

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 30 listopada 2012 roku, skierowanym przeciwko M. S. , A. W. i W. W. (1) wnieśli o solidarne zasądzenie od pozwanego na ich rzecz kwoty 107.784 zł z tytułu zwrotu nakładów na nieruchomości pozwanego, zadatku w podwójnej wysokości i naprawienia szkody jaka wynikła z niezawarcia umowy sprzedaży nieruchomości z winy pozwanego. Ponadto powodowie wnieśli o zasądzenie zwrotu kosztów postępowania w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych . W uzasadnieniu żądania powodowie wskazali, iż w dniu 1 grudnia 2011 roku zawarli z pozwanym umowę przedwstępną sprzedaży nieruchomości należącej do pozwanego. Umowa została zawarta w formie pisemnej. Strony zobowiązały się zawrzeć umowę przyrzeczoną najpóźniej do 28 lutego 2012 roku za cenę 240.000 złotych . Umowa była aneksowana kilkakrotnie. Ostatecznie nie doszło do zawarcia umowy przyrzeczonej z powodu nie dostarczenia przez pozwanego pozwolenia na użytkowanie budynku mieszkalnego, co z kolei było powodem nie udzielenia małżonkom W. kredytu przez bank. Równoległe z ww umową strony zawarły umowę najmu nieruchomości, w której miesięczny czynsz został ustalony na 1 zł miesięcznie. Umowa ta miała na celu ułatwienie nabywcom zawarcia umów o dostarczanie mediów. Faktycznie zaś była to umowa pozorna. Powodowie objęli nieruchomość w posiadanie i dokonali na niej licznych nakładów i remontów, licząc na zawarcie umowy przyrzeczonej. Tymczasem pozwany odmówił wydania im niezbędnych dokumentów i w dniu 30 czerwca 2012 roku wypowiedział umowę najmu . Koszty wykonania przyłącza prądu wynosiły 1.535,93 złotych, opłaty za mapy i wypisy 218,50zł , przydomowa oczyszczalnia ścieków 6.500 złotych wykonie instalacji wod- kan i co 5.677,30 złotych. Na meble kuchenne powodowie wydali 2.900 złotych, pozostałe prace remontowe to wydatek w kwocie 29.850 złotych. Ponadto przy zawarciu umowy powodowie uiszcili na rzecz pozwanego kwotę 5.000 zł zadatku. Jako podstawę prawną powództwa powodowie wskazali art.226 k.c.

(pozew k- 3-8)

W odpowiedzi na pozew z dnia 31 stycznia 2013 roku pozwany nie uznał powództwa i wniósł o jego oddalenie. Pozwany podniósł, iż powodowie przez cały czas władają jego nieruchomością i wezwał ich do wydania mu jej. Pozwany wskazał, iż dopiero po wydaniu mu nieruchomości będzie mógł wypowiedzieć się czy zatrzyma część nakładów, czy też będzie żądał ich zabrania . Tymczasem nie ma wiedzy co do zakresu i rodzaju nakładów poniesionych przez małżonków W.. Dodał, iż znaczna część wskazanych w pozwie prac została wykonana bez jego wiedzy i zgody oraz niepotrzebnie. Część z tych prac jest nielegalna. Nieruchomość została wydana powodom z stanie dobrym, z istniejącymi instalacjami, drzwiami i oknami. Nie było zatem potrzeby wymiany instalacji i stolarki. Jeśli chodzi o drobne naprawy, czy malowanie ścian, to prace te obciążają najemcę. Pozwany podniósł, iż strony obowiązywała ważna umowa najmu, którą wypowiedział , dlatego też powodowie nie są posiadaczami samoistnymi w dobrej wierze, a posiadaczami zależnymi w złej wierze.

Jeśli chodzi o dokument pozwolenia na użytkowanie – nie był on potrzebny i wymagany dla budynków mieszkalnych. Pozostałe zaś dokumenty dostarczył powodom. Pozwany wskazał, iż to powodowie zwlekali z zawarciem umowy sprzedaży i to z ich winy nie doszło do jej zawarcia. Powodowie nie uzyskali bowiem kredytu, gdyż nie mieli zdolności kredytowej. Nie mieli środków na wkład własny i dlatego nie chcieli zawrzeć umowy. Dodatkowo pozwany zarzucił złe wyliczenie należności dochodzonych w pozwie.

