

Sygn. akt I C 585/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 26 maja 2015 r.

Sąd Okręgowy w Olsztynie Wydział I Cywilny

Przewodniczący – SSO Juliusz Ciejek

Protokolant – p.o. sekr. sąd. Adam Źemis

po rozpoznaniu w dniu 12 maja 2015 r. w Olsztynie,

na rozprawie

sprawy z powództwa **B. F. (1)**

przeciwko **M. Z. (1), W. Z., R. Z., G. Z. (1) i E. S. (1)**

o zapłatę

I. zasądza na rzecz powódki:

1. od pozwanej M. Z. (1) kwotę 78.439 zł 12 gr (siedemdziesiąt osiem tysięcy czterysta trzydzieści dziewięć złotych dwanaście groszy) wraz z ustawowymi odsetkami od dnia (...) do dnia zapłaty,
2. solidarnie od pozwanych M. Z. (1), W. Z., R. Z., G. Z. (1) i E. S. (1) kwotę 78.439 zł 12 gr (siedemdziesiąt osiem tysięcy czterysta trzydzieści dziewięć złotych dwanaście groszy) wraz z ustawowymi odsetkami od dnia (...) do dnia zapłaty;

II. oddala powództwo w pozostałym zakresie;

III. zasądza na rzecz powódki tytułem zwrotu kosztów procesu:

1. od pozwanej M. Z. (1) kwotę 7.283 zł 42 gr (siedem tysięcy dwieście osiemdziesiąt trzy złote czterdzieści dwa grosze),
2. solidarnie od pozwanych M. Z. (1), W. Z., R. Z., G. Z. (1) i E. S. (1) kwotę 7.283 zł 42 gr (siedem tysięcy dwieście osiemdziesiąt trzy złote czterdzieści dwa grosze);

IV. nie obciąża pozwanych nieuiszczonymi kosztami sądowymi w części, w jakiej przegrali proces;

V. nakazuje ściągnąć od powódki z zasądzzonego roszczenia na rzecz Skarbu Państwa (Sądu Okręgowego w Olsztynie) kwotę 606 zł 65 gr (sześćset sześć złotych sześćdziesiąt pięć groszy) tytułem brakującej zaliczki na wynagrodzenie biegłego tymczasowo pokrytej ze Skarbu Państwa.

Sygn. akt I C 585/13

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia (...) powódka B. F. (1) wniosła o zasądzenie od pozwanych małżonków M. i J. Z. kwoty 207.451,56 złotych wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz kosztami procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu swojego żądania podniosła, że strony pozostawały ze sobą w zaprzyjaźnionych stosunkach. Pozwani – w związku z ich podeszłym wiekiem, złym stanem zdrowia oraz niekorzystną sytuacją finansową w (...) – ustnie złożyli

powódce propozycję przeniesienia na jej rzecz własności nieruchomości położonej w miejscowości (...). W zamian za to powódka zgodziła się na wyremontowanie posadowionego na nieruchomości budynku mieszkalnego i ustanowienie na rzecz pozwanych służebności osobistych uprawniających do dożywotniego korzystania z nieruchomości. Powódka miała też wypłacać pozwany rentę w wysokości 1.000 złotych. Powódka po poczynieniu znacznych nakładów na nieruchomość, chcąc uregulować wzajemne obowiązki i prawa stron, w dniu (...)zawarła z pozwanymi umowę przedwstępną zobowiązującą do przeniesienia własności nieruchomości na kwotę 290.000 złotych, z tym że kwota 50.000 złotych miała być płatna w dacie zawierania umowy przyrzeczonej w formie aktu notarialnego. Powódka tytułem zaliczki na poczet ceny sprzedaży nieruchomości uiściła pozwany kwotę 41.000 złotych, ponadto przekazywała inne sumy pieniędzy, które powinny być odliczone od ceny nabycia nieruchomości. W dniu (...) pozwani oświadczyli, że nie wyrażają zgody na wcześniejsze ustalenia poczynione w umowie przedwstępnej i żądają wyższej ceny sprzedaży, dlatego też ostatecznie do podpisania umowy przenoszącej własność nieruchomości nie doszło. Powódka, licząc, że umowa przyrzeczona zostanie zawarta, poniosła nakłady w łącznej wysokości 94.628,37 złotych, m.in. wymieniła dach, podłogi, odrestaurowała ściany, kupiła meble i wyposażenie do domu. W takiej sytuacji wszystko to, co powódka dała przed, przy i po zawarciu umowy przedwstępnej, licząc, że umowa przyrzeczona zostanie zawarta, winno zostać zwrócone na podstawie przepisów o bezpodstawnym wzbogaceniu (k. 4-12).

Pozwani M. Z. (1) i J. Z. wnieśli o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powódki na ich rzecz kosztów według norm przepisanych.

W uzasadnieniu odpowiedzi na pozew wskazali, że wykonywali prace na zlecenie powódki prace porządkowe, za co otrzymywali wynagrodzenie, które nie ma charakteru zwrotnego. Ponadto powódka dobrowolnie na rzecz pozwanych przekazywała pod tytułem darmym różne kwoty pieniędzy w łącznej wysokości 21.065,60 złotych z przeznaczeniem na koszty leczenia pozwanego i koszty związane z jego pobytem w szpitalu. Powódka przekazała te środki, wiedząc, że nie jest do ich uiszczania zobowiązana. Tytułem zaliczki pozwani otrzymali od powódki jedynie kwotę 10.000 złotych, a nie 41.000 złotych, której odbiór pokwitowano pismem z dnia (...) Wszelkie poczynione przez powódkę remonty zostały dokonane bez zgody pozwanych, a nawet wbrew ich woli i wyraźnemu sprzeciwowi, bez istnienia jakiegokolwiek zobowiązania i tytułu prawnego do nieruchomości. Remonty zostały przeprowadzone przed zawarciem umowy przedwstępnej, która powyższych kwestii w ogóle nie regulowała (k. 84-93).

Postanowieniem z dnia (...)Sąd Okręgowy w (...)zawiesił postępowanie w sprawie na podstawie art. 174 § 1 pkt. 1 k.p.c. z uwagi na śmierć pozwanego J. Z..

Postanowieniem z dnia (...)Sąd Okręgowy w (...)podjął zawieszony postępowanie w sprawie z udziałem W. Z., R. Z., E. S. (1) i G. Z. (1) jako następców prawnych pozwanego J. Z.. Sprawę wpisano pod nowy numer I C (...).

Na rozprawie w dniu (...)powódka podała, że na kwotę dochodzoną pozwem składają się: kwota 94.628,37 złotych jako część nakładów udokumentowana rachunkami, kwota 13.000 złotych tytułem renty – wynagrodzenia przekazanego pozwany przelewem w okresie od (...)do (...) kwota 41.000 złotych tytułem przekazywanych kwot na poczet ceny nabycia nieruchomości oraz kwota 60.000 złotych tytułem kosztów robocizny, zakupu materiałów i wyposażenia (k. 690v.).

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Powódka B. F. (1)z zawodu jest księgową i prowadzi w W.działalność gospodarczą w postaci biura rachunkowego. Powódka poznała pozwanych M. Z. (1) i J. Z. w (...) Pozwani, nie mając uprawnień do świadczeń rentowo-emerytalnych, dorabiali na bieżące utrzymanie, pracując u znajomej powódki. Powódka, będąc często poza domem, zaproponowała pozwany pracę u siebie w domu i ogrodzie w W..

