

Sygn. akt I C 592/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 14 października 2019 r.

Sąd Rejonowy dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący: sędzia Jacek Głowacz

Protokolant: st. sekr. sąd. Wojciech Charciarek

po rozpoznaniu w dniu 30 września 2019 r. w Łodzi

na rozprawie

sprawy z powództwa K. C.

przeciwko K. P.

o zapłatę

- 1) umarza postępowanie w zakresie roszczeń o zapłatę kwot 6.000 (sześć tysięcy) zł tytułem zadośćuczynienia oraz 2.500 (dwa tysiące pięćset) zł tytułem zwrotu kosztów opuszczenia nieruchomości;
- 2) zasądza od K. P. na rzecz K. C. kwoty:
 - a) 10.000 (dziesięć tysięcy) zł z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 30 maja 2017 r. do dnia zapłaty;
 - b) 6.530 (sześć tysięcy pięćset trzydzieści) zł z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 30 maja 2017 r. do dnia zapłaty;
- 3) oddala powództwo w pozostałym zakresie;
- 4) znosi wzajemnie pomiędzy stronami koszty procesu;
- 5) nakazuje pobrać od K. P. na rzecz Skarbu Państwa-Sądu Rejonowego dla Łodzi-Śródmieścia w Łodzi kwotę 528,07 (pięćset dwadzieścia osiem 7/100) zł tytułem stosunkowej części nieuiszczonych kosztów sądowych.

Sygn. akt I C 592/17

UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 29 czerwca 2017 r. powód K. C. wniósł o zasądzenie od pozwanego K. P. kwot:

- a) 10.000 zł tytułem dwukrotności zadatku wpłaconego w dniu zawarcia umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości przy ul. (...) w Ł.;
- b) 13.154,85 zł tytułem nakładów na nieruchomość poczynionych przez powoda po zawarciu umowy przedwstępnej;
- c) 6.000 zł tytułem zadośćuczynienia za naruszenie dóbr osobistych (nietykalności mieszkania);
- d) 2.500 zł tytułem kosztów związanych z koniecznością natychmiastowego opuszczenia nieruchomości przez powoda.

Ponadto, powód wniósł o zasądzenie kosztów procesu. /pозew- k. 2-5/

W odpowiedzi na pozew pozwany wniósł o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów procesu. Zdaniem pozwanego, jedyną przyczyną niezawarcia umowy przyrzeczonej było to, że powód nie dysponował pieniędzmi na zakup nieruchomości. Było to zatem okoliczność zawiniona przez powoda. Ponadto, po wygaśnięciu umowy przedwstępnej powód przebywał na terenie nieruchomości nie uiszczając na rzecz pozwanego odpowiedniego wynagrodzenia. Nawet gdyby powód mógł skorzystać z prawa zatrzymania nieruchomości to nie był uprawniony do korzystania z niej. Niezasadne jest również żądanie zasądzenia zadośćuczynienia oraz zwrotu kosztów opuszczenia nieruchomości. /odpowiedź na pozew- k. 27-30/

W piśmie procesowym pozwany zgłosił zarzut potrącenia wierzytelności przysługującej mu przeciwko powodowi z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...) w okresie od dnia 1 października 2016 r. do dnia 18 maja 2017 r. w zakresie kwoty 6.530 z wierzytelnością powoda o zwrot nakładów, które biegły sądowy oszacował na kwotę 6.530 zł. Pozwany oszacował, że przysługująca mu wierzytelność wynosi 11.370, 97 zł. /pismo- k. 138-139; oświadczenie o potrąceniu- k. 146/

Na rozprawie w dniu 30 września 2019 r. powód cofnął powództwo ze zrzeczeniem się roszczenia w zakresie zadośćuczynienia oraz zwrotu kosztów wyprowadzki. Oświadczył również, że dochodzi zwrotu wartości nakładów w wysokości, jaką oszacował biegły sądowy. /protokół- k. 165/

Sąd ustalił:

W dniu 26 kwietnia 2016 r. powód (jako kupujący) i pozwany (jako sprzedający) zawarli w formie pisemnej umowę przedwstępną sprzedaży nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...) (Z.-J.). Dla nieruchomości tej prowadzona jest księga wieczysta nr (...), jednakże w treści umowy nie podano nr księgi. W umowie wskazano m.in., że nieruchomość jest masą spadkową po krewnej (W. M. – siostra pozwanego) i jest wolna od jakichkolwiek ciężarów, obciążeń, roszczeń i hipotek oraz innych wad prawnych.

