

Sygn. akt *I ACa 209/15*

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 3 czerwca 2015 r.

Sąd Apelacyjny w Poznaniu I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSA Krzysztof Józefowicz /spr./

Sędziowie: SA Małgorzata Mazurkiewicz-Talaga

SA Piotr Górecki

Protokolant: st. sekr. sądowy Ewa Gadomska

po rozpoznaniu w dniu 26 maja 2015 r. w Poznaniu

na rozprawie

sprawy z powództwa **M. M. (1) i A. M. (1)**

przeciwko **Syndykowi Masy Upadłości Przedsiębiorstwa Budownictwa (...) spółka akcyjna z siedzibą w K.**

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Okręgowego w Poznaniu

z dnia 10 marca 2014 r., sygn. akt I C 2931/10

1. oddała apelację,
2. zasądza od pozwanego na rzecz powoda M. M. (1) 5.400 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

/-/M. Mazurkiewicz-Talaga /-/K. Józefowicz /-/P. Górecki

I A Ca 209/15

UZASADNIENIE

Powodowie M. M. (1) i A. M. (1) wnieśli o zasądzenie od pozwanego Przedsiębiorstwa Budownictwa (...) Spółka Akcyjna w K. kwoty 7.240.660 zł z ustawowymi odsetkami od 21 września 2010 r. oraz kosztami postępowania. Powodowie wywodzili swoje roszczenie z przepisów o bezpodstawnym wzbogaceniu, twierdząc że nakłady poczynione przez nich na podstawie zawartej przez nich umowy spółki cywilnej ((...) s.c.) na nieruchomości pozwanego zwiększają wartość jego własności/użytkowania wieczystego, co prowadzi do wniosku, że pozwany ich kosztem odniósł korzyść.

Pozwany wniósł o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powodów kosztów postępowania, tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Zaskarżonym wyrokiem z 10 marca 2014 r. Sąd Okręgowy w Poznaniu w punkcie 1. zasądził od pozwanego na rzecz powodów kwotę 4.901.006,81 zł z ustawowymi odsetkami od 21 września 2010 r., w punkcie 2. oddalił powództwo w pozostałej części i w punkcie 3. obciążył strony stosunkowo kosztami procesu – powodów w 32 % a pozwanego w 68 %.

Podstawę rozstrzygnięcia stanowią następujące ustalenia Sądu Okręgowego:

Pozwany jest właścicielem nieruchomości położonej w P. przy ul. (...), obręb P. o numerach działek (...) zapisanej w księdze wieczystej prowadzonej przez Sąd Rejonowy Poznań-Stare Miasto w Poznaniu o nr PO1 (...) oraz użytkownikiem wieczystym nieruchomości położonej w P. przy tej samej ulicy o numerach działek (...) zapisanej w księdze wieczystej prowadzonej przez Sąd jak wyżej o nr (...) i nieruchomości położonej w P. przy tej ulicy nr (...) o numerze działki (...) zapisanej w księdze wieczystej prowadzonej przez ten sam Sąd o nr (...).

W dniu 27 listopada 2006 r. Prezydent Miasta P. wydał decyzję nr (...) dotyczącą warunków zabudowy tych nieruchomości, w której przewidziano prawo wzniesienia na nich budynku mieszkalnego z parterem handlowo-usługowym, natomiast 25 lipca 2007 r. wydano decyzję o przeniesieniu uprawnień i obowiązków z tej decyzji na rzecz poprzednika prawnego pozwanego. W lutym 2008 r. poprzednik prawny pozwanego planując na tych nieruchomościach budowę, zlecił wykonanie projektu budowlano- wykonawczego przełożenia odcinka sieci ciepłej i budowy przyłącza do węzła ciepłego, w kwietniu 2008 r. - projektu wykonawczego przebudowy sieci telekomunikacyjnej (...) S.A., w maju 2008 r. zlecił i odebrał wykonanie dokumentacji projektowej usunięcia kolizji z infrastrukturą energetyczną oraz dokumentacji przebudowy sieci kanalizacji deszczowej i sanitarnej a w czerwcu 2008 r. projektu wykonawczego przebudowy sieci telekomunikacyjnej (...) S.A. Na początku 2008 r. poprzednik prawny pozwanego zlecił również wykonanie szczegółowego projektu budowlanego, a następnie złożył wniosek o wydanie pozwolenia na budowę tego obiektu. Dnia 14 sierpnia 2008 r. decyzją Prezydenta Miasta P. nr (...) (znak:(...). (...)- (...)), zatwierdzono projekt budowlany poprzednika prawnego pozwanego i udzielono mu pozwolenia na budowę, zgodnie z wnioskiem.

Dnia 9 października 2008 r. poprzednik prawny pozwanego uległ przekształceniu w pozwaną spółkę.

W dniu 29 grudnia 2009 r. został wydany dziennik budowy nr (...), w którym pozwany określony został jako inwestor. Z początkiem 2010 r. pozwany rozpoczął opisaną inwestycję, dokonał pierwszego wpisu do dziennika budowy, w dniu 2 stycznia 2010 r. kierownikiem budowy został prezes pozwanej spółki - (...), od tej samej daty inspektorem nadzoru inwestorskiego został J. S. (1). W. A. posiada uprawnienia budowlane do kierowania robotami budowlanymi i projektowania bez ograniczeń w specjalności konstrukcyjno-budowlanej, jest członkiem (...)(...) (...).