Pozwani M. i J. Z. wykonywali na rzecz powódki prace porządkowe, otrzymując z tego tytułu wynagrodzenie rzędu 800-1.000 złotych wypłacane zasadniczo do rąk własnych (raz w grudniu ...)powódka przelała wynagrodzenie na konto bankowe). Pracowali średnio raz lub dwa razy w miesiącu przez okres jednego tygodnia. Podczas wykonywania zleconych prac nocowali w domu należącym do powódki, korzystali z jej gościnności, byli częstowani kupowanymi

przez nią jedzeniem, wspólnie spożywali posiłki. Powódka, chcąc umożliwić uzyskanie świadczeń z ZUS-u, zatrudniła J. Z. w ramach prowadzonej działalności gospodarczej, choć faktycznie nie wykonywał on żadnej pracy. Jako pracodawca odprowadzała do ZUS-u składki na ubezpieczenie społeczne, które M. i J. Z. finansowali z własnych środków. Powódka pomagała pozwanym, m.in. wożąc J. Z. do szpitala.

(dowód: zeznania świadka J. F., k. 184-185, zeznania świadka R. T., k. 186-187, zeznania świadka M. B., k. 262-264)

Pod koniec (...) powódka zapytała pozwanym M. i J. Z. o oferty sprzedaży domów położonych na M.. Pozwani oświadczyli, że chcieliby sprzedać swój dom i za uzyskane środki kupić dla siebie mieszkanie w P.. Powódka była zainteresowana tą propozycją, ale nie była w posiadaniu pieniędzy w wysokości pozwalającej w całości uiścić cenę sprzedaży – chciała spełnić świadczenie z tego tytułu w ratach. Między stronami doszło do ustnego porozumienia, na mocy którego pozwani M. i J. Z. mieli przenieść na rzecz powódki własność zabudowanej domem mieszkalnym nieruchomości położonej w miejscowości (...). Powódka zaś zobowiązała się do wyremontowania posadowionego na nieruchomości budynku mieszkalnego i ustanowienia na rzecz pozwanym służebności mieszkania. Obiecała również przekazywać pozwanym co miesiąc kwotę 1.000 złotych na bieżące utrzymanie, nazywaną przez strony rentą, która to kwota miała być w przyszłości odliczona od ceny sprzedaży nieruchomości. W późniejszym okresie pozwani zmienili zdanie co do charakteru przyszłej umowy i oświadczyli, że zamiast zawarcia umowy dożywocia chcą sprzedać nieruchomość. Wstępnie strony ustaliły cenę nabycia nieruchomości na kwotę 350.000 złotych, która miała być pomniejszona o koszty naprawy dachu. Na poczet ceny sprzedaży miały być również zaliczone kwoty wypłacane w formie świadczeń okresowych oraz inne przekazywane do rąk pozwanym sumy pieniędzy.

(dowód: zeznania świadka E. W., k. 165-166, zeznania świadka A. W., k. 166-167, zeznania świadka J. F., k. 184-185, zeznania świadka R. T., k. 186-187, zeznania świadka H. Z., k. 222, zeznania świadka G. Z., k. 223-224, zeznania świadka E. S., k. 226, zeznania świadka M. B., k. 262-264, zeznania powódki B. F., k. 691-692v., zeznania pozwanej M. Z., k. 693-693v., płyta CD, k. 695)

W okresie od (...) do (...) powódka przekazała pozwanym M. i J. Z. przelewem łącznie kwotę 13.000 złotych ((...)- 1.000 złotych, (...)- 1.000 złotych, (...)- 1.000 złotych, (...)- 1.000 złotych, (...)- 1.000 złotych, (...)- 1.000 złotych, (...)- 1.000 złotych, (...)- 1.000 złotych, (...)- 1.500 złotych, (...)- 2.500 złotych). Jako tytuł przelewów wskazywano wynagrodzenie. Poza wymienionymi kwotami powódka dawała bezpośrednio pozwanym inne sumy pieniędzy z przeznaczeniem na bieżące wydatki (m.in. na koszty leczenia pozwanego J. Z., zakup kosiarki).

(dowód: potwierdzenie operacji, k. 64-74)

Przed remontem stan budynku mieszkalnego znajdującego się na nieruchomości był średni/słaby. Okna drewniane były do wymiany, w pokojach występowały wilgoć i zagrzybienie. Dach był przeciekający, miał nierównełaty i pokrycie, a miejscami obniżone dachówki. Budynek nie miał podłączenia do centralnego ogrzewania.

(dowód: pisemna opinia biegłego z zakresu wyceny nieruchomości, P. W., k. 512-601)

Powódka przystąpiła do remontu budynku mieszkalnego w (...) kiedy J. Z. przebywał w szpitalu na dłuższej kilkutygodniowej hospitalizacji. Syn pozwanym – G. Z. (1) namawiał ich do przeprowadzenia remontu na koszt powódki. Przekonywał rodziców, że remont będzie korzystny dla nich samych i będą mogli oni mieszkać w budynku w lepszych, bardziej godnych, warunkach. Powódka ustalała z pozwaną M. Z. (1) i G. Z. (1) zakres prac remontowych i budowlanych, w tym dachu i łazienki. Pozwani M. i J. Z. wyrazili zgodę m.in. na modernizację centralnego ogrzewania.

(dowód: zeznania świadka J. F., k. 184-185, zeznania świadka G. Z., k. 223-224, zeznania świadka E. S., 226, zeznania świadka M. B., k. 262-264, zeznania pozwanej M. Z., k. 693-693v., płyta CD, k. 695)

Pozwani M. i J. Z. nie sprzeciwiali się przeprowadzanym pracom, nie zgłaszali również w wyraźny sposób zastrzeżeń wykonawcy dachu oraz instalacji grzewczej i wodno-kanalizacyjnej. Pozwana wybrała wyposażenie do kuchni i łazienki, za które zapłaciła powódka. Koszt zakupu mebli kuchennych wyniósł 3.830 złotych. Ponadto powódka

zakupiła szafkę z lustrem i oświetleniem do łazienki oraz szafkę pod umywalkę do toalety, ponosząc z tego tytułu wydatek odpowiednio w kwocie 1.500 złotych i 240 złotych.

(dowód: faktura VAT nr (...), k. 50, zeznania świadka E. W., k. 165-166, zeznania świadka A. W., k. 166-167, zeznania świadka R. T., k. 186-187, zeznania świadka H. Z., k. 222, zeznania świadka K. J., k. 225, zeznania świadka B. P., k. 237-237v., zeznania świadka Z. S., k. 305-305v., zeznania powódki B. F., k. 691-692v., zeznania pozwanej M. Z., k. 693-693v., płyta CD, k. 695)

Niektóre prace remontowo-budowlane zostały zlecone synowi pozwanych – G. Z. (1), który z tego tytułu otrzymał od powódki kwotę 44.000 złotych. Należności dla G. Z. (1) były w części przekazywane przelewem na konto bankowe będące w posiadaniu jego ówczesnej narzeczonej – H. R..

(dowód: potwierdzenie operacji, k. 39-43, oświadczenie, k. 45, zeznania świadka H. Z., k. 222, zeznania świadka G. Z., k. 223-224)

W dniu (...) powódka zawarła z B. P. (2) prowadzącym działalność gospodarczą pod firmą (...), Handel i (...) umowę nr (...). Przedmiotem umowy było wykonanie rozbiórki istniejącego dachu budynku mieszkalnego, nowej więźby dachowej wraz z obróbkami blacharskimi orywnowaniem oraz wieńca wraz z podmurowaniem szczytów i komina. Należność za wykonanie robót ustalono na kwotę 45.000 złotych, a rozliczenie miało nastąpić na podstawie faktury końcowej. Kolejną umową powódka zleciła B. P. (2) wykonanie usługi polegającej na demontażu istniejącej stolarki drzwiowej i okiennej za zapłatą kwoty 8.866,80 złotych brutto.

W dniu (...) B. P. (2) wystawił końcową fakturę VAT nr (...) na kwotę 51.960 złotych (w tym kwotę 4.156,80 złotych tytułem 8% podatku VAT) za wykonane roboty montażowo-budowlane zgodnie z umową nr (...). Wynagrodzenie należne B. P. (2) zostało w całości uiszczzone – częściowo dobrowolnie przez powódkę, a częściowo na skutek wydania rozstrzygnięcia przez sąd.