Pozwany zobowiązał się sprzedać powodowi nieruchomość za cenę w kwocie 150.000 zł w terminie do dnia 30 września 2016 r. Powód oświadczył, że stan techniczny nieruchomości jest mu znany.

Powód wręczył pozwanemu kwotę 5.000 zł tytułem zadatku, a kwota ta miała być zaliczona na poczet ceny sprzedaży.

W umowie postanowiono, że powód do czasu zawarcia ostatecznej umowy przeniesienia własności będzie mieszkał i remontował dom na koszt własny oraz pokrywał koszty mediów.

W razie niezawarcia umowy przyrzeczonej z przyczyn leżących po stronie pozwanego, powód mógł bez wyznaczenia dodatkowego terminu odstąpić od umowy i żądać od pozwanego sumy dwukrotnie wyższej niż wręczony zadatek oraz zwrotu wszystkich poniesionych nakładów na remont domu i nieruchomości po przedstawieniu rachunków. /bezsporne; umowa- k. 11/

Przed zawarciem umowy powód nie weryfikował treści księgi wieczystej nieruchomości, ani nie badał jej stanu prawnego, ale miał zaufanie do pozwanego, który mówił, że sprawa spadkowa po jego siostrze nadal się toczy.

W dniu 29 kwietnia 2016 r. pozwany złożył pisemne oświadczenie, w którym wskazał, że kwota 5.000 zł została podzielona pomiędzy niego i jego dwóch braci M. i M. P. (1). Podał w nim również, iż jego bracia przyjęli pieniądze bez żadnych zastrzeżeń co do jego działań prowadzonych w kierunku sprzedaży nieruchomości, co miało nastąpić za ich przyzwoleniem. /bezsporne; kopia oświadczenia- k. 12; przesłuchanie powoda- k. 165/

Ostatecznie porządek dziedziczenia po W. M. określał notarialny akt poświadczenia dziedziczenia nr (...) sporządzony przez notariusza w K. J. S.. /bezsporne; treść księgi wieczystej udostępniona w portalu ekw.ms.gov.pl/

Powód przeprowadził i sfinansował prace remontowe w budynku znajdującym się na terenie nieruchomości. Za prace wykonane przez (...) sp. z o.o. w M. zapłacił 13.154, 85 zł tytułem ceny ujętej w fakturze VAT nr (...). Zakres prac obejmował: remont mieszkania (w tym remont pokoju: położenie gładzi gipsowej, malowanie, belki sufitowe), remont instalacji wodno-kanalizacyjnej, kupno i zainstalowanie piecyka gazowego i baterii, naprawę drzwi wejściowych i wstawienie nowych zamków, a także uporządkowanie terenu posiadłości z wycinką spróchniałych drzew. /bezsporne; kopia faktury i dowód wpłaty- k. 19, 54; oświadczenie- k. 37; odpis protokołu odbioru robót- k. 38; zeznania M. P. (1)- k. 42; zeznania A. P.- k. 44; zeznania E. K.- k. 45; zeznania A. K.- k. 68-69; zeznania M. B.- k. 151; przesłuchanie powoda- k. 165-166/

Wartość nakładów poczynionych przez powoda na nieruchomości wynosi 6.530 zł brutto. /opinia biegłego z zakresu budownictwa W. P.- k. 98-122/

Powód dysponował pieniędzmi na zakup nieruchomości, ponieważ wcześniej razem z Rosjanami prowadził działalność gospodarczą i zajmował się dystrybucją paliw. /przesłuchanie powoda- k. 166/

W sierpniu 2016 r. jeden z braci pozwanego zatelefonował do powoda i oświadczył, że cena nabycia nieruchomości będzie wyższa, a powód powinien niezwłocznie podjąć decyzję co do jej zakupu. Powód wskazał, że stan nieruchomości i standard budynku jest na tyle niski, iż nie będzie zainteresowany jej nabyciem. Pozwany spotkał się z powodem i zapewnił go, że zwróci mu zadatek w podwójnej wysokości, ale wówczas powód zażądał również zwrotu wartości nakładów, jakie poczynił na nieruchomość. Pozwany nie chciał się na to zgodzić, a jednocześnie nie zażądał od powoda pieniędzy za przebywanie na terenie nieruchomości.

