

**Sygn. akt I C 1569/12**

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

12 marca 2014 roku

Sąd Okręgowy we Wrocławiu I. Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący SSO Dominika Romanowska

Protokolant Ewelina Kiałka

po rozpoznaniu na rozprawie 18 lutego 2014 roku we Wrocławiu

sprawy z powództwa E. M. i R. M.

przeciwko Z. W. i A. W.

o zapłatę

I. zasądza solidarnie od pozwanych Z. W. i A. W. na rzecz powodów solidarnych E. M. i R. M. kwotę 68.301,78 zł (sześćdziesiąt osiem tysięcy trzysta jeden złotych, siedemdziesiąt osiem groszy) z ustawowymi odsetkami liczonymi od kwoty 35.278 złotych od dnia 08 października 2009 roku oraz od kwoty 33.023,78 zł od 11 września 2012 roku

II. oddala dalej idące powództwo;

III. zasądza solidarnie od powodów E. M. i R. M. na rzecz pozwanych Z. W. i A. W. solidarnie kwotę 1279,45 zł;

IV. nakazuje ściągnąć z zasądzonych w punkcie I. roszczenia na rzecz Skarbu Państwa Sądu Okręgowego we Wrocławiu kwotę 4.703,62 zł tytułem brakujących kosztów sądowych;

V. nakazuje pozwany Z. W. i A. W. aby uiszcili solidarnie na rzecz Skarbu Państwa Sądu Okręgowego we Wrocławiu kwotę 5.748,86 zł tytułem brakujących kosztów sądowych.

## UZASADNIENIE

Pozwem z 24 lipca 2009 r., złożonym do Sądu Rejonowego w Środzie Śląskiej, powodowie Z. W. i A. W. domagali nakazania pozwany E. M. i R. M. aby opróżnili, opuścili i wydali nieruchomość położoną przy ulicy (...) w G., K. w postaci jej części – 57,5 m<sup>2</sup> budynku użytkowego.

W uzasadnieniu powodowie wskazali, że są właścicielami powyższej nieruchomości, której część w postaci budynku użytkowego stanowiącego 1/3 powierzchni całkowitej budynku, oddali umownie pozwany rzekomo w bezpłatne używanie na okres 4 lat. Podnosili, że zawarta umowa została przez strony myślnie nazwana umową użyczenia, podczas gdy w rzeczywistości stanowiła umowę najmu. Potwierdzeniem tego jest okoliczność, że w uzgodnieniach pozaumownych strony ustaliły, iż pozwani będą płacili powodom za korzystanie z lokalu 200 zł miesięcznie, jak również fakt, że powodowie od 2004 roku do 2009 roku odprowadzali z tego tytułu do Urzędu Skarbowego podatek VAT-7. Tymczasem umowa użyczenia jest instytucją darmą. Powodowie wskazywali ponadto, że po upływie czteroletniego okresu oznaczonego w umowie, strony nie zawarły kolejnej umowy, jednakże pozwani w dalszym ciągu odpłatnie i za zgodą powodów używali spornego lokalu, w wyniku czego doszło do tzw. milczącego przedłużenia umowy najmu na czas nieokreślony. W dniu 17 lutego 2009 r. powodowie skutecznie wypowiedzieli pozwany powyższą umowę z zachowaniem trzymiesięcznego okresu wypowiedzenia, a następnie pismem z dnia 2 kwietnia

2009 r., powód wypowiedział również dotychczasowe warunki najmu w kwocie 200 zł, określając zarazem nową stawkę odpowiadającą ówczesnym stawkom rynkowym w wysokości 2.000 zł. Powodowie wskazali także, że kwota, jaka została im przekazana w międzyczasie przez pozwanych stanowiła kaucję za wynajem spornej nieruchomości, a nie - jak twierdzili pozwani w jednym z pism skierowanych do powodów - zapłatę za wynajmowaną przez nich nieruchomość. Ponadto w ciągu 8 lat, jakie upłynęły od wygaśnięcia przedmiotowej umowy, pozwani nie podjęli żadnych kroków mających na celu uregulowanie ich sytuacji prawnej.

W odpowiedzi na pozew E. M. i R. M. wnieśli o oddalenie powództwa o eksmisję. Jednocześnie wystąpili z powództwem wzajemnym i wnieśli o zasądzenie od powodów (pozwanych wzajemnie) na ich rzecz solidarnie kwoty 35.278 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu wzajemnego do dnia zapłaty.

W uzasadnieniu wskazali, że zawarta między stronami w dniu 05 stycznia 1997 r. na okres czterech lat umowa, stanowiła umowę użyczenia części nieruchomości budynkowej o powierzchni 57,5 m<sup>2</sup>. W § 5 tejsze umowy zawarta została klauzula, w której użyczający, a zatem powodowie - pozwani wzajemni, zobowiązywali się do sprzedaży przedmiotu użyczenia biorącym w użyczenie, za cenę określoną w odrębnej umowie przyrzeczenia sprzedaży. Nieruchomość, której część powodowie - pozwani wzajemni oddali w użyczenie pozwanym - powodom wzajemnym, nabyli oni w dniu 17 maja 1996 r. W związku z wykupem nieruchomości zaciągnęli kredyt na kwotę 45.000 zł, którego spłata przekraczała jednak ich możliwości finansowe. Wobec powyższego powodowie - pozwani wzajemni zawarli z pozwanymi - powodami wzajemnymi ustne porozumienie, na podstawie którego pozwani - powodowie wzajemni mieli spłacić część kredytu proporcjonalną do wartości części nieruchomości oddanej im w użyczenie, a jednocześnie objętej klauzulą sprzedaży. W tym celu powód - pozwany wzajemnie sporządził arkusz poszczególnych rat kredytowych, uwzględniający spłatę przez pozwanych, który wręczył pozwanemu - powodowi wzajemnemu i który był podstawą dokonywania przez niego wpłat na rzecz powodów - pozwanych wzajemnych. Pozwani - powodowie wzajemni wpłacili powodom - pozwanym wzajemnym całą wymaganą przez nich kwotę, która stanowiła równowartość ceny zakupu lokalu mającego formalnie nastąpić w przyszłości, a która obecnie jest przedmiotem żądania pozwu wzajemnego.

Pozwani - powodowie wzajemni podnieśli, że w okresie od 1996 do 2000 roku zapłacili powodom - pozwanym wzajemnie łączną kwotę 35.278 zł, z czego część stanowiły miesięczne raty w wysokości wynikającej z opisanego wyżej arkusza utworzonego przez A. W. na bazie harmonogramu spłaty kredytu otrzymanego przez niego z banku. Wskazali, że okres 4 lat, na jaki zawarta została umowa użyczenia i po którym miała nastąpić na ich na rzecz sprzedaż części nieruchomości, uzasadniony był chęcią uniknięcia opodatkowania transakcji sprzedaży podatkiem dochodowym z tytułu sprzedaży nieruchomości przed upływem 5 lat od daty zakupu. Po upływie 4 lat, na jaki zawarta została umowa użyczenia, pozwani - powodowie wzajemni wielokrotnie starali się skłonić powodów - pozwanych wzajemnych do zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży, jednak ci uchylali się od tego, zwołując cały czas pozwanych - powodów wzajemnych, że w końcu do zawarcia umowy dojdzie.

Podali następnie, że przez cały czas trwania umowy użyczenia powodowie - pozwani wzajemni sporządzali na początku rachunki uproszczone, a następnie faktury, które pozwana - powódka wzajemna podpisywała, lecz nie odbierała. Były one wystawiane na kwotę 200 zł, w tytule figurował zapis „użyczenie części lokalu”, a na części z nich widnieje również zapis „wyżej wymieniona kwota nie jest pobierana”. Dopiero w fakturze z kwietnia 2009 r. powodowie - pozwani wzajemni zmienili zapis „użyczenie” na „najem”. Pozwani - powodowie wzajemni wskazali ponadto, że potrzeba sporządzania faktur wynikała z obowiązku objęcia umowy użyczenia podatkiem dochodowym od osób fizycznych, zgodnie z art. 16 ust. 1 ustawy o podatku dochodowym.

Pozwani - powodowie wzajemni zaprzeczyli, aby zawierali z powodami - pozwanymi wzajemnie umowę najmu. Sporna umowa nie tylko została zatytułowana „umowa użyczenia”, lecz również nosi wszelkie cechy charakterystyczne dla tejsze umowy, przede wszystkim brak jest w niej zapisu dotyczącego czynszu, który odróżnia umowę użyczenia od odpłatnej umowy najmu. Pozwani - powodowie wzajemni zaprzeczyli ponadto, by kiedykolwiek płacili powodom - pozwanym wzajemnym za używanie lokalu.

Pozwani - powodowie wzajemni podnieśli, że domagają się zwrotu uiszczonej na rzecz powodów - pozwanych wzajemnych kwoty 35.278 zł, którą zapłacili na poczet ceny zakupu użytkowanej przez nich części nieruchomości. Powodowie-pozwani wzajemni wzbogacili się zatem o tę kwotę kosztem pozwanych - powodów wzajemnych, albowiem za otrzymaną od nich kwotę, mieli wykonać świadczenie wyrażone w § 5 umowy użyczenia, czego jednak nie uczynili.

