

Sygn. akt I C 326/15

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 10 kwietnia 2017 r.

Sąd Okręgowy w Sieradzu I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSO Przemysław Majkowski

Protokolant : sekr. sąd. Patrycja Tokarek

po rozpoznaniu w dniu 10 kwietnia 2017 r. w Sieradzu

na rozprawie

sprawy z powództwa D. W.

przeciwko M. S.

o zapłatę

1. zasądza od pozwanego M. S. na rzecz powoda D. W. kwotę 80.000,00 (osiemdziesiąt tysięcy) zł z ustawowymi odsetkami od dnia 17 lipca 2015 r. do dnia zapłaty,
2. zasądza od pozwanego M. S. na rzecz powoda D. W. kwotę 14.790,00 (czternaście tysięcy siedemset dziewięćdziesiąt) zł tytułem zwrotu nakładów,
3. w pozostałym zakresie powództwo oddala,
4. nakazuje pobrać od pozwanego M. S. na rzecz Skarbu Państwa Sądu Okręgowego w Sieradzu kwotę 2.850,00 (dwa tysiące osiemset pięćdziesiąt) zł tytułem części opłaty sądowej od uiszczenia, której powód został zwolniony oraz kwotę 1.658,00 (jeden tysiąc sześćset pięćdziesiąt osiem) zł tytułem zwrotu części wydatków w sprawie poniesionych tymczasowo przez Skarb Państwa,
5. zasądza od pozwanego M. S. na rzecz powoda D. W. kwotę 3.600,00 (trzy tysiące sześćset) zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa prawnego.

Sygn. akt I C 326/15

UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 31 października 2015 r. (data wpływu) pełnomocnik powoda wniósł o zasądzenie od pozwanego M. S. na rzecz D. W. kwoty 80.000 złotych tytułem zwrotu zaliczki na zakup nieruchomości położonej w W. wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia 17 lipca 2015 r. oraz o zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kwoty 79.724,80 złotych tytułem nakładów poczynionych przez D. W. na nieruchomość pozwanego, (pozew k. 2-6).

Na rozprawie w dniu 15 lutego 2016 r. pełnomocnik powoda oświadczył, że dochodzi w imieniu powoda kwoty 152.099,62 złotych, z tego kwotę 80.000 złotych z tytułu zwrotu zaliczki na poczet zakupu nieruchomości, a pozostałą kwotę a tytułu nakładów na tę nieruchomość, (protokół rozprawy z dnia 15 lutego 2016 r. 00:03:36-00:09:19 w zw. z k. 54-54v).

W odpowiedzi na pozew pełnomocnik pozwanego wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych, (odpowiedź na pozew k. 38-42).

Sąd Okręgowy ustalił, co następuje:

Pozwany M. S. zamierzał sprzedać nieruchomość zabudowaną stanowiącą działkę oznaczoną numerem (...) o powierzchni 0,1632 ha położoną w miejscowości W. nr (...). W tym celu pozwany opublikował ogłoszenie w gazecie lokalnej i wywiesił baner informacyjny na płocie nieruchomości. Po koniec marca 2009 r. do pozwanego zgłosił się telefonicznie powód D. W., który był zainteresowany kupnem tej nieruchomości. Na początku kwietnia 2009 r. powód oraz pozwany doszli do porozumienia w zakresie sprzedaży, stanowiącej własność pozwanego, zabudowanej nieruchomości oznaczonej Nr działki (...) o powierzchni 0,1632 ha położonej w W. Nr(...), gmina W.. Powód na poczet ceny nabycia nieruchomości przekazał w dniu 02 kwietnia 2009 roku na konto bankowe M. S. tytułem zaliczki kwotę 80.000 złotych. Strony ustaliły ostateczną cenę sprzedaży nieruchomości na kwotę 185.000 złotych. Po przelewie kwoty 80.000 zł na rachunek pozwanego, M. S. przekazał klucze do nieruchomości powodowi D. W.. Powód po przekazaniu kluczy rozpoczął remont budynku mieszkalnego znajdującego się na posesji oraz obejścia. D. W. poczynił nakłady finansowe na nieruchomość w postaci: wymiany 4 sztuk stolarki okiennej, wymienił płytki podłogowe i założył podłogi z paneli podłogowych oraz płytki ściennie, ustęp z płuczką z tworzywa sztucznego oraz umywalkę pojedynczą porcelanową na szafce, zamontował baterię umywalkę ścienną. Wartość nakładów poczynionych przez powoda wyniosła 14.790 złotych. Pozwany wielokrotnie był na terenie nieruchomości w czasie jej użytkowania przez powoda. W czasie swych pobytów M. S. widział, że na terenie posesji są wykonywane prace remontowo-budowlane i nie zgłaszał żadnych zastrzeżeń lub pretensji. Na przekazanej mu nieruchomości powód rozpoczął prowadzenie działalności gospodarczej polegającej na utrzymywaniu zieleni. W domu mieszkalnym mieściło się biuro firmy, w którym powód przechowywał dokumentację firmy oraz pomieszczenie socjalne dla pracowników. Natomiast na terenie posesji D. W. przechowywał samochody firmowe i maszyny. Po pewnym czasie powód przeniósł z powodów osobistych siedzibę swojej firmy na plac stanowiący jego własność położony w W. przy ulicy (...). W dniu 10 stycznia 2011 r. powód przyjechał do domu pozwanego na jego wyraźną prośbę i oświadczył na piśmie, że zobowiązuje się do wpłacenia do dnia 04 marca 2011 r. pozostałej ustalonej części ceny zakupu nieruchomości, zaś w przypadku niedotrzymania terminu zapłaty odda klucze i opuści posesję. Wskazany w oświadczeniu termin upłynął bezskutecznie, a D. W. nie wywiązał się z zobowiązania. Powód jeszcze kilkakrotnie składał deklaracje, że dokona finalizacji zawartej umowy i stosownego rozliczenia. W połowie 2011 r. pozwany przyjął, że transakcja między stronami nigdy nie zostanie sfinalizowana i zażądał od przywrócenia na terenie nieruchomości porządku i oddania do niej kluczy. Powód wydał pozwanemu klucze do mieszkania, a ten dokonał sprawdzenia stanu technicznego budynku i jego otoczenia przy czym stwierdził, że sprawny sprzęt został usunięty z terenu posesji, natomiast pozostały niesprawne urządzenia, znaki drogowe, silniki, kosze na śmieci, meble oraz rzeczy osobiste. W 2015 r. pozwany podjął decyzję o sprzedaży nieruchomości nowym nabywcom i wezwał ostatecznie powoda do opróżnienia nieruchomości i jej uporządkowania. Ponieważ powód przekazał pozwanemu adres w miejscowości W., pod który miały zostać przewiezione rzeczy składowane na terenie posesji, w marcu 2015 r. M. S. z pomocą innych osób przewiózł rzeczy pod wskazany przez D. W. adres. W czerwcu 2015 r. pozwany sprzedał nieruchomość nowym nabywcom za cenę 190.000 złotych, (dowód: historia rachunku powoda k. 8-9, rachunki i faktury k. 10-24, kserokopia historii rachunku pozwanego k. 43, kserokopia oświadczenia k. 44, kserokopia pisma z (...) S.A. k. 45-47, zeznania powoda- protokół rozprawy z dnia 24 marca 2016 r. 00:00:22-00:25:51 w zw. z k. 57-57v, częściowo zeznania pozwanego- protokół rozprawy z dnia 24 marca 2016 r. 00:25:51-01:00:32 w zw. z k. 5v-58v, zeznania świadka P. S. (1)- protokół rozprawy z dnia 16 maja 2016 r. 00:07:33-00:25:22 w zw. z k. 64-65, zeznania świadka A. S.- protokół rozprawy z dnia 16 maja 2016 r. 00:25:22-01:00:26 w zw. z k. 65-65v, zeznania świadka W. P.- protokół rozprawy z dnia 20 czerwca 2016 r. 00:09:36-00:40:33 w zw. z k. 74v-75, zeznania świadka W. R.- protokół rozprawy z dnia 20 czerwca 2016 r. 00:40:33-00:49:56 w zw. z k. 75, zeznania świadka P. S. (2)- protokół rozprawy z dnia 20 czerwca 2016 r. 00:49:56-01:04:30 w zw. z k. 75-75v, częściowo zeznania świadka D. S.- protokół rozprawy z dnia 20 czerwca 2016 r. 01:04:30-01:28:54 w zw. z k. 75v-76, częściowo zeznania świadka Ł. S.- protokół rozprawy z dnia 20 czerwca 2016 r. 01:28:54-01:50:01 w zw. z k. 76-76v, opinia biegłego w zakresie określania wartości nakładów k. 80-117, opinia

uzupełniająca k. 149-152, zeznania powoda- protokół rozprawy z dnia 30 marca 2017 r. 00:04:11-00:15:00 w zw. z k. 190-190v, częściowo zeznania pozwanego M. S.- protokół rozprawy z dnia 30 marca 2017 r. 00:15:00-00:29:40 w zw. z k. 190v-191).

