

Sygn. akt I ACa 546/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 6 listopada 2015 r.

Sąd Apelacyjny w Katowicach I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący :	SSA Ewa Tkocz
Sędziowie :	SA Piotr Wójtowicz SA Anna Bohdziewicz (spr.)
Protokolant :	Anna Wieczorek

po rozpoznaniu w dniu 23 października 2015 r. w Katowicach

na rozprawie

sprawy z powództwa E. Ż.

przeciwko Gminie (...)

o zapłatę

na skutek apelacji obu stron

od wyroku Sądu Okręgowego w Katowicach

z dnia 26 stycznia 2015 r., sygn. akt II C 565/14,

- 1) zmienia zaskarżony wyrok w punkcie 1. o tyle, że zasądzoną kwotę obniża do 587 820,39 (pięciuset osiemdziesięciu siedmiu tysięcy ośmiuset dwudziestu i 39/100) i w pozostałej części powództwo oddala;
- 2) oddala w pozostałym zakresie apelację pozwanej i w całości apelację powódki;
- 3) wzajemnie znosi koszty postępowania apelacyjnego.

SSA Anna Bohdziewicz	SSA Ewa Tkocz	SSA Piotr Wójtowicz
----------------------	---------------	---------------------

Sygn. akt I ACa 546/15

UZASADNIENIE

Powódka E. Ż. domagała się zasądzenia od pozwanej Gminy (...) kwoty 904.043,48 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu i kosztami procesu. W uzasadnieniu swojego żądania wskazała, iż jej poprzednika i pozwaną gminę wiązała umowa przedwstępna sprzedaży oznaczonej nieruchomości, zawarta w formie aktu notarialnego. Na mocy tej umowy pozwana zobowiązała się sprzedać tę nieruchomość za cenę 211.764 zł. Nieruchomość została przekazana nabywcy, a Gmina (...) otrzymała całość ceny przed podpisaniem umowy. Strony miały zawrzeć umowę przyrzeczoną do 30.12.2010 roku, nie wcześniej jednak niż po zrealizowaniu 30% planowanej inwestycji tj. po wydatkowaniu na nieruchomość kwoty 1.976.109 zł. Zawierając umowę przedwstępną zamiarem stron było przebudowanie i rozbudowanie kamienicy znajdującej się na tej nieruchomości. Stan techniczny kamienicy spowodował jednak, że musiała być ona zburzona. Pomimo przedłużenia terminu, do którego miała być zawarta umowa przyrzeczona, ostatecznie nie doszło do jej zawarcia. W celu realizacji umowy przyrzeczonej powódka, a wcześniej jej poprzednicy prawni, podjęli szereg czynności i kroków prawnych, co wiązało się z kosztami. Nadto powódka i jej poprzednicy starali się o uzyskanie wymaganych prawem decyzji, pozwoleń i ekspertyz. Na kwotę dochodzoną pozwem składają się:

- kwota 211.764 złotych z tytułu uiszczonej ceny nieruchomości
- kwota 648.473,28 złotych, stanowiąca sumę wydatków poniesionych przez powódkę na realizację umowy przedwstępnej i na utrzymanie nieruchomości
- kwota 299,40 złotych, którą powódka uiszczyła z tytułu podatku od nieruchomości za dwa pierwsze kwartały 2014 roku.

Pozwana gmina wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów postępowania, kwestionując zasadność dochodzonych należności.

Zaskarżonym wyrokiem z 26 stycznia 2015 r. Sąd Okręgowy w Katowicach zasądził od pozwanej gminy na rzecz powódki kwotę 588.841,44 złotych z ustawowymi odsetkami od dnia 2 sierpnia 2014 roku, oddalił powództwo w pozostałej części i zasądził od pozwanej na rzecz powódki kwotę 32.847,05 złotych z tytułu zwrotu części kosztów procesu.

Wyrok ten został wydany na tle następujących ustaleń faktycznych:

W dniu 6.02.2008 r. między Gminą (...) a (...) Sp. z o.o. w W. została zawarta, w formie aktu notarialnego rep. (...) nr (...), przedwstępna umowa sprzedaży nieruchomości, położonej w B. przy ul. (...). Na mocy tej umowy pozwana zobowiązała się sprzedać wskazaną nieruchomość za cenę 211,764 zł. Nieruchomość została przekazana nabywcy, a Gmina (...) otrzymała całość ceny przed podpisaniem umowy. Termin zawarcia umowy przyrzeczonej ustalono na dzień 30.12.2010 r., nie wcześniej jednak niż po zrealizowaniu 30% planowanej inwestycji tj. po wydatkowaniu na nieruchomość kwoty 1.976.109 zł.

