

# WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 20 czerwca 2017 r.

Sąd Rejonowy w Tczewie I Wydział Cywilny

Przewodniczący: Sędzia Sądu Rejonowego Dorota Słowik

Protokolant Dagmara Wróbel

po rozpoznaniu w dniu 20 czerwca 2017 r. w Tczewie

na rozprawie

sprawy z powództwa K. P. (1)

przeciwko A. W. (1) i D. W.

o zapłatę

1. nakazuje pozwanym A. W. (1) i D. W. opuszczenie i opróżnienie garażu nr (...) i miejsca postojowego nr 8, położonych przy ul. (...) w T., znajdujących się na nieruchomości, oznaczonej jako działka nr (...), dla której przez Sąd Rejonowy w Tczewie prowadzona jest księga wieczysta Kw nr (...) wraz z osobami i rzeczami ich prawa reprezentującymi i wydanie ich solidarnie do rąk powoda K. P. (1) wraz z dwoma pilotami do bramy wjazdowej na teren nieruchomości - działki nr (...) oraz działki nr (...) w T. (księga wieczysta Kw nr (...)), dwoma pilotami do automatycznej bramy garażowej garażu nr (...), dwoma kompletami kluczy serwisowych do garażu nr (...) w terminie 7 dni od uprawomocnienia się orzeczenia,

2. zasądza od pozwanych A. W. (1) i D. W. solidarnie na rzecz powoda K. P. (1) kwotę 1032 zł. (jeden tysiąc trzydzieści dwa złote) wraz z ustawowymi odsetkami od kwoty:

- 516 zł. (pięćset szesnaście złotych) od dnia 16 listopada 2014 r. do dnia 31 grudnia 2015 r.,

- 258 zł. (dwieście pięćdziesiąt osiem złotych) od dnia 16 grudnia 2014 r. do dnia 31 grudnia 2015 r.,

- 258 zł. (dwieście pięćdziesiąt osiem złotych) od dnia 20 stycznia 2015 r. do dnia 31 grudnia 2015 r.

oraz odsetkami ustawowymi za opóźnienie od kwoty:

- 516 zł. (pięćset szesnaście złotych) od dnia 1 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty,

- 258 zł. (dwieście pięćdziesiąt osiem złotych) od dnia 1 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty,

- 258 zł. (dwieście pięćdziesiąt osiem złotych) od dnia 1 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty,

3. zasądza od pozwanych A. W. (1) i D. W. solidarnie na rzecz powoda K. P. (1) kwotę 1002,10 zł. (jeden tysiąc dwa złote dziesięć groszy) tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego,

4. nakazuje ściągnąć od powoda K. P. (1) na rzecz Skarbu Państwa Sądu Rejonowego w Tczewie kwotę 742,89 zł. (siedemset czterdzieści dwa złote osiemdziesiąt dziewięć groszy) tytułem poniesionych tymczasowo przez Skarb Państwa kosztów wynagrodzenia biegłego sądowego,

5. nakazuje ściągnąć solidarnie od pozwanych A. W. (1) i D. W. na rzecz Skarbu Państwa Sądu Rejonowego w Tczewie kwotę 1379,65 zł. (jeden tysiąc trzysta siedemdziesiąt dziewięć złotych sześćdziesiąt pięć groszy) tytułem poniesionych tymczasowo przez Skarb Państwa kosztów wynagrodzenia biegłego sądowego.

Sygn. akt I C 236/15

## UZASADNIENIE

K. P. (1) wniósł pozew przeciwko A. W. (1) i D. W., domagając się o zasądzenie od pozwanych na rzecz powoda kwoty 1.600 zł wraz z należnymi odsetkami tytułem wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z garażu nr (...) i miejsca postojowego nr 8 położonego w T. na działce nr (...), a także domagając się nakazania pozwany opuszczenia i opróżnienia garażu nr (...) i miejsca postojowego nr 8 wraz ze wszystkimi osobami i rzeczami ich prawa reprezentującymi oraz wydania ich do rąk powoda wraz z dwoma pilotami od bramy wjazdowej na teren działki nr (...) w T., dwoma pilotami od automatycznej bramy garażowej do garażu nr (...), dwoma kompletami kluczy serwisowych do garażu nr (...) - w terminie 7 dni od uprawomocnienia się wyroku.

W uzasadnieniu pozwu wskazano, że w dniu 21 października 2011 r. pozwani zakupili od powoda lokal mieszkalny nr (...) w budynku położonym w T. przy ul. (...). Równolegle strony ustaliły również, że pozwani kupią od powoda garaż nr (...) i miejsce postojowe nr 8, posadowione na sąsiedniej nieruchomości. W dniu 29 grudnia 2011 r. strony zawarły przedwstępną umowę sprzedaży tych obiektów, jednakże ze względu na brak zapłaty ceny przez pozwanych, umowa ta została wypowiedziana przez powoda. Mimo wypowiedzenia umowy przedwstępnej pozwani nie zamierzali opuścić zajmowanego garażu i miejsca postojowego. Pismem z dnia 12 września 2014 r. powód po raz kolejny zażądał od pozwanych opuszczenia bezumownie zajmowanych obiektów oraz wydania pilotów i kluczy, jak też zagroził, że w przypadku dalszego korzystania z przedmiotowych nieruchomości powód zacznie obciążać pozwanych opłatami w wysokości 400 zł za każdy miesiąc korzystania. Pozwani nie zastosowali się do wystosowanego wobec nich oficjalnego żądania, przez co powód przyjął, iż zgodzili się oni na zaproponowane przez niego stawki za bezumowne korzystanie z nieruchomości. W tym stanie rzeczy powód wystawił względem pozwanych 4 faktury VAT na uprzednio wskazane kwoty.

Do dnia dzisiejszego zachowanie pozwanych nie uległo zmianie, zatem powództwo stało się konieczne i uzasadnione.