Pismem z dnia 02 lipca 2015 r. powód D. W. wezwał pozwanego M. S. do zapłaty kwoty 100.000 złotych z tytułu zaliczki na zakup nieruchomości położonej w miejscowości W., (dowód: wezwanie do zapłaty k. 25).

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dokumentów przedłożonych przez strony, zeznań świadków P. S. (1), A. S., W. P., W. R. oraz częściowo zeznań D. S. i Ł. S.. Nadto Sąd czynił ustalenia w oparciu o zeznania powoda D. W. oraz opinii biegłego sądowego K. N.. Sąd przyznał walor wiarygodności zeznaniom pozwanego z wyjątkiem tej części, w której M. S. przekonywał, że wypłacił z przekazanych mu przez powoda środków kwotę 11.000 zł i zwrócił mu ją przed siedzibą Banku w W.. Przede wszystkim ta część relacji pozwanego nie znajduje żadnego potwierdzenia w żadnym innym źródle dowodowym poza zeznaniami świadków D. S. i Ł. S., będącymi najbliższą rodziną pozwanego, a którym Sąd również odmówił wiarygodności w tym zakresie. Nadto relacja ta we wskazanej części jest sprzeczna z zasadami prawidłowego rozumowania oraz doświadczenia życiowego. Trudno bowiem dać wiarę twierdzeniom pozwanego, iż będąc dorosłym mężczyzną z określonym doświadczeniem życiowym zgodził się przekazać dopiero co poznanemu mężczyźnie kwotę 11.000 złotych bez żadnego pokwitowania i nie będąc w towarzystwie żadnego świadka.

Sąd dał w całości wiarę opinii biegłego K. N., albowiem została ona sporządzona w sposób fachowy, rzetelny, uwzględniający aktualny stan wiedzy, a wnioski opinii logicznie wynikały z jej treści. Biegły ustalił zakres nakładów powoda poczynionych na nieruchomość pozwanego, wskazał ich charakter, a także wyliczył ich wartość rynkową. W opinii uzupełniającej biegły podtrzymał swoje wnioski i w sposób wyczerpujący ustosunkował się do zarzutów strony pozwanej. Przydatność tej opinii wynika również z tego, iż odpowiada ona postawionej tezie dowodowej, a autor tej opinii jako osoba obca do stron niewątpliwie nie jest zainteresowany treścią rozstrzygnięcia, jakie zapadnie w niniejszej sprawie. Patrząc przez pryzmat pozostałego materiału dowodowego, uznanego za wiarygodny i spójny, znajdującego się w aktach sprawy, nie sposób kwestionować wywodów powyższej opinii, jej spójności i fachowości. Sąd nie znalazł ponadto żadnych podstaw, aby opinię tę zakwestionować z urzędu. Nie dostrzeżono przy tym żadnych czynników osłabiających zaufanie do wiedzy biegłego i jego bezstronności, ani żadnych ważnych powodów, które zmuszałyby do dopuszczenia dowodu z opinii innego biegłego.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Powództwo wniesione przez D. W. zasługiwało w części na uwzględnienie.

Pierwszym, a zarazem wyjątkowo ważnym dla ustalenia stanu faktycznego i rozstrzygnięcia przedmiotowej sprawy zadaniem Sądu było rozstrzygnięcie spornej między stronami kwestii, czy przekazane przez stronę powodową pozwanemu świadczenie w kwocie 80.000 zł miało charakter zaliczki, jak wywodził pełnomocnik D. W., czy też było zadatkiem, jak przekonywał pełnomocnik M. S.. Rozwikłanie tej kwestii było dla niniejszego postępowania o tyle ważne, że ustawa Kodeks cywilny przewiduje zupełnie różne skutki prawne w przypadku ustalenia w umowie i wręczenia przez jedną ze stron świadczenia zadatku, a zgoła odmienne w przypadku zaliczki. Zgodnie z art. 394 § 1-3 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 (§ 1). W razie wykonania umowy zadatek ulega zaliczeniu na poczet świadczenia strony, która go dała; jeżeli zaliczenie nie jest możliwe, zadatek ulega zwrotowi (§ 2). W razie rozwiązania umowy zadatek powinien być zwrócony, a obowiązek zapłaty sumy dwukrotnie wyższej odpada. To samo dotyczy wypadku, gdy niewykonanie umowy nastąpiło wskutek okoliczności, za które żadna ze stron nie ponosi odpowiedzialności albo za które ponoszą odpowiedzialność obie strony (§ 3). Instytucja zaliczki nie została uregulowana w ustawie. Zasady jej funkcjonowania należy wyprowadzić bezpośrednio z przepisów kodeksu cywilnego dotyczących wykonywania umów wzajemnych. Zaliczka jest kwotą, która zostaje zaliczona na poczet przyszłych świadczeń wynikających z umowy zawartej między stronami. Nie stanowi ona w przeciwieństwie do zadatku formy zabezpieczenia umowy. Stanowi jedynie część jej

