

Sygn. I C 82/11

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 17 lutego 2016 r.

Sąd Okręgowy w Słupsku I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSO Beata Kopania
Protokolant:	sekr. sądowy Anna Karwacka

po rozpoznaniu w dniu 15 lutego 2016 r. w Słupsku

na rozprawie

sprawy z powództwa B. G. i Z. G.

przeciwko T. O.

o zapłatę

1. zasądza od pozwanej T. O. na rzecz powodów B. G. i Z. G. solidarnie kwotę 78.370,00 zł (słownie: siedemdziesiąt osiem tysięcy trzysta siedemdziesiąt złotych) wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 21.04.2011 r. do dnia zapłaty;
2. oddala powództwo w pozostałym zakresie;
3. zasądza od pozwanej na rzecz powodów kwotę 2.152,88 zł tytułem zwrotu kosztów procesu;
4. nakazuje ściągnąć od powodów B. G. i Z. G. solidarnie na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Słupsku kwotę 8.738,82 zł tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych;
5. nakazuje ściągnąć od pozwanej T. O. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Słupsku kwotę 3.398,43 zł tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych.

Na oryginale właściwy podpis

Sygn. akt IC 82/11

## UZASADNIENIE

Powodowie, B. G. i Z. G., wnieśli przeciwko pozwanej, T. O., pozew z żądaniem zapłaty solidarnie na ich rzecz kwoty 282.680 zł. wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 11 czerwca 2010r. do dnia zapłaty. Zażądali również zasądzenia od pozwanej kosztów procesu.

Na uzasadnienie wskazali, iż latem 2004r. uzgodnili z pozwaną, że nabędą od niej nieruchomość położoną w C. przy ul. (...) za kwotę 210.000 zł. W tym też roku pozwana przekazała im nieruchomość, a powodowie rozpoczęli jej remontowanie. Za zgodą obu stron termin finalizowania zakupu nieruchomości był przesuwany na kolejne lata.

W 2008r. powód nalegał jednak, by zawrzeć umowę kupna – sprzedaży nieruchomości, jednak pozwana nadal przewlekła istniejący stan rzeczy. We wrześniu 2009r. poinformowała powoda, że gotowa jest sprzedać sporną nieruchomość jednakże za kwotę 750.000 zł. Ostatecznie oświadczyła, że sprzeda dom powodom za kwotę 500.000 zł. Wobec tego, iż powodowie nie zaakceptowali propozycji pozwanej, do transakcji nie doszło, a powodowie, na żądanie pozwanej, wydali jej sporną nieruchomość w sierpniu 2010r. W konsekwencji powyższego, zażądali od pozwanej zwrotu równowartości poczynionych na nieruchomości nakładów w kwocie 208.000 zł.. Nadto zażądali zapłaty kwoty 74.680 zł., wręczonej pozwanej tytułem należności na cenę nieruchomości. Wskazali, że w latach 2004 – 2008r. wręczyli pozwanej kwotę 10.000 USD w 2004r., 8.000 USD w 2005r., 15.000 zł. w 2007r. oraz 10.000 zł. w 2008r., a także kwotę 22.000 zł. za pośrednictwem siostry pozwanej, C. P.. Wobec tego, iż transakcja kupna – sprzedaży nieruchomości położonej w C. przy ul. (...) nie doszła do skutku, żądanie zwrotu wręczonych pozwanej kwot pieniężnych stało się, zdaniem powodów, całkowicie zasadne.

Pozwana, T. O., wniosła o oddalenie powództwa oraz o zasądzenie od pozwanych solidarnie na jej rzecz kosztów procesu.

Wskazała, że w 2002r. strony ustaliły, iż pozwana w 2003r. sprzeda powodom nieruchomość położoną w C. przy ul. (...) za cenę 210.000 zł. Jednakże w 2003r. powodowie prosili pozwaną o przesunięcie terminu sfinalizowania transakcji kupna – sprzedaży, wskazując, iż nie dysponują wystarczającą ilością środków pieniężnych na zapłatę umówionej ceny. Wobec tego, że powódka jest siostrą pozwanej, T. O. zgodziła się na postawioną prośbę. Jednakże powodowie w następnych latach nadal grali na zwłokę, zwozili pozwaną, unikali tematu zapłaty należności za dom pozwanej, a jednocześnie w latach 2003 – 2004 przeprowadzili szereg prac remontowych na spornej nieruchomości. Do 2009r. nie doszło do transakcji, przez co pozwana w grudniu 2009r. określiła ostateczną cenę nieruchomości na kwotę 500.000 zł., wskazując, że jeśli powodowie nie kupią jej za tę cenę, to wówczas będą obowiązani opuścić nieruchomość pozwanej do końca czerwca 2010r. Powodowie nie zaakceptowali propozycji pozwanej i w sierpniu 2010r., wskutek zawarcia ugody w sprawie o eksmisję, wydali pozwanej sporną nieruchomość. Pozwana wskazała, że prace, które wykonali powodowie miały charakter użytkowych, zbędnych dla prawidłowego funkcjonowania tej nieruchomości. Nieruchomość ta była bowiem wyposażona na tamten czas w kompletną stolarkę okienną i drzwiową oraz w kompletną i sprawną instalację elektryczną, wodno – kanalizacyjną z kotłem na paliwo tradycyjne, instalację centralnego ogrzewania oraz instalację kominowo – wentylacyjną. Podkreśliła, że powodowie, wykonując remonty w nieruchomości pozwanej, działali na własne ryzyko. Wskazała, że korzystali oni przez 7 lat ze spornej nieruchomości nieodpłatnie i bezumownie, a poniesione nakłady miały charakter w przeważającej części charakter ulepszących rzecz, a ich wartość nie zrekompensowała pozwanej szkody, którą poniosła przez to, że oddała powodom swą nieruchomość w posiadanie. Jednocześnie podała, iż powodowie doprowadzili nieruchomość do takiego stanu, że pozwana zmuszona była wykonać tam prace naprawcze. Powyższe okoliczności, zdaniem pozwanej, sprzeciwiają się uwzględnieniu zgłoszonego żądania.

Zaprzeczyła też, by otrzymała od powodów kwotę 18.000 zł USD oraz kwotę 25.000 zł., łącznie 74.680 zł. na poczet umówionej ceny. Przyznała, że otrzymała od nich kwotę łączną 56.854zł., którą w zdecydowanej większości przeznaczyła na koszty utrzymania spornej nieruchomości w czasie, gdy powodowie z niej korzystali.

Sąd ustalił:

B. G. i Z. G. od 1989r. mieszkają w Stanach Zjednoczonych Ameryki Północnej. Pozwana, T. O., to siostra powódki (**bezsporne**).

Pomimo zamieszkania w USA, powodowie utrzymywali kontakt z rodziną z Polski, co roku przyjeżdżając w odwiedziny do C.. Kontakt ten był dobry. (**bezsporne**).

Pozwana jest właścicielem nieruchomości położonej w C. przy ul. (...) zabudowanej domem mieszkalnym i budynkiem gospodarczym. Budynek mieszkalny był budowany w latach 70 – tych XX – wieku, a zamieszkały około 1983r. Budynki posadowione na spornej działce zostały wzniesione w technologii tradycyjnej murowanej z pustaków żużlowo

– cementowych ze stropami trwałymi żelbetowymi przekrytymi stropodachem niewentylowanym, pokrytym papą na lepiku.

**Dowód:** pisemna opinia sądowa biegłego z zakresu budownictwa, J. S., k. 285- 318, przesłuchanie pozwanej 02:05:30 protokół rozprawy z dnia 2 lutego 2016r., k. 706v.

Do 2000r. na parterze budynku mieszkalnego pozwana prowadziła działalność gastronomiczną, tj. kawiarnię. Na pierwszym piętrze budynku było urządzone mieszkanie, z którego korzystała pozwana do 2001r. Na drugim piętrze budynku urządzone były pokoje, w których, na początku lat 80 – tych XX wieku, pozwana podejmowała próbę prowadzenia pensjonatu.

W 2001r. pozwana opuściła tę nieruchomość i zamieszkała na nieruchomości sąsiedniej, tj. w domu przy ul. (...) w C.. Wówczas postanowiła sprzedać nieruchomość położoną w C. przy ul. (...). Zwróciła się do rzeczoznawcy o wycenę tej nieruchomości w celu ustalenia rozsądnej ceny sprzedaży. Nieruchomość została wtedy wyceniona na kwotę 399.716 zł.