W odpowiedzi na pozew wzajemny powodowie – pozwani wzajemni wnieśli o oddalenie powództwa wzajemnego w całości. Wskazali, że zapis § 5 umowy z dnia 05 stycznia 1997 r., nie może być traktowany jako umowa przedwstępna zobowiązująca do zawarcia umowy przyrzeczonej, albowiem brak w niej dokładnego określenia daty, jak i wysokości ceny. Z treści umowy wynika, iż przedwstępną umowę sprzedaży, w której miały zostać podane data zawarcia umowy przyrzeczonej oraz cena sprzedaży, strony miały zawrzeć w czteroletnim okresie obowiązywania umowy najmu, natomiast przyrzeczona umowa sprzedaży miała zostać ewentualnie zawarta po wskazanym upływie czterech lat. Do zawarcia powyższych umów nigdy jednak nie doszło, ponieważ taka była wola stron. Żadna ze stron w okresie obowiązywania umowy, jak i późniejszym czasie, nie wносиła o to – ani pisemnie, ani ustnie w trakcie rozmów.

Powodowie - pozwani wzajemni zaprzeczyli, aby otrzymywali kwoty wskazane przez pozwanych – powodów wzajemnych w arkuszu rat kredytowych. Podnieśli, że otrzymali od nich jedynie kwotę 33.742 zł, która stanowiła kaucję i została przez nich w całości przeznaczona na czynsz najmu należny od pozwanych – powodów wzajemnych.

Dlatego też zdaniem powodów - pozwanych wzajemnie pozwani -powodowie wzajemni nie ponieśli żadnej szkody z tytułu zapłaconej kwoty, albowiem kwota ta była co miesiąc potrącana na czynsz najmu, o czym pozwani - powodowie wzajemni wiedzieli.

Powodowie - pozwani wzajemni podnieśli ponadto, że nawet gdyby przyjąć, że pozwani - powodowie wzajemni wpłacili powyższą kwotę na poczet wykupu lokalu, to ich roszczenie na podstawie art. 390 § 3 k.c. uległo przedawnieniu.

Z uwagi na wydanie i opuszczenie spornej nieruchomości w toku procesu przez pozwanych – powodów wzajemnych w sprawie sygn. akt I C 224/09, powodowie – pozwani wzajemni Z. W.i A. W.cofnęli powództwo o eksmisję, zaś prawomocnym postanowieniem Sądu Rejonowego w Środzie Śląskiej z dnia 24 marca 2010 r. postępowanie w tym zakresie zostało umorzone.

Pismem procesowym z dnia 18 listopada 2009 r. E. M. i R. M. rozszerzyli powództwo do kwoty 55.978,22 zł.

W uzasadnieniu wskazali, że zmiana żądania pozwu wzajemnego następuje z uwagi na dokonanie waloryzacji roszczenia na skutek istotnej zmiany siły nabywczej pieniądza, jaka miała miejsce pomiędzy datą, w jakiej miała zostać zawarta umowa sprzedaży, na poczet której doszło do świadczenia wskazanego w pozwie, a żądaniem jego zwrotu. W ocenie powodów, kwota 35.278 zł przekazana przez nich pozwany w latach 1996 - 2000, miała wówczas zupełnie inną wartość nabywczą, aniżeli w chwili obecnej. Jako sposób waloryzacji, który winien zostać zastosowany w niniejszej sprawie, powodowie wskazali waloryzację zobowiązania pieniężnego w odniesieniu do przeciętnego wynagrodzenia w sektorze przedsiębiorstw lub też - uwagi na celowość działań stron - waloryzacja roszczenia powinna bazować na obecnej wartości spornej nieruchomości, w takim zakresie, w jakim powinno na nich przejść prawo własności. Powodowie podnieśli, że wobec niezawarcia umowy sprzedaży i braku przeniesienia na nich własności części spornej nieruchomości, pozwani od 2001 r. mieli obowiązek zwrotu otrzymanego świadczenia pieniężnego, które stało się świadczeniem nienależnym.

W piśmie procesowym z dnia 09 lutego 2010 r. pozwani Z. W.i A. W.podnieśli z ostrożności procesowej zarzut kompensacji przysługującej im wierzytelności na kwotę 21.251,61 zł, wynikającej z faktur VAT za okres od czerwca 2009 r. do stycznia 2010 r.,

W piśmie procesowym z dnia 10 września 2012 r. powodowie rozszerzyli powództwo do kwoty 124.330,60 zł. Powodowie wskazali, iż w ich ocenie najbardziej adekwatnym miernikiem waloryzacyjnym w niniejszej sprawie będzie wartość nieruchomości, która została oszacowana przez biegłego na kwotę 392.000 zł, pomniejszona o

kwotę uznanych przez powodów nakładów poczynionych przez pozwanych a tytułu remontów, czyli 20.008,20 zł. Powodowie wskazali, iż wartość udziału wynoszącego 1/3 jest równa 1/3 wartości całej nieruchomości, czyli 124.330,60 zł.

Postanowieniem z 17 października 2012 r. Sąd Rejonowy w Środzie Śląskiej stwierdził swą niewłaściwość i sprawę przekazał do rozpoznania Sądowi Okręgowemu we Wrocławiu.

W piśmie procesowym z dnia 04 grudnia 2013 r. powodowie ostatecznie sprecyzowali żądanie pozwu i wnieśli o zasądzenie na ich rzecz od pozwanych solidarnie kwoty 121.333 zł z ustawowymi odsetkami liczonymi od kwoty 35.278 zł od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty, zaś od kwoty 86.055 zł od dnia 06 września 2012 r. do dnia zapłaty. Zmiana stanowiska nastąpiła w oparciu o wartość nieruchomości spornej nieruchomości ustalonej przez biegłego z zakresu szacowania wartości nieruchomości według stanu na rok 2001, którą biegły ustalił na kwotę 364.000 zł.

Pozwani domagali się oddalenia powództwa również w zmodyfikowanym zakresie.

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

Powódka E. M. wynajmowała w G. lokal usługowy, w którym prowadziła zakład fryzjerski. W budynku obok, w jednym z dwóch znajdujących się w nim lokali, pozwani prowadzili swój sklep.

### ***Okoliczność bezsporna***

W 1996 r. pozwany A. W. dowiedział się, że budynek, w którym dotychczas wynajmował lokal, będzie do nabycia w drodze przetargu. Cena wywoławcza wynosiła 33.000 zł. Ponieważ drugi z najemców nie był zainteresowany kupnem pawilonu, zaś pozwani nie dysponowali całą kwotą potrzebną do jego wykupienia, zaczęli intensywnie namawiać powodów, aby zainwestowali we własny lokal. Pozwany wielokrotnie prowadził z powodami rozmowy, w których przekonywał ich do zakupu części spornej nieruchomości. Ostatecznie powodowie zgodzili się, a pozwany nabył pawilon za kwotę 78.000 zł. Strony nie ustaliły przed przetargiem górnej granicy ceny, do jakiej pozwany mógł licytować.

### ***Dowód:***

- przesłuchanie powoda R. M. k. 427-433,
- przesłuchanie powódki E. M. k. 433-435,
- zeznania świadka K. M. k. 288-289,
- akt notarialny z dnia 17 maja 1996 r. Repertorium A nr (...)k. 15-16,

Strony umówiły się, że pozwani wezmą kredyt na wykup spornej nieruchomości, a powodowie będą uczestniczyć w jego spłaceniu. Mieli oni uiszczać 1/3 część raty, przekazując na ten cel pieniądze pozwanemu. Podział ten wynikał z ustaleń stron, że jeden z trzech lokali wchodzących w skład nabytego w drodze przetargu pawilonu miał stanowić własność powodów, zaś pozostałe dwa lokale miały należeć do pozwanych.

Pozwany A. W. przekonał powoda, że zawieranie umowy sprzedaży od razu po nabyciu nieruchomości w drodze przetargu, będzie dla nich niekorzystne z uwagi na konieczność zapłaty wyższego podatku. Poza tym powodowie nie mieli całej kwoty potrzebnej do zapłaty pozwanym za sporny lokal użytkowy. Dlatego też oficjalna umowa sprzedaży tej części nieruchomości miała zostać zawarta między stronami dopiero po upływie 5 lat od nabycia jej przez pozwanego w drodze przetargu.

Z uwagi na powyższe w dniu 05 stycznia 1997 r. strony zawarły umowę użyczenia, której projekt przygotował na zlecenie pozwanego Z. O., prowadzący księgowość jego firmy. Zgodnie z treścią umowy, pozwani oddali powodom w nieodpłatne używanie część nabytej przez nich w drodze przetargu nieruchomości, w skład której wchodził

lokal użytkowy o powierzchni 57,5 m<sup>2</sup>, stanowiący 1/3 powierzchni całkowitej budynku. W § 5 strony ustaliły, że umowa zostaje zawarta na okres czterech lat, po upływie których pozwani zobowiązali się sprzedać powodom przedmiot użyczenia za kwotę określoną w odrębnej umowie przyrzeczenia sprzedaży. Cena sprzedaży wskazanej części nieruchomości ustalona została przez strony poprzez matematyczne przeliczenie jej powierzchni w stosunku do ceny, za którą została nabyta przez pozwanych.