(odpowiedź na pozew k- 87-95)

Na wniosek powodów, Sąd postanowieniem zapadłym na rozprawie w dniu 21 października 2013 roku, wezwał do udziału w sprawie w charakterze pozwanej także E. S. – żonę pozwanego. Wobec powyższego powodowie zażądali zapłaty dochodzonej pozwem kwoty od pozwanych solidarnie.

(protokół rozprawy k- 143 v)

Pozwana także nie uznała powództwa. Ponadto pismem z dnia 19 stycznia 2015 roku pozwani zgłosili zarzut potrącenia z ewentualnie należnej powodom kwoty łącznie kwotę 43.233 zł .

(zarzut potrącenia k- 469 - 470)

Pismem z dnia 8 czerwca 2015 roku pozwani rozszerzyli zarzut potrącenia do kwoty 44.449 złotych , w tym:

- 24.540 zł z tytułu odszkodowania za bezumowne użytkowanie przez powodów nieruchomości pozwanego za okres od 1 lipca 2012 roku do 24 czerwca 2014 roku,
- 13.400 zł z tytułu odszkodowania za straty pozwanego spowodowane remontem powodów,
- 6.500 zł z tytułu straty pozwanego powstałej w wyniku niewłaściwej eksploatacji domu przez powodów ,
- 9 zł z tytułu czynszu za najem za okres od października 2011 roku do czerwca 2012 roku.

(zarzut potrącenia k- 539-540)

Powodowie nie uznali zarzutu potrącenia.

Z uwagi na podjęcie pertraktacji przez strony, postanowieniem z dnia 20 marca 2013 roku Sąd zawiesił postępowanie na zgodny wniosek stron. W celu kontynuacji pertraktacji rozprawa była także dwukrotnie odraczana. Pozwani, w obecności Sądu udzielili powodom pełnomocnictwa do zgromadzenia wszelkich niezbędnych do uzyskania kredytów dokumentów. Rozmowy nie przyniosły jednak rezultatu.

(postanowienie o zawieszeniu postępowania k- 128, pełnomocnictwo k- 164)

### **Sąd Okręgowy ustalił, co następuje:**

Od jesieni 2011 roku strony prowadziły rozmowy dotyczące zakupu nieruchomości pozwanego.

W dniu 25 października 2011 roku pomiędzy A. W. a M. S. 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 1 złotych i miał być płatny do dnia 10 tego 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, iż przypadku sprzedaży domu najemca ma prawo pierwokupu.

(niesporne, umowa najmu k-22)

W dniu 1 grudnia 2011 roku oboje powodowie i pozwany zawarli przedwstępną umowę sprzedaży nieruchomości położonej na ulicy (...) (działka (...)) i K.(...) (działka numer (...)), dla których to w Sądzie Rejonowym w Zgierzu prowadzone są księgi wieczyste o numerze (...). Na mocy decyzji Prezydenta Miasta Z. nieruchomości te miały stanowić jedną. Strony ustaliły, iż akt notarialny dotyczący nabycia nieruchomości zostanie zawarty najpóźniej do dnia 28 lutego 2012 roku. Cena za nieruchomość została ustalona na kwotę 240.000 złotych . Na poczet ceny miał zostać zapłacony zadatek w kwocie 5.000 zł. Strony postanowiły, iż w przypadku nie wykonania umowy kupna – sprzedaży przez sprzedającego 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. (...),

- wykonania we własnym zakresie przyłącza elektrycznego i instalacji elektrycznej na kupowanej nieruchomości,
- 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. Zadek został zapłacony. Pozwany wydzielił geodezyjnie działki .

(umowa przedwstępna k- 14, niesporne )

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 zł, 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 .