W odpowiedzi na pozew pozwani wnieśli o oddalenie powództwa w całości. Uzasadniając swoje stanowisko wskazali, że korzystanie przez nich z garażu i miejsca postojowego nie jest bezumowne, albowiem strony zawarły ustną umowę, na podstawie której powód zgodził się, by pozwani korzystali z przedmiotowych obiektów do czasu zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży garażu i miejsca postojowego, zaś pozwani zobowiązali się do płacenia na rzecz powoda kwoty 36,90 zł tytułem opłat za otrzymanie części wspólnych. O tym, że przedmiotowa umowa ustna w istocie została zawarta świadczy fakt przekazania przez powoda pozwany pilota i kluczy do garażu. Co ważne, zawarta między stronami umowa nigdy nie została wypowiedziana, a zatem pozwani cały czas mają tytuł prawny do zajmowanych obiektów. Z drugiej strony pozwani nie płacą opłat za ich utrzymanie, albowiem powód do dnia dzisiejszego nie udokumentował kosztów, które miałyby ponieść na konserwację i utrzymanie nieruchomości. Z ostrożności procesowej pozwani zakwestionowali również wskazywaną przez powoda kwotę czynszu, wskazując, że zawarta umowa ustna nie przewidywała takiej płatności.

W toku postępowania strona pozwana uzupełniła swoje stanowisko, poprzez wskazanie, że roszczenie powoda jest sprzeczne z zasadami współżycia społecznego. Pozwani podkreślili, że wbrew temu co twierdzi powód, przyrzeczona umowa sprzedaży garażu i miejsca postojowego nie została zawarta właśnie z winy powoda, a nie z winy pozwanych. Pozwani dopełnili ze swej strony wszystkich formalności i uiścili na rzecz powoda część ceny sprzedaży. Natomiast to powód bezprawnie odmawia zawarcia umorzy przyrzeczonej, co ma najpewniej związek z zaistniałym między stronami konfliktem po zgłoszeniu przez pozwanych wad fizycznych sprzedanego im przez powoda lokalu mieszkalnego. W tym stanie rzeczy zachowanie powoda nie może być uznane za wykonywanie prawa i nie zasługuje na ochronę.

Pozwani podkreślili również, że zawarta przez nich umowa przyrzeczona nie wymagała, aby cena sprzedaży została zapłacona z góry. Zapłata ta mogła nastąpić w dniu zawarcia aktu notarialnego. Natomiast wszystkim wiadomym było, że w okresie, w którym przypadał umówiony dzień zawarcia umowy przyrzeczonej, umowa ta nie mogła zostać zawarta z przyczyn leżących po stronie powoda. W tym bowiem czasie powód nie wybudował jeszcze przyrzonego pozwanym garażu, a nawet nie uzyskał jeszcze pozwolenia na taką budowę, ani nie przeprowadził wymaganego scalenia i podziału działek. Bezpodstawnym jest zatem twierdzenie powoda, że mógł on wypowiedzieć umowę przedwstępną z uwagi na brak zapłaty przez pozwanych całej ceny sprzedaży, w momencie kiedy sprzedaż ta nie była w ogóle możliwa.

W dalszej kolejności pozwani zaakcentowali, że zawarta przez nich umowa przedwstępna wcale nie nosi cech umowy przedwstępnej, ale jest to umowa deweloperska, a pozwanym przysługuje uprawnienie do wystąpienia do Sądu o nakazanie powodowi złożenia oświadczenia woli, odpowiadającego treści umowy przyrzeczonej.

Ostatecznie pozwani wysunęli twierdzenie, że skoro zgodnie z przepisami prawa deweloper miał obowiązek wybudowania miejsc postojowych w liczbie, co najmniej odpowiadającej liczbie mieszkań w budynku, to pozwani są uprawnieni do bezpłatnego korzystania z jednego z tych miejsc.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 6 czerwca 2011 r. K. P. (1) i M. P. zawarli wraz z A. W. (1) i D. W. umowę notarialną, na podstawie której zobowiązali się do wybudowania: a) na działce nr (...) (objętej księgą wieczystą Kw (...)) budynku mieszkalnego, wielorodzinnego z funkcją usługową, w którym znajdować się będą 3 lokale usługowe, 3 garaże oraz około 12 lokali mieszkalnych, z zaznaczeniem, że na drugiej kondygnacji budynku mieszkalnego znajdować się będzie lokal mieszkalny wstępnie oznaczony nr 8 o powierzchni około 120 m<sup>2</sup>; b) na działce nr (...) (objętej księgą wieczystą Kw (...)) garaży w zabudowie szeregowej, w tym garażu wstępnie oznaczonego nr 4 o powierzchni 20 m<sup>2</sup>. Jednocześnie K. P. (1) i M. P. zobowiązali się sprzedać A. W. (1) i D. W. wyżej opisany lokal mieszkalny nr (...) za cenę odpowiadającą stawce 4.250 zł brutto za metr kwadratowy, a także zobowiązali się sprzedać im za cenę 40.000 zł udział we współwłasności nieruchomości stanowiącej wyżej opisaną działkę nr (...), w ramach którego A. W. (1) i D. W. uzyskaliby prawo wyłącznego korzystania z garażu wstępnie oznaczonego nr 4.

(dowód: umowa notarialna zobowiązująca do wybudowania domu oraz ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i jego sprzedaży oraz umowa przedwstępna sprzedaży - k. 102-110).

W dniu 29 grudnia 2011 r. K. P. (1), prowadzący działalność gospodarczą pod firmą Zakład Produkcyjno-Usługowy (...) K. P. (1), zawarł z A. W. (1) i D. W. umowę przedwstępną sprzedaży własnościowego prawa do garażu jednostanowiskowego wraz z miejscem postojowym. Na podstawie zawartej umowy K. P. (1) zobowiązał się sprzedać na rzecz A. W. (1) i D. W. własnościowe prawo do garażu jednostanowiskowego nr (...) oraz miejsca postojowego nr 8, posadowionych przy ul. (...), na działkach nr (...), dla których Sąd Rejonowy w Tczewie prowadzi księgę wieczystą Kw (...), za cenę 20.000 zł. Sprzedaż miała nastąpić najpóźniej do dnia 30 stycznia 2013 r.

W dniu 19 września 2012 r., kiedy budynek mieszkalny został już całkowicie ukończony, K. P. (2) zawarł z A. W. (1) i D. W. umowę ustną, na podstawie której umożliwił im korzystanie z garażu nr (...) w zamian za uiszczenie opłat eksploatacyjnych tego obiektu w wysokości 36,90 zł miesięcznie - w okresie do umówionego terminu zawarcia ostatecznej umowy sprzedaży. Równolegle K. P. (1) przekazał A. W. (1) i D. W. klucze do przedmiotowego garażu oraz pilota. Po objęciu władztwa nad garażem nr (...) A. W. (1), działając na podstawie umowy przedwstępnej sprzedaży, zawarła z (...) S.A. umowę kompleksową dostawy energii elektrycznej do garażu nr (...). A. W. (1) i D. W. regularnie partycypowali w opłatach eksploatacyjnych garażu do końca 2013 r. Użytkownicy założyli również w garażu system alarmowy.