Powód i pozwany spotykali się także we wrześniu i listopadzie 2016 r. Dochodziło pomiędzy nimi do stanowczej wymiany zdań na temat rozliczenia nakładów oraz możliwości dalszego przebywania powoda na nieruchomości.

Podczas jednego z kolejnych spotkań powód oświadczył, że będzie przebywać na terenie nieruchomości do wiosny 2017 r. Pozwany nie zażądał wynagrodzenia z tytułu dalszego korzystania z nieruchomości przez powoda. /bezsporne; kopia pisma- k. 18; zeznania M. P. (1)- k. 43; przesłuchanie powoda- k. 165; przesłuchanie pozwanego- k. 166/

W piśmie z dnia 10 sierpnia 2016 r. pełnomocnik braci pozwanego M. P. (1) i M. P. (2) wezwał powoda do wydania im nieruchomości.

W odpowiedzi wystosowanej na powyższe wezwanie w dniu 29 sierpnia 2016 r. powód wyjaśnił, że na podstawie umowy przedwstępnej może korzystać z nieruchomości co najmniej do dnia 30 września 2016 r. Poinformował również o nakładach, jakie poczynił na nieruchomość.

Następnie w piśmie z dnia 27 października 2016 r. powód poinformował dodatkowo, że zgłasza zarzut zatrzymania nieruchomości do dnia zapłaty na jego rzecz kwoty 10.000 zł tytułem dwukrotności zadatku raz kwoty 30.000 zł z tytułu poniesionych nakładów.

W piśmie z dnia 7 kwietnia 2017 r. bracia pozwanego ponownie wezwali powoda do wydania nieruchomości do dnia 24 kwietnia 2017 r. Powód w piśmie z dnia 21 kwietnia 2017 r. ponownie powołał się na prawo zatrzymania i wskazał, że wyda nieruchomość po uiszczeniu na jego rzecz kwoty 40.000 zł. /bezsporne; kopie pism- k. 13-17/

W maju 2017 r. jeden z braci pozwanego polecił pracownikom przedsiębiorstwa energoelektrycznego demontaż licznika i odcięcie dopływu prądu do budynku. /bezsporne; przesłuchanie powoda i pozwanego- k. 165-166/

W dniu 13 maja 2017 r. powód przekazał pozwanemu nieruchomość w raz z kompletem kluczy. W protokole przekazania zawarto adnotację o wykonaniu prac remontowych zgodnie z fakturą nr (...). Strony stwierdziły, że stan techniczny lokalu jest im znany i nie wnoszą do niego zastrzeżeń. Pozwany jako przejmujący oświadczył, że nie rości sobie pretensji co do wydanej nieruchomości. /bezsporne; kopia protokołu- k. 20/

Pismem z dnia 24 maja 2017 r. powód wezwał pozwanego do uiszczenia na jego rzecz kwoty 31.654, 85 zł tytułem dwukrotności zadatku, nakładów, zadośćuczynienia i kosztów natychmiastowego opuszczenia nieruchomości. / bezsporne; kopia pisma- k. 21/

Ostatecznie powód opuścił nieruchomość. Pozwany i jego bracia zbyli nieruchomość na rzecz N. P. (bratanicy pozwanego) i A. P. na podstawie umowy sprzedaży z dnia 2 czerwca 2017 r. /bezsporne; zeznania A. P.- k. 43-44; treść księgi wieczystej udostępniona w portalu ekw.ms.gov.pl/

W pismach z dnia 6 października 2017 r. i 15 czerwca 2018 r. pełnomocnik pozwanego wezwał powoda do zapłaty w terminie 7 dni kwoty 11.370, 97 zł tytułem czynszu za korzystanie z nieruchomości w okresie od dnia 1 października 2016 r. do dnia 18 maja 2017 r. /bezsporne; odpisy pism z dowodami nadania- k. 59-62/

Powyższy stan faktyczny jest w przeważającym zakresie bezsporny. Dokonując oceny zgromadzonego materiału dowodowego Sąd nie dał wiary zeznaniom pozwanego oraz świadka M. P. (1) w zakresie, w jakim prezentowali wersję, zgodnie z którą do zawarcia umowy przyrzeczonej nie doszło z uwagi na brak środków na zakup całej nieruchomości po stronie powoda. Nie zasługują również na wiarę zeznania pozwanego w części, w której sugerował, że umowę przedwstępną podpisał na prośbę powoda nie mając przy sobie okularów nie mając świadomości, że cena w niej ujęta jest zbyt niska. Treść umowy przedwstępnej sygnowanej podpisami obu stron jest jednoznaczna zarówno w zakresie tego, że dotyczy całości nieruchomości, jak i w zakresie ceny sprzedaży.