(dowód: faktura VAT końcowa, k. 32, umowa nr (...), k. 33, umowa nr (...), k. 34-34v., potwierdzenie operacji, k. 35-39, zeznania świadka B. P., k. 237-237v.)

Prace remontowo-budowlane zostały zakończone we (...) W związku z przedłużającym się remontem pozwani M. i J. Z. narzekali na niedogodności z nim związane. Zaczęli coraz częściej okazywać powódce nieprzychylność.

(dowód: zeznania świadka J. F., k. 184-185, zeznania świadka R. T., k. 186-187)

Powódka poniosła nakłady obejmujące wymianę konstrukcji dachu wraz z pokryciem, wymianę okien i drzwi, remont łazienki i toalety, szpachlowanie ścian i sufitów, modernizację centralnego ogrzewania (montaż nowej instalacji grzewczej zastępującej piece kaflowe), wymianę instalacji wodnej wymianę instalacji elektrycznej.

Łączna wartość robót budowlanych i remontowych faktycznie wykonanych latem (...) na nieruchomości należącej do pozwanych M. i J. Z. (bez uwzględnienia kosztów dostawy i montażu mebli w postaci szafki pod umywalkę w pomieszczeniu wc, zestawu meblowego w łazience i zestawu mebli kuchennych) wynosi 120.308,24 złotych.

(dowód: opinia biegłego z zakresu budownictwa, K. P., k. 406-465, pisemna uzupełniająca opinia biegłego, k. 491)

Wartość nieruchomości położonej w miejscowości (...) – przed rozpoczęciem przez powódkę remontu na własny koszt – wynosił 137.000 złotych, a po wykonaniu remontu – 225.000 złotych. Poczynione nakłady podniosły wartość nieruchomości o 88.000 złotych, a stan zużycia technicznego budynku mieszkalnego aktualnie można określić jako średni/dobry.

(dowód: pisemna opinia biegłego z zakresu wyceny nieruchomości, P. W., k. 512-601)

W dniu (...) powódka przekazała pozwanej M. Z. (1)kwotę 10.000 złotych. W oświadczeniu sporządzonym na tę okoliczność wskazano, że powyższa kwota jest wręczana tytułem pierwszej raty zgodnie z umową sprzedaży nieruchomości w miejscowości (...).

(dowód: oświadczenie, k. 24)

W dniu (...) między powódką a pozwanymi M.i J. Z.doszło do podpisania w zwykłej formie pisemnej przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości. Inicjatorem podpisania umowy – wobec wydłużającego się terminu jej zawarcia oraz zmiennych nastrojów pozwanych – była powódka. Przyjechała ona do Krzywonogi ze znajomą adwokat, która pomogła sporządzić umowę.

Na podstawie tej umowy małżonkowie Z.zobowiązali się przenieść na rzecz powódki własność nieruchomości położonej w miejscowości (...), objętej księgą wieczystą Sądu Rejonowego w (...) nr (...), za zapłatą ceny 290.000 złotych, przy czym kwota 50.000 złotych miała być płatna w dacie zawarcia umowy przyrzeczonej w formie aktu notarialnego, natomiast pozostała część ceny w wysokości 240.000 złotych miała być spłacana w ratach po 5.000 złotych, płatnych do 28 dnia każdego miesiąca z góry na konto pozwanej, począwszy od następnego miesiąca po podpisaniu aktu notarialnego.

Powódka przyjęła na siebie obowiązek ustanowienia na rzecz pozwanych prawa dożywotniego mieszkania w dwóch pomieszczeniach usytuowanych po prawej stronie kuchni oraz użytkowania wspólnie z nią kuchni, łazienki i ubikacji, korytarza, pomieszczenia kotłowni i jednego pomieszczenia gospodarczego. Strony ustaliły, że pozwani będą samodzielnie uiszczać opłaty za pobór energii elektrycznej, zgodnie ze wskazaniem oddzielnego licznika. Termin zawarcia umowy przyrzeczonej ustalono na dzień (...)

Pod treścią umowy przedwstępnej pozwana M. Z. (1)pokwitowała odbiór łącznie kwoty 31.000 złotych, która miała być zaliczona na poczet nabycia nieruchomości, ale nie na poczet ceny sprzedaży ustalonej w umowie przedwstępnej. Powyższa suma obejmowała: kwotę 10.000 złotych uiszczoną w dniu (...), kwotę 13.000 złotych przekazaną przelewem bankowym w okresie od (...)do (...) oraz inne kwoty przekazywane doraźnie pozwanym na bieżące wydatki, związane z m.in. z leczeniem J. Z..

(dowód: umowa przedwstępna, k. 23-23v., zeznania powódki B. F., k. 691-692v., płyta CD, k. 695)

Pismem z dnia (...)pozwani M.i J. Z.wnieśli o zmianę zapisu dotyczącego ceny sprzedaży nieruchomości. Pozwani domagali się uiszczenia ceny w całości w terminie do (...), wskazując, że rezygnują z możliwości dożywotniego mieszkania w budynku i w związku z tym chcą ustalenia ceny sprzedaży na kwotę 350.000 złotych.

(dowód: pismo z dnia (...), k. 25)

W dniu (...) powódka wystosowała do pozwanych pismo wzywające do zawarcia umowy przyrzeczonej za cenę i na warunkach przewidzianych w umowie przedwstępnej z dnia (...)

(dowód: pismo z dnia (...), k. 28)

W dniu (...) powódka oraz pozwani M.i J. Z.spotkali się pod kancelarią notarialną w S.. Powódka zapytała wówczas pozwanych, na jakich warunkach zostanie podpisana umowa przyrzeczona, tj. za cenę 290.000 złotych czy też 350.000 złotych. Pozwani oświadczyli, że mogą sprzedać nieruchomość za 350.000 złotych, ale bez ustanowienia służebności mieszkania. Powódka na to się nie zgodziła, stwierdzając, że pozwani chcą ją oszukać i ograbić, a za taką kwotę można kupić mieszkanie w W..

Do zawarcia umowy u notariusza ostatecznie nie doszło.

Przed wszczęciem postępowania powódka nie wzywała pozwanych do zwrotu równowartości nakładów poczynionych na nieruchomość.

W dniu (...) pozwany J. Z. zmarł, a spadek po nim, na podstawie ustawy, nabyli pozwana M. Z. (1) jako jego żona w 4/16 części oraz dzieci pozwanym: W. Z., R. Z., G. Z. (1) i E. S. (1) po 3/16 części każde z nich.

(dowód: postanowienie z dnia 19 czerwca 2013r., k. 320)

Sąd zważył, co następuje:

W świetle ustalonych okoliczności faktycznych sprawy powództwo zasługiwało na częściowe uwzględnienie.

Poza sporem w niniejszej sprawie pozostawał fakt poczynienia przez powódkę nakładów na nieruchomość będącą własnością pozwanych M. i J. Z.. Na rozprawie w dniu (...) pozwana M. Z. (1) wprost przyznała, że wraz z mężem żadnych pieniędzy w remont budynku mieszkalnego nie włożyła. Nie było również sporne to, że w dniu (...) strony zawarły pisemną przedwstępną umowę sprzedaży nieruchomości położonej w miejscowości (...) za cenę 290.000 złotych, która to kwota uwzględniała ustanowienie służebności mieszkania na rzecz M. i J. Z.. Nie było też kwestionowane, że ostatecznie między stronami nie została zawarta przyrzeczona umowa sprzedaży nieruchomości.

Sporna była kwestia, na jakiej podstawie powódka wykonywała remont w budynku mieszkalnym oraz czy pozwani wyrazili zgodę na remont i ewentualnie jego zakres lub też wyraźnie sprzeciwili się jego przeprowadzeniu. Spór dotyczył także charakteru i wysokości środków finansowych przekazywanych przez powódkę pozwanym zarówno do rąk własnych, jak i przelewem bankowym.

