

Sygn. akt I ACa 86/20

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 11 lutego 2021 r.

Sąd Apelacyjny w Katowicach I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący :	SSA Ewa Jastrzębska (spr.)
Sędziowie :	SA Joanna Naczyńska SA Lucyna Morys - Magiera
Protokolant :	Judyta Jakubowska

po rozpoznaniu w dniu 29 stycznia 2021 r. w Katowicach

na rozprawie

sprawy z powództwa M. W. (1) i M. W. (2)

przeciwko (...) Spółce komandytowej w M.

o zapłatę

na skutek apelacji obu stron

od wyroku Sądu Okręgowego w Katowicach

z dnia 31 października 2019 r., sygn. akt II C 372/18

1) zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że:

a) zasądza od pozwanej na rzecz powodów solidarnie 50 000 (pięćdziesiąt tysięcy) złotych z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 11 kwietnia 2018 r.,

b) w pozostałej części powództwo oddala,

c) znosi wzajemnie koszty postępowania,

2) oddala apelację powodów w pozostałym zakresie,

3) znosi wzajemnie koszty postępowania apelacyjnego.

SSA Joanna Naczyńska	SSA Ewa Jastrzębska	SSA Lucyna Morys - Magiera
----------------------	---------------------	----------------------------

UZASADNIENIE

Powodowie M. W. (1) i M. W. (2) wnieśli o zasądzenie solidarnie na ich rzecz od pozwanej (...) Spółki komandytowej w M. kwoty 148.908,51 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 11 kwietnia 2018r. do dnia zapłaty oraz kosztami procesu.

Wskazali w uzasadnieniu, iż zawarli z pozwaną przedwstępną umowę nabycia nieruchomości, do zawarcia umowy przyrzeczonej nie doszło z winy pozwanej zatem powodom należy się zwrot podwójnego zadatku w wysokości 100.000 zł, a nadto zwrot poniesionych kosztów prac wykończeniowych w kwocie 48.908,51 zł.

Pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powodów solidarnie na rzecz pozwanej kosztów postępowania.

Zarzuciła, iż wypełniła wszystkie obowiązki wynikające z umowy przedwstępnej, a do zawarcia umowy przyrzeczonej nie doszło z winy powodów, nie było też podstaw do zwrotu powodom kosztów robót wykończeniowych, które wykonywali na własne ryzyko.

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 31 października 2019 r. Sąd Okręgowy w Katowicach:

1. zasądził od pozwanej na rzecz powodów solidarnie kwotę 26 100 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 10 lipca 2018 roku do dnia zapłaty;

2. oddalił powództwo w pozostałym zakresie;

3. zasądził od powodów solidarnie na rzecz pozwanej kwotę 3 222 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Ustalił w uzasadnieniu, iż w październiku 2017 r., powodowie zaznajomili się ze stanem wybudowanego już przez pozwaną domu mieszkalnego, jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej, położonego na nieruchomości pozwanej Spółki w M. przy ul.(...), dla której obecnie prowadzona jest księga wieczysta nr (...). Inwestycja była realizowana w oparciu

o projekt dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych z wbudowanymi garażami w zabudowie bliźniaczej z lutego 2016, opracowany przez Biuro (...) w M. mgr inż. D. M. i inż. S. D.. Wskazany projekt nie obejmował kwestii doprowadzenia do budynków energii elektrycznej, gazu i wody. Przyłącza energetyczne, gazowe i wodociągowe miały być wykonane według odrębnych projektów i postępowań. Decyzją Nr (...) z dnia 21 marca 2016 r., AB-II.6740.1.48.2016.WA Prezydent Miasta M., po rozpatrzeniu wniosku H. i Wspólnicy Sp. k. w M. (obecnie: Domy K. i Wspólnicy Sp.k.) -o pozwolenie na budowę z dnia

19 lutego 2016 r. zatwierdził przedmiotowy projekt budowlany i udzielił pozwolenia na budowę. Funkcję kierownika budowy sprawował A. S., posiadający uprawnienia budowlane w specjalności konstrukcyjno-budowlanej; inspektorem nadzoru inwestorskiego była K. T. uprawnienia budowlane w specjalności konstrukcyjno-budowlanej.

W dniu 3 listopada 2017r. strony zawarły umowę przedwstępną sprzedaży w/w nieruchomości, w której zobowiązały się zawrzeć umowę sprzedaży, w której sprzedający sprzeda w/w nieruchomości z dostępem do drogi głównej za cenę 399000 zł, a kupujący nieruchomość tą za w/w cenę kupi. W umowie przedwstępnej strony postanowiły, że umowa przyrzeczona sprzedaży zostanie zawarta w terminie do dnia 31 stycznia 2018r. Uzgodniły, że w terminie dwóch dni od zawarcia umowy przedwstępnej powodowie jako kupujący zapłacą przelewem na podany numer rachunku bankowego sprzedającemu czyli pozwanej Spółce tytułem zadatku kwotę 50.000 zł. Zapłata reszty ceny sprzedaży w kwocie 349000 zł miała

nastąpić w terminie do dwóch dni od dnia zawarcia umowy przyrzeczonej. W § 5 umowy przedwstępnej strony postanowiły, że w sytuacji, gdy nie dojdzie do zawarcia umowy przyrzeczonej sprzedaży:

- z winy sprzedającego, sprzedający zobowiązuje się do zwrotu w terminie 14 dni od daty wskazanej w § 3 zadatku w podwójnej wysokości wraz z należnymi odsetkami ustawowymi z tytułu zwłoki,

- w razie niewykonania umowy przez kupującego, sprzedający może bez wyznaczania terminu dodatkowego od umowy odstąpić i otrzymany zatek zachować,

- w razie niewykonania umowy z powodu nie będącego winą żadnej ze stron, sprzedający zwróci kupującemu zatek, a żądanie sumy zadatku dwukrotnie wyższej odpada.

Zgodnie z § 5 ust. 2 umowy przedwstępnej, w razie wykonania umowy przyrzeczonej sprzedaży, zatek miał ulec zaliczeniu na poczet ceny. W myśl § 6 ust.1 umowy przedwstępnej, wydanie nieruchomości kupującemu miało nastąpić w dniu zawarcia umowy przyrzeczonej sprzedaży. Zgodnie jednak z § 6

ust. 2 w/w umowy, do dnia wydania nieruchomości, pozwana zobowiązała się udostępnić nieruchomość w celu dokonywania prac wykończeniowych prowadzonych przez powodów. W myśl § 6 ust. 3 w dniu zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży, pozwana zobowiązała się wydać nieodpłatnie powodom posiadaną dokumentację techniczną nieruchomości. Zakres dokumentacji, miał być szczegółowo opisany w akcie notarialnym do umowy przyrzeczonej. W § 7 umowy przedwstępnej, pozwana zobowiązała się, że do terminu podpisania umowy przyrzeczonej zabudowany na nieruchomości budynek będzie posiadał pozytywną decyzję o legalnym użytkowaniu obiektu budowlanego, przed domem będzie położona kostka, uporządkuje działkę w obrębie nieruchomości, wykona ogrodzenie z siatki panelowej od strony ściany szczytowej na zewnętrznej części działki, skoryguje schody wewnętrzne łączące parter z poddaszem zgodnie ze sztuką budowlaną i zatwierdzonym projektem, wmontuje dwa okna dachowe

