

Sygn. akt IACa 1190/15

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 1 marca 2016 r.

Sąd Apelacyjny w Łodzi I Wydział Cywilny w składzie:

r

Przewodniczący: SSA Wincenty Sławski Sędziowie: SAMałgorzata S.

SA Anna Beniak

Protokolant: st. sekr. sąd. Katarzyna Olejniczak po rozpoznaniu w dniu 16 lutego 2016 r. w Łodzi na rozprawie sprawy z powództwa A. W. i W. W. (1) przeciwko M. S. (1) i E. S.

o zapłatę

na skutek apelacji powodów

od wyroku Sądu Okręgowego w Łodzi

z dnia 26 czerwca 2015 r. sygn. akt II C 1755/12

I. zmienia zaskarżony wyrok na następujący:

„1. zasądza od M. S. (1) na rzecz A. W. i W. W. (1) solidarnie:

a) kwotę 31.960 (trzydzieści jeden tysięcy dziewięćset sześćdziesiąt) zł z ustawowymi odsetkami od dnia 25 stycznia 2013 roku do 31 grudnia 2015 roku, a od 1 stycznia 2016 roku do dnia zapłaty z ustawowymi odsetkami za opóźnienie,

b) kwotę 1080 (jeden tysiąc osiemdziesiąt) zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego od uwzględnionej części powództwa;

2. oddala powództwo w pozostałej części;

3. nakazuje pobranie na rzecz Skarbu Państwa Sądu Okręgowego w Łodzi tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych:

a) solidarnie od powodów A. W. i W. W. (1) z zasądzonych roszczenia kwoty 7.520 (siedem tysięcy pięćset dwadzieścia) zł,

b) od pozwanego M. S. (1) kwoty 2.580 (dwa tysiące pięćset osiemdziesiąt) zł;”;

I. oddala apelację w pozostałej części;

II. zasądza od M. S. (1) na rzecz A. W. i W. W. (1) solidarnie kwotę 1440 (jeden tysiąc czterysta czterdzieści) zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego od uwzględnionej części apelacji;

III. nakazuje pobranie na rzecz Skarbu Państwa Sądu Okręgowego w Łodzi tytułem nieuiszczonej opłaty od apelacji

a) solidarnie od powodów A. W. i W. W. (1) z zasądzonych roszczenia kwoty 2.415 (dwa tysiące czterysta piętnaście) zł,

b) od pozwanego M. S. (1) kwoty 1.610 (jeden tysiąc sześćset dziesięć) zł.

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 26 czerwca 2015 roku wydanym w sprawie z powództwa A. W. i W. W. (1) przeciwko M. S. (1) i E. S. o zapłatę, Sąd Okręgowy w Łodzi oddalił powództwo oraz zasądził od A. W. i W. W. (1) solidarnie na rzecz M. S. (1) i E. S. solidarnie kwotę 1.500 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu.

Powyższy wyrok został wydany w oparciu o poczynione przez Sąd pierwszej instancji ustalenia faktyczne, które Sąd Apelacyjny podziela i przyjmuje za własne, a z których wynika, że od jesieni 2011 roku strony prowadziły rozmowy dotyczące zakupu nieruchomości pozwanego.

W dniu 25 października 2011 roku pomiędzy A. W., a M. S. (1) została zawarta umowa najmu lokalu mieszkalnego położonego w Z. przy ul. (...) od strony P. – J.. Umowa została zawarta na czas nieokreślony, a czynsz najmu wyniósł jeden złotych i miał być płatny do dnia 10-go każdego miesiąca. Najemca (zwany w umowie wynajmującym) zobowiązał się do zawarcia we własnym imieniu umowy z Zakładem (...). W pkt 7 strony zastrzegły możliwość rozwiązania umowy najmu przez właściciela w przypadku niezapłacenia czynszu lub zniszczenia lokalu bez okresu wypowiedzenia. Najemca oświadczył, że przejmuje lokal w dobrym stanie technicznym. Strony zastrzegły, że w przypadku sprzedaży domu najemca ma prawo pierwokupu.

W dniu 1 grudnia 2011 roku oboje powodowie i pozwany zawarli przedwstępną umowę sprzedaży nieruchomości położonej na ulicy (...) (działka (...)) i K. 18 (działka numer (...)), dla których to w Sądzie Rejonowym w Zgierzu prowadzone są księgi wieczyste o numerze (...) i (...). Na mocy decyzji Prezydenta Miasta Z. nieruchomości te miały stanowić jedną. Strony ustaliły, że akt notarialny dotyczący nabycia nieruchomości zostanie zawarty najpóźniej do dnia 28 lutego 2012 r. Cenę nieruchomości ustalono na kwotę 240.000 zł. Na poczet ceny miał zostać zapłacony zadatek w kwocie 5.000 zł. W przypadku niewykonania umowy sprzedający zwróci on zadatek w podwójnej wysokości, zaś w razie odstąpienia od umowy przez kupujących zadatek przepada na rzecz sprzedającego.

Ponadto kupujący zobowiązali się do bezterminowego użyczenia instalacji wodnej istniejącej na kupowanej nieruchomości oraz istniejącej instalacji gazu ziemnego na rzecz użytkownika nieruchomości położonej przy K. 18c, wykonania we własnym zakresie przyłącza elektrycznego i instalacji elektrycznej na kupowanej nieruchomości oraz wykonania we własnym zakresie instalacji kanalizacji lub szamba. Sprzedający zobowiązał się do geodezyjnego wydzielenia działek (...). Ponadto strony zawarły zastrzeżenie, że kupujący we własnym zakresie, na własne ryzyko i swój koszt może dokonywać remontów, adaptacji i modernizacji pomieszczeń do pomieszczeń użytkowych. Zadatek został zapłacony. Pozwany wydzielił geodezyjnie działki.

Kolejne 3 umowy przedwstępne o niemal identycznej treści były zawierane w dniu 26 stycznia 2012 roku, z tą różnicą, że cenę ustalono na 175.000 złotych, a do umowy przystąpiła także małżonka pozwanego E. S..

W ostatniej z tych umów przedłużono termin do zawarcia umowy przyrzeczonej do dnia 30 kwietnia 2012 roku. W dniu 1 marca 2012 roku została zawarta kolejna umowa przedwstępna zwana aneksem z ceną 240.000 złotych i terminem zawarcia umowy do 31 maja 2012 roku. Ostatnia umowa przedwstępna została zawarta w dniu 1 czerwca 2012 roku z ceną 240.000 złotych i terminem zawarcia umowy przyrzeczonej do 30 czerwca 2012 roku. Umowa ta została zawarta pomiędzy powodami, a pozwanym i miała, poza terminem zawarcia umowy, identyczną treść, jak pierwsza.

W pisemnym oświadczeniu z dnia 12 kwietnia 2012 roku pozwani zobowiązali się do dostarczania prądu elektrycznego przy pomocy istniejącej linii elektrycznej do kupowanej nieruchomości do końca września 2012 roku. Pismem z

dnia 30 czerwca 2012 roku pozwany rozwiązał z powodami umowę najmu w trybie natychmiastowym z powodu nie wywiązania się z umowy przedwstępnej i niepłacenia czynszu. Wezwał powodów do opróżnienia lokalu i wydania mu kluczy. zaproponował zawarcie nowej umowy najmu z czynszem 1.000 złotych miesięcznie. W piśmie tym pozwany wskazał, że mimo jego wielokrotnych wezwań powodowie nie zawarli umowy sprzedaży z powodu braku środków finansowych i nie otrzymania kredytu.

W odpowiedzi na powyższe pismo powodowie wskazali, że do zawarcia umowy nie doszło z powodów leżących po stronie pozwanego i wezwali go do dostarczenia wymaganych dokumentów w terminie 30 dni od otrzymania wezwania. Podnieśli przy tym, że umowa najmu w dalszym ciągu obowiązuje. Powodowie objęli nieruchomość w posiadanie, otrzymując klucze od pozwanego po podpisaniu umowy najmu. Na nieruchomości tej przetrzymywali swoje rzeczy, zaś od początku 2012 roku rozpoczęli na niej prace remontowe.

W umowach strony nie wskazały powierzchni lokalu, ani też nie mierzyły mieszkania przed ich zawarciem. Na datę objęcia nieruchomości w posiadanie były tam dwa pokoje z kuchnią oraz łazienka. Do pomieszczeń mieszkalnych przylegały dwie komórki oraz obok stał garaż i komórka. Te dwie komórki zostały przez powodów zaadoptowane na pomieszczenia mieszkalne. Do posesji był podciągnięty prąd z sąsiedniej nieruchomości pozwanego do września 2012 roku. Powodowie korzystali jednak z agregatu prądotwórczego, gdyż do remontu było potrzebne więcej mocy. Nie konsultowali tego z pozwanym.

