

Sygn. akt I ACa 151/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 13 czerwca 2013 r.

Sąd Apelacyjny w Szczecinie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSA Dariusz Rystał
Sędziowie:	SA Danuta Jezierska (spr.) SA Maria Iwankiewicz
Protokolant:	st. sekr. sądowy Beata Waclawik

po rozpoznaniu w dniu 13 czerwca 2013 r. na rozprawie w Szczecinie

sprawy z powództwa K. M. (1) i Z. M. (1)

przeciwko A. S.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Szczecinie

z dnia 24 czerwca 2011 r., sygn. akt I C 1223/09

I. zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że:

1. zasądza od pozwanej A. S. na rzecz powodów Z. M. (1) i K. M. (1) solidarnie kwotę 72.519 (siedemdziesiąt dwa tysiące pięćset dziewiętnaście) złotych z odsetkami ustawowymi od dnia 2 lutego 2010 roku do dnia zapłaty,

2. oddala powództwo w pozostałej części,

3. zasądza od pozwanej na rzecz powodów kwotę 3.382, 10 (trzy tysiące trzysta osiemdziesiąt dwa złote dziesięć groszy) tytułem kosztów postępowania;

II. oddala apelację w pozostałej części,

III. zasądza od pozwanej na rzecz powodów kwotę 6.333,70 (sześć tysięcy trzysta trzydzieści trzy złote siedemdziesiąt groszy) tytułem kosztów postępowania kasacyjnego i apelacyjnego.

Maria Iwankiewicz Dariusz Rystał Danuta Jezierska

UZASADNIENIE

Wyrokiem z 24 czerwca 2011 roku Sąd Okręgowy w Szczecinie zasądził od pozwanej A. S. na rzecz powodów Z. M. (1) i K. M. (1) solidarnie kwotę 92.643 zł z odsetkami ustawowymi od dnia 2 lutego 2010 r. do dnia zapłaty, w pozostałej części powództwo w zakresie żądania odsetek ustawowych za okres od 3 stycznia 2008 r. do 1 lutego 2010 r. oddalił oraz orzekł o kosztach procesu.

Wyrokując, Sąd pierwszej instancji ustalił, że powodowie zamieszkujący w B., nosili się z zamiarem przeniesienia się w okolice S.. W tym celu zwrócili się do brata powoda - S. M. o znalezienie dla nich odpowiedniej działki budowlanej, na której zamierzali wybudować dom i 5 lutego 2007 r. udzielili S. M. pełnomocnictwa do załatwienia wszelkich formalności związanych z zakupieniem działki. S. M. poszukiwał działki budowlanej dla powodów korzystając z pośrednictwa Biura Nieruchomości E. D., która zaoferowała do nabycia niezabudowane działki gruntu nr (...) o obszarze 0,0854 ha, nr (...) o obszarze 0,1177 ha i nr (...) o obszarze 0,0862 ha położone w M., obręb (...), gmina D., objęte księgą wieczystą KW nr (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Szczecinie XX Zamiejscowy Wydział Ksiąg Wieczystych w P., które zostały wydzielone z nieruchomości rolnej gospodarstwa rolnego stanowiącego własność pozwanej A. S.. Pozwana oferowała działki do sprzedaży, jako działki rolne z możliwością późniejszej ich zabudowy, zapewniła E. D., iż działki nr (...) za około 2 miesiące zostaną uzbrojone w media, tj. w sieć wodną i wodnokanalizacyjną, a zatem będą funkcjonować jako działki częściowo uzbrojone. Powyższe uzbrojenie miało zostać wykonane przez pozwaną z jej własnych środków, stąd też pozwana zażądała ceny ustalonej na poziomie 103 zł za 1 m⁽²⁾ powyższych działek. W tym samym czasie w ofercie Biura Nieruchomości E. D. znajdowała się również działka w M. granicząca z działkami nr (...), tj. działka (...), którą do sprzedaży oferował inny właściciel za cenę 50 zł za 1 m⁽²⁾. Wyższa cena działek oferowanych przez pozwaną wynikała z tego, że pozwana wskazywała na podjęcie już starań zmierzających do uzbrojenia działek i poniesienia w związku z tym kosztów, wliczyła w cenę koszt doprowadzenia wody i kanalizacji do tych działek. Oferując działki nr (...) do sprzedaży, pozwana przedstawiła dokumenty, tj. pismo Enei z którego wynikało, że istnieje możliwość techniczna zasilenia energią elektryczną tych działek, a Enea zapewni dostawę do nich energii elektrycznej, a także pismo Wielkopolskiej Spółki Gazownictwa z dnia 11 kwietnia 2006 r., z którego wynikało, że zostanie wykonana budowa przyłącza gazowego i instalacja do 8 budynków jednorodzinnych, jednakże realizacja przyłączenia do sieci gazowej przedsiębiorstwa gazowniczego może nastąpić po zawarciu umowy indywidualnej. Przyłącza do tych mediów usytuowane były na drodze przylegającej do działek i właściciele działek mogli doprowadzić z nich gaz i prąd na swoje posesje. Jednakże umowy zawarte z gazownią i elektrownią na dokonanie przyłączeń przestały po pewnym czasie obowiązywać i media te nie zostały ostatecznie do działek doprowadzone. Pozwana zobowiązała się także wobec E. D., że woda zostanie do działek doprowadzona. Pozwana dysponowała wówczas projektem umowy z dnia 25 maja 2006 r., jaką chciała zawrzeć z Gminą D. na budowę odcinka kanalizacji sanitarnej do działek nr (...) do (...). W umowie tej pozwana, jako inwestor oświadczyła, że nieodpłatnie przekaze wybudowaną sieć kanalizacyjną na majątek Gminy. Powyższa umowa nie została nigdy podpisana. E. D. informowała zainteresowanych ofertą kupna działek należących do pozwanej, że w stosunku do działek są podpisane umowy o dostawę do nich prądu i gazu, jednakże do działek nie jest aktualnie doprowadzona woda. Zgodnie z polityką przestrzenną Gminy D. wyrażoną w studium zagospodarowania przestrzennego uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy D., działki nr (...) z obrębu (...) znajdują się w strefie rozwoju funkcji mieszkalnej jednorodzinnej i wielorodzinnej niskiej intensywności z towarzyszącymi usługami komercyjnymi i publicznymi (oświata, zdrowia, kultura, sport rekreacja). Dla działek nr (...) położonych w M. nie obowiązywały w dacie ich oferowania do sprzedaży żadne ustalenia odnośnie planu zagospodarowania przestrzennego, albowiem obowiązujący plan zagospodarowania przestrzennego utracił ważność. Jednakże pozwana na podstawie ww. studium mogła oferować do sprzedaży działki z informacją, że są one przeznaczone pod zabudowę domkami jednorodzinnymi.