(dowody: wypis z (...) k. 9; umowa przedwstępna sprzedaży - k. 10 (116-117); mapa zagospodarowania terenu - k. 188; wyrys z mapy ewidencji - k. 119; zeznania pozwanej A. W. (1) - k. 157-158, 182-182v.; zeznania pozwanego D. W. - k.

158-158v.-181v.-182; zeznania powoda K. P. (1) - k. 84-85, 181-181v.; umowa z (...) S.A. - k. 57-58 (111-112); zestawienie kosztów eksploatacyjnych - k. 63; faktura VAT z tytułu opłat eksploatacyjnych - k. 62; faktura VAT za alarm - k. 234; zeznania świadka K. M. - k. 158v.; zeznania świadka K. W. - k. 158v.-159; zeznania świadka A. W. (2) - k. 176-176v.).

Po odbiorze budynku okazało się, że w zakupionym przez A. W. (1) i D. W. od K. P. (1) lokalu mieszkalnym nr (...) występują problemy z wentylacją. Na początku 2013 r. kupujący zgłosili wadę fizyczną nieruchomości sprzedającemu, domagając się jej usunięcia. Na tle przebiegu postępowania reklamacyjnego oraz faktu, że sprzedający za usunięcie wady wystawił kupującym fakturę VAT, zarysował się ostry spór między stronami, który ostatecznie doprowadził do popsucia ich wzajemnych relacji i zerwania przyjaznych kontaktów towarzyskich.

(dowody: notatka z oględzin mieszkania - k. 61; korespondencja stron odnośnie wentylacji - k. 70-71, 79-80, 81-83; opinia techniczna wentylacji - k. 72-77; faktura VAT z tytułu wentylacji - k. 78).

W dniu 2 grudnia 2013 r. K. P. (1) wystawił A. W. (1) i D. W. fakturę VAT na kwotę 20.000 zł tytułem zapłaty za garaż nr (...) i miejsce postojowe nr 8. Termin płatności faktury określono na dzień 16 grudnia 2013 r. W dniu 30 grudnia 2013 r. D. W. opłacił wystawioną fakturę VAT, dokonując przelewu bankowego na konto K. P. (1). Następnie w dniu 13 marca 2014 r. K. P. (1) wystawił korektę do faktury VAT, w której zaznaczono, iż kwota 20.000 zł tytułem zapłaty za garaż nr (...) i miejsce postojowe nr 8 została zapłacona. Mimo powyższego umowa sprzedaży w dalszym ciągu nie została zawarta. K. P. (1) zwrócił A. W. (1) i D. W. wpłaconą przez nich kwotę 20.000 zł. Kupujący nie przyjęli wypowiedzenia do wiadomości i nie opuścili zajmowanego garażu oraz miejsca postojowego.

Pismem z dnia 26 marca 2014 r. K. P. (1) zawiadomił pełnomocnika A. W. (1) i D. W., iż do dnia 17 czerwca 2014 r. będzie gotowy sprzedać jego mocodawcom garaż nr (...), zgodnie ze zobowiązaniem wynikającym z aktu notarialnego z dnia 6 czerwca 2011 r. Równolegle K. P. (1) zadeklarował, że w związku z opóźnieniem w sprzedaży garażu nr (...), jest on gotowy do dnia 17 czerwca 2014 r. oddać zainteresowanym do nieodpłatnego korzystania garaż nr (...). Sprzedający podkreślił jednak przy tym, iż niezmiennym pozostaje fakt, że skutecznie odstąpił od przedwstępnej umowy sprzedaży garażu nr (...) i miejsca postojowego nr 8 z dnia 29 grudnia 2011 r.

(dowody: faktura VAT z tytułu ceny garażu i miejsca postojowego - k. 60 (120); wyciąg z rachunku bankowego powoda - k. 59; bankowe potwierdzenie przelewu - k. 122; korekta faktury VAT - k. 64 (121), smo pełnomocnika kupujących - k. 123-124; wypowiedzenie umowy wraz z pocztowym potwierdzeniem nadania - k. 11 (138-139, 269-270); potwierdzenie przelewu - k. 12 (65); pismo powoda - 137 (328-329).

W dniu 3 czerwca 2014 r. K. P. (1) otrzymał od Starosty (...) zaświadczenie, że garaż nr (...), posadowiony na terenie działek nr (...) stanowi samodzielny lokal. Ponieważ kupujący w dalszym ciągu byli zainteresowani zakupem tego obiektu, w dniu 9 lipca 2014 r. K. P. (1) wystawił względem A. W. (1) i D. W. fakturę VAT na kwotę 40.000 zł tytułem zapłaty za garaż nr (...), którego wybudowanie i sprzedaż przewidziano w umowie notarialnej z dnia 6 czerwca 2014 r. W nawiązaniu do wystawionej faktury kupujący odpowiedzieli sprzedającemu, że owa faktura winna zawierać wzmiankę, iż kwota 30.000 zł została już przez kupujących uregulowana. W kolejnej korespondencji między stronami sprzedający zaprzeczył jednak, by jakkolwiek wpłata z tego tytułu już nastąpiła.

(dowody: faktura VAT z tytułu ceny garażu nr (...) - k. 66 (131, 330); pismo kupujących - k. 67 (134, 135); pismo sprzedającego - k. 68; potwierdzenie nadania - k. 69; zaświadczenie - k. 132-133).

Na dzień 11 sierpnia 2014 r. A. W. (1) i D. W. umówili wizytę u notariusza, podczas której miało dojść do zawarcia umowy sprzedaży garażu i miejsca postojowego określonych w umowie przedwstępnej z dnia 28 grudnia 2011 r. oraz garażu określonego w umowie notarialnej z dnia 6 czerwca 2011 r. Na wyznaczone spotkanie nie stawili się K. P. (1) oraz M. P., którzy uprzedzili notariusza, iż do zawarcia przedmiotowej umowy nie może dojść, albowiem nie spełnił się warunek konieczny w postaci zapłaty ceny.