Powodowie systemem gospodarczym i przy pomocy zatrudnionych fachowców przeprowadzili kapitalny remont budynków. Dokonali oni wymiany instalacji elektrycznej, zrobili przyłącze elektryczne. Wymienili instalację kanalizacyjną i grzewczą z gazowej na węglową. Wymienili piec do ogrzewania oraz grzejniki. Założyli przydomową oczyszczalnię ścieków. Zostały wymienione okna oraz drzwi, zrobione wylewki, gładzie. Na części ścian położono płyty karton - gips. Pomalowano pomieszczenia, wymieniono podłogi. Powodowie urządzili łazienkę w innym miejscu, niż dotychczas się znajdowała. Zamontowano nową umywalkę, wannę, a w kuchni szafki na zamówienie.

Pismem z dnia 30 czerwca 2013 roku pozwany wezwał powodów do natychmiastowego opróżnienia domu i wydania go powodowi oraz do przywrócenia stanu poprzedniego nieruchomości, a w szczególności instalacji centralnego ogrzewania i ciepłej wody, kominka grzewczego, drzwi, okien i sufitów. Pozwany wezwał także powodów do zapłaty odszkodowania w kwocie 24.000 złotych za bezumowne korzystanie z nieruchomości za okres od 1 lipca 2012 roku do 30 czerwca 2013 roku. Wartość rynkowa nieruchomości na dzień 25 października 2011 roku wynosiła 184.500 złotych. Wartość rynkowa nakładów dokonanych na nieruchomość przez powodów wyniosła 56.500 złotych. Natomiast wartość rynkowa nieruchomości po dokonaniu nakładów wyniosła 241.000 złotych. Wartość rynkowa wewnętrznej instalacji elektrycznej wynosi 3.215 złotych, wewnętrznej instalacji sanitarnej 4.091 złotych. Zewnętrznej instalacji kanalizacji sanitarnej przydomowej oczyszczalni ścieków wraz z podłączeniem do budynku wynosi 6.130 złotych. Jedynie ta ostatnia instalacja była nakładem koniecznym poniesionym na przedmiotowej nieruchomości. Dotychczasowy sposób odprowadzania ścieków był niemożliwy, ponieważ szambo, do którego odprowadzano ścieki znalazło się po podziale nieruchomości na działkę (...), która to stała się własnością osób trzecich. Pozostałe nakłady można zaliczyć do grupy nakładów użytecznych oraz zbytkownych. Część z prac wykonanych na posesji wymaga legalizacji. Nie ma to jednak wpływu na wartość rynkową prac. Za przyłącze elektryczne do posesji powodowie zapłacili 1.535,93 złotych. Za wyciągnięcie map i wypisów 79,50 złotych.

Powodowie przed przystąpieniem do prac remontowych, sprzedali mieszkanie, za które otrzymali 115.000 złotych. Część tych środków przeznaczyli na remonty. W księdze wieczystej nieruchomości o numerze (...) sporna nieruchomość ma powierzchnię 631 m² i jest ujawniona jako gruntowa, zaś jako właściciel M. S. (1). Brak jest dokumentacji dotyczącej budowy budynku mieszkalnego, wybudowanego prawdopodobnie w 1957 roku. Nie sporządzono także jego inwentaryzacji. Inwentaryzacja dotyczyła tylko budynków gospodarczych i została sporządzona w 1998 roku, to jest w roku nabycia przez powoda nieruchomości. W decyzji podatkowej dotyczącej spornej nieruchomości powierzchnia budynków mieszkalnych wynosi 114,60 m².

Na zakup nieruchomości małżonkowie W. usiłowali otrzymać kredyt. Nie udało się to jednak z uwagi na to, że część pomieszczeń na nieruchomości miała zmienione przeznaczenie z gospodarczego na mieszkalne. Powodowie chcieli zaś uzyskać kredyt na całą zaadaptowaną przez nich powierzchnię.

W dacie ubiegania się o kredyt oboje małżonkowie pracowali i zarabiali – powód około 1.700 złotych netto, a powódka 1.300 złotych netto. Powodowie mieli na utrzymaniu jedno dziecko.

Powodowie wydali pozwanym nieruchomość oraz klucze do niej w dniu dokonywania oględzin przez biegłego, tj. w dniu 25 czerwca 2014 roku.

Przy wyprowadzce małżonkowie W. zabrali meble kuchenne, łazienkowe, żyrandole, lampy, część gniazd elektrycznych. Po wykonanych remontach część mieszkalna nieruchomości ma powierzchnię 81,30 m², zaś użytkowa 78,33m². Składa się ona z kuchni, 3 pokoi, łazienki i kotłowni.

W dniu 28 sierpnia 2014 roku powód sprzedał sporną nieruchomość K. W. i M. P. za cenę 255.000 złotych. Część ceny, w kwocie 251.500 złotych została pokryta przez nabywców z kredytu udzielonego przez Bank (...) S.A. Przed zawarciem umowy nie była robiona inwentaryzacja.

Nowi nabywcy odkupili od powodów przyłącze za cenę z rachunku.

Już po sprzedaży nieruchomości pozwany pokrył koszty prac związanych z zamarnięciem instalacji i grzejników. Dnia 22 września 2014 roku K. W. złożył oświadczenie, że otrzymał od M. S. (1) kwotę 1.500 złotych z tytułu odszkodowania za brak prądu na nieruchomości – nie zakończenie procedur podłączenia. W dniu 3 października 2014 roku K. W. oświadczył, że otrzymał od pozwanego kwotę 2.000 złotych z tytułu odszkodowania za zniszczenie elementów instalacji co, zaś w dniu 12 października 2014 roku kwoty 3.000 złotych z tego samego tytułu. Realna stawka czynszu możliwego do uzyskania z tytułu wynajmu spornej nieruchomości to kwota 1.028 złotych miesięcznie. Wysokość odszkodowania należnego pozwanemu z tytułu korzystania przez powodów z jego nieruchomości za okres od 1 lipca 2012 roku do 24 czerwca 2014 roku wynosi 24.540 złotych.

W świetle powyższych okoliczności Sąd Okręgowy stwierdził, że strony łączyła ważna umowa najmu i nie była to jak twierdzili powodowie umowa pozorna. Umowa ta została zawarta przed umową przedwstępną i zawierała wszystkie niezbędne dla tejże umowy, a wynikające z art. 659 k.c. elementy. Sąd pierwszej instancji uznał za przekonującą w tym względzie wersję pozwanego. Powodowie chcieli przetrzymywać w domu pozwanego swoje rzeczy i umowa miała ułatwić zawarcie umów o dostarczenie mediów. Poza tym powodowie sami uznali skuteczność tej umowy w piśmie skierowanym do pozwanego z dnia 7 lipca 2012 roku.

W ocenie tegoż Sądu strony łączyły zatem dwie wzajemnie uzupełniające się umowy – przedwstępna i najmu, regulujące w sposób uzupełniający się obowiązki stron. Należy bowiem mieć na względzie, że cel umowy jest określony przez funkcję jaką strony wyznaczają danej czynności w ramach łączących je stosunków prawnych. Jest jednym z czynników, które powinny być brane pod uwagę w procesie wykładni, skoro określa intencje stron co do skutków prawnych, jakie mają nastąpić w związku z zawarciem umowy. Cel nie musi być wyartykułowany w treści umowy, a może być ustalony na podstawie okoliczności towarzyszących czynności prawnej. W rozpoznawanej sprawie Sąd Okręgowy uznał, że cel zawarcia umów był oczywisty, ponieważ strony chciały doprowadzić do zawarcia umowy przyrzeczonej. Umowa najmu służyła możliwości korzystania z przedmiotu najmu przez powodów, w tym przystosowywania do dla potrzeb nabywców oraz przechowywania rzeczy.

Konsekwencją uznania wiążącego charakteru umowy najmu, jest przyjęcie jako podstawy rozliczeń pomiędzy stronami przepisów regulujących ten właśnie stosunek. Zgodnie z powszechnie przyjętym w orzecznictwie stanowiskiem przepisy art. 225 k.c., art. 226 k.c. ani też

art. 405 i następne kodeksu cywilnego nie znajdują w takim przypadku zastosowania. Mimo, że stroną umowy była tylko powódka, w myśl art. 680¹ § 1 k.c. to należało zdaniem Sądu pierwszej instancji uznać, że oboje małżonkowie są najemcami.