***Dowód:***

- przesłuchanie powoda R. M. k. 427-433,
- przesłuchanie powódki E. M. k. 433-435,
- zeznania świadka T. W. k. 286-288,
- zeznania świadka K. M. k. 288-289,
- zeznania świadka S. K. k. 386,
- zeznania świadka I. K. k. 387
- nagranie na kasecie magnetofonowej i płyta CD k. 253,
- umowa użyczenia z dnia 05 stycznia 1997 r. k. 12-13,

Powodowie przekazali pozwany w gotówce tytułem ceny nabycia lokalu użytkowego, którego mieli zostać właścicielami, łączną kwotę 35.278 zł. Na kwotę tę składa się uiszczona przed zawarciem umowy suma 11.500 zł (w 1996 roku), po zawarciu umowy – 2.000 zł (w 1997 roku). Pieniądze na pierwszą ratę nie pochodziły z oszczędności powodów, którzy w tym samym czasie budowali dom i nie posiadali wolnych środków finansowych. Dlatego też powyższą kwotę powodowie uzyskali dzięki pożyczkom od znajomych, a także poprzez sprzedaż należących do nich pól rolnych i zwierząt gospodarskich. Pozostała część była uiszczona poprzez spłacanie określonej części kredytu zaciągniętego przez pozwanych. Powodowie nie brali od pozwanych pokwitowań otrzymania przekazywanych im kwot, ponieważ kwestie te miały zostać uregulowane w odrębnej umowie przyrzeczenia sprzedaży.

Pieniądze przeznaczone na spłatę kredytu powodowie przekazywali pozwanemu lub jego żonie na koniec każdego miesiąca. Pozwani wystawiali powodom rachunki lub faktury Vat opiewające na kwotę 200 zł z tytułu użyczenia lokalu bądź – w kilku przypadkach - z tytułu umowy dzierżawy. Równocześnie na większości faktur zamieszczona była informacja, że kwota ta nie jest pobierana.

***Dowód:***

- przesłuchanie powoda R. M. k. 427-433,
- przesłuchanie powódki E. M. k. 433-435,
- częściowo przesłuchanie pozwanego A. W.k. 435
- zeznania świadka T. W. k. 286-288,
- zeznania świadka K. M. k. 288-289,
- nagranie na kasecie magnetofonowej i płyta CD k. 253,
- rachunki uproszczone k. 29-64,
- faktury Vat k. 65-168

Po zawarciu umowy użyczenia powód R. M. wielokrotnie zwracał się do pozwanego o zawarcie przyrzeczonej umowy sprzedaży, w której określona zostałaby cena oraz w której zostałyby ujęte kwoty przekazane przez powoda pozwanemu jako zapłata części ceny sprzedaży. Początkowo pozwany zwodził powodów, obiecując zawarcie umowy w najbliższym czasie. Następnie poinformował ich, że zawarcie takiej umowy byłoby niezgodne z prawem, a ponadto naraziłoby go na kłopoty ze strony Urzędu Skarbowego.

Po upływie 5 lat od nabycia przez pozwanego spornej nieruchomości, powód domagał się podpisania aktu notarialnego, jednak bezskutecznie.

**Dowód:**

- przesłuchanie powoda R. M. k. 427-433,
- przesłuchanie powódki E. M. k. 433-435
- zeznania świadka T. W. k. 286-288
- nagranie na kasecie magnetofonowej i płyta CD k. 253,

W dniu 17 lutego 2009 r. pozwani wysłali do powodów pismo, w którym wypowiedzieli im umowę z dnia 05 stycznia 1997 r. dotyczącą części nieruchomości w postaci budynku użytkowego przy ulicy (...) w G., tytułując ją w tymże piśmie umową najmu. W piśmie z dnia 02 kwietnia 2009 r. powodowie poinformowali pozwanych, że wypowiadają im warunki najmu, tj. czynsz z kwoty 200 zł do stawki 2.000 zł

W odpowiedzi na powyższe powodowie wskazali w piśmie z dnia 22 kwietnia 2009 r., że pomiędzy stronami nie była zawierana umowa najmu, a jedynie umowa użyczenia z przyrzeczeniem sprzedaży 1/3 części spornej nieruchomości. Dlatego też doręczone im wypowiedzenie nie jest skuteczne. Jednocześnie powodowie wezwali pozwanych do zawarcia aktu notarialnego przenoszącego na nich własność lokalu.

**Dowód:**

- pismo z dnia 17 lutego 2009 r. k. 17,
- pismo z dnia 02 kwietnia 2009 r. k. 20,
- pismo z dnia 22 kwietnia 2009 r., k. 23-24

Rozmowa nagrana za pomocą dyktafonu na kasetę magnetofonową odbyła się pomiędzy powodem R. M. oraz pozwanym A. W..

Analiza semantyczna rozmowy nie wykazała, aby chronologia zapisu została naruszona. Brak jest także podejrzeń co do występowania potencjalnych miejsc celowej ingerencji w nagrany materiał dźwiękowy, montażu wklejania czy wycinania.

**Dowód:**

- ekspertyza – opinia Instytutu (...), (...) Politechniki (...) z dnia 12 kwietnia 2011 r. wraz z pisemną ekspertyzą - opinią uzupełniającą k. 469-551, 587-591,

Aktualna wartość rynkowa prawa użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej położonej w G. przy ulicy (...), stanowiącej działkę nr (...) oraz własności budynku na niej położonego wynosi 393.000 zł, a według stanu na styczeń 2001 r. wynosi 364.000 zł. Sporny lokal użytkowy nie stanowi przedmiotu odrębnej własności.

**Dowód:**

- opinie biegłego sądowego z zakresu wyceny nieruchomości i geodezji mgr inż. T. K. z dnia 20 czerwca 2012 r. i z 24 października 2013 r. k. 663-688, 991-1014.

Przeciętne miesięczne wynagrodzenie w sektorze przedsiębiorstw w roku 2001 wynosiło 2.069,29 zł, a w ostatnim kwartale roku 2013 r. – 4.005,97 zł.

### **Dowód:**

- okoliczności znane sądowi z urzędu

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

Powództwo co do zasady zasługiwało na uwzględnienie, jednakże nie w pełnej wysokości.

Kluczową sporną kwestią, wymagającą rozstrzygnięcia w pierwszej kolejności, był charakter zawartej pomiędzy stronami umowy z dnia 05 stycznia 1997 r. Ustalenie, czy była to umowa najmu – jak twierdzili pozwani, czy też umowa użyczenia – zgodnie z jej literalną treścią oraz przekonaniem powodów, determinowało ocenę charakteru świadczenia powodów przez pryzmat przepisów o bezpodstawnym wzbogaceniu, jako świadczenia nienależnego.

Odmienności pomiędzy treścią umowy najmu i umowy użyczenia sprowadzają się w zasadzie do elementu odpłatności bądź jego braku. Pierwszą różnicą pomiędzy umową użyczenia a umową najmu jest więc nieodpłatność użyczenia. Zgodnie bowiem z regulacją art. 710 k.c., przez umowę użyczenia użyczający zobowiązuje się zezwolić biorącemu, przez czas oznaczony lub nie oznaczony, na bezpłatne używanie oddanej mu w tym celu rzeczy. W przypadku zaś umowy najmu, w świetle art. 659 § 1 k.c., przez umowę najmu wynajmujący zobowiązuje się oddać najemcy rzecz do używania przez czas oznaczony lub nie oznaczony, a najemca zobowiązuje się płacić wynajmującemu umówiony czynsz, który może być oznaczony w pieniądzu lub w świadczeniach innego rodzaju. Ponadto umowa najmu jest umową dwustronnie zobowiązującą, wzajemną, gdyż wynajmujący zobowiązany jest do oddania najemcy rzeczy do używania przez czas oznaczony lub nieoznaczony, natomiast obowiązkiem najemcy jest płacenie wynajmującemu umówionego czynszu. Obowiązki najemcy i wynajmującego są więc ze sobą wzajemnie skorelowane. Tymczasem umowa użyczenia jest umową jednostronnie zobowiązującą, gdyż jedynym zobowiązanym do świadczenia tj. zezwolenia biorącemu na bezpłatne używanie oddanej mu w tym celu rzeczy, jest użyczający. Jednocześnie w przypadku umowy użyczenia, jak również umowy najmu, treścią stosunku zobowiązaniowego jest używanie rzeczy cudzej, tyle że w przypadku najmu uprawnionym do używania rzeczy jest najemca, zaś przy umowie użyczenia – biorący. Innym podobieństwem pomiędzy omawianymi umowami jest sposób korzystania z rzeczy będącej ich przedmiotem. Biorący jako strona stosunku użyczenia, a także najemca jako strona stosunku najmu są bowiem zobowiązani do używania rzeczy cudzej w sposób odpowiadający właściwościom i przeznaczeniu rzeczy.

Przenosząc powyższe rozważania na grunt niniejszej sprawy, a także mając na uwadze zgromadzony w sprawie materiał dowodowy, Sąd uznał, iż zawarta przez strony w dniu 05 stycznia 1997 r. umowa stanowi umowę użyczenia. W pierwszej kolejności należy wskazać, że zawiera ona najważniejszy element odróżniający ją od umowy najmu, a mianowicie w § 2 strony ustaliły, że użyczający (pозwani) oddaje biorącemu (powodom) w nieodpłatne używanie część spornej nieruchomości. Ze względu jednak na zarzuty podnoszone przez pozwanych, iż umowa ta w rzeczywistości stanowiła umowę najmu, Sąd dokonał jej analizy pod kątem zamiaru stron i celu, dla którego została zawarta. Ponadto ważnym kryterium oceny oświadczenia woli w procesie jego wykładni są okoliczności, w których zostało ono złożone. Chodzi o te okoliczności towarzyszące złożeniu oświadczenia woli, które stanowią dla niego tzw. kontekst sytuacyjny (tło) i które pozostają w związku ze znaczeniem wyrażen językowych użytych przez składającego oświadczenie woli. Do najważniejszych pozajęzykowych okoliczności branych pod uwagę przy wykładni oświadczeń woli zalicza się na ogół przebieg negocjacji stron oraz ich wcześniejsze ustalenia i dotychczasową współpracę, a także zachowanie stron czy ich doświadczenie.