w pokoju nad garażem (okna zgodne ze specyfikacją projektową będą zakupione przez pozwaną, a powodowie zobowiązali się pokryć koszt montażu oraz zakupu), wmontuje wełnę izolacyjną na poddaszu, która została zakupiona ze środków własnych powodów, wykona studnię chłonną, zgodnie z zatwierdzonym projektem, wykona wentylację grawitacyjną łazienek zgodnie z przepisami budowlanymi, dokona modyfikacji węzła kanalizacyjnego w łazience na piętrze na zgodny z projektem i sztuką budowlaną, dokona modyfikacji wysokości posadzki w obrębie drzwi pomiędzy domem a garażem tak, aby możliwy był montaż drzwi zgodnie z przepisami budowlanymi, umożliwi montaż rolet okiennych zewnętrznych, oraz doprowadzi zasilanie do w/w oraz okien dachowych (płatne dodatkowo przez powodów). W § 8 umowy przedwstępnej, pozwana zobowiązała się zwrócić powodom różnicę w cenie zakupionych materiałów budowlanych w skład którego wchodzi wełna mineralna oraz folia paroizolacyjna, które zgodnie z podpisanym protokołem przekazane zostały pozwanej do wbudowania w dniu 28 października 2017r. Strony postanowiły, że zmiana

w/w umowy wymaga zachowania formy pisemnej pod rygorem nieważności Umowa przedwstępna została zmieniona aneksem nr (...) z dnia 6 grudnia 2017 r. (zmiana § 2 pkt 1) oraz aneksem nr (...) z dnia 31 stycznia 2018 r. w zakresie obejmującym zmianę § 3 pkt 1, a więc co do wydłużenia przez strony terminu zawarcia umowy przyrzeczonej do dnia 28 lutego 2018r. Powodowie uiszcili na rzecz pozwanej tytułem zadatku kwotę 50.000 zł.

W listopadzie 2017r. pozwana przekazała powodom projekt budowlany. Montaż licznika wody przez MPWiK odbył się w obecności powoda w dniu 18 grudnia 2017r. (k. 446). Powodowie na bieżąco wnosili wiele uwag do wykonywanych przez pozwaną prac, np., w e-mail z dnia 22 stycznia 2019r. Pozwana dokonywała stosownych poprawek.

Pismem z dnia 4 stycznia 2018 r., doręczonym 1 lutego 2018 r. pozwana zawiadomiła Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w M., że w dniu 2 stycznia została zakończona budowa budynków w M. przy ul. (...), działki nr (...) i przedłożyła oświadczenia kierownika budowy z dnia 2 stycznia 2018 r. skierowane do Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w M. o zakończeniu budowy na przedmiotowej nieruchomości. W dniu 13 lutego 2018 r. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w M. wydał zaświadczenie o zakończeniu robót budowlanych, z którego wynika, iż w związku z zawiadomieniem pozwanej o zakończeniu przedmiotowych robót budowlanych, przeprowadzono - w oparciu

o wskazane przepisy ustawy Prawo budowlane - postępowanie, w wyniku którego Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w M. nie zgłosił sprzeciwu do zgłoszenia. Na dzień 28 lutego 2018r.: zostało wykonane ogrodzenie z siatki panelowej od strony ściany szczytowej na zewnętrznej części działki. Siatka została jednak położona w taki sposób, że naruszała działkę sąsiada i wymagała korekty. Schody wewnętrzne łączące parter z poddaszem zostały skorygowane naprawa polegała na tym, że dołożono jeden stopień, każdy stopień został nadlany. Na koszt pozwanej Spółki zostały zamontowane dwa okna dachowe w pokoju nad garażem. Strony bowiem uzgodniły, że ten koszt – pomimo zapisu umowy przedwstępnej-pokryje pozwana, zamiast wykonania kostki brukowej, którą ostatecznie na swój koszt zobowiązali się położyć powodowie. Została zamontowana wełna izolacyjna na poddaszu, zakupiona ze środków powodów.

Na 28 lutego 2018r. była również studnia chłonna. Nie było jednak podłączenia listwowego od garażu, poprowadzonego do tej studni chłonnej od tyłu budynku; były rury wprowadzone do studni chłonnej natomiast od frontu nie było odwodnienia listwowego. Na w/w datę była wykonana wentylacja grawitacyjna łazienek. W protokole z dnia 29 stycznia 2018r. mistrz kominiarski stwierdził,

że przewody kominowe odpowiadają przepisom prawa budowlanego. (k. 445).

Do 28 lutego 2018r. został zmodyfikowany węzeł kanalizacyjny w łazience na piętrze. Została także wykonana modyfikacja wysokości posadzki w obrębie drzwi pomiędzy domem a garażem .Zostało zrobione to w ten sposób, że wycięto wieniec z konstrukcji zbrojeniowej, przy czym podłoga nie została ani zaizolowana styropianem, ani położona wylewka, więc całą instalacja zasilania wody do budynku i część przewodów elektrycznych w izolacji plastikowej była na wierzchu tak, że na 1 marca 2018r. na tej posadzce nie było możliwości posadzić drzwi , bowiem wymagała zaizolowania i wylania wylewki. Na 28 lutego 2018r. były zamontowane rolety okienne zewnętrzne i doprowadzono zasilanie

do nich oraz okien dachowych. Za montaż rolet zapłacili powodowie. Na dzień

28 lutego 2018r. strony rozliczyły różnicę w cenie zakupu wełny mineralnej i folii paroizolacyjną, których zakup sfinansowali powodowie, a które zgodnie

z podpisanym protokołem przekazane zostały sprzedającemu do wbudowania w dniu 28 października 2017r. Na spotkaniu w dniu 26 lutego 2018r. strony zgodnie postanowiły, by termin zawarcia umowy przyrzeczonej przesunąć na 9 marca 2018r., by pozwana mogła zakończyć prace. W dniu 1 marca 2018r. pozwana rozpoczęła, na podstawie pozwolenia na budowę z dnia 28 lutego 2018r., budowę wewnętrznej instalacji gazowej – między innymi w przedmiotowy budynek-z odcinkami instalacji prowadzonej w ziemi (k. 433-434, k.613). Prace te zostały zakończone w dniu 5 marca 2018r. protokołem sprawdzenia wykonanej instalacji gazowej (k. 599).

Powódka skontaktowała się telefonicznie z kancelarią notarialną celem uzgodnienia u notariusza terminu zawarcia umowy przyrzeczonej, ostatecznie ustalając termin zawarcia umowy przyrzeczonej na dzień 12 marca 2018r. Do zawarcia umowy przyrzeczonej w w/w dniu jednak nie doszło, bo w międzyczasie, miało miejsce zalanie garażu w budynku, który mieli nabyć powodowie- na skutek mrozów doszło do rozerwania licznika wody w w/w garażu. Dzień wcześniej rozerwaniu uległ licznik wody w garażu sąsiedniego domu (bliźniaka). Powodowie wiadomością e-mail z dnia 5 marca 2018r. oświadczyli pozwanej, że odstępują od umowy przedwstępnej. Jako przyczynę odstąpienia wskazali niedotrzymanie warunków w/w umowy, tj. pkt 1 aneksu nr (...) do umowy przedwstępnej i wskazali, że garaż został dwukrotnie zalany, a suszenie powinno być dokonane przez profesjonalną firmę. Zazaczyli, że dom jest po dwukrotnym zalaniu, a zatem jego stan zmienił się w stosunku do czasu, w którym miała być spisana umowa przedwstępna. Wiadomość e-mail zakończyli stwierdzeniem: "W związku z tym prosimy abyście Państwo się zastanowili jak możemy się rozstać. Czekamy na propozycję z Państw strony do wtorku" (k.82) Pozwana wiadomością e-mail z dnia 5 marca 2018r., poinformowała powodów ,że zajdzie konieczność osuszania budynku, pytała o zgodę powodów na skucie płytek w pomieszczeniu garażowym. Wskazała, że firma osuszająca okres osuszania określa na 7-10dni. Zazaczyła, że brak odpowiedzi potraktuje jako zgodę.(k.83). W wiadomości

e-mail z dnia 6 marca 2018r. pozwana wskazała, że instalacja wodna była zabezpieczona wełną mineralną, a pomieszczenie było dogrzewane grzejnikiem. Poinformowała powodów, że firma zajmująca się osuszaniem pomieszczeń już usuwa skutki zalania. Zaproponowała obniżenie ceny sprzedaży nieruchomości do 389000 zł. Jednocześnie wskazała, że z uwagi na długość cyklu suszenia,

zawarcie umowy przyrzeczonej możliwe będzie nie wcześniej niż 29 marca (k. 84).