**Dowód:** operat szacunkowy z lipca 2000r., k. 82- 88, przesłuchanie pozwanej 02:05:30 02:09:54 protokół rozprawy z dnia 2 lutego 2016r., k. 706v.

W 2002r. nawiązała się rozmowa między powódką a pozwaną na temat sprzedaży domu. Pozwana mówiła siostrze, iż zamierza sprzedać nieruchomość za kwotę 400.000zł. Wskazała też, że ma kupca na ten dom, który oferuje jej kwotę 250.000zł. Powódka zaproponowała wtedy, że i ona jest skłonna kupić dom pozwanej. Zaproponowała cenę 210.000 zł. Pozwana zgodziła się na to. Siostry ustaliły, że dom zostanie zakupiony przez powodów w następnym roku. Powódka mówiła, że zdobędzie pieniądze na zakup spornej nieruchomości ze sprzedaży mieszkania w C. oraz ze sprzedaży mieszkania w USA. Deklarowała, że w następnym roku przyjedzie do Polski z pieniędzmi na zakup nieruchomości. Pozwana zgodziła się na tę propozycję. Po kilku tygodniach od tej rozmowy, powódka zadzwoniła do pozwanej z informacją, że również powód zaakceptował pomysł zakupu domu wedle wcześniejszych ustaleń.

**Dowód:** zeznania świadka, C. P., k. 134, częściowo przesłuchanie powoda 00:31:52 protokół rozprawy z dnia 2 lutego 2016r., k. 702, przesłuchanie pozwanej 02:13:17 protokół rozprawy z dnia 2 lutego 2016r., k. 706v.

W 2003r. powodowie nie wręczyli pozwanej pieniędzy na zakup domu. Powódka prosiła pozwaną, by ta zgodziła się odłożyć transakcję kupna – sprzedaży spornej nieruchomości na następny rok. Mówiła, że powodowie nie zgromadzili wszystkich pieniędzy, a te, które posiadają chcieliby przeznaczyć na odświeżenie pierwszego piętra budynku. Jednocześnie poprosiła pozwaną o to, by zgodziła się na to, by powodowie rozpoczęli prace remontowe pierwszego piętra budynku. Pozwana zgodziła się na propozycję siostry, choć nie była zadowolona z takiego stanu rzeczy. Czuła żal do siostry, że nie przywiozła pieniędzy na transakcję kupna – sprzedaży domu. Mając jednak na względzie stosunki rodzinne, wręczyła powódce klucze do spornej nieruchomości. Strony ustaliły, że sfinalizują umowę w 2004r. Pozwana nie żądała wynagrodzenia za korzystanie przez powodów ze swej nieruchomości.

Powodowie mieli wykonywać prace remontowe dla siebie, jako przyszłych właścicieli tej nieruchomości.

**Dowód:** częściowo przesłuchanie powoda 01:44:55 protokół rozprawy z dnia 2 lutego 2016r., k. 705, przesłuchanie pozwanej 02:17:58, 02:37:13 protokół rozprawy z dnia 2 lutego 2016r., k. 707, k. 707v.

W 2003r. stan techniczny budynku mieszkalnego, położonego w C. przy ul. (...), nie był dobry z racji technologii budowania z lat 70 – tych XX wieku.

Drewniane okna na pierwszym i na drugim piętrze w części były nieszczelne, wymagały izolacji.

Na podłogach wyłożona była wykładzina – Lentex.

W łazienkach odpadały kafelki, gdyż były założone na zaprawie cementowej. W części były one popękane.

Instalacja elektryczna była aluminiowa, przepalała się. Występowały na niej przebicia, nadpalały się gniazda.

Dom był ogrzewany piecem na węgiel, a grzejniki były żeliwne. Nie był to system wydajny i sprawny z uwagi na konieczność pozyskiwania ciepła z węgla oraz z uwagi na duży przekrój rur oraz dużą pojemność grzejników żeliwnych. W części grzejniki te przeciekały.

Na parterze budynku na ścianach położona była boazeria z płyty pilśniowej. Znajdowała się tam lada chłodnicza, stoły i krzesła.

W domu czuć było stęchliznę.

**Dowód:** operat szacunkowy z lipca 2000r., k. 82- 87, zdjęcia , k. 89 – 91, zeznania świadka, J. K., k. 132v – 133, zeznania świadka T. W. (1), k. 136, zeznania świadka, R. R., k. 141- 141v, zeznania świadka H. P., k. 142, zdjęcia, k. 174, zeznania świadka, M. K., k. 220, przesłuchanie powoda 01:53:24, 01:54:10 protokół rozprawy z dnia 2 lutego 2016r., k. 705v.

W 2004r. powódka przyjechała do Polski z mężem. Ponownie oświadczyli pozwanej, że nie zebrali kwoty wystarczającej na zakup nieruchomości. Mówili, że w Ameryce jest recesja gospodarcza. Prosimi, by pozwana zgodziła się przesunąć termin transakcji na następny rok. Pozwana i tym razem zgodziła się na propozycję powodów. Wówczas powodowie przystąpili do prac remontowych w budynku mieszkalnym i gospodarczym.

**Dowód:** przesłuchanie pozwanej 02:05:30 protokół rozprawy z dnia 2 lutego 2016r., k. 706v.

W 2004r. wykonali remont centralnego ogrzewania, instalacji wodno - kanalizacyjnej. Prace te wykonywał T. W. (2). Polegały one na wymianie instalacji CO w budynku mieszkalnym oraz w budynku gospodarczym, montażu nowej instalacji gazowej, wymianie instalacji wodnej i kanalizacyjnej oprócz przyłączy i wodomierza. Wyposażyli kotłownię w bojler, piec gazowy V., podłogówka, gładzie i kafelki. Remont instalacji był konieczny, albowiem dotychczasowa była ona w złym stanie technicznym. Nadto, kocioł węglowy był uszkodzony. Prace zostały wykonane w całym budynku, za wyjątkiem parteru. Za prace częściowo zapłacił powód, a częściowo – pozwana.

W 2004r. powodowie wykonali remont instalacji elektrycznej na drugiej i trzeciej kondygnacji oraz częściowo w piwnicy. Po dwóch – trzech latach wymieniali też część instalacji na parterze. Te prace wykonywał M. Ż.. Remont był konieczny, bo w budynku założona była instalacja aluminiowa, która utleniała się z biegiem lat.

W 2004r. powodowie wykonali również remont stolarki okiennej i drzwiowej. Wymienili okna drewniane na plastikowe na pierwszym i drugim piętrze budynku. Wymienili też okno na plastikowe w budynku gospodarczym. Przy tych pracach doszło do przebudowy otworów okiennych i drzwiowych.

W 2004r. kładli gładzie wewnątrz domu, bo tynki były krzywe. Uzupełniane były też ubytki w ścianach. Prace te wykonywał K. M. oraz H. P.. Ten ostatni wykonywał prace polegające na uzupełnieniu ścian również w kotłowni. K. M. montował też szafę garderobianą oraz kładł panele na pierwszym piętrze budynku. Przed położeniem paneli była wyrównywana podłoga.

Powodowie wykonali też generalny remont łazienek na piętrze. Skuli wszystkie kafelki, położyli nowe, wymienili wannę i sedes, zamontowali prysznic. Jednocześnie w łazienkach wymienili instalacje wodno - kanalizacyjną i grzewczą.

W 2004r. remontowali również domek gospodarczy. Wymienili tam okno, naprawili tynki wewnętrzne i zewnętrzne, wymienili też instalację elektryczną i grzewczą, o czym była mowa wyżej. Zamontowali nowe drzwi wejściowe.

**Dowód:** zeznania świadka J. K., k. 132v – 133, zeznania świadka, C. P., k. 134, zeznania świadka M. Ż., k. 135- 135v, zeznania świadka T. W. (2), k. 136, zeznania świadka R. R., k. 141 – 141v, zeznania świadka H. P., k. 142, zeznania świadka K. M., k. 142v, zdjęcia, k. 174, zeznania świadka W. P., k. 186, zeznanie świadka M. K., k. 220, przesłuchanie

powoda 01:02:21 protokół rozprawy z dnia 2 lutego 2016r., k. 703v, częściowo przesłuchanie pozwanej 02:17:58 protokół rozprawy z dnia 2 lutego 2016r., k. 707.

W 2005r. powodowie wykonywali drobniejsze prace, tj. malowanie ścian, wykonanie garderoby, magazynku na przechowywanie środków czystości, wyłożenie podłogi na drugim piętrze.

