

Sygn. akt I C 246/14

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Olsztyn, dnia 4 grudnia 2015 r.

Sąd Okręgowy w Olsztynie, I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Beata Grzybek

Protokolant: sek. sąd. Dagmara Napieraj

po rozpoznaniu w dniu 27 listopada 2015 r. w Olsztynie

na rozprawie

z powództwa **M. Z. (1)** i **M. Z. (2)**

przeciwko **U. R., M. W. i R. J. (1)**

o zapłatę

I. oddała powództwo w całości w stosunku do pozwanych U. R. i M. W.,

II. zasądza od powodów solidarnie na rzecz pozwanych U. R. i M. W. kwoty po 3.617 zł (trzy tysiące sześćset siedemnaście złotych) na rzecz każdego z nich tytułem zwrotu kosztów procesu,

III. zasądza od pozwanego R. J. (1) na rzecz powodów solidarnie kwotę 80.273,80zł (osiemdziesiąt tysięcy dwieście siedemdziesiąt trzy złote i osiemdziesiąt groszy) wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 13 maja 2014 r. do dnia zapłaty,

IV. oddała powództwo w stosunku do pozwanego R. J. (1) w pozostałym zakresie,

V. zasądza od pozwanego R. J. (1) na rzecz powodów kwotę 3.732 zł (trzy tysiące siedemset trzydzieści dwa złote) tytułem zwrotu kosztów procesu,

VI. nakazać ściągnąć na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w O. tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych:

a) **solidarnie od powodów - z zasądzzonego na ich rzecz w punkcie III roszczenia - kwotę 3.463,59 zł (trzy tysiące czterysta sześćdziesiąt trzy złote i pięćdziesiąt dziewięć groszy),**

b) **od pozwanego R. J. (1) kwotę 3.327,77 zł (trzy tysiące trzysta dwadzieścia siedem złotych i siedemdziesiąt siedem groszy).**

Sygn. akt I C 246/14

UZASADNIENIE

Powodowie M. Z. (1) i M. Z. (2) wnieśli o zasądzenie na ich rzecz od pozwanych kwoty 166.266,24 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 6 maja 2014 r. do dnia zapłaty oraz o zasądzenie na ich rzecz od pozwanych kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu żądań pozwu wskazano m. in., że pozwani prowadzili działalność gospodarczą polegającą na inwestowaniu w budowę budynków wielolokalowych z przeznaczeniem na ich sprzedaż. Jak podali powodowie, w 2002 r. zawarli z pozwanymi dwie umowy nazywane przedwstępnymi, mające ostatecznie na celu zakup na ich rzecz lokalu mieszkalnego położonego w O. przy ul. (...), przy czym połowa ceny nabycia została zapłacona jeszcze w 2002 r., pozostała zaś cena (po waloryzacji) miała zostać zapłacona po okresie 10 lat po zawarciu umowy przenoszącej własność tego lokalu. W niniejszej sprawie powodowie dochodzili, na podstawie art. 471 k.c., zapłaty kwoty 166.266 zł jako formy odszkodowania. Zdaniem powodów doznana przez nich szkoda stanowi różnicę pomiędzy aktualną wartością mieszkania (220.246 zł), powiększoną o zapłaconą dotychczas przez nich kwotę 55.401,80 zł, a umowną ceną zakupu (obliczoną przez powodów na podstawie zapisów wspomnianych umów przedwstępnych - na kwotę 109.381,56 zł). Innymi słowy, stratą powodów jest to, co muszą dopłacić ponad to, co było umówione, aby kupić podobne mieszkanie na wolnym rynku (czyli kwotę 110.864,44 zł), a także zapłacona przez nich dotychczas kwota 55.401,80 zł. Jak wskazali bowiem powodowie, w związku z faktem, że pozwani nie wykonali umowy zobowiązującej ich do przeniesienia własności nieruchomości, aby nabyć dziś podobną nieruchomość, powodowie muszą zapłacić około 220.247 zł. Pozwani nie wywiązali się w całości z przyjętego na siebie obowiązku wybudowania lokalu mieszkalnego, wyodrębnienia własności tego lokalu mieszkalnego i przeniesienia za określoną cenę i w określonym terminie tej własności, przedmiotowe natomiast umowy stanowiły faktycznie umowy deweloperskie. (k. 3-11 v. i k. 575 v.)

W odpowiedzi na pozew **pozwany ad 2 - M. W.** wniósł o oddalenie powództwa w stosunku do niego w całości oraz o zasądzenie na jego rzecz od powodów solidarnie kosztów procesu według norm przepisanych.

Uzasadniając swoje stanowisko pozwany ad 2 podał m. in., że wskazywane przez stronę powodową umowy z dnia 5 marca 2002 r. są nieważne, a co najmniej bezskuteczne w zakresie zobowiązania do sprzedaży nieruchomości oraz umowy najmu z dnia 27 marca 2002 r., skutkującą w szczególności niemożnością sprzedaży powodowi lokalu mieszkalnego. Pozwany ad 2 nigdy nie był właścicielem opisanej nieruchomości (lokalu mieszkalnego), nie był też jego dysponentem na innej podstawie prawnej (brak jakiegokolwiek tytułu prawnego, z którego mogłaby wynikać ewentualna ekspektatywa). Z uwagi na powyższe, jak podkreślił pozwany, już od samego początku nie był legitymowany do zawarcia z powodami umowy przyrzeczonej i w świetle zaistniałych okoliczności nie można było się od niego skutecznie domagać jej zawarcia. Zdaniem pozwanego, jedynie przez przypadek złożył podpis na wspomnianych umowach przedwstępnych, albowiem pracownik sporządzający projekt umowy przedwstępnej posłużył się wzorem umowy stworzonym na potrzeby podpisywania podobnych umów przedwstępnych (pozwany ad 2 był właścicielem lokalu nr (...)). Jedynym właścicielem lokalu mieszkalnego położonego przy ul. (...) miał stać się i stał się jedynie R. J. (2), o czym powodowie wiedzieli w chwili zawierania umowy, a przynajmniej powinni wiedzieć przy dochowaniu należytej staranności. Jednocześnie pozwany ad 2 podkreślił, że wszelkie należności wpłacone przez powodów na jego rzecz były przekazywane pozwanemu R. J. (2) w ramach wzajemnych rozliczeń i potrąceń wynikających z innych stosunków zobowiązaniowych.