Ponieważ powodowie uzależniali zakup działek od okoliczności, czy będą one uzbrojone, pozwana przedłożyła umowę zawartą z wykonawcą wody i zapewniła powodów, że sieć wodna i wodno- kanalizacyjna zostanie do działek (...) doprowadzona. Jako, że doprowadzenie wody do działek jest warunkiem rozpoczęcia prac budowlanych, zakupiona

w celach budowlanych działka bez doprowadzonej wody jest praktycznie bezużyteczna. 16 stycznia 2007 r. S. M. zawarł z pozwaną A. S. przedwstępną umowę sprzedaży, na mocy której pozwana zobowiązała się zawrzeć najpóźniej w terminie do 29 stycznia 2007 r. ze S. M. warunkową umowę sprzedaży niezabudowanych działek gruntu nr (...) o obszarze 0,0854 ha (...) o obszarze 0,1177 ha i (...) o obszarze 0,0862 ha położonych w M., pod warunkiem, że Agencja Nieruchomości Rolnych Skarbu Państwa nie wykona prawa pierwokupu, zaś S. M. zobowiązał się powyższe działki kupić. Strony ustaliły w powyższej umowie cenę działek na łączną kwotę 297.979 zł, w tym za działkę nr (...) na kwotę 87.962, za działkę nr (...) na kwotę 121.231 zł, zaś za działkę nr (...) 88.786 zł. W dniu zawarcia przedwstępnej umowy sprzedaży pozwana otrzymała od S. M. tytułem zadatku kwotę 10.000 zł, zaś pozostała część ceny w kwocie 287.979 zł miała zostać przez kupującego S. M. zapłacona w ten sposób, że pozwana miała otrzymać kwotę 257.979 zł w dniu zawarcia umowy przenoszącej własność, zaś kwotę 30.000 zł w terminie do dnia 31 grudnia 2007 r., jednak pod warunkiem odbioru przez kupującego sieci wodnej i wodno-kanalizacyjnej na przedmiotowych działkach gruntu. Ponadto w powyższej umowie A. S. zobowiązała się w terminie do dnia 31 grudnia 2007 r. doprowadzić do granic przedmiotowych działek gruntu na własny koszt sieć wodną i wodno-kanalizacyjną. Jednocześnie zobowiązała się w umowie przeniesienia własności wystawić na rzecz nabywcy przedmiotowych działek weksel z własnego wystawienia opiewający na kwotę 30.000 zł tytułem zabezpieczenia jej powyższego zobowiązania. Następnie, 5 lutego 2007 r. pozwana sprzedała powodom K. M. (2) i Z. M. (1), niezabudowane działki gruntu nr (...) o obszarze 0,0854 ha i nr (...) o obszarze 0,1177 ha położone w M.. Łączna cena zakupu działek została ustalona na kwotę 209.193 zł, w tym cena za działkę gruntu nr (...) na kwotę 87.962, za działkę gruntu nr (...) na kwotę 121.231 zł. Kwota 5.000 zł została już pozwanej zapłacona, natomiast pozostała część ceny w kwocie 204.193 zł miała zostać przez kupujących solidarnie zapłacona w ten sposób, że pozwana miała otrzymać kwotę 189.193 zł w dniu zawarcia umowy przenoszącej własność, zaś kwotę 15.000 zł w terminie do dnia 31 grudnia 2007 r., jednak pod warunkiem odbioru przez kupującego sieci wodnej i wodno-kanalizacyjnej na przedmiotowych działkach gruntu. W dniu 14 marca 2007 r. pozwana A. S. w wykonaniu warunkowej umowy sprzedaży przeniosła na rzecz powodów działki nr (...), zaś S. M. działający na rzecz powodów K. i Z. M. (1), jako ich pełnomocnik przeniesienie to w imieniu swoich mocodawców przyjął. Cena zakupu obu działek została ustalona na kwotę 209.193 zł. Kwota 5.000 zł została już pozwanej zapłacona, natomiast pozostała część ceny w kwocie 204.193 zł miała zostać przez kupujących solidarnie zapłacona w ten sposób, że pozwana miała otrzymać kwotę 189.193 zł w dniu zawarcia umowy przenoszącej własność przelewem na konto zaś kwotę 15.000 zł w terminie do dnia 31 grudnia 2007 r., jednak pod warunkiem odbioru przez kupującego sieci wodnej i wodno-kanalizacyjnej na przedmiotowych działkach gruntu. Jednocześnie w umowie pozwana zobowiązała się w terminie do dnia 31 grudnia 2007 r. doprowadzić do granic przedmiotowych działek gruntu na własny koszt sieć wodną i wodno-kanalizacyjną i oświadczyła, że w dniu 14 marca 2007 r. wystawiła na rzecz nabywców przedmiotowych działek - powodów, weksel opiewający na kwotę 15.000 zł tytułem zabezpieczenia jej powyższego zobowiązania. Powodowie zawierając umowę kupna działek nr (...) z pozwaną A. S. byli przekonani, że będą mogli rozpocząć prace budowlane. S. M. 14 lutego 2007 r. działając w imieniu i na rzecz swojego syna K. M. (3) zakupił od I. W. nieruchomość rolną zabudowaną stanowiącą działkę gruntu nr (...) o obszarze 0,18 ha położoną w M. za kwotę 94.000 zł. Sąd Okręgowy ustalił nadto, że w dacie zawierania przez pozwaną z powodami umowy warunkowej z dnia 5 lutego 2007 r. i w dacie zawierania umowy przyrzeczonej z dnia 14 marca 2007 r. sprzedawane przez pozwaną działki gruntu nr (...) były działkami rolnymi - gruntami rolnymi, dla których nie było planu zagospodarowania przestrzennego. Wobec braków warunków zabudowy i zagospodarowania przestrzennego dla ww. działek, pozwana powinna przedłożyć w dacie zawierania umów sprzedaży dokumenty poświadczające zawarcie stosownych umów z dostawcami mediów, bądź też inne dokumenty warunkujące ich wykonanie oraz projekty, a także zaświadczenia z gminy dotyczące przeznaczenia przedmiotowych działek w planie miejscowym. Faktyczne uzbrojenie to fizyczne doprowadzenie wszystkich sieci do działki i poniesienie kosztów z tym związanych. Samo uchwalenie studium zagospodarowania przestrzennego nie stanowi wystarczającego zabezpieczenia dla kupującego.

Na podstawie opinii powołanego w sprawie biegłego, Sąd pierwszej instancji ustalił, cena za działki rolne nie uzbrojone o walorach powierzchniowych i użytkowych zbliżonych do działek nr (...) w M. oscylują w granicach od 18 do 37 zł za 1 m⁽²⁾. Cena za działki budowlane przeznaczone pod budownictwo mieszkaniowe nie uzbrojone podobne do działek nr (...) w M. oscyluje w granicach od 44 do 66 zł za 1 m². Cena za działki budowlane przeznaczone pod budownictwo

mieszkańciewie jednorodzinne oscyluje w granicach od 68 do 170 zł za 1 m⁽²⁾. Cena zapłaconaa za działkiewie nr (...) przez powodów oscyluje w graniach jak za działkiewie uzbrojoną. Koszty uzbrojenia działkiewie na terenie Gminy D. w instalację wodno- kanalizacyjną mogła mieścić się w granicach 15.000 zł, albowiem wysokość kosztów uzbrojenia zawsze maleje w miarę podłączenia większej ilości odbiorców. Wartość działkiewie o nr ewidencyjnym (...) biorąc pod uwagę status prawny i przeznaczenie w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne) jako działkiewie nie uzbrojonej, gdzie wartość 1 m⁽²⁾ określono na kwotę 46,81 zł, daje po zaokrągleniu kwotę 40.000 zł (46,81 x 854m⁽²⁾=39.976 zł).Wartość działkiewie o nr ewidencyjnym (...) biorąc pod uwagę status prawny i przeznaczenie w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne) jako działkiewie uzbrojonej, gdzie wartość 1 m⁽²⁾ określono na kwotę 85,95 zł, daje po zaokrągleniu kwotę 73.000 zł (85,95 x 854m⁽²⁾=73.40 zł). Wartość działkiewie o nr ewidencyjnym(...)biorąc pod uwagę status prawny i przeznaczenie w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne) jako działkiewie nie uzbrojonej gdzie wartość 1 m⁽²⁾ określono na kwotę 49,62 zł daje po zaokrągleniu kwotę 58.000 zł (49,62 x 1177m⁽²⁾=58.402 zł). Wartość działkiewie o nr ewidencyjnym (...) biorąc pod uwagę status prawny i przeznaczenie w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego (budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne) jako działkiewie uzbrojonej gdzie wartość 1 m⁽²⁾ określono na kwotę 103,73 zł daje po zaokrągleniu kwotę 122.000 zł (103,73 x 1177m⁽²⁾-122,09 zł). Działkiewie (...) w M. nie posiadają korzystnej lokalizacji, albowiem ich sąsiedztwo stanowią działkiewie niezabudowane stanowiące grunty orne.