W 2007r. były wykonywane drobne prace związane z elektryką na parterze polegające na naprawieni gniazdek, zakał dniu punktów świetlnych.

**Dowód:** zeznania świadka, C. P., k. 133 – 134, przesłuchanie powoda 01:92:21 protokół rozprawy z dnia 2 lutego 2016r., k. 703v.

W trakcie wykonywanych prac pozwana zachodziła do spornej nieruchomości, lecz nie często. Miała z powodami kontakt, przez co знаła zakres remontu.

To pozwana poleciła powodom osobę T. W. (2) jako pracownika, która wykona solidnie prace związane z wymianą instalacji CO. Uczestniczyła w rozmowach powoda z T. W. (2).

Z uwagi na bliskie stosunki z powodami oraz, mając na względzie okoliczność, iż powodowie czynią remonty „dla sienie” jako przyszłych właścicieli spornej nieruchomości, nie przeciwstawiała się zakresowi przeprowadzanego remontu. W 2004r. była bowiem przekonana, że powodowie robią te remonty po to, by w najbliższym czasie kupić remontowaną nieruchomość.

Strony ustaliły, że faktury dotyczące zakupu materiałów budowlanych, nabywanych przez powodów, będą wystawiane na nazwisko pozwanej, by mogła odliczyć te wydatki od dochodów i uzyskać zwrot z urzędu skarbowego.

**Dowód:** zeznania świadka J. K., k. 133, zeznania świadka M. Ż., k. 135v, zeznania świadka H. P., k. 142, zeznania świadka, K. M., k. 143v, przesłuchanie powoda 01:08:11, 01:51:54, 01:53:02 protokół rozprawy z dnia 2 lutego 2016r., k. 703v – 704, k. 705v, przesłuchanie pozwanej 03:27:59, 03:28:32, 03:29:01 protokół rozprawy z dnia 2 lutego 2016r., k. 710.

Na wniosek pozwanej, dnia 19 marca 2004r., została wydana opinia przedwykonawcza w celu dokonania oceny możliwości podłączenia przewodów do kotła gazowego C.O. GZ do przewodu kominowego po uprzednim zainstalowaniu wsadu kominowego kwaso-odpornego oraz kanału nawiewnego do pomieszczenia kotła w spornej nieruchomości. Dnia 6 września 2004r. wydano opinię powykonawczą.

Decyzją nr (...) z dnia 18 sierpnia 2004r. Starosta (...), po rozpatrzeniu wniosku pozwanej z dnia 16 sierpnia 2004r., zatwierdził projekt budowlany i udzielił pozwolenia na budowę oraz wydał pozwolenie na wykonanie wewnętrznej instalacji gazowej dla celów grzewczych, c.w.u. i bytowych dla budynku mieszkalnego położonego w C. przy ul. (...).

Decyzją nr (...) z dnia 30 czerwca 2005r. Starosta (...), na wniosek pozwanej, zatwierdził projekt budowlany i wydał pozwolenie na rozbudowę i zmianę sposobu użytkowania zsypu węglowego do funkcji garażu w budynku położonym w C. przy ul. (...).

Pismem z dnia 30 maja 2007r. pozwana zawiadomiła Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Powiecie (...) o rozpoczęciu w dniu 20 czerwca 2007r. prac polegających na rozbudowie i zmianie sposobu użytkowania zsypu węglowego do funkcji garażu.

**Dowód:** opinia przedwykonawcza z dnia 19 marca 2004r., k. 171, opinia powykonawcza z dnia 6 września 2004r., k. 172, decyzja Starosty (...) z dnia 18 sierpnia 2004r., k. 166- 167, decyzja Starosty (...) z dnia 30 czerwca 2005r., k. 168-169, zawiadomienie z dnia 30 maja 2007r., k. 170.

W 2004r. pozwana korzystała z ulgi remontowej w kwocie 6.066,83 zł., tj. do wysokości limitu. Zadeklarowana przez pozwaną wysokość poniesionych kosztów związanych z wykonanym w 2004r. remontem, to kwota 35.000 zł.

**Dowód:** pismo Urzędu Skarbowego w C. z dnia 8 lipca 2014r., k. 515.

Do 2004r. powodowie byli właścicielami lokalu mieszkalnego położonego w C. na Osiedlu (...). Po tym, jak strony uzgodniły, iż powodowie nabędą od pozwanej dom położony w C. przy ul. (...), siostra powodki, C. P., w październiku 2003r., przeniosła ich rzeczy z tego mieszkania do spornej nieruchomości. Sama zaś zamieszkała w lokalu powodów, za ich pozwoleniem.

Powodowie sprzedali C. P. powyższy lokal mieszkalny w 2008r. C. P. wręczyła im kwotę 33.000 zł. na poczet ceny. Później powodowie dwa razy pożyczali od niej pieniądze, ale pożyczonych kwot nie oddali. W sumie P. przekazała powodom kwotę 43.000 zł. W akcie notarialnym wskazano jako cenę nieruchomości kwotę 60.000 zł.

Z kwoty powyższej, C. P., w 2005r., wręczyła pozwanej kwotę 22.000 zł. Przy wręczaniu tych pieniędzy, C. P. oświadczyła, jaka jest wola powodów, na co pieniądze mają zostać przez pozwaną zaliczone.

**Dowód:** zeznania świadka J. K., k. 133v, zeznania świadka C. P., k. 134 – 134v, częściowo przesłuchanie powoda 00:39:41, 00:50:40 protokół rozprawy z dnia 2 lutego 2016r., k. 702v - 703, przesłuchanie pozwanej 02:39:41, 02:51:55, 02:54:07 protokół rozprawy z dnia 2 lutego 2016r., k. 707v – 708v.

Przez kolejne lata strony nie finalizowały umowy kupna – sprzedaży nieruchomości. Powodowie nie proponowali pozwanej umówionych pieniędzy na zakup nieruchomości, przez co niecelowe było umawianie wizyty u notariusza. Pozwana nie upominała się o realizację transakcji, gdyż czuła się niezręcznie. Była poirytowana tym, że powodowie nie podejmują działań ukierunkowanych na kupno nieruchomości, a jednocześnie zachowują się w domu przy ul. (...), tak jak gdyby była to ich własność.

W 2008r. między powodem a pozwaną nawiązała się rozmowa, w czasie której pozwana oświadczyła, że za dom zażąda zapłaty kwoty 750.000 zł. Podała cenę zaporową po to, by ostatecznie przerwać stan zawieszenia w sprawie zakupu domu. Powód nie zgodził się na to. Zaproponował, że powodowie zapłacą pozwanej kwotę 400.000 zł., a pozwana ich zamelduje.

W 2009r. przed wylotem do USA powód był u pozwanej, wręczył jej kwoty imienninowe. Pozwaną to irytowało. Miała poczucie, że sprawa zakupu domu nadal odwlekana jest przez powodów na kolejny rok. Wówczas oświadczyła, że sprzeda powodom dom za 750.000 zł. Podała, iż wzrost ceny wynika z upływu lat od momentu podjęcia przez strony decyzji o sprzedaży domu. Wskazała, że jeśli nie uiszczą takiej kwoty, to muszą opuścić sporną nieruchomość.

Powód oświadczył, że powodów nie stać na zapłacenie takiej kwoty.

**Dowód:** częściowo przesłuchanie powoda 00:39:41 protokół rozprawy z dnia 2 lutego 2016r., k. 702v, przesłuchanie pozwanej 02:22:23 protokół rozprawy z dnia 2 lutego 2016r., k. 707.

Dnia 2 lutego 2010r. pozwana napisała list do powodów, w którym opisała okoliczności prowadzonych rozmów i dokonanych ustaleń między stronami. Wskazała, że ostateczna cena za sporną nieruchomość to kwota 500.000 zł. Wyzaczyła powodom termin do zawarcia umowy, tj. do dnia 30 czerwca 2010r. Wskazała, że jeśli to tego czasu nie kupią domu, to będą obowiązani opuścić tę nieruchomość.

W kwietniu 2010r. powód przyjechał do Polski. Wobec tego, że powodowie nie przyjęli propozycji zakupu domu w kwocie 500.000 zł., pozwana wymieniła zamki w swojej nieruchomości.

**Dowód:** list, k. 7- 12, przesłuchanie pozwanej 02:22:23, 02:26:44, 03:06:21 protokół rozprawy z dnia 2 lutego 2016r., k. 707, k. 708v.