(umowy k- 15-18)

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

(umowy k-19 i 20)

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

(zobowiązanie k-21)

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 zł miesięcznie. W piśmie tym pozwany wskazał, iż mimo jego wielokrotnych wezwań powodowie nie zawarli umowy sprzedaży z powodu braku środków finansowych i nie otrzymania kredytu.

(pismo k- 23)

W odpowiedzi na powyższe pismo powodowie wskazali, iż 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, , iż umowa najmu w dalszym ciągu obowiązuje.

(pismo k- 24)

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.

(niesporne)

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 prądowłórczego, gdyż do remontu było potrzebne więcej mocy. Nie konsultowali tego z pozwany.

(zeznania powódki k- 551v- 00:25:53 i powoda k- 552 – 00:34:47)

Powodowie systemem gospodarczym i przy pomocy zatrudnionych fachowców przeprowadzili kapitalny remont budynków. Dokonali 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 w innym miejscu, niż była łazienkę . Zamontowano nową umywalkę, wannę, a w kuchni szafki na zamówienie.

(zeznania powódki k- 180 00:08:42-00:30:02 oraz k-551v 00:21:31 , zeznania powoda k-181 00:32:58- 00:41:16, pozwanej- 182 v 00:59:37- 01:02:25, świadków K. J. k- 142v- 143 00:08:08 – 00:19:18, W. W. k- 144 -00:34:23-00:47:53, Z. W. – 144v 00:50:09- 00:59:49, )

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 co i ciepłej wody, kominka grzewczego, drzwi okien i sufitów. Pozwany wezwał także powodów do zapłaty odszkodowania w kwocie 24.000 zł za bezumowne korzystanie z nieruchomości za okres od 1 lipca 2012 roku do 30 czerwca 2013 roku.

(pismo k- 423-424 wraz z potwierdzeniem odbioru k- 422)

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 zł, wewnętrznej instalacji sanitarnej – 4.091 złotych. Zewnętrznej instalacji kanalizacji sanitarnej- przydomowej oczyszczalni ścieków wraz z podłączeniem do budynku wynosi 6.130 złotych . Jedynie ta ostanía 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 działce (...), 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.

(opinia biegłego G. T. k- 198-257, opinia ustna k- 400v 00:03:51-00:29:27)

Za przyłącze elektryczne do posesji powodowie zapłacili 1.535,93 złotych. Za wyciągnięcie map i wypisów 79,50 złotych .

(kalkulacja- 31, rachunki 32-34)

Powodowie przed przystąpieniem do prac remontowych, sprzedali mieszkanie, za które otrzymali 115.000 złotych . Część tych środków przeznaczyci na remonty

(zeznania powódki k- 180 00:08:42)

W księdze wieczystej nieruchomości o numerze (...) sporna nieruchomość ma powierzchnię 631 m2 i jest ujawniona jako gruntowa, zaś jako właściciel M. S..

(wydruk z księgi k- 260-269)

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.

(decyzje i inwentaryzacja k- 275-289, oświadczenie architekta Z. T. k- 168-169, pisma k- 172 i 173)

W decyzji podatkowej dotyczącej spornej nieruchomości powierzchnia budynków mieszkalnych wynosi 114,60 m<sup>2</sup>.

(decyzja k-35)

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.

(zeznania powódki k- 180 00:11:00 , świadka P. S. k- 145 01:03:14 – 01:26:46)

W dacie ubiegania się o kredyt oboje małżonkowie pracowali i zarabiali – powód około 1.700 zł netto, a powódka 1300 zł netto. Powodowie mieli na utrzymaniu 1 dziecko.

(zaświadczenia o zarobkach k- 69,70, niesporne)

Powodowie wydali pozwanym nieruchomość oraz klucze do niej w dniu dokonywania oględzin przez biegłego T. tj. w dniu 25 czerwca 2014 roku . Przy wyprowadzce małżonkowie W. zabrali meble kuchenne, łazienkowe, żyrandole, lampy, część gniazd elektrycznych.

(zeznania powódki k- 551v- 00:21:31 i powoda k- 552 – 00:34:47)

Po wykonanych remontach część mieszkalna nieruchomości ma powierzchnię 81,30 m<sup>2</sup> , zaś użytkowa 78,33m<sup>2</sup>. Składa się ona z kuchni, 3 pokoi, łazienki i kotłowni.