w dniu 1 sierpnia 2008 r. powodowie. wystąpili z pozwem o zapłatę z weksla kwoty 15.000 zł wskazując, że weksel stanowił zabezpieczenia zobowiązania poczynionego przez pozwaną A. S. w akcie notarialnym z dnia 14 marca 2007 r., gdzie to pozwana zobowiązała się do doprowadzenia do granicy działek nr (...) w M. na własny koszt sieci wodnej i wodnokanalizacyjnej w terminie do dnia 31 grudnia 2007 r., a którego to zobowiązania nie wykonała. Nakazem zapłaty z 3 października 2008 r. Sąd Rejonowy w Szczecinie orzekł, że pozwana A. S. ma zapłacić powodom K. i Z. M. (1) kwotę 15.000 zł wraz z ustawowymi odsetkami i kosztami. Wyrokiem z 5 marca 2010 r. Sąd Okręgowy w Szczecinie oddalił apelację wniesioną przez pozwaną.

Po dokonaniu takich ustaleń faktycznych, Sąd pierwszej instancji doszedł do przekonania, że powództwo okazało się niemal w całości uzasadnione. W ocenie Sądu – po dokonaniu analizy przepisów art. 560 k.c., art.,494 k.c. i art.471 k.c. oraz przytoczeniu stosownego do swoich rozważań orzecznictwa Sądu Najwyższego – podstawą roszczeń powodów powinny być przepisy o nienależytym wykonaniu zobowiązania w związku z wadą prawną zakupionych przez nich rzeczy, a mianowicie działek (...) w M. wyrażającą się tym, że zakupione przez powodów działkiewie nie posiadały właściwości, którą zgodnie z umową powinny posiadać (tzn. nie były uzbrojone), podczas gdy powodowie zapłacili za nie taką ceną, jaką mieć powinna działka uzbrojona. Powodowie, bowiem wskazywali, że bez ich winy pozwana sprzedała im działkiewie nieuzbrojone, zapewniając, że działkiewie te zostaną uzbrojone do dnia 31 grudnia 2007 r. podczas, gdy de facto tak się nie stało. A zatem, za cenę działek uzbrojonych powodowie otrzymali działkiewie nieuzbrojone. Podstawą żądania pozwu nie powinny więc być przepisy o rękojmi za wady prawne rzeczy sprzedanej. Rękojmia zabezpiecza jedynie naprawienie szkody w węższym zakresie, czyli w sytuacji, gdy kupujący zakupił rzecz nie wiedząc o wadzie, tymczasem powodowie wiedzieli o braku uzbrojenia, ale zgodnie z umowa oczekiwali uzbrojenia w zakreślonym umową terminie. W takich okolicznościach Sąd pierwszej instancji uznał za niezasadny zarzut przedawnienia roszczenia powodów, bowiem roszczenia odszkodowawcze, oparte na przepisach o nienależytym wykonaniu zobowiązania, podlegają ogólnym regułom przedawnienia roszczeń z art.118 k.c., a zatem przedawniają się w terminie dziesięcioletnim. Sąd stwierdził, że w realiach przedmiotowej sprawy, szkoda, jaką ponieśli powodowie K. i Z. M. (2) i której naprawienia się domagają, wyraża się różnicą w cenie, jaką zapłacili, a ceną, którą faktycznie powinni zapłacić za działkiewie (...) w M., których pozwana nie uzbroiła w zakreślonym umową terminie. Analiza materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie, w tym treści umowy, okoliczności powstawania jej zapisów i zeznań powoda Z. M. (1), które zostały uznane w całości przez Sąd za wiarygodne wskazywała na to, że zamiarem powodów było zakupienie działkiewie budowlanej, na której możliwe będzie rozpoczęcie procesu inwestycyjnego wzniesienia domu, nie zaś działkiewie rolniczej, jakimi w istocie były działkiewie nr (...) w M.. Celem przyświecającym powodom było wybudowanie

na zakupionych działkach domu i osiedlenie się w okolicach S.. Powodowie zawierając umowę kupna działek nr (...) z pozwaną A. S. byli przekonani, że nabywają działki, które w zakreślonym m.in. w umowie finalnej sprzedaży z dnia 14 marca 2007 r. terminie, tj. do dnia 31 grudnia 2007 r. będą pełni uzbrojone, w związku, z czym będą mogli rozpocząć prace budowlane. Powodowie zdecydowali się na zakupienie działek od pozwanej, albowiem pozwana wielokrotnie, zarówno podczas oferowania działek do sprzedaży w Biurze (...), jak i w negocjacjach z powodami zapewniała ich, że do działek (...) zostanie doprowadzona sieć wodna i wodno-kanalizacyjna i co istotne, na jej koszt. Nie zamierzali natomiast kupować działek rolniczych. Sprzedawane przez pozwaną działki gruntu nr (...) były natomiast działkami rolnymi - gruntami rolnymi, dla których nie było planu zagospodarowania przestrzennego. Pozwana nie miała też podpisanej żadnej wiążącej umowy z potencjalnym wykonawcą tej sieci wodnej i wodno-kanalizacyjnej. Z tych też względów, za zasadne należało uznać twierdzenia powodów, że w zaistniałych okolicznościach faktycznych, tzn. przy przyjęciu, że działki (...) zakupione w M. są działkami nieuzbrojonymi, cena takiej działki winna oscylować w granicach 50 zł za 1 m². Za niezasadne całkowicie Sąd uznał twierdzenia pozwanej, że kwota 15.000 wskazana w treści aktu notarialnego z dnia 14 marca 2007 r. stanowiła kwotę odszkodowania, jaką pozwana będzie zmuszona zapłacić powodom w sytuacji, gdy sieć nie zostanie doprowadzona i powodowie nie mają prawa domagania się żadnego innego odszkodowania ponad tę kwotę, bo według pozwanej w całości już wyczerpuje odpowiedzialność pozwanej za niewykonanie zobowiązania. Powodowie 1 sierpnia 2008 r. wystąpili z pozwem o zapłatę z weksła kwoty 15.000 zł wskazując, że do 31 grudnia 2007 r. pozwana tego zobowiązania nie wykonała.

