

Sygn. akt I ACa 463/18

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 16 stycznia 2019 r.

Sąd Apelacyjny w Łodzi I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący: SSA Dorota Ochalska - Gola

Sędziowie: SA Małgorzata Stanek

SA Dariusz Limiera (spr.)

Protokolant: sekr. sąd. Iga Kowalska

po rozpoznaniu w dniu 4 stycznia 2019 r. w Łodzi na rozprawie

sprawy z powództwa A. P. (1)

przeciwko J.W. (...) Spółce Akcyjnej z siedzibą w Z.

o zapłatę

i sprawy z powództwa T. P.

przeciwko J.W. (...) Spółce Akcyjnej z siedzibą w Z.

o zapłatę

na skutek apelacji powodów

od wyroku Sądu Okręgowego w Łodzi

z dnia 21 grudnia 2017 r. sygn. akt I C 1860/12

1. oddala apelację;

2. zasądza od A. P. (1) na rzecz J.W. (...) Spółki Akcyjnej z siedzibą w Z. kwotę 4.050 (cztery tysiące pięćdziesiąt) zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym;

3. zasądza od T. P. na rzecz J.W. (...) Spółki Akcyjnej z siedzibą w Z. kwotę 8.100 (osiem tysięcy sto) zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

Sygn. akt I ACa 463/18

UZASADNIENIE

Wyrokiem z 21 grudnia 2017 r., w sprawie z powództwa A. P. (1) przeciwko J.W. (...) Spółce Akcyjnej z siedzibą w Z. o zapłatę i sprawy z powództwa T. P. przeciwko J.W. (...) Spółce Akcyjnej z siedzibą w Z. o zapłatę, Sąd Okręgowy w Łodzi:

1) oddalił powództwo A. P. (1),

2) zasądził od powódki A. P. (1) na rzecz pozwanego 3617 zł tytułem zwrotu kosztów procesu,

3) oddalił powództwo T. P.,

4) zasądził od powoda T. P. na rzecz pozwanego 7217 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sąd Okręgowy ustalił, że powódka A. P. (1) w 2003 r. związała się z powodem T. P.. W tej dacie powódka pozostawała w związku małżeńskim z P. K. i nosiła nazwisko K.. Wraz z mężem zamieszkiwała w Ł. przy ul. (...) i miała syna ze związku małżeńskiego. Od 2002 r. w Sądzie Okręgowym w Łodzi toczyła się sprawa o rozwód pomiędzy powódką a jej mężem. Pozwany w dacie związania się z powódką był rozwiedziony. (...) urodził się syn powodów. Powódka była także właścicielką mieszkania położonego w Ł. przy ul. (...). W okresie od września 2004 r. do sierpnia 2005 r. powódka zamieszkiwała w powyższym mieszkaniu, a od sierpnia 2005 r. wspólnie z mężem w Ł. przy ul. (...).

Decyzją z 19 grudnia 2006 r. zostało zmienione nazwisko powódki z K. na K.-P.. Powodem zmiany nazwiska przez powódkę i przyjęcia nazwiska powoda był fakt urodzenia się syna powodów oraz możliwość odwiedzania powoda przez powódkę w szpitalu i powoływania się na okoliczność, że jest jego żoną. Wyrokiem z 15 kwietnia 2008 r. Sąd Okręgowy w Łodzi rozwiązał związek małżeński powódki przez rozwód. Wyrok jest prawomocny od 17 lipca 2008 r. Powodowie planowali wspólną przyszłość, w tym celu zawarli z pozwanym odrębne przedwstępne umowy sprzedaży lokali mieszkalnych położonych w Ł. przy ul. (...) obok siebie - powód 23 października 2004 r. a powódka 8 listopada 2015 r. Powodowie zaciągnęli kredyt na zakup lokali i zdecydowali, że lokale te połączą w trakcie budowy, a następnie zamieszkają w jednym połączonym lokalu wraz z synem powodów i synem powódki z pierwszego małżeństwa. Powodowie zamierzali jednakże, pomimo fizycznego połączenia lokali, zawrzeć dwie odrębne umowy nabycia lokali z uwagi na zawarte umowy kredytowe na zakup tych lokali.

8 listopada 2005 r. pozwany zawarł z J. K., w imieniu i na rzecz której działała powódka, umowę zatytułowaną „przedwstępna umowa sprzedaży”. Następnie pozwana, powódka oraz J. K. zawarły 8 listopada 2005 r. aneks do ww. umowy, na mocy którego powódka weszła w prawa i obowiązki kupującego. Na powyższym aneksie powódka wskazała adres zameldowania Ł. ul. (...) oraz adres do korespondencji Ł. ul. (...). Przyczyną wskazania adresu do korespondencji był fakt, że powódka nie chciała, aby korespondencje odbierał jej mąż. Taki sam adres do korespondencji wskazał powód.

Zgodnie ze wskazaną umową pozwana zobowiązała się do wybudowania i zbycia na rzecz powódki odrębnej własności lokalu mieszkalnego w budynku położonym w Ł. przy ul. (...), na piątej kondygnacji od strony wschodniej budynku, o powierzchni użytkowej 49,29 m² z loggią o powierzchni 7,80 m² składającego się z 2 pokoi, kuchni i łazienki.

Przedmiotem umowy była także sprzedaż praw związanych z odrębną własnością lokalu, tj. udziału we współwłasności części budynku przeznaczonych do wspólnego korzystania przez wszystkich współwłaścicieli oraz udziału w użytkowaniu wieczystym działki oznaczonej w ewidencji gruntów numerem 96/5 w obrębie S-9, odpowiadającemu stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu do powierzchni użytkowej budynku liczonej wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych, a ponadto miejsce parkingowe w garażu podziemnym i komórka lokatorska o pow. 6,83 m². Cenę sprzedaży ustalono na łączną wysokość 175 972 zł 45 gr. Mieszkanie miało zostać wybudowane i przedstawione kupującemu do 30 czerwca 2006 r.

W umowie postanowiono, że wszelkie jej zmiany mogą następować jedynie w formie pisemnych aneksów, oraz że wszelkie powiadomienia wynikające z postanowień tej umowy doręczane będą w formie pisemnej, listami poleconymi. Ponadto postanowiono, że jakiegokolwiek ustne ustalenia, niepotwierdzone w formie pisemnej, nie stanowią podstaw do zmiany jakichkolwiek postanowień umowy. Na kolejnym aneksie do umowy z 20 marca 2007 r. i z 5 listopada 2007 r. powódka wskazywała adres do korespondencji ul. (...) w Ł..

Pozwany kilkakrotnie zmieniał określony umową termin zakończenia realizacji inwestycji, przesuując go najpierw na 30 listopada 2006 r., później na 30 września 2007 r. oraz na 30 czerwca 2008 r.

Powódka uiściła za mieszkanie 149 585 zł 57 gr, tj. ponad 90% ceny sprzedaży, wynikającej z umowy deweloperskiej. Na uzyskanie potrzebnej kwoty powódka zaciągnęła kredyt, który miał być zabezpieczony na hipotecę zakupionego lokalu.

Powódka poniosła koszt ubezpieczenia pomostowego kredytu hipotecznego, zaciągniętego na pokrycie ceny przedmiotowego mieszkania, który to koszt wyniósł łącznie 6077 zł.

Powódka opłaciła również na rzecz pozwanego opłatę manipulacyjną w wysokości 199 zł 99 gr w związku z podpisaniem aneksu do umowy - cesji praw, wynikających z umowy deweloperskiej, z J. L. na A. P. (1).

23 października 2004 r. pozwany zawarł z powodem umowę zatytułowaną „przedwstępna umowa sprzedaży nr (...).04”. Na mocy tejże umowy pozwany zobowiązał się do wybudowania i zbycia na rzecz powoda odrębnej własności lokalu mieszkalnego w budynku położonym w Ł. przy ul. (...), na piątej kondygnacji od strony pomocno-wschodniej budynku, o powierzchni użytkowej 82,61 m², z loggią o powierzchni 6,44 m², składającego się z 4 pokoi, kuchni i łazienki, z balkonem o powierzchni 8,36 m². Powód wskazał adres do korespondencji ul. (...) w Ł..

Przedmiotem umowy była także sprzedaż praw związanych z odrębną własnością lokalu, tj. udziału we współwłasności części budynku przeznaczonych do wspólnego korzystania przez wszystkich współwłaścicieli oraz udziału we współużytkowaniu wieczystym działki oznaczonej w ewidencji gruntów numerem 96/5 w obrębie S-9, odpowiadającemu stosunkowi powierzchni użytkowej lokalu do powierzchni użytkowej budynku liczonej wraz z powierzchnią pomieszczeń przynależnych, a ponadto miejsce parkingowe w garażu podziemnym i komórka lokatorska o pow. 7,31 m². Cenę sprzedaży ustalono na łączną wysokość 253 908 zł 55 gr. Mieszkanie miało zostać wybudowane i przedstawione kupującemu do 31 grudnia 2005 r.

W umowie postanowiono, że wszelkie jej zmiany mogą następować jedynie w formie pisemnych aneksów, oraz że wszelkie powiadomienia wynikające z postanowień tej umowy doręczane będą w formie pisemnej, listami poleconymi. Ponadto postanowiono, że jakiegokolwiek ustne ustalenia, niepotwierdzone w formie pisemnej, nie stanowią podstaw do zmiany jakichkolwiek postanowień umowy.