Faktem jest, że powódka wykonała remont budynku mieszkalnego jeszcze przed formalnym spisaniem przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości. Remont ten trwał od (...) do (...) natomiast umowa przedwstępna została zawarta w dniu (...), przy czym umowa ta nie regulowała kwestii poczynionych na nieruchomość nakładów, w tym również związanych z obowiązkiem ich zwrotu.

W realiach niniejszej sprawy należało w pierwszej kolejności rozstrzygnąć, na jakiej podstawie powódka inwestowała w nieruchomość stanowiącą własność M. i J. Z. oraz przekazywała na ich rzecz środki finansowe.

Na podstawie zebranego w sprawie materiału dowodowego Sąd przyjął, że podstawą czynienia nakładów na nieruchomość oraz przekazywania pieniędzy było zawarte ustnie na pod koniec (...) między powódką a M. i J. Z. porozumienie. Na powyższe wskazują zeznania świadków: E. W. (2), A. W. (2), J. F. (2), R. T. (2), H. Z. (2), G. Z. (1), E. S. (1) i M. B. (2). Wprawdzie każdy ze świadków nieco odmiennie przedstawiał warunki, na jakich miało nastąpić przeniesienie własności nieruchomości, to jednak wszyscy zgodnie podali, że strony między sobą umówiły się co do zbycia nieruchomości na rzecz powódki i umożliwienia pozwanym zamieszkiwania w domu do końca życia. Świadek E. W. (2) dodatkowo zeznała, że powódka przesyłała pozwanym pieniądze, które miały być zaliczone na poczet sprzedaży nieruchomości. Tak samo wskazała świadek M. B. (2), która wspomniała o tym, że powódka dość regularnie przekazywała pozwanym środki finansowe, przy czym miały one związek z zakupem nieruchomości. Z kolei świadek R. T. (2) podkreślił, że ze względu na zamiar nabycia nieruchomości powódka przyjęła na siebie zobowiązanie wyremontowania budynku mieszkalnego tak, aby pozwani mogli żyć w godnych warunkach.

Należy przy tym zauważyć, że świadkowie zawnioskowani przez stronę pozwaną byli bardzo oszczędni w swoich wypowiedziach, ale potwierdzili szereg okoliczności istotnych z punktu widzenia niniejszej sprawy. Świadek H. Z. (2) podała, że powódka dokonywała świadczeń pieniężnych na rzecz pozwanych, aczkolwiek nie chciała się jednoznacznie wypowiadać na temat tego, z jakiego tytułu środki finansowe były przekazywane. G. Z. (1) wskazał, że rodzice umówili się z powódką co do kupna nieruchomości w (...) w czasie, kiedy u niej przebywali w W., przy czym zgodnie z ustaleniami rodzice mieli mieszkać dożywotnio w domu. Stwierdził jednocześnie, że pozwani dostawali od powódki pieniądze na poczet nabycia nieruchomości. Podobnie zeznała E. S. (1), podkreślając, że w (...) rodzice oznajmili jej, iż sprzedają dom, w którym będą mogli do końca życia mieszkać.

Odnosząc się do kwestii wyrażenia zgody na wykonanie prac budowlanych, przesłuchani w sprawie świadkowie zgodnie wskazywali, że przynajmniej pozwana M. Z. (1) wiedziała o remoncie i brała w nim udział, a ze strony

pozwanych nie było oznak wyraźnego sprzeciwu co do sposobu i zakresu przeprowadzanych prac budowlanych. Świadek E. W. (2) wskazała, że prace remontowe były ustalane z M. Z. (1), która chciała je przeprowadzić pod nieobecność męża w domu w związku z jego pobytem w szpitalu. Świadek A. W. (2) podkreślił, że był obecny przy rozmowie powódki z pozwaną M. Z. (1) dotyczącej wykonania remontu. Zaznaczył przy tym – tak samo zresztą jako E. W. (2) – że pozwana M. Z. (1) wybrała meble do kuchni i kabinet prysznicową do łazienki. Świadek J. F. (2) także zeznał, że był obecny przy tym, jak jego matka i pozwani uzgadniali remont dachu i łazienki. Z zeznań świadka R. T. (2) wynika, że pozwani nie mieli zastrzeżeń do remontu ani jego zakresu. Początkowo z faktu jego przeprowadzenia pozwani byli bardzo zadowoleni, a dopiero później – wobec przedłużania się prac budowlanych – zaczęli narzekać na niedogodności z nim związane. Świadek H. Z. (2) podała, że pozwani nie sprzeciwiali się kategorycznie przeprowadzeniu remontu i nic jej na ten temat nie wiadomo. Świadek M. B. (2) również potwierdziła, że o zakresie robót decydowali wspólnie powódka, pozwana M. Z. (1) i syn pozwanych – G. Z. (1). Nie słyszała przy tym, aby pozwani wyrażali protest co do sposobu i zakresu remontu.

W tym miejscu należy wskazać, że słuchani początkowo w charakterze świadków pozwani G. Z. (1) i E. S. (1) próbowali w toku niniejszego procesu ogólnie wykazać, że pozwani nie zgadzali się na wykonanie remontu, to jednak powyższej okoliczności w swoich wypowiedziach zaprzeczyli, potwierdzając wersję wydarzeń przedstawianą przez powódkę. G. Z. (1) z jednej strony podnosił, że pozwani mieli „raczej” nieprzychylnie nastawienie do remontu i nie byli „za bardzo” z niego zadowoleni, to z drugiej strony wprost podał, że wspólnie z powódką i mamą ustalili, iż remont rozpocznie się od wymiany okien. Jednocześnie stwierdził, że pozwanemu J. Z. raz się podobało, iż remont jest przeprowadzany, a innym razem „mówił, że jest źle”. W podobnym tonie wypowiedziała się E. S. (1), która wprawdzie zeznała, że pozwani „nie bardzo” godzili się na wykonywanie remontów, ale już na wykonanie centralnego ogrzewania wyrazili zgodę. Tak więc została przyznana przez wymienionych okoliczność, że przynajmniej część prac remontowych wykonanych na nieruchomości podlegała uzgodnieniom z M. i J. Z..

Co więcej, sam G. Z. (1) przyznał, że namawiał rodziców do wyrażenia zgody na remont, bowiem twierdził, że będzie on dla nich korzystny i po jego przeprowadzeniu będzie im po prostu wygodniej. Z zeznań świadka Z. S. (2) również wynika, że zarówno on, jak i jego żona (córka pozwanych – E. S. (1)) tłumaczyli pozwanym, że po remoncie będzie im się lepiej żyło. Oznacza to, że w kontekście obiecywanego ustanowienia służebności mieszkania tym bardziej jest uzasadnione konsekwentnie prezentowane przez powódkę stanowisko, że remont był wynikiem porozumienia oraz miał miejsce przy akceptacji pozwanych i w uzgodnieniu z nimi. Na powyższe dodatkowo wskazuje fakt, że remont rozpoczął się w czasie, kiedy pozwany J. Z. przebywał w szpitalu, a zatem musiał on być uzgodniony co najmniej w zakresie jego początku.

Biorąc pod uwagę zasady logicznego rozumowania, trudno zaakceptować stanowisko strony pozwanej, że przeprowadzenie tak wielkiego remontu połączonego m.in. z modernizacją dachu i zatrudnienie przy nim wykonawców, którzy musieli mieć dostęp do budynku w celu wykonania zleconych przez powódkę prac, mogło nastąpić przy jednoczesnym sprzeciwie właścicieli nieruchomości albo bez ich wiedzy. Remont częściowo został przeprowadzony przez syna pozwanych – G. Z. (1), a to tylko potwierdza wniosek, że prace budowlane były wykonywane za zgodą M. i J. Z.. Istotne jest przy tym, że remont budynku na zlecenie powódki przeprowadzały osoby z zewnątrz, tj. B. P. (2) i K. J. (2), a obaj zgodnie podali, że ze strony pozwanych nie było żadnego sprzeciwu co do wykonywania prac remontowych. Świadek B. P. (2) dodatkowo zeznał, że nikt mu nie zabraniał wykonywania remontu dachu w budynku mieszkalnym, a w sytuacji wyrażenia sprzeciwu przez M. Z. (1) z pewnością skontaktowałby się z powódką, którą traktował jako inwestora.

