

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 11 czerwca 2021 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu XIV Zamiejscowy Wydział Cywilny z siedzibą w Pile

w składzie następującym:

Przewodniczący: sędzia Marcin Garcia Fernandez

Protokolant: st. sekr. sąd. Dorota Krygiółka

po rozpoznaniu w dniu 11 czerwca 2021 r. w Pile

na rozprawie

sprawy z powództwa **D. D. (1)**

przeciwko **P. D. (D.) i K. S. (1)**

o zapłatę

I. zasądza od pozwanego P. D. na rzecz powoda D. D. (1) **70.000** (siedemdziesiąt tysięcy) **zł** z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 3 kwietnia 2021 r. do dnia zapłaty;

II. w stosunku do pozwanego P. D. w pozostałym zakresie powództwo oddala;

III. w stosunku do pozwanej K. S. (1) oddala powództwo w całości;

IV. zasądza od pozwanego P. D. na rzecz powoda 6.543,50 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia uprawomocnienia się niniejszego wyroku do dnia zapłaty tytułem zwrotu kosztów procesu;

V. zasądza od powoda na rzecz pozwanej K. S. (1) 5.417 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia uprawomocnienia się niniejszego wyroku do dnia zapłaty tytułem zwrotu kosztów procesu.

Marcin Garcia Fernandez

## UZASADNIENIE

W pozwie z 2 stycznia 2020 r. powód D. D. (2) wniósł o zasądzenie solidarnie od pozwanych P. D. i K. S. (1) na swoją rzecz 90.000 zł z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od 12 lipca 2019 r. do dnia zapłaty oraz kosztów procesu według norm przepisanych z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od uprawomocnienia się wyroku do dnia zapłaty.

W uzasadnieniu pozwu powód wyjaśnił, że pozwani są rodzeństwem a on jest ich siostrzeńcem. Pozwani są współwłaścicielami nieruchomości położonej w (...) w udziałach 7/8 pozwany i 1/8 pozwana. Na nieruchomości znajduje się budynek mieszkalny oraz garaż. Budynek mieszkalny zajmują pozwany, jego ojciec F. D. i brat K. D.. W 2016 r. F. D. i pozwany obiecali mu darowanie w/w nieruchomości, po dokonaniu przez niego nakładów na nią. O tych ustaleniach została poinformowana pozwana i wyraziła na nie zgodę. Rozpoczął dokonywanie nakładów, będąc w usprawiedliwionym przekonaniu, że nieruchomość stanie się jego własnością. Pozwany brał czynny udział w pracach a pozwana widziała ich postępy. Łączyła go z pozwanymi umowa nienazwana, do której stosuje się art. 226 § 1 k.c. Dokonywał nakładów we własnym imieniu i na swoją rzecz, we własnym interesie i za zgoda pozwanych. Dochodzona

kwota stanowi wartość jego nakładów i odpowiada zwiększeniu wartości nieruchomości w ich wyniku. W dniu 3 października 2019 r. zaproponował pozwanemu polubowne rozwiązanie sporu przez dobrowolne zapłacenie 90.000 zł, jako minimum tego, o ile zwiększyła się wartość nieruchomości. Żądanie tej sumy jest tym bardziej uzasadnione, że bezsporne jest, że wartość nakładów jest nie niższa niż 70.000 zł, bo taką kwotę pozwany uznał podczas spotkania 3 października 2019 r. Wówczas doszło do osiągnięcia konsensusu między nimi co do wysokości i sposobu uiszczenia należności z tytułu nakładów. Pozwany zobowiązał się do zapłaty 70.000 zł w ciągu półtora roku i zgodził się na poddanie się egzekucji w akcie notarialnym. W tym celu zostało umówione spotkanie w kancelarii notarialnej, jednak pozwany nie stawił się na nie.

W odpowiedzi na pozew pozwana K. S. (1) wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie na jej rzecz kosztów procesu według norm przepisanych. W uzasadnieniu pozwana przyznała, że jest współwłaścicielem przedmiotowej nieruchomości w 1/8. Powód dokonywał nakładów bez jej wiedzy i zgody. Nie łączyła go z nią żadna umowa. Nie ma podstaw do przyjęcia solidarności między nią i pozwanym. Kwestionuje wysokość dochodzonego roszczenia. Nie wiadomo, co składa się na kwotę 90.000 zł. Powód był samoistnym posiadaczem w złej wierze i może żądać tylko zwrotu nakładów koniecznych. Nakłady powoda nie były nakładami koniecznymi (k. 98-102).