Najemca, który dokonał nakładów na wynajmowaną rzecz nie może dochodzić ich zwrotu na podstawie przepisów o bezpodstawnym wzbogaceniu, lecz wyłącznie na podstawie przepisów normujących stosunek najmu. Przepisy normujące stosunek najmu określają samodzielnie wszystkie zagadnienia związane z nakładami czynionymi na wynajętą rzecz, w tym kwestię nakładów koniecznych, jak i ulepszeń.

Sąd Okręgowy zwrócił uwagę, że w przedmiotowej sprawie strony nie uregulowały w żadnej z umów kwestii zwrotu za nakłady. Jedynie

w umowie przedwstępnej powodowie oświadczyli, że remontów dokonują na własne ryzyko. Bez znaczenia pozostaje zatem w tym wypadku okoliczność czy nakłady były dokonywane wbrew woli właściciela i należy zwrócić ich wartość o tyle, o ile zwiększają wartość rzeczy w chwili ich wydania.

Sąd ten wskazał, że niemal wszystkie nakłady dokonane na nieruchomości zostały określone przez biegłego, jako użyteczne czy zbytkowne. Rzeczywiście nakłady związane z zaadaptowaniem dalszej części budynku, założeniem instalacji wodnej, kanalizacyjnej, elektrycznej, czy centralnego ogrzewania należało traktować, jako nakłady ulepszające, skoro są to nakłady, których celem nie jest utrzymanie rzeczy w stanie zdatnym do normalnego korzystania, a więc nakłady zmierzające do ulepszenia rzeczy (nakłady użyteczne) albo nadanie jej cech odpowiadających szczególnym upodobaniom posiadacza stanowią rodzaj innych nakładów w rozumieniu art. 226 k.c., ponieważ jednak w trakcie sporu pozwany złożył dowód wezwania powodów do przywrócenia stanu poprzedniego (pismo z 30 czerwca 2013 roku) nie jest on zobowiązany do zwrotu wartości tych nakładów.

Przywrócenie nieruchomości do stanu poprzedniego oznacza obowiązek usunięcia z niej na koszt najemcy (dzierżawcy) wszystkich nakładów ulepszających bez możliwości ubiegania się o zwrot ich równowartości. Żądanie przywrócenia stanu poprzedniego doznaje ograniczenia jedynie w sytuacji, gdy taka restytucja naruszałaby substancję nieruchomości lub zmieniałaby jej przeznaczenie i charakter nabyte dzięki poczynionym nakładom.

Jako jedyny nakład konieczny, biegły uznał budowę oczyszczalni ścieków za kwotę 6.130 złotych. W ocenie Sądu Okręgowego takim nakładem było także przyłącze elektryczne i instalacja elektryczna. W umowie przedwstępnej powodowie zobowiązali się do zrobienia przyłącza, instalacji i oczyszczalni ścieków. Za przyłącze elektryczne otrzymali pełen zwrot kwoty wynikającej z rachunku od nabywcy. Dlatego, w oparciu o przepis art. 663 k.c. zasadnym jest jedynie żądanie zwrotu 6.130 złotych za przydomową oczyszczalnię ścieków i 3.215 złotych za wewnętrzną instalację elektryczną.

W ocenie Sądu Okręgowego na uwzględnienie zasługiwał zgłoszony przez pozwanych zarzut potrącenia. Żądanie zwrotu za pozostałe nakłady jest bezzasadne. O zbytkowności tych nakładów świadczy choćby umowa przedwstępna. Powodowie chcieli kupić nieruchomość za 240.000 złotych i na tyle wycenił ją biegły po nakładach. Oznacza to, że usuwając istniejące instalacje, ogrzewanie czy stolarkę, powodowie dokonywali ulepszeń pod kątem, własnych preferencji i upodobań, a nie w celu zachowania przydatności rzeczy do umówionego użytku (art.663 k.c.).

Po wypowiedzeniu umowy w oparciu o przepis art. 672 k.c., to jest od dnia 1 lipca 2012 roku, powodowie korzystali z nieruchomości bez tytułu prawnego, dlatego też właścicielowi należne jest odszkodowanie za bezumowne korzystanie. Wynagrodzenie obejmuje to wszystko, co uzyskalby właściciel, gdyby rzecz wynajął, wydzierżawił lub oddał do odpłatnego korzystania na podstawie innego stosunku prawnego.

Sąd Okręgowy podniósł, że w świetle nie kwestionowanej przez strony opinii biegłego K. pozwany mógł osiągnąć za lokal czynsz ponad 1.000 złotych miesięcznie. Taką właśnie kwotę zaproponował pozwany powodom po wypowiedzeniu umowy. Powodowie nie wyrazili zgody. Zatem odszkodowanie za okres od 1 lipca 2012 roku do dnia zwrotu nieruchomości, tj. do 24 czerwca 2014 roku wyniosło 24.540 złotych. Taką też kwotę pozwany zgłosił w zarzucie

potrącenia w oparciu o przepis art. 498 k.c. Sąd pierwszej instancji uznał w tym zakresie oraz w zakresie zaległego czynszu w kwocie 9 złotych zarzut potrącenia za zasadny.

Za nieuprawniony należało uznać zarzut w szerszym zakresie, a mianowicie dotyczącym 13.400 złotych z tytułu odszkodowania za straty pozwanego spowodowane remontem powodów i 6.500 złotych z tytułu straty pozwanego powstałej w wyniku niewłaściwej eksploatacji domu przez powodów. Sąd pierwszej instancji stwierdził w świetle wydanej w sprawie opinii biegłego, że skoro remont przeprowadzony przez powodów zwiększył wartość nieruchomości, to nie mógł tym samym spowodować jej zmniejszenia.

Odnosząc się do kwot wypłaconych nowym nabywcom nieruchomości, czy naprawy instalacji po jej zamrażeniu, Sąd ten stwierdził, że nie mogą one obciążać powodów. Pozwany bowiem wszedł w posiadanie nieruchomości w czerwcu 2014 roku i od tej pory na nim spoczywało ryzyko uszkodzenia i zniszczenia rzeczy. Skoro rzecz miała wady, to należało to uwzględnić w cenie nieruchomości. Tymczasem pozwany otrzymał kwotę 255.000 złotych, a później dopłacał nabywcom dodatkowe kwoty za rzekome straty. W ocenie Sądu pierwszej instancji czynił to on na własne ryzyko i koszt.

W myśl art. 498 § 2 k.c. skutek potrącenia obie wierzytelności umarzają się nawzajem do wysokości wierzytelności niższej. Za zasadne Sąd Okręgowy uznał jedynie żądanie zwrotu przez powodów łącznie kwoty 9.345 złotych, ponieważ jednak pozwani skorzystali z poczynionych nakładów, ale wobec podniesienia przez pozwanych skutecznie zarzutu potrącenia to roszczenie powodów podlegało oddaleniu.

Powodowie domagali się także żądania zwrotu zadatku w podwójnej wysokości (10.000 złotych) na podstawie art. 394 §1 k.c. Zadatek w sprawie niniejszej stanowił zaliczkę na poczet przyszłej ceny nieruchomości. Pozwany przyznał fakt otrzymania zadatku w kwocie 5.000 złotych przy zawarciu pierwszej umowy. Kwota zadatku weszła do majątku wspólnego małżonków S..

W ocenie Sądu powodowie, wbrew ciążącemu na nich obowiązkowi wynikającemu z art. 6 k.c. nie wykazali, żeby z winy pozwanych nie doszło do zawarcia umowy przyrzeczonej. W ocenie Sądu to pozwani przejawiali większą determinację, aby doprowadzić do zawarcia umowy.

W toku procesu udzielili powodom wszelkich pełnomocnictw do załatwienia formalności, a mimo to powodowie nie przystąpili do zawarcia umowy. Powodowie w żaden sposób nie wykazali, że dla zawarcia umowy przyrzeczonej wymagane było pozwolenie na użytkowanie budynku, czy też jakieś inne dokumenty obciążające pozwanych. Nie przedstawili żadnego dokumentu z banku, który wzywałby ich do złożenia takiego dokumentu.

Bezsporne w sprawie jest, że część budynku mieszkalnego powstała bez wymaganych pozwoleń. Jednakże także powodowie własnym działaniem do tego doprowadzili, remontując dwa pomieszczenia gospodarcze i przyłączając je do budynku. Sąd pierwszej instancji podniósł, że prawdopodobnym (lecz nie pewnym) jest, iż należało przeprowadzić inwentaryzację, za którą żadna ze stron nie chciała zapłacić. Przyznał to w toku procesu pełnomocnik powodów, powołując się na zerwanie pertraktacji ze strony powodów, którzy odstąpili od starań o kredyt.