Z powyższych względów, zdaniem pozwanego ad 2, w przypadku jego osoby, nie zostały spełnione przesłanki dochodzenia od niego odszkodowania na podstawie art. 471 k.c., nie ponosi on bowiem winy w braku realizacji spornej umowy, a nadto brak jest związku przyczynowo-skutkowego pomiędzy jego zaniechaniem a niemożnością zawarcia umowy. Dodatkowo pozwany ad 2 podniósł, że przedmiotowe umowy przedwstępne nie stanowiły umowy deweloperskiej, w związku z czym na podstawie art. 390 § 1 k.c. powodowie mogą żądać naprawienia szkody w ramach tzw. ujemnego interesu umowy. Nadto pozwany ad 2 powołał się na zarzut przedawnienia, który w przypadku jego osoby powinien bieg od dnia 5 marca 2002 r., gdyż już w tej dacie wiedzieli, że nie jest on dysponentem lub właścicielem przedmiotowej nieruchomości, ani też nie miał się nim stać. (k. 184-198)

Pozwana ad 1 – U. R. (wcześniej W.) wniosła o oddalenie powództwa w całości i o zasądzenie na jej rzecz kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu powyższego pozwana ad 1 podała m.in., że zawarte między stronami umowy przedwstępne nie miały charakteru umowy deweloperskiej, który w tamtym czasie były zawierane na podstawie ustawy z dnia 5 marca 2002 r. o własności lokali (brak zobowiązania do wybudowania domu na własnym gruncie). Pozwana podniosła, że

nigdy nie prowadziła działalności gospodarczej polegającej na budowie lokali i ich późniejszej sprzedaży ani w ogóle prowadzeniu robót budowlanych, nigdy nie była deweloperem, lub nawet przedsiębiorcą budowlanym. Podkreśliła przy tym, że przy takim rozumowaniu każdy z ponad dwudziestu nabywców lokali (od inwestora Spółdzielni (...)), sprzedając później lokal, zawierałby umowę deweloperską (rozumienie takie zacierą różnicę między działalnością deweloperską a zwykłą sprzedażą lokalu nabytego uprzednio od dewelopera). Wskazała także, że w dacie zawierania spornej umowy lokal był już wybudowany od co najmniej pół roku, kwota należna inwestorowi – Spółdzielni (...) za budowę lokalu nr (...) (i nr 12) została już zapłacona, w związku z czym dokonywane przez powodów wpłaty nie miały nic wspólnego z finansowaniem procesu budowy, lecz stanowiły wyłącznie wpłaty na poczet ceny sprzedaży wybudowanego i rozliczonego już ze Spółdzielnią lokalu. W konsekwencji, zdaniem pozwanej ad 1, przedmiotowa umowa jedynie zobowiązywała pozwanych do przeniesienia prawa własności lokalu z prawami z nimi związanymi, jednak bez zachowania formy aktu notarialnego, co w świetle art. 156 k.c. czyni umowę nieważną. (k. 243-251)

Na rozprawie w dniu 23 stycznia 2015 r. **pozwany ad 3 - R. J. (2)** wniósł o oddalenie powództwa w stosunku do niego. (k. 339)

Sąd Okręgowy ustalił, co następuje:

Umową sprzedaży z dnia 20 grudnia 2000 r. pozwany R. J. (2) nabył od Spółdzielni (...) w O. udział wynoszący (...) części w niezabudowanych działkach gruntu nr (...) położonych w O. przy ul. (...), co zostało ujawnione w księdze wieczystej nieruchomości prowadzonej przez Sąd Rejonowy w O. Kw nr (...).

Następnie na podstawie umowy z dnia 21 grudnia 2000 r. zawartej między pozwanym ad 3 i jego żoną oraz Spółdzielnią (...) w O., spółdzielnia zobowiązała się zrealizować przedsięwzięcie polegające na wybudowaniu budynku wielomieszkaniowego (ul. (...)), w którym przynajmniej 5 lokali mieszkalnych miało zostać przeznaczonych na wynajem. Jednocześnie małżonkowie J. oświadczyli, że sfinansują część inwestycji polegającej na wybudowaniu budynku wielomieszkaniowego w postaci lokalu nr (...) (koszt to 92.190 zł plus VAT).

Podobne umowy (dotyczące innych lokali mieszkalnych) zawarli ówcześni małżonkowie W..

(dowód : odpis księgi wieczystej – k. 201-206; umowa sprzedaży z dnia 20 grudnia 2000 r. – k. 207-211; umowa z dnia 21 grudnia 2000 r. – k. 212-219)

W tym czasie pozwani, którzy byli właścicielami łącznie kilku lokali położonych w O. przy ul. (...), wspólnie poszukiwali osób chętnych do nabycia mieszkań (które miały być dopiero wybudowane przez dewelopera) z tym zastrzeżeniem, że do przeniesienia ich własności dojdzie po 10 latach. Wedle założeń sprzedających, przedmiotowe mieszkania miały być przedmiotem najmu przez okres 10 lat (po uiszczeniu części ceny sprzedaży), a następnie - po okresie 10 lat i uiszczeniu pozostałej ceny – miało dojść do przeniesienia własności lokalu. Powyższe rozwiązanie miało umożliwić pozwanym skorzystanie z tzw. „dużej ulgi budowlanej” określonej w art. 26 ust 1 pkt 8 ustawy z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych. Powodowie zainteresowani nabyciem mieszkania na wyżej wskazanych warunkach, skontaktowali się z pozwanymi celem zawarcia stosownej umowy. Jednocześnie powodowie zwracali się do przyszłego właściciela interesującego ich lokalu – pozwanego R. J. (1) z wnioskami dotyczącymi m. in. zakresu prowadzonych prac budowlanych.

(dowód : pismo powoda z dnia 20 lutego 2002 r. – k. 242; zeznania świadka H. F. – k. 339 v.-340; zeznania świadka A. J. – k. 340-340 v.; zeznania świadka M. K. (1) – k. 340 v.-341; zeznania świadka M. K. (2) – k. 341-341 v.; zeznania świadka D. S. – k. 341 v.-342; zeznania M. Z. (2) w charakterze strony powodowej – k. 453 v.-454; zeznania M. Z. (1) w charakterze strony powodowej – k. 454-454 v.; zeznania M. W. w charakterze strony pozwanej – k. 454 v.-455; zeznania U. R. w charakterze strony pozwanej – k. 455)

W dniu 5 marca 2002 r. strony zawarły dwie umowy nazwane „umowami przedwstępnymi”, dotyczącymi lokalu mieszkalnego znajdującego się w O. przy ul. (...). Wedle treści pierwszej z nich, pozwani (zwanymi sprzedającymi) zobowiązali się do zawarcia z powodami umowy przenoszącej własność:

a) części nieruchomości stanowiącej część działek gruntu nr (...) o obszarze 13 a 83 m², licząc udział procentowy proporcjonalnie do powierzchni użytkowej mieszkania w stosunku do całkowitej powierzchni użytkowej budynku, za cenę 130 zł (35,90 euro) za 1 m² plus podatek VAT,

b) lokalu mieszkalnego o powierzchni 43,90 m² (wraz z własnością udziału we współwłasności części wspólnych budynku np. klatka schodowa) za cenę 2.100 zł za 1 m² plus ewentualne podatki od sprzedaży nieruchomości, jeżeli na dzień podpisania umowy przenoszącej własność sprzedający będzie zobowiązany do ich uiszczenia (nie dotyczy podatku dochodowego).

Strony w tej umowie zawarły też klauzulę dotyczącą rewaloryzowania ceny między dniem podpisania umowy a dniem przeniesienia własności nieruchomości. W przypadku gruntu waloryzacja miała nastąpić według aktualnego kursu euro (odpowiednik 35,90 euro), a przypadku ceny za 1 metr lokalu w oparciu o wzrost współczynników cen materiałów budowlanych podawanych przez Prezesa GUS. Wedle treści umowy kupujący (powodowie) wpłacili na rzecz pozwanych kwotę 36.500 zł (10.078,70 euro) tytułem zadatku na poczet ceny ustalonej powyżej. Strony ustaliły przy tym, że jeżeli sprzedający nie przystąpią do sporządzenia aktu notarialnego i odmówią sporządzenia umowy przenoszącej przedmiot umowy na własność kupujących, ci ostatni mogą od umowy odstąpić i żądać zwrotu kwoty zadatku w podwójnej wysokości (podwójnej wysokości kwoty 10.078,70 euro). Zgodnie z treścią umowy, przeniesienie własności nieruchomości miało zostać zawarte przez strony po 10 latach od dnia oddania do użytku lokalu mieszkalnego, jednak nie wcześniej niż 1 stycznia 2013 r. i nie później niż 31 grudnia 2013 r.