W odpowiedzi na pozew pozwany P. D. wniósł o oddalenie powództwa i zasądzenie na jego rzecz kosztów procesu według norm przepisanych. W uzasadnieniu przyznał, że jest współwłaścicielem przedmiotowej nieruchomości w 7/8 i że mieszka na niej z ojcem i bratem K.. Natomiast zaprzeczył złożeniu powodowi obietnicy darowanie nieruchomości i zakwestionował dobrą wiarę powoda, jak też zakres i wartości jego nakładów. Przyznał, zgodził się na prace remontowe powoda, żeby mógł on poprawić swoje warunki mieszkaniowe. Przed rozpoczęciem prac powód obiecał mu, że jeśli się wyprowadzi, będzie on mógł zatrzymać nakłady. W drugiej połowie 2017 r. powód zamieszkał na nieruchomości ze swoją konkubiną i mieszkał tam do końca stycznia 2019 r. W związku z tym jest zobowiązany zapłacić mu wynagrodzenie za korzystanie z nieruchomości. Powód nie był posiadaczem samoistnym, nie był w dobrej wierze, jego nakłady nie mają charakteru koniecznych, prace zostały wykonane wadliwie. On sam skutecznie uchylił się od oświadczenia o uznaniu roszczenia, gdyż działał pod presją i pod wpływem błędu co do wartości prac. On i pozwana nie ponoszą odpowiedzialności solidarnie, ale w stosunku do wartości udziałów (k. 107-124).

Na rozprawie 11 czerwca 2021 r. Sąd uprzedził strony, że sprawa może być rozstrzygnięta na innej niż powoływana przez powoda podstawie prawnej, mianowicie w oparciu o przepisy dotyczące umowy ugody. Strony podtrzymały swoje stanowiska w sprawie. Pozwany podkreślił, że w dniu 3 października 2019 r. nie doszło do zawarcia umowy, ale co najwyżej do złożenia przez niego jednostronnego oświadczenia woli (art. 318v).

### **Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

Pozwani są rodzeństwem. Powód jest synem ich siostry E. D.. Od 2012 r. pozwani są współwłaścicielami nieruchomości gruntowej położonej w M., przy czym pozwanej przysługuje udział w wysokości 1/8 a pozwanemu w wysokości 7/8. Nieruchomość jest zabudowana budynkiem mieszkalnym, w którym zamieszkują pozwany, jego brat K. oraz ich ojciec F. D..

(zgodne twierdzenia stron)

W 2016 r. pozwany ustnie zgodził na wybudowanie przez powoda na nieruchomości garażu na swój użytek oraz na wyremontowanie poddasza, w celu stworzenia tam mieszkania, w którym będzie mieszkał. Jeszcze w tym samym roku powód postawił murowany garaż z płaskim blaszanym dachem, z instalacją elektryczną, oknem i kanałem, po czym przystąpił do prac remontowych na poddaszu. Objęły one: położenie płytek na schodach prowadzących na poddasze, wydzielenie pomieszczeń ściankami działowymi (kuchni, łazienki i trzech pokoi), ocieplenie połaci dachu watą, założenie folii paroprzepuszczalnej, położenie na suficie płyt kartonowo - gipsowych, położenie na podłodze styropianu i folii oraz wylanie posadzki, wykonanie instalacji: elektrycznej, grzewczej i wodno - kanalizacyjnej, położenie tynków, szpachlowanie i malowanie, wstawienie drzwi wejściowych, zamontowanie włączników prądu i części gniazd elektrycznych. Ponadto powód: w łazience wykonał ogrzewanie podłogowe, położył płytki na podłodze i na ścianach, zamontował grzejnik, kabinę prysznicową, umywalkę z szafką, muszlę i drzwi; w salonie zamontował

grzejniki, parapety, drzwi i żyrandol, położył panele podłogowe; w każdym z pozostałych dwóch pokoi: zamontował grzejnik, parapet, drzwi i żyrandol, położył panele podłogowe; w kuchni: wstawił okno połaciowe, położył płytki na podłodze, zamontował jedną szafkę.

Powyższe prace powód wykonywał ze swoim ojcem, niekiedy z pomocą pozwanego. Mąż pozwanej na jego prośbę wykonał instalację elektryczną w garażu).

(twierdzenia powoda, k. 9-10, 188v-189, 218, częściowo przyznane, k. 114-116, 182, 194, 252 a częściowo nie zaprzeczone przez pozwanych)

Na początku 2019 r. między powodem i pozwanym doszło do konfliktu, w wyniku którego pozwany wycofał swoją zgodę na zajmowanie przez powoda poddasza a ten opuścił nieruchomość.

(zgodne twierdzenia stron)

Po opuszczeniu nieruchomości powód zaczął domagać się od pozwanego zwrotu wartości wykonanych na niej prac, które wycenił wówczas na ponad 100.000 zł. Pozwany nie zgadzał się płacić, natomiast proponował powodowi, żeby „wymieszał” nakłady. W tej sytuacji powód zwrócił się o pomoc do adwokat K. S. (2), która w czerwcu 2019 r. wystosowała do obojga pozwanych wezwania do zapłaty: 15.000 zł w przypadku pozwanej i 105.000 zł w przypadku pozwanego. Po dalszych rozmowach z powodem, pozwany ustnie zgodził się zapłacić w ratach 70.000 zł. W celu wypracowania szczegółów porozumienia w tym zakresie zostało zorganizowane spotkanie w kancelarii (...).