(dowód: protokół notarialny - k. 147-148)

Na dalszym etapie sporu K. P. (1) wezwał A. W. (1) i D. W. do opuszczenia zajmowanego garażu nr (...) i miejsca postojowego nr 8 i do przekazania tych obiektów wraz z kluczami i pilotem do rąk właściciela. Ponieważ wezwanie to okazało się nieskuteczne, pismem z dnia 12 września 2014 r. pełnomocnik K. P. (1) zawiadomił pełnomocnika A. W. (1) i D. W., iż począwszy od września 2014 r. jego mocodawcy będą obciążani zryczałtowaną kwotą 400 zł za każdy miesiąc bezumownego korzystania z zajmowanych nieruchomości.

(dowody: zeznania powoda K. P. (1) - k. 84-85, 181-181v.; pismo pełnomocnika powoda - k. 23-24).

15 września 2014 r. A. W. (1) i D. W. wytoczyli powództwo przeciwko M. P. i K. P. (1) o nakazanie pozwanym złożenie oświadczenia woli, którego treścią będzie ustanowienie i sprzedaż odrębnej własności lokalu niemieszkalnego - opisanego powyżej garażu nr (...) wraz z udziałem w nieruchomości gruntowej oraz prawa własności miejsca postojowego nr 8 w sposób określony w zawartych przez strony umowach. Wyrokiem z dnia 24 czerwca 2016 r. Sąd Rejonowy w Tczewie oddalił powództwo. Uzasadniając swoje rozstrzygnięcie Sąd wskazał, że umowa przedwstępna z dnia 28 grudnia 2011 r. nie nosi cech umowy deweloperskiej. Apelację od powyższe 24 marca 2017 r. Sąd Okręgowy w Gdańsku apelację tę oddalił.

(dowody: odpis pozwu - k. 44-47; odpis wyroku z dnia 24 czerwca 2016 r. - k. 293; uzasadnienie wyroku - k. 294-308; wyrok z dnia 24 marca 2017 r. - k. 288-289; uzasadnienie wyroku - k. 290-292).

W dniach 1 listopada 2014 r. (dwukrotnie), 1 grudnia 2014 r. oraz 5 stycznia 2015 r. K. P. (1) wystawił względem A. W. (1) i D. W. faktury VAT za bezumowne korzystanie z garażu nr (...) w wysokości po 400 zł każda. Następnie pismami z dnia 1 grudnia 2014 r., 5 stycznia 2015 r., 22 stycznia 2015 r. oraz 22 lutego 2015 r. K. P. (1) wezwał A. W. (1) i D. W. do zapłaty kwot wskazanych na fakturach VAT. W odpowiedzi na otrzymane faktury A. W. (1) i D. W. wskazali, że nie znajdują podstaw uzasadniających naliczenie wobec nich jakichkolwiek opłat za bezumowne korzystanie z garażu nr (...), jak też uważają wskazane stawki za zawyżone.

(dowody: faktury VAT - k. 13-16; wezwania do zapłaty - k. 17-22; pisma pozwanych - k. 25-26).

Pismem z dnia 6 marca 2015 r. K. P. (1) poinformował Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego w T., iż każdemu członkowi wspólnoty budynku mieszkalnego przy ul. (...) w T. gwarantuje możliwość nabycia miejsca postojowego.

(dowód: pismo powoda - k. 314-317).

Pismami z dnia 16 września 2014 r., 2 lutego 2015 r., 20 kwietnia 2015 r. i 1 marca 2017 r. administrator nieruchomości przy ul. (...) w T. zwracał się do K. P. (1) o wskazanie miejsc postojowych dla mieszkańców i użytkowników lokali użytkowych przedmiotowej nieruchomości zgodnie z przepisami o warunkach technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki. Jednocześnie administrator zaapelował o prawidłowy rozdział miejsc parkingowych, albowiem aktualnie przed budynkiem panuje pełna dezorganizacja. W odpowiedzi K. P. (1) wskazał, że każdy z właścicieli nieruchomości korzysta z praw nabytych stosownie do zawartych umów.

(dowody: pisma administratora - k. 319, 322, 323, 325 (326); pocztowe potwierdzenia odbioru - k. 320, 324; pismo powoda - k. 321).

W związku z faktem, iż A. W. (1) i D. W. cały czas utrzymywali, że umowa ustna korzystania z garażu nr (...) i miejsca postojowego nr 8 nigdy nie została skutecznie im wypowiedziana, K. P. (1) działając z ostrożności procesowej wystosował w dniu 16 lutego 2016 r. do kupujących pismo, w którym oświadczył, iż wypowiada wszystkie łączące strony umowy ze skutkiem natychmiastowym. Ponadto K. P. (1) wezwał A. W. (1) i D. W. do niezwłocznego opuszczenia garażu nr (...) i miejsca postojowego nr 8 oraz do wydania otrzymanych kluczy i pilota od tego obiektu.

(dowód: pismo powoda wraz z pocztowym potwierdzeniem nadania - k. 152-153).

Mając na uwadze fakt, iż kupujący przegrali proces o nakazanie, a sprzedający cały czas utrzymywał, że gwarantuje mieszkańcom nabycie miejsc postojowych, pismem z dnia 6 kwietnia 2017 r. A. W. (1) i D. W. zwrócili się do K. P. (2) o przedstawienie oferty sprzedaży garażu nr (...) i miejsca postojowego nr 8.

(dowód: pismo pozwanych - k. 318).

W 2014 r. nastąpiła zmiana oznaczenia działek w obrębie nieruchomości o numerze księgi wieczystej KW (...). W miejsce działek (...) wpisano działki o numerach (...).

(dowody: akta księgi wieczystej KW (...); zawiadomienia o zmianach w danych ewidencji gruntów i budynków - k. 346-346v.; wypisy z rejestru gruntów - k. 347-348; wyrysy z map ewidencyjnych - k. 348v.-350).

W okresie od 1 września 2014 r. do 31 grudnia 2014 r. wartość rynkowa czynszu najmu garażu nr (...) wynosiła: 188 zł miesięcznie - przy założeniu, że instalację alarmową gwarantował wynajmujący; 169 zł miesięcznie - przy założeniu, że montaż instalacji alarmowej pozostawał w gestii wynajmującego. Natomiast wartość rynkowa czynszu najmu miejsca postojowego nr 8 we wskazanym wyżej okresie wynosiła 89 zł miesięcznie.