Pozwany kilkakrotnie zmieniał określony umową termin zakończenia realizacji inwestycji, przesuując go na III kwartał 2006 r., na 30 listopada 2006 r., na 31 marca 2007 r. i na 30 czerwca 2008 r.

Powód uiścił pozwanemu pełną cenę sprzedaży. W celu uzyskania potrzebnej kwoty powód zaciągnął kredyt w banku we frankach szwajcarskich, który miał zostać zabezpieczony na hipotecę zakupionego mieszkania.

W dacie podpisania przedwstępnych umów sprzedaży prezesem zarządu pozwanej spółki był R. M.. Aktualnie w skład zarządu pozwanej spółki wchodzi W. R., M. S. i M. O..

Powodowie zamierzali zamieszkać wspólnie w Ł. przy ul. (...) w zakupionych mieszkaniach wraz z synem powodów i synem powódki z pierwszego małżeństwa. W tym celu zdecydowali się połączyć zakupione mieszkania. Wszelkie czynności zmierzające do połączenia mieszkań wykonywał powód za zgodą i wiedzą powódki. Umowę z powodem podpisała M. R., obecnie J.. Powód zwrócił się do M. J. (1) w sprawie połączenia lokali powódki i powoda. Pytał się o to, jakie formalności należy spełnić. Przedstawiał powódkę jako swoją żonę. M. J. (1) skierowała powoda w sprawie połączenia do biura siedziby spółki. Dalsze rozmowy powód prowadził z M. G., ówczesnym członkiem zarządu pozwanego. Powód zgłosił M. G. chęć połączenia lokali powódki i lokalu swojego, przedstawiając powódkę jako swoją żonę. M. G. skierował powoda do architekta, który sporządził projekt osiedla (...).

Pracownią projektową zewnętrzną, która projektowała osiedle pozwanego w Ł. była pracownia M. W.. W styczniu 2006 r. powód zgłosił się do M. W. w imieniu swoim oraz powódki z prośbą o wykonanie indywidualnego projektu mieszkania, który to projekt miał polegać przede wszystkim na połączeniu lokali nr (...). M. W. polecił powodowi, aby zlecił wykonanie takiego projektu innej pracowni architektonicznej. Na rzutach projektowych lokali M. W. 24 stycznia

2006 r. wpisał własnoręcznie adnotację: "kupujący lokale nr (...) w budynku nr IV sporządzą projekty wykonawcze zamiennej aranżacji lokali we własnym zakresie i dostarczą do realizacji w trybie uzgodnionym z inwestorem do rysunku w skali 1:100 załączono rysunki obydwu mieszkań w skali 1:50, (...)01.2006 r.". Pod powyższą adnotacją podpisał się powód T. P..

Na skutek tych uzgodnień, powód zlecił pracowni architektonicznej, prowadzonej przez architekta A. K. (1) sporządzenie projektu połączenia lokali powodów nr (...). Architekt A. K. (1) na zlecenie powoda sporządził projekt połączenia powyższych lokali i wydał go powodowi. Projekt został sporządzony w oparciu o rysunki wykonane przez inwestora 30 stycznia 2006 r. Na powyższym projekcie jako inwestor zostali wskazani powodowie.

Następnie powód T. P. powyższy projekt złożył M. J. (2), uprzednio Rudzkiej, która przesłała go do zarządu spółki. 25 kwietnia 2007 r. projekt zamienny mieszkań nr (...) został przez pozwanego skierowany do realizacji. Ponadto, do mieszkania została przyłączona część korytarza na wniosek powoda.

Mieszkanie ostatecznie wykonane zostało pod indywidualny projekt złożony przez powoda.

W mailu z 25 czerwca 2008 r. adresowanym do M. G., powód wskazał, że z uwagi na konieczność połączenia mieszkań (...) zaszła konieczność przyłączenia części korytarza, na co firma wyraziła zgodę i zgodnie z projektem zamiennym opracowanym i dostarczonym przez powodów wykonawca dokonał już niezbędnych przeróbek; wobec tego powód zaproponował m.in., że pozwany uwzględni dodatkową powierzchnię w powierzchni połączonych mieszkań bez konieczności dopłaty i podpisze akt notarialny z powodami do końca grudnia 2008 r. a powodowie w zamian zrzekną się roszczeń z tytułu nieterminowej realizacji umowy; powód w wiadomości tej podpisał się jako były burmistrz (...), przedstawiając powódkę jako swoją żonę. Na powyższym mailu na górze M. G. zamieścił adnotację, skierowaną do ówczesnej dyrektorki pionu obsługi klienta pozwanego H. S., o kontakt z powodem i rozwiązanie problemu, o który powód wnosił w mailu. H. S. wyznaczyła osobę do zajęcia się tym problemem A. M. (1).

H. S. następnie spotkała się z powodem, rozmowa dotyczyła kwestii dokupienia korytarza do mieszkania bez dopłat. Powód w rozmowie powoływał się na to, że powódka jest jego małżonką. Mówił o tym, że powodowie mają wspólne dziecko. Nie kwestionował faktu połączenia mieszkań.

Powód także nie kwestionował faktu połączenia mieszkań w rozmowach z M. J. (1) i B. J., która w 2008 r. była pracownikiem w dziale obsługi klienta. B. J. po 25 czerwca 2008 prowadziła korespondencje mailową z powodem oraz rozmowy telefoniczne. Powód podnosił w rozmowach z nią poza kwestią rekompensaty za opóźnienie w oddaniu inwestycji także kwestie, aby spółka nieodpłatnie przekazała korytarz. Połączenie lokali nr (...) nie zostało zawarte w aneksach do umów przedwstępnych. Powodowie bowiem nie chcieli zawrzeć takich aneksów z uwagi na fakt, że oboje na zakup lokali zaciągnęli kredyty i zawarli dwie odrębne umowy.

W mailu z 13 listopada 2008 r. powód zaproponował pozwanemu, m.in. że w celu umożliwienia dostępu do mieszkania nr (...) bezpośrednio z korytarza i klatki schodowej przesunięte zostaną w głąb korytarza, w stronę lokalu nr (...), istniejące drzwi wejściowe do obu lokali; wiadomość napisana została z adresu powoda w imieniu obojga powodów.

W listopadzie 2008 r. ówczesna dyrektorka A. M. (2) kontaktowała się z powodem. Powód oświadczył, że lokale nr (...), pomimo faktu, że zostały połączone, mają stanowić dwie odrębne nieruchomości. Zgodnie z tym wnioskiem pozwany wystąpił do Urzędu Miasta Ł. i otrzymał korektę wcześniej wystawionego zaświadczenia, z której wynikało, że lokale powyższe będą traktowane jako 2 odrębne nieruchomości. Przy czym jeden z lokali o pow. ok. 30 m², a drugi lokal ok 115 m².

Prezydent Miasta Ł. 19 listopada 2008 r. wydał zaświadczenie, że lokale mieszkalne oznaczone nr (...), usytuowane w budynku mieszkalno-usługowym (...), na posesji w L. przy ul. (...), są samodzielnymi lokalami mieszkalnymi, tj. spełniają wymagania art. 2 ust. 2 ustawy z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U.2000.80.903 z późn.zm).

W następstwie tej decyzji kolejne rozmowy były toczone w kwestiach finansowych, ustalenia sposobu rozliczenia, rekompensaty i ostatecznie sfinalizowania umów w formie aktów notarialnych. W międzyczasie ustalenia z pozwanym czynił pełnomocnik powodów, który potwierdzał ustalenia dotyczące rozliczenia dwóch lokali według tych ostatecznych powierzchni. Były przygotowywane wersje porozumienia między stronami, które precyzowały ustalenia stron, ostateczne powierzchnię lokali, warunki cenowe, warunki rekompensaty. Ale do podpisania tych dokumentów nigdy nie doszło.

Pismami z 16 grudnia 2008 r. pozwany J.W. (...) S.A. wezwał pozwanych do podpisania aktu notarialnego przenoszącego własność nabywanych od spółki lokali mieszkalnych - w przypadku T. P. lokalu oznaczonego symbolem Ł4/83 i w przypadku A. K. (2) lokalu oznaczonego symbolem Ł4/84 - znajdujących się na Osiedlu (...) w Ł.. Wskazano, że podpisanie aktu notarialnego nastąpi w Kancelarii Notarialnej A. S. przy ul. (...) w Ł. 24 lutego 2009 r. o godzinie 12.45 (lokal (...)) oraz o godzinie 13.30 (lokal (...)). Poinformowano, że zgodnie z zapisami „Przedwstępnej umowy sprzedaży” powodowie zobowiązani byli do uzupełnienia wpłaty do 100% wartości umowy (...) dni przed wyznaczoną datą podpisania aktu notarialnego.