Spotkanie odbyło się 3 października 2019 r. Pozwany chciał, aby wzięła w nim udział także pozwana, ale ona się nie zgodziła. W jego trakcie doszło do uzgodnienia, że tytułem całkowitego zaspokojenia roszczeń powoda z tytułu nakładów na nieruchomość, pozwany zapłaci powodowi 70.000 zł w ciągu półtora roku i w tym zakresie podda się egzekucji w akcie notarialnym, który zostanie spisany w innym terminie oraz, że w dniu podpisania tego aktu pozwany zapłaci na poczet należności 11.000 zł. Warunki zapłaty pozostałej części świadczenia miały zostać ustalone później i zapisane w akcie notarialnym. Dochodząc do porozumienia z pozwanym, powód uznawał, że kwota 70.000 zł będzie stanowiła całkowite zaspokojenie jego należności z tytułu nakładów, także w części obciążającej pozwaną.

Z przebiegu powyższego spotkania został spisany protokół, w którym znalazł się następujący zapis: „Wnioski końcowe: z tytułu nakładów poczynionych przez pana D. D. (1) na nieruchomości stanowiącej współwłasność Pana P. D., Pan P. D. zobowiązuje się do zapłaty na rzecz Pana D. kwotę 70.000,00 zł w ciągu półtorej roku od dnia dzisiejszego i w tym zakresie podda się egzekucji w akcie notarialnym”. Protokół został podpisany przez powoda, pozwanego, adw. K. S. (2) i aplikantkę tej ostatniej E. K.

(dowód: wezwanie do zapłaty z 24.06.2019 r., k. 68-70, protokół z 3.10.2019 r., k. 73, zeznania świadka S. S., k. 227v, zeznania powoda, k. 189v-190, 318v, zeznania pozwanej, k. 193, zeznania pozwanego, k. 194v, 251v-252)

Po spotkaniu z 3 października 2019 r. pozwany doszedł do wniosku, że zgadzając się na dokonane w jego trakcie uzgodnienia podjął złą decyzję. Postanowił się z nich wycofać i w związku z tym nie przybył na spotkanie w kancelarii notarialnej, które w międzyczasie zostało wyznaczone na 30 października 2019 r. i na którym miał być spisany akt notarialny oraz wysłał pozwanemu pismo z 19 listopada 2019 r., w którym zawarł oświadczenie o uchyleniu się od skutków prawnych swego oświadczenia woli złożonego w dniu 3 października 2019 r. Wskazał, że oświadczenie to złożył pod wpływem błędu, co do wartości wykonanych nakładów i zasadności ich rozliczenia, że został wprowadzony w błąd co do wartości nakładów, że nie został poinformowany o wadach wykonanych prac. Powołał się też na to, że podpisując protokół nie rozumiał jego sensu i nie traktował zawartych w nim zapisów jako oświadczenia woli. Ponadto w piśmie z 19 listopada 2019 r. wezwał powoda do zapłaty kwoty 32.800 zł tytułem wynagrodzenia za korzystanie z jego domu, gruntu rolnego, a także tytułem zwrotu wydatków na ogrzewanie, wodę i prąd. W kolejnym piśmie z 17 grudnia 2019 r. pozwany złożył powodowi oświadczenie o potrąceniu powyższej, swojej wierzytelności w kwocie 32.800 zł z wierzytelnością pozwanego z tytułu nakładów.

(dowód: pismo pozwanego z 19.11.2019 r., k. 78-79, 132-133, pismo pozwanego z 17.12.2019 r., k. 134, zeznania powoda, k. 217v-218, zeznania pozwanego, k. 194v-195, 251v, zeznania pozwanej, k. 193)

Powyższy stan faktyczny był w znacznej części bezsporny i w tej części został przyjęty bez dowodów - na podstawie samych twierdzeń stron. Zgodnie bowiem z art. 229 k.p.c., nie wymagają dowodu fakty przyznane w toku postępowania przez stronę przeciwną, jeżeli przyznanie nie budzi wątpliwości. Na tej podstawie Sąd przyjął bez dowodów fakty powołane przez jedną ze stron i przyznane przez drugą, mając przy tym na uwadze, że w żadnym przypadku przyznanie nie nasuwało zastrzeżeń. Ponadto w myśl art. 230 k.p.c., gdy strona nie wypowie się co do twierdzeń strony przeciwnej o faktach, sąd, mając na uwadze wyniki całej rozprawy, może fakty te uznać za przyznane. Pozwani nie wypowiedzieli się co do niektórych, szczegółowych twierdzeń powoda o faktach. Część z nich nie była kontrowersyjna i korespondowała z wynikami rozprawy, dlatego Sąd uznał wynikające z tych twierdzeń fakty za przyznane i przyjął je bez dowodów.

Powód złożył do akt kserokopie dokumentów - pism swoich i pozwanego. Było to w istocie równoznaczne ze zgłoszeniem twierdzeń o istnieniu dokumentów o formie i treści wynikającej z tych kopii. Pozwany potwierdził ich istnienie, gdyż sam się na nie powoływał. Pozwana nie odniosła się do tych twierdzeń, co pozwalało uznać je za przyznane, gdyż pozostawały w zgodzie z wynikami rozprawy (art. 230 k.p.c.).