Po zawarciu umowy przedwstępnej Spółka (...) Sp. z o.o. została przekształcona w Spółkę jawną pod nazwą (...) Spółka Jawna, po czym po śmierci jednego ze współników, powódka stała się następcą prawnym (...) Spółka Jawna, a pośrednio także Spółki (...) Sp. z o.o., co zostało zaakceptowane przez pozwaną.

Celem umowy przedwstępnej był zakup nieruchomości połączony z realizacją na niej inwestycji, która miała polegać na przebudowie i rozbudowie kamienicy, znajdującej się na tej nieruchomości. Stan techniczny kamienicy spowodował jednak, że musiała być ona zburzona. Powódka, jak i jej poprzednicy prawni, po zawarciu umowy przedwstępnej, w celu realizacji planowanych inwestycji, podjęli szereg czynności i kroków prawnych w postaci zlecenia wykonania koncepcji urbanistycznej, projektów na poszczególne etapy prac, wykonania prac związanych z rozbiórką obiektów, prac porządkowych, zlecenia usług nadzoru nad prowadzonymi pracami i usług transportowych związanych z prowadzonymi pracami, zlecenia ekspertyz technicznych kamienicy. Uiszczono też podatek od nieruchomości i poniesiono koszty jej ubezpieczenia. Nadto powódka i jej poprzednicy starali się o uzyskanie wymaganych prawem

decyzji, pozwoleń i ekspertyz. Następnie strony dokonały zmiany umowy przedwstępnej i przedłużyły termin do zawarcia umowy przyrzeczonej do dnia 31.12.2013 roku.

Z uwagi na to, że nieruchomość jest położona w kwartale 16, objętym strefą konserwatorską, koniecznym było wszczęcie postępowania konserwatorskiego. Uczestnikami tego postępowania musieli być także właściciele sąsiednich działek. Przebieg postępowania wykazał, że po zmarłych właścicielach działek sąsiadujących toczą się postępowania spadkowe, których termin zakończenia został przewidziany na koniec 2014 r., co w efekcie doprowadziło do dwukrotnego zawieszenia postępowania konserwatorskiego.

W dniu 27.11.2013 r. pełnomocnik powódki zwrócił się do pozwanej o przedłużenie terminu do zawarcia umowy przyrzeczonej z uwagi na brak możliwości kontynuowania inwestycji z przyczyn całkowicie niezależnych od powódki. Powódka poinformowała pozwaną, że może przedłużyć termin zawarcia umowy przyrzeczonej do dnia 31.12.2015 r. pod warunkiem, że to pozwana będzie przez ten czas ponosić koszty utrzymania nieruchomości oraz, że strony odstąpią od zrealizowania warunku zawartego w (...) umowy przedwstępnej, obligującego powódkę do zrealizowania części inwestycji w kwocie 850.000 zł. Pozwana nie zaakceptowała propozycji powódki wskazując, że jest zainteresowana rozwiązaniem umowy przedwstępnej. W związku z tym powódka domagała się od pozwanej zapłaty kwoty dochodzonej pozwem oraz odebrania nieruchomości. Pozwana gmina odmówiła przejęcia nieruchomości, uznając część roszczenia powódki w kwocie 211 764 zł, stanowiącej równowartość ceny za przedmiotową nieruchomość. Pozwana nie stawiała się na protokolarne odebranie nieruchomości.

Sąd pierwszej instancji nie uwzględnił wniosku dowodowego strony powodowej o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego lub z zakresu budownictwa na okoliczność ustalenia, że poniesione przez powódkę i jej poprzedników prawnych nakłady były konieczne dla prawidłowej realizacji umowy przyrzeczonej, nie były zawyżone, a ich poniesienie wiąże się z odniesieniem korzyści przez pozwaną. Jednocześnie wskazano, iż fakt poniesienia części wydatków przez powódkę w ogóle nie był kwestionowany przez stronę pozwaną. Ponadto Sąd pierwszej instancji stanął na stanowisku, że nie wymaga dowodu okoliczność, że większą wartość ma działka przygotowana do ewentualnej zabudowy niż działka zabudowana kamienicą do rozbiórki.