W rozumieniu art. 65 § 2 k.c. cel umowy jest natomiast wyznaczony przez funkcję, jaką strony wyznaczają danej czynności w ramach łączących je stosunków prawnych. Jest to cel zindywidualizowany, dotyczący konkretnej umowy

i znany obu stronom. Cel nie musi być przy tym wyartykułowany w treści umowy, a może być ustalany na podstawie okoliczności towarzyszących dokonaniu czynności prawnej. Cel umowy można określić jako intencję stron co do skutków prawnych, jakie mają nastąpić w związku z zawarciem umowy (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 17 czerwca 2009 r., IV CSK 90/09, Lex nr 512012; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 21 grudnia 2011 r., III CSK 47/10, Lex nr 738108). Podkreślić należy, że u podstaw badania zamiaru stron oraz okoliczności wpływających na interpretację oświadczeń woli znajdują się fakty (zdarzenia, stany) przedstawione przez strony i wykazywane zgodnie z rozkładem ciężaru dowodu w procesie (tak: Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 05 kwietnia 2007 r., II CSK 546/06, Lex nr 253385).

W rozpoznawanej sprawie sam tekst umowy jest w ocenie Sądu jasny oraz jednoznaczny i nie pozostawia żadnych wątpliwości co do jej rodzaju i charakteru. Dodatkowo Sąd dokonał analizy umowy pod kątem wskazanych wyżej kryteriów, biorąc pod uwagę przedstawione przez obie strony dowody. Pozwani twierdzili, że sporna umowa została przez nich błędnie nazwana umową użyczenia, podczas gdy w rzeczywistości stanowi umowę najmu, o czym miały świadczyć wystawiane powodowi faktury Vat na kwotę 200 zł każda. Wskazać jednak trzeba, iż większość faktur zawiera informację, że powyższa kwota nie była pobierana. Tłumaczenia pozwanych, iż pieniądze otrzymane przez nich od powodów przed podpisaniem umowy, a więc kwota 11.500 zł, oraz dalsze 2.000 zł, stanowiły kaucję pobraną przy wynajmie lokalu, z której potrącana była przez nich należność z tytułu czynszu, co uzasadnia wskazany zapis na fakturach, są w ocenie Sądu nielogiczne i nie znajdują potwierdzenia w zgromadzonym w sprawie materiale dowodowym. W obrocie umów dotyczących nieruchomości powszechnie stosuje się instytucję tzw. kaucji i często zawarcie umowy najmu lokalu uzależnione jest od jej wpłacenia na rzecz wynajmującego. Kaucja taka stanowi zabezpieczenie roszczeń wynajmującego wobec najemcy o zapłatę, a w szczególności roszczeń dotyczących opłat czynszowych, odsetek, odszkodowań itp. Kaucja co do zasady musi spełniać rolę gwarancyjną oraz zabezpieczającą i pozostawać w stanie nienaruszonym przez cały okres trwania umowy, a po jej zakończeniu powinna być zwrócona. Ponadto zastrzegając w umowie najmu kaucję należy wyraźnie zapisać, jakiego rodzaju roszczenia wynajmującego mogą być z niej zaspokojone.

W niniejszej sprawie pozwani nie wykazali w żaden sposób prawdziwości swoich twierdzeń. Przynajmniej w samej umowie brak jest zapisu o wysokości oraz sposobie i terminie uiszczenia kaucji. Ponadto zeznania świadka M. W. (1) w omawianym zakresie Sąd ocenił jako niewiarygodne i tendencyjne. Zdziwienie budzi okoliczność, że świadek, która w styczniu 1997 roku miała zaledwie 20 lat, mimo upływu prawie 13 lat pomiędzy podpisaniem spornej umowy a dniem przesłuchania w sądzie, doskonale pamiętała treść rozmów stron, wysokość ustalonego czynszu oraz okoliczność, że powodowie zaznaczyli, że gdyby nie przekazali należności czynszowych w danym miesiącu, pozwani mieli je sobie potrącić z otrzymanej kaucji. Również zeznania A. W. są zdaniem Sądu niespójne, nielogiczne i nieprawdziwe. Zeznania pozwanego zawierają szereg nieścisłości i rozbieżności, których nie potrafił racjonalnie wytłumaczyć. Najpierw pozwany podał, że zawarł z powodami umowę użyczenia, która miała być następnie zmieniona. Dalej stwierdził, że w spornej umowie miało być zostawione miejsce „na ustalenia co do najmu lokalu”. Ostatecznie zaś wskazał, że miała to być od początku umowa najmu. Dalsze tłumaczenia pozwanego co do nazwy i rodzaju umowy, jaka miała zostać zawarta, są równie chaotyczne i nielogiczne. Poza tym nawet gdyby uznać za prawdziwe twierdzenia A. W., że podpisując rzeczoną umowę nie wiedział, jaka jest różnica między najmem a użyczeniem, to bez względu na nadaną umowie nazwę oraz oznaczenie jej stron jako użyczający i biorący w użyczenie, strony zawarłyby w niej zapis o obowiązku płacenia przez powodów czynszu i jego wysokości. Argumentacja pozwanego, że mimo iż widział zapis w umowie o bezpłatnym użyczeniu, to podpisał ją, chcąc ją następnie zmienić w tym zakresie, są tym bardziej niewiarygodne, że już w momencie podpisywania spornej umowy pozwany miał wieloletnie doświadczenie w zawieraniu tego typu umów, gdyż – jak sam podał – prowadził wcześniej działalność gospodarczą i wynajmował dwa lokale.

Niezależnie jednak od powyższego, w świetle zasad doświadczenia życiowego, zupełnie nieracjonalne jest stanowisko prezentowane przez pozwanego zarówno w toku przesłuchania, jak i w pismach procesowych, iż kwota, którą powód przekazał pozwanemu, stanowiła kaucję. Nie sposób bowiem byłoby racjonalnie wytłumaczyć zachowania powodów, którzy z tytułu czynszu najmu lokalu wynoszącego miesięcznie zaledwie 200 zł (oczywiście przy równoczesnym ustaleniu, że strony zawarły w rzeczywistości umowę najmu) wpłaciliby pozwanemu z góry tak wysoką kwotę,



stanowiącą w zasadzie równowartość czynszu za okres kilku lat. Jest to tym bardziej znamienne, że w omawianym okresie powodowie nie dysponowali oszczędnościami, ponieważ prowadzili wówczas budowę domu. Jak wynika zaś z ustalonego stanu faktycznego, kwotę w wysokości 11.500 zł przekazaną pozwanym w gotówce, uzyskali dzięki pożyczkom od znajomych oraz sprzedaży zboża, drobiu i bydła.

Wreszcie twierdzenia pozwanego oraz zeznania świadka M. W. (1) pozostają w całkowitej sprzeczności z zeznaniami świadków M. W. (2), T. W., K. M. i przesłuchaniem powodów. Zaznaczyć przy tym należy, że z uwagi na relacje pomiędzy wskazanymi świadkami a powodami, Sąd oceniał ich zeznania z dużą dozą ostrożności. Są one jednak spójne, logiczne, wzajemnie się uzupełniają, a wynikające z nich okoliczności znajdują potwierdzenie w nagraniu na kasecie magnetofonowej zawierającym rozmowę R. M. i A. W.. Na podstawie powołanych dowodów Sąd ustalił w sposób niebudzący wątpliwości, że wszystkie wpłacane pozwanym przez powodów pieniądze stanowiły zapłatę ceny za część spornej nieruchomości w postaci lokalu użytkowego. Zeznania wskazanych świadków oraz powodów, jak również treść nagrania rozmowy między powodem a pozwanym potwierdzają także, że § 5 umowy użyczenia został sformułowany przez strony z uwagi na ich wcześniejsze ustalenia, iż własność lokalu będącego przedmiotem umowy zostanie po upływie określonego czasu przeniesiona na powodów. Twierdzenia powodów korespondują nie tylko z zeznaniami wskazanymi wyżej świadków, ale przede wszystkim z treścią nagranej rozmowy, która odbyła się między powodem a pozwanym. Podnoszona przy tym przez pozwanych okoliczność, że nie sposób ustalić okresu, z jakiego rozmowa pochodzi, nie mogła zostać uwzględniona. Z kontekstu rozmowy wynika bowiem jednoznacznie, że miała ona miejsce już po zawarciu przez strony umowy użyczenia i najprawdopodobniej po upływie pięciu lat od nabycia przez A. W. spornej nieruchomości. Z uwagi na treść ekspertyzy - opinii oraz sprawozdania z przeprowadzonych badań sporządzonej przez zespół z Instytutu (...), (...) Politechniki (...) pod kierunkiem biegłego sądowego z zakresu badań fonoskopijnych przy Sądzie Okręgowym we Wrocławiu dr inż. S. B., Sąd uznał omawiane nagranie i sporządzony stenogram za pełnowartościowy dowód w sprawie. Stanowisko to nie mogło zostać podważone przez zgłoszone przez pozwanych zarzuty do opinii, ponieważ biegły odniósł się do nich gruntownie, udzielając rzetelnych, jasnych i wyczerpujących odpowiedzi na wszystkie pytania i zarzuty sformułowane przez pozwanych. Sporządzona opinia jest w ocenie Sądu pełna i fachowa, a przy tym jednocześnie zrozumiała, zawiera dokładne omówienie poszczególnych badań przeprowadzanych przez Instytut, a nadto została wykonana przez osoby posiadające odpowiednią wiedzę, doświadczenie i kompetencje odnośnie zagadnienia, którego dotyczyła.