Ważne jest to, że pozwani mogli przeciwdziałać bezprawnemu – w ich ocenie – zachowaniu powódki, która, wkraczając na nieruchomość, naruszała ich mir domowy, ale z takich środków nie skorzystali. Mogli przecież złożyć zawiadomienie o podejrzeniu popełnienia przestępstwa na ich szkodę (art. 193 k.k.) lub też dochodzić ochrony swoich praw w drodze powództwa cywilnego na podstawie przepisów o naruszeniu posiadania.

Co istotne, pozwana M. Z. (1) na rozprawie w dniu (...) przyznała, iż powódka ustaliła z synem G. Z. (1), za jej zgodą, że będzie wykonywany remont instalacji centralnego ogrzewania, a ona sama nigdy nie oświadczyła powódce, aby wstrzymała remont dachu budynku.

Z zebranego w sprawie materiału dowodowego wynikają dwie ważne okoliczności: po pierwsze, że między stronami istniało porozumienie co do zbycia nieruchomości na kilka miesięcy przed tym, zanim została zawarta w dniu (...) umowa przedwstępna, i w wyniku realizacji ustaleń tego właśnie porozumienia powódka wykonywała remont w domu oraz przekazywała M. i J. Z. pieniądze, a po drugie, remont był przeprowadzany przy istnieniu zgody małżonków Z. lub przynajmniej przy braku sprzeciwu z ich strony.

Trzeba wyraźnie podkreślić, że wspomniane wyżej porozumienie było ściśle powiązane z nabyciem przez powódkę w przyszłości nieruchomości należącej do pozwanych. Nieruchomość mająca być przedmiotem zbycia znajdowała się w słabym stanie technicznym i wymagała przeprowadzenia prac budowlanych m.in. w zakresie ciekącego dachu (okoliczność ta bezsprzecznie wynika z dowodu opinii biegłego P. W. (2)), dlatego też nie budzi zdziwienia czynienie na niej nakładów, aby doprowadzić ją do stanu zdatnego do zamieszkania.

To, że porozumienie między stronami nie przybrało pisemnej formy, wcale nie oznacza, że do niego nie doszło. Ustne porozumienie, nieodzwierciedlone na piśmie, ma również moc wiążącą pod warunkiem, że stanowi ono przejaw złożenia zgodnych oświadczeń woli przez obie zainteresowane strony, a zdaniem Sądu, takie właśnie oświadczenia zostały przez stronę powodową i pozwaną złożone pod koniec 2010r. Na podstawie tego porozumienia pozwani mieli przenieść na rzecz powódki nieruchomość (najpierw w formie umowy dożywocia, a później w oparciu o umowę sprzedaży), a powódka miała wykonać remont i pomagać finansowo pozwanym z zaliczeniem na poczet ceny nabycia przekazywanych środków. Wspominany remont służył nie tylko powódce jako przyszłej właścicielce nieruchomości, lecz także M. i J. Z., którzy mimo sprzedaży nieruchomości mieli mieć zapewnioną możliwość dalszego dożywotniego zamieszkiwania w budynku i korzystania z jego pomieszczeń. Sam fakt, że pozwana M. Z. (1) wyrażała zgodę na poszczególne prace, a nawet czynnie uczestniczyła w remoncie choćby przez wybieranie wyposażenia do kuchni i łazienki, świadczy o tym, że strony musiały zawrzeć porozumienie.

Porozumienie to było w rzeczywistości ustną umową przedwstępną, której przedmiotem było przeniesienie własności nieruchomości, a zawarta w dniu (...) umowa potwierdzała tylko uprzednio wyrażoną przez obie strony wolę zbycia nieruchomości. Dla ważności umowy przedwstępnej nie ma znaczenia forma, w jakiej została dokonana, ani forma, w jakiej prawo wymaga dla ważności umowy przyrzeczonej. Przepisy prawne nie wymagają także dla umów przedwstępnych zachowania formy szczególnej dla celów dowodowych (ad probationem).

W praktyce niejednokrotnie się zdarza, że przyszły zbywca wydaje czy też udostępnia nieruchomość przyszłemu nabywcy tak, aby mógł przygotować ją do określonego celu jeszcze przed zawarciem umowy przenoszącej własność. W takim wypadku obie strony przyszłej umowy działają do siebie w zaufaniu i przeświadczeniu, że właściwa umowa zostanie zawarta, a przedmiot umowy ostatecznie wydany nabywcy.

Trudno przyjąć, aby przyszły nabywca, niebędący osobą bliską dla zbywcy i niemający wobec niego żadnych, choćby moralnych, obowiązków, inwestował znaczne środki finansowe w nieruchomość w sytuacji, gdyby nie liczył na uzyskanie jej własności w przyszłości. W ten sposób z oczywistych względów narażałby się na konieczność odzyskania nakładów od przyszłych zbywców, a nawet konieczność prowadzenia z nimi sądowego sporu, co najdobitniej pokazuje przypadek niniejszej sprawy.

Nie sposób również uznać, aby powódka z własnej nieprzymuszonej woli finansowo wspomagała pozwanych, z którymi nie łączy ją przecież żadne więzy pokrewieństwa, gdyby nie działała w ramach poczynionych uzgodnień noszących znamiona kontraktu. Wyremontowanie nieruchomości i ratalna wypłata pieniędzy, jeszcze przed zawarciem na piśmie umowy przedwstępnej, były wystarczającym przejawem dobrej woli powódki i istnienia po jej stronie zaufania do pozwanych. Ponadto przeciwko stanowisku pozwanych, że przekazywane przez powódkę pieniądze miały być bezzwrotną pomocą czy też darowizną, przeczy jedna ważna okoliczność. W dacie zawarcia umowy przedwstępnej

z dnia (...) pozwana M. Z. (1) potwierdziła odbiór kwoty 31.000 złotych, która miała podlegać zaliczeniu na poczet ceny nabycia nieruchomości (ale już nie na poczet ceny sprzedaży nieruchomości wskazanej w umowie). W umowie wprost podkreślono więc związek otrzymywanych przez pozwaną pieniędzy z nabyciem przez powódkę własności nieruchomości oraz ich zaliczalny, a nie darmy, charakter. O tę właśnie kwotę obniżono kwotę, jaką powódka miała ostatecznie zapłacić za przedmiot umowy sprzedaży. Jak podała w trakcie przesłuchania w charakterze strony pozwana M. Z. (1), na kwotę 31.000 złotych składały się pieniądze, które powódka przesyłała jej i jej mężowi na dokonywanie różnych zakupów, np. kosiarki czy naczyń, przy czym na rozprawie w dniu (...) podkreśliła, że pieniądze przekazywane przelewem nie były wynagrodzeniem za pracę świadczoną na rzecz powódki. Dlatego też nazwanie przelewanych na konto bankowe pieniędzy wynagrodzeniem nie zmienia ich związku z planowanym w przyszłości przeniesieniem własności nieruchomości. Niezależnie od tego, na jaki cel pieniądze były przeznaczane, miały one postać zaliczki wpłacanej przez powódkę na poczet ceny nabycia nieruchomości.

Na podstawie zaprezentowanych wyżej dowodów, ocenionych przez pryzmat zasad logiki i doświadczenia życiowego, należało przyjąć, że wszelkie prace remontowo-budowlane, jakie przeprowadzono w budynku należącym do małżonków Z., odbywały się za ich zgodą. Pozwana M. Z. (1) z synem G. Z. (1) uczestniczyła w ustaleniach co do zakresu i sposobu przeprowadzenia remontu, a zgoda na remont i przesyłanie pieniędzy były skutkiem uprzednio zawartego w formie ustnej porozumienia, które zmierzało do zbycia w przyszłości nieruchomości na rzecz powódki.

