, łazience oraz części korytarza,
- ułożono posadzki z paneli podłogowych w pokojach oraz części korytarza na piętrze wraz z listwami przypodłogowymi,
- wykonano tynki wewnętrzne z płyt gipsowo-kartonowych w pomieszczeniu w.c., łazience, pokojach na piętrze, przedpokoju i korytarzu,

-ułożono glazurę w łazience (do wysokości około 1,7 m), w pomieszczeniu w.c. (w wysokości około 1,7 m) oraz fartuch z glazury w ciągu roboczym kuchni,

-zamontowano składane schody na strych,

-wykonano daszek nad wejściem do budynku,

-wykonano stropodach nad dobudówką w konstrukcji drewnianej, ocieplony wełną mineralną grubości 15 cm, kryty blachodachówką na deskowaniu i papie,

-wymieniono pokrycie dachowe pozostałej części obiektu - tj. zdemontowano płyty z eternitu, ułożono folię wysokoparoprzepuszczalną, kontrłaty, łąty i blachodachówki,

-zamontowano dwa okna połaciowe typu V.,

-wykonano podbitki z sidingu na okapie dachu i stropodachu,

-wykonano izolację termiczną stropu nad piętrem z wełny mineralnej grubości 10 cm,

-wykonano docieplenie budynku ze styropianu grubości 6 cm pokrytego tynkiem cienkowarstwowym,

-wykonano cokół budynku z płyt klinkierowych,

-wymieniono wszystkie okna i drzwi balkonowe na stolarkę z PCV,

-wymieniono wszystkie parapety wewnętrzne na kamienne,

-wykonano wszystkie parapety zewnętrzne na betonowe,

-wymieniono drzwi wejściowe do budynku,

-zamontowano drzwi wewnętrzne do pomieszczenia w.c., łazienki, pokoju na piętrze i pokoju na parterze,

-zbudowano bezodpływowy zbiornik na ścieki oraz wykonano instalację kanalizacyjną w łazience, kuchni i pomieszczeniu w.c.,

-przebudowano instalację wodociągową w budynku, w tym wykonano instalację ciepłej wody,

-zamontowano umywalkę i miskę ustępową w pomieszczeniu w.c. oraz umywalkę i brodzik wraz z kabiną prysznicową w łazience i baterią,

-zamontowano kocioł gazowy dwufunkcyjny wraz z odcinkiem instalacji gazowej,

-wykonano instalację c.o. we wszystkich pomieszczeniach wraz z montażem grzejników panelowych,

-przebudowano instalację elektryczną w budynku, w tym doprowadzono tzw. "siłę" na parter i zamontowano nowy osprzęt elektryczny,

-wykonano listwy ozdobne pod sufitem,

-wykonano malowanie wewnętrzne pomieszczeń parteru i piętra farbami lateksowymi i emulsyjnymi,

-wykonano ogrodzenie części działki z prefabrykatów betonowych oraz z siatki na słupach betonowych.

Wartość tych prac według stanu i cen na dzień 31.07.2013 r. wynosiła 121.261 zł, z czego wartość nakładów drobnych stanowiła 2.764 zł, a nakładów ulepszających 118.497 zł.

(okoliczność bezsporna oraz projekt budowlany przebudowy budynku, k. 15-54, decyzje Prezydenta Miasta G. - pozwolenia na budowę, k. 64 i 344-345; protokół odbioru technicznego instalacji gazowej, k. 346-347; zeznania świadków: M. C., J. W., E. C., B. R., I. S. (1), M. D., płyta CD, k. 416; M. Z., A. W., J. P., Z. L. (1) - płyta CD, k. 426; J. L., Z. L. (2), płyta CD - k. 471; I. S. (2), R. S. - płyta CD, k. 492; opinie biegłej sądowej z zakresu szacowania nieruchomości wraz z opiniami uzupełniającymi, k. 164-201 i 665-725 oraz płyty CD, k. 260 i 845; zeznania powodów A. S. i S. S. (1), k. 117-118 i płyta CD, k. 572)

W rezultacie prac wykonanych w latach 1999-2002 powstał budynek mieszkalny jednorodzinny, dwukondygnacyjny, w zabudowie bliźniaczej, częściowo podpiwniczony z nieużytkowym strychem. Na parterze tego budynku znajduje się pokój, kuchnia, pomieszczenie w.c. i przedpokój ze schodami, zaś na piętrze są 2 pokoje, łazienka i korytarz ze schodami o łącznej powierzchni użytkowej 95,9 m². Budynek posiada przyłącza wodociągowe, elektroenergetyczne, gazowe i telekomunikacyjne. Ścieki są natomiast odprowadzane do zbiornika bezodpływowego.

(dowód: opinie biegłej sądowej z zakresu szacowania nieruchomości wraz z opiniami uzupełniającymi, k. 164-201 i 665-725 oraz płyty CD, k. 260 i 845)

W czasie remontu i rozbudowy nieruchomości należącej wówczas do S. S. (4) powodowie pracowali zarobkowo w Niemczech - powód prowadził działalność gospodarczą w dziedzinie budownictwa, a powódka opiekowała się osobami starszymi. A. S. i S. S. (1) średnio co miesiąc przyjeżdżali do Polski i w tym czasie kontynuowali remont. Powód S. S. (1) osobiście wykonał część prac na nieruchomości S. S. (4) (m.in. kładł kafelki i podłogi, malował oraz wykonywał prace ziemne), zaś roboty specjalistyczne zrealizowali specjaliści opłaceni przez powodów (m.in. w zakresie przebudowy budynku, doprowadzenia instalacji gazowej, prac na dachu). Powodowie A. i S. S. (1) płacili również za materiały budowlane, a część materiałów i narzędzi przywieźli z Niemiec. W czasie prac budowlanych na nieruchomości S. S. (4) powód S. S. (1) na darowanej mu działce nr (...) jednocześnie wybudował pomieszczenie gospodarcze, w którym S. S. (4) trzymał swoje zwierzęta hodowlane.