Przechodząc do rozważań prawnych, Sąd Okręgowy na wstępie podniósł, że bezspornym było, iż strony łączyła umowa przedwstępna w rozumieniu art. 389 k.c., a nadto okoliczność, że nie doszło do zawarcia umowy przyrzeczonej.

Sąd pierwszej instancji podzielił roszczenia dochodzone przez powódkę na trzy grupy. Wskazał, że po pierwsze powódka domagała się zwrotu wpłaconej przez siebie kwoty 211 764 zł, po drugie kwot, jakie wydatkowała w związku z zawarciem umowy przyrzeczonej oraz licząc na jej dojście do skutku, po trzecie domagała się zwrotu nakładów poniesionych na nieruchomość w okresie, kiedy strony wiązała umowa przedwstępna.

Sąd Okręgowy wyjaśnił, iż zgłoszone przez powódkę żądanie zwrotu kosztów poniesionych przez nią na zawarcie umowy przedwstępnej należało ocenić przez pryzmat art. 390 k.c.. Przywołany przepis określa konsekwencje prawne niewykonania zobowiązania wynikającego z zawarcia umowy przedwstępnej. Wyjaśniono, że dłużnik nie wykonuje zobowiązania, gdy uchyla się od ciążącego na nim obowiązku zawarcia umowy przyrzeczonej, a więc odmawia złożenia stosownego oświadczenia woli. Zgodnie z art. 390 § 1 k.c. każda ważnie zawarta umowa przedwstępna daje wierzycielowi możliwość dochodzenia roszczenia odszkodowawczego, ograniczonego do naprawienia szkody, jaką uprawniony poniósł przez to, że liczył na zawarcie umowy, czyli w granicach ujemnego interesu umownego, co określa się słabszym (ograniczonym) skutkiem umowy przedwstępnej. W przypadku odszkodowania z art. 390 k.c. uważa się, że zobowiązany powinien zwrócić uprawnionemu koszty zawarcia i przygotowania umowy przedwstępnej, w tym koszty przeprowadzenia rokowań, składania ofert, przejazdów, opłaty notarialne i fiskalne, jeżeli konieczność poniesienia tych ostatnich wynikała z obowiązujących przepisów.

Sąd pierwszej instancji stwierdził, że powódka w tabeli wskazała szereg wydatków, które poniosła, takich jak: koszty zawarcia i przygotowania umowy przedwstępnej, w tym koszty przeprowadzenia rokowań, składania ofert, przejazdów, opłaty notarialne i fiskalne. W ocenie Sądu Okręgowego, brak było podstaw do przyjęcia odpowiedzialności pozwanej gminy za szkodę powódki z tego tytułu. Nie było bowiem podstaw do przyjęcia w