Sąd podkreślił, że nie ulega żadnej wątpliwości, iż w dacie nabywania działek przez powodów były one nieuzbrojone, co wynika z całości materiału dowodowego, w tym z opinii biegłego. Strony o tym wiedziały, nie można, więc traktować braku uzbrojenia, jako wady prawnej, bo ta może nią być jedynie, gdy kupujący po zakupie odkryje mankamenty w sprzedanej rzeczy. Skoro wartość 50 zł za metr kwadratowy jest tą, którą w ówczesnym czasie przyjmowano za te działki, a wynika to właśnie z opinii biegłego, należało ustalić, że strony wspólnym zamiarem objęły tę cenę. Stąd też roszczenie powodów o zapłatę kwoty 92.643 zł (107.643 zł -15.000 zł) okazało się w całości zasadne i Sąd kwotę powyższą zasądził od pozwanej na rzecz powodów z ustawowymi odsetkami od dnia 2 lutego 2010 r. W zakresie odsetek powództwo częściowo okazało się nieuzasadnione, bo nie zostało wykazane, by powodowie wyzwali pozwaną do zapłaty konkretnej kwoty, (której dochodzili w niniejszym procesie). Tym samym, pozwana dopiero po doręczeniu jej odpisu pozwu, co miało miejsce w dniu 2 lutego 2010 r., dowiedziała się o roszczeniu powodów i żądanej przez nich tytulem odszkodowania kwoty. Z tych też względów w punkcie II wyroku powództwo w zakresie żądania odsetek ustawowych za okres od 3 stycznia 2008 r. do 1 lutego 2010 r. zostało oddalone.

O kosztach postępowania Sąd orzekł w oparciu o art. 98 § 1 k.p.c.

Apelację od powyższego wyroku wniosła pozwana, skarżąc wyrok w całości i zarzucając

1. naruszenie przepisów postępowania mających wpływ na treść skarżonego orzeczenia tj. art. 233 k.p.c. poprzez dowolną ocenę zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego i zaniechanie jego wszechstronnego rozważenia, wyrażające się w przyjęciu, iż:

- powodowie zawierając umowę kupna działek nr (...) z pozwaną byli przekonani, że nabywają działki w pełni uzbrojone i natychmiast będą mogli rozpocząć prace budowlane;

- żądanie pozwu zasługuje na uwzględnienie w zakresie roszczenia głównego w całości pomimo, że opinia biegłego sądowego wskazuje na odmienną wycenę działek uzbrojonych;

- kwota 15.000 zł stanowiła karę umowną za niewykonanie uzbrojenia działek, a nie odszkodowania za różnicę w cenie uzbrojonych i nieuzbrojonych działek gruntu;

- powodowie nie są w stanie samodzielnie założyć media na swoich działkach z uwagi na brak możliwości wskazania, kiedy do terenów, na których znajdują się w/w działki zostaną doprowadzone główne magistrale poszczególnych mediów oraz

2. naruszenie przepisów prawa materialnego, tj.: art. 560 § 1 k.c. poprzez jego niezastosowanie i przyjęcie, iż roszczenie powodów oparte jest na podstawie przepisu art. 471 k.c. w sytuacji gdy żądanie pozwu w sposób nie budzący wątpliwości dowodzi, że żądanie pozwu obejmuje obniżenie ceny kupna działek, co w konsekwencji doprowadziło do nieuwzględnienia zarzutu przedawnienia roszczenia powodów;

Stawiając powyższe zarzuty, apelująca wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powodów na rzecz pozwanej kosztów procesu wg norm przepisanych w tym kosztów zastępstwa adwokackiego wg norm przepisanych, a ewentualnie o uchylenie wyroku w całości i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania przez Sąd Okręgowy w Szczecinie.

W wyniku rozpoznanej apelacji, wyrokiem z dnia 23 listopada 2011 r. Sąd Apelacyjny w Szczecinie zmienił zaskarżony wyrok w ten sposób, że oddalił powództwo i orzekł o kosztach procesu za I i II instancję.

Zdaniem tego Sądu apelacja zasługiwała na uwzględnienie.

Za własne Sąd ten uznał ustalenia faktyczne Sądu I instancji w zakresie niezbędnym dla rozstrzygnięcia, aczkolwiek nie podzielił wszystkich wniosków wywiedzionych z przywołanych faktów, a w żadnym razie nie podzielił stanowiska Sądu pierwszej instancji, że podstawą żądania pozwu nie są przepisy o rękojmi za wady rzeczy sprzedanej, a dochodzone roszczenie znajduje podstawę prawną w przepisie art.471 k.c. w zw. z art.494 k.c. i art.560 § 2 k.c. i uznania, że powodowie wykazali w ogóle istnienie wady w zakupionych przez się nieruchomościach w postaci doprowadzenia do jej granic mediów w postaci sieci wody zimnej oraz sieci wodno-kanalizacyjnej, o której nie wiedzieli w chwili zakupu i tym samym pozbawienia sprzedanych działek przymiotu, który pozwoliłby powodom na przystąpienie do zagospodarowywania działek w postaci budowy domu, a co było celem zakupu tych działek. Sąd wskazał, że skoro nie było odstępstwa od umowy, a powodowie dochodzą zapłaty obniżonej ceny z tytułu wady nabytej rzeczy, to brak było podstaw prawnych do zasądzenia odszkodowania na podstawie art.471 § 1 zd.1 k.c. w zw. z art.494 k.c., i art.560 § 2 k.c. Podkreślił, że odpowiedzialność z tytułu rękojmi za wady fizyczne rzeczy nie zależy od poniesienia przez kupującego szkody, ale od wykazania, że wada spowodowała zmniejszenie wartości lub użyteczności

Opierając się na niekwestionowanych ustaleniach Sądu pierwszej instancji, iż do wydania przedmiotu umowy sprzedaży doszło w dniu zawarcia umowy przenoszącej na powodów własność działek nr (...) tj. 14 stycznia 2007 r. przyjęć należało zdaniem tego Sądu, iż najpóźniej z tą chwilą rozpoczął bieg terminu rocznego do zgłoszenia roszczeń z tytułu rękojmi dla kupujących powodów. Skoro zaś pozew wniesiony został 1 września 2009r. i należy go traktować jako chwilę zgłoszenia wystąpienia wad, gdyż w procesie nie powodowie wykazali, że uczynili to wcześniej, to roszczenie powodów, jako zgłoszone po upływie terminu zawitego - wygasło (art.563 § 2 k.c.).

Z zawartych umów wynikało, zdaniem tego Sądu, że powodowie mieli wiedzę „wadach fizycznych” nabytych działek w chwili zakupu i wydania, a co skutkowałoby z kolei zwolnieniem pozwanej od odpowiedzialności także po myśli art. 557 k.c. Mając także na uwadze ustalenia Sądu pierwszej instancji co do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i braku posiadania przez pozwaną podpisanej umowy wiążącej na wykonanie sieci wodnej i wodnokanalizacyjnej działek w chwili zawierania z powodami umowy przenoszącej własność, Sąd Apelacyjny wskazał, że okoliczność ta była znana powodom, o czym ten zapis umowy właśnie świadczy. Ponadto skoro strony umówiły się co do rekompensaty niewykonania w terminie tych przyłączy – to w takiej sytuacji nie można w ogóle mówić o wadzie fizycznej sprzedanych działek w rozumieniu art.560 § 1 k.c., bowiem sprzedawcy nieruchomości nie może obciążać ryzyko nie zbadania stanu prawnego przyłączy wodno-kanalizacyjnych poza sprzedaną nieruchomością, jeżeli taki stan rzeczy był znany kupującemu.

Mając powyższe na uwadze, sąd Apelacyjny – na podstawie art.386 par.1 pkt. 1 kodeksu postępowania cywilnego – orzekł, jak w pkt. I ppkt.1 sentencji wyroku.

Od powyższego wyroku Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 23 listopada 2011 r. w sprawie I ACa 607/11, nie zgadzając się z treścią rozstrzygnięcia, skargę kasacyjną wywiedli powodowie.

W wyniku jej rozpoznania Sąd Najwyższy wyrokiem z dnia 7 lutego 2013 r. uchylił zaskarżony wyrok i przekazał sprawę Sądowi Apelacyjnemu w Szczecinie do ponownego rozpoznania i orzeczenia o kosztach postępowania kasacyjnego (syg. Akt II CSK 234/12).