(dowody: opinia biegłego sądowego - k. 192-209; zeznania biegłego P. P. - k. 272-272v.).

Sąd zważył, co następuje:

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dokumentów złożonych do akt sprawy, których prawdziwości ani autentyczności nie zakwestionowała żadna ze stron, a które Sąd uznał za miarodajne.

Przy ustalaniu stanu faktycznego Sąd oparł się również na zeznaniach stron i wezwanych świadków. Zeznania świadków Sąd uznał za wiarygodne w części, choć w przeważającej części nie mają one znaczenia dla rozpoznania sprawy. Świadkowie w znacznej mierze wskazywali na własne doświadczenia z powodem, na to, jak kwestia zakupu miejsc postojowych wyglądała w ich przypadku. Wskazywali, iż od pozwanych posiadają wiedzę o tym, że mają oni uprawnienie do korzystania z miejsca postojowego oraz garażu. Żaden ze świadków nie był jednak obecny w momencie zawarcia jakiegokolwiek umowy między stronami, ani pisemnej, ani też ustnej. Stąd też zeznania w zakresie twierdzeń o zawarciu przez strony umowy dotyczącej korzystania z garażu po tym, jak do zawarcia umowy sprzedaży nie doszło Sąd uznał za niewiarygodne.

Sąd odmówił wiarygodności zeznaniom powoda, złożonym w charakterze strony, co do kwestii samodzielnego montażu alarmu garażowego, strony zgodziły się przyjąć na potrzeby niniejszego postępowania, iż alarm założyli sami pozwani, a kwota za bezumowne korzystanie z garażu nie powinna go uwzględniać. Sąd odmówił wiarygodności zeznaniom pozwanych co do kwestii zapłaty do rąk powoda kwoty 30.000 zł., w ocenie Sądu podnoszoną przez pozwanych kwotę zapłaty do rąk dewelopera bez pokwitowania kwoty 30.000 zł należy uznać za niewiarygodną, nie popartą innymi środkami dowodowymi i sprzeczną z zasadami doświadczenia życiowego. Brak jest podstaw, aby przyjąć, że pozwani, którzy podczas innych transakcji zachowywali się rozważnie i roztropnie, w tym właśnie przypadku zrezygnowali z jakichkolwiek środków bezpieczeństwa. Sąd odmówił także wiarygodności zeznaniom pozwanych, w których wskazywali oni, że łączy ich z powodem umowa ustna, z której wynika, iż mają uprawnienie do korzystania z nieruchomości.

Czyniąc swoje ustalenia Sąd skorzystał także z opinii biegłego sądowego w zakresie szacowania nieruchomości i czynszów mgr. inż. P. P. oraz złożonych przez niego zeznań na rozprawie. W ocenie Sądu sporządzona przez biegłego opinia jest profesjonalna i szczegółowa, a wnioski w niej zaprezentowane są wiarygodne. Co prawda strony postępowania poróżniły się w kwestii wyboru wariantu wyceny zaproponowanego przez biegłego, to jednak ostatecznie zgodnie wskazały, że wyliczony przez biegłego wariant B ceny czynszu najmu garażu jest prawidłowy. Dlatego też Sąd przyjął, że wnioski wyciągnięte przez biegłego są prawidłowe i zasługują na uwzględnienie w całości. Sąd przyjął, że stawka wynagrodzenia za miejsce postojowe wynosi 89 zł., zaś za garaż 169 zł. uznając że nie ma podstaw do przyjęcia stawek wynajmu z uwzględnieniem współczynnika pustostanów, na który w swej opinii powołał

się biegly. Nie ulega bowiem wątpliwości, że pozwani korzystali w sposób ciągły, nieprzerwany z miejsca postojowego numer 8 i garażu nr (...). W ocenie Sądu ustalając wynagrodzenie za wynajem nie można przyjmować współczynnika pustostanów, który zakłada, że dana nieruchomość nie jest wynajmowana w okresach 5-15 %, skoro obie strony były zgodne, że zarówno garaż, jak i miejsce postojowe były zajmowane nieprzerwanie.

Stan faktyczny w sprawie jest w przeważającej części między stronami sporny. Strona powodowa twierdzi, że pozwani korzystają z należącego do niego garażu i miejsca postojowego bez żadnej postawy prawnej, nie uiszczają opłat eksploatacyjnych za te obiekty, a także że ponoszą winę za to, iż umowa sprzedaży tych obiektów nie doszła między stronami do skutku. Z kolei pozwani twierdzą, że cały czas obowiązuje zawarta między stronami umowa ustna, na podstawie której pozwani mają prawo korzystać z przedmiotowych nieruchomości, a więc brak jest podstaw do naliczania opłat za bezumowne korzystanie z nieruchomości oraz brak jest podstaw do żądania opuszczenia zajmowanych obiektów. Ponadto pozwani stanęli na stanowisku, iż wyłączną winę w kwestii niezawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży nieruchomości ponosi powód, który nie chciał przyjąć pieniędzy i nie stawił się na umówione spotkanie do notariusza. Stąd też wytoczenie przez powoda przeciw pozwanym powództwa o opuszczenie obiektów i zapłatę kwoty za bezumowne korzystanie z nich stanowi nadużycie prawa podmiotowego.

W ocenie Sądu sprawą drugorzędną dla rozstrzygnięcia przedmiotowej sprawy jest to z czyjej winy nie doszło do zawarcia przyrzeczonej umowy, istotnym jest natomiast fakt, że do zawarcia takiej umowy nie doszło, a Sąd Rejonowy w Tczewie w sprawie I C 2179/14 o nakazanie pozwanym złożenia oświadczenia woli, którego treścią będzie ustanowienie i sprzedaż odrębnej własności lokalu niemieszkalnego - opisanego powyżej garażu nr (...) wraz z udziałem w nieruchomości gruntowej oraz prawa własności miejsca postojowego nr 8 w sposób określony w zawartych przez strony umowach powództwo oddalił.

Zdaniem Sądu zarówno roszczenie windykacyjne jak i odszkodowawcze powoda zasługiwało na uwzględnienie.