okolicznościach tej sprawy, że pozwana gmina uchylała się od zawarcia umowy przyrzeczonej, a w każdym razie ta okoliczność nie została przez powódkę w żaden sposób wykazana. Warunkiem zawarcia umowy przyrzeczonej było poniesienie przez powódkę nakładów na nieruchomości w wysokości początkowo 30% wartości całej inwestycji, a następnie o wartości 850.000 złotych. Tymczasem poza sporem pozostawało, że ani powódka, ani jej poprzednicy prawni, nie ponieśli nakładów w takiej wysokości. W umowie przedwstępnej jasno określono, że przed zawarciem umowy przyrzeczonej powódka musi ponieść nakłady na nieruchomości. Nie uszło uwagi Sądu Okręgowego, że wychodząc naprzeciw powódce, strona pozwana wyraziła zgodę na istotne obniżenie wysokości tych nakładów. Mimo to powódka nie poniosła tych nakładów. Sąd pierwszej instancji stwierdził, iż nie można utożsamiać pojęcia uchylania się w rozumieniu art. 390 k.c. z długotrwałością postępowania administracyjnego prowadzonego w przedmiocie wydania pozwolenia na budowę. Fakt długotrwałości tego postępowania był związany z problemami związanymi z ustaleniem spadkobierców właścicieli nieruchomości sąsiednich, jak i tym, że nieruchomość jest wpisana do rejestru zabytków. Okoliczność złego stanu kamienicy oraz objęcia jej ochroną konserwatorską były znane powódce. Zwrócono też uwagę, że według oświadczenia samej powódki straciła ona zainteresowanie tą inwestycją. Od daty zawarcia umowy przedwstępnej, w sposób istotny zmieniła się bowiem sytuacja na rynku nieruchomości. Ponadto z uwagi na upływ czasu powódka straciła również inwestora. Zauważono, iż poprzednik prawny powódki nie wystąpił od razu po zawarciu umowy przedwstępnej o pozwolenie na budowę, a uczynił to dopiero w maju 2011 r., przy czym złożony wówczas wniosek był niekompletny. W tym stanie rzeczy Sąd Okręgowy uznał, iż brak było podstaw do przyjęcia, że pozwana gmina uchylała się od zawarcia umowy przyrzeczonej. Do zawarcia umowy przyrzeczonej nie doszło z uwagi na upływ terminu do jej zawarcia, a sama tylko ta okoliczność – w ocenie Sądu pierwszej instancji – nie była wystarczająca do przyjęcia odpowiedzialności odszkodowawczej pozwanej gminy w oparciu o art. 390 k.c.. Tym samym niezasadne okazało się żądanie zwrotu kwot wydatkowanych na zawarcie umów notarialnych, porozumienia z dnia 21 lutego 2012 r., opłaty prowizji dla pośrednika nieruchomości, opłaty od pełnomocnictwa, kosztów poświadczenia podpisu, usługi prawnej. Brak było również podstaw do przyjęcia, że pozwana ponosi odpowiedzialność za szkodę powódki związaną z wydatkowaniem przez nią kwot na projekt architektoniczny, koncepcję urbanistyczną, czy też ekspertyzę techniczną kamienicy. Wymienione koszty nie mieszczą się bowiem w pojęciu odszkodowania uregulowanego w art. 390 k.c..

Okolicznością bezsporną było dokonanie przez powódkę zapłaty ceny za nieruchomości, objętą umową przedwstępną, w wysokości 211.764 złotych. Skoro z treści umowy nie wynika, aby strony zastrzegły skutki niewykonania tej umowy, to uiszczona przez powódkę kwota została potraktowana przez Sąd Okręgowy jako zaliczka. W takiej sytuacji zastosowanie w sprawie znalazł art. 410 k.c., gdyż zamierzony cel świadczenia nie został osiągnięty, skoro nie doszło do zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości. Wobec tego pozwana gmina jest zobowiązana do zwrotu powódce zaliczki, którą otrzymała na poczet ceny tej nieruchomości.

Rozważając w dalszej kolejności zasadność żądania zwrotu wydatków, poczynionych przez powódkę i jej poprzednika prawnego na nieruchomości, Sąd pierwszej instancji uznał za konieczne przede wszystkim określenie, jaki tytuł miała powódka do władania przekazaną jej nieruchomością i uznał, że była posiadaczem zależnym. Wskazano, że charakter prawny stosunku będącego podstawą tego posiadania i skutki jego upadku mogą zostać określone w umowie przedwstępnej. W praktyce jednak często tak się nie dzieje. W takiej sytuacji w literaturze przyjęto, że co do zasady stosunek będący podstawą posiadania nie ma charakteru najmu ani dzierżawy, a jest szczególnym stosunkiem nienazwanym, gdzie ekwiwalentu świadczenia w postaci zezwolenia na władanie rzeczą należy poszukiwać w cenie, jaka ma zostać zapłacona na podstawie umowy przyrzeczonej. Sąd pierwszej instancji wyjaśnił, iż przyjmuje się, że jeżeli strony nie zawarły dodatkowych umów, zwrot nakładów powinien podlegać przepisom art. 226-230 k.c.. Z chwilą bowiem, gdy okaże się, że nie może dojść do zawarcia umowy przyrzeczonej, upada z mocą wsteczną związane z umową przedwstępną porozumienie, które stanowiło podstawę prawną nakładów na rzecz, mającą być przedmiotem umowy przyrzeczonej (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 12 stycznia 1960 r., I CO 40/59, OSN 1960, Nr 3, poz. 90, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 15 października 2010 r. I CSK 84/09). W rezultacie nakłady te zostały kwalifikowane, jako poczynione przez posiadacza bez tytułu prawnego.