Zdaniem Sądu, fakt, że w umowie przedwstępnej nie zostały zamieszczone regulacje odnoszące się do kwestii zwrotu nakładów, nie miał żadnego znaczenia. Po pierwsze, brak zapisów w tym zakresie świadczy o tym, że powódka liczyła w dalszym ciągu na zawarcie umowy przyrzeczonej w terminie w niej oznaczonym i uzyskanie własności wyremontowanej nieruchomości. Po drugie, spełnione wcześniej na rzecz małżonków Z. świadczenia, jako pozostające w związku z zawarciem umowy przedwstępnej, nie utraciły bytu prawnego.

Mając na uwadze powyższe rozważania prowadzące do wniosku, że między powódką jako przyszłą nabywczynią a małżonkami M. i J. Z. jako przyszłymi zbywcami istniało porozumienie co do zbycia nieruchomości i przeprowadzenia na niej, jeszcze przed przeniesieniem własności, remontu, Sąd uznał, że podstawą prawną żądania pozwu – wobec niedojścia do skutku przyrzeczonej umowy sprzedaży nieruchomości – są przepisy o nienależnym świadczeniu (nienależność świadczenia wynikająca z nieosiągnięcia zamierzonego celu).

Zgodnie z art. 410 § 2 k.c. świadczenie jest nienależne, jeżeli ten, kto je spełnił, nie był w ogóle zobowiązany lub nie był zobowiązany względem osoby, której świadczył, albo jeżeli podstawa świadczenia odpadła lub zamierzony cel świadczenia nie został osiągnięty, albo jeżeli czynność prawna zobowiązująca do świadczenia była nieważna i nie stała się ważna po spełnieniu świadczenia. Jak wyjaśnił Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 14 listopada 2013r. w sprawie II CSK 104/13 (LEX nr 1433750), kondycja w postaci nieosiągnięcia celu świadczenia zachodzi wtedy, gdy podstawa prawna świadczenia nie istnieje w chwili świadczenia i nie zaistnieje po jego spełnieniu, mimo oczekiwania, że wystąpi w sytuacji, w której celem świadczenia było uzyskanie ekwiwalentnego świadczenia od drugiej strony, nie będącej zobowiązaną do świadczenia i cel ten nie został osiągnięty. Cel świadczenia musi być objęty porozumieniem stron co do podstawy świadczenia; odbiorca świadczenia powinien znać cel świadczącego i przez przyjęcie świadczenia uzewnętrznic jego aprobatę. Cel świadczenia jest tożsamy z przyszłą podstawą prawną, która nie dochodzi do skutku.

Jeżeli podstawą dokonywania nakładów przez posiadacza nieruchomości jest porozumienie z właścicielem, to do ich rozliczenia nie mają zastosowania przepisy art. 224-229 k.c. W tym wypadku obowiązek zwrotu wartości uzyskanej korzyści majątkowej obciąża właściciela z mocy art. 405 k.c. w zw. z art. 410 § 1 i 2 k.c. (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 17 kwietnia 2002r., sygn. akt IV CKN 979/00, LEX nr 308847). Tym samym kwestia charakteru nakładów (czy były to nakłady konieczne czy też użyteczne) – z punktu widzenia przyjętej podstawy prawnej rozliczeń między stronami procesu – nie była istotna.

W ocenie Sądu, w realiach niniejszej sprawy zwrot powinien więc obejmować zwrot wartości materiałów wbudowanych w budynek mieszkalny należący do M. i J. Z. oraz wartość kosztów robocizny, a nadto zwrot kosztów zakupu wyposażenia do kuchni, łazienki i pomieszczenia toalety.

Wysokość dwóch pierwszych wartości została ustalona na podstawie opinii biegłego z zakresu budownictwa, K. P. (2), której treść ostatecznie przez żadną z stron postępowania nie była kwestionowana. Przede wszystkim trzeba zauważyć, że z tytułu nakładów poczynionych na nieruchomości małżonków Z. powódka domagała się kwoty 94.628,37 złotych (część nakładów udokumentowana rachunkami) oraz kwoty 60.000 złotych (koszty robocizny, koszty zakupu materiałów budowlanych i koszty wyposażenia pomieszczeń). Nie każdy wydatek na nieruchomość został wykazany za pomocą rachunków, faktur VAT i umów zawieranych z wykonawcami poszczególnych robót budowlanych. Niemniej jednak powódka wносиła o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego na okoliczność ustalenia wartości wykonanych prac, przez co podjęła stosowną inicjatywę dowodową w zakresie wykazania wysokości dochodzonego roszczenia, zgodnie z art. 6 k.c. Dlatego też Sąd uznał, że najbardziej miarodajnym dowodem pozwalającym ustalić wartość nakładów jest opinia biegłego K. P. (2).

Zgodnie z załączonym kosztorysem wartość robót budowlanych i remontowych wykonanych w 2011r. na nieruchomości położonej w miejscowości (...), według biegłego, wynosi brutto 120.308,24 złotych. Jak podkreślił biegły, ustalenie dokładnej wartości robót nie jest możliwe, ponieważ część wykonanych robót uległa zakryciu, w szczególności w zakresie robót instalacyjnych. Podczas oględzin biegły dokonał obmiaru robót w możliwym zakresie. Wartość wykonanych faktycznie robót biegły określił w oparciu o ceny z (...)a w zakresie robót instalacyjnych na podstawie oszacowania robót, podkreślając, że wystawione faktury VAT dokumentują jedynie to, ile materiału zostało sprzedane, a nie ile z zakupionego materiału zostało wykorzystane przy budowie i remoncie domu. Wprawdzie strona pozwana złożyła zastrzeżenia do opinii biegłego, jednak po jej uzupełnieniu pismem z dnia (...) nie były wnoszone – w zakresie sposobu obliczenia wartości wykonanych prac remontowo-budowlanych – dalsze zarzuty. Kolejne zastrzeżenia dotyczyły jedynie kwestii wykonania remontu zgodnie z przepisami prawa budowlanego (m.in. konieczności uzyskania pozwolenia budowlanego), aczkolwiek – zdaniem Sądu – okoliczności z tym związane nie miały znaczenia z punktu widzenia rozstrzygnięcia sprawy. Przede wszystkim należy zauważyć, że zgłoszenia prac budowlanych do starostwa powinien dokonać właściciel nieruchomości, a więc w tym wypadku sami pozwani, czego bezsprzecznie nie uczynili. Poza tym jak już wyżej zostało wskazane, pozwana M. Z. (1)nie wyraziła sprzeciwu co do modernizacji dachu budynku i nigdy od powódki nie zażądała wstrzymania prac w tym przedmiocie.

Wydatki w zakresie wyposażenia pomieszczeń w budynku mieszkalnym określono częściowo na podstawie faktury VAT znajdującej się na k. 50 akt sprawy oraz częściowo w oparciu o zeznania pozwanej M. Z. (1). Pozwana potwierdziła zakup przez powódkę z jej środków elementów wyposażenia kuchni, łazienki i toalety, podkreślając, że ze swojej strony nic nie włożyła w remont domu. Co więcej, jej zeznania w części dotyczącej kwot przeznaczonych na zakup mebli wydają się być całkowicie wiarygodne i jako takie mogły stanowić podstawę ustaleń faktycznych w niniejszej sprawie. W trakcie przesłuchania w charakterze strony pozwana bowiem wskazała, że powódka wydała na meble kuchenne 3.800 złotych, a tak podana kwota jedynie nieznacznie różni się od kwoty widniejącej na fakturze VAT (z faktury wynika, że koszt wyposażenia kuchni wyniósł 3.830 złotych). Powyższe po pierwsze, wskazuje na dobrą pamięć pozwanej, a po drugie, na jej pełne zorientowanie w sprawach majątkowych i kontrolę wydatków czynionych przez powódkę. Dlatego też mimo nieprzedstawienia przez powódkę faktur VAT dokumentujących zakup mebli do łazienki i toalety Sąd ustalił wysokość wydatków w tym zakresie, opierając się na zeznaniach M. Z. (1), z których wynika, że powódka za szafki w toalecie zapłaciła 240 złotych, a za szafkę z lustrem w łazience – ok.1.500 złotych.