Przeprowadzona przez Instytut analiza materiału dźwiękowego w postaci wypowiedzi z przedmiotowego nagrania oraz materiału porównawczego, pozwoliła na ustalenie, że głosy słyszane na tymże nagraniu należą z bardzo dużym prawdopodobieństwem do powoda R. M. i pozwanego A. W.. Ponadto analiza semantyczna treści rozmowy nie wykazała, aby została naruszona chronologia zapisu. Brak jest także podejrzeń co do występowania potencjalnych miejsc celowej ingerencji w nagrany materiał dźwiękowy, montażu wklejania czy wycinania.

Z uwagi na powyższe, jak również przy uwzględnieniu przebiegu rozmowy (stenogram nagrania), Sąd przyjął, że odbyła się ona między pozwanym A. W. a powodem R. M.. Analiza stenogramu w zestawieniu z zeznaniami świadków M. W. (2), K. M., T. W. oraz przesłuchaniem powodów i § 5 umowy użyczenia, wykazują w sposób niebudzący wątpliwości, że powodowie przekazywali pozwanym pieniądze na poczet ceny kupna części nieruchomości, a pozwani zobowiązali się przenieść na powodów własność tejże nieruchomości, jednak dopiero po upływie 5 lat, aby uniknąć płacenia wyższego podatku. Bezsorna jest przy tym okoliczność, że pozwani nie zawarli z powodami umowy kupna – sprzedaży i w konsekwencji nie przenieśli na nich własności części nieruchomości. Poza sporem było również to, że powodowie nie zwrócili pozwanym uiszczonej przez nich kwoty w łącznej wysokości 35.278 zł. Z. W. i A. W. tłumaczyli wprawdzie, że kwota ta stanowiła w ich ocenie kaucję, z której potrącali z niej niepłacony przez powodów czynsz najmu, jednak – o czym była mowa wyżej – okoliczność ta nie znalazła potwierdzenia w zgromadzonym materiale dowodowym uznanym przez Sąd za wiarygodny i ustalonym na jego podstawie stanie faktycznym.

Mając na uwadze ustalenia Sądu, iż strony nie zawarły umowy najmu, a umowę użyczenia, za nieskuteczne i bezzasadne należy uznać pisma pozwanych, w których wypowiadali powodom umowę z dnia 05 stycznia 1997 r., nazywaną przez nich najmem. Pozwani nie mogli również skutecznie wypowiedzieć powodom warunków najmu w postaci czynszu w wysokości 200 zł i podnieść go do kwoty 2.000 zł, skoro umowa najmu w ogóle nie została przez

strony zawarta, umowa użyczenia ma charakter nieodpłatny, a pieniądze przekazywane pozwanym przez powodów stanowiły zapłatę ceny części nieruchomości, a nie czynsz najmu. wskazać w tym miejscu należy, że mimo iż umowa użyczenia została zawarta przez strony na czas określony, to jednak mimo jego upływu można przyjąć, że trwała ona nadal. Wskazuje na to w ocenie Sądu przede wszystkim zachowanie obu stron – powodowie nadal zajmowali sporny lokal, prowadząc w nim działalność gospodarczą, regulowali opłaty z tytułu mediów, a pozwani nie sprzeciwiali się temu i w dalszym ciągu wystawiali powodom faktury na kwotę 200 zł, na których umieszczali zapisek, że kwota ta nie jest pobierana. Sami pozwani przyznali zresztą w pismach procesowych sporządzanych w toku postępowania, że zgodnym zamiarem stron było przedłużenie nawiązanego stosunku prawnego (w sposób dorozumiany), tyle tylko że w ocenie pozwanych strony wiązała umowa najmu i to ona miała ulec przedłużeniu. Dlatego też nie zasługiwał na uwzględnienie zarzut potrącenia wierzytelności na kwotę 21.251,61 zł zgłoszony przez pozwanych w piśmie z dnia 09 lutego 2010 r. Powyższa kwota wynika bowiem z faktur Vat wystawionych w okresie od czerwca 2009 r. do stycznia 2010 r. tytułem bezumownego korzystania przez powodów ze spornego lokalu, a wysokość poszczególnych należności objętych tymi fakturami ma swoje źródło w piśmie z dnia 02 kwietnia 2009 r., w którym zawarto wypowiedzenie warunków najmu. Mając więc na uwadze powyższe rozważania oraz dokonane przez Sąd ustalenia faktyczne związane z rzeczoną umową z dnia 05 stycznia 1997 r., a w szczególności odnoszące się do jej charakteru i rodzaju, zarzut kompensacji, jako niezasadny, nie zasługiwał na uwzględnienie. Ponadto pozwani nie złożyli żadnego wniosku dowodowego na potwierdzenie wysokości stawek czynszu najmu lokalu użytkowego stanowiącego przedmiot sporu. W tym zakresie to do nich należała inicjatywa dowodowa.

W tym miejscu krótko należy odnieść się do zarzutu przedawnienia roszczenia zgłoszonego przez pozwanych na wypadek, gdyby sąd odmiennie ocenił charakter łączącej strony umowy. Otóż pozwani jako podstawę przedawnienia wskazali przepis art. 390 § 3 k.c., zgodnie z którym roszczenia z umowy przedwstępnej przedawniają się z upływem roku od dnia, w którym umowa przyrzeczona miała być zawarta. Zarzut ten jest absurdalny w świetle stanu faktycznego niniejszej sprawy, która w żadnej mierze nie dotyczy roszczeń z umowy przedwstępnej. Przede wszystkim strony nie zawarły umowy przedwstępnej w rozumieniu przepisu art. 389 k.c. Roszczenie powodów, ze względu na okoliczności faktyczne wykazane przez nich w toku niniejszego postępowania, znajduje oparcie w przepisach odnoszących się do bezpodstawnego wzbogacenia, a konkretnie do jego szczególnego przypadku, jakim jest nienależne świadczenie. Roszczenia z tytułu bezpodstawnego wzbogacenia przedawniają się na zasadach ogólnych przewidzianych w przepisie art. 188 k.c. – z upływem 10 lat.

Nienależne świadczenie odróżnia się od pozostałych przypadków bezpodstawnego wzbogacenia źródłem powstania, ponieważ do zaistnienia tego zobowiązania dochodzi w wyniku spełnienia świadczenia przez zubożonego, a nie poprzez jakiegokolwiek inne przesunięcia majątkowe, niebędące świadczeniem. Jednocześnie zachodzi tu brak podstawy prawnej do świadczenia. Zgodnie art. 410 § 1 k.c., przepisy artykułów 405 - 409 k.c. stosuje się w szczególności do świadczenia nienależnego. Przepis art. 410 § 2 k.c. przewiduje cztery przypadki, w których powstaje roszczenie z tytułu świadczenia nienależnego: a) jeżeli ten, kto je spełnił nie był w ogóle zobowiązany lub nie był zobowiązany względem osoby, której świadczył, b) jeżeli podstawa świadczenia odpadła, c) jeśli zamierzony cel świadczenia nie został osiągnięty, albo d) jeżeli czynność prawna zobowiązująca do świadczenia była nieważna i nie stała się ważna po spełnieniu świadczenia.

W realiach niniejszej sprawy mamy do czynienia z sytuacją wskazaną w podpunkcie „c”, ponieważ nie doszło do osiągnięcia zamierzonego celu świadczenia (*condictio ob rem* zwane także *condictio ob causam datorum*). *Condictio ob rem* występuje bowiem w przypadkach, gdy celem świadczenia było otrzymanie zamierzonego ekwiwalentnego świadczenia od niezobowiązanego i cel ten nie został osiągnięty. Istotne jest przy tym, że nie każdy cel, którego realizacji oczekuje świadczący, jest prawnie relewantny z punktu widzenia omawianej instytucji. Wymaga się bowiem, aby cel świadczenia objęty był porozumieniem woli stron. Chodzi więc o to, aby najpóźniej w momencie świadczenia odbiorca znał określenie celu świadczącego i przez przyjęcie świadczenia dał wyraz, że aprobuje określenie celu. Przesłanką powstania kondykcji *ob rem* jest więc istnienie między stronami porozumienia woli, z którego treści wynika, że odbiorca otrzymuje świadczenie tylko ze względu na oczekiwany cel, a więc w szczególności nie bezpłatnie (tak: W. Serda w: Nienależne świadczenie, PWN Warszawa 1988). Podkreślić w tym miejscu należy, iż omawiane

porozumienie nie jest w literaturze uważane za czynność prawną, gdyż w przeciwnym razie, w braku zamierzonego skutku miałyby zastosowanie ogólne zasady o skutkach niewykonania zobowiązań. Podstawowa funkcja ob rem polega bowiem na tym, by świadczącemu zapewnić zwrot własnego świadczenia w sytuacji, gdy nie ma on ani pierwotnie, ani później żadnego innego roszczenia wobec odbiorcy. Omawiane roszczenie kondycyjne powstaje dopiero w sytuacji, gdy okaże się ostatecznie, że cel świadczenia nie został osiągnięty (ostateczne odpadnięcie skutku). Wówczas wygasa także z mocy samego prawa zawarte przez strony porozumienie i tymczasowe uprawnienie odbiorcy świadczenia do jego zatrzymania.