(dowód: projekt budynku gospodarczego, k. 576-638; zeznania świadków: M. C., J. W., E. C., B. R., I. S. (1), M. D. - płyta CD, k. 416; M. Z., A. W., J. P., Z. L. (1) - płyta CD, k. 426; J. L., Z. L. (2), M. B. płyta CD - k. 471; zeznania powodów A. S. i S. S. (1), k. 117-118 i płyta CD, k. 572)

Pozwany S. S. (4) w czasie prac budowlanych prowadzonych przez powodów miał około 70 lat, był sprawny fizycznie, ale nie potrafił czytać i pisać. Utrzymywał się on wówczas z emerytury w kwocie około 700 zł oraz prowadził niewielkie gospodarstwo rolne i posiadał zwierzęta hodowlane (m.in. kury, konie, cielaki, króliki i pszczoły). S. S. (4) sprzedawał jajka, owoce, warzywa i miód oraz sporadycznie wykonywał drobne prace rolnicze na rzecz sąsiadów (np. orał pola). Za część tych prac pozwany otrzymywał niewielkie wynagrodzenie lub posiłek, zaś część z nich wykonywał w ramach pomocy sąsiedzkiej. W tym czasie S. S. (4) nie otrzymywał żadnej pomocy od swojego syna R. S. ani innych członków rodziny.

(okoliczność bezsporna oraz zeznania świadków: M. C., J. W., E. C., B. R., I. S. (1), M. D. - płyta CD, k. 416; M. Z., A. W., J. P., Z. L. (1) - płyta CD, k. 426; J. L., Z. L. (2), M. B. - płyta CD - k. 471; I. S. (2), R. S., E. G., J. K. - płyta CD, k. 492 zeznania powodów A. S. i S. S. (1), k. 117-118 i płyta CD, k. 572)

Pozwany S. S. (4) pomagał powodowi S. S. (1) przy niektórych pracach budowlanych - m.in. przy pracach ziemnych, postawieniu ogrodzenia i wykopaniu dołu pod szambo oraz gościł pracowników opłacanych przez powoda.

(dowód: zeznania świadków: M. C., J. W., E. C., B. R., I. S. (1), M. D. - płyta CD, k. 416; M. Z., A. W., J. P., Z. L. (1) - płyta CD, k. 426; J. L., Z. L. (2), M. B. - płyta CD - k. 471; I. S. (2), R. S., E. G., J. K. - płyta CD, k. 492 zeznania powodów A. S. i S. S. (1), k. 117-118 i płyta CD, k. 572)

Powódka A. S. w 2003 r. po urodzeniu dziecka zamieszkała z pozwanym S. S. (4) w wyremontowanym domu. Powód S. S. (1) natomiast na stałe wrócił do Polski w 2008 r.

(dowód: zeznania powodów A. S. i S. S. (1), k. 117-118 i płyta CD, k. 572)

W dniu 14.04.2008 r. pozwany S. S. (4) zawarł ze swoją wnuczką - pozwaną M. S. umowę darowizny, na mocy której przeniósł na pozwaną prawo własności nieruchomości położonej przy ul. (...) w G..

(okoliczność bezsporna oraz odpis zwykły z księgi wieczystej nr (...), k. 65-69)

W 2009 r. pozwana M. S. wytoczyła przeciwko powodom A. i S. S. (1) powództwo o wydanie nieruchomości przy ul. (...) w G..

W dniu 19.09.2011 r. przed Sądem Rejonowym Gdańsk-Południe w Gdańsku strony zawarły ugodę sądową, w której powodowie zobowiązali się opróżnić, opuścić i wydać pozwanej sporną nieruchomość w terminie do dnia 30.06.2013 r. (punkt (...) ugody). Strony uzgodniły też, że do nakładów poczynionych na nieruchomości będą miały odpowiednie zastosowanie przepisy k.c. o najmie (punkt (...) ugody).

(dowód: ugoda, k. 291-293)

W dniu 01.04.2009 r. A. S. i S. S. (1) wezwali M. S. i S. S. (4) do próby ugodowej w sprawie o zapłatę kwoty 250.000 zł z tytułu nakładów poczynionych w latach 1999-2002 na nieruchomość położoną w G. przy ul. (...). Wezwanie to zostało doręczono pozwany pod koniec kwietnia 2009 r. Strony nie zawarły ugody, ponieważ pozwani S. S. (4) i M. S. zaproponowali powodom zwrot wartości nakładów jedynie w kwocie 10.000 zł.

(okoliczność bezsporna oraz wezwanie do próby ugodowej, k. 839-840; zeznania powodów A. S. i S. S. (1), k. 117-118 i płyta CD, k. 572)

W dniu 31.07.2013 r. powodowie A. i S. S. (1) wydali pozwanej M. S. sporną nieruchomość wraz z poczynionymi na niej nakładami.