Wskazano, że w art. 226 k.c. w zw. z art. 230 k.c. ustawodawca uzależnił zakres roszczenia posiadacza o zwrot nakładów (ich równowartości pieniężnej) i skorelowanego z nim obowiązku właściciela, przede wszystkim od dobrej lub złej wiary posiadacza. Wobec treści zebranego materiału dowodowego, Sąd Okręgowy nie znalazł podstaw do przyjęcia, że powódka była posiadaczem w złej wierze (art. 7 k.c.). Z tej przyczyny powódka, jako posiadacz w dobrej wierze mogła żądać zwrotu nakładów koniecznych o tyle, o ile nie miały pokrycia w korzyściach, które uzyskała z rzeczy (art. 226 § 1 zd. 1 k.c.). Zwrotu innych nakładów mogła żądać o tyle, o ile zwiększały wartość rzeczy w chwili jej wydania właścicielowi (art. 226 § 1 zd. 2 k.c.). Uwzględniając treść przytoczonych wywodów, Sąd pierwszej instancji uznał za zasadne żądanie powódki zwrotu wydatkowanych przez nią kwot z tytułu rozbiórki kamiennicy. Nakłady te zwiększają bowiem wartość rzeczy w chwili jej wydania właścicielowi. W ocenie Sądu Okręgowego była to okoliczność, która nie wymagała przeprowadzenia dowodu z opinii biegłego. Podkreślono, że powódce przekazano działkę gruntu z kamienicą, której stan groził katastrofą budowlaną.

Jako nakłady użyteczne Sąd Okręgowy zakwalifikował również koszty uzgodnień z (...) i koszty odłączenia gazu. Były to prace niezbędne do dokonania rozbiórki obiektów. Obecnie pozwana gmina jest w posiadaniu oczyszczonej działki gruntu, której wartość niewątpliwie wzrosła. Do nakładów koniecznych zaliczono natomiast poniesione przez powódkę koszty ubezpieczeń i podatków. Ogółem w ocenie Sądu Okręgowego zasadne było żądanie powódki co do kwoty 348 657,34 złotych. Powódka mogła skutecznie domagać się zwrotu poniesionych nakładów, chociaż pozwana odmówiła odebrania nieruchomości. Do kwoty 348.657,34 złotych doliczono uiszczoną przez powódkę kwotę 211.764 zł oraz kwotę 276,20 złotych z tytułu podatku od nieruchomości za dwa kwartały 2014 roku.

Odsetki od sumy w/w kwot, a to kwoty 560 421,34 złote wyliczone za okres od dnia 11 marca 2014 r. do dnia 30 lipca 2014 r. to kwota 28.143,90 złotych. Żądanie odsetek za okres od dnia 11 marca 2014 r. do dnia 30 lipca 2014 r. znajdowało oparcie w art. 481 k.c..

O kosztach orzeczono stosownie do art. 100 zd. 1 k.p.c., stosunkowo je rozdzielając z uwagi na wynik tego procesu.

Wyrok Sądu Okręgowego został zaskarżony przez obie strony.

Powódka zaskarżyła wyrok w części, w jakiej nie zasądzone na jej rzecz - ponad uwzględnione żądanie - kwoty 101.471,91 złotych z ustawowymi odsetkami od 2 sierpnia 2014 r. do dnia zapłaty oraz zakwestionowała zawarte w wyroku rozstrzygnięcie o kosztach procesu. W apelacji postawiono zarzuty:

- naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 328 § 2 k.p.c. przez pominięcie przy orzekaniu i obliczaniu należnej powódce kwoty części dokumentów, co skutkowało nieuwzględnieniem części wydatków poniesionych na ubezpieczenie nieruchomości oraz części wydatków związanych z pracami rozbiórkowymi, a udokumentowanych fakturami czy też historią operacji bankowych powódki
- naruszenia art. 325 k.p.c. w zw. z art. 328 § 2 k.p.c. i w zw. z art. 233 § 1 k.p.c. przez sprzeczność pomiędzy sentencją zaskarżonego wyroku, a jego uzasadnieniem, polegającą na zasądzeniu od pozwanej na rzecz powódki kwoty 588.841,44 złotych, podczas gdy z uzasadnienia zaskarżonego wyroku wynika, iż zasądzona kwota powinna wynosić 617.564,16 złotych.