Sąd Najwyższy stwierdził, że zasadnymi okazały się zarzuty niewłaściwego zastosowania wskazanych w skardze kasacyjnej przepisów k.c. o odpowiedzialności z tytułu rękojmi za wady rzeczy sprzedanej oraz niezastosowanie art. 471 k.c. Podkreślił, że nie sposób zgodzić się z poglądem tego Sądu, że skoro powodowie wskazali w uzasadnieniu, jako faktyczne uzasadnienie ich żądania zapłaty, niewykonanie przez pozwaną wynikającego z umowy stron zobowiązania doprowadzenia „dwóch mediów”, to zapis umowy o tym zobowiązaniu jest równoznaczny z wiedzą powodów o „wadach fizycznych” nabytych działek. Stan działek był bowiem docelowo niesatysfakcjonujący dla powodów, ale to właśnie ta okoliczność spowodowała zastrzeżenie w umowie obowiązku pozwanej doprowadzenia przyłączy wodnych w zastrzeżonych umową terminie, którego to zobowiązania umownego pozwana nie wykonała. W sytuacji, w której Sąd Apelacyjny wcześniej uznał za niewątpliwą okoliczność, że powodowie upatrywali zasadność swojego roszczenia w fakcie niewykonania przez pozwaną zobowiązania umownego, to zarzut naruszenia przez ten sąd art. 471 k.c. wskutek jego niezastosowania uznać należało za uzasadniony.

Przy ponownym rozpoznaniu sprawy Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja pozwanej okazała się jedynie częściowo zasadna.

Sąd Apelacyjny w niniejszym składzie co do zasady podziela ustalenia faktyczne Sądu I instancji, z tym uzupełnieniem, iż w świetle pisma powodów z 15 maja 2013 r., nie może ulegać w sprawie wątpliwości fakt, iż powodowie na poczet ceny umowy kupna – sprzedaży działek, zawartej między stronami w dniu 14 marca 2007 r., zapłacili pozwanej jedynie kwotę 194.193 zł, gdyż kwota 15.000 zł nigdy nie została przez nich uiszczona.

Sąd Apelacyjny podziela też, co do zasady ocenę prawną Sądu I instancji w zakresie przepisów, jakie w sprawie miały zastosowanie. Okoliczność, że w sprawie ma zastosowanie, przy ustalonym stanie faktycznym, art. 471 k.c. została przesądzona wyrokiem Sądu Najwyższego z dnia 7 lutego 2013 r., co wynika wprost z pisemnego uzasadnienia wyroku tego Sądu.

Jak podkreślił Sąd Najwyższy w swoim uzasadnieniu, powodowie jednoznacznie wskazali, iż kwoty dochodzonej pozwem domagają się z tytułu niewykonania przez pozwaną dodatkowego zobowiązania. Wbrew treści zawartej między stronami umowy, pozwana nie doprowadziła bowiem w zastrzeżonym tą umową terminie, przyłączy wodnych do granic działek, które sprzedała powodom, chociaż do wykonania tych przyłączy, nieistniejących w dacie zawarcia umowy, się zobowiązała. Jak wskazał Sąd Najwyższy, w tym stanie rzeczy ocena przez Sąd Apelacyjny w wyroku z dnia 23 listopada 2011 r., zasadności żądania powodów na podstawie przepisów będących podstawą odpowiedzialności z tytułu rękojmi za wady (art. 560 § 1 k.c.), w przyjętym przez ten Sąd odwoławczy za podstawę orzekania w stanie faktycznym sprawy była niewłaściwa, a oddalenie powództwa wobec przyjęcia, iż roszczenie powodów wygasło wskutek uchybienia przewidzianemu w przepisach o rękojmi terminowi zawitemu dochodzenia na ich podstawie roszczeń - bezpodstawne.

Zgodnie zaś z art. 398²⁰ k.p.c. Sąd któremu, w wyniku uwzględnienia skargi kasacyjnej sprawa została przekazana, związany jest wykładnią prawa dokonana w tej sprawie przez Sąd Najwyższy. Tym samym nie może ulegać wątpliwość fakt, iż w sprawie zastosowanie mają przepisy art. 471 k.c.

Podkreślić, zdaniem Sądu Apelacyjnego należy, iż w ustalonych przez Sąd I instancji okolicznościach sprawy, w szczególności w świetle zapisu w § 5 zawartej między stronami umowy z dnia 14 marca 2007 r. (na co słusznie zwrócił uwagę Sąd I instancji), pozwana A. S. zobowiązała się - niezależnie od przeniesienia własności działek, za cenę określoną tą umową - w terminie do dnia 31 grudnia 2007 r. doprowadzić do granic przedmiotowych (sprzedanych powodom) działek gruntu na własny koszt sieć wodną i wodno – kanalizacyjną. Bezspornym jest, że z obowiązku tego się nie wywiązała, gdyż okoliczność ta nie była kwestionowana przez pozwaną. Tym samym za pozbawiony podstaw

uznać należy, zdaniem Sądu Apelacyjnego rozpoznającego w niniejszym składzie apelację pozwanej, zarzut skarżącej o naruszeniu przez Sąd I instancji przepisów prawa materialnego, tj. art. 560 § 1 k.c. poprzez jego niezastosowanie. Sąd I instancji prawidłowo bowiem przyjął, iż roszczenie powodów powinno być rozpoznane właśnie w oparciu o art. 471 k.c., jako że powodowie wywodzą swoje roszczenie odszkodowawcze z faktu niewywiązania się pozwanej z dodatkowego umownego zobowiązania doprowadzenia do przedmiotowych działek na własny koszt pozwanej sieci, twierdząc, że to wskutek tego właśnie faktu ponieśli szkodę dochodzona pozwem.

Niezasadnym w tej sytuacji okazał się również zarzut apelującej, iż Sąd I instancji błędnie nie uwzględnił zarzutu przedawnienia roszczenia powodów. Skoro nie może ulegać wątpliwości, że w sprawie nie ma zastosowania art. 560 § 1 k.c., lecz zastosowanie mają przepisy art. 471 k.c., twierdzenia apelującej, iż roszczenie powodów wygasło wskutek przedawnienia ich roszczenia, nie może się ostać. Roszczenia odszkodowawcze oparte na przepisach o nienależytym wykonaniu zobowiązania podlegają bowiem, jak słusznie wskazał Sąd Okręgowy, ogólnym regułom przedawnienia roszczeń wskazanych w art. 118 k.c. i przedawnienie to wynosi lat dziesięć. W sytuacji, gdy z akt sprawy wynika, że strony umowę kupna - sprzedaży przedmiotowych działek zawarły w 2007 r., zaś powództwo zostało wytoczone w 2009 r., to do przedawnienia roszczenia powodów nie doszło.

Powodom co do zasady przysługuje zatem roszczenie o odszkodowanie z tytułu niewykonania przez pozwaną dodatkowego zobowiązania umownego, polegającego na nie doprowadzeniu przez pozwaną na jej koszt do granic przedmiotowych - sprzedanych powodom - działek, przyłączy sieci wodnej i wodno - kanalizacyjnej i pobrania od powodów ceny jak za działki uzbrojone w tą sieć w sytuacji, gdy ich wartość, wskutek niewykonania tego zobowiązania, odpowiada - zdaniem powodów - jedynie cenom działek nieuzbrojonym. W tym też zakresie zarzuty apelacji uznać należało za pozbawione podstaw.

Częściowo słusznym okazał się jednak zarzut pozwanej, o błędnym ustaleniu przez Sąd I instancji wysokości należnego powodom odszkodowania.