Tego samego dnia strony zawarły umowę (zwaną także „przedwstępną”), na mocy której pozwani (wynajmujący) zobowiązali się do zawarcia z powodami (najemcami) umowy najmu lokalu mieszkalnego budowlanego w segmencie przy ul. (...) (opisanego powyżej), przy czym do jej zawarcia miało dojść bezpośrednio do oddaniu do użytkowania segmentu budowanego przez Spółdzielnię (...) w O., która jest stroną umowy realizacyjnej zawartej z wynajmującymi. Jednocześnie najemca zobowiązał się uiszczyć na rzecz pozwanych kwotę 18.901,80 zł (5.221,49 euro) tytułem zaliczki na poczet kaucji, ustalonej celem ewentualnego rozszczenia wynajmującego z tytułu czynszu najmu i innych świadczeń najemcy oraz szkód, jakie może wyrządzić najemca w przedmiocie najmu. Strony też przewidziały, że w przypadku odmowy zawarcia umowy najmu przez najemcę kaucja zostanie zwrócona przez wynajmującego po potrąceniu 5% kosztów manipulacyjnych, zaś w przypadku gdy zawarcia umowy najmu odmówi wynajmujący, zwróci najemcy kaucję powiększoną o odsetki ustawowe. Nadto strony ustaliły możliwość zarachowania kaucji na poczet ceny przeniesienia własności lokalu łącznie z udziałem w gruncie, o ile wole zawarcia umowy wyrazi najemca i zgłosi wole zarachowania kaucji.

Następnie dnia 27 marca 2002 r. strony zawarły umowę najmu, w świetle której strona pozwana oświadczyła, że jest właścicielem lokalu mieszkalnego nr (...) położonego przy ul. (...) i oddaje go w najem powodom na cele mieszkaniowe. Czynsz najmu został określony na kwotę 177 zł, z możliwością jego zmiany w przypadku podwyższenia kosztów związanych z utrzymaniem przedmiotu najmu. Umowa ta została zawarta na okres do 31 grudnia 2013 r.

(dowód : umowy przedwstępne – k. 32-35; umowa najmu – k. 36)

Po zawarciu wyżej wskazanych umów, powodowie przeprowadzili remont przedmiotowego lokalu mieszkalnego, który to znajdował się w stanie deweloperskim, a następnie wprowadzili się do niego. Przez cały okres umowy powodowie uiszczali symboliczny czynsz najmu (około 16 zł) oraz wszystkie opłaty związane z eksploatacją mieszkania.

(dowód : zestawienia czynszów – k. 43-46; zeznania świadka H. F. – k. 339 v.-340; zeznania świadka M. K. (2) – k. 341-341 v.; zeznania świadka D. S. – k. 341 v.-342; zeznania M. Z. (2) w charakterze strony powodowej – k. 453 v.-454; zeznania M. Z. (1) w charakterze strony powodowej – k. 454-454 v.; zeznania M. W. w charakterze strony pozwanej – k. 454 v.-455; zeznania U. R. w charakterze strony pozwanej – k. 455)

Umową z dnia 20 maja 2002 r. dokonano częściowego zniesienia współwłasności nieruchomości położonej w O. przy ul. (...) przez ustanowienie odrębnej własności lokali i ustalenie sposobu korzystania (akt notarialny rep. A nr

919/02). W ramach powyższego pozwany ad 3 nabył do majątku odrębnego lokal mieszkalny położony w O. przy ul. (...) oraz związane z tym lokalem udziały wynoszące (...) części we współwłasności, zaś pozwani ad 1 i ad 2 (ówczesnie małżonkowie) nabyli lokal mieszkalny nr (...).

(dowód : umowa częściowego zniesienia współwłasności – k. 220-241)

Pismem z dnia 17 marca 2004 r. pełnomocnik pozwanego ad 3 poinformował powodów, że R. J. (2) stał się jedynym właścicielem lokalu, w którym oni zamieszkują.

(dowód : pismo pozwanego z dnia 17 marca 2004 r. – k. 48; odpis księgi wieczystej – k. 49-55, k. 59-70, k. 201-206)

W związku z zawartymi umowami strona powodowa dokonała – na rachunek bankowy pozwanego ad 2 - następujących wpłat:

- w dniu 18 października 2002 r. – 3.157,80 zł,

- w dniu 21 grudnia 2002 r. – 5.000 zł,

- w dniu 2 września 2002 r. – 5.000 zł,

- w dniu 25 marca 2002 r. – 10.000 zł,

- w dniu 29 stycznia 2002 r. – 10.000 zł,

- w dniu 28 lutego 2002 r. – 20.000 zł.

Następnie środki te zostały przekazane na rzecz właściciela lokalu nr (...), tj. pozwanego R. J. (1).

(dowód : polecenie wpłaty – k. 37-42, k. 308-316; wysokość czynszu – k. 71-92; zeznania M. W. w charakterze strony pozwanej – k. 454 v.-455;)

W 2009 r. pozwany ad 3 – R. J. (2), jako jedyny właściciel spornego lokalu mieszkalnego, zaproponował powodom warunki dotyczące sprzedaży tej nieruchomości określając cenę za 1 m² na kwotę 3.600 zł, przy czym kwoty wpłacone wcześniej jako zadatek i kaucja zostałyby zaliczone na poczet ceny według przelicznika ustalonego w umowie przedwstępnej.

Powodowie nie wyrazili zgody na zaproponowane im warunki nabycia lokalu, w związku z czym do dnia dzisiejszego nie doszło do przeniesienia na nich prawa własności lokalu mieszkalnego, który nadal zajmują. Sporny lokal został natomiast obciążony hipoteką na rzecz ZUS (z powodu zadłużenia pozwanego ad 3).

(dowód : pisma pozwanego ad 3 – k. 47)

W związku ze zbliżającym się terminem ostatecznego wykonania umowy z dnia 5 marca 2002 r. pełnomocnik powodów, pismem z dnia 2 lipca 2013 r., zwrócił się do pozwanych o udzielenie informacji niezbędnych do zawarcia umowy przenoszącej własność nieruchomości (m. in. kiedy nastąpi zwolnienie lokalu z hipoteki).

Dnia 30 kwietnia 2014 r. powodowie skierowali do pozwanych wezwanie do zapłaty kwoty 166.267 zł wraz z ustawowymi odsetkami do dnia zapłaty, w terminie 3 dni od dnia doręczenia pisma, tytułem niewykonania umowy. Przedmiotowe pismo zostało doręczone pozwanym ad 1 i 2 – dnia 6 maja 2014 r., a pozwanemu ad 2 – dnia 9 maja 2014 r.

(dowód : pismo powodów wraz z potwierdzeniami odbioru – k. 56-58; wezwania do zapłaty – k. 93-98 v.)