(inwentaryzacja zrobiona przez biegłego k- 514)

W dniu 28 sierpnia 2014 roku powód sprzedał sporną nieruchomość K. W. i M. P. (1) za cenę 255.000 złotych. Część ceny, w kwocie 251.500 zł została pokryta przez nabywców z kredytu udzielonego przez Bank (...) S.A. Przed zawarciem umowy nie była robiona inwentaryzacja.

(odpis aktu notarialnego k- 418-420, zeznania pozwanego k- 552- 00:42:48 )

Nowi nabywcy odkupili od powodów przyłącze za cenę z rachunku.

(niesporne)

Już po sprzedaży nieruchomości pozwany pokrył koszty prac związanych z zamrażnięciem instalacji i grzejników.

(oświadczenie D. T., rachunki k- 411, 413-416)

Dnia 22 września 2014 roku K. W. złożył oświadczenie , że otrzymał od M. S. 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, iż otrzymał od pozwanego kwotę 2.000 zł z tytułu odszkodowania za zniszczenie elementów instalacji co , zaś w dniu 12 października 2014 roku kwoty 3.000 zł z tego samego tytułu.

(oświadczenia k- 426,427, 430)

Realna stawka czynszu możliwego do uzyskania z tytułu wynajmu spornej nieruchomości to kwota 1.028 zł 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 .

(opinia biegłego J. K. k- 499- 513)

Powyższych ustaleń Sąd dokonał w oparciu o załączone do akt dokumenty, których autentyczność nie była kwestionowana, zeznania świadków oraz stron. Wysokość poniesionych na nieruchomość nakładów, ich charakter oraz wartość nieruchomości została ustalona w oparciu o opinie biegłego rzeczoznawcy G. T. (2). Jeśli zaś chodzi o możliwy do uzyskania czynsz najmu, Sąd oparł się o opinię biegłego J. K.. Opinie te są spójne , logiczne i zawierają odpowiedzi na wszystkie pytania Sądu. Pozwany kwestionował opinię biegłego T., formułując pod jej adresem szereg zarzutów, które to jednak nie mogą się ostać. Pozwany w sposób bardzo emocjonalny podchodził do każdej czynności procesowej, także opinii biegłego, wytykając jej błędy, których nie było. Twierdzenia zatem pozwanego Sąd potraktował wyłącznie jako polemikę z opinią strony nie zadowolonej z wniosków.

Dla potrzeb niniejszej sprawy niezbędne było ustalenie wartości rynkowej, tak nieruchomości, jak i nakładów powodów, gdyż tylko taka wartość ma realny wpływ na „zwiększenie wartości nieruchomości” . Dlatego też Sąd oddalił wniosek powodów o dopuszczenie dowodu z opinii uzupełniającej biegłego T. o przeszacowanie nakładów wedle ich wartości odtworzeniowej.

Ponieważ biegły ustalił stan nieruchomości na datę oględzin z dnia 25 czerwca 2014 roku i w tym samym dniu powodowie wydali pozwanym nieruchomość, Sąd oddalił wnioski dowodowe pozwanego o przesłuchanie świadków T. Ś., K. W. i M. P. (2) na okoliczność stanu technicznego posesji i jej rzeczywistej wartości. Ustalenie wartości nieruchomości jest dziedziną zastrzeżoną dla rzeczoznawcy , a świadkowie nie posiadają wiadomości specjalnych aby tę okoliczność ustalać. W trakcie oględzin biegły wykonał zdjęcia nieruchomości , które przedstawiają jej stan techniczny. Jeśli chodzi o okres późniejszy , to powodowie nie mieli już dostępu do posesji i wpływu na jej stan. Na marginesie wskazać należy, iż wartość rynkowa okazała się wyższa gdyż pozwany sprzedał nieruchomość 2 miesiące po wydaniu jej za cenę 255.000 złotych .