Sąd przeprowadził dowód z dokumentów, których istnienie, treść i forma zostały na podstawie art. 229 i 230 k.p.c. przyjęte bez dowodów, tak jakby zostały złożone w oryginałach lub odpisach. Wiarygodność i wartość dowodowa tych dokumentów nie były kwestionowane i nie wywoływały wątpliwości Sądu.

Powód złożył do akt pisemny protokół spotkania z 3 października 2019 r. Stanowił on dowód tego, że osoby, które go podpisały złożyły zawarte w nim oświadczenia (art. 245 k.p.c.).

Zeznania świadka S. S. posłużyły tylko do ustalenia wysokości sum, jakich powód żądał od pozwanego tytułem rozliczenia nakładów oraz tego, że pozwana nie chciała jechać z pozwanym na spotkanie z powodem, które odbyło się 3 października 2019 r. W tym zakresie zeznania te nie budziły wątpliwości, nie były sprzeczne ze stanowiskami stron i zgromadzonymi dowodami.

Strony są osobami najbardziej zainteresowanymi wynikiem procesu, skutkiem czego dowód z ich zeznań jako źródło poznania prawdziwego stanu rzeczy jest wysoce niepewny. Wskutek tego ich moc dowodowa jest z założenia dość niska. Nie wyklucza to oparcia się na nich, ale wymaga dokładnej ich weryfikacji, przede wszystkim przez konfrontację z innymi dowodami oraz zasadami wiedzy i doświadczenia. Po takiej krytycznej ocenie zeznań stron, w zakresie tych kwestii spornych, które miały znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy i zostały objęte ustaleniami, Sąd uznał zeznania powoda za wiarygodne, zeznania pozwanego za niegodne zaufania, a zeznania pozwanej za pozbawione większej wartości.

W ocenianej części zeznania powoda były generalnie spójne, logiczne i niesprzeczne z zasadami wiedzy i doświadczenia życiowego a przez to przekonujące. Przede wszystkim jednak znajdowały potwierdzenie w innym wiarygodnym materiale dowodowym, zwłaszcza w postaci godnych zaufania dokumentów, w szczególności protokołu z 3 października 2019 r. Jednocześnie nie było wiarygodnych dowodów, które by zeznaniom powoda przeczyły albo poddawały je w wątpliwość.

Powód twierdził, że jeszcze przed spotkaniem z 3 października 2019 r. uzgodnił z pozwanym, że ten zapłaci mu 70.000 zł z tytułu zwrotu wartości nakładów. Pozwany potwierdził, że zgodził się zapłacić, ale przeczył uzgodnieniu konkretnej kwoty (k. 194v). Wersja powoda znajdowała oparcie w protokole ze spotkania z 3 października 2019 r. Zaczyna się on od oświadczenia pozwanego, że do końca roku zapłaci 30.000 zł, a pozostałe 40.000 zł chciałby zapłacić w ciągu dwóch lat. Świadczy to o tym, że w trakcie spotkania sama kwota 70.000 zł nie była już przedmiotem rozmów, a jedynie sposób i termin jej zapłacenia.

Zeznania pozwanego w ocenianej części Sąd uznał za niegodne zaufania, gdyż były nieszczerze, niespójne, jak też sprzeczne ze zgromadzonym materiałem dowodowym i z zasadami doświadczenia życiowego. Pozwany nie potrafił wytłumaczyć sprzeczności swoich słów, co do przebiegu spotkania z 3 października 2019 r. z treścią podpisanego przez siebie protokołu z niego. Wymijająco i niepewnie odpowiedział na pytanie, czy czytał ten protokół (pisemny protokół rozprawy tego nie odzwierciedla, ale jest to zarejestrowane na nagraniu, k. 196).

Pozwany twierdził, że podczas spotkania był przestraszony i zdenerwowany, ale jednocześnie fakty wskazują na to, że w toku rozmów z powodem był racjonalny i skuteczny. Doprowadził do ograniczenia przez powoda jego żądań o ponad połowę (ze 150.000 zł do 70.000 zł) i rozłożenia obciążającej go spłaty na półtora roku. Pozwany zeznał, że przed spotkaniem z 3 października 2019 r. jego kolega na jego prośbę ocenił jakość prac powoda (k. 195). Tak więc pozwany zapewnił sobie też fachową wiedzę potrzebną do oceny żądań powoda. Wprawdzie później zaczął utrzymywać, że wady prac powoda powodowały, że nie były one warte 70.000 zł, ale było to już tylko logiczną konsekwencją podjętej próby wycofania się z podjętego zobowiązania zapłaty i nie może przesłaniać wcześniejszej staranności i racjonalności działań pozwanego, które przeczą jego wersji, że był przestraszony i nieświadomy tego, co robi.