Wartość rynkowa nieruchomości lokalowej położonej w O. przy ul. (...) o powierzchni użytkowej 43,70 m² według stanu na dzień 31 grudnia 2013 r., z uwzględnieniem stanu deweloperskiego i poziomu cen na dzień 3 sierpnia 2015

r., wynosi 179.395 zł, w tym wartość rynkowa udziału (...) w nieruchomości gruntowej – 21.845 zł. Przyjmując powierzchnię mieszkania wskazaną w umowie łączącej strony, tj. 43,90 m², jego aktualna wartość (w stanie deweloperskim) odpowiada kwocie 180.216 zł.

(dowód : opinia biegłej z zakresu szacowania nieruchomości U. J. – k. 485-520 i k. 586 v.)

Wyrokiem z dnia 12 września 2012 r. Sąd Okręgowy w O. (sygn. akt (...)), zmienionym wyrokiem Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z dnia 12 lutego 2013 r. (sygn. akt (...)), zasądził solidarnie na rzecz powodów D. S. i M. K. (2) od pozwanych solidarnie małżonków W. kwotę 180.812 zł tytułem odszkodowania za niewykonanie umowy zwanej przedwstępną (o treści zbieżnej z umową stanowiącą przedmiot niniejszej sprawy), a dotyczącą lokalu nr (...).

(dowód : wyrok Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z dnia 12 lutego 2013 r. wraz z uzasadnieniem – k. 24-31 v.; opinia biegłego z zakresu rachunkowości – k. 99-127)

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie, jednak nie w pełnej żądanej przez powodów wysokości.

Przedmiotem niniejszego postępowania było rozpoznanie sporu, którego źródłem była umowa zawarta przez strony w dniu 2 marca 2002 r. Na dochodzone przez powodów żądanie w kwocie 166.266,24 zł składało się roszczenie o zapłatę odszkodowania (110.864,44 zł) oraz roszczenie o zwrot zapłaconej przez nich I raty ceny sprzedaży (55.401,80 zł). Zdaniem powodów wyżej wskazana wartość stanowi stratę, jaką ponieśli w związku z niewykonaniem przez pozwanych wyżej wskazanej umowy, dotyczącej lokalu mieszkalnego położonego w O. przy ul. (...).

Ustalenia faktyczne w niniejszej sprawie Sąd poczynił w oparciu o przedłożoną przez strony dokumentację, której prawdziwości i wiarygodności żadna ze stron skutecznie nie zakwestionowała. Nadto w toku postępowania Sąd przeprowadził dowód z zeznań stron i licznych świadków, którym co do zasady dał wiarę, przy czym podawane przez nich okoliczności nie miały decydującego znaczenia z punktu widzenia ostatecznego rozstrzygnięcia sporu, sprowadzającego się do kwestii oceny prawnej zaistniałej sytuacji. Niezależnie od powyższego, celem dokonania określenia wartości spornego lokalu mieszkalnego, Sąd dopuścił dowód z opinii biegłego z zakresu szacowania nieruchomości, o czym będzie mowa w dalszej części uzasadnienia.

Na wstępie rozważań zauważyć należy, że stan faktyczny przedmiotowej sprawy jest zbieżny w znacznej części z ustaleniami poczynionymi w wielokrotnie przytaczanym przez strony procesie toczącym się przed tut. Sądem z powództwa M. K. (2) i D. S. przeciwko U. W. (obecnie R.) i M. W. (wyrok Sądu Okręgowego w O. z dnia 12 września 2012 r., sygn. akt (...)). We wspomnianym postępowaniu sądowym Sąd Apelacyjny w Białymstoku, po rozpoznaniu apelacji obu stron, zasądził od wskazanych pozwanych solidarnie na rzecz powodów solidarnie kwotę 180.812 zł (wyrok z dnia 12 lutego 2013 r., sygn. akt (...)). Po dokonaniu analizy całokształtu postępowania dowodowego Sąd Apelacyjny doszedł do przekonania, że umowa zwana przedwstępną, łącząca wyżej wskazanych powodów z małżonkami W. i R. J. (1), nie stanowi ani umowy deweloperskiej, ani też umowy przedwstępnej w rozumieniu art. 389 k.c.

Okoliczność powyższa ma niezwykle istotne znaczenie z punktu widzenia rozstrzygnięcia niniejszej sprawy, albowiem umowa „przedwstępna” stanowiąca podstawę żądań poddanych pod rozwagę Sądu w tej sprawie posiada – wedle twierdzeń stron – tożsamą treść umowy jak umowa w sprawie o sygn. akt (...) (oczywiście poza oznaczeniem stron i przedmiotem umowy). Powyższe oznacza natomiast, że problematyka dokonania oceny charakteru prawnego spornych umów zawieranych z pozwanymi została już rozstrzygnięta.

Dlatego też jedynie sygnalizacyjnie wskazać wypada, że nie może ulegać wątpliwości, że sporną umowę stron nie można zakwalifikować jako umowy deweloperskiej, albowiem jej celem nie było nałożenie na pozwanych obowiązku wybudowania lokalu i ustanowienia jej odrębnej własności oraz następnie przeniesienia jej na zamawiającego, tj. powodów. W realiach niniejszej sprawy natomiast środki pieniężne przekazywane powodów nie miały zostać przeznaczone na wybudowanie lokalu (był już wybudowany). Uwzględniając zatem cel umowy i zgodny zamiar stron,

trudno jest zakwalifikować nawiązany przez nich stosunek zobowiązaniowy jako umowę deweloperską tym bardziej, że pozwani nie prowadzili działalności gospodarczej polegającej na budowaniu i sprzedaży jakichkolwiek lokali (jeden z warunków przyjęcia umowy za deweloperską).

Nadto umowy podpisane przez strony w dniu 5 marca 2002 r. nie sposób uznać za typowe umowy przedwstępne w rozumieniu art. 389 k.c. Jak słusznie zauważył Sąd Apelacyjny w sprawie (...) (sygn. sądu I-instancji), typowa umowa przedwstępna nie jest umową wzajemną, co oznacza, że nie może nosić cechy ekwiwalentności świadczeń, które mają być przez strony spełnione w przyszłości, a takowe zawiera sporna umowa „przedwstępna”. Poza tym nie sposób przyjąć, że zgodny zamiar stron obejmował zawarcie umowy przedwstępnej, w której zasadniczo umówione świadczenie polega jedynie na złożeniu oświadczenia woli określonej treści. Istotne jest przy tym, że strony zawiązały stosunek prawny łączący w sobie elementy treści umowy najmu lokalu i umowy przedwstępnej sprzedaży lokalu, tworzącej nierozłączną i jednolitą całość, a więc strony podpisały umowę nienazwaną o charakterze mieszanym.

W kontekście powyższego należy podzielić stanowisko Sądu Apelacyjnego w Białymstoku wydanego w sprawie (...), wedle którego podstawą prawną roszczenia odszkodowawczego strony powodowej jest przepis art. 471 k.c. (taką też podstawą prawną wskazali powodowie w pozwie). Nie ulega bowiem wątpliwości, że nie doszło do realizacji umowy „przedwstępnej” z dnia 5 marca 2012 r., skoro sprzedający nie dokonali przeniesienia własności lokalu na warunkach ustalonych w tej umowie.