W związku z powyższymi zarzutami powódka wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku:

- w punkcie 1 przez orzeczenie, iż pozwana ma zapłacić powódce kwotę 690.313,35 złotych wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 2 sierpnia 2014 r. do dnia zapłaty
- w punkcie 3 przez oznaczenie kwoty kosztów procesu w tym kosztów zastępstwa procesowego w oparciu o kwotę zasądzoną po zmianie zaskarżonego wyroku w takim stosunku, w jakim zasądzona kwota będzie do kwoty dochodzonej pierwotnie.

Ponadto powódka domagała się zasądzenia na jej rzecz kosztów postępowania apelacyjnego.

Pozwana gmina zaskarżyła wyrok Sądu pierwszej instancji w części uwzględniającej powództwo ponad kwotę 211.074 złotych oraz zawarte w wyroku rozstrzygnięcie o kosztach. Apelująca sformułowała następujące zarzuty:

1) naruszenia prawa materialnego, a to art. 226 § 1 k.c. przez błędne ustalenie, że powód jest samoistnym posiadaczem nieruchomości w dobrej wierze i że powód wywodzi skutki prawne ze stosunku cywilnoprawnego opartego o samoistne posiadanie w dobrej wierze;

2) naruszenia prawa procesowego, a to art. 233 § 1 k.p.c. przez niewłaściwe zastosowanie polegające na nierozważeniu zebranego w sprawie materiału dowodowego w sposób wszechstronny i całkowicie dowolne przyjęcie, że wyburzenie budynku położonego na nieruchomości będącej przedmiotem sporu zwiększa jej wartość, gdyż powyższa ocena dokonana została według niewłaściwych dla przedmiotu sprawy kryteriów.

W nawiązaniu do przedstawionych zarzutów pozwana gmina wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku przez zasądzenie na rzecz powódki kwoty 211.074 złotych, a nadto domagała się zasądzenia kosztów procesu za obie instancje. Pozwana wniosła także o uzupełnienie postępowania dowodowego przez przeprowadzenie dowodu z operatu szacunkowego z 2007 r., określającego wartość rynkową spornej nieruchomości na potrzeby zawartej przez strony umowy przedwstępnej oraz dowodu z opinii biegłego rzeczoznawcy majątkowego na okoliczność ustalenia wartości spornej nieruchomości po wyburzeniu budynku. Wskazane dowody zostały powołane w celu ustalenia, czy faktycznie zwiększyła się wartość spornej nieruchomości w chwili wydania jej pozwanej. Pozwana w drugiej kolejności wniosła o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi pierwszej instancji.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

W pierwszej kolejności należy się odnieść do zarzutów zawartych w apelacji pozwanej gminy, która kwestionuje zarówno ustalenia faktyczne, jak również dokonaną ocenę prawną tychże ustaleń. Natomiast powódka w istocie zarzuca dokonanie – w niekwestionowanym stanie faktycznym i podzielonej ocenie prawnej – wadliwych obliczeń wysokości należności jej przysługującej.

Na wstępie należy wskazać, że w rozpoznawanej sprawie poza sporem pozostawało, iż strony łączyła umowa przedwstępna, dotycząca zawarcia umowy definitywnej, jaką miała być umowa sprzedaży zabudowanej nieruchomości. Do umowy przedwstępnej wprowadzono dodatkowe ustalenia, a to obowiązek zapłaty przez przyszłego nabywcę całej ceny oraz wydanie nieruchomości we władanie przyszłemu nabywcy w celu wykonania zobowiązania do zrealizowania inwestycji w określonej części, od czego było uzależnione zawarcie umowy przyrzeczonej. Bezsparnie minął termin do zawarcia umowy przyrzeczonej i żadna ze stron nie jest już zainteresowana jej zawarciem. Ostatecznie nastąpiło też wydanie nieruchomości pozwanej gminie. Tym niemniej przez czas władania nieruchomością powódka ponosiła pewne nakłady i wydatki, których zwrotu się domagała. Poniesione wydatki zostały wykazane dokumentami, które nie były kwestionowane przez stronę pozwaną, która w tym zakresie podważała zasadność ich zwrotu, a nie samą wysokość. Poza sporem pozostaje też, iż doszło do wyburzenia kamienicy, znajdującej się na wydanej poprzednikowi powódki nieruchomości. Natomiast ocena prawidłowości wyliczeń dokonanych przez Sąd pierwszej instancji musi być dokonana w powiązaniu z oceną prawną roszczeń powódki, co będzie przedmiotem rozważań w dalszej części uzasadnienia. Nie było także potrzeby uzupełniania postępowania dowodowego na obecnym etapie o dowody zawnioskowane w apelacji strony pozwanej. Wniosek o przeprowadzenie dowodu z operatu szacunkowego z 2007 r. należy ocenić jako spóźniony. Natomiast odnosząc się do kwestii, która miała być przedmiotem ustaleń dowodu z opinii rzeczoznawcy majątkowego, Sąd odwoławczy podziela w tej materii stanowisko Sądu pierwszej instancji o braku potrzeby sięgania po wiedzę specjalną. Z tych przyczyn wnioski dowodowe zawarte w apelacji pozwanej gminy zostały oddalone.