(okoliczność bezsporna oraz protokół zdawczo-odbiorczy, k. 335, zeznania powodów A. S. i S. S. (1), k. 117-118 i płyta CD, k. 572)

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

W niniejszej sprawie bezsporne było, że w latach 1999-2002 na nieruchomości położonej w G. przy ul. (...) dokonano nakładów, w wyniku których powstał jednorodzinny budynek mieszkalny, dwukondygnacyjny, w zabudowie bliźniaczej o powierzchni użytkowej 95,9 m², wyposażony w przyłącze wodociągowe, elektroenergetyczne, gazowe i telekomunikacyjne. Strony ostatecznie nie kwestionowały też wartości tych nakładów, które biegła sądowa z zakresu szacowania nieruchomości E. M. oszacowała na kwotę 121.261 zł według stanu i cen na dzień 31.07.2013 r. oraz na kwotę 117.202 zł według stanu na dzień 31.07.2013 r. i cen na dzień 07.04.2016 r.

Kwestią istotną, a sporną między stronami było natomiast ustalenie kto dokonał tych nakładów, tj. poprzednik prawny pozwanej - S. S. (4) czy powodowie A. i S. S. (1). W tym zakresie Sąd poczynił ustalenia faktyczne na podstawie zeznań świadków i stron oraz dowodów z dokumentów, w wyniku czego doszedł do przekonania, że osobami czyniącymi ww. nakłady byli wyłącznie powodowie. Do takich wniosków prowadziły przede wszystkim zeznania świadków - sąsiadów, członków rodziny i znajomych powodów oraz nieżyjącego S. S. (4): M. C., J. W., E. C., B. R., I. S. (1), M. D., M. Z., A. W., J. P., Z. L. (1), J. L., M. B., J. K. i M. P., którzy zgodnie zeznali, że prace na budowie wykonywali i finansowali powodowie. Świadkowie wskazywali przede wszystkim, że czas prowadzenia robót budowlanych łączył się z okresami, kiedy A. i S. S. (1) wracali z pracy w Niemczech. Ponadto świadkowie zgodnie zeznali też, że powód przywoził z zagranicy część materiałów budowlanych oraz osobiście wykonywał niektóre prace (m.in. prace ziemne, malowanie czy kładzenie tynków i kafelek), przy czym pomagali lub doradzali mu m.in. świadkowie J. W., I. S. (1), M. D., M. Z., Z. L. (1), a także mąż świadka B. R.. Część świadków widziała też, jak powód płacił pracownikom za prace oraz towarzyszyła mu przy zakupie niektórych materiałów budowlanych (m.in. M. Z. i Z. L. (1)). Świadkowie J. W., E. C., I.

S. (1), J. P., Z. L. oraz J. L. zgodnie zeznali też, że S. S. (4) z zadowoleniem pokazywał im efekty pracy powodów oraz mówił, że to oni prowadzą budowę i zamieszkają w domu, który po nim odziedziczą.

Niewiarygodne były natomiast zeznania świadków R. S. i I. S. (2) - rodziców pozwanej, którzy utrzymywali, że to S. S. (4) prowadził i finansował przebudowę nieruchomości. Po pierwsze, jako rodzicom pozwanej mogło zależeć na korzystnym dla niej rozstrzygnięciu niniejszego sporu, co wpływać mogło na wiarygodność ich zeznań. Po drugie ich zeznaniom przeczą zgodne zeznania ww. świadków. Po trzecie, I. S. (2) i R. S. zeznali, że S. S. (4) rozpoczął prace budowlane w latach 1995-1996, kiedy oni sami wykonywali remont swojej części domu. Twierdzenie to podważa jednak m.in. projekt na przebudowę tego budynku, który ma datę z marca 1998 r. (k. 15-54) oraz pozwolenie na budowę, które zostało wydane w dniu 31.07.1998 r. Niemożliwym było zatem, aby S. S. (4) rozpoczął budowę w dacie wskazywanej przez przywołanych wyżej świadków. Zresztą, nawet świadek E. G. - druga córka I. i R. S. oraz siostra pozwanej M. S. zeznała, że prace budowlane musiały rozpocząć się po 1998 r. Oceniając zeznania I. S. (2) i R. S. należało mieć też na uwadze, że od około 1990 r. do około 2005 r. pozostawali oni w konflikcie ze S. S. (4), a swoją wiedzę na temat nakładów czynionych przez powodów opierali głównie na tym, co widzieli ze swojej części domu lub słyszeli od sąsiadów. Nie byli więc bezpośrednimi świadkami przebiegi procesu inwestycyjnego, a tym bardziej nie mogli się w sposób wiarygodny wypowiadać co do kwestii finansowych związanych z nakładami. Niewiarygodne były też ich zeznania, iż S. S. (4) pozwolił powodom wyremontować nieruchomość i w niej zamieszkać do czasu, aż nie zbudują oni swojego domu na darowanej im działce, na której ostatecznie powstał budynek gospodarczy. Jak wspomniano wyżej, pozostali świadkowie zgodnie twierdzili, że S. S. (4) wielokrotnie opowiadał, że powodowie przebudowują jego dom dla siebie. Poza tym, całkowicie nielogiczne i sprzeczne z zasadami doświadczenia życiowego jest, aby powodowie przez kilka lat pracowali za granicą, po to aby zarobione w ten sposób pieniądze i wolny czas przeznaczyć na remont domu S. S. (4), w którym i tak mogliby zamieszkać tylko na pewien czas, aż nie zrealizują kolejnej inwestycji podejmując znowu ten sam trud. Oczywistym jest bowiem, że w takiej sytuacji powodowie z pewnością nie angażowaliby się w przebudowę domu S. S. (4), lecz od razu wybudowaliby własny dom na działce darowanej powodowi. Nie potrzebowali oni też tymczasowego miejsca do zamieszkania, skoro na stałe przebywali i pracowali za granicą. Wiarygodne są zatem wyjaśnienia powoda S. S. (1), że w istocie powodowie w pierwszej kolejności chcieli zbudować swój dom na darowanej działce, lecz to S. S. (4) przekonał ich do przebudowy jego nieruchomości, na co powodowie wyrazili zgodę w sytuacji, gdy S. S. (4) sporządził testament, w którym do całości spadku powołał swego syna. Logicznym dla Sądu są zeznania powodów, z których wynika, że pozostawili w głębokim przekonaniu, że inwestycja w istocie stanowi nakład na nieruchomość, która w przyszłości stanie się ich własnością. Przekonanie to uzasadniają z jednej strony bardzo dobre relacje w tamtym okresie między powodami a zmarłym S. S. (4), a z drugiej treść testamentu i umowy darowizny z 4 kwietnia 1997 r.