Strona pozwana na swój koszt osuszyła w/w nieruchomość. Pomiary wilgotności dokonane w dniu 29 marca 2018r. wskazały na bardzo niskie zawilgocenie ścian oraz wylewki (k. 311-k-314). W wiadomości e-mail z dnia 26 marca 2018r. pozwana wezwała powodów do stawiennictwa w kancelarii notarialnej w dniu 29 marca 2018r. celem podpisania umowy przyrzeczonej (k.306). W wiadomości e-mail z dnia 27 marca 2018r. powodowie wskazali, że informacja o akcie notarialnym drogą e-mail jest dla nich nie do przyjęcia, podnosząc, że nie otrzymali zawiadomienia na piśmie oraz wskazując, że wyjeżdżają na Święta do rodziny. Jednocześnie zastrzegli: "Na przyszłość bardzo proszę o poinformowanie nas o ustalonym terminie z czternastodniowym wyprzedzeniem (...)"-k. 307.

W piśmie z dnia 27 marca 2018r, doręczonym pozwanej dnia 3 kwietnia 2018r., powodowie złożyli oświadczenie o odstąpieniu od umowy przedwstępnej wskazując na niewywiązanie się pozwanej z w/w umowy w wyznaczonym na 28 lutego 2018r. terminie. Zażądali zapłaty zadatku w podwójnej kwocie, tj.

100.000 zł, a nadto kwoty 52.395,30zł tytułem poniesionej szkody, na którą składają się poczynione przez nich w w/ w budynku inwestycje (k.88-k.88v). Zawiadomieniem z 27 marca 2018 r., doręczonym powodom dnia 10 kwietnia 2018r., pozwana wezwała powodów do osobistego stawiennictwa w dniu

17 kwietnia 2018 r. w kancelarii notarialnej celem podpisania umowy przyrzeczonej wynikającej z umowy przedwstępnej z dnia 3 listopada 2017r. (k.309-310). Na w/w termin powodowie nie stawili się. W dniu 20 kwietnia 2018r. wniesli pozew w niniejszej sprawie, datowany na 17 kwietnia 2018r. Pismem z dnia 11 maja 2018 r., pozwana odniosła się do korespondencji od powodów z dnia 5 marca 2018r. oraz 27 marca 2018r. i odstąpiła od umowy przedwstępnej, wyznaczając na 8 czerwca 2018r. odbiór nieruchomości znajdujące się

w posiadaniu powodów.(k.317-320). Od listopada 2017 r. powodowie byli bowiem w posiadaniu objętej pozvem nieruchomości-otrzymali do niej klucze i w tym czasie prowadzili w obiekcie prace wykończeniowe, m. in. instalując piec centralnego ogrzewania wraz z instalacją co, rolety zewnętrzne, alarm, kominek. W dniu 8 czerwca 2018r. doszło do spotkania stron. Pozwana potwierdziła nakłady poczynione przez powodów, podpisując im protokół z dnia 8 czerwca 2018r. (k.557).W w/w protokole wskazano, że zgodnie z zamówieniem powodów, pozwana Spółka zakupiła i zamontowała drzwi antywłamaniowe do budynku. Wydatki tego strony nie rozliczyły. Powodowie pomimo, że na w/w spotkanie stawili się ze swym pełnomocnikiem, odmówili podpisania protokołu i sporządzenia inwentaryzacji prac wykonanych przez pozwaną. Podczas w/w spotkania powodowie zwrócili pozwanej klucze do drzwi wejściowych w/w nieruchomości zakupionych przez pozwaną na ich zlecenie (k.321-325). Projekt budowlany, który otrzymali od pozwanej, nie został jej przez powodów zwrócony. Powodowie złożyli go do akt niniejszej sprawy. W dniu 3 lipca 2018 r. pozwana Spółka sprzedała sąsiedni dom - bliźniak w M. przy ul. (...). W grudniu 2018r. dokonała sprzedaży nieruchomości, objętej umową przedwstępną stron.

Stan faktyczny sąd pierwszej instancji ustalił w oparciu o dowody z odpisów: umowy przedwstępnej sprzedaży z 3.11.2017 (k. 85-86) wraz z aneksami nr (...) (k. 87-87 v.), oświadczenia powodów o odstąpieniu od umowy z 27.03.2018 z dowodem doręczenia (k. 88-88 v.) wiadomości e-mail z 9.04.2018 (k. 82), oryginału projektu budowlanego Biura (...) z lutego 2016r., odpisów: umowy nr (...) k. 29, faktur, dowodów wpłat, potwierdzeń przelewów, k. 30-34, umowy nr (...) k.35, potwierdzeń wykonania przelewów i faktur k. 36-46, umowy nr (...) z dnia 23.11.2017r. k. 47-51, polisy i wniosku k. 52, potwierdzenia przelewu k. 53, potwierdzenia wykonania usługi remontowo- budowlanej z dnia 08.12.2017r. k. 54, dowodu wpłaty i faktury k. 54 verte-55 verte, protokołu przekazania materiałów z dnia 26.10.2017r. k. 56, faktury k. 57, wydruku wiadomości e-mail k. 58, odpisu projektu akt notarialnego k. 59-62, wydruków korespondencji e-mail k. 80-84, internetowych wydruków ofert sprzedaż nieruchomości k. 89-112 ,wydruków wiadomości e-mail k. 196-200, odpisu aktu notarialnego z dnia 17.04.2018r. k. 205-207, wydruku wiadomości e-mail z dnia 02.11.2017r. k. 255-262, odpisu umowy o roboty budowlane z dnia 02.01.2017r. k. 263-265, odpisów decyzji Prezydenta Miasta M. z dnia 07.08.2017r. k. 266 i z dnia 21.03.2016r. k. 273-275, odpisu dziennika budowy k.276-287, zawiadomienia o terminie zakończenia robót budowlanych z dnia 04.01.2018r. k. 288, oświadczenia kierownika budowy o zakończeniu budowy z dnia 02.01.2018r. k. 289, oświadczenia A. S. z dnia 02.01.2018r. k. 290, zaświadczenia

o zakończeniu robót budowlanych z 13.02.2018r. k. 292, projektowej charakterystyki energetycznej budynku k. 293-301, wydruku wiadomości e-mail k. 302-308, odpisu pisma pozwanej do powodów z dnia 27.03.2018r. z dowodem doręczenia k. 309-310, kopii protokołu z pomiarów wilgotności k. 311-314, odpisu pisma pozwanej do powodów z dnia 11.05.2018r. z dowodem nadania k. 317-319, odpisów protokołu przekazania nieruchomości z dnia 08.06.2018r. k. 321-323 oraz załącznika do w/w protokołu -inventaryzacji k. 324-325, odpisu świadectwa charakterystyki energetycznej budynku k. 326-331, wydruku wiadomości e-mail k. 377 oraz wydruków wiadomości sms k. 378-379, e-mail

i wiadomości sms k. 380-384, wydruków danych technicznych stolarki okiennej i bramy garażowej k. 409-418, kopii projektowanej charakterystyki energetycznej budynku k. 419-423, odpisu pisma powódki do Prezydenta Miasta M. z 21.09.2018r. oraz decyzji Prezydenta z dnia 28.02.2018r.