Słusznie zarzuca skarżąca, że Sąd I instancji nie wziął pod uwagę faktu, iż powodowie na poczet ceny nabycia działek uścili jedynie kwotę 194.193 zł, a nie jak błędnie przyjął ten Sąd - kwotę 209.193 zł, skoro - czego nie kwestionowali - nigdy nie zapłacili pozwanej kwoty 15.000 zł. Z uzasadnienia Sądu Okręgowego wynika bowiem w sposób jednoznaczny, wbrew twierdzeniom powodów, iż odliczając kwotę 15.000 zł, Sąd ten przyjął, że tą należność powodowie już otrzymali na mocy prawomocnego wyroku Sądu Rejonowego Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie z dnia 10 listopada 2009 r. w sprawie I C 1476/09. Z akt sprawy I C 1476/09 Sądu Rejonowego wynika zaś, że kwota ta została zasądzona na rzecz powodów na podstawie weksla wystawionego przez pozwaną w oparciu o § 5 ust. 2 umowy z 14 marca 2007 r., jako zabezpieczenie jej zobowiązania do doprowadzenia do przedmiotowych granic działek gruntu na własny koszt sieci wodnej i wodno- kanalizacyjnej, wobec faktu, że ze zobowiązania tego pozwana się nie wywiązała. Zapis ten miał zabezpieczać terminowe wykonanie zobowiązania przez pozwaną a weksel, jak wskazał Sąd Rejonowy w pisemnym uzasadnieniu wyroku z dnia 10 listopada 2009 r. - charakter gwarancyjny. Co więcej w zarzutach do nakazu zapłaty wydanego w tej sprawie, pozwana nie negowała istnienia po stronie powoda wierzytelności w kwocie 15.000 zł z tytułu niewykonania przez nią w uzgodnionym terminie przyłączenia do działek instalacji wodnej i wodno - kanalizacyjnej, lecz podnosiła jedynie zarzut potrącenia wierzytelności powodów ze wzajemną wierzytelnością pozwanej, który to zarzut przez Sąd Rejonowy nie został uwzględniony.

W pozwie powodowie odliczając od dochodzonego roszczenia kwotę 15.000 zł wskazali jednak, co umknęło uwadze Sądu I instancji, że odliczają ją z tytułu reszty niedopłaconej - do kwoty 209.193 zł ceny (k- 5 akt), a nie z tytułu zasądzonej już - jak to przyjął Sąd Okręgowy - wyrokiem Sądu Rejonowego z dnia 10 listopada 2009 r., w sprawie I C 1476/09 kwoty 15.000 zł. Z tych też względów roszczenie powodów, zdaniem Sądu Apelacyjnego, powinno zostać pomniejszone o dalszą kwotę 15.000 zł

W sprawie nie może bowiem budzić żadnej wątpliwości fakt, że skoro powodowie roszczeń odszkodowawczych domagają się z tytułu niewywiązania się pozwanej ze zobowiązania do doprowadzenia sieci, to kwota 15.000 zł zasądzona wyrokiem Sądu Rejonowego Szczecin - Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie z dnia 10 listopada 2009 r.,

na podstawie § 5 umowy, gdzie to zobowiązanie zostało określone, pozostaje w normalnym związku przyczynowym z dochodzonym w niniejszej sprawie przez powodów odszkodowaniem (art. 361 § 1 k.c.). Słusznie więc Sąd I instancji kwotę tą odliczył od dochodzonego przez powodów, na podstawie art. 471 k.c. – roszczenia odszkodowawczego, gdyż strona jest zobowiązania odliczyć wszystko co otrzymała. Skoro zaś przez powodów na rzecz pozwanej została zapłacona jedynie w kwocie 194.193 zł, od tej zatem kwoty, jako faktycznie zapłaconej a nie od 209.193 zł jak błędnie przyjął ten Sąd, powinna być odliczona zasądzona wyrokiem Sądu Rejonowego kwota 15.000 zł. Zgodnie bowiem z art. 361 § 2 k.c. naprawienie szkody obejmuje straty, które poszkodowany poniósł, oraz korzyści, które mógłby osiągnąć, gdyby mu szkody nie wyrządzono. Powodowie w niniejszym procesie nie domagali się utraconych korzyści. Zgodnie zaś z ugruntowanym w tym zakresie stanowiskiem doktryny i judykatury, odszkodowanie nie powinno prowadzić do postawienia poszkodowanego (w tym wypadku powodów) w sytuacji majątkowej lepszej od tej, w jakiej znajdowałby się, gdyby zdarzenie uzasadniające odpowiedzialność za szkodę nie nastąpiło. Przyjęcie zatem przez Sąd I instancji, że zasądzona wyrokiem z dnia 10 listopada 2009 r. kwota 15.000 zł miała stanowić swego rodzaju karę umowną za niewykonanie przez pozwaną zobowiązania w terminie, nie mogło pozostać bez wpływu na ustalenie wysokości należnego powodom odszkodowania, na co zresztą sam słusznie zwrócił uwagę ten Sąd przyjmując, że kwota z tego tytułu powinna zostać odliczona od roszczenia powodów.

Stąd zarzut apelacji, że od roszczenia dochodzonego przez powodów powinna być odliczona jeszcze dodatkowo kwota 15.000 zł, uznać należy za słuszny.

Za słuszny, zdaniem Sądu Apelacyjnego, uznać należy także zarzut skarżącej, iż Sąd I instancji dopuścił się naruszenia art. 233 k.p.c. i błędnie przyjął, że żądanie pozwu zasługuje na uwzględnienie w zakresie roszczenia głównego w całości pomimo, iż opinia biegłego sądowego wskazuje na odmienną, niż wskazana przez powodów i w umowie stron, wycenę działek uzbrojonych.

Z uzasadnienia Sądu I instancji wynika, że opinia biegłego została jedynie powołana dla oceny prawidłowości wyliczeń powodów – czy powodowie wyliczając swoje wartości i dowodząc, że w trakcie pertraktacji między stronami była mowa o 50 zł za metr kwadratowy jest tą, która przyjmowano wówczas za działki – byli w tych twierdzeniach wiarygodni, czemu przeczy teza dowodowa Sądu.

Zdaniem tego Sądu, różnica w tych wyliczeniach zaledwie w kwocie 3550 zł (biegły cenę za zakupione działki jako nieuzbrojone przyjął 98.000 zł a powodowie – 101.550 zł) wskazuje jednoznacznie zarówno na to, że powodowie są wiarygodni w swoich twierdzeniach, jak też nie nadużywają swojej pozycji w procesie, domagając się wyższych kwot. Ponadto, w ocenie tego Sądu, to ustalenia stron mają znaczenie dla oceny ich wyliczeń i dlatego Sąd ten uznał, że strony rzeczywiście świadome były wartości nieuzbrojonych działek na poziomie 50 zł za metr kwadratowy. Tym samym, skoro różnica w cenie, jaką powodowie powinni zapłacić pozwanej za działki nieuzbrojone, jako w rzeczywistości zakupione od pozwanej, wynosi 107.643 zł, to jest to kwota należnego powodom odszkodowania, przy dalszym pomniejszeniu jej o już zasądzone 15.000 zł.