Zgodnie z art. 222 § 1 k.c. właściciel może żądać od osoby, która włada faktycznie jego rzeczą, ażeby rzecz została mu wydana, chyba że osobie tej przysługuje skuteczne względem właściciela uprawnienie do władania rzeczą.

Roszczenie windykacyjne (rei vindicatio) jest petytoryjnym środkiem ochrony własności, wynika ono z samej istoty prawa własności. Z mocy art. 140 k.c. właścicielowi przysługuje bowiem uprawnienie do korzystania z rzeczy z wyłączeniem innych osób. Nie budzi również wątpliwości, że właściciel uprawniony jest do posiadania rzeczy, inne zaś osoby mogą rzeczą władać tylko o tyle, o ile przysługuje im skuteczne względem niego uprawnienie do władania rzeczą. Uprawnienia do korzystania z rzeczy i jej posiadania stanowią części podmiotowego prawa własności przysługującego właścicielowi. Bezprawne pozbawienie właściciela władania rzeczą jest najbardziej jaskrawym sposobem naruszenia tych uprawnień i zarazem prawa własności. Tego rodzaju naruszenie uprawnień właścicielskich powoduje zatem powstanie roszczenia windykacyjnego. Dzięki roszczeniu windykacyjnemu właściciel na podstawie swego prawa może żądać wydania mu rzeczy (a więc przedmiotu materialnego i oznaczonego indywidualnie) od każdej osoby, która nią włada, a nie ma skutecznego względem właściciela uprawnienia do władania (zob. szerz. M. Orlicki, komentarz do art. 222 Kodeksu cywilnego [w:] M. Gutowski (red.), Kodeks cywilny. Tom I. Komentarz. Art. 1-44911, Warszawa 2016).

Biorąc pod uwagę powyższe należy stwierdzić, że przesłankami roszczenia windykacyjnego są: a) własność podmiotu podnoszącego roszczenie; b) faktyczne władanie rzeczą przez podmiot, przeciwko któremu kierowane jest roszczenie; c) brak skutecznego względem właściciela uprawnienia do władania rzeczą, które przysługiwałoby osobie, która rzeczą faktycznie włada. Na gruncie niniejszego postępowania bezspornym jest, iż prawo własności garażu nr (...) i miejsca postojowego nr 8 należy do powoda K. P. (1). Niespornym jest również to, iż przedmiotowe obiekty są zajmowane przez pozwanych nieprzerwanie od 19 września 2012 r. Spór dotyczył natomiast tego, czy pozwani zajmują przedmiotowe nieruchomości bez tytułu prawnego, czy też posiadają do tego skuteczne względem powoda uprawnienie.

W sprawie pozwani próbowali wykazać, że zawarta przez nich z powodem umowa ustna, zezwalająca im na korzystanie z danych nieruchomości, cały czas obowiązuje i nigdy nie została skutecznie wypowiedziana. Stąd też pozwani mieliby mieć prawo do korzystania z zajmowanego garażu i miejsca postojowego. Powyższą okoliczność mieli potwierdzić wskazani przez pozwanych świadkowie. Stając jednak przed Sądem świadkowie ci stwierdzili tylko, że wiadomo

im od pozwanych, iż taka umowa została w przeszłości zawarta, a pozwani zajmują garaż i miejsce postojowe do dnia dzisiejszego. O żadnych innych ustaleniach między stronami świadkowie nie wiedzieli, żaden ze świadków nie był obecny podczas rozmowy powoda z pozwanymi, w trakcie której powód miałby wyrazić zgodę na zajmowanie nieruchomości przez pozwanych. Mając powyższe na względzie, Sąd stwierdził, że o ile pozwani zdołali wykazać w świetle art. 6 k.c., iż okresowo powód zezwalał im na korzystanie z przedmiotowych nieruchomości, o tyle brak jest podstaw do przyjęcia, że jakkolwiek umowa użyczenia, najmu, czy też umowa innego rodzaju, obowiązuje do dnia dzisiejszego. Z ustalonego w sprawie stanu faktycznego w istocie wynika, iż w dniu 19 września 2012 r. K. P. (1) przekazał A. W. (1) i D. W. klucze i pilot do garażu nr (...), zezwalając im na korzystanie z niego i z miejsca postojowego nr 8, w zamian za partycypowanie w opłatach eksploatacyjnych nieruchomości w wymiarze 36,90 zł. Niemniej jednak umowa ta była ograniczona czasowo i dotyczyła tylko i wyłącznie okresu przewidzianego przez umowę przedwstępną z dnia 29 grudnia 2011 r. na zawarcie umowy przyrzeczonej, tj. do dnia 30 stycznia 2013 r. Po upływie tego czasu należy uznać, że umowa ustna wygasła. Nawet jednak, gdyby przyjąć, że upływ wyznaczonego terminu nie spowodował wygaśnięcia umowy ustnej, to o wygaśnięciu takim z pewnością przesądziło pismo powoda z dnia 13 marca 2014 r., którym to powód oświadczył, że wypowiedza umowę przedwstępną z dnia 29 grudnia 2011 r. Niezależnie od tego, czy wypowiedzenie to było skuteczne i uzasadnione, to oświadczenie woli powoda należy jednoznacznie interpretować w ten sposób, że zmierzał on do wygaśnięcia wszystkich stosunków prawnych łączących strony, a mających związek z przedmiotowym garażem i miejscem postojowym. Od tego zatem czasu pozwani niewątpliwie korzystają z niniejszych nieruchomości bez tytułu prawnego.

Pozwani na chwilę odzyskali tytuł prawny do przedmiotowych nieruchomości na mocy pisma powoda z dnia 26 marca 2014 r. Wtedy też powód przyznał, że opóźnienie w przenoszeniu własności garażu nr (...) jest jego winą i w ramach rekompensaty proponuje on pozwanym bezpłatne korzystanie z garażu nr (...) do pierwszego dnia, w którym powód będzie w stanie zawrzeć umowę sprzedaży garażu nr (...), tj. do dnia 17 czerwca 2014 r. W aktach sprawy brak jest informacji o tym, czy na daną propozycję pozwani odpowiedzieli. Biorąc jednak pod uwagę fakt, że pozwani w sposób ciągły zajmowali przedmiotowe nieruchomości należy uznać, że zgodzili się oni na zaproponowaną umowę użyczenia w sposób dorozumiany. Umowa ta wygasła po upływie przewidzianego terminu, czyli z końcem dnia 17 czerwca 2014 r. Niewątpliwym jest zatem, że począwszy od tego dnia aż do dnia dzisiejszego pozwani korzystają z garażu nr (...) i miejsca postojowego nr 8 bez żadnego tytułu prawnego.