Jak wynika z dokonanych przez Sąd ustaleń, strony wspólnie postanowiły, że pozwany nabędzie w drodze przetargu sporną nieruchomość, powód uiści 1/3 jej wartości w postaci gotówki wręczonej pozwanemu oraz poprzez spłacanie części rat kredytu zaciągniętego na ten cel przez pozwanego, następnie strony zawrą umowę użyczenia części nieruchomości, której własność po upływie 5 lat miała zostać przeniesiona na powodów. W międzyczasie strony miały zawrzeć umowę „przrzeczenia sprzedaży”, zapewne umowę przedwstępną w rozumieniu przepisu art. 389 k.c., do czego zobowiązywała pozwanych w § 5 umowa użyczenia. Z powyższego wynika jednoznacznie, że między stronami niniejszego sporu istniało porozumienie woli, na podstawie którego powodowie świadczyli na rzecz pozwanych tylko i wyłącznie z uwagi na oczekiwany cel, jakim miało być zawarcie umowy sprzedaży i przeniesienie na nich własności spornej części nieruchomości, a więc spełnienie przez pozwanych świadczenia wzajemnego.

W literaturze przedmiotu przyjmuje się, że jedną z trzech grup przypadków, w których zastosowanie znajdzie kondycja ob rem, jest tzw. przypadek przedświadczenia, z którym w ocenie Sądu mamy do czynienia w przedmiotowej sprawie. Istotne jest, że świadczenie nie zostaje tu spełnione w celu wykonania istniejącego zobowiązania, lecz celem spowodowania skutku, którego osiągnięcie zależy od zachowania się odbiorcy świadczenia. Cel ten nie zostaje jednak osiągnięty (tak: W. Serda w: Nienależne świadczenie, PWN Warszawa 1988). Przykładem przypadków przedświadczenia jest m.in. wykonanie nieformalnej umowy, np. nieskutecznego prawnie zobowiązania z nieważnej - z powodu braku formy aktu notarialnego - umowy o przeniesienie własności nieruchomości. Przenosząc te rozważania na grunt rozpoznawanej sprawy należy wskazać, że świadczenie zostało spełnione przez powodów na poczet jeszcze nieistniejącego stosunku prawnego, w oczekiwaniu jednak, że po umówionym czasie dojdzie do jego powstania. Strony umówiły się tu bowiem (ustnie oraz poprzez zapis zawarty w umowie użyczenia), że w przyszłości zawrą formalną umowę sprzedaży. Ostatecznie jednak pozwani, jako odbiorcy świadczenia, odmówili jej podpisania. Tym samym po stronie powodów powstała kondycja ob rem w stosunku do pozwanych.

W niniejszej sprawie nie zachodzą równocześnie przesłanki z art. 411 k.c., przy których istnieniu wykluczone jest – mimo jednoczesnego spełnienia przesłanek omówionej wyżej kondycji - żądanie zwrotu świadczenia nienależnego. Czterema sytuacjami wskazanymi w powyższym przepisie są: świadomość braku podstawy prawnej świadczenia (art. 411 pkt 1 k.c.), świadczenie znajdujące podstawę w zasadach współżycia społecznego, czyli słuszne świadczenie (art. 411 pkt 2 k.c.), świadczenie mimo przedawnienia (art. 411 pkt 3 k.c.) oraz przedterminowe świadczenie (art. 411 pkt 4 k.c.). Ciężar dowodu wystąpienia okoliczności wyłączających kondycję spoczywa na odbiorcy świadczenia, ponieważ to on podnosi zarzut braku roszczenia po stronie świadczącego, dochodzącego swoich roszczeń z tytułu nienależnego świadczenia. W toku postępowania pozwani nie zgłaszali zarzutów związanych z treścią art. 411 k.c., zaś w ocenie Sądu żadna z przedstawionych wyżej przesłanek skutkujących niedopuszczalnością żądania zwrotu świadczenia, nie miała miejsca.

Zważywszy więc na powyższe, roszczenie powodów o zwrot nienależnego świadczenia (condictio ob rem) w wysokości 35.278 zł zasługiwało co do zasady na uwzględnienie. Zasadne okazało się także żądanie zwaloryzowania zasądanego świadczenia, z tym, że Sąd przyjął inną metodę waloryzacji, aniżeli domagali się tego ostatecznie powodowie.

Zgodnie z obowiązującą zasadą nominalizmu (art. 358<sup>1</sup> § 1 k.c.) spełnienie świadczenia następuje przez zapłatę sumy nominalnej, bez względu na to, czy między chwilą powstania a chwilą wykonania zobowiązania doszło do obniżenia, czy podwyższenia siły nabywczej pieniądza. Jednakże, na żądanie strony, sąd może zwaloryzować wysokość świadczenia na podstawie art. 358<sup>1</sup> § 3 k.c. Zgodnie z przywołaną normą, w razie istotnej zmiany siły nabywczej pieniądza po powstaniu zobowiązania sąd może, po rozważeniu interesów obu stron, zgodnie z

zasadami współzycia społecznego, zmienić wysokość świadczenia pieniężnego, choćby były ustalone w orzeczeniu lub umowie. Dla zastosowania powyższej normy konieczne jest więc wystąpienie istotnej zmiany siły nabywczej pieniądza, tj. wykraczającej poza normalne ryzyko umowne. Zaznaczyć przy tym należy, że i zasada nominalizmu, i waloryzacja sądowa, odnoszą się wyłącznie do tych zobowiązań (w tym mających swe źródło w kondykcji nienależnego świadczenia), w których od początku przedmiotem świadczenia (tu: nienależnego) jest pieniądz, a więc zobowiązań pieniężnych sensu stricto. Zakres przedmiotowy art. 358<sup>1</sup> § 3 k.c. zawiera więc co do zasady możliwość dokonania waloryzacji świadczenia pieniężnego z bezpodstawnego wzbogacenia, co potwierdza m.in. treść uchwały Sądu Najwyższego z dnia 08 października 1992 r. (III CZP 117/92, OSNC 1993/4/57). Stwierdzono w niej, że uiszczona w pieniądzu cena nabycia nieruchomości sprzedanej na podstawie nieważnej umowy, podlega zwrotowi według nominalnej wartości, jednak do świadczenia należnego nabywcy ma zastosowanie wskazany przepis. Istotne jest ponadto, że kondykcja bezpodstawnego wzbogacenia czy też nienależnego świadczenia ma za zadanie doprowadzić nie do wyrównania uszczerbku, jaki poniósł zubożony, lecz odzyskania wartości, która przeszła bezpodstawnie do majątku innej osoby. Roszczenie ogranicza się tu więc do zwrotu tego, co uzyskał wzbogacony (tak: W. Dubis w: Waloryzacja kondykcji nienależnego świadczenia, Rejent nr 9(89), wrzesień 1998).

Niewątpliwie niedokonanie w rozpoznawanej sprawie waloryzacji byłoby zdaniem Sądu rażącym naruszeniem art. 358<sup>1</sup> § 3 k.c. Jak bowiem słusznie wskazał Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 13 maja 1988 r. (OSNCP 1989, z. 5, poz. 84), w sytuacji, gdy wzbogacenie polegało na uzyskaniu sumy pieniężnej, wzbogacony, który korzystając z tych pieniędzy uzyskał określoną korzyść, powinien zwrócić świadczenie pieniężne przeliczone zgodnie z zasadą ekwiwalentności, bowiem zwrot spełnionego na jego rzecz świadczenia bez waloryzacji byłby nie tylko krzywdzący, ale wręcz rujnujący dla zubożonego. Wskazane orzeczenie zostało wprawdzie wydane, gdy nie obowiązywał jeszcze art. 358<sup>1</sup> § 3 k.c., to jednak zachowało ono zdaniem Sądu aktualność, przede wszystkim w zakresie wymaganego rozważenia interesów stron i zasad współzycia społecznego. Jak już była o tym mowa, przesłanką prowadzenia waloryzacji świadczeń pieniężnych jest zmiana siły nabywczej pieniądza, zaistniała w stopniu istotnym po powstaniu zobowiązania. Pojęcie istotnej zmiany siły nabywczej pieniądza ma charakter niedookreślony i to Sąd winien rozważyć, czy w danej sprawie ma do czynienia z taką zmianą. W uchwale z dnia 04 kwietnia 1994 r. Sąd Najwyższy stwierdził, że ocena zaistnienia istotnej zmiany siły nabywczej pieniądza powinna być dokonywana przez sąd przy analizie okoliczności związanych z charakterem i celem zobowiązania, okresem jego trwania i wygaśnięcia, a także okoliczności o charakterze obiektywnym, takich jak zmiany cen i kosztów utrzymania, zmian stopy oprocentowania kredytów i wkładów bankowych, cen złota i kursów dewiz i innych podobnych faktów stanowiących punkt odniesienia do obserwacji zmian zachodzących w sferze gospodarczej i ich wpływu na treść stosunku prawnego istniejącego między stronami. Zaznaczenia wymaga, że dokonania waloryzacji sądowej nie można wyłączyć w warunkach inflacji nie mającej charakteru hiperinflacji (a więc tak zwanej inflacji galopującej czy pełzającej), ponieważ istotny wpływ tych zjawisk na wartość zobowiązania również może mieć miejsce, tyle że po stosunkowo dłuższym czasie i wtedy warunkiem koniecznym dla waloryzacji będzie odpowiednia długotrwałość stosunku obligacyjnego (tak: W. R., Kilka uwag na temat relacji między art. 357<sup>1</sup> k.c. a art. 358<sup>1</sup> § 3 k.c., R. 1996, nr 11). Zasadą jest przy tym, że zwaloryzowane świadczenie winno uwzględniać tzw. ryzyko inflacji towarzyszące każdej długoterminowej umowie, której przedmiotem jest świadczenie pieniężne. Skutki zmiany siły nabywczej pieniądza można rozłożyć na obie strony umowy, obowiązkiem Sądu jest bowiem uwzględnienie interesów obydwóch stron kontraktu w kontekście zasad współzycia społecznego. Rozłożenie na strony ryzyka związanego ze zmianą wartości realnej pieniądza nie musi być równomierne, niemniej jednak w jego wyniku nie powinno nigdy dojść do rozstrzygnięcia prowadzącego do wzbogacenia jednej strony kosztem drugiej. Zwykle nie jest uzasadnione obciążenie wyłącznie dłużnika skutkami deprecjacji pieniądza.