k. 432-435, odpisów pism Powiatowego Inspektoratu Nadzoru Budowlanego

w M. z dnia 13.09.2018r. k. 436-437, odpisu protokołu odbioru kominów 29.01.2018r. k. 445, kopii protokołu z dnia 18.12.2017r. dotyczącego wodomierza k. 446, odpisu protokołu inventaryzacji dnia 08.06.2018r., k. 557, odpisów pisma (...) Sp. z o. o. z dnia 23.02.2018- powiadomienia o zakończeniu realizacji przyłączenia do sieci gazowej k. 597- 598, protokołu z dnia 05.03.2018r. sprawdzenia wykonanej instalacji gazowej

k. 599, zdjęć instalacji oraz map k.667, odpisu pisma Prezydenta Miasta K. z dnia 11.09.2019r. do powódki k. 666, odpisu umowy z 14.11.2017r. k. 600, protokołu odbioru robót i montażu stolarki otworowej k. 601, faktur Vat k. 602-604, kopii zawiadomienia o terminie rozpoczęcia robót budowlanych dotyczących budowy wewnętrznej instalacji gazowej z dnia 01.03.2018r.

k. 613, kopii umowy o przyłączy do sieci gazowej z dnia 04.08.2016r. k. 622-623, dokumentacji zdjęciowej k. 129-138, płyta CD k. 139 oraz k. 390-408 31, zeznań świadków: D. B., B. B., A. S., P. P.-zapis dźwięku i obrazu- płyta CD k.478, transkrypcja zeznań k.489-534, zeznań powoda M. W. (2)- dźwięku i obrazu-płyta CD k.554, transkrypcja zeznań k.562-591, zeznań powódki M. W. (1)- zapis dźwięku i obrazu płyta CD k.627, transkrypcja zeznań k. 629-640, zeznań komplementariusza pozwanej Spółki- (...) - zapis dźwięku i obrazu płyta CD k. 627, transkrypcja zeznań k. 640-663.

Dowodom z dokumentów sąd pierwszej instancji dał wiarę, bowiem ich wiarygodność nie budzi wątpliwości. Dowodom z osobowych źródeł dowodowych sąd ten dał wiarę w zakresie niesprzecznym z w/w dokumentami. Oddalił natomiast wnioski powodów o dopuszczenie dowodu z nagrań, albowiem powodowie nie uprzedzili nagrywanej E. K., że czynią takie nagrania.

W ocenie sądu pierwszej instancji, takie zachowanie powodów było nieetyczne, a sąd ten nie będzie promował działań nieetycznych. Oddalił też wnioski dowodowe powodów w przedmiocie dopuszczenia dowodów z opinii biegłych, albowiem dowody te – na zgłaszane przez powodów okoliczności-nie były istotne dla rozstrzygnięcia sprawy.

Zdaniem sądu pierwszej instancji powództwo było częściowo zasadne.

W ocenie sądu pierwszej instancji strony ustnie ustalił termin zawarcia umowy przyrzeczonej na dzień 9 marca 2018r.

Podkreślił ten sąd, że – jak wynika z ustalonego stanu faktycznego -nie było to jedyne ustne ustalenie stron, stanowiące odstępstwo od umowy przedwstępnej, pomimo brzmienia jej §9 ust.3. Powódka skontaktowała się telefonicznie z kancelarią notarialną celem uzgodnienia terminu u notariusza, ostatecznie ustalając termin zawarcia umowy przyrzeczonej na dzień 12 marca 2018r. Do zawarcia umowy przyrzeczonej w w/w dniu jednak nie doszło, bo w międzyczasie, wskutek rozerwania wodomierza w budynku, który mieli nabyć powodowie, doszło do zalania i zaszła konieczność osuszania budynku. Postępowanie dowodowe wykazało, że brak podstaw, by pozwaną obciążyć winą za w/w zalanie. Wodomierz nie pochodził bowiem od pozwanej, był montowany przez MPWiK, a zatem pozwana nie odpowiada ani za jakość wodomierza, ani za ewentualne nieprawidłowości w jego montażu. Pozwana zabezpieczyła rury instalacji wodociągowej wełną mineralną. Powodowie mieli swobodny dostęp do budynku i jeśli uważali, że wodomierz wymaga lepszego zabezpieczenia niż owinięcie go swetrem, (co zrobił powód), mogli to uczynić. Jeśli

zatem uznać, że przyczyną rozerwania wodomierza był brak jego zabezpieczenia przed niską temperaturą, to należy stwierdzić, że winę za rozerwanie wodomierza, a zatem także za zalanie nieruchomości, ponoszą zarówno powodowie, jak i pozwana Spółka. Wymaga jednak zaakcentowania, że kwestia zabezpieczenia wodomierza nie była objęta umową przedwstępną. Wodomierz został zresztą zamontowany już po zawarciu umowy przedwstępnej. Art. 394 § 1 kc stanowi, że 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 § 5 ust. 1 lit a i b umowy przedwstępnej, strony znaczenie zadatku uregulowały w sposób zgodny z w/w przepisem. W oświadczeniu z dnia

27 marca 2018r. o odstąpieniu od umowy, powodowie wskazali: "w związku z niewywiązaniem się przez Państwa z umowy przedwstępnej (...) w wyznaczonym na dzień 28 lutego 2018r. drugim terminie zgodnie z aneksem do umowy przedwstępnej z dnia 31 stycznia 2018r. odstępujemy od zawartej z Państwem umowy przedwstępnej z dnia 3 listopada 2017r." Podkreślił sąd pierwszej instancji, że upływ terminu do zawarcia umowy przyrzeczonej nie powoduje, że strony są zwolnione z obowiązków obligacyjnych. Sytuację prawną po upływie terminu do zawarcia umowy przyrzeczonej strony uprawnionej reguluje przepis art. 390 k.c. Także po upływie tego terminu strony powinny podejmować czynności umożliwiające zawarcie umowy przyrzeczonej z konsekwencjami

z art. 394 § 1 k.c. Dopóki bowiem nie nastąpi rozwiązanie umowy przedwstępnej, jej wygaśnięcie, istnieje obowiązek zawarcia umowy przyrzeczonej. Zdaniem

sądu pierwszej instancji oświadczenie powodów o odstąpieniu od umowy nie uwzględnia zatem faktu, że strony zgodnie ustaliły przesunięcie terminu zawarcia umowy przyrzeczonej na 9 marzec 2019r, a powódka uzgodniła w kancelarii notarialnej termin w tym celu na 12 marzec 2019r. Już z tego względu, oświadczenie powodów o odstąpieniu od umowy należy uznać za nieskuteczne. Nadto w w/w oświadczeniu powodowie nie sprecyzowali, z jakich konkretnie postanowień umowy przyrzeczonej nie wywiązała się pozwana Spółka. Niewykonanie umowy w rozumieniu art. 394 § 1 k.c. może polegać na świadczeniu rzeczy niewłaściwej jakości. Tym niemniej winien to być brak jakościowy powodujący, że świadczenie tak daleko odbiega od kryteriów określających wykonanie zobowiązania (art. 354 k.c.), że zachodzi sytuacja niewykonania umowy. Zdaniem sądu pierwszej instancji skoro – jak już wskazano- oświadczenie powodów o odstąpieniu od umowy przedwstępnej jest bezskuteczne, powodowie nie mają podstaw, by domagać się od pozwanej dwukrotności uiszczzonego zadatku, czyli kwoty 100.000 zł. Należy natomiast stwierdzić, że pozwana Spółka pismem z dnia 11 maja 2018r. skutecznie odstąpiła od umowy przedwstępnej, zważywszy, że powodowie nie stawili się na termin zawarcia umowy przyrzeczonej w dniu 17 kwietnia 2018r. Pozwana na podstawie art. 394 § 1 kc ma zatem prawo zachować zadatek, jaki uiścili jej powodowie.