W toku postępowania pozwani podnieśli, że istnieje jeszcze jedno źródło dające im tytuł prawny do zajmowanego miejsca postojowego. Mianowicie zgodnie z prawem budowlanym i prawem miejscowym, deweloper jest zobowiązany do zapewnienia tylu miejsc postojowych, ile jest mieszkań w wybudowanym budynku. Skoro zatem pozwani nie uzyskali jeszcze żadnego miejsca od powoda, to znaczy, że cały czas jedno z wolnych miejsc jest docelowo przypisane do ich mieszkania i mogą z niego korzystać. Sąd nie podzielił tej argumentacji. Przepisy Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U z 2002 r., Nr 75, poz. 690) zobowiązują dewelopera do zaprojektowania i urządzenia, stosownie do przeznaczenia i sposobu zabudowy działki, miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo, w tym również miejsc postojowych dla samochodów, z których korzystają osoby niepełnosprawne ( § 18 ust. 1). Liczbę i sposób urządzenia miejsc postojowych należy dostosować do wymagań ustalonych w decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu z uwzględnieniem potrzebnej liczby miejsc, z których korzystają osoby niepełnosprawne. Plan zagospodarowania przestrzennego miasta T. (uchwała nr XXVIII/263/2005 Rady Miejskiej w T. z dnia 27 stycznia 2005 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta T. oraz uchwała Nr XXXVIII/331/2009 Rady Miejskiej w T. z dnia 29 października 2009 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta T. uchwalonego uchwałą XXVIII/263/2005 Rady Miejskiej w T. z dnia 27 stycznia 2005 r.) przewiduje, że dla każdego mieszkania w zabudowie dwukondygnacyjnej winno zostać urządzone jedno miejsca postojowe na jedno mieszkanie.

Niewątpliwym jest, że przepisy Rozporządzenia i prawa miejscowego stworzone zostały po to, aby zapewnić obiektom mieszkaniowym i użytkowym warunki użytkowania zgodnych z ich przeznaczeniem poprzez urządzenie związanych z tymi obiektami miejsc postojowych. Zadaniem inwestora jest "zaprojektowanie" i "urządzenie" miejsc postojowych,



ustawodawca w przepisie § 18 ww. Rozporządzenia użył zwrotów oznaczających tylko i wyłącznie określone czynności faktyczne, a nie pojęć oznaczających czynności prawne. Z powyższego wynika, iż deweloper ma urządzić określoną liczbę miejsc parkingowych dla określonego obiektu, w żaden sposób nie można tego obowiązku traktować na równi z obowiązkiem dewelopera do udostępnienia tych miejsc nabywcom lokali w danym budynku odpłatnie, czy nieodpłatnie. Nie jest wykluczona możliwość udostępnienia takich miejsc osobom nie zamieszkującym w określonym obiekcie. Deweloper może zatem po urządzeniu odpowiedniej ilości miejsc udostępnić je odpłatnie, bądź nieodpłatnie wybranym przez siebie osobom - niekoniecznie mieszkańcom budynku.

Kolejnym argumentem wysuniętym przez pozwanych przeciw prawu powoda było zarzucenie mu nadużycia praw podmiotowych poprzez celowe niezwarcie z pozwanymi przyrzeczonej umowy sprzedaży garażu i miejsca postojowego.

Sąd rozpoznający niniejszą sprawę podziela panujący w orzecznictwie pogląd, iż przepis art. 5 k.c. jest normą szczególną i wyjątkową, toteż jego zastosowanie w konkretnej sprawie ograniczone być powinno do przypadków szczególnie drastycznych zachowań osób uprawnionych (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 8 sierpnia 1997 r., sygn. II CKN 243/97). Klauzula generalna zawarta w art. 5 k.c. nie kształtuje praw podmiotowych, ani nie zmienia praw wynikających z innych przepisów prawa (wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 18 maja 2016 r., sygn. I ACa 851/15). Stąd też słusznie przyjmuje się, że zasady współżycia społecznego, na które powołuje się osoba zajmująca bez tytułu prawnego nieruchomości, nie mogą uzasadniać pozbawienia właściciela uprawnienia do wyłącznego korzystania z tej nieruchomości. Możliwe jest jedynie odroczenie w czasie wydania nieruchomości, ale nie oddalenie powództwa o eksmisję w całości. Wynika to wprost z konstytucyjnej zasady ochrony własności (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 27 maja 1999 r., sygn. II CKN 337/98; wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 10 października 2012 r., sygn. I ACa 399/12; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 27 stycznia 1999 r., sygn. II CKN 151/98).

Przenosząc powyższe na grunt niniejszej sprawy Sąd zważył, że pozwani nie wykazali w świetle art. 6 k.c., iż występowanie przez powoda z roszczeniem windykacyjnym o wydanie wcześniej przyrzczonego garażu i miejsca postojowego, stanowi rażące naruszenie zasad współżycia społecznego. Ponadto, nawet gdyby uznać, że zachowanie takie wypełnia dyspozycję art. 5 k.c., to i tak pozwani nie mogliby oczekiwać, iż uprawnienie powoda zostanie zatamowane na stałe. Sąd nie dopatrył się również żadnych argumentów przemawiających za tym, aby żadaną eksmisję odroczyć. Przedmiotowa sprawa nie dotyczy bowiem lokalu mieszkalnego, gdzie mogą znajdować się dzieci, osoby starsze, czy inne osoby wymagających opieki państwa. Żądanie opuszczenia przez pozwanych nieruchomości dotyczy natomiast garażu i miejsca postojowego, czyli nieruchomości niemieszkalnych, których niezwłoczne opuszczenie nie przyczyni się do naruszenia podstawowych życiowych potrzeb człowieka.

Uwzględniając całokształt przytoczonej argumentacji Sąd uznał, że wypełnione zostały wszystkie 3 przesłanki wskazane w art. 222 § 1 k.c., a powództwo o nakazanie opuszczenia zajmowanych przez pozwanych nieruchomości zasługuje na uwzględnienie. W tym stanie rzeczy, na podstawie art. 222 § 1 K.c. Sąd postanowił jak w punkcie I sentencji.