W ocenie Sądu nie ulega wątpliwości, że kwota 35.278 zł zapłacona przez powodów pozwanym w latach 1996-2000, miała wówczas zupełnie inną wartość nabywczą, aniżeli w chwili obecnej. Istotne jest także, iż pomiędzy datą powstania zobowiązania a datą orzekania upłynął znaczny okres czasu. Jakkolwiek więc - zgodnie z art. 358<sup>1</sup> § 3 k.c. - z uwagi na istotną zmianę siły nabywczej pieniądza od 1997 roku zasadne było dokonanie waloryzacji tej kwoty, to jednak waloryzacja według metody odnoszącej się do wartości spornej nieruchomości, prowadziłyby do

nieuzasadnionego wzbogacenia powodów. Podkreślić jeszcze raz należy, że dopuszczalność waloryzacji nienależnego świadczenia nie może polegać na wyrównaniu uszczerbku jaki poniósł zubożony lecz na odzyskaniu równowartości uzyskanego przez wzbogaconego bez podstawy prawnej świadczenia. W niniejszej sprawie waloryzacji podlegać może zatem jedynie świadczenie polegające na zapłacie określonej sumy pieniężnej a nie wartość nieruchomości nabytej przez wzbogaconych pozwanych. Pozwani uzyskali bowiem od powodów określoną kwotę pieniędzy a nie udział we współwłasności nieruchomości. Waloryzacja nie może prowadzić do uzyskania przez zubożonego dodatkowych korzyści, stawiających jego majątek w sytuacji lepszej od tej, w jakiej znajdował się przed spełnieniem świadczenia. Skoro powodowie spełnili świadczenie w określonej kwocie to waloryzacja przy zastosowaniu kryterium wartości nieruchomości doprowadziłaby do ich wzbogacenia, wbrew zasadzie podwójnego ograniczenia roszczenia waloryzacyjnego. Na gruncie niniejszej sprawy rozważania te sprowadzają się do stwierdzenia, iż celem waloryzacji świadczenia nienależnego nie jest zwrócenie przez pozwanych równowartości udziału we współwłasności nieruchomości, którą nabyli pozwani, lecz sumy pieniężnej, która po zwaloryzowaniu odpowiadać będzie w przybliżeniu sile nabywczej pieniądza w dacie nienależnego świadczenia. Sąd akceptuje zasadę podwójnego ograniczenia roszczenia z tytułu bezpodstawnego wzbogacenia, która w niniejszej sprawie sprowadza się do tego, iż granicą kondycji jest wartość zubożenia (świadczenia nienależnie spełnione przez powodów) a nie wartość wzbogacenia pozwanych (wartość udziału nieruchomości, zakupionej dzięki świadczeniu powodów). Ponieważ zubożeniem nie jest jedynie bezpośrednie pomniejszenie majątku przez wyprowadzenie z niego określonej sumy pieniężnej ale również brak możliwości powiększenia majątku na skutek zubożenia, uzasadniona jest waloryzacja bez obciążania powodów ryzykiem inflacyjnym.

Sądowi znana jest treść powołanych przez powodów orzeczeń Sądu Najwyższego, m.in. wyroku z 25 lipca 2001 r. sygn. I CKN 25/99, zgodnie z którą przy zwrocie świadczeń należnych w razie nieważnej umowy sprzedaży nieruchomości górną granicę waloryzacji ceny uiszczonej w pieniądzu stanowi wartość tej nieruchomości w dacie rozstrzygnięcia sprawy. Podkreślić należy, iż po pierwsze wyrok ten dotyczy innego stanu faktycznego i prawnego jaki powstał w razie zawarcia nieważnej umowy sprzedaży. W niniejszej sprawie nie doszło do zawarcia nawet nieformalnej umowy sprzedaży, a jedynie strony swoim zamiarem obejmowały w przyszłości zawarcie takiej umowy przedwstępnej a następnie umowy sprzedaży. W ocenie sądu w realiach niniejszej sprawy nie mamy do czynienia z nieważną czynnością prawną lecz z brakiem jakiegokolwiek czynności, z której wynikać mogłoby zobowiązanie pozwanych do przeniesienia własności czy współwłasności nieruchomości. I oceny tej nie zmienia okoliczność faktyczna, iż strony swoim zamiarem obejmowały takie zdarzenie prawne w przyszłości. Tym samym sytuacja powodów nie jest tożsama z sytuacją świadczących nienależnie na podstawie nieważnej umowy przedwstępnej czy nieważnej umowy sprzedaży nieruchomości. Po drugie stanowisko wyrażone przez Sąd Najwyższy w cytowanym orzeczeniu daje wskazówkę ustalenia górnej granicy waloryzacji, nie przesądzając o braku możliwości wyboru innych niż wartość nieruchomości mierników waloryzacyjnych.

Dla wyboru sposobu waloryzacji świadczenia w niniejszej sprawie nie bez znaczenia jest pozostaje również okoliczność, że przez te wszystkie lata (od roku 1996 do 2010) powodowie korzystali ze spornego lokalu użytkowego, uiszczając jedynie opłaty z tytułu mediów oraz związane z prowadzoną przez nich wówczas działalnością gospodarczą (w tym wynikające z dokonanych remontów). Nie można także tracić z pola widzenia istoty roszczeń z tytułu nienależnego świadczenia, które mają przywrócić równowagę majątkową poprzez zwrócenie zubożonemu tego, co stracił na rzecz wzbogaconego. Odpowiedzialność wzbogaconego nie może jednak wykraczać poza granice wzbogacenia. Jak już była o tym mowa, nie oznacza to oczywiście, że zwrotowi podlega zawsze tylko kwota nominalna, jednak aby zachować równowagę pomiędzy interesami obu stron, konieczne jest zastosowanie przez Sąd prawidłowej metody waloryzacji świadczenia, pozwalającej ustalić kwotę podlegającą zwrotowi. W tym miejscu należy dodać, niezależnie powyższych rozważań, że powodowie domagając się waloryzacji świadczenia odnosili się do wartości całej nieruchomości, dokonując prostego matematycznego działania polegającego na podzieleniu wartości całej nieruchomości na trzy części. Poza sporem pozostaje okoliczność, iż sporna część nieruchomości – lokal objęty umową stron - nie stanowił i nie stanowi przedmiotu odrębnej własności. Rozważając hipotetycznie sytuację, w której zamiar stron polegający na zmianie stosunków własnościowych byłby zrealizowany, nasuwają się dwa możliwe rozwiązania, prowadzące do takiej zmiany. Pierwsze z nich wymagałoby wyodrębnienia samodzielnego

lokalu, który mógłby stanowić przedmiot odrębnej własności i obrotu prawnego a następnie jego sprzedaży. Drugie sprowadzałyby się do sprzedaży udziału we współwłasności nieruchomości, wynoszącego 1/3. Zatem sama wartość całej nieruchomości nie jest wystarczająca do dokonania prawidłowej waloryzacji w odniesieniu do wartości lokalu użytkowego, który mieli nabyć powodowie. Nie sposób bowiem ustalić bez opinii biegłego wartości wyodrębnionego lokalu użytkowego. Oczywiście jest również, że wartość rynkowa udziału we współwłasności nieruchomości nie stanowi równowartości udziału w wartości całej nieruchomości, współwłasność bowiem obciążona jest ograniczeniami związanymi z prawami pozostałych właścicieli. Dokonywanie w związku z tym waloryzacji w oparciu o wartość części nieruchomości, której własność miała przejść na powodów zgodnie z ustaleniami stron, nie było w ocenie Sądu z podanych wyżej przyczyn prawidłowe. Wniosek dowodowy powodów nie zmierzał również do ustalenia hipotetycznej wartości samodzielnego lokalu ani też do ustalenia wartości udziału we współwłasności a ograniczenia wynikające z zasady kontryktoryjności wykluczały możliwość działania sądu z urzędu.