Zdaniem sądu pierwszej instancji powodowie byli posiadaczami zależnymi w dobrej wierze, albowiem umowa przedwstępna zapewniała im dostęp do nieruchomości, którą zamierzali nabyć. Pozwana Spółka w § 6 umowy przedwstępnej zobowiązała się udostępnić im nieruchomość by powodowie mogli dokonywać w niej prac wykończeniowych. Powodowie z takiej możliwości skorzystali, dokonując nakładów. Komplementariusz pozwanej Spółki (...) potwierdziła nakłady poczynione przez powodów, podpisując protokół z dnia

8 czerwca 2018r. (k.557). Umowa stron nie regulowała jednak zasad rozliczenia poczynionych przez powodów nakładów na nieruchomość będącą własnością pozwanej na wypadek, gdyby do zawarcia umowy przyrzeczonej nie doszło. Zgodnie z art. 226 § 1k.c samoistny posiadacz w dobrej wierze może żądać zwrotu nakładów koniecznych o tyle, o ile nie mają pokrycia w korzyściach, które uzyskał z rzeczy. Zwrotu innych nakładów może żądać o tyle, o ile zwiększają wartość rzeczy w chwili jej wydania właścicielowi. Jednakże gdy nakłady zostały dokonane po chwili, w której samoistny posiadacz w dobrej wierze dowiedział się o wytoczeniu przeciwko niemu powództwa o wydanie rzeczy, może on żądać zwrotu jedynie nakładów koniecznych. W myśl art. 230 k.c., przepisy dotyczące roszczeń właściciela przeciwko samoistnemu posiadaczowi o wynagrodzenie za korzystanie z rzeczy, o zwrot pożytków lub o zapłatę ich wartości oraz

o naprawienie szkody z powodu pogorszenia lub utraty rzeczy, jak również przepisy dotyczące roszczeń samoistnego posiadacza o zwrot nakładów na rzecz, stosuje się odpowiednio do stosunku między właścicielem rzeczy a posiadaczem zależnym, o ile z przepisów regulujących ten stosunek nie wynika nic innego.

W ocenie sądu pierwszej instancji zgromadzony w sprawie materiał dowodowy wskazuje, że powodowie dokonali nakładów na nieruchomości pozwanej jako posiadacze zależni w dobrej wierze. Bezsporne bowiem było, że posiadanie nieruchomości zyskali na podstawie umowy przedwstępnej, a nakładów dokonali przed odstąpieniem od umowy przez pozwaną Spółkę. Żaden z dokonanych przez powodów nakładów na nieruchomości pozwanej, nie jest zdaniem sądu pierwszej instancji nakładem koniecznym. Przedmiotem umowy stron nie była bowiem nieruchomość wykończona "pod klucz", a w stanie surowym zamkniętym. Pozwana Spółka wybudowała budynek, który zamierzała zbyć, a nie wykorzystywać na swe cele mieszkalne. Nakłady, jakie czyni powodowie, a nie zostały rozliczone między stronami, albo zmierzały do ulepszenia rzeczy, albo do nadania jej cech pożądaných przez powodów. Tym samym, były to "inne nakłady" w rozumieniu art. 226 k.c. § 1 k.c. w zw. z art. 230 k.c. W myśl tych przepisów, zwrotu tych nakładów powodowie mogą żądać zatem o tyle, o ile zwiększają wartość rzeczy w chwili jej wydania właścicielowi. Niewątpliwie zwiększały wartość nieruchomości w dacie jej zwrotu pozwanej, a za taką datę należy uznać datę zwrotu kluczy do budynku przez powodów, czyli dzień 8 czerwca 2018r., nakłady w postaci:

- pieca centralnego ogrzewania wraz z armaturą i kaloryferami o łącznej wartości 18.000 zł,
- rolet zewnętrznych sterowanych elektronicznie o wartości 8.100 zł.

Wobec tego, pozwana winna zwrócić powodom równowartość w/w nakładów w kwocie 26.100 zł.

Powodowie, a na nich-w myśl art.6 k.c., spoczywał ciężar dowodu w tym zakresie, nie wykazali, by nakłady w postaci kominka z zabudową, szpalet okiennych, instalacji alarmowej, czy położenia płytek w kotłowni (bo w garażu zostały skute po zalaniu, a zatem na 8 czerwca 2018r. nie mogły być rozliczane), zwiększały wartość rzeczy w chwili jej wydania właścicielowi. Wzrostu tej wartości powodowie nie mogą upatrywać w różnicy pomiędzy ceną, za jaką pozwana sprzedała ostatecznie sporną nieruchomość, a ceną w/w nieruchomości z umowy przedwstępnej z dnia 3 listopada 2017r. Określenie ceny sprzedaży jest bowiem zawsze wynikiem pertraktacji stron danej umowy. Brak podstaw, by powodowie co do zasady mogli domagać się od pozwanej zwrotu kosztów wykonania projektu kuchni, projektu łazienki na dole czy postawienia ścianki działowej kuchnia/salon i podniesienia nadproża w łazience na dole wraz ze ścianką działową. Odnośnie nakładu w postaci waty izolacyjnej i folii, należy podkreślić, że powód zeznając wyraźnie stwierdził, że koszt ten został między stronami rozliczony.

Kierując się powyższym, sąd pierwszej instancji uwzględnił żądanie powodów co do kwoty 26.100 zł z odsetkami od dnia doręczenia odpisu pozwu, w pozostałej części powództwo oddalił jako nieuzasadnione. O kosztach orzekł na mocy art. 100 k.p.c.

Od wyroku tego wniosły apelację obie strony.

Powodowie zaskarżyli wyrok w punktach 2 i 3. Domagali się zmiany wyroku i uwzględnienia powództwa w całości oraz zwrotu kosztów procesu za obie instancje, ewentualnie domagali się uchylenia wyroku w zaskarżonej części i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania.