ceny. Konsekwencje udzielenia zaliczki wywnioskować należy z art. 494 k.c., który reguluje kwestie odstąpienia od umowy wzajemnej. Osoba odstępująca od umowy zobowiązana jest do zwrotu drugiej osobie wszystkiego, co otrzymała na mocy umowy. Może ona również żądać zwrotu tego, co świadczyła, jak i ubiegać się o naprawienie szkody wynikłej z niewykonania zobowiązania. Samo udzielenie zaliczki nie wzmacnia pozycji wobec kontrahenta, który nie wykonał ustalonego zobowiązania. W przypadku zaliczki również nie mamy możliwości odstąpienia od umowy (jak w przypadku zadatku), w momencie niewykonania jej przez drugą stronę bez wyznaczania dodatkowego terminu do wykonania zobowiązania. W sytuacji, gdy umowa zostaje rozwiązana przez obie strony – następuje zwrot wzajemnych świadczeń. Do zaliczki nie stosujemy przepisów dotyczących zadatku. Nie ma możliwości zatem, by uległa ona przypadkowi bądź została zwrócona w podwójnej wysokości. Zgodnie natomiast z art. 65 k.c. oświadczenie woli należy tak tłumaczyć, jak tego wymagają ze względu na okoliczności, w których złożone zostało, zasady współżycia społecznego oraz ustalone zwyczaje. W umowach należy raczej badać, jaki był zgodny zamiar stron i cel umowy, aniżeli opierać się na jej dosłownym brzmieniu. Zgodnie z orzecznictwem Sądu Najwyższego, wynikająca z powyższego przepisu tzw. kombinowana metoda wykładni oświadczeń woli wymaga od sądu, przy dokonywaniu wykładni umowy, w pierwszej kolejności ustalenia znaczenia słów użytych w umowie przez strony dokonujące tej czynności prawnej. Sąd stwierdzając bowiem, że strony w sposób tożsamy rozumiały użyte w umowie sformułowania jest związany dokonaną przez nie zgodną interpretacją postanowień umowy. Dopiero w przypadku braku porozumienia stron co do rozumienia treści złożonych przez nie oświadczeń woli, do dokonywania wykładni zastosowanie ma dyrektywa interpretacyjna nakazująca tłumaczyć oświadczenie woli tak, jak wymagają tego ze względu na okoliczności, w których zostały złożone, zasady współżycia społecznego i ustalone zwyczaje (tzw. obiektywny wzorzec wykładni oświadczeń woli). Ponieważ w niniejszej sprawie strony umówiły się ustnie co do sprzedaży nieruchomości, a w swych oświadczeniach powoływały się na odmienne jej ustalenia Sąd zmuszony był zastosować powołaną wyżej dyrektywę interpretacyjną nakazującą tłumaczyć oświadczenia woli, tak jak wymagają tego ze względu na okoliczności, w których zostały złożone, zasady współżycia społecznego i ustalone zwyczaje. To właśnie na podstawie okoliczności towarzyszących zawarciu umowy przedwstępnej oraz w oparciu o stanowisko judykatury prawa cywilnego Sąd doszedł do przekonania, że świadczenie przekazane w dniu 02 kwietnia 2009 roku przez powoda D. W. pozwanemu M. S. miało charakter zaliczki, nie zaś zadatku. Przypomnieć w tym miejscu należy, że zgodnie ze stanowiskiem obu stron najpierw powód i pozwany zawarli ustną umowę przedwstępna sprzedaży nieruchomości, w której ustalili wszystkie jej istotne warunki, a dopiero później w dniu 02 kwietnia 2009 r. powód za pośrednictwem swego rachunku bankowego przekazał pozwanemu kwotę 80.000 zł. Takie zachowanie stron niniejszej umowy zadecydowało, iż świadczenie to należało potraktować jako zaliczkę. Zgodnie bowiem z wielokrotnie prezentowanym stanowiskiem Sądu Najwyższego, które Sąd Okręgowy w niniejszym składzie w pełni podziela (wyrażanym między innymi w wyrokach: z dnia 07 października 1999 r. w sprawie I CKN 262/98 OSNC 2000/4/71; z dnia 07 marca 2007 r. w sprawie II SCK 479/06 LEX nr 457815, z dnia 15 czerwca 2011 r. VCSK 357/10 LEX nr 13114560) kwota zapłacona dopiero po zawarciu umowy przedwstępnej sprzedaży nie może być uznana za zadatek w rozumieniu art. 394 k.c., a jedynie za świadczenia na poczet ceny sprzedaży. Skutkiem przyjęcia tego stanowiska ze swoje było uznanie w oparciu o art. 410 § 2 k.c., że w przypadku niedojścia umowy do skutku lub odstąpienia od niej przez którąś ze stron, kwota zaliczki staje się świadczeniem nienależnym. Zamierzony cel świadczenia nie został bowiem osiągnięty. Osoba, która wpłaciła zaliczkę, uzyskuje tym samym roszczenie o zwrot nienależnego świadczenia. W oparciu o powyższe Sąd uwzględnił roszczenie powoda w tym zakresie i zasądził od pozwanego M. S. na rzecz powoda D. W. kwotę 80.000 zł. Sąd uwzględnił roszczenie powoda w zakresie odsetek i zasądził je od dnia 17 lipca 2015 r. tj. dnia następnego po dniu doręczenia przez powoda pozwanemu wezwania do zapłaty.