Zgodnie z art. 224 § 2 k.c. od chwili, w której samoistny posiadacz w dobrej wierze dowiedział się o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa o wydanie rzeczy, jest on obowiązany do wynagrodzenia za korzystanie z rzeczy i jest odpowiedzialny za jej zużycie, pogorszenie lub utratę, chyba że pogorszenie lub utrata nastąpiła bez jego winy. Obowiązany jest zwrócić pobrane od powyższej chwili pożytki, których nie zużył, jak również uiszczyć wartość tych, które zużył. Z kolei w myśl art. 225 k.c. obowiązki samoistnego posiadacza w złej wierze względem właściciela są takie same jak obowiązki samoistnego posiadacza w dobrej wierze od chwili, w której ten dowiedział się o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa o wydanie rzeczy. Jednakże samoistny posiadacz w złej wierze obowiązany jest nadto zwrócić wartość pożytków, których z powodu złej gospodarki nie uzyskał, oraz jest odpowiedzialny za pogorszenie i utratę rzeczy, chyba że rzecz uległaby pogorszeniu lub utracie także wtedy, gdyby znajdowała się w posiadaniu uprawnionego.

W powyższych rozważaniach Sąd przesądził już o tym, że pozwani zajmują garaż nr (...) oraz miejsce postojowe nr 8 bez żadnego tytułu prawnego. W tym miejscu należy wskazać, że zdaniem Sądu pozwani są również posiadaczami tych

nieruchomości w złej wierze. Od początku objęcia władztwa nad nieruchomościami pozwani zdawali sobie bowiem sprawę z faktu, iż prawo własności do tych nieruchomości im nie przysługuje, a właścicielem tych obiektów jest powód. W tym stanie rzeczy słusznie podnosi powód, iż należy mu się od pozwanych wynagrodzenie za bezumowne korzystanie przez nich z nieruchomości.

Powód wystawił względem pozwanych cztery faktury VAT, obciążając ich zryczałtowaną opłatą za bezumowne korzystanie z garażu nr (...) i miejsca postojowego nr 8 w kwocie 400 zł za każdy miesiąc w okresie od 1 września 2014 r. do 31 grudnia 2014 r. Przy pomocy opinii biegłego sądowego Sąd ustalił, iż wartość czynszu najmu przedmiotowego garażu w tamtym okresie winna wynieść 169 zł miesięcznie, natomiast wartość czynszu najmu przedmiotowego miejsca postojowego w tamtym okresie winna wynieść 89 zł miesięcznie. Stąd też należy uznać, że pozwani powinni zapłacić za bezumowne korzystanie z nieruchomości w okresie, którego rozliczenia domaga się powód, w wymiarze 258 zł miesięcznie.

Uwzględniając powyższe, na podstawie art. 224 § 2 k.c. w zw. z art. 481 § 1 k.c., Sąd orzekł jak w punkcie II sentencji.

O odsetkach Sąd orzekł na mocy art. 481 k.c., zgodnie z którym jeżeli dłużnik opóźnia się ze spełnieniem świadczenia pieniężnego, wierzyciel może żądać odsetek za czas opóźnienia, chociażby nie poniósł żadnej szkody i chociażby opóźnienie było następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi. Jeżeli stopa odsetek za opóźnienie nie była z góry oznaczona, należą się odsetki ustawowe (art. 481 § 2 k.c.). Powód wystawił faktury VAT, którą doręczył pozwanym, termin płatności został w nich oznaczony z tych przyczyn Sąd przyjął, że pozwani pozostawali w zwłoce w spełnieniu świadczenia od dnia następnego po dniu określonym jako termin płatności, co czyniło roszczenie powoda w tym zakresie zasadnym.

O kosztach postępowania Sąd rozstrzygnął w punkcie III sentencji na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. oraz art. 100 § 1 k.p.c. w zw. z § 9 pkt. 1 i § 6 pkt. 3 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (tekst jednolity Dz.U. z 2013 r., poz. 490 z późn. zm.). Strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony.

Sprawę o eksmisję pozwani przegrali w całości, dlatego z tego tytułu winni zwrócić powodowi z tego tytułu kwotę 440 zł. (200 zł. z tytułu opłaty od pozwu oraz 240 zł. z tytułu kosztów zastępstwa procesowego).

Natomiast sprawę o zapłatę pozwani przegrali w 65%, powód poniósł koszty opłaty od pozwu w kwocie 80 zł., 600 zł. kosztów zastępstwa procesowego, opłaty skarbowej w kwocie 17 zł. 65 % tej kwoty stanowi kwota 453,05 zł., 65 % kwoty 500 zł. wpłaconej jako zaliczka na poczet kosztów wynagrodzenia biegłego to kwota 325 zł. Sumę tych kwot stanowi kwota 1218,05 zł. (440 + 453,05 + 325). Pozwani zaś ponieśli koszty zastępstwa procesowego w kwocie 600 zł. oraz 17 zł. opłaty skarbowej od pełnomocnictwa. Po wzajemnym rozliczeniu pozwani winni zwrócić powodowi kwotę 1002,10 zł. (...),05 - 215,95).

Ponieważ koszty powołania biegłego zostały w większości tymczasowo wyłożone ze Skarbu Państwa, Sąd w punktach IV i V sentencji, działając na podstawie art. 83 ust. 2 w zw. z art. 113 ust. 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych, nakazał pobrać na rzecz Skarbu Państwa nieściągnięte koszty od stron postępowania, stosownie do stopnia wygrania przez nie sprawy. Koszty opinii biegłego, które nie znalazły pokrycia we wpłaconej zaliczce wyniosły kwotę 1741,42 zł. + 196,62 zł. + 184,50 zł., czyli kwotę 2122,54 zł. 65 % tej kwoty stanowi kwota 1379,65 zł., która obciąża pozwanych, zaś 35 % tej kwoty wynosi 742,89 zł. Kwota ta obciąża powoda.

## ZARZĄDZENIE

1. odnotować w kontrolce uzasadnień;
2. odpis wyroku wraz z odpisem uzasadnienia doręczyć pełnomocnikowi pozwanych;

3. przedłożyć z wpływem apelacji lub po 30 dniach z z.p.o.

T., dnia 25 lipca 2017 r.