Sąd oddalił także wniosek pozwanych o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego do spraw budownictwa na okoliczność strat poniesionych przez pozwanych na skutek remontów powodów. Skoro bowiem biegły T. wycenił nakłady powodów jako wartość dodatnią, wpływającą na zwiększenie wartości całej nieruchomości, ustalenie okoliczności przeciwnej za pomocą innego biegłego jest po prostu niemożliwe.

Z tych samych powodów Sąd oddalił wniosek pozwanych o dokonanie oględzin zniszczonych przedmiotów, czy przesłuchanie świadka T., zgłoszony w dniu 15 stycznia 2015 roku. Pozwany w swych zeznaniach przyznał, iż pozostawił nieruchomość do dyspozycji powodów wraz z częściowym wyposażeniem. Umówiona cena dotyczyła bowiem także wyposażenia. Powodowie mogli zatem zrobić z tym wyposażeniem co chcieli. Pozwany nie domagał się wydania tych przedmiotów. Dlatego też Sąd pominął dowód z prywatnej opinii rzeczoznawcy P. B. sporządzonej na zlecenie pozwanego na okoliczność wartości szkód w budynku mieszkalnym spowodowanych dokonaniem nakładów. Prawdą jest, że powodowie wymienili stolarkę czy instalacje , niszcząc stare , zastane na posesji. Niewątpliwym jest jednak, że pozwany odzyskując nieruchomość , dostał ją z nową stolarką i instalacjami. Żądanie zatem zapłaty za zniszczenie instalacji i stolarki oraz posiadanie przez pozwanego nowych, stanowiących integralną część nieruchomości i wchodzących w skład ceny za nią, spowodowałoby podwójną korzyść pozwanego. Jest to rozumowanie nie uprawnione.

Na ostatniej rozprawie Sąd , na podstawie art. 207 §6 i 217 §3 k.p.c. pominął wnioski dowodowe zgłoszone przez pozwanych o dopuszczenie dowodu z zeznań świadków oraz kolejny wniosek o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego rzeczoznawcy. Wnioski te służyły bowiem jedynie przedłużeniu postępowania.

Sąd nie dał wiary zeznaniom powoda, iż przed sprzedażą nieruchomości w sierpniu 2014 roku pozwani przeprowadzili jej inwentaryzację jako niewiarygodnym . Pozwani wprost zaprzeczyli tej okoliczności i wnieśli o przesłuchanie nabywców nieruchomości na te właśnie okoliczność. Sąd oddalił ten wniosek jako niepotrzebny dla niniejszego rozstrzygnięcia. Gdyby bowiem ta okoliczność była prawdziwa, to powodowie jako osoby zainteresowane jej wykazaniem, zgłosiliby wnioski dowodowe w tym zakresie. Nie uczynili tego jednak powodując, iż ich twierdzenia Sąd potraktował jako niewiarygodne.

Sąd nie dał wiary także zeznaniom pozwanego, że nie wiedział o czynionych na posesji robotach i się na nie w ogóle nie zgadzał. Są to, w świetle zgromadzonych w sprawie dowodów, twierdzenia niewiarygodne. Po pierwsze pozwany mieszkał po sąsiedzku. Po wtóre nieprawdopodobnym jest aby przedłużający się termin zawarcia umowy przyrzeczonej nie spowodował spotkań stron na posesji i zainteresowania pozwanego. Po trzecie wreszcie pozwany przyznał w swych zeznaniach, że w kwietniu 2012 roku odwiedził powodów i stwierdził „że bardzo dużo pieniędzy zostało przez nich wydanych na remont”. Wszystkie te okoliczności powodują, iż najbardziej prawdopodobna jest wersja , że pozwany wiedział o zamiarze dokonywania remontu, o jego prowadzeniu i dorozumianie się na niego godził, chociaż nie znał jego zakresu. Powodowie zamiast dokonać niezbędnych prac odświeżających i adaptacyjnych, przeprowadzili remont kapitalny dostosowujący dom do ich potrzeb, który wobec faktu nie zawarcia jeszcze umowy był ryzykowny.