Sąd oceniając zeznania ww. świadków miał też na uwadze, że S. S. (4) podczas przesłuchania informacyjnego częściowo przyznał, że powodowie czynili nakłady na jego nieruchomość, co podważało wiarygodność I. S. (2) i R. S..

Nie można było również dać wiary zeznaniom świadków w części, w jakiej utrzymywali, że S. S. (4) był w stanie sfinansować przedmiotowe nakłady. Jak ustalono, już w momencie rozpoczęcia budowy był on na emeryturze w związku z czym otrzymywał świadczenie w wysokości około 700 zł miesięcznie, co w ocenie Sądu czyniło niemożliwym sfinansowanie prac o wartości wynoszącej ponad 100.000 zł wykonanych w okresie trzech lat. Taka kwota dochodu - nawet przy oszczędnym trybie życia - z pewnością w przeważającej części musiała być przeznaczana przez S. S. (4) na utrzymanie własne oraz swojego gospodarstwa (w szczególności zwierząt hodowlanych), tym bardziej, że nie otrzymywał on pomocy od pozostałych członków rodziny. Zauważyć przy tym również należy, iż S. S. (4) podczas przesłuchania informacyjnego zeznał, że oprócz 20.000 zł, które miały mu zaginąć podczas prac remontowych nie miał innych oszczędności, a żadnych pieniędzy nie trzymał w banku. Wniosku co do bardzo niewielkich możliwości finansowych S. S. (4) nie zmienia też fakt, że - jak zgodnie wskazali wszyscy świadkowie - wykonywał on okazjonalne prace, tj. orał ziemię przy pomocy konia oraz sprzedawał owoce, warzywa, jajka i miód. Działalność ta miała bowiem charakter sporadyczny i była prowadzona w ramach pomocy sąsiedzkiej bądź w zamian za posiłek lub niewielką opłatę. Żaden ze świadków nie przyznał jednak, aby osobiście zapłacił S. S. (4) jakiegokolwiek pieniędzy za wykonane prace ani tym bardziej nie był w stanie wskazać wysokości takich opłat. Sąd za częściowo niewiarygodne uznał zatem zeznania

świadków Z. L. (2) i M. B. w zakresie w jakim twierdzili, że S. S. (4) zarabiał pokaźne kwoty oraz był w stanie opłacić prace budowlane na jego nieruchomości. Oceny sytuacji majątkowej S. S. (4) nie zmieniają też powoływane przez świadków I. S. (2) i E. G. okoliczności tj., że S. S. (4) darował swojej wnuczce E. G. 1.800 zł na zakup laptopa, kupił sobie telewizor i odkurzacz oraz dał pieniądze innemu wnukowi na wyjazd do Anglii. Uznanie tych okoliczności za prawdziwe nie prowadzi bowiem do wniosku, że S. S. (4) był w stanie sfinansować przebudowę domu wartą ponad 100.000 zł. Przeciwnie - stwierdzenie, iż S. S. (4) finansował wydatki swoje oraz innych członków rodziny (laptop, telewizor, odkurzacz, wyjazd do Anglii) oraz iż skradziono mu oszczędności rzędu 20.000 zł prowadzić może do wniosku, że wszystkie swoje oszczędności, jeżeli takowe miał, wydał na inne cele niż rozbudowa i remont domu mieszkalnego. Twierdzenie świadków I. S. (2) i R. S. co do zaangażowania finansowego S. S. (4) w budowę podważa również fakt, że nie widzieli oni, aby osobiście dokonywał on płatności za materiały bądź prace budowlane. Marginalnie należy przy tym dodać, że R. S. zeznał m.in., S. S. (4) wręczył sąsiadowi Z. L. (2) kwotę 5.000 zł na zakup blachy na dach, czemu świadek Z. L. (2) jednak zaprzeczył.