W tym miejscu odnieść się należało do kwestii ewentualnej nieważności umowy, mającej wynikać z braku formy szczególnej w postaci aktu notarialnego. Sąd rozpoznający niniejszą sprawę podziela pogląd, wedle którego umowa zobowiązująca do sprzedaży nieruchomości lub prawa użytkowania wieczystego nie podlega przepisom art. 157 k.c. i art. 237 k.c. w związku z art. 158 k.c. Niezachowanie takiej formy aktu notarialnego nie powoduje zatem automatycznej nieważności umowy, lecz co najwyżej wywołuje - jak np. w przypadku umowy przedwstępnej do sprzedaży nieruchomości (art. 390 § 1 i 2 k.c.) lub umowy deweloperskiej - inne skutki. Forma ta jest bowiem wymagana dla umów zobowiązujących do przeniesienia własności nieruchomości (prawa użytkowania wieczystego), zarówno jednocześnie przenoszących własność lub użytkowanie wieczyste (art. 155 § 1 i art. 237 k.c.), jak i tylko zobowiązujących do zawarcia w ich wykonaniu umów czysto rozporządzających - wyłącznie przenoszących własność nieruchomości lub prawo użytkowania wieczystego. Natomiast umowa zobowiązująca do sprzedaży nieruchomości lub prawa użytkowania wieczystego nie podlega wymienionym wyżej przepisom (np. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 4 kwietnia 2014 r., II CSK 403/13). Niezachowanie dla takiej umowy formy aktu notarialnego nie powoduje zatem jej nieważności, ale ma istotne znaczenie z punktu widzenia możliwości realizacji świadczenia określonego w jej treści. Brak formy aktu notarialnego uniemożliwia wierzycielowi wytoczenie powództwa opartego o art. 64 k.c., nie pozbawia go jednak żądania od drugiej strony wyrównania szkody, jaka została mu spowodowana przez niewykonanie lub nienależyte wykonanie umowy (art. 471 k.c.). Z punktu widzenia zatem przedmiotu niniejszej sprawy, podniesiony przez pozwanych ad 1 i ad 2 zarzut nieważności umowy nie może mieć wpływu na ostateczne rozstrzygnięcie sprawy.

Kolejną kwestią poddaną pod rozagę Sądu był podnoszony przez pozwanych ad 1 i ad 2 zarzut braku ich winy w niewykonaniu umowy z dnia 2 marca 2002 r. Zgodnie bowiem z art. 471 k.c. dłużnik zobowiązany jest do naprawienia szkody wynikłej z niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania, chyba że niewykonanie lub nienależyte wykonanie jest następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi. Oczywistym jest, że odpowiedzialność kontraktowa oparta jest na zasadzie winy, co oznacza konieczność dokonania ustalenia, czy dłużnik w sposób zawiniony spowodował powstanie szkody, a tym samym czy istnieje związek przyczynowo-skutkowy pomiędzy jego zachowaniem skutkującym niewykonaniem (nienależytym) wykonaniem umowy a poniesioną szkodą. Pamiętać przy tym należy, że dłużnik nie wykonuje zobowiązania, jeżeli przez swoje zachowanie nie doprowadzi do osiągnięcia przez wierzyciela określonej kontraktem korzyści, lub też w wyniku jego aktywności wierzyciel otrzymuje coś innego, niż to, czego stosownie do treści kontraktu mógł oczekiwać wierzyciel (F. Zoll [w:] System prawa prywatnego, t. 6, Suplement, s. 116).

Po dokonaniu analizy przedłożonej w sprawie dokumentacji, należy dojść do wniosku, że od samego początku wyłącznym właścicielem spornej nieruchomości był R. J. (2) (przed wybudowaniem lokalu - tylko prawa w udziale).

Okoliczność powyższą potwierdzają umowy podpisane pomiędzy pozwanym ad 3 a deweloperem (Spółdzielnią (...) w O.), z których to treści jednoznacznie wynika, iż dnia 20 grudnia 2000r. nabył on udział w niezabudowanej działce gruntu nr (...) o powierzchni 13,83 m², co potwierdzała treść księgi wieczystej prowadzonej przez Sąd Rejonowy w O. Kw nr (...). Jednocześnie pozwany ad 3 zawarł ze Spółdzielnią (...) w O. umowę deweloperską, na mocy której spółdzielnia zobowiązała się prowadzić przedsięwzięcie polegające na wybudowaniu budynku wielomieszkaniowego przy ul. (...), w tym lokal nr (...), którego to własność miała zostać przeniesiona na R. J. (1). Po wybudowaniu wspomnianego budynku wielorodzinnego, pozwany ad 3 wraz z pozostałymi współwłaścicielami udziałów w tej nieruchomości (w tym pozwanym ad 1 i ad 2), dokonali częściowego zniesienia współwłasności nieruchomości poprzez ustanowienie odrębnej własności lokali. Zgodnie z wcześniejszymi ustaleniami, co ważne niezmiennymi od samego początku, prawo odrębnej własności lokalu mieszkalnego nr (...) zostało ustanowione na rzecz pozwanego ad 3 (ówcześni małżonkowie W. stali się właścicielami lokalu nr (...)).

Istotne jest przy tym, że powodowie zawierając umowy z pozwanymi w marcu 2002 r., tj. umowę „przedwstępną” i umowę najmu, mieli pełną świadomość, że przedmiotem tych czynności prawnych jest jeszcze nieistniejący lokal mieszkalny, który miał zostać wybudowany przez dewelopera – Spółdzielnię (...) w O.. Zgromadzona w sprawie dokumentacja potwierdza jednocześnie, że powodowie mieli świadomość (lub przynajmniej powinni mieć), że podmiotem posiadającym wyłączne uprawnienia w sprawie rozporządzenia spornym lokalem mieszkalnym jest pozwany R. J. (2). Wszelkie rozmowy dotyczące przedmiotowego lokalu powodowie prowadzili przeciw z pozwanym ad 3, w tym prowadzili z nim negocjacje w sprawie ustalenia ceny sprzedaży tej nieruchomości. Ponadto jeszcze przed podpisaniem umów z marca 2002 r. powodowie zgłaszali swoje uwagi dotyczące lokalu nr (...) właśnie pozwanemu ad 3 (np. w zakresie zakresu prowadzonych prac budowlanych – k. 242).

Nie sposób także pominąć okoliczności, że powodowie w żaden sposób nie zareagowali na udzieloną im informację o dokonaniu częściowego zniesienia współwłasności nieruchomości i wyodrębnieniu spornego lokalu mieszkalnego nr (...), którego wyłącznym właścicielem został R. J. (2). Brak reakcji ze strony powodów, w kontekście wyżej wskazanych okoliczności, pośrednio potwierdza jedynie, iż mieli oni świadomość, że wyłącznym podmiotem zobowiązanym do zawarcia z nimi umowy przenoszącej własność lokalu jest R. J. (2). Inną rzeczą jest, że jeszcze przed zawarciem umów z marca 2002 r., w ramach których powodowie przekazali przeciw sprzedającym kwotę ponad 50.000 zł, bez przeszkód mogli dokonać weryfikacji danych stanowiących podstawę podpisywanych umów (np. poprzez pozyskanie informacji bezpośrednio od dewelopera lub przez przejrzanie księgi wieczystej Kw nr (...)).