Jednocześnie zaproszono powodów do osobistego zgłoszenia się w Biurze Handlowym (...)W. (...) przy ul. (...) w Ł. na cztery dni przed wyznaczoną datą aktu notarialnego w celu uzyskania „rozliczenia wstępnego” oraz „karty informacyjnej do aktu notarialnego przeniesienia własności”. Warunkiem uzyskania wskazanych dokumentów było uregulowanie wszystkich zobowiązań finansowych, wynikających z zawartej przedwstępnej umowy sprzedaży. Jednocześnie poinformowano, że przed podpisaniem aktu notarialnego powodowie zobowiązani są do protokolarnego przejęcia nabywanej nieruchomości.

Wspólnym pismem z 21 stycznia 2009 r. A. P. (1) i T. P. zwrócili się do J.W. (...) S.A., wskazując, że wpłaty dokonane na sfinansowanie ceny zakupu mieszkania (...) przewyższyły jego wartość. Wobec czego powodowie wniesli o zaliczenie nadpłaty w wysokości 39 676 zł 37 gr na sfinansowanie ostatniej raty ceny zakupu komórki lokatorskiej numer (...) (10 357 zł 69 gr) oraz ceny zakupu mieszkania (...) (29 318 zł 68 gr). Jednocześnie poinformowali, że 16 i 21 stycznia 2009 r. zostały dokonane wpłaty na rzecz ceny zakupu mieszkania (...) oraz komórki lokatorskiej numer (...). Powodowie wskazali wspólny adres do korespondencji (ul. (...) w Ł.). Pismo zostało podpisane przez oboje powodów.

W odpowiedzi na pismo z 21 stycznia 2009 r. pozwany wskazał, że Zarząd (...)W. (...) S.A. ze względu na przyjętą w Spółce Umowę Przelewu Wierzytelności na Zabezpieczenie, odnoszącą się do Umowy Kredytowej nr (...) zawartej pomiędzy A. K. (2) a Bankiem (...) S.A. z siedzibą w W., nie może wyrazić zgody na przeksięgowanie środków finansowych z lokalu (...) na poczet cen komórek lokatorskich oraz ceny lokalu (...), chyba że Bank, w którym zaciągnięty został kredyt hipoteczny wyraziłby na to zgodę. Przeksięgowanie mogłoby zostać dokonane dopiero po przedstawieniu stosownej zgody z Banku.

W odniesieniu do przedstawionego stronie pozwanej pisma w sprawie przygotowania dla powodów konkretnych projektów aktów notarialnych poinformowano, że możliwe to będzie dopiero po podpisaniu przez powodów stosownych porozumień odnośnie aktualizacji powierzchni poszczególnych lokali wraz z aktualizacją planów, zakupu korytarza, w tym również braku drzwi wejściowych do lokalu (...) - co było uzgodnione na spotkaniu w siedzibie spółki.

Jednocześnie poinformowano, że przed aktem notarialnym konieczne będzie dokonanie kompleksowego rozliczenia finansowego w odniesieniu do zawartych przez powodów umów, dlatego ponowiono propozycję spółki, polegającą na:

- sprzedaży korytarza przyległego do lokalu (...) o powierzchni 10,75 m² za cenę 1800 zł za m²;
- sprzedaży dwóch komórek lokatorskich nr (...) w cenie 1685 zł za m² powierzchni (powierzchnie odpowiednio 7,39 m² i 6,88 m²);
- odstąpieniu od wymagania naliczonej w związku z opóźnieniem w dokonywaniu wpłat noty odsetkowej w wysokości 1166 zł 58 gr;

- odstąpieniu od wymagania wpłaty depozytów czynszowych.

Wskazano, że konieczne będzie zawarcie stosownych aneksów do umów. W aneksach obejmujących rekompensatę ujęte miały zostać również zapisy o zrzeczeniu się roszczeń odszkodowawczych z tytułu opóźnienia realizacji inwestycji oraz opóźnienia w podpisaniu aktu notarialnego.

16 marca 2009 r. T. P. i A. P. (1) przez swojego pełnomocnika w osobie radcy prawnego, nawiązując do ustaleń dokonanych w trakcie negocjacji przeprowadzonych 10 marca 2009 r. zwrócili się do J.W. (...) S.A., wskazując, że chcą zawarcia umów przyrzeczonych na warunkach określonych w przedwstępnych umowach sprzedaży. Alternatywnie powodowie zgodzili się na zawarcie umów ustanowienia i sprzedaży odrębnej własności lokali mieszkalnych o zmienionych przez J.W. (...) powierzchniach: lokal nabywany przez T. P. będzie miał powierzchnię 113,61 m² zaś lokal nabywany przez A. P. (1) będzie miał powierzchnię 29,43 m², jednakże tylko w sytuacji spełnienia jednocześnie łącznie następujących warunków:

- J.W. (...) wyrazi zgodę na nieodpłatne nabycie przez T. P. korytarza przyległego do nabywanego przez niego lokalu mieszkalnego o powierzchni 10,75 m²;
- J.W. (...) zobowiąże się do uzyskania zaświadczeń stwierdzających, że każdy z lokali nabywanych przez powodów spełnia wymagania samodzielnego lokalu mieszkalnego w rozumieniu art. 2 ust. 2 ustawy z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U.2000.80.903 z późn.zm) i będą one stanowiły załączniki do aktu notarialnego;
- J.W. (...) zrezygnuje z waloryzacji (dot. obydwu umów) oraz anuluje notę odsetkową na 1685 zł (dot. umowy z T. P.);
- J.W. (...) zwróci nadpłaconą przez A. P. (1) kwotę w wysokości 28 167 zł 82 gr do Banku (...), najpóźniej w terminie do dnia wyznaczenia nowego terminu aktu notarialnego;
- J.W. (...) ustanowi nieodpłatną służebność gruntową, polegającą na prawie przejścia i przejazdu przez działkę nr (...) na rzecz powodów;
- J.W. (...) zobowiąże się nieodpłatnie przekazać świadectwa charakterystyki energetycznej, dotyczące przedmiotowych lokali mieszkalnych w terminie 12 miesięcy od dnia podpisania umów w formie aktów notarialnych;
- J.W. (...) zobowiąże się zawrzeć przyrzczone umowy sprzedaży - udziałów w lokalu niemieszkalnym - garażu, najpóźniej do 31 października 2009 r.;
- J.W. (...) zobowiąże się do wydania lokali mieszkalnych wraz z prawami z nimi związanymi oraz udostępnienia miejsc parkingowych (garażowych) najpóźniej w ciągu 3 dni roboczych od dnia podpisania aktu i co do tego zobowiązania pełnomocnik J.W. (...) podda spółkę rygorowi egzekucji z art. 777 § 1 pkt 4 k.p.c. wprost z aktu notarialnego;
- poprzez odpowiednie sformułowanie w akcie notarialnym - zagwarantowanie powodom, że będą korzystali na zasadach wyłączności z balkonów i loggii, przylegających bezpośrednio do ich lokali;
- poprzez odpowiednie sformułowanie w akcie notarialnym obowiązku użytkowników, w tym tzw. spółek infrastrukturalnych do przywrócenia terenu (budynków i budowli) do stanu pierwotnego na koszt własny użytkownika;
- uwzględnienie braku zgody powodów na nieodpłatne ustanowienie użytkowania na rzecz J.W. (...) umieszczania na zewnątrz budynków reklam i znaków firmowych własnych lub podmiotów trzecich i urządzeń z nimi związanych;

- uwzględnienie braku zgody powodów na sporządzenie aktów notarialnych przez notariusza A. S. w jej kancelarii notarialnej w Ł. przy ul. (...).

Jednocześnie powodowie wskazali, że w przypadku łącznego spełnienia przedstawionych propozycji powodowie wyrażą zgodę na zrzeczenie się roszczeń z tytułu nieterminowego wykonania przedmiotu umów. W przypadku braku akceptacji warunków do 30 kwietnia 2009 r. powodowie wskazali, że wystąpią na drogę sądową.

W odpowiedzi na pismo z 16 marca 2009 r. oraz w nawiązaniu do spotkania, które miało miejsce w siedzibie spółki 17 kwietnia 2009 r. w piśmie z 24 kwietnia 2009 r. przedstawiono stanowisko Zarządu J.W. (...) S.A.:

- zgodnie z dyspozycją powodów w lokalach mieszkalnych zostały wprowadzone zmiany projektowe, które uniemożliwiają sprzedaż lokali o powierzchniach wskazanych w przedwstępnych umowach sprzedaży;
- spółka zaproponowała sprzedaż korytarza przyległego do lokalu (...) w cenie 1800 zł za m² powierzchni - cena ta uwzględnia już upust przyznany w związku z opóźnieniem realizacji inwestycji;
- lokale (...) zgodnie z dyspozycją powodów stanowią dwie odrębne nieruchomości (lokal (...) - powierzchnia 113,61 m² w tym korytarz 10,75 m² oraz lokal (...) - powierzchnia 29,43 m²) - lokale te posiadają zaświadczenia samodzielnych lokali mieszkalnych w rozumieniu art. 2 ust. 2 ustawy o własności lokali;
- spółka zaproponowała odstąpienie od wymagania noty odsetkowej, opiewającej na 1166 zł 58 gr oraz ograniczenie do stałej wysokości 9000 zł waloryzacji naliczanej w oparciu o § 7 ust. 2 umów (z pierwotnej kwoty 11 127 zł 92 gr);
- zwrot nadpłaconej kwoty po dokonaniu ostatecznego rozliczenia umowy zawartej przez A. P. (1) może nastąpić w terminie 7 dni po podpisaniu przez nią ostatecznej umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego. Spółka w tym zakresie może poddać się w akcie notarialnym przeniesienia własności rygorowi egzekucji z art. 777 § 1 pkt 4 k.p.c. wprost z aktu notarialnego. Zwrot zostanie dokonany do Banku (...) S.A. zgodnie z zawartą umową przelewu wiarygodności na zabezpieczenie;
- spółka nie wyraża zgody na ustanowienie nieodpłatnej służebności polegającej na prawie przejścia i przejazdu przez działkę (...) (działka drogowa) z racji faktu, iż służebności zostały już ustanowione. Koszty ponoszone przez wszystkich współużytkowników zawężone są jedynie do faktycznych kosztów ponoszonych z tytułu utrzymania i eksploatacji tej działki, na której znajduje się droga dojazdowa do osiedla;
- spółka przekaże nieodpłatnie świadectwa energetyczne w terminie do 12 miesięcy od daty podpisania aktu notarialnego;
- zawarcie ostatecznych umów sprzedaży w odniesieniu do udziałów w lokalu użytkowym i garażu wielostanowiskowym nastąpi wraz z przeniesieniem własności lokali mieszkalnych;
- lokale mieszkalne oraz udziały w lokalu użytkowym i garażu wielostanowiskowym są gotowe do protokolarnego przekazania. Jedynym warunkiem niezbędnym do spełnienia przez klientów przed odbiorem nieruchomości jest dokonanie wszystkich wpłat wynikających z umów przedwstępnych, a następnie dokonanie rozliczenia do odbioru lokalu. Zalecane jest, aby przed zawarciem umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego klienci protokolarnie przejęli nieruchomości;
- w treści umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego znajduje się zapis gwarantujący nabywcom prawo wyłącznego korzystania z przyległych do nabywanych lokali loggii, balkonów, itp.;
- nieodpłatne ustanowienie użytkowania na rzecz J.W. (...) S.A. w aktach notarialnych jest powtórzeniem postanowień umowy przedwstępnej. Spółka nie wyraża zgody na zmianę aktu notarialnego poprzez usunięcie

tego zapisu lub inną modyfikację, gdyż użytkowanie to zostało już ustanowione w pierwszym akcie sprzedaży i wpisane do księgi wieczystej;

- spółka nie wyraża zgody na zmianę kancelarii notarialnej za pośrednictwem której zawierane są umowy sprzedaży w formie aktów notarialnych dla przedmiotowej inwestycji.

28 maja 2009 r. J.W. (...) S.A. wezwał do przedstawienia w terminie 7 dni ostatecznego stanowiska w sprawie realizacji przedwstępnych umów sprzedaży zawartych pomiędzy spółką a A. P. (1) oraz spółką a T. P.. Pismo skierowano do pełnomocnika powodów, przesłano je również do wiadomości A. P. (1) i T. P. na wskazany przez nich adres korespondencyjny.

Pismami z 1 czerwca 2009 r. T. P. oraz A. P. (1) złożyli pisma, w których poinformowali, że 1 czerwca 2009 r. odwołali pełnomocnictwa udzielone radcy prawnemu A. N..

Powódka 9 czerwca 2009 r. w Sądzie Rejonowym w Wołominie złożyła wniosek o zawiązekanie pozwanego do próby ugodowej. We wniosku zaproponowała, że w zamian za zrezygnowanie z roszczeń odszkodowawczych z tytułu nieterminowego wykonania umowy, pozwany przeniesie na powódkę własność wybudowanego dla niej lokalu mieszkalnego zlokalizowanego w budynku przy ul. (...) w Ł., o powierzchni użytkowej 49,29 m², z loggią o powierzchni 7,80 m², składającego się z 2 pokoi, kuchni i łazienki, zgodnie z § 3 ust. 1 umowy, oraz sprzeda prawa związane z odrębną własnością lokalu, tj. udział we współwłasności części budynku, przeznaczonych do wspólnego korzystania przez wszystkich właścicieli oraz udziału we współużytkowaniu wieczystym działki nr (...), zgodnie z § 3 ust. 4 umowy, a ponadto przeniesie własność miejsca parkingowego w garażu podziemnym, zgodnie z aneksem do umowy sprzedaży lokalu mieszkalnego (...) z listopada 2005 r. i komórki lokatorskiej o pow. 6,83 m², zgodnie z aneksem (...). (...) z 5 listopada 2007 r., w ciągu 30 dni od dnia zawarcia ugody, jednakże nie później niż do 31 sierpnia 2009 r. Alternatywnie powódka zaproponowała, aby pozwany - w zamian za rezygnację z lokalu i związanych z nim przedmiotów wyszczególnionych w umowie - wypłacił wnioskodawczyni, obok zwrotu wpłaconej kwoty w wysokości 149 585 zł 57 gr - odszkodowanie z tytułu niewykonania umowy (tj. z tytułu odmowy przeniesienia na jej rzecz przez pozwanego prawa własności wybudowanego dla niej lokalu) obliczone na podstawie różnicy między aktualną ceną rynkową a ceną, którą kupująca uiszczyła deweloperowi - w wysokości 143 800 zł. Ponadto, powódka zaproponowała także, żeby pozwany dokonał na jej rzecz zwrotu ustawowych odsetek od wpłaconych na jego rzecz przez powódkę kwot, zwrotu kwoty ubezpieczenia kredytu hipotecznego wraz z ustawowymi odsetkami (łącznie 3090 zł na stan z 30 czerwca 2009 r.) oraz zwrotu 199 zł 99 gr wraz z ustawowymi odsetkami jako wpłaconej w wykonaniu postanowienia umownego stanowiącego klauzulę niedozwoloną. Powódka zastrzegła, że wymienione ustępstwa są jedynymi, do jakich poczynienia jest skłonna.

Posiedzenie pojednawcze odbyło się w Sądzie Rejonowym w Wołominie 9 lipca 2009 r. Na posiedzeniu pojednawczym pozwany oświadczył, że nie wyraża zgodę na ugodę zaproponowaną przez powódkę. Oświadczył, że złożył propozycję ugody w kwietniu, lecz powódka nie ustosunkowała się do niej. Postanowieniem z 9 lipca 2009 r. Sąd Rejonowy w Wołominie uznał ugodę w sprawie za niedopuszczalną.

Powód 9 czerwca 2009 r. w Sądzie Rejonowym w Wołominie złożył wniosek o zawiązekanie pozwanego do próby ugodowej.

We wniosku zaproponował, że w zamian za zrezygnowanie z roszczeń odszkodowawczych z tytułu nieterminowego wykonania umowy, pozwany przeniesie na powoda własność wybudowanego dla niego lokalu mieszkalnego zlokalizowanego w budynku przy ul. (...) w Ł., o powierzchni użytkowej 82,61 m² z loggią o powierzchni 6,44 m², składającego się z 4 pokoi, kuchni i łazienki, zgodnie z § 3 ust. 1 umowy, oraz sprzeda prawa związane z odrębną własnością lokalu, tj. udział we współwłasności części budynku, przeznaczonych do wspólnego korzystania przez wszystkich właścicieli oraz udziału we współużytkowaniu wieczystym działki nr (...), zgodnie z § 3 ust. 3 umowy, a ponadto przeniesie własność miejsca parkingowego w garażu podziemnym, zgodnie z aneksem do umowy sprzedaży

lokalu mieszkalnego (...) z 23 października 2005 r., i komórki lokatorskiej o pow. 7,31 m², zgodnie z aneksem (...). (...) z 5 listopada 2007 r., w ciągu 30 dni od dnia zawarcia ugody, jednakże nie później niż do 31 sierpnia 2009 r. Alternatywnie powód zaproponował, aby pozwany - w zamian za rezygnację z lokalu i związanych z nim przedmiotów wyszczególnionych w umowie - wypłacił powodowi, obok zwrotu wpłaconej kwoty w wysokości 309 537 zł 57 gr - odszkodowanie z tytułu niewykonania umowy (tj. z tytułu odmowy przeniesienia na jego rzecz przez pozwanego prawa własności wybudowanego dla niego lokalu) obliczone na podstawie różnicy między aktualną ceną rynkową a ceną, którą kupujący uiszczył deweloperowi - w wysokości 195 861 zł. Ponadto, powód zaproponował także, żeby pozwany dokonał na jego rzecz zwrotu ustawowych odsetek od wpłaconych przez powoda kwot, zwrotu kwoty ubezpieczenia kredytu hipotecznego wraz z ustawowymi odsetkami (łącznie 5515 zł 56 gr na stan z 30 czerwca 2009 r.) oraz zwrotu kwoty najmu mieszkania od 1 kwietnia 2006 r. do 31 grudnia 2008 w wysokości 33 000 zł. Powód zastrzegł, że wymienione ustępstwa są jedynymi, do jakich poczynienia jest skłonny.

Posiedzenie pojednawcze odbyło się w wyżej wskazanym sądzie 9 lipca 2009 r. Na posiedzeniu pojednawczym pozwany oświadczył, że nie wyraża zgodę na ugody zaproponowaną przez powoda. Oświadczył, że złożył propozycję ugody w kwietniu, lecz powód nie ustosunkował się do niej. Postanowieniem z 9 lipca 2009 r. Sąd Rejonowy w Wołominie uznał ugody w sprawie za niedopuszczalną.