Jak wiarygodnie zeznał powód, przyczyną, dla której pozwany i jego bracia ostatecznie nie wyrazili zgody na sprzedaż nieruchomości powodowi była chęć uzyskania jeszcze wyższej ceny. Powód dysponował środkami na zakup nieruchomości, co potwierdza sam fakt, że czynił na terenie tej nieruchomości nakłady i regulował opłaty związane z dostarczaniem prądu i pozostałych mediów do budynku. Jeżeli rzeczywiście powód przewidywałby, że nie będzie w stanie sfinansować nabycia całej nieruchomości to nie zdecydowałby się na remont budynku, który znajdował się w złym stanie technicznym. Co istotne, powód inwestował dość znaczące środki i czynił nakłady na nieruchomość nie dysponując jeszcze prawem własności do niej. Powód wiarygodnie również zeznał, że nie chciał się zgodzić na zapłatę wyższej ceny za nabycie nieruchomości, gdyż jej ogólny stan i standard pozostawiały wiele do życzenia.

Na marginesie odnotować również należy, że powód nie kwestionował wyceny wartości nakładów dokonanej przez biegłego, a która w zasadzie nie powinna być dla niego satysfakcjonująca. Wartość nakładów oszacowana przez biegłego (6.530 zł) nie przekracza bowiem nawet połowy wartości robót budowlanych, które w rzeczywistości powód sfinansował (13.154, 85 zł). Powód ograniczył swoje żądanie do kwoty wynikającej z opinii biegłego, co wskazuje na tym, że nie zależy mu na uzyskaniu pełnego zwrotu poczynionych wydatków. Nie jest to postawa właściwa dla strony, która znajduje lub znajdowała się w trudnej sytuacji materialnej i nie dysponowała zasobami finansowymi.

Odnosząc się do zarzutu potrącenia zgłoszonego przez pozwanego (k. 138-139 w zw. z k. 146) stwierdzić wyraźnie należy, że nie został on udowodniony. Zdaniem pozwanego wynagrodzenie należne powodowi z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości w okresie od dnia 1 października 2016 r. do dnia 18 maja 2017 r. wynosi 6.530 zł, czego nie potwierdza żaden środek dowodowy, a zwłaszcza opinia biegłego. Jako dowolne i podyktowane jedynie doraźnym interesem procesowym należy uznać uznanie, że wysokość tego wynagrodzenia ma być równa wartości nakładów powoda na nieruchomość.

Sąd zważył:

Na podstawie art. 355 w zw. z art. 203 § 1 i 3 k.p.c. Sąd umorzył postępowanie w zakresie roszczeń o zapłatę zadośćuczynienia oraz zwrot kosztów opuszczenia nieruchomości na rzecz powoda. Powód w tej części skutecznie cofnął powództwo.

W pozostałym zakresie powództwo jest w większej części zasadne.

Zgodnie z art. 389 § 1-2 k.c., umowa, przez którą jedna ze stron lub obie zobowiązują się do zawarcia oznaczonej umowy (umowa przedwstępna), powinna określać istotne postanowienia umowy przyrzeczonej. Jeżeli termin, w ciągu którego ma być zawarta umowa przyrzeczona, nie został oznaczony, powinna ona być zawarta w odpowiednim terminie wyznaczonym przez stronę uprawnioną do żądania zawarcia umowy przyrzeczonej. Jeżeli obie strony są uprawnione do żądania zawarcia umowy przyrzeczonej i każda z nich wyznaczyła inny termin, strony wiążą termin wyznaczony przez stronę, która wcześniej złożyła stosowne oświadczenie. Jeżeli w ciągu roku od dnia zawarcia umowy przedwstępnej nie został wyznaczony termin do zawarcia umowy przyrzeczonej, nie można żądać jej zawarcia.