Sąd nie dał też wiary zeznaniom świadków R. S. i I. S. (2), iż S. S. (4) wiele prac wykonał osobiście. Jak wspomniano wyżej, osoby te w czasie robót budowlanych pozostały w konflikcie, co podważa wiedzę świadków na temat zdarzeń mających miejsce w latach 1999-2002. Poza tym, pozostali świadkowie zgodnie zeznali, że S. S. (4) zajmował się prowadzeniem gospodarstwa rolnego i nie miał doświadczenia ani umiejętności budowlanych. Ponadto, żaden ze świadków nie przyznał, aby S. S. (4) osobiście wykonał jakąś konkretną pracę, lecz zeznawali oni, że co najwyżej pomagał on powodowi przy pracach ziemnych, kopaniu dołu pod szambo czy stawianiu ogrodzenia, ewentualnie nadzorował prace innych zatrudnionych przez powoda osób.

Nie bez znaczenia jest również podeszły wiek S. S. (4) w czasie czynienia ww. nakładów (miał on wówczas 70 lat). Mało prawdopodobne jest natomiast, aby samotny mężczyzna w takim wieku będący na dodatek skłócony z częścią rodziny oraz utrzymujący się głównie z niskiej emerytury podejmował się bardzo skomplikowanej przebudowy domu powiększając go m.in. o kondygnację i kilka pomieszczeń czyniąc to na własne potrzeby. Podkreślić przy tym również należy, że S. S. (4) nie potrafił czytać i pisać. Nieprawdopodobne jest zatem, aby taka osoba była w stanie samodzielnie poradzić sobie organizacyjnie ze zrealizowaniem skomplikowanego procesu budowlanego, w tym m.in. z zamówieniem projektu, uzyskaniem pozwolenia na budowę, zakupem materiałów oraz zakontraktowaniem i opłaceniem wykonawców robót.

Odnosnie zeznań powodów Sąd uznał je za wiarygodne w całości, gdyż korespondowały one z zeznaniami większości świadków oraz treścią dokumentów. Mało przydatne okazały się natomiast zeznania pozwanej M. S., która w dacie czynienia nakładów na nieruchomości jej poprzednika prawnego był dzieckiem, dlatego nie była w stanie wskazać, jakie prace miał wykonać lub sfinansować S. S. (4), a jej wiedza ograniczała się do tego, co mieli mówić jej rodzice I. S. (2) i R. S. oraz pozwany S. S. (4).

Powództwo zasługiwało w znacznej mierze na uwzględnienie.

W niniejszej sprawie powodowie domagali się zapłaty kwoty 121.261 zł będącej równowartością wszystkich nakładów poczynionych przez nich na nieruchomość stanowiącą obecnie własność pozwanej. Odnosnie podstawy prawnej domagania się zwrotu nakładów czynionych na cudzą nieruchomość w pierwszej kolejności należy wyjaśnić, że może być ona różna w zależności od rodzaju stosunku prawnego łączącego strony. W rezultacie, jeżeli osobę dokonującą nakładów łączyła z właścicielem rzeczy jakaś umowa to należy na początku ustalić jej charakter oraz to, czy w uzgodnieniach stron uregulowano sposób rozliczenia nakładów. Jeśli bowiem takie uzgodnienia były, to one powinny stanowić podstawę rozliczenia nakładów. Jeśli natomiast takich postanowień umownych brak lub gdy bezwzględnie obowiązujące przepisy ustawy normujące tego rodzaju umowę przewidują inne rozliczenia, wtedy zastosowanie mają przepisy ustawy. Jeżeli stosunek prawny, na gruncie którego dokonano nakładów, nie reguluje ich rozliczenia, zastosowanie znajdują natomiast art. 224-226 k.c., zaś przepisy o bezpodstawnym wzbogaceniu będą stanowiły podstawę wzajemnych rozliczeń dopiero wówczas gdy okaże się, że brak jest podstaw do zastosowania przepisów art. 224-226 k.c. (wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 04.03.2015 r., sygn. akt V ACa 591/14, LEX 1663051; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 05.12.2013 r., sygn. akt V CSK 13/13, LEX nr 1425056; wyrok Sądu

Najwyższego z dnia 27.06.2012 r., sygn. akt IV CSK 601/11, LEX nr 1229972; wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 03.12.2012 r., sygn. akt VI ACa 980/12, LEX nr 1293083; wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 06.05.2010 r., sygn. akt I ACa 276/10, LEX nr 756554; postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 05.03.2009 r., sygn. akt III CZP 6/09, LEX nr 496385).