Powód w mailu z 22 września 2009 r. powód zaproponował pozwanemu notariusza, u którego miało dojść do spisania aktu notarialnego, poprosił również w imieniu swoim i powódki o zmianę zaświadczeń i przyporządkowanie komórek lokatorskich do mieszkań w opisany w wiadomości sposób; w mailu z 25 września 2009 r. powód przesłał pozwanemu w uzgodnieniu z notariuszem wykaz dokumentów niezbędnych do sporządzenia aktów notarialnych.

26 sierpnia 2010 r. J.W. (...) S.A. wezwał T. P. i A. P. (1) do podpisania aktów notarialnych przenoszących własność nabywanych przez nich lokali mieszkalnych, znajdujących się w budynku mieszkalnym przy ul. (...) w Ł..

Jednocześnie poinformowano, że w przypadku niepodpisania aktu notarialnego we wskazanym w piśmie terminie, tj. 7 września 2010 r. spółka odstąpi od umowy z winy kupujących wraz z wszelkimi konsekwencjami finansowymi z tego wynikającymi.

Wezwanie dla powoda było wysłane na adres do korespondencji podanej w piśmie z 21 stycznia 2010 r. - (...) 69/56. Powodowie nie stawili się celem podpisania umów.

8 września 2010 r. J.W. (...) S.A. złożył oświadczenia, w których na podstawie art. 491 k.c. odstąpił od umów oznaczonych nr (...)04 oraz nr (...)05. Powodowie otrzymali powyższe oświadczenia o odstąpieniu przez pozwanego od umów. Powodowie nie kwestionowali powyższego oświadczenia pozwanego o odstąpieniu od zawartych umów. Nie podjęli już po tej dacie żadnych czynności zmierzających do zawarcia umów.

Pismem z 1 października 2010 r. T. P. zwrócił się do J.W. (...) S.A. o niezwłoczny zwrot środków finansowych w pełnej wysokości, które zostały przez niego wpłacone na mocy umowy nr (...)04.

Pismem z 4 października 2010 r. A. P. (1) zwróciła się do J.W. (...) S.A. o niezwłoczny zwrot środków finansowych w pełnej wysokości, które zostały przez nią wpłacone na mocy umowy nr (...)05.

Pismem z 4 listopada 2010 r. pozwana spółka powiadomiła A. K. (2), że w związku z odstąpieniem spółki od przedwstępnej umowy sprzedaży nr (...) dokonano jej rozliczenia, w wyniku którego spółka dokonała zwrotu wpłaconych 148 435 zł 2 gr. Pismem z tego samego dnia spółka powiadomiła T. P., że w związku z odstąpieniem od przedwstępnej umowy sprzedaży nr (...) dokonano jej rozliczenia, w wyniku którego spółka dokona zwrotu wpłaconych 297 220 zł 22 gr. Powodowie łącznie wpłacili na poczet umów 445 655 zł 24 gr.

Przez okres około dwóch lat powodowie nie stawiali się do zawarcia aktu notarialnego przeniesienia własności lokali z powodów, które wskazywali w wyżej wymienionych pismach. Nie było możliwe uwzględnienie wniosku powodów o wyeliminowanie z aktu notarialnego zapisów dotyczących służebności. Była to służebność drogowa - dojazdu do

osiedla. W związku z tym właściciele nieruchomości muszą partycypować w kosztach utrzymania tej drogi. Większość uwag powodów spółka starała się akceptować. Ostatecznie powodowie nie przystąpili do zawarcia umów nabycia lokali. W chwili obecnej nie ma już możliwości wykonania dwóch odrębnych lokali zgodnie z pierwotnymi metrażami ze względu na poprowadzenie instalacji oraz brak odrębnego wejścia do mniejszego lokalu.

Pozwany umową z 13 maja 2014 r. zbył przedmiotowy lokal mieszkalny oraz udział w garażu wraz ze związanymi z nimi prawami na rzecz A. P. (2) i A. P. (3) za 474 451 zł 86 gr.

Zgodnie z opinią biegłego S. W., aktualna wartość rynkowa lokalu mieszkalnego nr (...) o powierzchni użytkowej 82,61 m², położonego w budynku przy ul. (...). Bp. W. T. 16G w Ł., jako przedmiotu odrębnej własności oraz związanego z nim udziału we współwłasności w 8261/2559189 części budynku i innych urządzeniach, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali oraz w takiej samej części użytkownikami wieczystymi działki gruntu nr (...) z KW (...) przez czas do 5 grudnia 2089 r. z miejscem parkingowym w garażu wielostanowiskowym i komórką lokatorską oraz prawem wyłącznego korzystania z balkonu i loggii przez właściciela lokalu wynosi 333 400 zł (441 000 zł z VAT, druga opinia).

Aktualna wartość rynkowa lokalu mieszkalnego nr (...) o powierzchni użytkowej 49,29 m², położonego w budynku przy ul. (...). Bp. W. T. 16G w Ł., jako przedmiotu odrębnej własności oraz związanego z nim udziału we współwłasności w 4829/2559189 części budynku i innych urządzeniach, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali oraz w takiej samej części użytkownikami wieczystymi działki gruntu nr (...) z KW (...) przez czas do 5 grudnia 2089 r. z miejscem parkingowym w garażu wielostanowiskowym i komórką lokatorską oraz prawem wyłącznego korzystania z loggii przez właściciela lokalu wynosi 211 800 zł (280 000 zł z VAT, druga opinia)

Zgodnie z opinią biegłego W. P., aktualna wartość rynkowa lokalu mieszkalnego nr (...) o powierzchni użytkowej 82,61 m², położonego w budynku przy ul. (...). Bp. W. T. 16G w Ł., jako przedmiotu odrębnej własności oraz związanego z nim udziału we współwłasności w 8261/2559189 części budynku i innych urządzeniach, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali oraz w takiej samej części użytkownikami wieczystymi działki gruntu nr (...) z KW (...) przez czas do 5 grudnia 2089 r. z miejscem parkingowym w garażu wielostanowiskowym i komórką lokatorską oraz prawem wyłącznego korzystania z balkonu i loggii przez właściciela lokalu wynosi 333 400 zł (441 000 zł z VAT, druga opinia, trzecia opinia - 450 000 z VAT).

Aktualna wartość rynkowa lokalu mieszkalnego nr (...) o powierzchni użytkowej 49,29 m², położonego w budynku przy ul. (...). Bp. W. T. 16G w Ł., jako przedmiotu odrębnej własności oraz związanego z nim udziału we współwłasności w 4829/2559189 części budynku i innych urządzeniach, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali oraz w takiej samej części użytkownikami wieczystymi działki gruntu nr (...) z KW (...) przez czas do 5 grudnia 2089 r. z miejscem parkingowym w garażu wielostanowiskowym i komórką lokatorską oraz prawem wyłącznego korzystania z loggii przez właściciela lokalu wynosi 211 800 zł (280 000 zł z VAT, druga opinia, 289 000 z VAT, trzecia opinia)

Sąd Okręgowy, odwołując się do treści przepisu art. 354 k.c., art. 355 k.c., art. 361 § 1 k.c., art. 471 k.c., art. 472 k.c., ustalił, w oparciu o zgromadzony materiał dowodowy w niniejszej sprawie, że powodowie zdecydowali, iż dwa lokale połączą w trakcie budowy, a następnie zamieszkają w jednym połączonym lokalu wraz z dziećmi. Powodowie zamierzali jednakże, pomimo fizycznego połączenia lokali, zawrzeć dwie odrębne umowy nabycia lokali z uwagi na zawarte umowy kredytowe na zakup tych lokali. W ocenie Sądu, bezsporny był też fakt, że pozwana spółka dokonała zwrotu wpłaconych przez powodów kwot.

A zatem, mając na uwadze całokształt ustalonych w sprawie okoliczności, pozwany wykazał, że do połączenia lokali doszło z przyczyn leżących po stronie wierzyciela. Powód bowiem za zgodą i wiedzą powódki zlecił połączenie tych lokali. Pozwany zatem wywiązał się z umów zgodnie ze zmianami poczynionymi w trakcie ich realizacji. Bezsporna była także okoliczność, że w chwili wezwania do zawarcia umów przenoszących własność lokali nie było już możliwości wykonania dwóch odrębnych lokali zgodnie z pierwotnymi metrażami ze względu na poprowadzenie instalacji oraz

brak odrębnego wejścia do mniejszego lokalu. Ponadto, umowy nabycia lokali nie mogły już w tej dacie być zawarte na powierzchnię użytkową 49,29 m² w przypadku powódki oraz 82,61 m² w przypadku powoda zgodnie z umowami przedwstępnymi.

W okolicznościach niniejszej sprawy, pozwany wykazał, że nie doszło do zawarcia umów przenoszących własność lokali na powodów z przyczyn leżących po stronie powodów. Powodowie byli wzywani do zawarcia aktów notarialnych. Jednakże niewątpliwie nie przystąpili do ich zawarcia. A zatem pozwany wykazał, że połączenie lokali powodów było następstwem okoliczności, za które pozwany odpowiedzialności nie ponosi.