W dniu 24 sierpnia 2010r. powodowie opuścili sporną nieruchomość (**bezsporne**).

Na moment opuszczenia nieruchomości jej stan był dość dobry, za wyjątkiem parteru. Tam była zdjęta boazeria ze ścian z widocznymi otworami po kołkach od boazerii. Kuchnia i łazienka na parterze nie były w ogóle remontowane do 2003r. Na podłodze na parterze był wycięty pasek, by założyć tam instalację centralnego ogrzewania.

W 2010r. na zlecenie pozwanej były wykonywane prace na dachu i tarasie, a w 2011r. szpachlowane były otwory w ścianach na parterze.

**Dowód:** zdjęcia, k. 92- 93, zeznania świadka, J. S. (1), k. 185v, zeznania świadka W. P., k. 186, przesłuchanie powoda 01:41:59 protokół rozprawy z dnia 2 lutego 2016r., k. 705, przesłuchanie pozwanej 03:31:00, 03:32:32 protokół rozprawy z dnia 2 lutego 2016r., k. 710.

Po przekazaniu powodom kluczy do spornej nieruchomości, co miało miejsce w 2003r., strony umówiły się, że koszty utrzymania domu będą obciążać powodów.

Koszty te powodowie uiszczali samodzielnie w czasie, gdy byli w Polsce, tj. najczęściej od kwietnia do września. Koszty powstałe po tym okresie ponosiła pozwana, przy czym powodowie przed wylotem do USA wręczali jej pieniądze na to utrzymanie. W latach 2003 – (...) była to łączna kwota 56.854 zł., w tym kwota 22.000 zł. otrzymana od C. P. w 2005r. oraz czterokrotnie otrzymana równowartość 1.000 USD. Pozwana przeznaczyła te pieniądze na utrzymanie spornej nieruchomości. Pozwana oświadczyła powodom, że kwoty wpisuje do zeszytu i zostaną one rozliczone przy finalizowaniu kupna – sprzedaży spornej nieruchomości.

Na koszty utrzymania domu składały się opłaty za gaz, wodę i elektrykę.

Rachunki za gaz były wystawiane raz na trzy miesiące. Dom był ogrzewany gazem w okresie grzewczym. Temperatura domu była utrzymywana na poziomie 15 – 17 C<sup>o</sup> . Opłaty za gaz były najwyższe, szczególnie w okresie grzewczym, albowiem dom był ogrzewany gazem.

W 2009r. strony ustaliły, że powodowie samodzielnie będą uiszczać opłaty na utrzymanie domu.

**Dowód:** list pozwanej, k. 7- 12, przesłuchanie powoda 00:55:04 protokół rozprawy z dnia 2 lutego 2016r., k. 703, przesłuchanie pozwanej 02:39:41, 02:46:47, 02:49:39, 02:51:55, 02:53:04, 02:54:07.03:05:52, 03:15:50, 03:18:12 protokół rozprawy z dnia 2 lutego 2016r., k. 707v – 708v.

W dniu 30 maja 2006r. pozwana otrzymała od powoda kwotę 10.000 zł. Przeznaczyła te pieniądze na utrzymanie domu.

**Dowód:** przesłuchanie pozwanej 02:28:00 protokół rozprawy z dnia 2 lutego 2016r., k. 707,

Z kwoty 56.854 zł., uzyskane od powodów, pozwanej, po dokonaniu opłat na utrzymanie spornej nieruchomości, pozostała kwota 6.100 zł.

**Dowód:** list, k. 7 – 12, przesłuchanie pozwanej 02:39:41 protokół rozprawy z dnia 2 lutego 2016r., k. 707v- 708.

Wartość kosztorysowa wykonanych przez powodów w latach 2003 – 2009 robót budowlanych (bez prac instalacyjnych) według cen z sierpnia 2010r. wyniosła 74.354,76 zł. netto oraz 91.456,35 zł. brutto, zaś na marzec 2013r., to kwota 82.236,36 zł. netto i 101.150,72 zł. brutto.

**Dowód:** pisemna opinia biegłego sądowego z zakresu budownictwa, J. S., k. 284 – 318.

Prace z zakresu instalatorstwa wykonane przez powodów w 2004r. polegały na zmianie technologii kotłowni węglowej na gazową, wymianie instalacji c.o. w nowym układzie pracy ze sterowaniem pracy kotła. Były one wykonane według projektu budowlanego. Dotychczasowy system grzewczy był uciążliwy w eksploatacji z uwagi na konieczność

gromadzenia opału oraz zagospodarowywanie popiołu i reszty niespalonego paliwa, jak również z powodu emisji spalin przez komin do atmosfery. Nadto dotychczasową instalację c.o. charakteryzował zład z dużą pojemnością wody w rurach i grzejnikach żeliwnych. Zamontowana w 2003r. technologia gazowa umożliwiała łatwiejszą eksploatację. Zastosowano grzejniki i mniejszych zładach wody oraz rozprowadzenie rur o mniejszych przekrojach, z technologicznym ich rozdziałem, służy racjonalizacji wydatków związanych z ogrzewaniem nieruchomości oraz brakiem uciążliwości w eksploatacji.

Pozostawienie dotychczasowej instalacji było nieekonomiczne.

Położenie nowej instalacji grzewczej, wod.-kan oraz ciepłej wody było celowe i jednoznacznie konieczne również z uwagi na wymianę zużytych przyborów sanitarnych.

Wartość nakładów na prace instalatorskie wyniosły kwotę 78.463,08 zł. brutto, zarówno na 2010r., jak i według cen aktualnych.

**Dowód:** pisemna opinia sądownego z zakresu instalatorstwa, K. W., k. 554- 638.

Wartość wykonanych przez powodów miała wpływ na wartość nieruchomości. Wartość ta wzrosła. Zmiany, jakie nastąpiły w budynku pozwanej, związane z przeprowadzonymi robotami remontowymi, mającymi na celu polepszenie jej stanu technicznego, w tym standardu i jakości wykończenia, a także poprawę jej funkcjonalności z wygodniejszym i łatwiejszym użytkowaniem, wpłynęło na wzrost wartości spornej nieruchomości.

**Dowód:** pisemna opinia biegłego sądownego z zakresu budownictwa, J. S., k. 284 – 318.

Aktualna wartość rynkowa obiektu wynosi 615.668 zł.

Aktualna wartość rynkowa nakładów poczynionych na nieruchomości wynosi 92.962 zł. Wartość nieruchomości na dzień 30 sierpnia 2010r. wskutek dokonania przez powodów nakładów (koniecznych, użytkowych i zbytkowych) poczynionych w latach 2003- 2010 wzrosła o kwotę 114.397 zł.

Aktualna wartość wzbogacenia pozwanej wskutek poczynienia przez powodów nakładów koniecznych w latach 2003 - 2009 wzrosła o kwotę 72.270 zł.

**Dowód:** pisemna opinia biegłej sądownej z zakresu szacowania wartości nieruchomości, S. G., k. 446, pisemna opinia uzupełniająca biegłej sądownej z zakresu wyceny nieruchomości, S. G., k. 485.

Sąd zważył:

Powództwo w części zasługuje na uwzględnienie i to zarówno w zakresie zwrotu kosztów nakładów na nieruchomość pozwanej, jak i w zakresie zwrotu wręczonych jej przez powodów kwot pieniężnych, choć w niewielkim zakresie.

W pierwszej kolejności wskazać należy, iż ugruntowany, zarówno w orzecznictwie, jak i w doktrynie jest pogląd, że nie ma uniwersalnego, abstrakcyjnego, modelu roszczenia o zwrot nakładów, który byłby możliwy do zastosowania w każdej sprawie, w której zgłoszono to roszczenie ( uchwała Sądu Najwyższego z dnia 30 września 2005r., (...), (...)poz. 40 oraz orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 10 maja 2006r., (...) ((...) poz. (...)). Ze względu na odmienną, zarówno stosunków stanowiących podstawę rozliczenia o zwrot nakładów, jak i motywów legislacyjnych dotyczących tych uregulowań, wszelkie uogólnienia co do charakteru tego roszczenia: rzeczowego, czy obligacyjnego, muszą być zawodne i dlatego powinno ono być oceniane w kontekście poszczególnych instytucji prawa cywilnego, z których wynika.