Z drugiej jednak strony nowi nabywcy dokonali zakupu nieruchomości na kredyt bez żadnych problemów. Z umowy przedwstępnej wynikał obowiązek dla pozwanego polegający na geodezyjnym wydzieleniu działek, z którego to obowiązku pozwany się wywiązał. Dlatego też żądanie zwrotu zadatku Sąd uznał na bezzasadne, podobnie jak żądanie zwrotu kosztów wyciągnięcia wypisów i map, w kwocie 218,50 złotych, zgłoszone w oparciu o przepis art. 390 k.c., uznając iż brak jest dowodów na to, że to pozwany uchylał się od zawarcia umowy przyrzeczonej. Ponadto z przedłożonych przez powodów rachunków wynika, iż była to jedynie kwota 79,50 złotych.

Sąd Okręgowy stwierdził, że nawet gdyby przyjąć, iż to z winy pozwanego nie doszło do zawarcia umowy, to pozwanemu przysługuje skuteczny zarzut potrącenia w łącznej kwocie 24.549 złotych. Żądanie przeciwko E. S. Sąd pierwszej instancji oddalił z uwagi na brak legitymacji. Pozwana nie była bowiem ani stroną umowy najmu ani

właścicielką nieruchomości. Pozwana podpisała się jedynie pod jedną z umów przedwstępnych z dnia 26 stycznia 2012 roku. Jedynie w zakresie żądania zwrotu zadatku można by uznać legitymację pozwanej jako, że pozwany przyznał, iż kwota zadatku weszła do majątku wspólnego (art. 30, 31 i 41 k.r.o.).

Z tych wszystkich przyczyn Sąd Okręgowy uznał, że roszczenie jako bezzasadne podlega oddaleniu. O kosztach procesu orzeczono w oparciu

o przepis art. 98 k.p.c. stosując zasadę odpowiedzialności za wynik procesu.

Na zasadzoną na rzecz pozwanych kwotę składa się zaliczka na poczet wynagrodzenia biegłego w kwocie 1.500 złotych.

Apelację od powyższego wyroku złożyli powodowie zaskarżając go

w części, tj. w zakresie kwoty 70.500 złotych co do pozwanego M. S. (1) oraz w zakresie kwoty 10.000 złotych co do pozwanego M. S. (1) i pozwanej E. S..

Skarżący podnieśli następujące zarzuty:

I. naruszenia przepisów postępowania, które miało istotny wpływ na treść rozstrzygnięcia, tj.:

1) art. 233 § 1 k.p.c.:

a) poprzez dokonanie ustaleń faktycznych sprzecznych z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego i ustalenie, że powodowie w okresie od dnia 1 lipca 2012 roku do dnia 24 czerwca 2014 roku korzystali z nieruchomości stanowiącej własność pozwanych,

w sytuacji, gdy z treści zebranego w sprawie materiału dowodowego wynika, iż powodowie w tym okresie nie przebywali na spornej nieruchomości, zamieszkiwali u rodziców W. W. (1) i nie dokonywali żadnych nakładów na nieruchomość, zatem nie sposób przyjąć, iż powodowie korzystali z przedmiotowej nieruchomości,

b) poprzez dokonanie niepełnej oceny zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego i pominięcie treści zeznań P. S., z których wynikało, iż powodowie mieli zdolność kredytową w trzech bankach, a ostateczną przyczyną odmowy udzielenia im kredytu były problemy z uzyskaniem dokumentacji potwierdzającej przeznaczenie budynku, a także, iż to pozwany M. S. (1) odmówił powodom dostarczenia dokumentacji koniecznej dla uzyskania kredytu, a zatem do niezawarcia umowy przyrzeczonej doszło z przyczyn dotyczących pozwanego oraz pominięcie treści pisma pozwanego M. S. (1) z dnia 13 sierpnia 2012 roku skierowanego do powodów, w którym przyznał on, iż powodowie „umowę najmu” otrzymali wyłącznie w celu wszczęcia procedury przyłączenia prądu do budynku, zgodnie z umową przedwstępną, a zatem rzekoma „umowa najmu” nie stanowiła podstawy oddania powodom rzeczy do używania,

c) poprzez uznanie za niewiarygodne zeznań powoda w części dotyczącej przeprowadzenia przez pozwanych inwentaryzacji spornej nieruchomości przed jej sprzedażą z powodu niezgłoszenia przez stronę powodową wniosku o dopuszczenie i przeprowadzenie dowodu z zeznań nowych właścicieli, w sytuacji gdy wniosek taki zgłosiła strona pozwana i został on oddalony przez Sąd pierwszej instancji jako niepotrzebny,

2) art. 232 k.p.c. w związku z art. 6 k.c. poprzez uznanie, że powodowie nie wykazali w toku toczącego się postępowania, żeby z winy pozwanych doszło do niezawarcia umowy przyrzeczonej, a zatem nie przysługuje im roszczenie o zwrot zadatku w podwójnej wysokości, w sytuacji gdy przeprowadzone postępowanie dowodowe wykazało, iż przyczyną niezawarcia przez strony umowy przyrzeczonej było niedostarczenie przez pozwanego dokumentów określających przeznaczenie nieruchomości;

3) art. 328 § 2 k.p.c. poprzez brak wskazania w treści uzasadnienia wyroku Sądu pierwszej instancji podstawy prawnej orzeczenia w zakresie dotyczącym uznania za uzasadnione roszczenia pozwanych o zapłatę odszkodowania za bezumowne korzystanie z nieruchomości w okresie od 1 lipca 2012 roku do dnia 24 czerwca 2014 roku, a co uniemożliwia kontrolę instancyjną orzeczenia w wyżej wymienionej części;

II. naruszenie przepisów prawa materialnego, tj.:

1) art. 83 § 2 k.c. poprzez jego niezastosowanie w sytuacji, gdy wolą stron było zawarcie umowy najmu wyłącznie w celu wszczęcia procedury podłączenia energii elektrycznej do nieruchomości, a nie w celu odpłatnego używania przez powodów nieruchomości w ramach stosunku najmu, strony zaś pod „płaszczkiem” stosunku najmu nawiązały stosunek prawny o zakresie znacznie szerszym niż najem,

2) art. 226 § 1 k.c. poprzez jego niezastosowanie w sytuacji, gdy na skutek wydania powodom nieruchomości władali oni rzeczą jak właściciele, a zatem ich posiadanie było samoistne, a w ramach stosunku prawnego, na podstawie, którego weszli w posiadanie nieruchomości byli posiadaczami w dobrej wierze, ponieważ mieli usprawiedliwione okolicznościami przekonanie, że przysługuje im prawo, które realizowali, wobec czego do wzajemnych rozliczeń stron winny mieć odpowiednie zastosowanie przepisy, które określałyby rozliczenia między posiadaczem samoistnym w dobrej wierze, a właścicielem, gdyż regulują one sytuację najbardziej zbliżoną do analizowanej w niniejszym postępowaniu,

3) art. 659 k.c. w związku z art. 676 k.c. i z art. 663 k.c. poprzez ich niewłaściwe zastosowanie w sytuacji, kiedy strony nie były związane ważną umową najmu, a zatem dla oceny zasadności żądania przez powodów zwrotu poczynionych nakładów na nieruchomość nie powinny znaleźć zastosowania przepisy o najmie nieruchomości.

W następstwie tak sformułowanych zarzutów powodowie wnieśli o zmianę zaskarżonego orzeczenia w części poprzez zasądzenie solidarnie na rzecz strony powodowej od pozwanego M. S. (1) kwoty 70.500 złotych wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz o zasądzenie solidarnie na rzecz strony powodowej od pozwanych M. S. (1) i E. S. solidarnie kwoty 10.000 złotych wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty; ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi pierwszej instancji wraz z orzeczeniem o kosztach postępowania apelacyjnego. Ponadto skarżący wnieśli o zasądzenie kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm prawem przepisanych, za obie instancje.

W odpowiedzi na apelację, pozwani wnieśli o jej oddalenie oraz o zasądzenie kosztów postępowania za obie instancje.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja zasługiwała na uwzględnienie w części.

Sąd Apelacyjny podzielił w całości ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd Okręgowy, które mają oparcie w należycie zebranych w sprawie materiale dowodowym. Sąd pierwszej instancji poczynił prawidłowe ustalenia faktyczne, które odpowiadają treści zebranego materiału dowodowego, choć nie wyprowadził z owych ustaleń trafnych wniosków jurydycznych.