Umowa przedwstępna, o której mowa w przytoczonych przepisach prawa jest umową zobowiązującą, w której świadczenie polega na złożeniu oświadczenia woli o zawarciu oznaczonej umowy przyrzeczonej (docelowej, definitywnej), jak również dalszych niezbędnych czynności niezbędnych do zawarcia takiej umowy. Dla ważności zawarcia umowy przedwstępnej nie jest istotny wymóg dopełnienia formy umowy przyrzeczonej, co jednak wpływa na dopuszczalność żądania zawarcia umowy przyrzeczonej (art. 390 § 2 k.c.). W umowie przedwstępnej dopuszczalne jest zawarowanie dodatkowych zastrzeżeń umownych, takich jak zadatek, czy umowne prawo odstąpienia (por. np. wyrok SN z dnia 10 października 2008 r., II CSK 215/08, OSNC ZD nr 1 z 2009 r., poz. 28).

Zgodnie z art. 394 § 1 k.c., w braku odmiennego zastrzeżenia umownego albo zwyczaju zadatek dany przy zawarciu umowy ma to znaczenie, że w razie niewykonania umowy przez jedną ze stron druga strona może bez wyznaczenia terminu dodatkowego od umowy odstąpić i otrzymany zadatek zachować, a jeżeli sama go dała, może żądać sumy dwukrotnie wyższej. W myśl natomiast art. 394 § 2 k.c. w razie wykonania umowy zadatek ulega zaliczeniu na poczet świadczenia strony, która go dała; jeżeli zaliczenie nie jest możliwe, zadatek ulega zwrotowi.

Zadatek jako dodatkowe zastrzeżenie umowne spełniać może różne funkcje, a mianowicie może stanowić potwierdzenie zawarcia umowy, zabezpieczenie jej wykonania, jak i - w przypadku wykonania umowy - funkcję zaliczki. W umowach o charakterze przygotowawczym, do jakich należy umowa przedwstępna, konieczne jest dodatkowo zbadanie, czy zastrzeżony zadatek ma stanowić wzmocnienie pozycji strony w samej umowie przedwstępnej, czy też w umowie przyrzeczonej. Ma to znaczenie dla zastosowania reguły interpretacyjnej z art. 394 k.c.

Konstrukcja art. 394 § 1 k.c. jednoznacznie wskazuje na jego dyspozytywny charakter, zatem skutki prawne w nim uregulowane występują wyłącznie w braku odmiennych postanowień umownych lub zwyczaju. Z powyższego wynika, że sam fakt wręczenia przy zawieraniu umowy zadatku nie przesądza o tym, że w razie niewykonania umowy przez jedną ze stron druga strona może bez wyznaczenia dodatkowego terminu od umowy odstąpić i otrzymany zadatek zachować, a jeżeli sama go dała, żądać sumy dwukrotnie wyższej. Reżim ten bowiem znajduje zastosowanie wyłącznie w wypadku braku odmiennego zastrzeżenia umownego (wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 26 października 2005 r., I ACa 762/05, LEX). Znaczenie ma również kwota uiszczona tytułem zadatku. Jeżeli jest ona tak wysoka, że jest praktycznie równa kwocie ceny z przyrzeczonej umowy sprzedaży, to zadatek przybiera formę zaliczki na poczet ceny lub stanowi uiszczenie z góry całej ceny z przyrzeczonej umowy sprzedaży (zob. uzasadnienie uchwały SN z dnia 8 marca 2007 r., III CZP 3/07, OSNC nr 2 z 2008 r., poz. 15).

W razie zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży nieruchomości, uiszczona przez kupującego zaliczka podlega zarachowaniu na poczet ustalonej ceny nieruchomości, czyli staje się świadczeniem definitywnym. Gdy natomiast nie dojdzie do zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży nieruchomości, zapłacona zaliczka na poczet ceny podlega zwrotowi, jako świadczenie nienależne. Nie zostaje, bowiem wówczas osiągnięty zamierzony cel świadczenia zaliczki (art. 410 § 2 k.c.; por. wyrok SN z dnia 25 marca 2004 r., II CK 116/03, LEX).