Słusznie zatem pozwani ad 1 i ad 2 wskazywali, że nie mogą ponosić negatywnych konsekwencji za działania właściciela lokalu - pozwanego ad 3. Bezsprzecznie pozwani ad 1 i ad 2 nie powinni podpisywać umów z powodami (jak twierdzili, uczynili to przez pomyłkę), powyższe nie zmienia jednak faktu, że spełnienia świadczenia przez nich było niemożliwe (musiałoby dojść do przejścia na ich rzecz uprawnień właścicielskich do tego lokalu). W rezultacie trudno dopatrzeć się w zachowaniu pozwanych ad 1 i ad 2 winy w niewykonaniu umowy „przedwstępnej”, a tym samym nie została spełniona jedna z podstawowych przesłanek odpowiedzialności odszkodowawczej z art. 471 k.c. W tym stanie rzeczy zbędnym stało się odnoszenie się wszystkich zarzutów podniesionych tylko przez pozwanych ad 1 i ad 2 (por. art. 375 k.c. i art. 73 § 2 k.p.c.).

Skoro pozwani U. R. i M. W. nie spowodowali szkody w majątku powodów wynikającej z niewykonania umowy z dnia 2 marca 2002 r., to na podstawie art. 471 k.c. i art. 6 k.c., powództwo w stosunku do nich musiało zostać oddalone (punkt I wyroku).

Odmienne natomiast ocenić należało działanie pozwanego ad 3, który odmówił powodom spełnienie swojego świadczenia polegającego na przeniesieniu własności nieruchomości na warunkach wskazanych w spornej umowie.

Jak już wcześniej wskazywano, na pozwanym ad 3 ciążył obowiązek przeniesienia na powodów własności nieruchomości w okresie pomiędzy 1 stycznia 2013 r. a 31 grudnia 2013 r. Bezspornym przy tym pozostawało, że pozwany ad 3 nie sprostął temu obowiązkowi, a to stanowi podstawę do zrodzenia się jego odpowiedzialności odszkodowawczej. Wprawdzie z treści dokumentacji zgromadzonej w aktach sprawy wynikało, że już w 2009 r.

pozwany ad 3 zaproponował powodom nabycie spornego lokalu, ale po wyższej cenie, tj. wbrew zapisom umownym (por. k. 47). Tym samym nie sposób uznać, aby powyższymi działaniami pozwany ad 3 zwolnił się z obowiązku świadczenia na rzecz małżonków Z..

W rezultacie zachowanie pozwanego ad 3 skutkowało powstaniem szkody w majątku powodów, którzy obecnie – w przypadku chęci nabycia własności innego lokalu mieszkalnego – zmuszeni są wyłożyć na ten cel znacznie większe środki pieniężne. Powszechnie bowiem wiadomo, że ceny nabycia lokalu mieszkalnego znacznie wzrosły w porównaniu z tymi, które obowiązywały w 2002 r., co w oczywisty sposób skutkuje powstaniem po stronie powodów uszczerbku majątkowego o znacznej wartości.

Uwzględniając zatem wszystkie okoliczności sprawy, w szczególności zawinione zachowanie pozwanego ad 3 skutkujące powstaniem szkody po stronie powodów wynikające z niezawarcia przedmiotowej umowy z dnia 2 marca 2002 r., Sąd uznał, że R. J. (2) ponosi odpowiedzialność odszkodowawczą wobec powodów na mocy art. 471 k.c.

Przechodząc do kwestii sposobu określenia wysokości szkody zauważyć należy, że w przypadku odpowiedzialności kontraktowej z tytułu niewykonania umowy, obejmuje ona szkodę wyrażającą się w różnicy między aktualnym stanem majątku strony powodowej a stanem hipotetycznym, jaki by istniał, gdyby zobowiązanie zostało wykonane. Powtarzając po Sądzie Apelacyjnym w Białymstoku rozpoznającym sprawę (...), gdyby pozwany wywiązał się z umowy i powodowie nabyliby mieszkanie w ustalonej pierwotnie wysokości, to uzyskaliby składnik majątkowy o wartości znacznie przewyższającej wydatki poniesione obecnie w celu jego pozyskania. W rezultacie uznać należało, że z powodu niewykonania umowy przez pozwanego, powodowie zostali pozbawieni realnej możliwości powiększenia majątku o wartość mieszkania, którego właścicielami mieli się stać do dnia 31 grudnia 2013 r.

Uwzględniając powyższe, Sąd podziela pogląd, wedle którego szkoda powodów obejmuje aktualną wartość mieszkania pomniejszoną o wydatki, do których poniesienia zobowiązani byliby powodowie w przypadku nabycia tego mieszkania, czyli określoną w umowie cenę sprzedaży mieszkania. W tej sytuacji, dla wyliczenia wartości szkody powodów, niezbędnym stało się ustalenie dwóch wartości dotyczących spornego lokalu mieszkalnego, a mianowicie aktualnej wartości mieszkania oraz ceny sprzedaży, jaką powodowie mieliby zapłacić za lokal mieszkalny na podstawie umowy z dnia 5 marca 2002 r.

Celem ustalenia aktualnej wartości mieszkania koniecznym stało się dopuszczenie dowodu z opinii biegłego z zakresu szacowania nieruchomości. Od razu jednak zauważyć należy, że Sąd rozpoznający niniejszą sprawę stanął na stanowisku, że aktualna wartość mieszkania winna być ustalana z uwzględnieniem takiego stanu lokalu mieszkalnego, w jakim znajdował się w dniu przeniesienia jego posiadania na małżonków Z., tj. w stanie deweloperskim. Nie ulega bowiem wątpliwości, że zaistniały po stronie powodowej uszczerbek majątkowy związany jest ze wzrostem cen mieszkań, jaki nastąpił w okresie od 2002 r. Gdyby bowiem pozwany umożliwił powodom nabycie mieszkania zgodnie z pierwotnie dokonanymi ustaleniami, to staliby się oni właścicielami lokali mieszkalnego w 2013 r., ale z uwzględnieniem niższej ceny sprzedaży ustalonej jeszcze w 2002 r. i dotyczącej stanu deweloperskiego.

Bezspornym jest bowiem, że przedmiotem zawieranej transakcji miało być mieszkanie w stanie deweloperskim, co oznacza, że przyjęcie – do celów ustalenia wysokości szkody – cen uwzględniających poczynione nakłady czy też wyposażenie mieszkania, mogłoby stanowić źródło bezpodstawnego wzbogacenia powodów. Pamiętać trzeba, że powodowie nadal zajmują sporny lokal, a więc niewykluczone, że po jego opuszczeniu zwrócą się do strony pozwanej o dokonanie rozliczenia poczynionych nakładów. Powyższe oznaczałoby, że poczynione przez stronę powodową nakłady na mieszkanie zostałyby uwzględnione dwukrotnie, tj. przy ustalaniu wartości poniesionej przez nich szkody (w sposób skutkujący podwyższeniem należnego odszkodowania) oraz następnie przy dokonywaniu rozliczenia nakładów.

Z powyższych względów Sąd uznał, że aktualna wartość mieszkania powinna być określana z uwzględnieniem stanu deweloperskiego, a dokładniej takiego stanu, w jakim powodowie objęli go w posiadanie. Z treści opinii sporządzonej przez powołaną w sprawie biegłą z zakresu szacowania nieruchomości wynika, że aktualna wartość rynkowa spornej nieruchomości w stanie deweloperskim wynosi łącznie z udziałem w częściach wspólnych 179.395 zł.