W pierwszej kolejności należało odnieść się do zarzutów naruszenia prawa procesowego zmierzających do zakwestionowania przeprowadzonej przez Sąd Okręgowy oceny dowodów, albowiem li tylko prawidłowo ustalony stan faktyczny umożliwia właściwe zastosowanie prawa materialnego.

Przede wszystkim nie zasługiwał na uwzględnienie podniesiony przez powoda zarzut naruszenia przez Sąd pierwszej instancji art. 233 § 1 k.p.c.

Zdaniem Sądu Apelacyjnego skarżący, choć wskazali na dowody, które ich zdaniem zostały nieprawidłowo przez Sąd Okręgowy ocenione, to nie zdołali jednak w żadnej mierze zakwestionować ani kryteriów oceny dowodów (zasad logicznego rozumowania i doświadczenia życiowego) określonych w powołanym art. 233 § 1 k.p.c. ani dokonanej przez Sąd pierwszej instancji oceny, poczynionych na jej podstawie ustaleń faktycznych oraz wywiedzionych wniosków. Odnosząc się do tego zarzutu należy wskazać, że w procesie cywilnym Sąd ma obowiązek uzasadnienia przyczyn odmowy dania wiary określonym dowodom, co miało miejsce w tej sprawie. Sąd pierwszej instancji

w sposób szczegółowy i wyczerpujący uzasadnił przyczyny, dla których doszło do uznania określonych dowodów za niewiarygodne, a którym z dowodów przypisał walor wiarygodności.

Zgłoszenie zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. wymaga wskazania przez apelującego przyczyn dyskwalifikujących postępowanie Sądu. W szczególności skarżący powinien wskazać, jakie kryteria oceny naruszył Sąd przy ocenie konkretnych dowodów, uznając brak ich wiarygodności i mocy dowodowej lub niesłusznie im je przyznając (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 20 grudnia 2006 r., sygn. akt VI ACa 567/06, LEX nr 558390). Skarżący mogli tylko wskazywać, posługując się wyłącznie argumentami jurydycznymi, że Sąd rażąco naruszył zasady logicznego rozumowania oraz doświadczenia życiowego i że uchybienie to mogło mieć wpływ na wynik sprawy (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 18 czerwca 2004 r., sygn. akt II CK 369/03, LEX nr 174131).

Uwzględnienie przez Sąd w ocenie materiału dowodowego powszechnych i obiektywnych zasad doświadczenia życiowego nie usprawiedliwia zarzutu przekroczenia granic swobodnej oceny dowodów na tej tylko podstawie, że indywidualne i subiektywne doświadczenia strony są od tych zasad odmienne (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 5 sierpnia 1999 r., sygn. akt II UKN 76/99, opubl. OSNP 2000 nr 19 poz. 732).

Zatem dla skuteczności zarzutów naruszenia art. 233 k.p.c. powodowie musieliby wykazać w złożonej apelacji, że Sąd uchybił zasadom logicznego rozumowania lub doświadczenia życiowego, gdyż tylko takie uchybienie może być przeciwstawione uprawnieniu sądu do dokonywania swobodnej oceny dowodów. Nie jest natomiast wystarczające przekonanie strony o innej niż przyjął sąd wadze (doniosłości) poszczególnych dowodów i ich odmiennej ocenie niż ta dokonana przez Sąd (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z dnia 12 października 2012 r., sygn. akt I ACa 209/12, LEX nr 1223145).

Jeśli tylko z materiału dowodowego Sąd wyprowadza wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, to ocena Sądu nie narusza reguł swobodnej oceny dowodów i musi się ostać, choćby w równym stopniu, na podstawie tego materiału dawały się wysnuć wnioski odmienne. Jedynie wówczas, gdy brak jest logiki w wysnuwaniu wniosków ze zgromadzonego materiału dowodowego lub gdy wnioskowanie sądu wykracza poza reguły logiki formalnej albo, wbrew zasadom doświadczenia życiowego, nie uwzględnia jednoznacznych praktycznych związków przyczynowo - skutkowych, to przeprowadzona przez Sąd ocena dowodów może być skutecznie podważona (por. wyroki: Sądu Najwyższego z 7 października 2005 r. IV CK 122/05, LEX nr 187124; Sądu Apelacyjnego w Warszawie z 28 maja 2013r. I ACa 1466/12).

Apelujący upatrują naruszenia przywołanego wyżej przepisu przez dokonanie przez Sąd Okręgowy błędnych ustaleń faktycznych sprzecznych z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego, poprzez przyjęcie, że korzystali oni bezumownie z nieruchomości w okresie od dnia 1 lipca 2012 roku do dnia 24 czerwca 2014 roku.

Z powyższym zarzutem nie sposób się zgodzić. Okoliczność tego rodzaju, że powodowie mieszkali u rodziców powoda, a nie na spornej nieruchomości ma o tyle drugorzędne znaczenie, iż kluczowe znaczenie miało to, że pozwany nie miał dostępu do tej nieruchomości.

Powodowie sami przyznali, że nieruchomość została im wydana po zawarciu umowy najmu. Chodziło o wykonanie przyłącza prądu, a następnie podjęcia czynności związanych z modernizacją budynków. W czasie trwania umowy najmu małżonkowie W. dokonywali dużych nakładów na nieruchomość, prowadzili szeroko zakrojony remont zabudowań, a także korzystali z niej w ten sposób, że składowali w niej swoje rzeczy ze sprzedanego wcześniej mieszkania. Pozwany, mieszkający w sąsiedniej nieruchomości, do końca czerwca 2012 roku w żaden sposób nie ograniczał zakresu faktycznego władania powodów.

W dniu 1 grudnia 2011 roku, strony zawarły w formie pisemnej umowę przedwstępną nabycia nieruchomości, którą później była wielokrotnie aneksowana. Działania te potwierdzały wyrażaną od początku wolę obu stron co do zaplanowanego przyszłego nabycia nieruchomości przez powodów.

Dopiero pismem z dnia 30 czerwca 2012 roku pozwany M. S. (1) rozwiązał z powodami umowę najmu w trybie natychmiastowym bez zachowania okresu wypowiedzenia, bo jak podał w niniejszym piśmie, małżonkowie W. nie wywiązywali się przez nich z umowy przedwstępnej kupna – sprzedaży nieruchomości oraz nie płacili czynszu najmu przez cały okres najmu. Od tego momentu powodowie zajmowali nieruchomość wbrew woli pozwanego, ich wzajemne stosunki uległy pogorszeniu, choć strony jeszcze współpracowały dla osiągnięcia wspólnego celu.

W odpowiedzi na powyższe pismo powodowie podtrzymywali swoją wolę nabycia nieruchomości i powołali się na przeszkody obciążające pozwanego tj. braki w dokumentacji budynku mieszkalnego, które mimo uzgodnień z maja 2011 roku nie zostały przez pozwanego uzupełnione. Dalej powodowie podali, że w związku z powyższym do momentu rozstrzygnięcia powyższego sporu ich zdaniem umowa najmu obowiązuje bez żadnych zmian. Powyższe pismo wprawdzie wyrażało wole powodów, ale nie skutkowało powstaniem po ich stronie skutecznego prawa przeciwko pozwanemu jako właścicielowi.

Rozważając zarzut apelacji powodów o braku władania nieruchomością niemożna pominąć i tego, że ojciec powódki K. J. zeznał na rozprawie w dniu 21 października 2013 roku, że powodowie cały czas mają klucze do tej nieruchomości, choć na niej nie przebywają (k. 143). Nadto sama powódka także na rozprawie przyznała, że przejęli oni nieruchomość i dostali klucze od pozwanych w niedługim czasie po zawarciu umowy, którymi podczas procesu nadal dysponowali (k. 180 i k. 551 odw.).

Klucze do posesji bezspornie zostały wydane dopiero w obecności biegłego G. T. w dniu 25 czerwca 2014 roku (k. 401 odw.). Pozwany podnosił przy tym, że powodowie wymienili zamki, pozamykali wszystkie budynki, bramę, którym to twierdzeniom nie udało się powodom skutecznie zaprzeczyć.

Wobec przytoczonych powyżej okoliczności nie można zgodzić się z zarzutem apelujących poczynienia przez Sąd błędnych ustaleń faktycznych co do korzystania z nieruchomości. Skoro objęli w posiadanie nieruchomość jesienią 2012 roku, wymienili zamki, przetrzymywali na niej swoje rzeczy i przeprowadzali prace remontowe, a klucze zwrócili pozwanemu dopiero 25 czerwca 2014 roku, to ustalenie o bezumownym korzystaniu z nieruchomości do 24 czerwca 2014 roku było prawidłowe.