Dodatkowo za obowiązkiem zwrotu na rzecz powódki kosztów zakupu mebli (a nie wydania rzeczy ruchomych), przemawiał fakt, że meble do kuchni wybrała sama pozwana M. Z. (1). A zatem meble te zostały wybrane zgodnie z zapotrzebowaniem i gustem pozwanej, a co więcej, są one w jej użytkowaniu, a wcześniej także J. Z., przez okres prawie 4 lat, co oznacza, że z naturalnych względów uległy zużyciu i zniszczeniu. Poza tym meble kuchenne – podobnie jak inne meble – są wybierane do konkretnego pomieszczenia i pod kątem konkretnych urządzeń gospodarstwa domowego w tym pomieszczeniu się znajdujących. Tym samym zakupione elementy wyposażenia – po ich zdemontowaniu – mogą nie pasować do innych pomieszczeń, stając się ruchomościami pozbawionymi cech używalności.

Biorąc pod uwagę, że koszt zakupu elementów wyposażenia pomieszczeń domu nie został uwzględniony przy wycenieniach biegłego K. P. (2), a wydatki w tym zakresie powódka bezsprzecznie poniosła ze swojego majątku, Sąd uznał, że – poza wymienioną wyżej kwotą 120.308,24 złotych – należy się jej zwrot kwoty 5.570 złotych (3.830 złotych + 240 złotych + 1.500 złotych).

Sąd uznał również za zasadne żądanie zwrotu zaliczki na poczet nabycia nieruchomości oraz innych sum pieniędzy przekazanych przez powódkę na rzecz małżonków Z., aczkolwiek nie w wysokości, w jakiej się tego domagała strona powodowa (z tego tytułu powódka żądała łącznie 54.000 złotych). Nie podzielono poglądu powódki, że kwota 31.000 złotych, której odbiór potwierdzono przy zawieraniu umowy przedwstępnej, nie zawiera w sobie kwot 10.000 złotych (przekazanej pozwanej M. Z. (1) w dniu (...)) i 13.000 złotych (przekazanej przelewem na konto bankowe w okresie od (...) do (...)). Jej zeznania w tym zakresie nie są spójne – z jednej strony podała, że określona w umowie przedwstępnej kwota 31.000 złotych obejmuje wszystko to, co pozwani otrzymali na poczet ceny nabycia nieruchomości, a z drugiej nie potrafiła wyjaśnić, dlaczego kwota 10.000 złotych, którą M. Z. (1) dostała jeszcze przed spisaniem umowy przedwstępnej, nie została w tej kwocie ujęta. Powódka przyjechała do pozwanych z postanowieniem ostatecznego sfinalizowania warunków nabycia. Wzięła ze sobą znajomą adwokat. Nie sposób więc przyjąć, że nie zdawała sobie sprawy z tego co oznacza tego typu skwitowanie pod zawartą właśnie umową. Z kolei pozwana M. Z. (1) zeznała, że kwota 31.000 złotych stanowi sumę wszystkich pieniędzy, jakie powódka przekazywała, w tym kwoty 10.000 złotych, której odbiór pokwitowała w dniu (...). Jak wskazała, „miała już wcześniej obliczone, jakie pieniądze powódka przesyłała”, „miała pieniądze obliczone, które od niej dostała wraz z zakupami, które robiła, tj. kosiarką, naczyniami dla męża”. Jeśli dodać do siebie kwotę 10.000 złotych i 13.000 złotych przekazaną w formie przelewów internetowych, a nadto to, co pozwani otrzymywali do rąk własnych na doraźne potrzeby i wydatki, to wpisana w umowie przedwstępnej kwota 31.000 złotych wydaje się jak najbardziej wiarygodna. Powyższa kwota miała być zaliczona na poczet ceny nabycia nieruchomości i z uwagi na niedojście do skutku przyrzeczonej umowy sprzedaży nieruchomości powinna być zwrócona powódce. Kwotę wypłaconych zaliczek, ze względu na nieosiągnięcie zamierzonego ich celu, należy uznać za świadczenie nienależne, a ich zwrot powinien nastąpić bez względu na przyczynę niezawarcia umowy przyrzeczonej. Istotne jest przy tym, że zaliczki jako nienależne świadczenie powinny być zwrócone w pełnym zakresie, bez możliwości ograniczenia jego wysokości na podstawie art. 409 k.c. (vide: wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 21 października 2014r., sygn. akt I ACa 528/14, LEX nr 1544917).

Już tylko na marginesie powyższych rozważań należy wskazać, że Sąd nie podzielił zapatrywania strony pozwanej, iż wskutek zachowania powódki nie doszło do zawarcia umowy przyrzeczonej. Jeśli nawet powódka wyraziła swoje oburzenie przed wizytą w kancelarii notarialnej, to jej reakcja była jak najbardziej zasadna. Strona pozwana zdaje się nie dostrzegać, że pismem z dnia (...), a więc dwa tygodnie po podpisaniu umowy przedwstępnej, M. i J. Z. zwrócili się o zmianę zapisu odnośnie do ceny sprzedaży, domagając się jej podwyższenia z kwoty 290.000 na 350.000 złotych przy rezygnacji ze służebności mieszkania oraz żądając jej zapłaty jednorazowo, a nie w ratach. Umowa przyrzeczona powinna być podpisana na warunkach określonych w umowie przedwstępnej, chyba że strony te same umowy zgodnie dokonają w niej zmian. Taka sytuacja nie miała jednak miejsca w realiach niniejszej sprawy. Pozwani nawet nie powoływali się we wspomnianym piśmie na istnienie niezależnych od nich okoliczności, które uzasadniałyby zmianę wysokości ceny sprzedaży. Nieuzasadniona zmiana zdania w zakresie ceny sprzedaży mogłaby być uznana za uchylanie się od zawarcia umowy przyrzeczonej.

Powódka miała kupić nieruchomość za kwotę 290.000 złotych, poza kwotą 31.000 złotych wcześniej przekazaną i zaliczoną na poczet nabycia, czyli w rzeczywistości za łączną cenę wynoszącą 321.000 złotych w sytuacji, gdy wartość nieruchomości – przed rozpoczęciem remontu na dzień (...) – wynosiła 137.000 złotych. Ustalona cena nabycia przewyższała więc ponad 2-krotnie rzeczywistą wartość nieruchomości i nie uwzględniała nakładów poczynionych z majątku powódki na budynek mieszkalny. Co więcej, nieruchomość, już po jej wyremontowaniu, jest warta 225.000 złotych, co oznacza, że zapłata małżonkom Z. określonej w umowie przedwstępnej kwoty 290.000 złotych stanowiłaby dla nich dodatkową, nieznajdującą pokrycia w cenach rynkowych, korzyść majątkową, której sami się pozbawili.

Podsumowując powyższe rozważania, Sąd przyjął, że z tytułu nienależnego świadczenia należy się powódce łącznie kwota 156.878,24 złotych (120.308,24 złotych + 5.570 złotych + 31.000 złotych), którą zasądzone na jej rzecz na podstawie art. 410 § 1 i 2 k.c. w zw. z art. 405 k.c. (vide: pkt I sentencji wyroku). W pozostałym zakresie powództwo oddalono jako nieudowodnione i pozbawione słuszności (vide: pkt II sentencji wyroku).

Z uwagi na to, że w pozwie powódka domagała się zasądzenia od małżonków M. i J. Z. jednej kwoty, bez wskazania, że ponoszą oni odpowiedzialność solidarną, Sąd nie mógł zasądzić powyższej sumy od pozwanych solidarnie. W ocenie Sądu, w takim przypadku doszłoby do niedopuszczalnego – zgodnie z art. 321 k.p.c. – orzeczenia ponad żądanie, a Sąd jest bezwzględnie związany sformułowaniem pozwu zastosowanym przez stronę powodową.