W niniejszej sprawie strony umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości posłużyły się instytucją zadatku jako zabezpieczeniem zawarcia umowy przyrzeczonej oraz zaliczką na poczet ceny sprzedaży nieruchomości. W umowie przedwstępnej wprost przyjęto, że w razie niezawarcia umowy przyrzeczonej z przyczyn leżących po stronie pozwanego, powód będzie mógł od umowy odstąpić i zażądać sumy dwukrotnie wyższej niż wręczony zadatek oraz zwrotu wszystkich poniesionych nakładów na remont domu i nieruchomości.

Okoliczności towarzyszące zawarciu umowy przedwstępnej, a zwłaszcza dotyczące postawy powoda, który nie badał stanu prawnego nieruchomości i tego, czy pozwany mógł w istocie reprezentować pozostałych współwłaścicieli, nie mają znaczenia dla oceny skuteczności zawarcia umowy przedwstępnej i zastrzeżenia zadatku. Zgodnie z utrwaloną wykładnią art. 535 § 1 k.c. sprzedający może zobowiązać się nawet do zbycia kupującemu nawet rzeczy cudzej, a nawet rzeczy, która jeszcze nie istnieje i ma zostać wytworzona (*emptio rei speratae*). Umowa rodzi wówczas dla sprzedającego zobowiązanie do pozyskania prawa własności rzeczy i przeniesienia go na kupującego (por. m.in. W. Czachórski, A. Brzozowski, M. Safjan, E. Skowrońska-Bocian, *Zobowiązania. Zarys wykładu*, Warszawa 2003, s. 384). Oznacza to, że pozwany mógł w sposób ważny i skuteczny zobowiązać się do sprzedaży całej nieruchomości, choć był jedynie jej współwłaścicielem i nie było pewne, czy na sprzedaż wyrażą pozostali współwłaściciele.

Nadto, należy przyjąć, że pozwany i jego bracia początkowo akceptowali zbycie nieruchomości na rzecz powoda, a dopiero następnie poróżnili się co do wysokości ceny. To jednakże nie zmienia faktu, że przyczyna niezawarcia umowy przyrzeczonej leżała po stronie pozwanego. Argumenty przemawiające za większą wiarygodnością zeznań powoda w tym zakresie zaprezentowano w ramach oceny dowodów.

Wprawdzie powód nie sformułował wprost oświadczenia o odstąpieniu od umowy, jednakże pozwany i jego bracia zakomunikowali mu w sposób niepozostawiający wątpliwości, że do zawarcia umowy nie dojdzie. Przyczyną tego stanu rzeczy była różnica zdań pomiędzy pozwanym i jego braćmi co do ceny, za jaką nieruchomość ma zostać zbyta. Oznacza to, że powód mógł skorzystać z zastrzeżonego na jego rzecz w umowie uprawnienia do dochodzenia zwrotu zadatku w podwójnej wysokości, a więc w kwocie 10.000 zł oraz do zwrotu wartości nakładów, które oszacował biegły sądowy w kwocie 6.530 zł (wyceny tej nie kwestionowała żadna ze stron).

Zarzut i oświadczenie pozwanego, zgodnie z którym nastąpiło umorzenie wierzytelności powoda przez potrącenie z wierzytelnością pozwanego o wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości (art. 224-225 k.c.) nie mógł odnieść zamierzonego skutku z uwagi na to, że nie był on uzasadniony, a ponadto nie został udowodniony.

Zgodnie z art. 461 § 1 i 2 k.c., zobowiązany do wydania cudzej rzeczy może ją zatrzymać aż do chwili zaspokojenia lub zabezpieczenia przysługujących mu roszczeń o zwrot nakładów na rzecz oraz roszczeń o naprawienie szkody przez rzecz wyrządzoną (prawo zatrzymania). Przepisu powyższego nie stosuje się, gdy obowiązek wydania rzeczy wynika z czynu niedozwolonego albo gdy chodzi o zwrot rzeczy wynajętych, wdzierżawionych lub użyczonych. Powód zasadnie powołał się na prawo zatrzymania, albowiem w świetle treści umowy przedwstępnej w istocie przysługiwało mu wymagalne roszczenie o rozliczenie nakładów poczynionych na rzecz cudzą. Ponieważ pozwany i jego bracia odmówili zwrotu wartości poniesionych nakładów, powód mógł nadal zajmować nieruchomość.