Powodowie zarzucali także dokonanie błędnej oceny mocy dowodowej zebranego w sprawie materiału dowodowego w postaci zeznań: P. S. oraz powoda, a nadto pominięcie treści pisma M. S. (1).

Należy w tym miejscu jednakże podkreślić, że powodowie nie udowodnili, że wyłączną przyczyną odmowy udzielenia im kredytu był brak dokumentacji dotyczącej wybudowania budynku mieszkalnego. Nie dołączyli w tym zakresie żadnych dokumentów, ani innych wiarygodnych dowodów wskazujących na powoływaną przyczynę nieuzyskania kredytu. Jednocześnie przyznawali w toku procesu, że nie posiadają żadnej decyzji odmownej i nie dysponują żadnymi dokumentami, które potwierdzałyby ich starania o kredyt.

Zgłoszony na powyższą okoliczność dowód z zeznań M. S. (2) nie jest wystarczający. Twierdzenie świadka o zdolności kredytowej w trzech bankach do kwoty 240.000 zł niczego nie dowodzi i nie może być uznane za przekonujące, tym bardziej, że świadek przyznał, iż odmowy banków nie zawierały uzasadnienia. Powodowie nie przedstawili żadnego innego dowodu na tę okoliczność, a nawet nie występowali o zwrócenie się Sądu do określonych banków o podanie informacji, które dokumentowałyby ich starania i wyjaśniały przyczyny odmowy udzielenia kredytu. Same gołosłowne twierdzenia powodów i świadka nie stanowiły wystarczającej podstawy do poczynienia ustalenia, że odmowa udzielenia kredytu była wyłącznie wynikiem braku udokumentowania legalności wzniesienia budynku mieszkalnego.

Powodowie występując z żądaniem zasądzenia 10.000 zł, jako podwójnego zadatku powoływali się na to, że do transakcji kupna sprzedaży nieruchomości nie doszło z uwagi na odmowę banków, co do kredytowania zakupu nieruchomości nie posiadającej pełnej dokumentacji legalizującej wzniesienie domu mieszkalnego. Gdyby powodowie udowodnili swoje twierdzenie, to powyższa okoliczność, jako zawiniona przez pozwanego, mogła skutkować obowiązkiem zwrotu podwójnego zadatku. Skoro powodowie nie wykazali, że wyłączną przyczyną odmowy udzielenia kredytu były braki dokumentacyjne zabudowań, to roszczenie o zasądzenie 10.000 zł, jako podwójnego zadatku musiało zostać oddalone z braku udowodnienia przesłanek z art. 394 k.c.

Na koniec rozważań dotyczących zarzutów naruszenia art. 233 k.p.c. dodać tu należy, że wbrew twierdzeniom apelacji, Sąd Okręgowy w sposób logiczny i przekonujący wyjaśnił, z jakich przyczyn odmówił częściowo wiary zeznaniom powodów.

Nie sposób też zgodzić się z apelującymi, że Sąd pierwszej instancji bezzasadnie odmówił waloru wiarygodności świadka P. S. oraz pominął treść pisma M. S. (1), podczas, gdy w jego ocenie przedstawione przez niego motywy odmowy udzielenia kredytu korespondują właśnie z materiałem dowodowym, zgromadzonym w sprawie i pozostają w logicznym związku z faktami ustalonymi przez Sąd pierwszej instancji.

Zgodnie z ogólną regułą wyrażoną w art. 6 k.c., ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z faktu tego wywodzi skutki prawne. W świetle powyższego należało uznać, że to na powodach spoczywał obowiązek wykazania, że to z winy pozwanych nie doszło do niezawarcia umowy przyrzeczonej, któremu nie udało się sprostać. Wobec tego nie można zgodzić się ze skarżącymi, że przysługiwało im roszczenie o zwrot zadatku w podwójnej wysokości.

Konkludując argumentacja przedstawiona apelacji stanowi li tylko wyraz polemiki z trafnymi wnioskami Sądu I instancji. W obszernych wywodach apelacji nie zostały wskazane okoliczności, które mogłyby stanowić taki przejaw nielogiczności czy dowolności w ocenie dowodów, że naruszałyby art. 233 k.p.c. i w konsekwencji skutkowałyby błędnymi ustaleniami stanu faktycznego.

Strona skarżąca dla uzasadnienia swoich twierdzeń zaprezentowała jedynie własną, korzystną ze swojego punktu widzenia, ocenę dowodów, co nie może stanowić wystarczającej i przekonującej podstawy dla uznania skuteczności zarzutu naruszenia zasady swobodnej oceny dowodów.

W ocenie Sądu Apelacyjnego, Sąd pierwszej instancji zbierając materiał dowodowy, uczynił to w sposób prawidłowy w zakresie norm prawa procesowego. Dokonał przy tym trafnej oceny zebranego w sprawie obszernego materiału dowodowego, wskazując dowody, na których się oparł. Swoje stanowisko w tym zakresie Sąd Okręgowy wyczerpująco i przekonująco uzasadnił. Również przyczyny, dla których niektórym dowodom odmówił waloru wiarygodności umotywowwał w sposób pełny i nie budzący wątpliwości.

Podobnie za chybiony należało uznać zarzut naruszenia art. 328 § 2 k.p.c.

W judykaturze podkreśla się, że z natury rzeczy sposób sporządzenia uzasadnienia orzeczenia nie ma wpływu na wynik sprawy, ponieważ uzasadnienie wyraża jedynie motywy wcześniej podjętego rozstrzygnięcia. Z tego względu zarzut naruszenia przepisu art. 328 § 2 k.p.c. może być usprawiedliwiony tylko w tych wyjątkowych okolicznościach, w których treść uzasadnienia orzeczenia sądu całkowicie uniemożliwia dokonanie oceny toku wyводу, który doprowadził do wydania orzeczenia lub w przypadku zastosowania prawa materialnego do niedostatecznie jasno ustalonego stanu faktycznego (por. wyroki Sądu Najwyższego: z 2 marca 2011r., sygn. II PK 202/10, LEX nr 817516, z 7 stycznia 2010r., sygn. IIUK148/09, LEX nr 577847).

Uzasadnienie zaskarżonego wyroku zawiera wymagane przepisem art. 328 § 2 k.p.c. elementy. Sąd pierwszej instancji przedstawił podstawę faktyczną orzeczenia, zaprezentował ocenę przeprowadzonych dowodów, wskazał również przepisy stanowiące podstawę prawną wydanego rozstrzygnięcia.

Wbrew twierdzeniom apelujących, sporządzone uzasadnienie pozwala odtworzyć motywy, którymi kierował się Sąd rozstrzygając o przedmiocie sporu i nie stoi na przeszkodzie dokonaniu kontroli instancyjnej. Dlatego Sąd Apelacyjny nie podzielił stawianego przez skarżących zarzutu naruszenia art. 328 § 2 k.p.c.

Przy prawidłowo określonej podstawie faktycznej rozstrzygnięcia, zasadne okazały się jednak zarzuty naruszenia prawa materialnego. Powodowie wykazali zasadność dochodzonego przez nich roszczenia o zwrot nakładów, choć nie zasługiwało ono na uwzględnienie w całości co do żądanej przez wysokości.

Istota sporu pomiędzy stronami sprowadzała się do oceny prawnej umowy przez nich zawartej w kontekście możliwości domagania się przez powodów od pozwanego poczynionych przez nich nakładów na nieruchomości.

W sprawie o zwrot nakładów zawsze należy w pierwszym rzędzie ustalić na podstawie jakiego stosunku prawnego czyniący nakłady posiadał nieruchomości i dokonywał nakładów. Jeżeli z właścicielem łączyła go jakaś umowa, należy określić jej charakter oraz to, czy w uzgodnieniach stron uregulowano sposób rozliczenia nakładów. Jeżeli takie uzgodnienia były, one powinny być podstawą 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 przypadkach zawierających własne regulacje co do roszczeń o zwrot nakładów, nie mają zastosowania przepisy art. 224-226 k.c. ani art. 405k.c., a jedynie postanowienia umowy stron lub przepisy szczególne regulujące rozliczenie nakładów w danym stosunku prawnym.

Jeżeli stosunek prawny, na gruncie którego dokonano nakładów, nie reguluje ich rozliczenia, wówczas, zgodnie z art. 230 k.c., mają odpowiednie zastosowanie przepisy art. 224-226 k.c. Przepisy te mają też zastosowanie wprost, gdy nakłady dokonywane były bez wiedzy czy zgody właściciela, a więc nie na podstawie umowy z nim zawartej.