Zasadniczy spór pomiędzy stronami dotyczył podstawy prawnej dochodzonego roszczenia, a tym samym możliwości domagania się rozliczenia i zwrotu nakładów. Sytuacja procesowa była o tyle dynamiczna i zmienna, że dopiero w trakcie procesu rzecz została przez powodów wydana.

### **Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

W ocenie Sądu strony łączyła ważna umowa najmu. Nie była to, jak twierdzą powodowie umowa pozorna. Została ona zawarta przed umową przedwstępną i zawierała wszystkie niezbędne dla tejże umowy, a wynikające z art. 659 k.c. elementy. Wersja pozwanego jest, w ocenie Sądu przekonująca. Powodowie chcieli bowiem w jego domu przetrzymać 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. Strony łączyły zatem dwie wzajemnie uzupełniające się umowy – przedwstępna i najmu.

Dwie umowy regulowały 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 ( por. wyrok S.A. w Gdańsku z dnia 16 października 2013 roku, w sprawie I Aca 468/13, Legalis). W rozpoznawanej sprawie cel zawarcia umów był oczywisty. 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, 226 ani też art. 405 i następne nie znajdują w takim przypadku zastosowania. Mimo, iż stroną umowy była tylko powódka, w myśl art. 680<sup>1</sup> § 1 k.c. 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 bowiem samodzielnie wszystkie zagadnienia związane z nakładami czynionymi na wynajętą rzecz, w tym kwestię nakładów koniecznych, jak i ulepszeń (por. I ACa 313/13 - wyrok SA Łódź z dnia 12-08-2013)

Stosownie do treści art. art. 676 k.c. Jeżeli najemca ulepszył rzecz najętą wynajmujący, w braku odmiennej umowy, może według swojego wyboru albo zatrzymać ulepszenia za zapłatą sumy odpowiadającej ich wartości w chwili zwrotu albo żądać przywrócenia stanu poprzedniego. W przedmiotowej sprawie strony nie uregulowały w żadnej z umów kwestii zwrotu za nakłady. Jedynie w umowie przedwstępnej powodowie oświadczyli, iż remontów dokonują na własne ryzyko. Przy czym bez znaczenia pozostaje w tym wypadku okoliczność czy nakłady były dokonywane wbrew woli właściciela. Należy zwrócić ich wartość o tyle o ile zwiększają wartość rzeczy w chwili ich wydania. Niemal wszystkie nakłady dokonane na nieruchomości zostały określone przez biegłego jako użyteczne czy zbytkowne. Rzeczywiście nakłady związane z zaadaptowaniem dalszej części budynku, założenie instalacji wodnej, kanalizacyjnej, elektrycznej, czy centralnego ogrzewania należy traktować jako nakłady ulepszające skoro 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 KC. 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 (por wyrok S A Białystok z dnia 20 grudnia 2013 roku, A Ca 608/13

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 ( wyrok Sądu Najwyższego z dnia 12 września 2013 roku, IV CSK 44/13)

Jako jedyny nakład konieczny, biegły uznał budowę oczyszczalni ścieków za kwotę 6130 zł. W ocenie Sądu 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 zł za wewnętrzną instalację elektryczną. Pozwani zgłosili jednak skuteczny zarzut potrącenia.

Żądanie zwrotu za pozostałe nakłady jest bezzasadne. O zbytkowości tych nakładów świadczy choćby umowa przedwstępna. Powodowie chcieli kupić nieruchomość za 240.000 zł 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.663kc ).