Stanowisko pozwanego, zgodnie z którym prawo zatrzymania nie jest równoznaczne z prawem korzystania z nieruchomości na potrzeby mieszkaniowe nie jest przekonujące. W uchwale SN z dnia 11 listopada 1976 r. (III CZP 75/77, OSNCP z 1978 r., nr 5-6, poz. 86) zaprezentowano wprawdzie pogląd, że posiadacz nieruchomości, zobowiązany z mocy wyroku do jej wydania właścicielowi i zarazem - z mocy wyroku zapadłego z jego powództwa - uprawniony do otrzymania równowartości dokonanych na tę nieruchomość nakładów, jest zobowiązany, mimo że właściciel nie wrócił mu wartości nakładów, do uiszczenia wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości, tym niemniej zapatrywanie to nie ma przełożenia w pełni na okoliczności tej sprawy. Podobnie, gdy chodzi o wyrok SN z dnia 22 września 2005 r. (IV CK 103/05, LEX), gdzie wskazano, że osoba wykonująca prawo zatrzymania nie ma uprawnienia do używania zatrzymanej rzeczy i czerpania pożytków, tym samym posiadacz korzystający z cudzej rzeczy tylko na podstawie prawa zatrzymania jest obowiązany do wynagrodzenia za korzystanie z niej.

R., tj. podmiot korzystający z prawa zatrzymania jest jej posiadaczem zależnym, a co najmniej dzierżycielem i to w zasadzie w takim zakresie, jak przed powstaniem obowiązku zwrotu rzeczy. Nie powinien natomiast wykraczać poza ten zakres i uzyskiwać dodatkowych korzyści, np. posiadacz nieruchomości zamieszkujący na jej terenie nie może realizując prawo zatrzymania wynajmować tej rzeczy i pobierać czynszu.

W niniejszej sprawie powód korzystając z nieruchomości mimo świadomości, że nie dojdzie do zawarcia umowy przyrzeczonej był co najmniej dzierżycielem nieruchomości, choć – z racji zaniechania odstąpienia od umowy przedwstępnej, albo jej rozwiązania przez strony – mógł być również uznawany za posiadacza zależnego. Tymczasem jak wskazano w wyroku SN z dnia 17 września 2015 r. (II CSK 755/14, OSNC ZD z 2017 r., nr 1, poz. 1), prawo zatrzymania określone w art. 461 k.c. oznacza, że aż do rzeczywistego zaofiarowania przez właściciela zwrotu nakładów poczynionych na rzecz, zobowiązany do wydania rzeczy może ją zatrzymać (*ius retentionis*), ale nie jest zobowiązany do wynagrodzenia za korzystanie z tej rzeczy i pobieranie pożytków, jeżeli przez czas zatrzymania był dzierżycielem rzeczy (art. 338 k.c.). SN stwierdził przy tym, że sposób wykonania prawa zatrzymania musi umożliwiać zrealizowanie jego celu, którym jest skuteczne skłonienie właściciela rzeczy do wywiązania się przez niego z obowiązku świadczenia na rzecz uprawnionego i wtedy upadnie podstawa prawna do dalszego zatrzymywania rzeczy.

Zdaniem Sądu dotyczy to tym bardziej posiadacza zależnego, a więc podmiotu posiadającego większy zakres uprawnień do rzeczy, aniżeli dzierżyciel, którego władztwo nad rzeczą ma jedynie charakter faktyczny. Władztwo posiadacza zależnego (art. 336 *in fine* k.c.) opiera się bowiem na prawie, choć niebędącym prawem własności. Prawo do władania rzeczą może zaś wynikać z umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości, na podstawie której kupujący uzyskał możliwość władania nieruchomością i jest równoznaczne z posiadaniem zależnym nieruchomości. Tylko zatrzymanie nieruchomości połączone z zamieszkiwaniem na niej przez powoda mogło skłonić pozwanego do rozliczenia się z nim z tytułu nakładów, a więc było zgodne z istotą i celem prawa zatrzymania. Trudno wyobrazić sobie dalsze korzystanie z prawa zatrzymania nieruchomości, gdyby powód opuścił jej teren. Wówczas pozwany i jego bracia mogliby skutecznie odzyskać pełne władztwo nad nieruchomością niweczając cel zatrzymania, tj. zabezpieczenie roszczenia o zwrot nakładów.