Zaskarżonemu wyrokowi zarzucili:

- 1) naruszenie prawa procesowego tj. art. 212 i 217 k.p.c. poprzez ich błędne zastosowanie i oddalenie wniosku powodów o dopuszczenie dowodu z nagrania rozmowy z pozwaną oraz wykonawcą budynku w dniu 26 lutego 2018r. na okoliczność treści tej rozmowy, co miało wpływ na dokonanie przez sąd ustaleń w tym zakresie przez strony,
- 2) naruszenie prawa procesowego tj. art. 233 § 1 k.p.c. przez niczym nie poparte przyjęcie, że zalanie przedmiotowego budynku było wynikiem wadliwego zamontowania licznika wody, podczas gdy było to spowodowane zaniedbaniem osoby, która zobowiązała się zabezpieczyć licznik przez zamrażaniem,

3) naruszenie prawa procesowego tj. art. 217 k.p.c. poprzez ich błędne zastosowanie i oddalenie wniosku powodów o dopuszczenie dowodu z opinii biegłych skoro przyjąć, że wiążące prawnie są ustalenia poczynione między stronami na spotkaniu w dniu 26 lutego 2018r. to relewantne prawnie

dla rozstrzygnięcia będzie ustalenie czy powierzchnia budynku była zgodna

z powierzchnią podawaną w ofercie, czy było zachowane bezpieczeństwo użytkowania schodów wewnętrznych oraz charakterystyka energetyczna budynku jest zgodna z prawdziwymi właściwościami materiałów podawanych w ofertach,

4) naruszenie przepisów prawa materialnego, a to art. 433, 474, 390, 394, 60, 61, 65 k.c. przez ich błędne zastosowanie sprowadzające się do przyjęcia, że mimo złożenia dwóch pism o odstąpieniu od umowy mieli oni zamiar zawarcia umowy przyrzeczonej,

5) naruszenie przepisów prawa materialnego, a to art. 230, 226 405 k.c. przez ich błędne zastosowanie sprowadzające się do przyjęcia, że powodowie nie dokonali nakładów koniecznych i że nie należy się im zwrot tych nakładów.

Pozwana zaskarżyła wyrok w części uwzględniającej powództwo. Domagała się zmiany wyroku i uwzględnienia powództwa oraz zasądzenia kosztów procesu za obie instancje.

Zaskarżonemu wyrokowi zarzuciła:

1) naruszenie przepisów postępowania, tj. art. 233 k.p.c. poprzez przekroczenie zasady swobodnej oceny dowodów

- poprzez przyjęcie, że strony nie uregulowały zasad rozliczania poczynionych przez strony nakładów, podczas gdy powodowie robili to na własne ryzyko,

- nakłady zostały dokonane za zgodą właściciela, podczas gdy były one bez zgody pozwanej,

2) naruszenie prawa materialnego, tj. art. 230 k.c. i art. 226 k.c. przez przyjęcie, że powodowie mieli skuteczne względem właściciela prawo do posiadania nieruchomości, a nadto, że nakłady za które domagając się zwrotu zwiększały wartość nieruchomości, podczas gdy stanowiły one nakład zbytkowny, nie zwiększały wartości nieruchomości, spełniały jedynie upodobania powodów i nie przełożyły się na cenę sprzedaży nieruchomości, która była sprzedawana w stanie deweloperskim.

Sąd Apelacyjny zważył co następuje:

Apelacja pozwanej jest zasadna w całości, natomiast apelacja powodów w części dotyczącej zwrotu wpłaconego zadatku, w pozostałej części na uwzględnienie nie zasługiwała.

Jeśli idzie o poczynione przez sąd pierwszej instancji ustalenia faktyczne poczynione na podstawie dokumentów szczegółowo wskazanych w treści uzasadnienia to ustalenia te Sąd Apelacyjny podzielił i uznaje za własne. Podzielić też należy ustalenia poczynione na podstawie zeznań przesłuchanych w sprawie świadków, chociaż nie miały one istotnego znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy, bowiem najistotniejsze znaczenie miała umowa stron oraz ustne uzgodnienia między stronami.

Natomiast, w ocenie Sądu Apelacyjnego, z prawidłowo poczynionych ustaleń faktycznych wyciągnął sąd pierwszej instancji błędne i niewłaściwe wnioski.

Jeśli idzie o apelację powodów, to jest ona zasadna częściowo. Błędnie bowiem przyjął w okolicznościach niniejszej sprawy sąd pierwszej instancji, że winę za nie zawarcie umowy przyrzeczonej ponoszą powodowie, co doprowadziło sąd pierwszej instancji do błędnego wniosku, że pozwana może zatrzymać otrzymany przez powodów zadatek.

Istotnie strony zawierając umowę przedwstępną strony ustaliły w § 9 ust. 3,

że zmiana umowy następować będzie w formie pisemnej pod rygorem nieważności, a termin zawarcia umowy przyrzeczonej uzgodniły, po zmianie aneksem nr. (...) z dnia 31 stycznia 2018r., na dzień 28 lutego 2018r, jednakże w wyniku porozumienia zgodnie ustaliły, że przedłużają termin zawarcia umowy przyrzeczonej do dnia 9 marca 2018r. Okoliczność tę potwierdziły obie strony umowy. Powód przesłuchany na rozprawie w dniu 10 kwietnia 2019r. (k 551) przyznał, iż termin zawarcia umowy przyrzeczonej strony ustnie przedłużyły do dnia 9 marca 2018r., nie chciały już dokonywać tych zmian na piśmie ale podjęły zgodną decyzję o zmianie terminu. Nadto z zebranego w sprawie materiału dowodowego wynika, że powódka ustaliła u notariusza termin na zawarcie umowy przyrzeczonej na dzień 12 marca 2018r. Wprawdzie w umowie strony wskazały, że wszelkie zmiany umowy następują w formie pisemnej pod rygorem nieważności, jednakże z mocy art. 73 § 1 k.c. czynność dokonana bez zachowania formy pisemnej jest nieważna tylko wtedy gdy ustawa przewiduje rygor nieważności, nie dotyczy to więc zawartej na piśmie umowy przedwstępnej zawartej przez strony. Podsumowując, skoro obie strony przyznały, że przedłużyły termin zawarcia umowy przyrzeczonej do 9 marca 2018r., to termin ten wiązał strony.

Do zawarcia przyrzeczonej umowy nie doszło, z prawidłowo poczynionych przez sąd pierwszej instancji ustaleń faktycznych wynika, iż przed terminem zawarcia umowy doszło do rozerwania znajdującego się w garażu licznika na wodę i zalania budynku, który trzeba było osuszyć. Ze znajdujących się w aktach dokumentów wynika, iż powodowie od umowy odstąpili wysyłając pozwanej wiadomość mailową w dniu 5 marca 2018r. (k 82) oraz pismo z dnia 27 marca 2018r. (k 88).

I w pierwszym i w drugim piśmie powodowie powoływali się na niedotrzymanie terminu umowy oraz na fakt zalania budynku. Nie wskazywali innych przyczyn odstąpienia od umowy. Dlatego też nie było podstaw, ani przed sądem pierwszej instancji ani przed Sądem Apelacyjnym, do dopuszczania dowodu na okoliczność czy powierzchnia budynku była zgodna z powierzchnią podawaną w ofercie,

czy było zachowane bezpieczeństwo użytkowania schodów wewnętrznych

oraz czy charakterystyka energetyczna budynku jest zgodna z prawdziwymi właściwościami materiałów podawanych w ofertach, skoro nie te wady były przez powodów podawane jako podstawa odstąpienia od zawarcia umowy przyrzeczonej. Istotą rozstrzygnięcia w sprawie jest bowiem ustalenie czy istniały podstawy do odstąpienia od zawarcia umowy przyrzeczonej wskazane w piśmie powodów, w którym od umowy odstąpili, a nie poszukiwanie istnienia jakichś innych jeszcze przyczyn, które mogłyby skłonić powodów do odstąpienia od zawarcia umowy kupna domu. Dlatego też wniosku o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego zawartego w apelacji Sąd Apelacyjny nie uwzględnił albowiem dowód ten nie jest istotny dla rozstrzygnięcia sprawy.