Dlatego też w ocenie Sądu orzekającego w niniejszej sprawie, właściwym miernikiem waloryzacji jest przeciętne miesięczne wynagrodzenie. Mając na względzie wynikający z art. 358<sup>1</sup> § 3 k.c. wymóg uwzględnienia przy stosowaniu waloryzacji zasad słuszności (współżycia społecznego), jak też interesów obydwu stron Sąd za najwłaściwszy dla przywrócenia wartości świadczenia uznał miernik przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w sektorze przedsiębiorstw ogłaszanego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego. Sąd uznał, że jest to miernik obiektywny, precyzyjny, pozwalający na przywrócenie właściwej relacji między stronami, naruszonej przez procesy inflacyjne i uwzględniający interesy ich obu. Z istoty wynagrodzenia za pracę wynika bowiem, że bez względu na realia społeczno-gospodarcze stanowi ono najbardziej wymierne odzwierciedlenie procesów ekonomicznych zachodzących w okresie funkcjonowania danej waluty. Przeciętne miesięczne wynagrodzenie uwzględnia większość czynników makroekonomicznych, takich jak poziom inflacji, poziom cen w gospodarce i siłę nabywczą pieniądza.

Umowa sprzedaży części nieruchomości, na poczet której powodowie wpłacili pozwanym kwotę 35.278 zł, miała zostać zawarta po upływie czterech lat od zawarcia umowy użyczenia z dnia 05 stycznia 1997 r., tj. w 2001 r. Wobec braku zawarcia tej umowy i w konsekwencji nieprzeniesieniu własności na powodów, w 2001 r. powstał po stronie pozwanych obowiązek zwrotu uzyskanego od powodów na przestrzeni tych lat świadczenia, które stało się świadczeniem nienależnym. Ustalając wartość miernika waloryzacji w chwili powstania tego zobowiązania po stronie pozwanych, Sąd oparł się na Obwieszczeniu Prezesa GUS z dnia 15 lutego 2001 r. w sprawie przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w sektorze przedsiębiorstw w styczniu 2001 r., zgodnie z którym wynagrodzenie to wynosiło wówczas 2.069,29 zł. Porównanie uiszczonej przez powodów łącznej kwoty w wysokości 35.278 zł ze stawką wskazanego wyżej przeciętnego wynagrodzenia prowadzi do wniosku, iż kwota ta w styczniu 2001 r. stanowiła w przybliżeniu 1705% ówczesnego przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia. W związku z tym kwota 35.278 zł jaką pozwani powinni zwrócić powodom w 2001 r., odpowiadała 17,05 przeciętnym miesięcznym wynagrodzeniom. Ta właśnie wielkość stanowiła wspomniany wyżej wskaźnik (współczynnik waloryzacji), który powinien zostać odniesiony do aktualnego przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia. Wynosiło ono w IV kwartale 2013 r. 4.005,97 zł (Obwieszczenie Prezesa GUS z dnia 20 stycznia 2014 r. w sprawie przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia w sektorze przedsiębiorstw, łącznie z wypłatami z zysku, w czwartym kwartale 2013 r., M.P. z 28 stycznia 2014 r., poz. 95). Następnie należało pomnożyć uzyskany wskaźnik 17,05 przez kwotę przeciętnego wynagrodzenia w IV kwartale 2013 r., co dało kwotę 68.301,78 zł.

Mając na uwadze powyższe okoliczności, Sąd na podstawie art. 358<sup>1</sup> § 3 k.c. orzekł jak w punkcie I sentencji wyroku. W ocenie Sądu zasądzona kwota w pełni urzeczywistnia zasady współżycia społecznego i uwzględnia słuszny interes obu stron, zaspokajając roszczenia powodów oraz nie prowadząc jednocześnie do pokrzywdzenia pozwanych. W pozostałym natomiast zakresie Sąd uznał roszczenie powodów za niezasadne, naruszające interes pozwanych oraz zasady ekwiwalentności świadczeń, w konsekwencji czego oddalił je na podstawie art. 358<sup>1</sup> § 3 k.c. a contrario (punkt II sentencji wyroku).

O należnych do uiszczenia odsetkach Sąd na podstawie art. 481 § 1 k.c. orzekł, iż należą się one powodom solidarnym E. M. i R. M. solidarnie od pozwanych Z. W. i A. W.: od kwoty 35.278 zł od dnia 08 października 2009 r. (tj. od

dnia następnego po doręczeniu odpisu pozwu pozwanym) i od kwoty 33.023,78 zł od dnia 11 września 2012 r. (tj. od dnia następującego po dniu rozszerzenia przez powodów powództwa do kwoty 124.330,60 zł, k. 895). Zgodnie bowiem z uchwałą Sądu Najwyższego z dnia 08 lipca 1993 r. (III CZP 80/93, OSP 1994/3/50), uwzględnienie żądania odszkodowania, rozszerzonego w toku sporu w związku z waloryzacją, może w okolicznościach konkretnego przypadku uzasadniać zasądzenie odsetek od daty zgłoszenia zwaloryzowanego roszczenia. W realiach niniejszej sprawy należy przyjąć, iż z chwilą zgłoszenia żądania zwrotu świadczonej nienależnie kwoty a także zgłoszenia żądania zapłaty zwaloryzowanego świadczenia pozwani popadli w opóźnienie (art. 455 k.c.).

Zważywszy na wynik procesu - na podstawie przepisu art. 100 zd. 1 k.p.c. - przy przyjęciu, że powodowie wygrali proces w 55 %, a pozwani w 45 %, po stosunkowym rozdzieleniu należnych stronom odpowiednio do stopnia wygranej kosztów procesu, Sąd w punkcie III sentencji wyroku zasądził solidarnie od powodów na rzecz pozwanych kwotę 1.279,45 zł. Powodowie ponieśli koszty w postaci opłat sądowych – 1.764 zł i 1.035 zł, zaliczki na opinię biegłego – 2.000 zł oraz koszty zastępstwa procesowego w kwocie 7.200 zł, obliczone na podstawie § 6 pkt 6 w zw. z § 2 ust. 1 i 2 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu, czyli łącznie 11.999 zł, zaś pozwani ponieśli koszty w postaci zaliczki na opinię biegłego – 1.500 zł oraz koszty zastępstwa procesowego w kwocie 7.200 zł obliczone na podstawie § 6 pkt 6 w zw. z § 2 ust. 1 i 2 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu – czyli łącznie 8.700 zł. Mając na uwadze wynik procesu pozwani powinni zwrócić powodom 6.579,45 zł (11.999 zł x 55 %), zaś powodowie pozwanym – 3.915 zł (8.700 zł x 45 %), co po skompensowaniu daje kwotę 2.664,45 zł, którą pozwani powinni zwrócić powodom.

Mając jednak na uwadze także wynik postępowania toczącego się z powództwa Z. W.i A. W.w przedmiocie eksmisji, które zostało umorzono postanowieniem Sądu Rejonowego w Środzie Śląskiej z dnia 24 marca 2010 r. z uwagi na cofnięcie pozwu wynikające z wydania lokalu przez E. M.i R. M.. W przypadku cofnięcia pozwu, pozwany jest co do zasady traktowany jak wygrywający proces, dlatego należy mu się zwrot kosztów procesu. Wyjątkiem od tej zasady jest sytuacja, gdy cofnięcie pozwu nastąpiło wskutek zaspokojenia przez pozwanego roszczenia po wytoczeniu powództwa. Wówczas to pozwany jest obowiązany do zwrotu kosztów procesu powodowi. Taka sytuacja miała właśnie miejsce w niniejszej sprawie, dlatego też to pozwanym (będącym w sprawie o eksmisję powodami) należał się zwrot kosztów procesu od R. M.i E. M.. W procesie o wydanie nieruchomości powodowie ponieśli koszty w postaci opłaty sądowej w kwocie 200 zł oraz koszty zastępstwa procesowego w kwocie 1.200 zł obliczone na podstawie § 6 pkt 5 w zw. z § 9 pkt. 3 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu.

W oparciu o przepis art. 113 ust. 1 i 2 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych Sąd nakazał ponadto pozwanym, aby solidarnie uiszcili na rzecz Skarbu Państwa Sądu Okręgowego we Wrocławiu kwotę 5.748,86 zł tytułem brakujących kosztów sądowych. Z tego samego tytułu Sąd nakazał ściągnąć z zasądzonego w punkcie I wyroku roszczenia na rzecz Skarbu Państwa Sądu Okręgowego we Wrocławiu kwotę 4.703,62 zł. Na powyższe kwoty składają się brakujące koszty sporządzonych w sprawie opinii biegłych (po uwzględnieniu zaliczek uiszczonych przez strony – 4.584,44 zł za opinię fonograficzną, 1.044,97 zł za pierwszą opinię biegłego z zakresu szacowania nieruchomości, 1.579,17 zł za drugą opinię biegłego z zakresu szacowania nieruchomości, 95,91 zł za ustną opinię uzupełniającą) oraz brakująca opłata od rozszerzonego powództwa (3.418 zł) i łącznie brakujące koszty wyniosły 10.452,49 zł. Koszty te zostały stosunkowo rozdzielone pomiędzy powodów i pozwanych, odpowiednio do wyniku sprawy.

Mając powyższe na uwadze, orzeczono jak w punktach III-V sentencji wyroku.