Na obecnym etapie nie ma już sporu, co do obowiązku zwrotu przez pozwaną gminę ceny zapłaconej przy zawarciu umowy przedwstępnej. Poza sporem pozostaje także, iż w okolicznościach rozpoznawanej sprawy nie ma podstaw do dokonania rozliczeń w oparciu o art. 390 §1 k.c..

Wobec tego, że istotne dla rozstrzygnięcia sprawy okoliczności sprawy nie były sporne, nie ma podstaw do uznania, iż doszło do uchybienia przez Sąd pierwszej instancji przepisom prawa procesowego, mającego wpływ na wynik sprawy. Z tej przyczyny chybiony jest stawiany przez obie strony zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c., gdyż dokonana ocena dowodów nie nosi cech dowolności. Nie można się też dopatrzeć naruszenia art. 325 k.p.c., gdyż zaskarżony wyrok niewątpliwie zawiera wszystkie elementy wymienione w przytoczonym przepisie.

W tym stanie rzeczy, wobec – jak już podniesiono wyżej - w istocie niespornego stanu faktycznego, należało dokonać oceny, jakie przepisy winny w tej sytuacji znaleźć zastosowanie do rozliczeń między stronami w związku z wydatkami poniesionymi przez powódkę w okresie, kiedy strony wiązała umowa przedwstępna i powódka władała nieruchomością. Sąd Apelacyjny podziela w tym zakresie ocenę prawną zaprezentowaną przez Sąd pierwszej instancji, że powódka władała nieruchomością jako posiadacz zależny, będący w dobrej wierze. Z jednej strony zachodzi bowiem domniemanie dobrej wiary zgodnie z art. 7 k.c., a z drugiej przekazanie władztwa nastąpiło w oparciu o umowę zawartą przez strony. Fakt niedojścia do zawarcia umowy przyrzeczonej zniweczył skutki umowy przedwstępnej z mocą wsteczną, co rodzi obowiązek rozliczenia nakładów w oparciu o art. 230 k.c. w zw. z art. 226 k.c.. Zgodnie z aprobowaną w judykaturze tezą, art. 230 k.c. dotyczy tylko takiego posiadacza zależnego, który władając rzeczą w określonym zakresie nie ma do tego prawa, skutecznego względem właściciela. Jeżeli nakładów na rzecz dokonał posiadacz zależny, któremu do władania rzeczą w danym zakresie przysługuje prawo, zwrot nakładów może nastąpić tylko na zasadach określonych treścią stosunku będącego podstawą prawa posiadacza. W tej sprawie niedojście do zawarcia umowy definitywnej zniweczyło skutki umowy przedwstępnej, do której wprowadzono postanowienie o wydaniu nieruchomości. Wobec skutku wstecznego podstawę rozliczeń stanowi art. 230 k.c., który odsyła do art. 226 k.c.