Wobec powyższych uwag należy wskazać, że w czasie dokonywania nakładów powodów nie łączył z pozwanym żaden stosunek umowny, a w szczególności umowa użyczenia, na której dorozumiane zawarcie powołuje się pozwana. Zgodnie z art. 710 k.c. przez umowę użyczenia użyczający zobowiązuje się zezwolić biorącemu, przez czas oznaczony lub nieoznaczony, na bezpłatne używanie oddanej mu w tym celu rzeczy. Istotą tej umowy jest możliwość bezpłatnego korzystania przez biorącego z przedmiotu użyczenia z jednoczesnym wyłączeniem z tego korzystania użyczającego. W niniejszej sprawie natomiast powodowie w czasie dokonywania nakładów, tj. w latach 1999-2002, w ogóle nie korzystali z nieruchomości S. S. (4), gdyż na stałe mieszkali w Niemczech, a do Polski wracali tylko w celu kontynuowania budowy, a nie po to, aby nieodpłatnie mieszkać w domu S. S. (4). Powodowie na tej nieruchomości zamieszkali dopiero po zakończeniu budowy - powódka w 2003 r., a powód w 2008 r. Ponadto, osobą stale i jedynie korzystającą z budynku był właśnie S. S. (4). Nietrafne jest też twierdzenie pozwanej, iż powodowie nakłady czynili wyłącznie na własną korzyść, gdyż pracami objęto jedynie pomieszczenia, z których S. S. (4) nie korzystał. Jak jednak ustalono, zrealizowana przez powodów inwestycja dotyczyła całego budynku, a więc także m.in. pomieszczenia, w którym mieszkał S. S. (4) oraz toalety, kuchni i łazienki, z których on również korzystał. Z tych przyczyn Sąd uznał, że powodów i poprzednika prawnego pozwanej nie łączyła umowa użyczenia. Brak jest również podstaw, aby uznać, że powodowie dokonywali nakładów w oparciu o jakikolwiek inny stosunek umowny.

Sąd miał jednak na uwadze, że w toku postępowania o wydanie nieruchomości prowadzonego z powództwa pozwanej przeciwko powodom strony zawarły ugodę (k. 291-293), w której uzgodniono m.in., że do rozliczenia dokonanych przez nich nakładów będą miały odpowiednie zastosowanie przepisy k.c. o najmie (punkt (...) ugody). Należało zatem uznać, że poprzez zgodne oświadczenia woli powodowie i pozwana zawarli porozumienie, w ramach którego uzgodnili, który reżim prawnym będzie miał zastosowanie do rozliczenia nakładów. Dopuszczalne jest bowiem, aby zasady rozliczenia nakładów zostały określone w odrębnym porozumieniu. Nie można natomiast podzielić twierdzeń pozwanej, że wspomniany punkt (...) ugody miał dotyczyć jedynie nakładów poczynionych przez powodów w okresie między zawarciem ugody (19.09.2011 r.) a zwrotem przez nich nieruchomości (co ostatecznie nastąpiło w dniu 31.07.2013 r.). Po pierwsze, na rozprawach w dniach 12.02.2015 r. i 05.11.2015 r. (płyty CD, k. 416 i 572) pozwana - mimo stanowiska zawartego w pismach procesowych jej pełnomocnika - przyznała ostatecznie, że punkt (...) ugody dotyczył nakładów będących właśnie przedmiotem procesu, co świadczy o prawdziwym zamiarze stron przy wprowadzeniu tego zapisu. Po drugie, wykładni tego postanowienia należy dokonać z uwzględnieniem okoliczności, w jakich on powstał, tj. w toku procesu o eksmisję powodów z nieruchomości, na którą poczynili bardzo duże nakłady. Nielogiczne jest zatem, aby powodowie mając przed sobą konieczność opuszczenia zbudowanego przez nich domu w niedługim okresie czasie po zawarciu ugody czyniliby na nim jakiegokolwiek dalsze nakłady, których zwrot miał gwarantować im powyższy zapis.

Sąd uznał zatem, że do rozliczenia nakładów dokonanych przez powodów w latach 1999-2002 należy odpowiednio zastosować przepisy o najmie zgodnie z punktem (...) ugody z dnia 19.09.2011 r. Należy zatem wskazać, że art. 676 k.c. stanowi, że jeżeli najemca ulepszył rzecz najętą, wynajmujący, w braku odmiennej umowy, może według swego wyboru albo zatrzymać ulepszenia za zapłatą sumy odpowiadającej ich wartości w chwili zwrotu, albo żądać przywrócenia stanu poprzedniego. Zgodnie zaś z art. 662 § 2 k.c. drobne nakłady połączone ze zwykłym użytkowaniem rzeczy obciążają najemcę. Z przepisów tych wynika, że to najemcę obciąża obowiązek dokonywania drobnych nakładów połączonych ze zwykłym korzystaniem z rzeczy, dlatego wynajmujący nie jest obowiązany do ich zwrotu. Najemca może natomiast domagać się zapłaty wartości ulepszeń (czyli tzw. nakładów ulepszających) zatrzymanych przez wynajmującego według cen rynkowych i stanu istniejącego w chwili zwrotu przedmiotu najmu (J. Górecki, G. Matusik, Kodeks cywilny. Komentarz, Legalis). W rezultacie, Sąd uznał, że powodowie mogą domagać się od pozwanej zwrotu wartości tzw. nakładów ulepszających według stanu i cen z dnia wydania nieruchomości pozwanej wraz z tymi nakładami (31.07.2013 r.), tj. w wysokości 118.497 zł zgodnie z obliczeniami biegłej sądowej.

W dalszej części należy wskazać, że pozwana nie podważyła skutecznie zasadności roszczenia powodów, gdyż żaden z jej zarzutów nie okazał się trafny.