Zgodzić się jednak należy z apelującą, iż z zebranego przez Sąd I instancji materiału dowodowego wcale nie wynika, by przedmiotem negocjacji stron była cena działek nieuzbrojonych i by strony określiły ją, jak przyjął Sąd I instancji, na kwotę 50 zł za metr kwadratowy. Powodowie w pozwie bowiem twierdzili, że podstawą przyjęcia, iż cena działki nieuzbrojonej kształtowała się w tamtym czasie w kwocie 50 zł za metr kwadratowy została przez nich przyjęta w oparciu o inną umowę zakupu, którą w tamtym czasie zawarli, a którą załączyli do akt (k- 14, 15). Z umowy tej zaś wynika, że 14 lutego 2007 r. powód nabył nieruchomości rolną niezabudowaną za cenę po 52, zł za metr kwadratowy. Natomiast z zawartych między stronami umów nie wynika, by kiedykolwiek przedmiotem negocjacji między stronami była cena innych działek niż sprzedane powodom przez pozwaną. Twierdzenia Sądu I instancji, że strony negocjując ceny działek nr (...) i taktując je jako działki uzbrojone, przyjmowały jednocześnie iż cena tych działek jako nieuzbrojone wynosiłaby po 50 zł za metr kwadratowy, nie znajdują więc żadnego uzasadnienia w zebranych materiale dowodowym i twierdzeniach samych powodów.

W istocie biegły, odpowiadając na szczegółowo wskazane pytania Sądu wskazał, iż cena jaką zapłacili kupujący oscyluje w granicach, jak za działki uzbrojone. Odniósł się też do faktycznej wartości zakupionych działek i to jako nie uzbrojonych jak i jako uzbrojonych w sieć, do doprowadzenia której zobowiązała się pozwana. Porównując jednak te ceny ze wskazanymi przez strony w umowie kupna – sprzedaży oraz przez powodów w pozwie zauważyć należy - w ślad za skarżącą - że ceny te nie różnią się w sposób istotny jedynie co do działki nr (...). Zdaniem biegłego wartość tej działki jako uzbrojonej powinna wynosić 122.000 zł (strony w umowie przyjęły cenę 121.231 zł), zaś jako działki nieuzbrojonej – 58.000 zł (powodowie w pozwie przyjęli kwotę 58.850 zł, a więc korzystniejszą dla pozwanej). Istotna różnica, na co słusznie zwraca uwagę apelująca, występuje jednak w cenie działki (...). Zdaniem biegłego cena tej działki jako uzbrojonej w sieć powinna wynosić 73.000 zł, tymczasem powodowie zapłacili za nią 87.962 zł, a więc 20% więcej, niż działka ta była faktycznie zdaniem biegłego warta. Okoliczność ta, zdaniem Sądu Apelacyjnego, nie może pozostać bez wpływu na wysokość odszkodowania należnego powodom. Zgodnie bowiem z art. 353¹ k.c. strony zawierające umowę mogą ułożyć stosunek według swego uznania, byleby jego treść lub cel nie sprzeciwiał się właściwości (naturze) stosunku, ustawie ani zasadom współżycia społecznego. Strony mogły więc uzgodnić w umowie za działkę nr (...) taką cenę, która ich zdaniem była adekwatna do wartości tej działki nawet, jeżeli była ona nieco zawyżona w stosunku do faktycznej wartości tej działki (powodowie nie domagają się przecież obniżenia ceny na podstawie art. 560 § 1 k.c.). Skoro więc same strony uzgodniły cenę za tą działkę o 20% wyższą, to tej sytuacji podwyższeniu w tych samych proporcjach, w stosunku do wskazanej przez biegłego, powinna ulec również, zdaniem Sądu Apelacyjnego, cena działki nieuzbrojonej przez pozwaną w sieć. Cena ta powinna się zatem kształtować w granicach 56 zł za metr kwadratowy (przy przyjęciu w ślad za biegłym, że cena za metr kwadratowy tej działki wynosiłaby 46,81 zł i przy powiększeniu tej ceny o 20%), a nie 50 zł - jak w pozwie wskazali powodowie. W tej sytuacji wartość działki nr (...), jako nieuzbrojonej w tą sieć powinna wynosić 47.824 zł (854 m² x 56 zł) i taką kwotę powodowie winni przyjąć do wyliczenia należnego im odszkodowania. Skoro powodowie za działkę nr (...) jako „uzbrojoną w sieć” zapłacili 87.962 zł a powinni zapłacić 47.824 zł – jak za działkę „nieuzbrojoną w sieć”, z tego tytułu pozwana tytułem odszkodowania powinna im zwrócić 40.138 zł. Łącznie z kwotą 58.850 zł (wyliczenie jak w pozwie) z tytułu odszkodowania za pobranie przez pozwaną zawyżonej ceny za działkę nr (...) jak za działkę „uzbrojoną w sieć”, daje to kwotę 98.988 zł. Niekwestionowana w apelacji opinia biegłego jest, zdaniem Sądu Apelacyjnego, rzetelna i przejrzysta. Biegły wskazał, w oparciu o jakieś mierniki ustalił te ceny i w opinii uzupełniającej wyczerpująco odniósł się do zastrzeżeń stron. Porównania cen działek nieuzbrojonych do faktycznie wynegocjowanych przez strony cen działek uzbrojonych, Sąd Apelacyjny dokonał na podstawie wydanej przez biegłego opinii oraz zawartej przez strony umowy kupna sprzedaży tych działek. Skoro strony przyjęły za działkę nr (...) cenę o 20% wyższą od faktycznej, to w takich samych proporcjach „podwyższeniu” powinna ulec, wskazana w opinii biegłego, cena tej działki jako nieuzbrojonej. Stąd też okoliczność ta stała się przedmiotem własnej oceny Sądu Apelacyjnego. Przyjęcie, iż to kwota 56 zł powinna stanowić cenę metra kwadratowego działki nr (...) jako działki nieuzbrojonej przez pozwaną w sieć uwzględnia, zdaniem Sądu Apelacyjnego, zamiar stron wyrażony w umowie z 14 marca 2007 r., w odniesieniu do przyjętej przez strony ceny tej działki jako uzbrojonej przez pozwaną w sieć (art. 65 § 2 k.c.). Dlatego też tylko w zakresie różnicy tej kwoty (56 zł za 1 m²) do kwoty wskazanej przez powodów (50 zł za 1 m²), Sąd Apelacyjny zarzut skarżącej uznał za zasadny.

Dalej idącą apelację pozwanej w zakresie naruszenia przez Sąd I instancji przepisów postępowania, (w szczególności art. 233 k.p.c.) uznać należało za bezzasadną.

Przede wszystkim nie sposób zgodzić się z apelującą, iż odszkodowanie za działkę nr (...) powinno zostać ustalone jako różnica między wartością 85,95 zł wskazaną przez biegłego jako cena za metr kwadratowy działki uzbrojonej a kwotą 50 zł za jeden metr kwadratowy działki nieuzbrojonej - wskazaną przez powodów. Strony bowiem same w umowie ustaliły cenę działki nr (...) (jako uzbrojonej w sieć, do doprowadzenia której zobowiązała się na swój koszt pozwana) na kwotę 103 zł za metr kwadratowy. Z tego też względu tą właśnie kwotą, jako wynegocjowaną przez strony Sąd Apelacyjny, na co wskazano wyżej, odniósł do ceny działki jako nieuzbrojonej przez pozwaną w sieć i dokonał w tym zakresie stosownych przeliczeń tej ceny, ustalając wysokość należnego powodom odszkodowania.