Pozwany nie potrafił przekonująco wytłumaczyć, dlaczego, choć wiedział od kolegi o wadach prac powoda, zgodził się za nie zapłacić 70.000 zł. Powoływał się na to, że powód straszył go procesem i kosztami. Są to jednak typowe argumenty w tego rodzaju negocjacjach, a nie groźby. W dodatku były one pozwanemu przedstawione już wcześniej - najpóźniej w wezwaniu do zapłaty z 24 czerwca 2019 r., więc nie sposób przyjąć, że miały tak przemożną siłę oddziaływania w dniu 3 października 2019 r.

W końcu podkreślić trzeba, że także wygląd podpisu pozwanego na protokole ze spotkania z 3 października 2019 r. nie świadczy tym, aby był składany przez osobę roztrzęsioną, przestraszoną i zdenerwowaną. Podpis jest niewyrobitony, ale jednak starannie nakreślony, pewną ręką.

Pozwana nie miała własnej wiedzy na temat przebiegu negocjacji powoda i pozwanego. To co zeznała pochodziło wyłącznie z relacji pozwanego i obejmowało fakty, które podnosił także powód. Dlatego jej zeznania nie budziły wątpliwości, ale też nie miały poważniejszej wartości dowodowej.

Zeznania innych niż S. S. świadków nie miały znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy, gdyż albo potwierdzały okoliczności bezsporne albo dotyczyły faktów, których ustalanie okazało się zbędne z przyczyn, które będą wynikać z dalszych rozważań.

Sąd oddalił wnioski stron o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłych, gdyż zmierzały do ustalenia okoliczności, które nie miały znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy (art. 227 k.p.c.), a to z przyczyn, które będą wynikać z dalszych rozważań.

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powód domagał się zwrotu nakładów, jakie poczynił na nieruchomości pozwanych w oparciu o art. 226 k.c. Jednocześnie jednak powoływał się na to, że podczas spotkania w dniu 3 października 2019 r. pozwany uznał jego roszczenie do kwoty 70.000 zł i że zawarto wówczas umowę, co do warunków zapłaty tej kwoty (k. 11 i 13).

Z dokonanych ustaleń wynikało, że powód za zgodą pozwanego wykonał na nieruchomości stanowiącej współwłasność pozwanych liczne prace, polegające na wybudowaniu garażu oraz na zaadaptowaniu na cele mieszkalne nieużytkowego poddasza budynku mieszkalnego, przez stworzenie tam całkowicie nowego, samodzielnego lokalu mieszkalnego. Na skutek konfliktu z pozwanym, powód musiał opuścić tę nieruchomość. Zrodziło to między nimi spór co do konieczności zwrotu przez pozwanego wartości wykonanych przez powoda prac. W związku z tym sporem, zarówno przed wspomnianym spotkaniem z 3 października 2019 r., jak i w jego trakcie, powód i pozwany prowadzili rozmowy, w wyniku których powód zrezygnował ze znacznej części żądanej początkowo kwoty, natomiast pozwany zgodził się

na zapłacenie mu w ciągu półtora roku 70.000 zł. Fakty te jednoznacznie świadczyły o tym, że strony zawarły umowę ugody.

W dniu 3 października 2019 r. powód i pozwany złożyli zgodne oświadczenia woli, w których pozwany, celem zaspokojenia roszczenia powoda z tytułu nakładów, zobowiązał się do zapłaty uzgodnionej kwoty w ustalonym terminie, natomiast powód zgodził się na to i uznał to roszczenie za zaspokojone w całości. Bez znaczenia było to, że w sposób wyraźny i jednoznaczny zostało spisane tylko oświadczenie pozwanego. Cały bowiem kontekst sytuacyjny umówienia spotkania w dniu 3 października 2019 r. i spisania protokołu z jego przebiegu (art. 65 § 1 k.c.) a także podpisanie tego protokołu również przez powoda i jego pełnomocnika jednoznacznie wskazywały, że zawarte w nim stwierdzenie, że pozwany zapłaci „z tytułu nakładów poczynionych przez pana D. D. (1) na nieruchomości stanowiącej współwłasność Pana P. D.” oznaczało, że powód zgadza się na ustalone warunki zapłaty i że będzie ona stanowiła całkowite zaspokojenie jego roszczenia o zwrot nakładów. Znalazło to też zresztą jednoznaczne potwierdzenie w zeznaniach powoda (k. 318v).

Nie do przyjęcia było stanowisko pozwanego, że podczas spotkania 3 października 2019 r. nie doszło do zawarcia umowy. Musiałoby to prowadzić do wniosku, że w jego trakcie pozwany złożył oświadczenie woli o jednostronnym uznaniu roszczenia powoda o zapłatę wartości nakładów do kwoty 70.000 zł i zobowiązaniu się do jego spłaty w ciągu półtora roku, bez żadnych gwarancji, że po otrzymaniu tej kwoty powód nie będzie formułował dalej idących roszczeń. W świetle zasad doświadczenia życiowego jest kompletnie nieprawdopodobne, że pozwany zgodził się na takie rozwiązanie. Składając swoje oświadczenie musiał być przekonany, że to kończy jego spór z powodem o zwrot nakładów, gdyż w przeciwnym razie z pewnością by go nie złożył. Takie przekonanie mógł zaś czerpać tylko z jednoznacznych dla niego uzgodnień z powodem. Powód zresztą istnienie takich uzgodnień potwierdzał.