Przede wszystkim Sąd nie podzielił stanowiska pozwanej, iż powodowie nie wykazali, aby mieli możliwości finansowe do poniesienia przedmiotowych nakładów. W niniejszej sprawie bezsporne było, że powodowie od połowy lat 90., a więc także w okresie 1999-2002, pracowali w Niemczech. W świetle zasad doświadczenia życiowego należy zatem uznać, że możliwym jest, aby dwoje młodych ludzi pracujących zarobkowo za granicą w latach 90. oraz nie mających wówczas nikogo na swoim utrzymaniu, na przestrzeni kilku lat było w stanie zgromadzić kwotę pozwalającą na zrealizowanie wspomnianej inwestycji. Poza tym, przebudowa domu S. S. (4) nie została przeprowadzona jednorazowo w krótkim okresie czasu, lecz trwała przez około 3 lat i była kontynuowana, kiedy powodowie z zarobionymi pieniędzmi wracali do Polski. W rezultacie fakt, że powodowie nie posiadają dokumentów pozwalających precyzyjnie ustalić ich dochody w tamtym okresie nie skutkuje automatycznym uznaniem, że nie mieli oni możliwości na sfinansowanie inwestycji. Powszechnie znanym zjawiskiem były wyjazdy zarobkowe w latach 90- tych i później do krajów oferujących zdecydowanie lepsze możliwości zarobkowe. Równie powszechnym zjawiskiem była również praca tam bez zachowania jakichkolwiek wymogów formalnych czy też fiskalnych. Trudno zaś przepuszczać, aby powodowie spędzili w Niemczech kilka lat wyłącznie w celach turystycznych, czy jakichkolwiek innych niezwiązanych z pracą zarobkową.

Odnosząc natomiast przedłożonych przez pozwaną faktur i paragonów wystawionych na nazwisko S. S. (4) (k. 288-290 i 294) po pierwsze należy wskazać, że - jak ustaliła biegła sądowa E. M. - na budowę nieruchomości przy ul. (...) została wykorzystana jedynie część materiałów i usług objętych tymi fakturami o łącznej wartości 15.519,81 zł (k. 717). Po drugie, okoliczność, że dokumenty te zostały wystawione na nazwisko S. S. (4) nie stanowi dowodu na to, że to on poniósł objęte nimi wydatki. Ponadto, jak wspomniano wyżej, Sąd uznał, że S. S. (4) w ogóle nie miał zdolności do sfinansowania inwestycji, dlatego fakt, że na niektórych fakturach i paragonach jest jego nazwisko także nie przesądza o tym, że poniósł on jakiegokolwiek nakłady. Poza tym pozwana nie kwestionowała, aby na części z tych faktur i paragonów znajdowały się podpisy powoda, co uwiarygadnia ustalenie, że to powodowie ponieśli wszystkie wydatki. Po czwarte, Sąd dał też wiarę wyjaśnieniom powodów, że faktury i paragony były wystawiane na nazwisko S. S. (4), ponieważ to on był właścicielem nieruchomości i był wskazany w pozwoleniu na budowę jako inwestor, co natomiast miało wpływ na możliwość skorzystania przez niego z istniejącej wówczas ulgi remontowo-budowlanej.

Należy również dodać, że nawet w przypadku gdyby S. S. (4) rzeczywiście poniósł wydatki objęte powyższymi fakturami i paragonami to niemożliwe byłoby ich potrącenie z nakładami powodów jak domagała się tego pozwana. Poniesienie bowiem wydatków przez właściciela na jego własną nieruchomość uniemożliwia ich potrącenie z nakładami, które poniosła inna osoba niemająca tytułu prawnego do tej nieruchomości. Zarzut potrącenia podniesiony przez pozwaną jest więc w zakresie tych wydatków nieskuteczny.

Niezasadny okazał się również zarzut potrącenia z wierzytelnością powodów wierzytelności pozwanej w kwocie 3.193,93 zł, którą miała ona wydatkować tytułem opłat za media w okresie zajmowania przez powodów należącej do niej nieruchomości. Zgodnie z punktem (...) ugody z dnia 19.09.2011 r. powodowie zobowiązali się uiszczać na rzecz pozwanej opłaty eksploatacyjnej za media (wodę, energię elektryczną i wywóz nieczystości) należne za okres do czasu opuszczenia nieruchomości, zaś pozwana zobowiązała się dostarczać im kserokopie faktur wystawianych przez dostawców mediów w terminie 3 dni od otrzymania przez nią tych dokumentów (k. 291-292). Pozwana uzasadniając zarzut potrącenia oraz wysokość poniesionych kosztów przedłożyła pisma od dostawcy gazu - (...) sp. z o.o. (k. 322) oraz wody - (...) S.A. (k. 323-324), które zawierały zestawienia wystawionych faktur za paliwo gazowe za okres od stycznia 2009 r. do czerwca 2012 r. oraz rozrachunku z tytułu dostawy wody i odbioru ścieków za okres od września 2010 r. do maja 2012 r. Z samego zestawienia faktur nie wynika jednak, że pozwana rzeczywiście poniosła wydatki objęte tymi dokumentami. Dowodu takiego nie stanowią również przedłożone przez nią potwierdzenia przelewów (k. 383-391). Po pierwsze, z dokumentów tych wynika, że objętych nimi płatności nie dokonywała pozwana, lecz inne osoby - I. S. (2) (k. 383-384, 386, 388-391) oraz R. S. (k. 385 i 387), dlatego już z tej przyczyny pozwanej nie przysługuje wierzytelność w stosunku do powodów. Po drugie, część z przedstawionych potwierdzeń przelewów