Zarówno roszczenie przewidziane w art. 226 k.c., jak i wynikające z przepisów o bezpodstawnym wzbogaceniu, mają taką samą co do zasady treść, tzn. zmierną do wyrównania posiadaczowi straty, jak poniósł na skutek tego, że dokonał



inwestycji na cudzą rzecz. To stwierdzenie z kolei prowadzi do wniosku, że przepisy zawarte w art. 226 k.c. stanowią w zakresie w tym artykule unormowanych *lex specialis* w stosunku do ogólnych norm o bezpodstawnym wzbogaceniu.

W sprawie o zwrot nakładów zawsze na wstępie ustalić należy, na podstawie jakiego stosunku prawnego czyniący nakłady posiadał nieruchomości i dokonywał nakładów. Jeżeli z właścicielem łączyła do jakaś umowa, należy określić jej charakter oraz, czy w uzgodnieniach stron uregulowano sposób rozliczenia nakładów, chyba, że bezwzględnie obowiązujące przepisy Kodeksu cywilnego normujące tego rodzaju umowę przewidują inne rozliczenie nakładów. Wtedy te przepisy powinny mieć zastosowanie, podobnie jak w sytuacji, gdy umowa stron nie reguluje w ogóle rozliczenia nakładów. We wszystkich tych przypadkach do rozszczenia zwrot nakładów nie mają zastosowanie przepisy art. 224 – 226 k.c. ani art. 405 k.c., a jedynie postanowienia umowy stron lub przepisy szczególne regulujące rozliczenie nakładów w danym stosunku prawnym. Natomiast jeżeli stosunek prawny, na gruncie którego dokonano nakładów nie reguluje rozliczenia wówczas, zgodnie z art. 230 k.c., mają odpowiednie zastosowanie przepisy art. 224 – 226 k.c., ale tylko wówczas, gdy nakłady dokonywane były bez wiedzy, czy też zgody właściciela, a więc nie na podstawie umowy z nim zawartej. Dopiero wtedy, gdy okaże się, że ani umowa stron, ani przepisy regulujące dany stosunek prawny nie przewidują sposobu rozliczenia nakładów, jak również nie ma podstaw do zastosowania wprost lub odpowiednio art. 224- 226 k.c., zastosowanie znajdzie art. 405 k.c.

W okresie objętym sporem, tj. od 2003 – 2010, powodowie byli posiadaczami spornej nieruchomości. Jest okolicznością bezsporną, że powodowie weszli w posiadanie tej nieruchomości w 2003r. w związku z uzgodnieniami z 2002r., że zakupią od pozwanej nieruchomość położoną w C. przy ul. (...) za kwotę 210.000 zł. Z przesłuchania pozwanej wynika, że wręczyła ona powodom klucz do spornej nieruchomości w 2003r. po to, by odświeżyli piętro budynku na potrzeby zamieszkania tam. Powodowie uzyskali klucze od pozwanej jako osoby, które miały w bliskiej przyszłości stać się właścicielami tej nieruchomości. Stan posiadania powodów trwał do sierpnia 2010r., kiedy to po kilkumiesięcznej wymianie stanowisk, powodowie opuścili sporną nieruchomość na wyraźne żądanie pozwanej.

Powyższe ustalenia prowadzą do wniosku, że powodowie nie zajmowali spornej nieruchomości, jako posiadacze zależni. Nie łączyła ich z pozwaną umowa najmu, czy użyczenia lub tym podobna. Powodowie byli w posiadaniu spornej nieruchomości jako jej przyszli właściciele.

Brak jest zatem umowy między stronami, która regulowałaby kwestię korzystania przez nich z nieruchomości położonej w C. przy ul. (...), w tym kwestię czynionych przez powodów nakładów na tę nieruchomość.

Jednocześnie w tym miejscu należy wskazać, iż sąd nie dał wiary twierdzeniom powoda, jakoby pozwana prezentowała stanowisko, z którego wynikała pełna zgoda na remontowanie spornej nieruchomości przez powodów z nieograniczonym w czasie obowiązkiem jej zakupu. Twierdzenia powoda, jakoby pozwana miała w 2004r. oświadczyć „remontujcie sobie i splanajcie tyle, ile będziecie chcieli, a tak naprawdę to remontujcie ten dom a splanajcie takie kwoty, na jakiej będzie was stać, czy jakie chcecie splanać” (k. 60) są niewiarygodne, albowiem takie zachowanie pozwanej byłoby sprzeczne z zasadami doświadczenia życiowego. Skoro pozwana chciała dom sprzedać, to, zdaniem sądu, była zainteresowana uzyskaniem środków pieniężnych za ten dom. Trudno uwierzyć w to, że pozwana pozwoliła powodom na zamieszkanie w swym domu, a zapłata ceny mogła nastąpić na jej rzecz w nieokreślonej przyszłości, w dowolnym czasie, a nadto, że godziła się na jednoczesne remonty w jej domu.

Z tych samych przyczyn, sąd nie dał wiary twierdzeniom powoda, jakoby pozwana co roku mówiła, „nie martwcie się, nie ma o czym rozmawiać” oraz, by to pozwana nie była zainteresowana sfinalizowaniem umowy kupna-sprzedaży spornej nieruchomości. Jeśli powodowie mieli pieniądze w okresie 2003 -2004, jak zeznał powód (k. 702v), to jaka była przeszkoda, by zawrzeć umowę kupna – sprzedaży spornej nieruchomości? Powodowie nie podali żadnej takiej przyczyny. W konsekwencji powyższego, sąd uznał, że to zachowanie pozwanych doprowadziło do przewlekania sprawy zakupu nieruchomości pozwanej. To pozwani, którzy, pomimo, jak twierdzi powód, iż dysponowali pieniędzmi, nie dążyli do finalizowania transakcji, a następnie przez kolejne lata zwodzili pozwaną, że kupią nieruchomość, prosząc jednocześnie pozwaną o kolejne przesunięcie terminu transakcji.

Okoliczność, iż pozwana godziła się na propozycje powodów nie może być obecnie oceniana negatywnie dla pozwanej. Zasady doświadczenia życiowego wskazują, że w racjach między bliskimi, prośba stanowi emocjonalny nacisk na osobę. Trudno się przeciwstawić prośbie osoby bliskiej, mając na uwadze właśnie bliskie relacje stron. Zdaniem sądu powodowie wykorzystywali tę sytuację, przeciągali termin zawarcia umowy. Jednocześnie podkreślić należy, że najdroższe prace wykonali w budynku pozwanej w 2004r. Zatem przez kolejne lata mogli bez problemów podjąć działania ukierunkowane do kupno spornej nieruchomości. Jeśli dać wiarę powodowi, że pozwana powiedziała „remontujcie a mi zapłacicie, jak będziecie mieli”, to przecież po ukończeniu remontu w 2004r., powodowie mogli wywiązać się ze swojego obowiązku. Przecież pozwana nie mogła umówić stron do notariusza, w sytuacji, gdy powodowie nie dysponowali pieniędzmi na zakup. Kroki prowadzące do finalizowania transakcji leżały po stronie powodów, a powodowie, odlewali realizację obowiązku zgromadzenia i przedstawienia pozwanej umówionej kwoty pieniędzy na zakup nieruchomości.

W zakresie poczynionych nakładów, sytuacja wyglądała w ten sposób, że powodowie od 2004r. wykonywali remont spornej nieruchomości, jako przyszli właściciele, a pozwana wyraźnie nie sprzeciwiała się im. Co więcej w 2004r., z zeznań świadka T. W. (2) oraz z przesłuchania powoda wynika, że współpracowała z powodami w zakresie niektórych prac, np. umówiła powoda z T. W. (2) na rozmowy w zakresie zlecenia mu prac instalatorskich. Dodatkowo, z dokumentów z postępowania administracyjnego wynika, że pozwana złożyła do organów administracji wnioski w zakresie zgody na uzyskanie pozwolenia na budowę, a także, iż dokonywała odpisów podatkowych w związku z zakupem przez powodów materiałów budowlanych wykorzystywanych do prac budowlanych. Pozwana pozwalała na prace remontowe powodom, mając na uwadze okoliczność, iż w najbliższym czasie staną się właścicielami tej nieruchomości. Towarzyszyło jej przekonania, iż powodowie wykonują te prace dla siebie.

Nawet jeśli było tak, jak zeznała pozwana, że nie wyraziła zgody na wymianę okien, że zakres remontu był szerszy aniżeli pozwana się godziła (k. 707v), to pozwana mogła i winna w każdym momencie zażądać zaprzestania takiego zachowania po stronie powodowej. Nie uczyniła tego, stąd wnioszek, że remont był wykonywany jej wiedzą i zgodą

Brak było między stronami uzgodnień dotyczących rozliczenia nakładów, a także czynienie tych nakładów przez powodów dla siebie, za zgodą pozwanej, skutkuje wnioskiem, iż do rozliczenia poczynionych wydatków na nakłady nie mają zastosowania przepisy regulujące umowy nazwane.