Z kolei przepis art. 405 k.c. znajduje zastosowanie dopiero wówczas, gdy okaże się, że umowa stron, ani przepisy regulujące dany stosunek prawny nie przewidują sposobu rozliczenia nakładów, jak również nie ma podstaw do stosowania wprost lub odpowiednio art. 224-226 k.c. Jeżeli nawet uznać, że czyniący nakłady był posiadaczem zależnym, ale nakłady czynił dla siebie, we własnym interesie, w przekonaniu, że właściciel, zgodnie z umową, zapewni mu stosowane prawo do nich, do roszczenia o ich rozliczenie również ma zastosowanie art. 226 w związku z art. 230 k.c. (por. postanowienie z dnia 5 marca 2009 r. i jego uzasadnienie sygn. akt III CZP 6/09, LEX nr 496385).

W przedmiotowej sprawie w żadnym razie nie można się zgodzić z oceną Sądu Okręgowego, że strony łączyła ważna umowa najmu. Umowa z dnia 25 października 2011 roku wprawdzie była tak nazwana, ale z całą pewnością nie spełniała celu umowy najmu w rozumieniu kodeksu cywilnego, ani wynikającego z niej założenia ekwiwalentności świadczeń.

Według art. 659 § 1 przez umowę najmu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz, który może być oznaczony w pieniądzech lub świadczeniach innego rodzaju.

Jak wynika z jednolitych poglądów doktryny stosunek najmu zawiązuje się na podstawie umowy, w której wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania przez czas oznaczony lub nieoznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz. Stosunek prawny najmu ma charakter dwustronnie zobowiązujący i wzajemny (art. 487 k.c.). Ekwiwalentem świadczenia wynajmującego, które polega na oddaniu rzeczy do używania, jest świadczenie najemcy, polegające na płaceniu umówionego czynszu. W związku z tym najem jest umową odpłatną (J. Gudowski, Komentarz, t. III, cz. 2, 2013, s.390 i n.; W. Czachórski, Zobowiązania, 2007, s. 475).

Z utrwalonego orzecznictwa Sądu Najwyższego jednoznacznie wynika, że do zawarcia umowy najmu dochodzi, gdy strony uzgodnią istotne jej składniki (essentialia negotii), do jakich należą przedmiot najmu i czynsz stanowiący

ekwiwalent za możliwość korzystania z rzeczy. Nie można mówić o zawarciu umowy najmu, jeżeli nie określono w niej czynszu – por. orzeczenie SN z dnia 5 września 1946 r., III C 364/46, OSN(C) 1947, nr 1, poz. 42.

Skoro zapłata czynszu przez najemcę jest odpowiednikiem świadczenia wynajmującego w postaci oddania rzeczy do używania, to uzgodnienie symbolicznego czynszu (na kwotę 1 zł) jest czynnikiem dyskwalifikującym zawartą przez strony umowę jako umowę najmu.

Nie sposób też zgodzić się z wywodem pozwanego zaprezentowanym podczas rozprawy apelacyjnej, że dzisiejsze warunki rynkowe i powszechnie znana okoliczność dużej podaży lokali oferowanych do najmu, skutkują różnego rodzaju zachętami promocyjnymi dla przyszłych najemców. Jak wskazywał pozwany należy do nich np. oferowanie wynajmu lokali, bez obowiązku zapłaty czynszu za pierwsze miesiące trwania umowy. Nie kwestionując stosowania tego rodzaju zachęt dla przyszłych najemców należy zauważyć, że umowa najmu zastrzegająca niepobieranie przez właściciela czynszu przez kilka miesięcy, nie traci swojego odpłatnego charakteru, skoro z góry ustala się w niej przyszłe korzyści i konieczną ekwiwalentność świadczeń.

Nie można też nie zauważać, że strony umowy z dnia 25 października 2011 roku nigdy nie zakładały, że powodowie docelowo będą najemcami nieruchomości, a zatem opisywany rodzaj promocji nie mógł mieć miejsca. Cel zawarcia umowy nazwanej umową najmu powoływany przez powodów został jednoznacznie wskazany przez pozwanego w piśmie kierowanym do powodów z dnia 13 sierpnia 2012 roku (k-29v), w którym podawał „Umowę najmu za 1 złotych miesięcznie otrzymaliście wyłącznie po to, by móc wszcząć procedurę przyłączenia prądu do budynku – zgodnie z umową przedwstępną kupna – sprzedaży. Zgodziłem się abyście państwo wnieśli do domu części swoich rzeczy, ponieważ w grudniu 2011 roku zobowiązaliście się państwo do zakupu nieruchomości do końca marca 2012 roku. Z zobowiązania tego nie wywiązałaście się. W tej sytuacji po raz kolejny żądam natychmiastowego opuszczenia nieruchomości i zdania kluczy. ”

Symboliczność czynszu i ewidentny cel zawarcia umowy z 25 października 2011 roku skutkują koniecznością przyjęcia, że stosunek powstały z mocy tej umowy nie stanowił najmu, lecz był stosunkiem nienazwanym. Treść umowy nienazwanej, może zostać ukształtowana przez strony w granicach wyznaczonych w art. 353¹ k.c. i nie sposób wykluczyć, że znajdują się tam elementy charakterystyczne dla objęcia w posiadanie samoistne.

Poczynione w sprawie ustalenia faktyczne jednoznacznie wykazują, że powodowie mieli oni szerokie uprawnienia w zakresie władania sporną nieruchomością, przez czas poprzedzający zawarcie zaplanowanej przez strony umowy sprzedaży nieruchomości. Tym samym to w ramach tego nienazwanego stosunku prawnego powodowie czynili określone nakłady i władali sporną nieruchomością. Brak przyłącza prądu i potrzeba przeprowadzenia remontu, skutkowały nawiązaniem stosunku prawnego, dający powodom prawo władania nieruchomością i inwestowania w nią, a zatem ich uprawnienia były zbliżone do właścicielskich. Podsumowując powyższe rozważania należy stwierdzić, że jesienią 2011 roku rzeczywistą wolą stron było zawarcie umowy kupna -sprzedaży nieruchomości, a następnie zamieszkanie w niej przez powodów. Taki cel przyświecał stronom w czasie zawierania z 25 października 2011r, a nie cel określony w art. 659 § 1 k.c., polegający na oddaniu rzeczy do używania w zamian za umówiony czynsz.

W tym stanie rzeczy należało stwierdzić, że żądanie powodów zwrotu równowartości poczynionych nakładów, zasługiwało na uwzględnienie, a odpowiednie zastosowanie znajdowały przepisy określające rozliczenia pomiędzy posiadaczem samoistnym, a właścicielem.

Stosownie do art. 224 § 1 k.c. samoistny posiadacz w dobrej wierze nie jest obowiązany do wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy i nie jest odpowiedzialny ani za jej zużycie, ani za jej pogorszenie lub utratę. Nabywa własność pożytków naturalnych, które zostały od rzeczy odłączone w czasie jego posiadania, oraz zachowuje pobrane pożytki cywilne, jeżeli stały się w tym czasie wymagalne (§ 1). Jednakże od chwili, w której samoistny posiadacz w dobrej wierze dowiedział się o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa o wydanie rzeczy, jest on obowiązany do wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy i jest odpowiedzialny za jej zużycie, pogorszenie lub utratę, chyba że pogorszenie lub utrata

nastąpiła bez jego winy. Obowiązany jest zwrócić pobrane od powyższej chwili pożytki, których nie zużył, jak również uiszczyć wartość tych, które zużył (§ 2.).

Przepis art. 226 k.c. stanowi, że samoistny posiadacz w dobrej wierze może żądać zwrotu nakładów koniecznych o tyle, o ile nie mają pokrycia w korzyściach, które uzyskał z rzeczy. Zwrotu innych nakładów może żądać o tyle, o ile zwiększają wartość rzeczy w chwili jej wydania właścicielowi. Jednakże gdy nakłady zostały dokonane po chwili, w której samoistny posiadacz w dobrej wierze dowiedział się o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa o wydanie rzeczy, może on żądać zwrotu jedynie nakładów koniecznych. Samoistny posiadacz w złej wierze może żądać jedynie zwrotu nakładów koniecznych, i to tylko o tyle, o ile właściciel wzbogaciłby się bezpodstawnie jego kosztem.