Przeciwno temu, że pozwany złożył jednostronne oświadczenie woli przemawiały także zgodne zeznania powoda i pozwanego, że spotkanie 3 października 2019 r. odbyło się w celu zawarcia porozumienia co do spłaty. W tej sytuacji nie sposób przyjąć, że spotkanie nie doprowadziło do zawarcia umowy, która była jego celem, a jedynie do tego, że pozwany, jednostronnie zobowiązał się do spłaty. Takie tłumaczenie oświadczenia powoda jest wykluczone także z tego powodu, że prowadziłyby do zaakceptowania wyniku wykładni sprzecznego z zasadami współżycia społecznego a odrzucenia wyniku z tymi zasadami zgodnego (art. 65 § 1 k.c.). Zaakceptowanie tego, że pozwany zgodził się na jednostronne zobowiązanie, bez żadnych ustępstw z drugiej strony byłoby z pewnością sprzeczne z poczuciem słuszności i sprawiedliwości. Natomiast przyjęcie, że zawarł ugode, jest z tymi zasadami w pełni zgodne.

W końcu wskazać trzeba, że gdyby miało wchodzić w grę tylko jednostronne oświadczenie woli pozwanego, nie byłoby powodu, żeby protokół podpisywali także i powód i jego pełnomocnik. Natomiast przy przyjęciu, że doszło do zawarcia umowy, rola tych podpisów jest jasna i oczywista.

W świetle dokonanych ustaleń nie budziło wątpliwości, że umową, którą zawarli powód i pozwany była ugoda.

Zgodnie z art. 917 k.c., przez ugode strony czynią sobie wzajemne ustępstwa w zakresie istniejącego między nimi stosunku prawnego w tym celu, aby uchylić niepewność co do roszczeń wynikających z tego stosunku lub zapewnić ich wykonanie albo by uchylić spór istniejący lub mogący powstać.

Niewątpliwie negocjując umowę zawartą 3 października 2019 r. powód i pozwany czynili sobie wzajemne ustępstwa w zakresie istniejącego między nimi stosunku prawnego, wynikłego z poczynienia przez powoda za zgodą pozwanego nakładów na nieruchomość tego ostatniego. Powód zrezygnował z części swoich pierwotnych roszczeń (znacznie przekraczających 100.000 zł) a pozwany zgodził się zapłacić w ciągu półtora roku 70.000 zł. Pozwany pierwotnie chciał zapłacić uzgodnioną sumę w ciągu dwóch lat, zgodził się na półtora roku. Równie oczywiste jest, że celem tych wzajemnych ustępstw było uchylenie niepewności co do rozmiaru roszczenia powoda i zapewnienie jego zaspokojenia.

Dodatkowo podkreślenia wymaga, że umowa ugody, dotycząca rozliczenia nakładów na nieruchomość, nie wymaga żadnej szczególnej formy. Dlatego, gdyby nawet ugoda stron została zawarta wyłącznie ustnie, także byłaby ważna i skuteczna. Zresztą ugoda stron została zawarta częściowo ustnie, gdyż w protokole z 3 października 2019 r. nie

zostały zapisane wszystkie oświadczenia stron, których złożenie było niewątpliwie. Będzie o tym mowa w dalszych rozważaniach.

Podkreślenia wymaga, że umowa ugody została skutecznie zawarta, mimo tego, że później nie doszło do podpisania aktu notarialnego, w którym pozwany miał podać się egzekucji i w którym miały być ustalone warunki spłaty pozostałej części należności (pierwszą część - 11.000 zł pozwany miał zapłacić przy podpisaniu aktu). Przesądzał o tym fakt, że doszło w niej do uzgodnienia wszystkich tych postanowień, które strony uważały za istotne dla zawarcia porozumienia, czyli kwoty i terminu ostatecznej spłaty oraz, które zapewniały osiągnięcie celu ugody. Spisanie aktu notarialnego miało służyć jedynie ustaleniu zasad płatności poszczególnych części świadczenia w ramach uzgodnionego już terminu zapłaty oraz sporządzeniu tytułu egzekucyjnego dla powoda. Były to więc już tylko kwestie techniczne i służące wzmocnieniu pozycji powoda w zakresie wykonania ugody. Natomiast nie były to już kwestie merytorycznie istotne. Najlepiej świadczy o tym złożenie przez obie strony podpisów pod treścią protokołu z 3 października 2019 r., co jest powszechnie uznanym sposobem dania wyrazu zakończenia negocjacji umową. Potwierdzały to też wiarygodne zeznania powoda (k. 318v).

Pozwany w toku procesu zarzucił, że skutecznie uchylił się od swego oświadczenia woli zawartego w protokole spotkania z 3 października 2019 r., jako złożonego pod wpływem błędu. Ponieważ, zgodnie z tym, co wyżej powiedziano, oświadczenie woli pozwanego było elementem ugody, należało rozważyć skuteczność uchylecia się od jego skutków w kontekście tego rodzaju umowy.