W orzecznictwie spotykany jest pogląd, iż jeżeli posiadanie nieruchomości opiera się na umowie, której mocą właściciel nieodpłatnie oddaje innej osobie swoją nieruchomość w posiadanie, godząc się na to, ażeby osoba ta zarządzała nieruchomością i korzystała z niej jak z własnej, przy czym zrzeka się wynagrodzenia za korzystanie, przepisy art. 225 i 226 k.c. również nie mają zastosowania. Jeżeli motywem zawarcia takiej umowy był bliski stosunek rodzinny między właścicielem i posiadaczem, to w wypadku gdy nieruchomość ulega zwrotowi na rzecz właściciela, właściciel nie ma prawa żądać wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości przez czas trwania posiadania, a posiadacz może żądać zwrotu nakładów w granicach bezpodstawnego wzbogacenia (art. 405 i n. k.c.) w chwili wydania nieruchomości, chyba, że umowa stanowi inaczej ( por. Wyrok Sądu Apelacyjnego w Lublinie z dnia 3 czerwca 2015 r. (...)).

Sąd rozstrzygający niniejszy spór, podziela powyższe stanowisko w całości.

Zatem powodom przysługuje roszczenie o zwrot wartości nakładów koniecznych czynionych w latach 2003 -2010, ale tylko w granicach wzbogacenia właściciela spornej nieruchomości.

Do ustalenia powyższej przesłanki konieczne stało się skorzystanie z opinii biegłego sądowego z zakresu wyceny nieruchomości. Podstawą do ustalenia zakresu wzbogacenia stało się jednak ustalenie zakresu wykonanych przez powodów prac oraz oceny ich charakteru.

Zebrany w sprawie materiał dowodowy nie daje jednoznacznej odpowiedzi na okoliczność ustalenia stanu technicznego budynku w 2003 roku. W oparciu o zasady doświadczenia życiowego wskazać należy, iż realizowanie budowy domów

mieszkalnych w latach 70 – tych i 80 – tych XX wieku nie odpowiadało choćby średnim standardom. Powyższe wynikało z trudności w zdobyciu towarów budowlanych i wykończeniowych w ogóle, a cóż dopiero materiałów o wysokiej jakości. Biegły sądowy z zakresu budownictwa, J. S. (2), w pisemnej opinii sądowej podkreślał, że technologia wykonania i wykończenia prac budowlanych przy użyciu i wykorzystaniu występujących na rynku (trudnodostępnych) w tamtym okresie materiałów budowlanych i wykończeniowych była marnej jakości, zaś kultura i jakość wykonawcza była diametralnie inna niż obecnie, była zdecydowanie niższa. Również biegła sądowa z zakresu instalatorstwa, K. W. (2), w pisemnej opinii sądowej podała, że w okresie budowy budynku na spornej nieruchomości materiały do wykonania instalacji były dostępne na rynku bez możliwości ich wyboru, a przez to jakość wykonanych prac oraz ich wytrzymałość były ograniczone.

W tym stanie rzeczy sąd uznał, że świadkowie zaproponowani przez stronę powodową, tj. J. K., C. P., M. Ż., T. W. (2), R. R., H. P., K. M., W. P. i M. K., w sposób obiektywny przedstawili stan techniczny obiektu na 2004r., tj. na moment, gdy powodowie rozpoczęli wykonywanie prac remontowych. Podkreślenia wymaga, że część z tych świadków, to wykonawcy robót budowlanych w domu mieszkalnym i budynku gospodarczym, posadowionych na spornej nieruchomości. Posiadali oni zatem bezpośrednią wiedzę co do stanu technicznego spornej nieruchomości przed oraz w trakcie wykonywanych przez nich prac. Nadto, nie mieli oni żadnego interesu, by zeznawać na korzyść którejkolwiek ze stron, przez co ich zeznania sąd uznał za obiektywne. Przesłuchanie powoda w powyższym zakresie korespondowało z zeznaniami powyższych świadków. Dlatego sąd w tej części dał wiarę przesłuchaniu powoda.

W konsekwencji powyższego sąd odmówił wiarygodności pozwanej, która zeznała, iż stan jej domu mieszkalnego w 2003r. i w 2004r. był dobry oraz, że wszystkie instalacje były sprawne i działały bez zarzutów, zatem prace wykonane przez powodów w latach 2004 - 2009 były zupełnie zbędne dla funkcjonowania obu budynków.

Wniosku sądu nie zmieniały zeznania świadka, A. R. (k. 111). Świadek nie miał bowiem wiedzy na temat stanu nieruchomości w spornym okresie. A. R. podała, że pracowała w kawiarni u pozwanej w latach 1995r. - 2000r. i nie wie, jaki był stan tej nieruchomości w 2003r. Zeznała wprawdzie, iż w 2011r. była na parterze budynku mieszkalnego, gdzie były rozkute ściany, zdjęta boazeria oraz otwory w ścianach po kołkach, co pozostawało bez znaczenia dla rozliczenia nakładów poczynionych przez powodów. Z resztą okoliczności związane ze stanem parteru w 2010r. nie były sporne. Powodowie konsekwentnie podawali bowiem, że nie dokonywali remontu parteru budynku w latach 2003 - 2010, a jedynie zdjęli stamtąd boazerię. Twierdzenia świadka, A. R., że piec był dobry, a stan łazienek był „idealny”, a stan pokoi - bardzo dobry, nie przekonują sądu. Opis nieruchomości dokonany przez świadka, A. R. – byłego pracownika pozwanej, był tak korzystny dla T. O., że przez to, aż niewiarygodny.

Bez znaczenia dla wyniku sporu były również zeznania świadka, W. M. (k. 143), który zeznał, że w 2003r. boazeria na kawiarni była w dobrym stanie, na podłodze budynku były nowe lenteksy, a okna były tak dobre, bo wystarczyło je przetrzeć papierem ściernym, pomalować i „byłoby dobrze” oraz, że instalacja CO była sprawna. Zasady doświadczenia życiowego sprzeciwiają się uznaniu tych zeznań za obiektywne.

Również zeznania świadka D. W. (k. 243v) oraz Ł. M. (k. 244), z których zeznań wynika, że w 2010r., bądź w 2011r., tj. w czasie gdy dokonywali oceny dachu spornego budynku, to stwierdzili, niejako przy okazji, że na parterze budynku ściany wewnątrz nosiły ślady po kołkach od boazerii. Jest to okoliczność bezsporna, a żądanie zgłoszone przez powodów nie mają związku ze stanem parteru, albowiem powodowie nie dokonywali jego remontu.

Reasumując powyższe, sąd uznał, że stan nieruchomości w 2003r. był taki, jak wskazują powodowie, tj. wymagał remontu.

Zatem działania powodów, którzy uzgodnili z pozwaną zakup spornej nieruchomości w przyszłości, ukierunkowane na dokonanie remontu, było uzasadnione stanem technicznym budynku w 2003/2004. Wydatki związane z pracami budowlanymi (wyrównanie podłóg, tynków, naprawa łazienek), stolarskimi (wymiana drewnianych, nieszczelnych okien) oraz instalatorskimi (wymiana instalacji grzewczej, wodno – kanalizacyjne), zgłoszonymi przez powodów, miały charakter nakładów koniecznych

Bez znaczenia dla powyższego wniosku pozostały twierdzenia pozwanej, że powodowie zrobili łazienkę „amerykański sposób”, że jej się to nie podoba. Dla rozstrzygnięcia sprawy ważne jest, że powodowie wykonali nakłady, które jako konieczne, podlegają rozliczeniu.

Nie zasługują również na wiarę i uwagę twierdzenia pozwanej, jakoby powodowie zdewastowali jej nieruchomości przez to, że usunęli wannę, sedes, umywalkę, brojler z łazienki na pierwszym piętrze, a także przez to, że powód używa karszera do czyszczenia elewacji. Bez znaczenia są zatem zeznania świadka, J. O., który zeznała, iż po odebraniu nieruchomości, na dole budynku była „stajnia”, że powód przez to, że mył elewacje – zniszczył budynek. Zeznania świadka są emocjonalne, a przez to niewiarygodne. Świadek je mężem pozwanej, ma interes, by tak zeznawać. Nadto twierdzenia świadka, iż powód mył elewację i ogrodzenie karszerem (co jest bezsporne) nie miało, zdaniem sądu, znaczenia dla stanu nieruchomości. Z tego samego powodu nie mają wpływu na wynik procesu zeznania świadka, W. P. (k. 185). Pozwana nie zgłosiła zarzutu potrącenia z tytułu naprawienia szkody, którą wyrządzili jej powodowie. Z resztą twierdzenia o wyrządzeniu szkody są zupełnie gołosłowne.