Nie ma racji pozwana twierdząc, iż Sąd pierwszej instancji uznał powódkę za posiadacza samoistnego, gdyż twierdzenie to pozostaje w sprzeczności z pisemnymi motywami uzasadnienia. Sąd Okręgowy nie zastosował art. 226 k.c. wprost, a sięgnął do tego unormowania przez art. 230 k.c.. W związku z tym konieczne było ustalenie wiary posiadacza, gdyż to determinowało, jakich nakładów mógł domagać się zwrotu. Do nakładów koniecznych zostały zaliczone podatki od nieruchomości oraz ubezpieczenie nieruchomości. Sąd odwoławczy uznał za nakłady konieczne wydatki na ubezpieczenie. Sąd pierwszej instancji nie był jednak konsekwentny, gdyż nie uwzględnił wszystkich wydatków z tego tytułu, co wymagało skorygowania. Suma wydatków na ubezpieczenie nieruchomości wynosiła 4.182,69 złotych (poz. 12, 28, 36, 42). Z kolei w okolicznościach rozpoznawanej sprawy, Sąd odwoławczy stoi na stanowisku, że za podlegający zwrotowi nakład konieczny nie mogą być uznane podatki od nieruchomości, gdyż pozwana jako właściciel nie byłaby obowiązana do ich poniesienia. Tymczasem zwrotowi winny podlegać te nakłady konieczne, do poniesienia których byłby zobowiązany właściciel, gdyby nieruchomość była w jego posiadaniu, a nie posiadacza (w tym przypadku posiadacza zależnego). Sąd odwoławczy stoi na stanowisku, że powódka domagała się zwrotu wydatków, jakie poniosła na podatki, a nie należności podatkowych wniesionych na rzecz gminy, gdyż w takim przypadku nie zachodziłaby dopuszczalność drogi sądowej. Dlatego zasądzona kwota została pomniejszona o wydatki na należności podatkowe. Na aprobatę zasługuje stanowisko Sądu pierwszej instancji, że koszty rozbiórki budynku należy uznać za inny nakład, który zwiększył wartość nieruchomości. Wskazana okoliczność nie wymagała dowodzenia przy pomocy opinii biegłego i należy w tym względzie podzielić argumentację Sądu Okręgowego. Skoro na nieruchomości znajdował się budynek wymagający rozbiórki oczywistym jest, że dokonanie tej rozbiórki przez powódkę spowodowało, że ani pozwana jako właściciel ani ewentualny przyszły nabywca nie będą musieli już ponieść wydatków z tym związanych. Nie ulega też wątpliwości, że wobec wydania decyzji o rozbiórce musiała być ona wykonana. Z tego względu dokonano przeliczenia kosztów poniesionych w związku z rozbiórką, jednak bez faktury ujętej pod poz. 25 zestawienia zawartego w pozwie, gdzie mowa jedynie o projekcie wykonawczym kamienicy, nie było zatem podstaw do zakwalifikowania tego wydatku jako poniesionego w związku z rozbiórką. Suma wydatków poniesionych w związku z rozbiórką budynku wyniosła 343.575,67 złotych (poz. 5, 9, 10, 13, 18, 27, 29, 31, 33, 34, 35, 37, 38). Suma należności podlegających zwrotowi wynosi 559.522,36 złotych (4.182,69+343.575,67 +211.767=559.522,36). Natomiast ustawowe odsetki od wskazanej kwoty za okres od 11 marca 2014 r. do 30 lipca 2014 r. wynoszą 28.298,03 złotych. Dokonane przeliczenia (zwrot ceny+ koszty rozbiórki + wydatki na ubezpieczenie + odsetki ustawowe od sumy tych kwot za okres od 11.03. do 30.07.2014 r.) doprowadziły do nieznaczącej korekty

wysokości zasądzonej kwoty przez jej obniżenie do kwoty 587.820,39 złotych. Zmiana wyroku w tej części nastąpiła w oparciu o art. 386 § 1 k.p.c.. Wobec tak nieznacznej korekty wysokości zasądzonej kwoty nie było uzasadnionych podstaw do ingerencji w zawarte w wyroku pierwszej instancji rozstrzygnięcie o kosztach procesu.

Obniżenie kwoty wskazuje, że jedynie apelacja pozwanej została uwzględniona w niewielkim zakresie, a apelacja powódki została w całości oddalona. Oddalenie apelacji pozwanej gminy w pozostałym zakresie i w całości apelacji powódki nastąpiło na podstawie art. 385 k.p.c. Efektem takiego wyniku postępowania apelacyjnego było rozstrzygnięcie o kosztach w oparciu o art. 100 k.p.c..

SSA Anna Bohdziewicz SSA Ewa Tkocz SSA Piotr Wójtowicz