Skoro powodowie nie wykazali, zgodnie z art. 471 k.c., faktu nienależytego wykonania zobowiązania przez pozwanego, roszczenie powodów o zapłatę podlegało oddaleniu.

Sąd pierwszej instancji podkreślił, że rzeczą sądu nie jest zarządzanie dochodzeń w celu uzupełnienia lub wyjaśnienia twierdzeń stron i wykrycia środków dowodowych, pozwalających na ich udowodnienie ani też sąd nie jest zobowiązany do przeprowadzenia z urzędu dowodów zmierzających do wyjaśnienia okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy. W zamian za to obowiązek przedstawienia dowodów spoczywa na stronach (art. 3 k.p.c.), a ciężar udowodnienia faktów, mających dla rozstrzygnięcia sprawy istotne znaczenie (art. 227 k.p.c.), spoczywa na stronie, która z faktów tych wywodzi skutki prawne (art. 6 k.c.).

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 k.p.c.

Apelację od powyższego wyroku wnieśli powodowie, zaskarżając go w całości oraz zarzucając naruszenie:

1) art. 233 § 1 k.p.c. poprzez:

a) dowolną ocenę materiału dowodowego i bezpodstawne niedanie wiary zeznaniom powódki, że do połączenia lokali doszło bez jej wiedzy i zgody oraz że o fakcie połączenia lokali powódki i powoda dowiedziała się w grudniu 2008 r., że nie miała wiedzy, iż powód wystąpił do pozwanego z wnioskiem o połączenie lokali nr (...), zlecił sporządzenie projektu połączenia tych lokali, a następnie projekt doręczył do siedziby spółki i zlecił jego wykonanie, co skutkowało przyjęciem przez Sąd błędnych ustaleń faktycznych, a to oddaleniem powództwa;

b) dowolną ocenę materiału dowodowego i bezpodstawne niedanie wiary zeznaniom powoda, że nie zlecił pozwanemu połączenia lokali powódki i powoda, oraz że nie dostarczył projektu połączenia lokali do pozwanego, co skutkowało przyjęciem przez Sąd błędnych ustaleń faktycznych, a to oddaleniem powództwa;

c) dowolną ocenę zeznań świadka M. J. (1), dotyczących rzekomego przyjęcia projektu połączenia lokali od powoda, a także w zakresie dotyczącym występowania jako małżonków powodów co doprowadziło do błędnych ustaleń faktycznych;

d) błędną ocenę dowodu w postaci wiadomości mailowej z 25 czerwca 2008 r., adresowanego do M. G., którego ocena doprowadziła do ustalenia, że: „powód wskazał, że z uwagi na konieczność połączenia mieszkań (...) zaszła konieczność przyłączenia części korytarza, na co firma wyraziła zgodę i zgodnie z projektem zamiennym opracowanym i dostarczonym przez powodów wykonawca dokonał już niezbędnych przeróbek; wobec tego powód zaproponował, m.in. że pozwany uwzględni dodatkową powierzchnię w powierzchni połączonych mieszkań bez konieczności dopłaty i podpisze akt notarialny z powodami do końca grudnia 2008 roku, a powodowie w zamian zrzekną się roszczeń z tytułu nieterminowej realizacji umowy; powód w wiadomości tej podpisał się jako były burmistrz (...), przedstawiając powódkę jako swoją żonę”, podczas gdy wiadomość z 25 czerwca 2008 r. została sporządzona już po połączeniu fizycznym lokali, wobec czego powód, próbując ratować beznadziejną sytuację swoją i powódki, próbował dojść do porozumienia z pozwaną spółką;

e) bezpodstawne pominięcie zeznania świadka W. S., który w latach 2004–2009 pracował jako kierownik budowy w Ł. przy ul. (...) z uwagi na to, że świadek nie pamięta przedmiotowego połączenia lokali, co doprowadziło do

pominięcia niezwykle istotnej okoliczności, iż roboty w trakcie realizacji inwestycji przez pozwaną spółkę zostały wstrzymane wskutek zawinionego działania pozwanej spółki, która dokonała zmian w trakcie prac, nie mając na to zgody właściwych organów;

f) dowolną ocenę materiału dowodowego w postaci zeznań świadków M. G., M. W., M. O., H. S. i B. J., podczas gdy świadkowie jedynie interpretowali dokumenty okazywane im przez stronę pozwaną, odczytując ich treść, nie zaś opowiadali o tym, co im wiadome w sprawie, wobec czego treść ich zeznań nie mogła stanowić wiarygodnego materiału dowodowego, zwłaszcza stanowiącego podstawę rozstrzygnięcia Sądu, w konsekwencji których Sąd błędnie ustalił, że: „w styczniu 2006 r. powód zgłosił się do M. W. w imieniu swoim oraz powódki z prośbą o wykonanie indywidualnego projektu mieszkania, który to projekt miał polegać przede wszystkim na połączeniu lokali nr (...)”, co skutkowało oddaleniem powództwa;

g) dokonanie błędnych ustaleń faktycznych, iż „(...) powodowie planowali wspólną przyszłość, w tym celu zawarli z pozwanym odrębne przedwstępne umowy sprzedaży lokali mieszkalnych położonych w Ł. przy ul. (...) obok siebie - powód 23 października 2004 r., a powódka 8 listopada 2015 r. Powodowie zaciągnęli kredyt na zakup lokali i zdecydowali, że lokale te połączą w trakcie budowy, a następnie zamieszkają w jednym połączonym lokalu wraz z synem powodów i synem powódki z pierwszego małżeństwa. Powodowie zamierzali jednakże pomimo fizycznego połączenia lokali zawrzeć dwie odrębne umowy nabycia lokali z uwagi na zawarte umowy kredytowe na zakup tych lokali”;

2) art. 246 k.p.c. i 247 k.p.c. poprzez dopuszczenie dowodów z przesłuchania świadków oraz dowodów z dokumentów jako dowodów na dokonanie przez strony modyfikacji zawartych umów deweloperskich - w świetle treści § 18 i § 19 ust. 1 umowy zawartej z powodem oraz § 16 i § 17 ust. 1 umowy zawartej z powódką - niedopuszczalnych, również na okoliczności związane z realizacją przedmiotowych umów łączących strony, istnienie podstaw do wprowadzenia zmian projektowych w lokalach, wprowadzenie przez powodów zmian aranżacji lokali, sporządzenie projektu zamiennego aranżacji mieszkań, to jedynie fakty mające dla rozstrzygnięcia sprawy istotne znaczenie, a co za tym idzie - wymienione wnioski dowodowe strony pozwanej winny zostać oddalone, jako że powołano je na okoliczności pozostające bez wpływu na rozstrzygnięcie sprawy;

3) art. 471 k.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie, pomimo wystąpienia przesłanek, polegających na winie dewelopera, szkodzie powodów i istnieniu związku przyczynowo-skutkowego pomiędzy zawinionym działaniem dewelopera, polegającym na niewywiązaniu się z umów, jakie zawarł z powodami, a szkodą powodów w postaci uszczerbku majątkowego, rozumianego jako różnica między aktualnym stanem majątku wierzyciela, a stanem hipotetycznym, jaki by istniał, gdyby zobowiązanie zostało wykonane;

4) art. 355 § 1 i 2 k.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie, polegające na zrównaniu staranności zawodowej dewelopera - pozwanej spółki do staranności nieprofesjonalisty, a wskutek tego uznanie, że pozwana nie była zobowiązana do staranności profesjonalisty, a więc osoby zawodowo trudniącej się przedsiębiorną działalnością gospodarczą.

W konkluzji, powodowie wnieśli o:

1) zmianę orzeczenia w całości poprzez zasądzenie od pozwanej spółki na rzecz powoda 240 735 zł 41 gr wraz z ustawowymi odsetkami od 10 lipca 2009 r. do dnia zapłaty; zasądzenie od pozwanej spółki na rzecz powódki 119 304 zł 54 gr wraz z ustawowymi odsetkami od 10 lipca 2009 r. do dnia zapłaty; zasądzenie od pozwanej spółki na rzecz powodów zwrotu kosztów postępowania przed Sądem pierwszej instancji, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego;

2) zasądzenie od pozwanej spółki na rzecz powodów zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego.

W odpowiedzi na apelację pozwana spółka wniosła o oddalenie w całości złożonej przez powodów apelacji i o zasądzenie od powodów na rzecz pozwanej spółki kosztów postępowania przed Sądem drugiej instancji, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja jako nieuzasadniona podlegała oddaleniu.

Przy niezmienionych okolicznościach faktycznych w sprawie, jak i utrwalonych w toku procesu stanowisk stron, Sąd Apelacyjny uznał, że przeprowadzona przez Sąd pierwszej instancji weryfikacja twierdzeń każdej ze stron okazała się trafna. Apelujący powodowie nie zdołali podważyć oceny okoliczności faktycznych, jak i oceny prawnej, które legły u podstaw niniejszego uzasadnienia wyroku.

Ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd Okręgowy w zakresie okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy, w rozumieniu art. 227 k.p.c., były prawidłowe. Sąd Apelacyjny uznał je za własne, w pełni dzieląc ocenę zebranego w sprawie materiału dowodowego, która odpowiadała kryteriom z art. 233 § 1 k.p.c.

Konstruując stan faktyczny sprawy Sąd pierwszej instancji nie dopuścił się naruszenia zasady swobodnej oceny dowodów. Skuteczne postawienie zarzutu naruszenia przez sąd tego przepisu wymagało wykazania, że sąd uchybił zasadom logicznego rozumowania lub doświadczenia życiowego. Zarzut dowolnego i fragmentarycznego rozważenia materiału dowodowego wymaga dla swej skuteczności konkretyzacji, i to nie tylko przez wskazanie przepisów procesowych, z naruszeniem których apelujący łączą taki skutek, lecz również przez określenie, jakich dowodów lub jakiej części materiału zarzut dotyczy, oraz podania przesłanek dyskwalifikacji postępowania Sądu pierwszej instancji w zakresie oceny poszczególnych dowodów na tle znaczenia całokształtu materiału dowodowego oraz w zakresie przyjętej podstawy orzeczenia. Ponadto, zarzut ten, jak każdy zarzut apelacyjny, powinien być sformułowany na tyle szczegółowo, aby można było określić kierunek postępowania merytorycznego i kontroli Sądu drugiej instancji.

Według Sądu Apelacyjnego, gdy z materiału dowodowego wyłaniają się dwie wersje wydarzeń pozostające względem siebie w sprzeczności, sąd według swobodnego uznania decyduje, którą spośród prawdopodobnych wersji uznaje za prawdziwą. Sąd Najwyższy w orzeczeniu z 9 stycznia 2004 r., sygn. akt IV CK 339/02 (Lex pod nr (...)), wskazał, że wiarygodność i moc poszczególnych dowodów nie podlega klasyfikacji parametrycznej, stąd przekonanie uczestników postępowania może być odmienne od przekonania składu orzekającego. Rozwiązanie pozornej sprzeczności istnienia dwóch usprawiedliwionych sądów (mniemań) tkwi w ustawowym przyznaniu kompetencji składowi orzekającemu ustalenia według swobodnego uznania, którą spośród prawdopodobnych wersji uznaje za prawdziwą. Sam fakt, że dowód przeprowadzony w sprawie został oceniony niezgodnie z intencją skarżących nie oznacza zatem naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. Ocena dowodów należy bowiem do sądu orzekającego i nawet w sytuacji, w której z dowodu można było wywieść wnioski inne niż przyjęte przez sąd, do naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. dojść może tylko wtedy, gdy brak jest logiki w wiązaniu wniosków z zebranymi dowodami lub gdy wnioskowanie sądu wykracza poza schematy logiki formalnej, albo wbrew zasadom doświadczenia życiowego, nie uwzględnia jednoznacznych praktycznych związków przyczynowo-skutkowych.

Skarżący nie zdołali tymczasem zaprezentować skutecznej argumentacji przeciwko przeprowadzonej ocenie dowodów. Powodowie wskazali wprawdzie, z jakimi konkretnie dowodami poczynione przez Sąd Okręgowy ustalenia faktyczne pozostają w sprzeczności. Nie uszczęgowili jednak, w jaki sposób Sąd ten naruszył zasady logicznego rozumowania i doświadczenia życiowego.

Przede wszystkim należało podkreślić, że Sąd Okręgowy trafnie zrekonstruował okoliczności faktyczne sprawy. Na podstawie zasady swobodnej oceny dowodów Sąd pierwszej instancji był uprawniony do tego, aby przyjąć swoją wersję zdarzeń. Ponadto, na co należało zwrócić szczególną uwagę, powodowie nie wskazali na okoliczności, które mogłyby skutkować oczekiwaną w apelacji zmianą wyroku poprzez orzeczenie naprawienia szkody wynikłej z nienależytego wykonania zobowiązania przez pozwanego. Zdaniem Sądu Apelacyjnego, Sąd Okręgowy dokonał

oceny zgromadzonego materiału w sprawie w sposób prawidłowy, logiczny, zgodnie z normami, wynikającymi z art. 233 k.p.c. Sąd wskazał też na fakty, które przyjął za udowodnione, oparłszy je przede wszystkim na dowodach z zeznań stron postępowania i świadków, i dokumentach prywatnych i urzędowych. Zatem zarzuty podniesione przez powodów nie zasługiwały na uwzględnienie, tym bardziej, że skarżący nie przeprowadzili żadnego kontrdowodu, który pozwoliłby na przyjęcie, iż dłużnik poniósł odpowiedzialność za nienależyte wykonanie zobowiązania wobec powodów.

Wskazać należało, że argumenty zawarte w treści apelacji były jedynie polemiką z prawidłowym stanowiskiem Sądu Okręgowego. W szczególności dotyczyło to zarzutu opartego na przepisie art. 233 § 1 k.p.c., w którym powodowie przedstawili odmienny od Sądu Okręgowego punkt widzenia na kwestię połączenia lokali powódki i powoda. W takiej sytuacji sąd ma tzw. prawo sędziowskie, pozwalające na swobodne uznanie, którą spośród prawdopodobnych wersji wydarzeń przyjmie za prawdziwą, o czym było wspomniane we wcześniejszym fragmencie niniejszego uzasadnienia wyroku. W omawianej sprawie z materiału dowodowego również wyłaniały się dwie różne wersje zdarzeń wyinterpretowane przez strony. Stąd też Sąd pierwszej instancji miał prawo przyjąć punkt widzenia na sprawę jednej ze stron, w tym przypadku pozwanej spółki, opierając się przede wszystkim na zeznaniach jej przedstawicieli i architektów, i na załączonej do akt dokumentacji, co zostało szczegółowo opisane w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku. W ocenie Sądu Apelacyjnego, materiał dowodowy przedstawiony przez obie strony w toku postępowania, wbrew zarzutowi apelacji, dał podstawę do uznania, że Sąd Okręgowy ocenił ten materiał w sposób prawidłowy, zgodnie z zasadami logiki, powszechnej wiedzy i doświadczenia życiowego. Sąd słusznie przyjął, że powodowie zdecydowali się na zmianę aranżacji dwóch lokali poprzez dokonanie ich połączenia w jeden lokal. Należało podkreślić, że Sąd, dokonując powyższe ustalenia, wskazał dokładnie, na jakich dowodach się oparł.

Sąd drugiej instancji chciał przede wszystkim wskazać, że twierdzenia powodów jakoby nie wiedzieli oni o nowej aranżacji dwóch, należących do nich lokali mieszkalnych, polegającej na połączeniu ich w jeden lokal, okazały się nieprawdziwe w relacji do zgromadzonego w niniejszej sprawie materiału dowodowego. Sąd zwrócił uwagę, że co prawda, na początku powodowie zawarli dwie odrębne umowy zakupu dwóch, odmiennych lokali mieszkalnych, jednakże w trakcie budowy tych mieszkań zdecydowali się na ich połączenie. Świadczył o tym szereg czynności, które zostały podjęte przez powodów i okoliczności z nimi związane. Za istnieniem wiedzy i zgody powodów na taki obrót sprawy świadczył przede wszystkim fakt pozostawiania przez nich przez pewien czas w nieformalnym związku i posiadaniem dziecka oraz przedstawianie się jako małżeństwo, a także występowanie powoda w imieniu własnym i powódki podczas negocjowania z pracownikami pozwanej spółki o warunkach połączenia tych dwóch lokali. Pozwana spółka słusznie zwróciła uwagę, że powódka wykazywała się pełną świadomością sytuacji prawnej dwóch lokali, ponieważ sama skierowała do pozwanej spółki pismo z 21 stycznia 2009 r., w którym zaproponowała wzajemne rozliczenia pomiędzy stronami postępowania ze względu na fakt połączenia tych lokali. Poza tym, co istotne, w styczniu 2006 r. powód w imieniu swoim i powódki zgłosił się do projektanta osiedla pozwanej spółki, tj. do M. W., posiadającego prawa autorskie do projektu budynku, w którym miały być lokale o nr. 83 i nr. 84, żeby sporządził dla nich dokumentację projektową w celu wykonania indywidualnego projektu mieszkania. Na rzutach projektowych M. W. potwierdził niejako chęć powodów do wykonania zamienną aranżacji dwóch lokali we własnym zakresie i dostarczenie inwestorowi nowych projektów wykonawczych sporządzonych przez inną, zewnętrzną pracownię projektową. Pod taką adnotacją podpisał się sam powód, akceptując tym samym sposób realizacji przebudowy dwóch lokali mieszkalnych. Tak więc nie dość, że ww. projektant M. W. zgodził się na dokonanie zmian w swym autorskim projekcie poprzez połączenie dwóch odrębnych lokali mieszkalnych, to dodatkowo fakt ten znalazł potwierdzenie w sporządzonej przez projektanta A. K. (1) dokumentacji pod postacią projektu wykonawczego zamienną aranżacji przedmiotowych lokali mieszkalnych na zlecenie powoda. Następnie powód złożył ten projekt w biurze pozwanej spółki.