Solidarna odpowiedzialność jest dla wierzyciela bardziej korzystna niż w przypadku odpowiedzialności za dług podzielny, wobec czego zasądzenie należnego świadczenia solidarnie od strony pozwanej naruszałoby zakaz przewidziany w art. 321 k.p.c. Solidarność daje bowiem możliwość dochodzenia jednej (w pełnej wysokości) kwoty od wszystkich dłużników solidarnych razem, od niektórych z nich albo tylko jednego z nich (art. 366 § 1 k.c.). Z kolei art. 379 § 1 k.c. stanowi, że jeżeli jest kilku dłużników albo kilku wierzycieli, a świadczenie jest podzielne, zarówno dług, jak i wierzytelność dzielą się na tyle niezależnych od siebie części, ilu jest dłużników albo wierzycieli. Części te są równe, jeżeli z okoliczności nie wynika nic innego.

Sposób sformułowania żądania pozwu jednoznacznie wskazuje na to, że w tym wypadku mamy do czynienia z długiem podzielnym. Z tej przyczyny Sąd, zasądzając na rzecz powódki kwotę wskazaną w wyroku, podzielił ją na dwie części, przy czym jedną z nich obciążył wyłącznie pozwaną M. Z. (1) (jej własny dług z tytułu nienależnego świadczenia), a drugą spadkobierców dłużnika J. Z., w tym również M. Z. (1). W odniesieniu do spadkobierców J. Z. Sąd określił ich odpowiedzialność jako solidarną, kierując się treścią art. 1034 § 1 k.c. (vide: pkt I sentencji wyroku).

O odsetkach orzeczono na podstawie art. 481 § 1 k.c. w zw. z art. 455 k.c. Przepisy regulujące instytucję bezpodstawnego wzbogacenia, a więc i nienależnego świadczenia, nie określają terminu, w jakim nastąpić ma wykonanie obowiązku zwrotu nienależnego świadczenia; nie można też wyznaczyć tego terminu, odwołując się do natury zobowiązania, z którego świadczenie wynika. Zobowiązania te mają więc charakter bezterminowy. W przypadku zobowiązań o charakterze terminowym przyjmuje się, że wierzytelność jest wymagalna, jeśli nadszedł termin świadczenia, skoro od tej daty wierzyciel może domagać się spełnienia świadczenia. W przypadku zobowiązań bezterminowych, termin spełnienia świadczenia nadchodzi z momentem wezwania (art. 455 k.c.); gdy wezwanie nie następuje, dochodzi do swoistego „wymuszenia” początku wymagalności na zasadach określonych w art. 120 § 1 zdanie drugie k.c. (zob. m.in. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 18 czerwca 2014r., sygn. akt V CSK 421/13, LEX nr 1504855).

Z okoliczności podanych przez pozwaną M. Z. (1) w trakcie przesłuchania w charakterze strony wynika, że przed wszczęciem postępowania w niniejszej sprawie powódka nie zwracała się o zwrot świadczenia pieniężnego (wezwanie dotyczyło jedynie stawienia się w kancelarii notarialnej i zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży nieruchomości). Powyższej okoliczności nie zaprzeczyła powódka, a zresztą sam sposób redakcji żądania pozwu ze wskazaniem zasądzenia odsetek od daty wytoczenia powództwa o zapłatę wskazuje na brak wystosowania takiego wezwania.

Mając na uwadze, że pozew wraz z uzasadnieniem zgłoszonego roszczenia zastępuje wezwanie do zapłaty, a nadto uwzględniając fakt, że pozwani musieli wiedzieć przed zainicjowaniem niniejszego postępowania o kierowaniu przeciwko nim żądania zapłaty z tytułu nienależnego świadczenia w związku z udzieleniem powódce zabezpieczenia powództwa na podstawie postanowienia (...)w sprawie I Co (...)Sądu Okręgowego (...), Sąd przyznał odsetki od dnia następnego po doręczeniu pozwanym odpisu pozwu wraz z załącznikami. Doręczenie to nastąpiło w odniesieniu do obu pozwanych w dniu (...) (vide k. 82-83). W pozostałym zakresie powództwo o zapłatę odsetek podlegało oddaleniu jako pozbawione usprawiedliwionych podstaw (vide: pkt I i II sentencji wyroku).

O kosztach procesu Sąd orzekł zgodnie z art. 100 zd. 1 k.p.c., dokonując ich stosunkowego rozdzielenia.

Powódka dochodziła w niniejszym postępowaniu zapłaty kwoty 207.451,56 złotych, a ostatecznie utrzymała się z żądaniem w wysokości 156.878,24 złotych. Oznacza to, że wygrała niniejszy proces w 75,62% (156.878,24 złotych / 207.451,56 złotych x 100%), a pozwani – w 24,38%.

Do kosztów poniesionych przez powódkę zaliczono: uiszczoną w całości opłatę sądową od pozwu w kwocie 10.373 złotych, opłatę skarbową od pełnomocnictwa w kwocie 17 złotych, koszt zastępstwa procesowego w kwocie 7.200 złotych oraz uiszczoną i w całości uiszczoną zaliczkę na wynagrodzenie biegłych w kwocie 4.000 złotych.

Z kolei pozwani ponieśli jedynie koszt zastępstwa procesowego w kwocie 17 złotych i koszt zastępstwa procesowego w kwocie 7.200 złotych.

W takim wypadku powódce należy się zwrot kwoty 16.326,35 złotych (75,62% x 21.590 złotych), a pozwanym – kwoty 1.759,50 złotych (24,38% x 7.217 złotych). Po dokonaniu wzajemnej kompensacji na rzecz powódki podlegałaby zasądzeniu różnica 14.566,85 złotych. W związku jednak ze sposobem zasądzenia na rzecz powódki należnej jej kwoty z tytułu nienależnego świadczenia te same zasady powinny znaleźć przy rozliczaniu kosztów procesu, dlatego też kwotę 14.566,85 złotych podzielono na pół. Tym samym do zwrotu kosztów procesu w kwocie 7.283,24 złotych obowiązana jest sama pozwana M. Z. (1), a w zakresie drugiej części solidarnie M. Z. (1) i pozostali spadkobiercy J. Z. (art. 105 § 2 k.p.c. w zw. z art. 1034 § 1 k.c.).

O brakującym wynagrodzeniu biegłych tymczasowo pokrytym ze Skarbu Państwa Sąd orzekł na podstawie art. 113 ust. 2 ustawy z dnia 28 lipca 2005r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych, nakazując je ściągnąć od powódki z zasądzonego roszczenia w części, w jakiej przegrała niniejszy proces. Na poczet wynagrodzenia obu biegłych dopuszczonych w sprawie na wniosek powódki wydatkowano łącznie 6.488,32 złotych (2.438,04 złotych i 4.050,28 złotych), a powódka wpłaciła tytułem zaliczki kwotę 4.000 złotych. Do rozliczenia pozostała kwota 2.488,32 złotych, a skoro powódka przegrała proces w 24,38%, to jest obowiązana do zwrotu na rzecz Skarbu Państwa kwoty 606,65 złotych.

W odniesieniu do pozwanych Sąd odstąpił od obciążania nieuiszczonymi kosztami sądowymi w zakresie pokrytego zaliczkowo ze Skarbu Państwa wynagrodzenia biegłych, działając na podstawie art. 113 ust. 4 ustawy z dnia 28 lipca 2005r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych. Za takim rozstrzygnięciem przemawiały dwie okoliczności: po pierwsze, sytuacja majątkowa pozwanych oraz po drugie, fakt, że dowód z opinii biegłych został dopuszczony na wniosek strony powodowej, a dowód ten był niezbędny w celu wykazania wysokości dochodzonego roszczenia.