Słusznie jednak powodowie zwrócili uwagę, że w wydanej opinii biegła przyjęła rzeczywistą powierzchnię użytkowa lokalu mieszkalnego, tj. 43,70m². Mając jednak na uwadze cel dokonywanych wyliczeń, a mianowicie ustalenie wysokości szkody doznanej przez powodów na skutek niewykonania umowy „przedwstępnej”, podstawą ustalenia aktualnej wartości lokalu powinna być powierzchnia mieszkania wskazana w treści tej umowy (43,90 m²). W tej sytuacji należało ustalić, że aktualna wartość spornego lokalu w stanie deweloperskim (wraz z udziałem w gruncie) odpowiada kwocie 180.216 zł (ustalona przez biegłą cena 4.105,14 zł/m² x 43,90 m²).

Zdaniem Sądu sporządzona opinia biegłej cechuje się jasnością i rzetelnością, a przez to brak jest podstaw do podważenia jej wiarygodności. Ponadto biegła ustosunkowała się do wszystkich pytań i wątpliwości zgłoszonych przez stronę powodową, co wyraża się w tym, że ostatecznie – po wydaniu ustnej opinii uzupełniającej – powodowie nie składali dalszych wniosków dowodowych w tym zakresie (np. o dopuszczenie dowodu z opinii innego biegłego sądowego). Ostatecznie zatem Sąd uwzględnił wydaną opinię biegłej w całości, przyjmując wnioski w niej zawarte za własne ustalenia faktyczne w sprawie.

Jak już wskazywano, ostatecznie powodowie nie wnieśli dalszych zastrzeżeń do wydanej opinii biegłej z zakresu szacowania nieruchomości. Dlatego też jedynie na marginesie odnieść się należy do wątpliwości podniesionych przez pełnomocnika powodów w toku postępowania sądowego. Po pierwsze, wyliczając aktualną wartość mieszkania należało uwzględnić podatek VAT (8 %), na co wskazywał już Sąd Apelacyjny w Białymstoku w sprawie (...) (k. 30). Jak słusznie wskazała biegła, nabywając lokal mieszkalny w stanie deweloperskim kupujący płaci podatek od towarów i usług, albowiem drugą stroną umowy jest przedsiębiorca (deweloper). Pamiętać należy, że szkoda zaistniała po stronie powodów odnosiła się do konieczności poniesienia przez nich wydatków celem nabycia nowego lokalu od dewelopera, co oznacza, że obecnie nabywając własność takiego mieszkania zmuszeni byłiby uiścić podatek od towarów i usług (wskazana cena sprzedaży zawierałaby już należny podatek).

Po drugie, ustalona przez biegłą sądową aktualna wartość lokalu zawiera w sobie wartość udziału w nieruchomości gruntowej, w związku z czym brak jest podstaw do odrębnego wyliczania poniesionej przez nich szkody tylko w odniesieniu do wartości udziałów, jak to uczynili powodowie w swych wyliczeniach.

Reasumując, podniesione przez powodów zarzuty do opinii biegłej nie mogły podważyć jej zasadności i rzetelności, co zresztą pośrednio potwierdził sam pełnomocnik powodów nie składając kolejnych wniosków dowodowych.

Odnosząc się natomiast do drugiego składnika obliczanego odszkodowania należnego powodom wskazać trzeba, że wysokość ceny sprzedaży lokalu, jaką powodowie musieliby uiścić nabywając daną nieruchomość była de facto okolicznością bezsporną, za wyjątkiem kwestii zakresu czynionej waloryzacji. Zdaniem Sądu, brak jest jednak podstaw, aby podzielić stanowisko powodów, wedle którego waloryzacji podlegać powinna jedynie pozostała do zapłaty cena sprzedaży (II rata). Z zawartych umów jednoznacznie przecież wynika, że cała cena sprzedaży podlega waloryzacji („cena określona w § 1 lit. a będzie rewaloryzowana”), a uiszczona przez powodów kwota 36.500 zł stanowi „zadatek” na poczet ceny ustalonej w sposób opisany w § 1 umowy.

Dokonanie odmiennej interpretacji zapisu umowy, tj. w sposób podawany przez powodów, jest nieuzasadnione i nie znajduje potwierdzenia w treści umowy. Zresztą w analogicznej sprawie o sygn. akt (...), dokonując ustalenia ceny sprzedaży będącego przedmiotem sporu lokal mieszkalnego, Sąd Apelacyjny w Białymstoku także przyjął waloryzację całej ceny, nie zaś tylko II raty.

Podkreślenia wymaga, że podany przez powodów sposób określenia ceny sprzedaży spornego lokalu mieszkalnego, wyliczony identyczną metodą jak to uczynił Sąd Apelacyjny w sprawie I C 750/10 (waloryzacja całej ceny i z uwzględnieniem podatku VAT), nie został zakwestionowany przez pozwanych. Zgodnie z wyżej wskazanymi, bezspornymi wyliczeniami powodów (k. 383v.), cena lokalu mieszkalnego określona zgodnie z zawartą umową powinna wynosić:

1) w przypadku przeniesienia własności nieruchomości w terminie wskazanym na dzień 1 stycznia 2013 r. - 153.015,77 zł, jako suma zwaloryzowanej ceny za zakup lokalu mieszkalnego $3.081,25 \text{ zł/m}^2 \times 43,90 \text{ m}^2$ oraz ceny za zakup udziału w gruncie $43,90 \text{ m}^2 \times (35,90 \text{ euro} \times \text{kurs euro} - 4, (...))$, tj. 135.271,48 zł + 6.409,79 zł, powiększonej o podatek VAT 8 %;

2) w przypadku przeniesienia tego prawa dnia 31 grudnia 2013 r. - 153.152,11 zł, jako suma zwaloryzowanej ceny za zakup lokalu mieszkalnego $3.081,25 \text{ zł/m}^2 \times 43,90 \text{ m}^2$ oraz ceny za zakup udziału w gruncie $43,90 \text{ m}^2 \times (35,90 \text{ euro} \times \text{kurs euro} - 4, (...))$, tj. 135.271,48 zł + 6.536,03 zł, powiększonej o podatek VAT 8 %.

Oczywistym jest, że z uwagi na zmienny średni kurs euro nie sposób precyzyjnie ustalić, ile wynosiłaby ostateczna cena sprzedaży lokalu mieszkalnego wraz z udziałem w gruncie, co stanowi podstawę do zastosowania w sprawie przepisu art. 322 k.p.c. Biorąc powyższe pod uwagę, Sąd przyjął, że średnia cena, którą powodowie winni byli uiścić zgodnie z zawartą umową odpowiada kwocie 153.100 zł.

Powyższe oznacza natomiast, że doznana przez powodów szkoda, powstała z powodu niezawarcia umowy z dnia 2 marca 2002 r., wynosi **27.116 zł** (różnica aktualnej wartości mieszkania - 180.216 zł i ceny, jaką powodowie mieli uiścić zgodnie z treścią umowy - 153.100 zł).

W niniejszej sprawie powodowie dochodzili także zwrotu środków pieniężnych uiszczonych przez nich w związku ze sporną umową z dnia 2 marca 2002 r., które ich zdaniem odpowiadały kwocie 55.401,80 zł. Od razu zauważyć należy, że wyżej wskazana kwota miała stanowić sumę 18.901,80 zł wpłaconej przez powodów tytułem „zaliczki na kaucję” oraz 36.500 zł - tytułem „zadatku na poczet ceny” lokalu mieszkalnego. Zdaniem Sądu rozpoznającego niniejszą sprawę strona powodowa wykazała, że w związku z nawiązanym stosunkiem prawnym uiściła kwotę **53.157,80 zł**, co jednoznacznie potwierdzają przedłożone przez nią dowody wpłaty (k. 308-316).