Podkreślić także należy, że brak jest materiału dowodowego, który wykazałby, że prace budowlane i wykończeniowe, które wykonali powodowie, były wadliwie. Z zeznań świadków, J. K., C. P., M. Ż., T. W. (2), R. R., H. P., K. M., W. P. i M. K. wynika, że powodowie do prac remontowych zatrudniali fachowców. Twierdzenia, że powodowie zlecali prace bezrobotnych i bez wiedzy fachowej, nie znalazły potwierdzenia w materiale dowodowym. Prace wykonywali dla siebie, z uwzględnieniem własnych potrzeb i wizji, mając na uwadze pomysł zakupu nieruchomości w przyszłości. Zatem brak jest jakichkolwiek podstaw do uznania, że prace remontowe były wykonane nieprawidłowo.

Opis parteru, w tym zdjęta boazeria, podziurawione ściany oraz twierdzenia o użyciu karszera nie mogą stanowić postawy do wnioskowania, iż powodowie zdewastowali nieruchomości.

Prace które wymieniła pozwana, a które wykonała po sierpniu 2010r., tj. docieplenie stropodachu styropapą na budynku mieszkalnym i gospodarczym, remont tarasów z dociepleniem, bo przeciekały, wymiana rynien i rur spustowych, ocieplenie budynku gospodarczego i jego odśnieżanie, prace polegające na przywróceniu pierwotnego stanu kawiarni poprzez szpachlowanie i malowanie ścian (k. 354 – 255) nie świadczy o tym, by były to prace poprawkowe, naprawcze po pracach powodów. Były to prace konieczne dla dalszej poprawy stanu technicznego spornej nieruchomości, nie miały one nic wspólnego z pracami powodów. Zatem twierdzenia pozwanej w powyższym zakresie pozostały bez wpływu na wynik sporu.

Wartość prac wykonanych przez powodów sąd ustalił w oparciu o opinię J. S. (prace budowlane), K. W. (prace instalatorskie wod. – kan.) i S. G. (prace instalatorskie elektryczne). Jednakże żądanie powodów jest zasadne jedynie w zakresie nakładów koniecznych w granicach wzbogacenia pozwanej (art. 405 k.c.). Żądanie powodów stało się zasadne jedynie w zakresie nakładów koniecznych, o ile zwiększyły wartość spornej nieruchomości (art. 405 k.c.).

Wskazać należy, że zarzuty podnoszone przez pozwaną do opinii J. S. sąd uznał za chybione.

Zarzuciła ona m.in., że opinia jest nieprawidłowa oraz fragmentaryczna. Wskazała, że biegły poczynił błędne ustalenia co do wieku budynków i na tej podstawie wysuwał nieprawidłowe wnioski oraz, że nie wskazał, na jakiej podstawie przyjął celowość prac remontowych i modernizacyjnych przeprowadzonych w obiektach oraz w żaden sposób nie odniósł się do remontów wykonanych przez pozwaną.

Ustalenia biegłego, że sporny budynek był zamieszkały przez pozwaną do 2000r., gdy tymczasem mieszkała tam ona do 2001r., nie rzutuje, w ocenie sądu, na treść opinii. Powyższe dotyczy również ustalenia biegłego, iż budynek nie był ogrzewany od 2000r. Zasady doświadczenia życiowego nakazują wniosek, że skoro od 2001r. budynek nie był zamieszkiwany, a to jest okoliczność bezsporna, to temperatura w budynku mogła być utrzymywana na dość niskim poziomie, co mogło mieć wpływ na jego stan techniczny.

Sąd nie zgadza się również ze stanowiskiem pozwanej, że biegły ustalił stan budynku w sposób stronniczy.

W ocenie sądu, to nie biegły winien przedstawić celowość i zasadność przeprowadzonych prac, lecz powodowie. Zdaniem sądu, powodowie powyższemu sprostali, o czym była mowa wyżej.

Biegły rzeczywiście nie wypowiedział się co do fachowości wykonanych robót, ale brak jest materiału dowodowego, który wykazałby, że prace budowlane i wykończeniowe, które wykonali powodowie, były wadliwie.

W ocenie sądu, podniesione przez pozwaną zarzuty, z przyczyn opisanych wyżej, nie wpłynęły na wartość merytoryczną opinii.

Sąd uznał opinię biegłego sądowego, J. S. za pełną oraz rzetelną i dał jej wiarę. Nie zaprzepaściła tej opinii okoliczność, iż biegły nie przedłożył żadanego protokołu wizji spornej nieruchomości.

Wartość nakładów instalatorskich sąd ustalił na podstawie pisemnej opinii biegłej sądowej, K. W. (2).

Zarzuty do tej opinii złożyła strona pozwana, wskazując, że biegła w sposób nieprawidłowy przyjęła wartość nakładów. Zarzuciła m.in., iż biegła dokonała nieprawidłowych założeń, tj. iż prace rozpoczęto i zakończono w 2004r., że ceny materiałów i roboczogodzin nie wzrosły na poziomie 2004 - 2010, że niektórych prac ujętych w kosztorysie nie wykonano, a niektóre są zdublowane, że biegła uznała wszystkie roboty wskazane w kosztorysie jako nakłady konieczne bez wskazania, o jakie nakłady chodzi. Tymczasem, zdaniem pozwanej, podłączenie gazu do obiektu, w sytuacji, gdy powodowie mogli wykorzystać istniejący system ogrzewania, było pracą niekonieczną. Podała, że według powszechnej wiedzy wymiana pieca CO nie wymaga jednoczesnej zmiany grzejników oraz przewodów doprowadzających ciepłą wodę. Jest to kosztowna praca, a wymiana ogrzewania z węglowego na gazowy wiązała się z takimi wydatkami. Tymczasem i te prace nie były konieczne, bo nie była konieczna zmiana technologii ogrzewania nieruchomości. Pozwana zakwestionowała zaliczenia do nakładów koniecznych: rozprowadzenie instalacji gazowej do budynku gospodarczego, wymianę przyborów sanitarnych i wykonanie przyłącza gazowego (k. 649 i nast.).

W odpowiedzi na zarzuty, biegła sądowa, K. W., podtrzymała swą opinię. Podkreśliła brak współpracy pozwanej z biegłą w zakresie dostarczenia dokumentacji. Podała, że nieuzasadniony jest wniosek o dublowaniu pozycji kosztorysowania, gdyż biegła oparła się na kosztorysie i oględzinach nieruchomości. Podkreśliła, iż celowe było wykonanie remontu ogrzewania CO. Podała, że opinię sądową do niniejszej sprawy wydała również w oparciu o swoją wiedzę i doświadczenie.

Sąd ostatecznie uznał opinię K. W. za pełną i logiczną, a zarzuty pozwanej sąd uznał za niezasadne. Pozwana zdaje się nie zauważać, że wymiana pieca CO i instalacji grzewczej w znacznej mierze wpłynęła na atrakcyjność nieruchomości pozwanej. Jest rzeczą oczywistą, że w razie chęci sprzedaży spornej nieruchomości w znacznej mierze na plus będzie działała okoliczność zamontowania w tej nieruchomości instalacji gazowej z piecem gazowym i z nowymi grzejnikami, aniżeli okoliczność wyposażenia nieruchomości w ogrzewanie węglowe ze kilkudziesięcioletnimi grzejnikami żeliwnymi.

Sąd z tych względów nie uwzględnił wniosku o dopuszczenie dowodu z kolejnej opinii z zakresu instalatorstwa.

Jednakże sąd nie zasądził od pozwanej na rzecz powodów wartości prac wyliczonych przez powyższych biegłych, albowiem górną granicą należności zasadnej jest wartość nakładów koniecznych w granicach wzbogacenia.

Wartość wzbogacenia sąd ustalił w oparciu o opinie sądową biegłą z zakresu wyceny nieruchomości S. G..