Na marginesie warto odnotować, że powód ostatecznie dobrowolnie opuścił nieruchomość pomimo że pozwany nie zwrócił mu ani zadatku (a tym bardziej w podwójnej wysokości), ani wartości nakładów. Powód zatem zrezygnował z dalszego korzystania z zarzutu zatrzymania, choć zdaniem Sądu mógł nadal korzystać z nieruchomości w dotychczasowym zakresie, tj. zamieszkiwać na jej terenie.

Uwagę zwraca, że sporządzając uzasadnienie pozwu powód sam uwzględnił rzekomą należność pozwanego z tytułu korzystania przez niego z nieruchomości o kwotę 6.880 zł (k. 5) przyjmując założenie, że winien był z tego tytułu uiszczać pozwanemu 800 zł miesięcznie. W dalszym toku procesu powód jednak kwestionował roszczenia pozwanego z tytułu bezumownego korzystania z nieruchomości.

Jak ponadto wskazano w ramach oceny dowodów, pozwany nie wykazał, że należne mu wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy wynosi 11.370, 97 zł (k. 139), a jego wyliczenie zdecydowanie wymagało wiadomości specjalnych. Pozwany tymczasem nie wniósł o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego odpowiedniej specjalności. Jego zarzut potrącenia nie został zatem udowodniony, a ciężar dowodzenia obciążał w tym zakresie pozwanego (*excipiendo reus fit actor*; por. art. 6 k.c.).

Z tych względów Sąd zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwoty tytułem zwrotu zadatku w podwójnej wysokości (10.000 zł) oraz zwrot wartości nakładów (6.530 zł). O odsetkach ustawowych za opóźnienie od tych kwot Sąd orzekł na podstawie art. 481 § 1 i 2 w zw. z art. 455 k.c., zgodnie z żądaniem pozwu, tj. zasądzając je od obu świadczeń od dnia 30 maja 2017 r. Wezwanie do spełnienia świadczeń zostało wystosowane do pozwanego w dniu 21 kwietnia 2017 r. (k. 17), a pozwany nigdy nie kwestionował faktu jego otrzymania. Oznacza to, że najpóźniej od dnia 30 maja 2017 r. pozostawał w opóźnieniu ze spełnieniem świadczeń.

W kontekście powyższych uwag należało orzec jak w sentencji i oddalić powództwo w pozostałym zakresie, tj. co do roszczenia o nakłady w części przekraczającej zapłatę kwoty 6.530 zł. Powód nie kwestionował wyceny wartości nakładów dokonanej przez biegłego, ale jednocześnie nigdy nie cofnął powództwa w pozostałym zakresie.

Uwzględniając fakt częściowego cofnięcia i częściowego uwzględnienia powództwa Sąd na podstawie art. 100 k.p.c. zniósł koszty procesu pomiędzy stronami. Powód był częściowo zwolniony od kosztów sądowych i poniósł opłatę od

pozwu jedynie w kwocie 500 zł. Obie strony korzystały z pomocy pełnomocników, których wynagrodzenia wynosiły po 3.600 zł (§ pkt 5 rozporządzenia MS z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych – t.j. Dz. U. z 2018 r., poz. 265). Powód wygrał proces jedynie w 52,22%, a zatem w proporcji zbliżonej do stopnia wygrania procesu przez pozwanego. Zbliżone wysokości poniesionych kosztów procesu uprawniały w tej konfiguracji procesowej do wzajemnego ich zniesienia.

Na podstawie art. 113 ust. 1 u.k.s.c. w zw. z art. 100 k.p.c. nakazano pobranie od pozwanego na rzecz Skarbu Państwa kwoty 528, 07 zł tytułem stosunkowej części nieuiszczonych kosztów sądowych. Pozwany przegrał proces w 52,22%, a nieuiszczone koszty sądowe obejmowały kwotę 1.011, 25 zł (k. 124). Pozwany winien zatem pokryć kwotę 528, 07 zł tytułem stosunkowej części tych kosztów ($52,22\% \times 1.011, 25 = 528, 07$ zł). Powód był natomiast zwolniony od kosztów sądowych ponad kwotę 500 zł i nie mógł być obciążony obowiązkiem ich poniesienia w wyższej kwocie.