Zgodnie z art. 918 § 1 k.c., uchylenie się od skutków prawnych ugody zawartej pod wpływem błędu jest dopuszczalne tylko wtedy, gdy błąd dotyczy stanu faktycznego, który według treści ugody obie strony uważały za niewątpliwą, a spór albo niepewność nie byłyby powstały, gdyby w chwili zawarcia ugody strony wiedziały o prawdziwym stanie rzeczy. Przepis ten, jako szczególny wyłącza stosowanie ogólnego przepisu o błędzie - art. 84 k.c. Przewidziane w art. 918 § 1 k.c. warunki uchylecia się od skutków prawnych ugody w przypadku pozwanego nie zaistniały.

Przy umowie ugody przedmiotem błędu mogą być jedynie takie elementy stanu faktycznego, które według treści ugody były postrzegane jako niewątpliwie przez obie jej strony. Stan faktyczny przestaje być niewątpliwą (staje się sporny lub niepewny), gdy choćby jedna ze stron uważa go za wątpliwą. Zatem wykluczone jest powoływanie się na błąd co do okoliczności spornych lub niepewnych. Jeśli strona zawrze umowę ugody, pozostając w takim tylko błędzie, będzie ona ważna i wiążąca. Dodatkową przesłanką skuteczności powołania się na błąd jest, by postrzegany jako niewątpliwą stan faktyczny pozostawał w związku przyczynowym z powstaniem sporu lub niepewności. Gdyby zatem w chwili zawarcia ugody strony znały prawdziwy stan rzeczy, nie powstałby spór lub niepewność, a zawarcie ugody byłoby zbędne.

Powód w oświadczeniu o uchyleciu się od skutków prawnych swego oświadczenia woli wskazywał na błąd co do wartości nakładów i co do braku wad wykonanych przez powoda prac. Wartość nakładów była niewątpliwie spornym elementem negocjacji, jako punkt wyjścia wysokości roszczenia powoda, a więc nie mogła być elementem stanu faktycznego, który obie strony uważały za niewątpliwą. W błędzie co do nieistnienia wad prac wykonanych przez powoda mógł być tylko pozwany. Powód musiał znać rzeczywisty stan wykonanych przez siebie prac i wiedzieć o istnieniu wad, na które pozwany się powoływał. Poza tym, w świetle zeznań samego pozwanego, nie sposób też mówić o błędzie po jego stronie, skoro na jego prośbę przed spotkaniem z 3 października 2019 r. na jego prośbę jego kolega ocenił dla niego jakość prac powoda (k. 195). Właśnie tę ocenę pozwany powoływał później jako podstawę swego zarzutu (k. 251v).

Pozwany w piśmie, zawierającym oświadczenie o uchyleciu się od skutków oświadczenia woli, twierdził też, że był w błędzie, co do zasadności żądania powoda rozliczenia nakładów. Tymczasem w tym samym piśmie zaproponował powodowi, że w ramach ugody zapłaci mu z tytułu nakładów 30.000 zł (k. 78-79). Zatem uznawał, że roszczenie powoda jednak ma podstawy. Powoływanie się na błąd w tym zakresie miało więc charakter argumentu pozornego a nie rzeczywistego. Wskazać też trzeba, że błąd polega na rozbieżności między wyobrażeniem a rzeczywistością. W tym przypadku nie sposób uznać, że w rzeczywistości powodowi żadne roszczenie o zwrot nakładów nie

przysługiwało. Pomijając inne, możliwe podstawy prawne, roszczenie powoda miało oparcie przynajmniej w przepisach o bezpodstawnym wzbogaceniu (art. 405 k.c.).

Z tych przyczyn oświadczenie pozwanego o uchyleniu się od skutków oświadczenia woli konstytuującego ugodę było nieskuteczne. Zatem umowa ta jest dla niego wiążąca.

Pozwany zgłosił także zarzut dokonania potrącenia własnej wierzytelności z dochodzoną pozwem wierzytelnością powoda. Po modyfikacji (k. 185v), pozwany wskazał, że na jego wierzytelność składa się wynagrodzenie za korzystanie z domu i zwrot wydatków na media. Zarzut potrącenia był nieskuteczny w zakresie obu tych elementów z następujących względów.

Pozwany zgodził się na wybudowanie przez powoda garażu i na adaptację poddasza (wynikało to także z zeznań pozwanego i pochodzących od niego pism, k. 74v, 78v, 194). W umowie, której częścią była zgoda na te nakłady, strony ustaliły, że powód nie będzie płacić wynagrodzenia za korzystanie z poddasza. Przyznał to pozwany w swoich zeznaniach (k. 194). Także z istoty i celu tej umowy wynikała zgoda na takie korzystanie bez konieczności płacenia wynagrodzenia. W przeciwnym wypadku nie miałyby ona sensu ani na płaszczyźnie rodzinnej, na jakiej została zawarta, ani na płaszczyźnie ekonomicznej i z pewnością by do niej nie doszło. Wykluczone jest, aby powód zgodził się na płacenie wynagrodzenia za korzystanie z poddasza, na którym miał własnym kosztem stworzyć mieszkanie. Jednocześnie z pisma pozwanego z 19 listopada 2019 r. wynikało, że pozwolił powodowi zamieszkać w jego domu „z uprzejmości” (k. 78v). Potwierdza to, że nie oczekiwał wynagrodzenia. Żądanie takiego wynagrodzenia w tym samym piśmie z 19 listopada 2019 r. było więc pozbawione podstaw. Nie miało oparcia ani w umowie, ani w jakimkolwiek innym stosunku prawnym, w szczególności z uwagi na umowę łączącą go z pozwanym powód nie był korzystającym bez tytułu prawnego.