Sąd uznał również, że powodowi należna jest kwota stanowiąca równowartość nakładów przez niego poczynionych na nieruchomość pozwanego, ale nie w kwocie przez niego żądanej. Zgodnie z treścią art. 226 § 1 k.c. oraz art. 230 k.c., zarówno samoistny, jak i zależny posiadacz w dobrej wierze może żądać zwrotu nakładów koniecznych o tyle, o ile nie mają pokrycia w korzyściach, które uzyskał z rzeczy, a zwrotu innych nakładów o tyle, o ile zwiększają wartość rzeczy w chwili jej wydania właścicielowi. Z kolei, w myśl przepisów art. 226 § 2 k.c. oraz art. 230 k.c., zarówno samoistny, jak i zależny posiadacz w złej wierze może żądać jedynie zwrotu nakładów koniecznych, i to tylko o tyle, o ile właściciel wzbogaciłby się bezpodstawnie jego kosztem. Przewidziane cytowanymi przepisami regulacje dotyczące roszczeń uzupełniających znajdują zastosowanie do stosunków bezumownych, a zatem gdy nie da się ustalić umowy

stanowiącej źródło uprawnienia do władania rzeczą. Powstanie i zakres roszczeń uzupełniających zależy nie tylko od faktu władania rzeczą, ale przede wszystkim od tego, czy posiadacz (samoistny lub zależny) jest w dobrej, czy złej wierze. Posiadaczem w dobrej wierze jest ten, kto władając rzeczą, pozostaje w błędnym, ale usprawiedliwionym okolicznościami przeświadczeniu, że przysługuje mu prawo do rzeczy. W złej wierze jest natomiast ten, kto wie albo wiedzieć powinien, że prawo własności przysługuje nie jemu, lecz innej osobie. Zła wiara posiadacza wiąże się zatem z powzięciem przez niego informacji, które - racjonalnie ocenione - powinny skłonić go do refleksji, że jego posiadanie nie jest zgodne ze stanem prawnym, przy czym okoliczności, które uzasadniałyby takie przypuszczenie podlegają indywidualnej ocenie, uzależnionej od ogólnego stanu wiedzy i doświadczenia posiadacza (zob. wyrok SA w Białymstoku z dnia 25.10.2013 r., I ACa 478/13). Sąd Najwyższy w swych orzeczeniach wielokrotnie wskazał, że nie ma uniwersalnego, abstrakcyjnego modelu roszczenia o zwrot nakładów, który byłby możliwy do zastosowania w każdej sprawie, w której zgłoszono to roszczenie. Ze względu na odmiennosć zarówno stosunków stanowiących podstawę roszczenia o zwrot nakładów, jak i motywów legislacyjnych dotyczących tych uregulowań, wszelkie uogólnienia co do charakteru tego roszczenia: rzeczowego czy obligacyjnego muszą być zawodne i dlatego powinno być ono oceniane w kontekście poszczególnych instytucji prawa cywilnego, z których wynika. Wobec powyższego w sprawie o zwrot nakładów zawsze należy ustalić, na podstawie jakiego stosunku prawnego czyniący nakłady posiadał nieruchomości i dokonywał nakładów (zob. Sąd Najwyższy m. in. w uchwale z dnia 30 września 2005 r., III CZP 50/05, OSNC 2006/3/40, w uchwale z dnia 10 maja 2006 r., III CZP 11/06, OSNC 2007/3/38 czy też w postanowieniu z dnia 5 marca 2009 r., III CZ 6/09, Lex nr 496385).