Strony w zasadzie nie złożyły zastrzeżeń do tej opinii. Wprawdzie powodowie wskazali, że biegła nie ujęła niewielkiej ilości nakładów (k. 462), jednak biegła kwestie te wyjaśniła podczas wydawania ustnej opinii uzupełniającej (k. 520v- 521) oraz w kolejnej opinii uzupełniającej. Uzupełnienie nastąpiło w zakresie okna w budynku gospodarczym. Pozostałe nakłady, o których rozliczenie wnioskowali powodowie, pozostawały bez wpływu na wnioski końcowe opinii, co wyjaśniła biegła w ustnej opinii uzupełniającej.

Pozwana w zasadzie nie złożyła zastrzeżeń do opinii (k. 479). Podniosła jednak, iż biegła przy ustaleniu zakresu rzeczowego nakładów oparła się na twierdzeniach powodów, pominęła jednocześnie twierdzenia pozwanej. W dalszej części poniosła, że biegła nie dokonała szczegółowej oceny stopnia zużycia elementów oraz, iż w części błędnie dokonała zaliczenia niektórych nakładów na konieczne, np. w zakresie zakupu i montażu kabiny prysznicowej, panelu prysznicowego, muszli klozetowej (k. 503).

Biegła podała, że pierwszą opinie sporządzała według aktualnie obowiązujących cen, zaś opinię uzupełniającą na podstawie cen z sierpnia 2010r. (k. 522).

Biegła wskazała, że ewentualne potrzeba przeprowadzenia dalszych remontów pozostawała bez wpływu na wynik opinii.

Mając na uwadze powyższe, sąd uznał żądanie powodów w zakresie zwrotu nakładów na nieruchomość pozwanej w kwocie 72.730 zł. i na podstawie art. 408 kc, kwotę tę sąd zasądził na rzecz powodów, o czym orzekł w punkcie pierwszym wyroku.

W zakresie żądania zapłaty kwot wręczonych pozwanej na poczet ceny, sąd, na podstawie twierdzeń pozwanej uznał, że w latach 2003 - 2010 otrzymała ona od powodów kwotę łączną 56.854 zł.

Powodowie nie wykazali, by kwota wręczonych środków pieniężnych stanowiła wartość 74.680 zł.

Przedstawiony materiał dowody nie pozwala na odtworzenie wysokości środków pieniężnych wręczanych pozwanej oraz dat ich wręczenia. Jedynie z zeznań świadka, C. P., wynika konkretnie, że przekazała ona pozwanej kwotę 22.000 zł. i jest to okoliczność bezsporna. Zeznania świadka, J. K. nie pozwoliły natomiast na uznanie za powodami, iż w 2005r. przekazali oni pozwanej kwotę 8.000 USD. Świadek ten zeznał, że widział rozmowę powoda z pozwaną, w czasie której powód wręczył pozwanej pieniądze i powiedział, że są to pieniądze na poczet ustalonej ceny za dom. Wysokość wręczanej kwoty wskazał świadkowi powód później, w czasie ich rozmowy. Na wręczenie pozostałych kwot i dat ich wręczenia przez powodów brak jest materiału dowodowego. Wprawdzie powód wskazał daty i kwoty wręczanych kwot pieniężnych, lecz pozwana twierdzenia te zakwestionowała. Jednocześnie wskazać należy, iż świadek, C. P., zeznała, że przy niej nic nie było płacone pozwanej. Zeznała też, że „rok temu” przysłała do niej powódka i prosiła ją, by potwierdziła, że powódka dawała pozwanej pieniądze. Tymczasem świadek zeznała, że nie widziała takiego zachowania powódki. Wtedy powodowie dzwonili do niej i mówili, że jak nie potwierdzi, że powodowie dawali pieniądze pozwanej, to będzie musiała dopłacić 200.000 zł. za mieszkanie, które od nich kupiła w 2008r. (k. 134).

Bez znaczenia dla rozstrzygnięcia sądowego pozostaje również oświadczenie C. P. z k. 700. W pierwszej kolejności wskazać należy, iż powód przywołał je dopiero na rozprawie w dniu 2 lutego 2016r. (k. 705). Był to zatem dowód spóźniony. Dlatego też sąd oddalił wniosek o dopuszczenie dowodu z tego oświadczenia. Z tych samych względów sąd oddalił wniosek powoda z dnia 2 lutego 2016r. o dopuszczenie dowodu z zeznań świadka, C. P., na okoliczności związane ze złożeniem tego oświadczenia. Na marginesie dodać należy, że z oświadczenia złożonego do akt (k. 700) wcale nie wynika, że powódka wręczyła pozwanej kwotę 10.000 dolarów. Nadto treść tego oświadczenia budzi wątpliwości wobec wcześniejszych zeznań świadka, C. P., która opisała zachowanie powodów, którzy wywierali na nią nacisk w zakresie treści składanych zeznań. Dodatkowo, świadek, C. P. była przesłuchiwana w charakterze świadka w dniu 11 października 2011r. (k. 134 i nast.) Brak było przeszkód, by powodowie wówczas zadawali świadkowi pytania na okoliczności objęte oświadczeniem z dnia 7 września 2010r.

W tym miejscu wskazać należy, iż sąd pominął wniosek strony powodowej o przesłuchanie powódki, albowiem została ona prawidłowo wezwana na termin rozprawy w dniu 2 lutego 2016r., na który nie stawiła się i nie usprawiedliwiła swej nieobecności.

Wobec tego, że brak jest pokwitowań, bądź dowodów innego rodzaju, potwierdzających wręczenie kwot w wysokości wskazanej przez powodów, sąd uznał za pozwaną, iż otrzymała ona od powodów kwotę 56.854 zł.

Z przesłuchania powoda i pozwanej wynika, że powodowie od 2004r. do 2009r. wręczali pozwanej pieniądze na utrzymanie spornej nieruchomości w czasie, gdy powodowie przebywali w USA. Przekazane środki pieniężne miały być przeznaczone na pokrycie kosztów mediów dostarczanych do spornej nieruchomości, w tym w szczególności gazu. Zasady doświadczenia życiowego wskazują, że koszty te, szczególnie w okresie grzewczym, są dość wysokie. Zatem twierdzenia pozwanej, iż kwoty przekazane przez powodów przeznaczyła właśnie na wydatki powyższego rodzaju są logiczne.

Jednakże wobec twierdzenia pozwanej, iż z wręczonych jej kwot pozostała jej nadpłata w wysokości 6.100 zł., zasadne stało się uwzględnienie żądania powodów w tej części.

W konsekwencji powyższego, sąd na podstawie art. 740 k.c. i art. 741 k.c. w zw. art. 750 k.c., nakazał pozwanej zwrócić powodom niewykorzystanie środki pieniężne, o czym orzekł jak w punkcie pierwszym wyroku, obok kwoty 72.730 zł.

O odsetkach ustawowych za opóźnienie sąd rozstrzygnął na podstawie art. 481 k.c., przy czym uznał, że żądanie powodów w powyższym zakresie jest zasadne od dnia następnego od dnia otrzymania przez pozwaną odpisu pozwu w niniejszej sprawie (k. 20).

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 98 par 1 i par 3 k.p.c., art. 99 k.p.c. w zw. z par 6 pkt 7 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (...) oraz par 6 pkt 7 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (...), mając na uwadze wynik niniejszego sporu. Powodowie wygrali niniejszy spór w 28 %, a przegrali w 72 %. Na koszty powodów złożyła się opłata od pozwu w kwocie 14.134 zł., wynagrodzenie fachowego pełnomocnika w kwocie 7.200 zł., opłata od udzielonego pełnomocnictwa w kwocie 17 zł oraz zaliczki na wydatki sądu związane z wynagrodzeniem biegłych sądowych 2.000 zł. i 3.000 zł., a nadto wydatki na znaczki opłaty sądowej za pobranie odpisu protokołu rozpraw w kwocie 28 zł. Na koszty pozwanej złożyło się wynagrodzenie fachowego pełnomocnika w kwocie 7.200 zł., opłata od udzielonego pełnomocnictwa w kwocie 17 zł oraz wydatki na znaczki opłaty sądowej za wydanie odpisu protokołu rozpraw.

O nieuiszczonych kosztach sądowych sąd rozstrzygnął na podstawie art. 113 ustawy z dnia 28 lipca 2005r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych. Na koszty te złożyły się wydatki sądu związane z wynagrodzeniem biegłych sądowych w kwocie 12.137,25 zł. Sąd rozdzielił te wydatki według stopnia przegranej każdej ze stron, o czym orzekł w punkcie 4 i 5 wyroku.

Na oryginale właściwy podpis