Również twierdzenia pozwanej, że poniesiona przez powodów szkoda nie przekracza kwoty 15.000 zł, ustalonej przez strony w umowie, jako „zabezpieczenie” niewykonania przez pozwaną umowy, nie znajduje zdaniem Sądu Apelacyjnego, żadnego uzasadnienia. Jak wskazano wyżej, naprawienie szkody obejmuje bowiem wszystkie straty, jakie poszkodowany poniósł. Powodowie mają zatem prawo żądać naprawienia szkody, która wyraża się w tym, że zapłacili pozwanej cenę za zakupione działki jak za działki uzbrojone w sieć wodną i wodno – kanalizacyjną, gdy tymczasem pozwana, mimo umownego zobowiązania, nie doprowadziła do tych działek tej sieci. Działki te, wskutek niewywiązania się pozwanej z do dodatkowego zastrzeżenia umownego, faktycznie stały się więc działkami nieuzbrojonymi. Zapłacona przez powodów cena odbiegała w tej sytuacji w sposób istotny od faktycznej wartości tych działek i jak wskazał Sąd I instancji, znacznie przekraczała już zasądzoną wyrokiem Sądu Rejonowego kwotę 15.000 zł. Strony ustalając bowiem cenę, miały na uwadze fakt, że to pozwana na własny koszt tą sieć do sprzedanych działek doprowadzi. Powodowie ponieśli więc szkodę, której wysokość zamyka się w różnicy ceny, którą zapłacili za działki zakupione jako uzbrojone przez pozwaną w sieć, a ceną jaką zapłaciliby uwzględniając faktyczny ich stan - czyli wskutek niewywiązania się przez pozwaną z tego zobowiązania - pozbawione tej sieci.

Nie sposób też zgodzić się z zarzutem apelującej, iż Sąd Okręgowy, uwzględniając powództwo przyjął, że powodowie zawierając umowę kupna działek nr (...) z pozwaną byli przekonani, że nabywają działki w pełni uzbrojone i natychmiast będą mogli rozpocząć prace budowlane. Sąd Okręgowy ustalił bowiem jedynie, że ponieważ powodowie (...) uzależniali zakup działek od okoliczności, czy będą one uzbrojone, pozwana (...) przedłożyła umowę zawartą z wykonawcą wody i zapewniała powodów, że sieć wodna i wodno – kanalizacyjna zostanie do działek doprowadzona. Co więcej, z dalszych ustaleń tego Sądu wynika, że w umowie kupna- sprzedaży Anna Stachowicz zobowiązała się w terminie do 31 grudnia 2007 r. doprowadzić do granic przedmiotowych działek gruntu na własny koszt tą właśnie sieć. Zatem nie może ulegać żadnej wątpliwości w świetle ustaleń Sądu I instancji, że w momencie zawarcia umowy przenoszącej na powodów własność przedmiotowych działek sieć ta, wbrew twierdzeniom apelującej, nie była doprowadzona i strony o tym wiedziały. Pozwana dopiero w terminie do 31 grudnia 2007 r. zobowiązała się tą sieć doprowadzić. Nie budzi też żadnych wątpliwości fakt, że pozwana z tego obowiązku się nie wywiązała, stąd też roszczenie powodów o zapłatę odszkodowania. Okoliczność zatem, czy powodowie mogą obecnie we własnym zakresie doprowadzić do przedmiotowych działek tą sieć, zdaniem Sądu Apelacyjnego, musi pozostawać bez wpływu na ocenę zasadności żądania powodów. Pozwani nie dochodzą bowiem wykonania umowy w tym zakresie, lecz roszczeń odszkodowawczych na które wskazano wyżej. Twierdzenia zaś pozwanej, że ustalona przez strony cena była w istocie ceną za działki nieuzbrojone w sieć, nie znajduje żadnego uzasadnienia w zebranych przez Sąd I instancji materiale dowodowym i to nie tylko w opinii biegłego, ale i umowach zawartych między stronami, z których wynika, że to pozwana na własny koszt tą sieć zobowiązała się doprowadzić (a więc została ona uwzględniona przez nią w cenie sprzedaży) czy niezakwestionowanych przez pozwaną w apelacji zeznaniach świadka E. D., który to świadek pośredniczył w zawarciu umowy. Zeznania tego świadka, zdaniem Sądu Apelacyjnego, są logiczne i spójne z pozostałym materiałem dowodowym zebrany w sprawie, w pełni zatem zasługują na wiarę.

Z tych wszystkich względów, zdaniem Sądu Apelacyjnego rozpoznającego sprawę w niniejszym składzie, apelacja pozwanej mogła zasługiwać jedynie na częściowe uwzględnienie.

W sytuacji, gdy nie ulegał w sprawie wątpliwości fakt, że powodowie nie zapłacili pozwanej tytułem ceny kwotę 15.000 zł, przy prawidłowym przyjęciu przez Sąd I instancji, iż należne powodom odszkodowanie powinno ulec dalszemu pomniejszeniu o kwotę 15.000 zł, która została zasądzona prawomocnym wyrokiem Sądu Rejonowego Szczecin – Zachód i Prawobrzeże w S. oraz uwzględniając uwagi jak wyżej co wysokości odszkodowania związanego z działką nr (...), należne powodom odszkodowanie, zdaniem Sądu Apelacyjnego wynosi kwotę 72.519 zł (62.381 zł za działkę nr (...) jako różnica pomiędzy kwotą 121.231 zł przyjętą w umowie a faktycznie należną w kwocie 58.850 zł oraz 40.138 zł za działkę nr (...) jako różnica pomiędzy kwotą przyjętą w umowie a faktycznie należną w kwocie 47.824 zł, co daje razem 102.519 zł, którą należało pomniejszyć o 15.000 zł - zasądzoną wyrokiem Sądu Rejonowego oraz kolejne 15.000 - jako niezapłaconej reszty ceny przez powodów na rzecz pozwanej).

Kwotę tą, zgodnie z art. 386 § 1 k.p.c., Sąd Apelacyjny, zmieniając zaskarżony wyrok zasądził w pkt. I.1 wyroku a dalej idące powództwo, jako bezzasadne, oddalił (pkt. I.2 wyroku). O kosztach postępowania za I instancję (pkt. I.3 wyroku) Sąd Apelacyjny orzekł na podstawie art. 108 § 1 k.p.c. w zw. z art. 100 k.p.c. i przepisach rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28.09.2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz.U. Nr163, poz.1348 ze zm.), mając na uwadze fakt, że powodowie „wygrali” proces w 78% i ponieśli koszty w kwocie 5633 zł (koszty wpisu 4633 zł i zaliczki na biegłego – 1000 zł), pozwana poniosła zaś koszty w wysokości 4598,23 zł (koszty pełnomocnictwa – 3617 zł i zaliczka na biegłego – 981,23 zł).

Na podstawie art. 385 k.p.c., dalej idącą apelację z przyczyn wskazanych wyżej, jako bezzasadną, należało oddalić.

O kosztach postępowania apelacyjnego i kasacyjnego (pkt. III wyroku) Sąd Apelacyjny orzekł na podstawie art. 108 § 1 k.p.c. w zw. z art. 100 k.p.c. i § 6 pkt. 6 w zw. z § 13ust. 1 pkt. 2 i ust. 4 pkt. 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28.09.2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz.U. Nr163, poz.1348 ze zm.), mając na uwadze wynik procesu (uwzględnienie apelacji w 22%), oraz że powodowie ponieśli 7350 zł kosztów postępowania kasacyjnego (4633 zł wpisu i 2717 kosztów pełnomocnictwa) i 3600 zł kosztów postępowania apelacyjnego (koszty pełnomocnictwa), a pozwana 2700 zł kosztów postępowania kasacyjnego (koszty pełnomocnictwa) i 7333 zł kosztów postępowania odwoławczego (4633 zł wpisu i 2700 zł kosztów pełnomocnictwa).

Maria Iwankiewicz Dariusz Rystał Danuta Jezierska