W przedmiotowej sprawie powodowie wykazali, że wszystkie nakłady były czynione w okresie dobrych relacji stron, zgodnego władania nieruchomością i współpracy dla osiągnięcia zamierzonego celu w postaci zawarcia umowy sprzedaży. Należało więc uznać, że w czasie dokonywania nakładów powodowie byli posiadaczami w dobrej wierze.

Z opinii biegłego sądowego G. T. wynika, że wartość rynkowa nieruchomości, dla aktualnego sposobu wykorzystania, jako przedmiotu prawa własności, w stanie przed dokonaniem nakładów, tj. na dzień 25 października 2011 roku wynosiła 184.500 zł. Natomiast wartość tejże nieruchomości po dokonaniu nakładów, tj. na dzień 25 czerwca 2014 roku, wynosiła 241.000 zł. Biegły podał, że obie wartości są wartościami rynkowymi określonymi z uwzględnieniem rodzaju nieruchomości, jej położenia, sposobu użytkowania, przeznaczenia w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Z., stopnia wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej, stanu zagospodarowania oraz aktualnie kształtujących się cen w obrocie nieruchomościami.

Wartość rynkowa wszystkich nakładów dokonanych na nieruchomości wyniosła 56.500 zł. Kwota ta stanowiła różnicę wartości rynkowej przedmiotowej nieruchomości po dokonaniu nakładów i wartości przed przeprowadzeniem remontu. Dokonanie nakładów zwiększyło wartość rynkową nieruchomości, co zresztą potwierdziła przeprowadzona w toku procesu transakcja sprzedaży nieruchomości innej osobie.

Sąd Apelacyjny rozważał, czy nie należało przyjąć do rozliczeń ceny uzyskanej przez pozwanego ze sprzedaży nieruchomości, czyli 255.000 zł, z której kwota 6.500 zł podlegała zwrotowi z racji uszkodzenia instalacji grzewczej.

W ocenie Sądu powodowie nie wykazali, że uzyskana przez pozwanego cena odpowiadała rzeczywistej rynkowej wartości nieruchomości. W indywidualnych transakcjach znaczną rolę ogrywiają czynniki, które obiektywnie nie mają istotnego znaczenia. Mogą to być np. szczególne preferencje co do nabycia nieruchomości w określonym rejonie miasta, czy np. pośpiech po stronie nabywcy. Tego typu okoliczności miałyby również wpływ na cenę nieruchomości w stanie sprzed przeprowadzenia nakładów, choć ustalenie zakresu tego wpływu nie wydaje się możliwe. Mając to na względzie Sąd uznał, że porównaniom powinny podlegać ceny zobiektywizowane, czyli ustalone według tych samych zasad, a takimi niewątpliwie były ceny wyliczone przez biegłego.

W ocenie Sądu Apelacyjnego nie znajdowało uzasadnienia odnoszenie ceny sprzedaży nieruchomości uzyskanej z jednej transakcji do ceny wyliczonej przez biegłego. Dlatego też zdaniem Sądu to ustalona przez biegłego kwota 56.500 zł, a nie cena sprzedaży winna stanowić podstawę do rozliczenia stron.

Na tle poczynionych w sprawie ustaleń faktycznych nie budziło wątpliwości, że powodowie w okresie od dnia 1 lipca 2012 roku do dnia 24 czerwca 2014 roku korzystali z nieruchomości jako posiadacze w złej wierze, wobec czego pozwany mógł skutecznie domagać się wynagrodzenia za korzystanie przez nich z nieruchomości. Z ustaleń faktycznych poczynionych na podstawie opinii biegłego J. K. wynika, że wysokość należnego pozwanemu wynagrodzenia wynosi 24.540 zł, a zatem do tej kwoty zasadny był zgłoszony przez pozwanych zarzut potrącenia z należnej powodom kwoty 56.500 zł.

W pozostałym zakresie podniesiony zarzut nie podlegał uwzględnieniu. Odstępując od przyjęcia do wyliczeń ceny sprzedaży nieruchomości, bezprzedmiotowe stało się odliczenie kwoty 6500 zł zwróconej przez pozwanego nabywcy.

Jeśli chodzi o kwotę 13.400 zł stanowiącej w ocenie pozwanych ich straty spowodowane remontem przeprowadzonym przez powodów, a polegające na wyrzuceniu starych drzwi i okien wymontowanych przez powodów, wymiany elementów instalacji grzewczej, celem ogrzewania węglowego, a nie gazowego, czy usunięcia znajdującego się w mieszkaniu aneksu kuchennego. Odnosząc się do tych twierdzeń należy przede wszystkim podać, że pozwani nie udowodnili, że ich szkoda wynosiła 13.400 zł.

Poza tym należy zgodzić się z oceną Sądu Okręgowego, że skoro nakłady poczynione przez powodów należy oceniać jako wartość dodatnią, skutkującą zwiększeniem wartości całej nieruchomości, to nie mogą być jednocześnie ujmowane w kategorii szkody doznanej przez pozwanych. Nie można też pomijać faktu, że wycena nieruchomości w stanie sprzed remontu uwzględniała, że dom ma zamontowane okna, drzwi, ma instalację grzewczą. Tym samym zarzut potrącenia pozwanych z racji powoływanych przez nich szkód nie został wykazany ani co do zasady, ani co do wysokości określonej na 13.400 zł i podlegał oddaleniu.

Z tych wszystkich względów, Sąd Apelacyjny na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. zmienił zaskarżony wyrok i zasądził na rzecz powodów od pozwanego kwotę 31.960 zł, stanowiącą różnicę pomiędzy wartością poczynionych przez powodów nakładów na nieruchomość pozwanego, a należnemu mu wynagrodzeniu za bezumowne korzystanie z nieruchomości.

O żądanych odsetkach od zasądzonej kwoty Sąd orzekł na podstawie art. 481 k.c. zasądzając jej od daty 25 stycznia 2013 roku, wobec doręczenia odpisu pozwu pozwanemu w dniu 24 stycznia 2014 roku (k-86). Sąd uwzględnił zmianę treści tego przepisu, która nastąpiła od dnia 1 stycznia 2016 roku. W pozostałej części powództwo zostało oddalone, jako nieudowodnione.

Na podstawie zaś art. 385 k.p.c., oddaleniu podlegała dalej idąca apelacja powodów, jako bezzasadna.

W konsekwencji wydania orzeczenia reformatoryjnego zmianie podlegało także rozstrzygnięcie o kosztach procesu.

Skarb Państwa – Sąd Okręgowy w Łodzi poniósł koszty sądowe w łącznej kwocie 10.099,99 zł. Powodowie ponieśli koszty w wysokości 2.000 zł, na którą składała się opłata od pozwu oraz koszty wynagrodzenia biegłego sądowego. Pozwany poniósł koszty w kwocie 1.500 zł. Koszty sądowe, które zostały poniesione w sprawie wyniosły łącznie 13.599,99 złotych. Powodowie wygrali w pierwszej instancji w 30 %, zaś pozwany wygrał w 70 %.

Wobec powyższego należało nakazać pobranie na rzecz Skarbu Państwa Sądu Okręgowego w Łodzi na podstawie art.113 ust. 1 ustawy z 25 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (t.j. Dz.U. z 2010 r. Nr 90, poz. 594 ze zm.) w związku z art. 100 k.p.c. tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych solidarnie od powodów z zasądzonego roszczenia kwotę 7.520 zł, zaś od pozwanego kwotę 2.580 zł. Jeśli chodzi o koszty zastępstwa procesowego, to zasądzeniu od pozwanego podlegało 30% kosztów tj. 1080 zł (30% z 3600 zł).

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd drugiej instancji orzekł zgodnie z zasadą ich stosunkowego rozdzielania na podstawie art. 100 k.p.c. Podkreślenia wymaga, że wartość przedmiotu zaskarżenia była niższa niż wartość przedmiotu sporu dochodzona przed Sądem I instancji i wynosiła 80.500 zł. Tym samym uległo zmianie procentowe rozliczenia wygranej do przegranej. Powodowie wygrali postępowanie apelacyjne w 40 %, zaś pozwany przegrał je w 60%.

W tej sytuacji Sąd zasądził na rzecz powodów od pozwanego kwotę 1.440 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego od uwzględnionej części apelacji. Na podstawie zaś art.113 ust. 1 ustawy z 25 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (t.j. Dz.U. z 2010 r. Nr 90, poz. 594 ze zm.) w związku z art. 100 k.p.c. należało nakazać pobranie na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Łodzi od powodów solidarnie kwoty 2.415 zł z zasądzonego roszczenia, zaś od pozwanego kwotę 1.610 zł tytułem nieuiszczonej opłaty od uwzględnione części apelacji.