Wprawdzie powodowie nie mogli powoływać się na nie zawarcie umowy przyrzeczonej do dnia 28 lutego 2018r., bowiem termin ten przedłużono do dnia

9 marca 2018r., a nawet powódka uzgodniła termin zawarcia umowy u notariusza w dniu 12 marca 2018r., a istotnie pierwsze pismo o odstąpieniu od umowy powodowie wysłali w dniu 5 marca 2018r., czyli przed upływem terminu do zawarcia umowy, to wskazać trzeba, że terminu ustalonego ustnie na dzień

9 marca 2018r., a nawet terminu ustalonego u notariusza wstępnie na dzień

12 marca 2018r., pozwana nie mogła dochować, bowiem nastąpiło zalanie nieruchomości i trzeba było ją osuszyć. Nie można natomiast zarzucić powodom, że nie chcieli kupić nieruchomości po zalaniu, przed jej gruntownym osuszeniem i sprawdzeniem czy i jakie szkody takie zalanie wyrządziło, bądź też czekać dłuższy czas na osuszenie budynku. Z poczynionych ustaleń wynika, iż pozwana była gotowa zawrzeć umowę kupna – sprzedaży dopiero w dniu 17 kwietnia 2018r., a zatem długo po ustalonym terminie. Nie można wobec tego podzielić zarzutów pozwanej, że za nie zawarcie umowy przyrzeczonej ponoszą odpowiedzialność wyłącznie powodowie. Przyjęcie stanowiska, że ustalenie terminu zawarcia umowy przyrzeczonej nie ma w ogóle żadnego znaczenia, doprowadziłoby do sytuacji, w której pozwani, podobnie jak powodowie, mogliby żądać zawarcia umowy przyrzeczonej nawet po kilku latach od upływu ustalonego w umowie przedwstępnej terminu. W ocenie Sądu Apelacyjnego nie taki był cel ustalenia w umowie przedwstępnej terminu zawarcia umowy przyrzeczonej. Zatem niemożność zawarcia umowy przyrzeczonej w ustalonym terminie dawało podstawy do odstąpienia od umowy. Jak ustalono do zawarcia umowy przyrzeczonej w terminie ustalonym ustnie przez strony nie doszło z powodu wcześniejszego rozerwania licznika wody i zalania domu. Zatem istotne w tym stanie rzeczy jest ustalenie z czyjej winy doszło do rozerwania licznika wody. Obie strony przerzucały na siebie

odpowiedzialność za rozerwanie licznika, jednakże swoich zarzutów w tym przedmiocie nie udowodniły. W tym stanie rzeczy, zdaniem Sądu Apelacyjnego, należało podzielić więc stanowisko sądu pierwszej instancji, iż żadna ze stron odpowiedzialności za to zdarzenie nie ponosi. Licznik był własnością wodociągów, nie wiadomo jaka w istocie była przyczyna jego rozerwania, nie zostało wykazane, że powodem tego była jedynie niska temperatura otoczenia, bo podkreślić trzeba, że rozerwanie licznika nastąpiło już w marcu, kiedy z reguły temperatury nie są już ekstremalnie niskie, nadto wodomierz nie był zamontowany na zewnątrz, a w garażu,

a w wielu budynkach wodomierze są zamontowane w nieogrzewanych garażach czy piwnicach i nie zostają rozerwane w zimie. Nadto strony twierdziły,

że pomieszczenie, którym był licznik było dogrzewane grzejnikiem.

W okolicznościach niniejszej sprawy nie sposób obciążyć którejkolwiek ze stron winą za rozerwanie licznika wody. Skoro natomiast przyczyną nie zawarcia umowy przyrzeczonej w terminie było zalanie domu z powodu rozerwania licznika, należy przyjąć, że żadna ze stron nie ponosi winy za nie zawarcie umowy przyrzeczonej. W § 3 tiret 3 zawartej przez strony umowy, strony uzgodniły, iż w razie niewykonania umowy z powodu nie będącego winą żadnej ze stron sprzedający zwróci zadatek kupującemu, a żądanie zwrotu zadatku w sumie dwukrotnie wyższej odpada.

Zatem, w ocenie Sądu Apelacyjnego powodowie mają prawo żądać zwrotu wpłaconego zadatku w kwocie 50.000 zł. Wyrok w tej części należało więc zmienić na mocy art. 386 § 1 k.p.c. i zasądzić od pozwanej na rzecz powodów 50.000 zł. Odsetki zasądzono na mocy art. 455 k.c. od dnia następnego po upływie

7 dniowego terminu wyznaczonego w wezwaniu do zapłaty doręczonego pozwanej w dniu 3.4.2018r. W pozostałym zakresie apelacja powodów w tej części na uwzględnienie nie zasługiwała i należało ją oddalić, nie było bowiem podstaw do podzielenia twierdzeń powodów, że do zawarcia umowy przyrzeczonej nie doszło z winy pozwanej.

Niezasadna jest także apelacja powodów w części dotyczącej żądania zwrotu poczynionych na nieruchomości nakładów, zasadna jest zaś w całości apelacja pozwanej kwestionująca zasądzenie na rzecz powodów kwoty 26.100 zł z tytułu poniesionych nakładów.

Po pierwsze, z poczynionych prawidłowo ustaleń faktycznych, wyciągnął sąd pierwszej instancji błędne wnioski, iż powodowie byli posiadaczami samoistnymi nieruchomości. Z § 6 ust. 1 umowy wynika, iż wydanie powodom nieruchomości miało nastąpić w dniu zawarcia umowy przyrzeczonej, natomiast z ust. 2 wynika jedynie tyle, że pozwana zobowiązała się udostępnić nieruchomość powodom w celu wykonania prac wykończeniowych. Tymczasem z mocy art. 336 k.c. wynika, iż posiadaczem samoistnym rzeczy jest ten, kto nią faktycznie włada jak właściciel. Powodowie nie władali nieruchomością jak właściciele, wiedzieli, że nie są jej właścicielami, właścicielem była pozwana, która udostępniła im nieruchomość jedynie w celu wykonania prac wykończeniowych.

W okolicznościach faktycznych powodów można uznać jedynie za posiadaczy zależnych albowiem w myśl art. 336 k.c. posiadaczem zależnym jest ten, kto rzeczą faktycznie włada jak użytkownik, zastawnik, najemca, dzierżawca lub mający prawo, z którym wiąże się określone władztwo nad cudzą rzeczą.

Strony nie uregulowały w umowie w jaki sposób rozliczą ewentualne prace wykończeniowe poczynione przez powodów, w razie gdyby do zawarcia umowy przyrzeczonej nie doszło. Uregulowały jedynie w § 8 kwestię zwrotu różnicy w cenie materiałów budowlanych, jednakże koszty waty izolacyjnej i folii zostały pomiędzy stronami rozliczone, co wynikało jednoznacznie z twierdzeń powoda. Wobec takich zeznań powoda miał sąd pierwszej instancji podstawy do ustalenia, że ten wydatek strony ze sobą rozliczyły, mimo nieprecyzyjnych zeznań powódki w tym względzie.

W ocenie Sądu Apelacyjnego nie ma podstaw do zwrotu pozwanym kosztów poniesionych przez nich nakładów w postaci kominka z zabudową, szpalet okiennych, instalacji alarmowej, płytek w garażu, pieca centralnego ogrzewania wraz z instalacją co, rolet zewnętrznych.