dotyczy opłat wykonanych na rzecz dostawcy energii elektrycznej - (...) S.A. (k. 383-385), podczas gdy pozwana nie przedłożyła żadnych faktur za energię, dlatego nie można ustalić za jaki okres była dokonywana ta płatność. Po trzecie, odnośnie płatności za gaz należy wskazać, że jeden z trzech przelewów został wykonany w dniu 12.09.2013 r. (k. 387), a więc już po opuszczeniu nieruchomości przez powodów, dlatego pozwana nie może domagać się od powodów zwrotu poniesionych z tego tytułu opłat; nie wiadomo bowiem w jakim zakresie kwota przelana w tym dniu dotyczy gazu zużytego przez powodów w okresie zamieszkiwania przez nich na przedmiotowej nieruchomości. Pozostałe dwie płatności za gaz zostały natomiast co prawda wykonane w okresie kiedy powodowie jeszcze zajmowali nieruchomość pozwanej, tj. w dniu 14.05.2012 r. i 04.06.2013 r. (k. 386 i 388), to jednak pozwana nie przedłożyła faktur, z których wynikałby obowiązek zapłaty tych kwot oraz okresu, którego ono dotyczyły. Ponadto, kwota uiszczona przelewem z dnia 14.05.2012 r. w wysokości 536,19 zł nie pokrywa się z zadłużeniem wskazanym w piśmie dostawcy gazu (280,99 zł) (k. 322). Poza tym, również w tytule potwierdzeń przelewów nie wskazano za jaki okres miałyby być dokonywane te płatności.

Z tych przyczyn Sąd uznał, że pozwanej nie przysługuje wierzytelność, którą mogłaby potrącić z wierzytelnością powodów.

Mając powyższe na uwadze Sąd na podstawie punktu (...) ugody sądowej z dnia 19.09.2011 r. w zw. z art. 676 k.c. i art. 662 § 2 k.c. orzekł jak w punkcie I wyroku oddalając powództwo w pozostałym zakresie w punkcie II, tj. w części w jakiej powodowie domagali się zasądzenia kwoty 2.764 zł tytułem zwrotu nakładów uznanych za drobne.

O odsetkach Sąd orzekł natomiast na podstawie art. 455 k.c. w zw. z art. 481 k.c. 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 przypadku zaś gdy 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 (art. 481 § 1 k.c.). W niniejszej sprawie bezsporne było, że powodowie w dniu 01.04.2009 r. zawezwali pozwanych do próby ugodowej w sprawie o zapłatę kwoty 250.000 zł z tytułu nakładów poczynionych w latach 1999-2002 na nieruchomość położoną w G. przy ul. (...). Pozwana nie zaprzeczyła też twierdzeniom powodów, że wezwanie to zostało jej doręczono pod koniec kwietnia 2009 r. W rezultacie, nie spełniając świadczenia powodów w terminie 14 dni popadła w opóźnienie, które Sąd ustalił na dzień 15.05.2009 r. Od tego dnia pozwana jest zatem zobowiązana do zapłaty odsetek za opóźnienie. Żądanie zasądzenia odsetek od daty wcześniejszej, tj. od dnia 01.05.2009 r., podlegało natomiast oddaleniu. Sąd jednocześnie zastrzegł, że od dnia 01.01.2016 r. do dnia zapłaty od zasądzonych kwot powódce należą się odsetki ustawowe za opóźnienie zgodnie z art. 481 k.c. oraz art. 2 i art. 56 ustawy z dnia 09.10.2015 r. o zmianie ustawy o terminach zapłaty w transakcjach handlowych, ustawy - Kodeks cywilny oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2015 r., poz. 1830).

O kosztach procesu orzeczono w punkcie III na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c. i art. 100 k.p.c. Sąd uznał, że powodowie wygrali niniejsze postępowanie w całości, ponieważ ich powództwo zostało oddalone jedynie co do nieznaczącej części. W rezultacie, pozwana jest zobowiązana zwrócić im koszty procesu w kwocie 11.681 zł, na którą składa się: opłata od pozwu i pisma zawierającego rozszerzone powództwo w łącznej wysokości 6.064 zł, koszty zastępstwa procesowe w kwocie 3.600 zł (zgodnie z § 6 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28.09.2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu), opłata skarbową od pełnomocnictwa w wysokości 17 zł oraz zaliczka w kwocie 2.000 zł wpłacona przez powodów na poczet przeprowadzenia dowodu z opinii biegłej sądowej z zakresu szacowania nieruchomości.

Sąd w punkcie I i III wyroku zgodnie z żądaniem powodów zastrzegł też, iż zapłata na rzecz jednego z nich zwalnia pozwaną z zapłaty w stosunku do drugiego z powodów, co zgodne było z żądaniem powodów, a także uwzględniło fakt, iż powodowie pozostają we wspólności majątkowej małżeńskiej, nie można więc było podzielić zasądzonej kwoty na części, a jednocześnie nie było również podstaw prawnych do zasądzenia kwoty na rzecz powodów w sposób solidarny.

W punkcie IV wyroku Sąd na podstawie art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28.07.2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (t.j. Dz.U. z 2014 r. poz. 1025 z późn. zm.) nakazał ściągnąć od pozwanej na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Okręgowego w Gdańsku kwotę 5.047,31 zł tytułem zwrotu wydatków poniesionych tymczasowo przez Skarb Państwa w związku z przeprowadzeniem dowodu z opinii biegłej sądowej z zakresu szacowania nieruchomości ponad kwotę zaliczki wpłaconej przez powodów.