Pozwany twierdził, że umówił się z powodem, że ten będzie mu zwracał odpowiednią część wydatków na prąd, ogrzewanie i wodę. Miały być one rozliczane przez porównanie rachunków sprzed zajęcia przez powoda poddasza z tymi, które zostaną wystawione po tym fakcie (k. 194). W tej sytuacji, dla udowodnienia wysokości swojej wierzytelności z tytułu opłat za media, pozwany miał obowiązek wykazania wysokości płatności, jakich dokonywał w obu tych okresach na poszczególne media (art. 6 k.c.). Pozwany nie przedstawił wystarczających dowodów w tym zakresie. Złożył jedynie rachunki za wodę i dowody wpłat należności za prąd, dotyczące okresu, kiedy powód zajmował poddasze (2016, 2017 i 2018 r.). Nie pozwalało to na ustalenie, ile płacił zanim powód zajął poddasze, na porównanie tych kwot i obliczenie wysokości wierzytelności pozwanego.

Z tych przyczyn także zarzut potrącenia nie mógł być uwzględniony.

Nieskuteczność zgłoszonych przez pozwanego zarzutów przesądzała o zasadności powództwa w zakresie kwoty 70.000 zł.

Powód domagał się zasądzenia od pozwanego odsetek ustawowych za opóźnienie od 12 lipca 2019 r. Żądanie to było tylko częściowo uzasadnione. Ugoda przewidywała obowiązek zapłaty świadczenia w ciągu półtora roku, czyli do 3 kwietnia 2021 r. W związku z tym, na podstawie art. 481 § 1 i 2 k.c. powodowi przysługiwały odsetki ustawowe za opóźnienie od dnia następnego (na skutek omyłki pisarskiej w wyroku wskazano ten sam dzień).

Mając powyższe na uwadze, Sąd orzekł, jak w punkcie I wyroku.

Zawarta przez strony ugoda jest wiążąca nie tylko dla pozwanego, ale również dla powoda. Dlatego ten ostatni nie może się domagać z tytułu nakładów nic więcej niż z niej wynika. Miało to dwojakie konsekwencje. Po pierwsze, powództwo przeciwko pozwanemu było nieuzasadnione w części przewyższającej 70.000 zł. Dlatego Sąd orzekł, jak w punkcie II wyroku. Po drugie, powództwo przeciwko pozwanej było nieuzasadnione w całości. Z zeznań samego powoda wynikało bowiem, że umowę z pozwanym traktował jako całkowite zaspokojenie swoich roszczeń z tytułu nakładów, także w części dotyczącej pozwanej. Oznaczało to, że ugoda obejmowała również, nie zapisane w protokole z 3 października



2019 r., oświadczenie woli powoda o zrzeczeniu się roszczeń względem pozwanej, które jest dla niego wiążące. Mając to na uwadze Sąd orzekł, jak w punkcie III wyroku.

O kosztach procesu Sąd rozstrzygnął na następujących zasadach. W stosunku do pozwanego powód wygrał proces w 78 %. Poniósł koszty w postaci opłaty od pozwu 4.500 zł, wynagrodzenia pełnomocnika 5.400, opłaty skarbowej 17 zł, czyli łącznie 9.917 zł. Koszty pozwanego wyniosły 5.417 zł jako suma wynagrodzenia pełnomocnika i opłaty skarbowej. Obie strony poniosły więc koszty w wysokości 15.334 zł. Na podstawie art. 100 zdanie pierwsze k.p.c. kwota ta obciążała powoda w 22 % (3.373,50 zł) a pozwanego w 78 % (11.960,50 zł). Wobec tego powodowi przysługiwał od pozwanego zwrot 6.543,50 zł (wyłożone 9.917 zł minus obciążające go 3.373,50 zł). Taką też kwotę z tego tytułu Sąd zasądził na jego rzecz w punkcie IV wyroku.

W stosunku do pozwanej powód przegrał w całości, co rodziło po jego stronie obowiązek (art. 98 § 1 i 3 k.p.c.) zwrotu jej poniesionych przez nią kosztów procesu. Składały się na nie suma wynagrodzenia pełnomocnika i opłaty skarbowej - 5.417 zł. Taką też kwotę z tego tytułu Sąd zasądził na jej rzecz w punkcie V wyroku.

SSO Marcin Garcia Fernandez