Wyżej wskazaną kwotę uiszczoną przez powodów należy zakwalifikować jako świadczenie nienależne w rozumieniu art. 410 k.c. w z. z art. 405 k.c., albowiem podstawa świadczenia uiszczonego przez powodów odpadła i jednocześnie zamierzony cel świadczenia nie został osiągnięty. Nie ulega bowiem wątpliwości, że uiszczona przez powodów łączna kwota 53.157,80 zł miała zostać zaliczona na poczet ceny sprzedaży spornego lokalu mieszkalnego, co wynika nie tylko z treści samych umów z dnia 2 marca 2002 r., lecz także z pisma pozwanego ad 3 z dnia 16 września 2009 r. (k. 47). Niewątpliwym jest także, że na skutek spełnienia spornego świadczenia nienależnego powodowie stali się zubożeni, co winno skutkować zwrotem dokonanej świadczenia.

Istota sporu w omawianym zakresie sprowadziła się natomiast do wskazania podmiotu, który stał się bezpodstawnie wzbogacony, a tym samym obowiązany jest zwrócić powodom uiszczoną przez nich kwotę 53.157,80 zł. Wprawdzie powód dokonał wpłaty powyższych środków na rachunek bankowy pozwanego M. W., jednak stanął on na stanowisku, iż dokonał przekazania tejże kwoty na rzecz ostatecznego właściciela lokalu mieszkalnego położonego przy ul. (...), tj. na rzecz pozwanego ad 3. Jak podkreślił pozwany ad 2, po ustanowieniu odrębnej własności lokali mieszkalnych zakupionych przez pozwanych, dokonali oni wzajemnych rozliczeń, w tym każdy z nich przejął wpłacone przez nabywców konkretnego lokalu środki pieniężne.

Zdaniem Sądu, zgromadzony w sprawie materiał dowodowy potwierdza okoliczności podawane przez pozwanego ad 2, albowiem świadczy o tym treść pisma R. J. (1) z dnia 16 września 2009 r. W treści powyższego pozwany ad 3 złożył powodom propozycję nabycia spornego lokalu mieszkalnego po nowoustalonej cenie z zastrzeżeniem, że do ceny sprzedaży zostaną zaliczone „kwoty wpłacone wcześniej jako zadatek, kaucja”. Najistotniejsze jest jednak to, że pozwany ad 3 nie zakwestionował okoliczności podawanej przez pozwanego M. W., a dotyczącej przekazania właścicielowi spornych środków pieniężnych.

W konsekwencji tego, że uzyskaną korzyść majątkową pozwany ad 2 rozporządził bezpłatnie na rzecz pozwanego ad 3, to obowiązek wydania korzyści przechodzi na pozwanego R. J. (1) (art. 407 k.c.). W rezultacie, na mocy art. 410

§ 1 i 2 k.c. w zw. z art. 405 k.c. i art. 407 k.c., Sąd zasądził solidarnie na rzecz powodów od pozwanego ad 3 kwotę 53.147,80 zł tytułem zwrotu nienależnego świadczenia.

Orzekając o roszczeniu odsetkowym Sąd miał na uwadze okoliczność, że żądania powodów mają charakter nieterminowy, w związku z czym początek wymagalności tych roszczeń należy liczyć począwszy od dnia, kiedy świadczenie powinno być spełnione niezwłocznie po wezwaniu dłużnika do wykonania (art. 455 k.c.). Powodowie wezwali pozwanego ad 3 do zapłaty świadczenia w dniu 9 maja 2014 r. (data doręczenia pisma z dnia 30 kwietnia 2014 r.) w terminie 3 dni, co oznacza, że pozwany ten pozostaje w opóźnieniu począwszy od dnia 13 maja 2014 r.

Biorąc powyższe pod uwagę, na mocy art. 471 k.c. w zw. z art. 322 k.p.c., art. 410 § 1 i 2 k.c. w zw. z art. 405 k.c. i art. 407 k.c. oraz art. 455 k.c. i art. 481 § 1 i 2 k.c., Sąd zasądził solidarnie na rzecz powodów od pozwanego R. J. (1) kwotę **80.273,80 zł** wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 13 maja 2014 r. do dnia zapłaty (punkt III wyroku), oddalając powództwo w pozostałym zakresie (punkt IV wyroku).

Orzekając o kosztach procesu należało dokonać ich odrębnego rozliczenia w stosunku do pozwanych ad 1 i ad 2, skoro powództwo skierowane przeciwko nim zostało oddalone w całości. Każdy z tych pozwanych poniósł koszty wynagrodzenia swojego profesjonalnego pełnomocnika wraz z opłatą skarbową (3.617 zł każdy z nich).

Mając powyższe na względzie, na mocy art. 105 § 2 k.p.c. w zw. z w zw. z § 6 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (t. j. Dz. U. z 2013 r., poz. 490 z późn. zm.), Sąd zasądził solidarnie od powodów na rzecz pozwanych ad 1 i ad 2 kwotę po **3.617 zł** tytułem zwrotu poniesionych przez nich kosztów procesu (punkt II wyroku).

O kosztach procesu pomiędzy powodami a pozwanym ad 3 Sąd orzekł na mocy art. 100 k.p.c., stosując zasadę rozdzielenia kosztów odpowiednio do wyniku sprawy. Powodowie ponieśli koszty procesu w łącznej wysokości 7.617 zł, a mianowicie koszty wynagrodzenia pełnomocnika w sprawie (3.617zł), częściowo opłatę od pozwu (2.000 zł), uiszczone zaliczki na biegłą (2.000 zł). Natomiast pozwany R. J. (2) nie poniósł żadnych kosztów procesu.

Ponieważ powodowie wygrali sprawę (w stosunku do pozwanego ad 3) w około 49 % (Sąd uwzględnił powództwo w zakresie kwoty 80.273,80 zł z żądanej kwoty 166.267 zł), to na ich rzecz należało zasądzić kwotę 3.732 zł (49 % x 7.617 zł).

Mając powyższe na względzie, na mocy art. 100 k.p.c. w zw. z w zw. z § 6 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (t. j. Dz. U. z 2013 r., poz. 490 z późn. zm.), Sąd zasądził od pozwanego ad 3 na rzecz powodów kwotę **3.732 zł** tytułem zwrotu poniesionych przez nich kosztów procesu (punkt V wyroku).

Orzekając o nieuiszczonych kosztach sądowych w łącznej wysokości 6.791,36 zł (wynagrodzenie biegłej), Sąd orzekł na podstawie art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz. U. z 2005 r., Nr 167, poz. 1398 ze zm.) w zw. z art. 100 k.p.c. Uwzględniając powyższe Sąd nakazał ściągnąć od powodów solidarnie na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w O. z zasądzonych w punkcie III roszczenia kwotę **3.463,59 zł** (51 % x 6.791,36 zł), zaś od pozwanego ad 3 kwotę **3.327,77 zł** (49 % x 6.791,36 zł) tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych (punkt VI wyroku).