Z mocy art. 230 k.c. przepisy dotyczące roszczeń samoistnego posiadacza o zwrot nakładów na rzecz stosuje się odpowiednio do stosunku pomiędzy właścicielem rzeczy, a posiadaczem zależnym o ile z przepisów regulujących ten stosunek nie wynika nic innego. Zgodnie z poglądem wyrażonym przez Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 8 kwietnia 2016 r., I CSK 180/15, (LEX nr 2054082), przepis

art. 230 k.c. odsyła do odpowiedniego stosowania art. 224-229 k.c. w stosunku między właścicielem rzeczy a posiadaczem zależnym, o ile z przepisów regulujących ten stosunek nie wynika nic innego. Odesłanie z art. 230 k.c. dotyczy takiego posiadacza zależnego, który wykonując władztwo nad rzeczą nie ma prawa skutecznego względem właściciela. Posiadaczowi zależnemu przysługuje więc tak jak posiadaczowi samoistnemu, w granicach określonych

w art. 226 w zw. z art. 230 k.c., roszczenie o zwrot nakładów, przy czym podobnie jak w razie posiadania samoistnego odmiennie kształtuje się sytuacja posiadacza zależnego w dobrej i złej wierze. Stosowanie przepisów art. 224-226 k.c. jest wyłączone w razie istnienia między stronami stosunku prawnego uzasadniającego władanie cudzą rzeczą przez posiadacza zależnego.

Skoro więc nie istniał pomiędzy powodami, a pozwanym żaden stosunek prawny uzasadniający władanie nieruchomością przez powodów, powinni mieć do rozliczenia nakładów zastosowanie przepisy art. 226 k.c. Błędne jest stanowisko sądu pierwszej instancji, że powodowie byli posiadaczami nieruchomości w dobrej wierze, zdaniem Sądu Apelacyjnego okoliczności faktyczne sprawy dają podstawę do powodowie przyjęcia, że powodowie byli posiadaczami zależnymi w złej wierze. Sąd pierwszej instancji uzasadnia swe stanowisko twierdzeniem, że dobra wiara powodów wynika z faktu, że umowa przedwstępna zapewniała im dostęp do nieruchomości, którą zamierzali nabyć. Stanowiska tego podzielić nie sposób.

Bowiem posiadaczem w złej wierze jest ten, kto wie albo wiedzieć powinien na podstawie towarzyszących okoliczności, że nie przysługuje mu prawo własności rzeczy. Powodowie wiedzieli, że nie są właścicielami nieruchomości, a dopiero zamierzali ją kupić. Zdecydowali się na dokonanie kosztownych nakładów bez uzgodnienia z pozwaną, nie uzgodnili w jaki sposób nastąpi ewentualne rozliczenie poczynionych nakładów na nieruchomość. Powód w trakcie przesłuchania przyznał, iż podjął pewne ryzyko wykończając nieruchomość, której nie był właścicielem, przyznał też że nie zwracał się do pozwanej o wyrażenie zgody na wykonanie konkretnych prac wykończeniowych, jednocześnie pozwana nigdy nie zobowiązywała się do zwrotu ewentualnych nakładów czynionych na nieruchomość przez powodów. Wbrew zatem stanowisko sądu pierwszej instancji, w tych okolicznościach sam tylko fakt, że pozwana pozwoliła powodom na wstęp na nieruchomość nie może być podstawą ustalenia, że byli w dobrej wierze, skoro wiedzieli, iż będą właścicielami dopiero gdy zapłacą cenę nabycia. Orzeczenia cytowane przez Sąd Okręgowy nie mają znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy albowiem dotyczą innego stanu faktycznego. Z mocy art. 226 § 2 k.c. powodowie mogliby domagać się zwrotu nakładów koniecznych i tylko o tyle o ile właściciel wzbogaciłby się bezpodstawnie jego kosztem. W tym stanie rzeczy żadnego z poczynionych przez pozwanych nakładów nie można uznać za nakład konieczny. Zatem już z tego względu powodowie nie mają podstaw do żądania ich zwrotu.

Na marginesie jedynie wskazać trzeba, że powodowie nie wykazali także, a to ich na nich spoczywa ciężar dowodu z mocy art. 6 k.c. aby poczynione przez nich nakłady na nieruchomość zwiększyły wartość nieruchomości w chwili jej wydania właścicielowi. Pozwana sprzedaje nieruchomości w stanie deweloperskim, poczynione nakłady spełniały upodobania powodów, a w zebranych w sprawie materiale dowodowym nie ma podstaw do przyjęcia aby nakłady poczynione przez powodów na nieruchomość spowodowały że pozwana otrzymała wyższą cenę za nieruchomość.

Z tych też względów, w tej części apelację pozwanej należało uwzględnić w całości i żądanie zwrotu zasądzonych przez sąd pierwszej instancji nakładów oddalić, niezasadna jest także apelacja powodów w części dotyczącej zwrotu wartości nakładów nieuwzględnionych przez sąd pierwszej instancji. Zatem w tej części zaskarżony wyrok należało zmienić i żądanie zwrotu wartości nakładów oddalić.

Konsekwencją zmiany wyroku była zmiana rozstrzygnięcia o kosztach procesu za pierwszą instancję. Po korekcie wyroku powodowie wygrali w około 33%, a pozwani w 67%, zatem powodowie powinni ponieść 67% kosztów, a pozwana 33%. Powodowie ponieśli koszty w łącznej wysokości 14.230 zł, składają się nań

7.447 zł opłata od pozwu, 5.400 zł koszty pełnomocnika, 1.350 zł koszty postępowania zażaleniowego, oraz 34 zł opłata skarbową od pełnomocnictwa. Pozwana poniosła koszty w wysokości 6.797zł, w tym 5.400zł koszty pełnomocnika, koszty postępowania zażaleniowego 1.350 zł, 30 zł, 17 zł opłata skarbową od pełnomocnictwa. Łączne koszty wyniosły 21.027 zł. Uwzględniając wynik procesu powodowie powinni ponieść 14.088 zł, a ponieśli 14.230 zł, zatem należało zastosować art. 100 k.p.c. i znieść je wzajemnie.

W związku z powyższym na mocy art. 386 § 1 k.p.c. i art. 385 k.p.c. orzeczono jak w sentencji.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono także na mocy art. 100 k.p.c., znosząc je wzajemnie. W sprawie wniesiono dwie apelacje.

Apelacja powodów została uwzględniona w około 40%. Powodowie ponieśli koszty postępowania apelacyjnego ze swojej apelacji w łącznej kwocie 10.291 zł, na co składają się: opłata od apelacji 6.241 zł, koszty zastępstwa procesowego w kwocie 4.050 zł. Pozwani ponieśli koszty pełnomocnika w kwocie 4.050 zł. Łączne koszty apelacji wynosiły 14.341 zł. Zatem rozliczając koszty apelacji powodów wskazać trzeba, że powinni oni ponieść 60% kosztów, czyli 6.174 zł, a ponieśli 10.291 zł, czyli pozwana winna im zwrócić **4.117 zł**.

Apelacja pozwanych została uwzględniona w całości. Na koszty apelacji złożyły się opłata od apelacji w kwocie 1.305zł oraz koszty zastępstwa procesowego w kwocie 2.700zł, łącznie **4.005 zł** i taką kwotę powinni im zwrócić powodowie.

Porównując zatem koszty obu apelacji, Sąd Apelacyjny na mocy art. 100 k.p.c. zniósł wzajemnie pomiędzy stronami koszty postępowania apelacyjnego.

SSA Joanna Naczyńska	SSA Ewa Jastrzębska	SSA Lucyna Morys - Magiera
----------------------	---------------------	----------------------------