Pomysł na zamienną aranżację dwóch lokali znalazł również potwierdzenie w zeznaniach świadka M. J. (1), M. G., M. W., M. O., H. S., B. J. i A. K. (1), którzy bezpośrednio zaprzeczyli twierdzeniom powodów. Z ich zeznań bezsprzecznie wynikało, że to powodowie nalegali na połączenie dwóch przedmiotowych lokali, przedstawiali się jako małżeństwo i jako osoby, które chcą mieć jeden lokal złożony z dwóch mniejszych lokali. Skarżący powodowie nie zdołali podważyć dowodu z zeznań świadków pozwanej spółki, ponieważ nie przeprowadzili żadnego, skutecznego

kontrdowodu w niniejszej sprawie, który doprowadziłby Sąd Okręgowy do odmiennych wniosków niż te przyjęte na podstawie ustalonego stanu faktycznego. Ponadto, Sąd Apelacyjny nie mógł zgodzić się z zarzutem powodów jakoby zeznania ww. świadków były niewiarygodne ze względu na sposób ich przeprowadzenia. Należało zauważyć, że forma przesłuchania świadków poprzez interpretowanie przez nich okazywanych im przez daną stronę procesową dokumentów jest powszechną praktyką na rozprawach sądowych, która w żaden sposób nie ogranicza strony przeciwnej w możliwości zadawania pytań takim świadkom. Nie bez znaczenia pozostawała przy tym okoliczność, że powodowie, dostrzegając nieprawidłowości Sądu Okręgowego w prowadzeniu postępowania, mieli możliwość skorzystania z instytucji procesowych, które pozwalają zwrócić Sądowi uwagę na takie uchybienia (art. 162 k.p.c.), wnosząc o wpisanie zastrzeżenia do protokołu podczas rozprawy, czy też sformułować ewentualny środek zaskarżenia w przypadku zapadnięcia niesatysfakcjonującego go rozstrzygnięcia. W przeciwnym razie, gdy strona procesowa nie zgłosi takiego zastrzeżenia, to co do zasady nie przysługuje jej prawo powoływania się na takie uchybienia w dalszym toku postępowania. Tym bardziej zaskakującym był fakt, że powodowie, będąc reprezentowani przez profesjonalnego pełnomocnika, nie skorzystali z powyższego prawa procesowego i dopiero przed Sądem drugiej instancji podnieśli zarzut uchybienia przepisom postępowania przez Sąd pierwszej instancji podczas procedowania na rozprawie.

Ostatecznym potwierdzeniem okoliczności, polegającej na wyrażeniu zgody przez skarżących powodów na połączenie dwóch lokali mieszkalnych była treść maila z 25 czerwca 2008 r., adresowanego do M. G., w którym powód wyraźnie wskazał, że wraz z żoną chciał, aby dwa lokale zostały połączone w jedno mieszkanie. Sąd Apelacyjny miał też na uwadze całą późniejszą sekwencję wydarzeń, które tylko potwierdziły konsekwentne i zdecydowane działanie powodów, mające na celu nabycie przez nich mieszkania stworzonego po połączeniu dwóch przedmiotowych lokali. Przede wszystkim kwestię negocjacji stron postępowania o płatności za połączone dwa lokale, a także o udostępnienie i zbycie kolejnych części budynku na skutek połączenia dwóch mieszkań, mowa tu o części korytarza oraz komórek lokatorskich. Finalnie jednak strony postępowania nie zechciały nabyć mieszkania powstałego na skutek połączenia dwóch mieszkań, wobec czego pozwana spółka odstąpiła od przedmiotowej umowy sprzedaży i zwróciła powodom wpłacone przez nich środki pieniężne na dwa lokale mieszkalne.

W odniesieniu do zarzutu opartego o treść przepisu art. 233 § 1 k.p.c. trzeba było jeszcze wspomnieć o tym, że Sąd Okręgowy właściwie postąpił, pomijając zeznania świadka W. S., skoro nie pamiętał on o najistotniejszej okoliczności faktycznej, tzn. o przedmiotowym połączeniu dwóch lokali, rzutującej w rzeczywistości na zastosowanie przez Sąd przepisów prawa materialnego, które determinowały ewentualną odpowiedzialność pozwanej spółki za szkodę wynikłą z nienależytego wykonania przez nią zobowiązania na rzecz powodów.

Kolejny zarzut podniesiony przez powodów we wniesionym środku zaskarżenia, a wynikający z treści przepisu art. 246 k.p.c. i art. 247 k.p.c., także nie zasługiwał na uwzględnienie. Cały materiał dowodowy zgromadzony w niniejszej sprawie wskazywał na fakt, że powodowie, podczas uzgodnień z pozwaną spółką na temat aranżacji i wykończenia dwóch lokali, przedstawiali się jako małżeństwo, które wraz z dziećmi zamierza wspólnie zamieszkać w jednym powiększonym lokalu powstałym na skutek połączenia przedmiotowych, sąsiednich lokali. Przeciwnie twierdzenia skarżących nie znalazły potwierdzenia w żadnym innym materiale dowodowym. W tym przypadku nie miała znaczenia forma składanych przez powodów oświadczeń woli wobec inwestora. Skarżący, dążąc do połączenia lokali wyrazili swoją chęć nie tylko w formie ustnej, ale również dokumentowej. Co prawda, pozwana spółka jako inwestor powinna była rzeczywiście zadbać o formę pisemną powyższej woli naniesienia zmian w aranżacji dwóch lokali przez powodów, jeśli taka została przewidziana w przedmiotowej umowie deweloperskiej w przypadku istnienia podstaw do wprowadzenia zmian projektowych w takich lokalach. Jednakże pomimo tego uchybienia dowodowego, zaistniałego po stronie pozwanej spółki, Sąd drugiej instancji przyjął, że sytuacja ta nie miała wpływu na ocenę sądową stanu faktycznego niniejszej sprawy. Zgodnie z zasadą swobody umów, strony zawierające umowę mogą, co do zasady, ułożyć stosunek prawny według swego uznania (art. 353¹ k.c.), tym bardziej, jeśli strony te nie zastrzegły wcześniej w umowie deweloperskiej, że zmiany wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności. Dlatego też strony postępowania miały prawo do wprowadzenia zmian w zawartej przez siebie umowie, przyjmując dowolnie wybraną przez siebie formę tej czynności prawnej. Ponadto, na uwagę zasługiwał fakt, że obydwie strony postępowania, w trakcie prowadzonych przez siebie negocjacji, nie sprzeciwiły się ustnej formie nanoszenia zmian

w umowie deweloperskiej, wyrażając tym samym zgodę dorozumianą na dokonanie tej czynności prawnej w innej formie niż pisemna.

Powyższe rozważania przywiódły Sąd Apelacyjny do stwierdzenia, że brak skutecznego podważenia przez skarżących powodów okoliczności faktycznych nie mógł doprowadzić do zmiany w ocenie materialnoprawnej w niniejszej sprawie. Zarzut naruszenia przepisu art. 471 k.c. był oczywiście niezasadny. Skarżący powodowie nie wykazali, żeby ponieśli szkodę na skutek działań pozwanej spółki. W ocenie Sądu, winę za niewywiązanie się pozwanej spółki z realizacji umowy deweloperskiej ponieśli powodowie, rezygnując z zakupu mieszkania powstałego, na skutek ich inicjatywy, z dwóch odrębnych lokali mieszkalnych, mimo tego, że pozwana spółka zgodziła się na pomysł nowej aranżacji przedmiotowych lokali i wykonała taki projekt. I nawet jeżeli z powodu tej sytuacji powodowie ponieśli dodatkowe konsekwencje finansowe, to nie były one związane z zawinionym działaniem pozwanej spółki, a jedynie z destrukcyjnymi działaniami powodów.

W odniesieniu do zarzutu opartego o treść przepisu art. 355 § 1 i 2 k.c., przez wzgląd na powyższe rozważania faktyczne, jak i prawne, w ocenie Sądu drugiej instancji trudno było mówić o niezachowaniu przez pozwaną spółkę nienależytej staranności w zakresie prowadzonej przez nią działalności gospodarczej, a przede wszystkim podczas realizacji umowy deweloperskiej, ponieważ powodowie sami narazili się na poniesienie ewentualnych konsekwencji finansowych z powodu niepodpisania umowy sprzedaży przedmiotowego mieszkania. Skarżący mieli świadomość ciągłych zmian terminu zakończenia realizacji inwestycji przez pozwaną spółkę, o czym byli na bieżąco informowani. Zmiany te wynikały z inicjatywy powodów, którzy chcieli połączyć dwa lokale w jedno mieszkanie, a także nabyć kolejne części budynku na skutek powyższej zmiany, tj. części korytarza oraz komórek lokatorskich. Wobec tego zarzut ten okazał się także nietrafnym.

Dlatego też, nie uznając zasadności zarzutów apelacji powodów, Sąd Apelacyjny w Łodzi, na podstawie art. 385 k.p.c., orzekł jak w sentencji.

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd drugiej instancji orzekł na podstawie art. 98 § 1 k.p.c. w zw. z art. 108 § 1 k.p.c., wyrażającym zasadę odpowiedzialności za wynik sprawy, ustalając je w wysokości wynikającej z § 2 pkt 6 i 7 w zw. z § 10 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie (t.j. Dz.U.2015.1800 ze zm.).