W świetle zgromadzonego materiału dowodowego nie może budzić wątpliwości, że powód w chwili dokonywania nakładów na nieruchomość pozwanego był posiadaczem w dobrej wierze. Doskonale bowiem zdawał sobie sprawę, że zawarł umowę przedwstępną kupna-sprzedaży nieruchomości, że przekazał pozwanemu określoną kwotę pieniędzy oraz że po zawarciu umowy przyrzeczonej nieruchomości ta stanie się w pełni jego własnością. Działania powoda po objęciu rzeczy w posiadanie także wskazują, że zachowywał się on względem nieruchomości jak właściciel. Przeprowadził pewne prace remontowo-budowlane polegające na wymianie 4 sztuk stolarki okiennej, wymianie płytek podłogowych, założeniu podłogi z paneli podłogowych i płytek ściennych, montażu ustępu z płuczką z tworzywa sztucznego oraz umywalki pojedynczej porcelanowej na szafce, zamontowaniu baterii umywalki ściennej, montażu nowego ogrodzenia. Zgromadzony w sprawie materiał dowodowy wskazuje, że także zachowanie pozwanego utwierdzało powoda w przekonaniu, iż ma prawo dokonywać wskazanych prac jako przyszły właściciel. Z relacji powoda oraz zeznań słuchanych świadków, wynika bowiem, że M. S. w trakcie przeprowadzania prac remontowo-budowlanych był co najmniej kilkakrotnie na terenie nieruchomości i nie protestował przeciw wykonywanym pracom, co dowodzi iż je akceptował. Wartość dokonanych przez powoda na nieruchomość pozwanego nakładów powołany przez Sąd biegły oszacował na kwotę 14.790,00 zł. Jest to wartość nakładów na dzień wydania pozwanemu nieruchomości, kwota ta odpowiada więc kwocie o jaką pozwany wzbogacił się na skutek ich dokonania. Tak wyliczone nakłady korespondują z ceną za jaką pozwany zbył ostatecznie nieruchomość gdyż jest ona o 10.000 zł wyższa niż cena za jaką się umówił z powodem. W swojej opinii biegły uwzględnił zakres dokonanych nakładów i ustalił ich wartość na dzień wydania nieruchomości pozwanemu. W związku z tym powód mógł, w ocenie Sądu, domagać się ich zwrotu. W oparciu o powyższe Sąd zasądził od pozwanego M. S. na rzecz powoda D. W. kwotę 14.790 złotych tytułem zwrotu nakładów. W pozostałym zakresie Sąd powództwo D. W. przeciwko M. S. oddalił jako pozbawione uzasadnionych podstaw.

O kosztach postępowania orzeczono na podstawie art. 100 k.p.c. i uwzględniając wynik postępowania (powód wygrał proces w 60 %) nakazano pobrać od pozwanego M. S. na rzecz Skarbu Państwa- Sądu Okręgowego w Sieradzu kwotę 2.850 zł (60 % x 4.750 zł= 2.850 zł) tytułem części opłaty sądowej od uiszczenia której strona powodowa była zwolniona oraz kwotę 1658 złotych (60 % x 2.764 zł= 1.658 zł) tytułem zwrotu części wydatków w sprawie poniesionych tymczasowo przez Skarb Państwa. Sąd na podstawie art. 100 k.p.c. oraz § 6 pkt. 6 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu zasądził od pozwanego M. S. na rzecz powoda D. W. kwotę 3.600 złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa prawnego.