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, wdzierzał lub oddał do odpłatnego korzystania na podstawie innego stosunku prawnego (por. wyr. SN z 15.9.2005 r., II CK 61/05, Legalis). Zdaniem Sądu Najwyższego, właściwym kryterium wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy powinna być kwota, jaką posiadacz w normalnych okolicznościach musiałby zapłacić właścicielowi, gdyby posiadanie było zgodne z prawem (por. wyr. SN z 23.5.1975 r., II CR 208/75, Legalis). Wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy pokrywa także normalne zużycie rzeczy będące następstwem prawidłowego jej używania. Odszkodowanie za zużycie (pogorszenie) rzeczy obejmuje zatem tylko takie zużycie, które wykracza poza następstwa prawidłowego jej używania. W przeciwnym razie trzeba by przyjąć, że na posiadacza został nałożony obowiązek podwójnej zapłaty, czym właściciel rzeczy zostałby bezpodstawnie wzbogacony (por. wyr. SN z 26.2.1969 r., II CR 13/69, BSN 1969, Nr 10, poz. 169). O wysokości należnego właścicielowi wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości decydują stawki rynkowe za korzystanie z danego rodzaju rzeczy w określonych warunkach i czas posiadania rzeczy przez adresata roszczenia (por. wyr. SN z 7.4.2000 r., IV CKN 5/00, Legalis).

W świetle nie kwestionowanej przez strony opinii biegłego K. pozwany mógł osiągnąć za lokal czynsz ponad 1000 zł miesięcznie. Taką właśnie kwotę zaproponował pozwany powodom po wypowiedzeniu umowy. Powodowie nie wyrazili zgody. Zatem odszkodowanie za okres od 1lipca 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 w tym zakresie oraz w zakresie zaległego czynszu w kwocie 9 zł uznał zarzut potrącenia za zasadny. Za nieuprawniony należało uznać zarzut w szerszym zakresie, a mianowicie dotyczącym 13.400 zł z tytułu odszkodowania za straty pozwanego spowodowane remontem powodów i 6.500 zł z tytułu straty pozwanego powstałej w wyniku niewłaściwej eksploatacji domu przez powodów.

Skoro bowiem, w świetle przyjętej przez Sąd opinii biegłego T., remont przeprowadzony przez powodów zwiększył wartość nieruchomości, to nie mógł tym samym spowodować jej zmniejszenia. Jeśli zaś chodzi o kwoty wypłacone nowym nabywcom nieruchomości, czy naprawy instalacji po jej zamrażnięciu, 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 zł a później dopłacał nabywcom dodatkowe kwoty za rzekome straty. Czynił to na własne ryzyko i koszt.

W myśl art. 498 § 2 k.c. skutek potrącenia obie wierzytelności umarzają się nawzajem do wysokości wierzytelności niższej.

Jak to już było podniesione wyżej jako zasadne Sąd uznał żądanie zwrotu przez powodów łącznie kwoty 9.345 zł. Ponieważ jednak pozwani skorzystali z zarzutu potrącenia roszczenie powodów podlegało oddaleniu.

Powodowie domagali się także żądania zwrotu zadatku w podwójnej wysokości (10.000 zł) na podstawie art. 394 §1 k.c. . Zadek w sprawie niniejszej stanowił zaliczkę na poczet przyszłej ceny nieruchomości. Pozwany przyznał fakt otrzymania zadatku w kwocie 5.000 zł przy zawarciu pierwszej umowy. Kwota zadatku weszła do majątku wspólnego małżonków S.. W ocenie Sądu powodowie, wbrew ciężącemu na nich obowiązku 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 powodów 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. Prawdopodobnym ( lecz nie pewnym) jest , iż należało przeprowadzić inwentaryzację, za którą żadna ze stron nie chciała płacić. 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.

Z przyczyn podanych wyżej za bezzasadne Sąd uznał także 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 .

Nawet gdyby przyjąć , że to z winy pozwanego nie doszło do zawarcia umowy, pozwanemu przysługuje skuteczny zarzut potrącenia w łącznej kwocie 24.549 złotych.

Żądanie przeciwko E. S. Sąd 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 krio ) . Z przyczyn jednak podanych wyżej roszczenie to podlegało oddaleniu jako bezzasadne.

O kosztach procesu Sąd orzekł w oparciu o przepis art. 98 k.p.c. w zw. z art. 105 k.p.c. stosując zasadę odpowiedzialności za wynik procesu. Na zasądzoną na rzecz pozwanych kwotę składa się zaliczka na poczet wynagrodzenia biegłego w kwocie 1.500 złotych .

z/ odpisy wyroku wraz z uzasadnieniem doręczyć pełnomocnikowi powodów i pozwanym.