Z początkiem 2010 r. pozwany rozpoczął negocjacje z (...) sp. z o.o. z siedzibą w P. celem sprzedaży przedmiotowych nieruchomości oraz użytkownika wieczystego z uzyskanym pozwoleniem na budowę i posiadaną dokumentacją. W dniu 11 marca 2010 r. pomiędzy tymi kontrahentami doszło do podpisania umowy przedwstępnej i warunkowej, w wyniku której miało nastąpić zawarcie umowy przyrzeczonej przeniesienia prawa własności działek nr (...) pod warunkiem nieskorzystania z prawa pierwokupu przysługującego Miastu P. oraz przeniesienia prawa użytkownika wieczystego działek nr (...). Cztery dni później ww. spółki zawarły nadto umowę najmu gruntów niezabudowanych stanowiących wymienione wyżej nieruchomości na okres od 15 marca do 28 maja 2010 r. Na podstawie § 1 pkt 5. umowy (...) sp. z o.o. została uprawniona do dysponowania przedmiotem najmu na cele budowlane (w rozumieniu prawa budowlanego). W umowie kontrahenci oświadczyli, że są stronami umowy sprzedaży przedwstępnej i warunkowej i wskazali, że najemca zwróci wynajmującemu przedmiot najmu w stanie niepogorszonym uwzględniającym prowadzone na nim prace budowlane. Wynajmujący nie był zobowiązany do zwrotu najemcy jakichkolwiek nakładów oraz ich wartości. W dniu zawarcia drugiej umowy pozwany jako właściciel i użytkownik wieczysty ww. działek udzielił w formie pisemnej (...) sp. z o.o. zgody na dysponowanie opisanymi gruntami na cele budowlane do 28 maja 2010 r.

W dniu 17 marca 2010 r. w związku z powyższymi umowami (...) sp. z o.o. zawarła umowę o generalne podwykonawstwo inwestycji budowlanej na ww. nieruchomościach z powodami. W umowie tej (...) sp. z o.o.

został określony jako generalny wykonawca, natomiast powodowie jako generalny podwykonawca. Jej przedmiotem miało być sporządzenie projektu wykonawczego, przygotowanie terenu budowy oraz wykonanie budynku w stanie deweloperskim w zgodności z projektem wykonawczym w zakresie kondygnacji podziemnych w stanie surowym, kondygnacji nadziemnych z wykończeniem mieszkań i lokali usługowych w precyzyjnie określonym zakresie, wykonanie wymienionych umową instalacji, elewacji budynku zgodnie z projektem wykonawczym i zagospodarowania terenu bez elementów małej architektury i bez zieleni w standardzie wykończenia zgodnym z projektem wykonawczym. Wynagrodzenie powodów za wykonanie przedmiotu umowy zostało ustalone ryczałtowo w wysokości 40.750.000 zł netto zgodnie z wartością wskazaną w sporządzonym kosztorysie.

Umowa ta została następnie aneksowana. W aneksie strony wskazały, że z dniem 22 czerwca 2010 r. (...) sp. z o.o. wchodzi w prawa inwestora a powodowie w rolę generalnego wykonawcy. Mimo to nie nastąpiła formalna zmiana stron procesu budowlanego i nie dokonano stosownych zmian w dzienniku budowy. W rozumieniu prawa budowlanego inwestorem przedmiotowej zabudowy nadal pozostawał pozwany.

W realizacji pierwszej części kontraktu, powodowie zlecieli w dniu 21 kwietnia 2010 r. Pracowni (...)K. J. (2) S. w P. sporządzenie projektu wykonawczego konstrukcji monolitycznej budynku wraz z obiektami towarzyszącymi oraz nadzorem autorskim. Wartość przedmiotu umowy została określona w wysokości 350.000 zł netto. W ramach umowy zleceniobiorca sporządził: Projekt wykonawczy - Projekt obiektu mieszkalno-usługowego z parkingiem podziemnym. Poziom fundamentów. Konstrukcja, Projekt wykonawczy - Projekt obiektu mieszkalno-usługowego z parkingiem podziemnym. Poziom O. Konstrukcja (...).

W dniu 22 kwietnia 2010 r. powodowie przejęli od (...) sp. z o.o. plac budowy oraz jej dziennik. Szczegółową dokumentację techniczną przekazano z powodom w dniach 12 i 15 marca 2010 r. Z dniem 6 maja 2010 r. z funkcji kierownika budowy w związku z przejściem placu budowy przez (...) sp. z o.o. zrezygnował W. A., w tym samym dniu z funkcji inspektora nadzoru inwestorskiego zrezygnował J. S. (1). W dniu 13 maja 2010 r. obowiązki kierownika budowy przejął inż. A. K. (1), a 19 maja 2010 r. obowiązki inspektora nadzoru inwestorskiego - mgr inż. A. M. (2).

Po uzyskaniu szczegółowego projektu technicznego wykonanego na zlecenie pozwanego, powodowie w dniu 19 maja 2010 r. rozpoczęli budowę ww. budynku wielorodzinnego, jeszcze tego dnia na terenie budowy wytyczone zostały osie zewnętrzne ścian szczelinowych. W dniu 20 maja 2010 r.: wykonano ogrodzenie placu budowy, ustawiono kontener zaplecza budowy, ułożono płyty drogowe na wjeździe i wyjeździe z budowy oraz wykonano ich oznakowania zgodnie z projektem. W dniu 24 maja 2010 r. rozpoczęto prace ziemne, wykonano platformę roboczą budowy, wykonano montaż murków prowadzących ścian szczelinowych. W dniu 27 maja 2010 r. przestrzeń za prefabrykatami murków prowadzących została wypełniona betonem, została wskazana konieczność usunięcia kolizji ze ścianami szczelinowymi w osiach (...). Od 27 maja 2010 r. rozpoczęto wykonywanie ścian szczelinowych w precyzyjnie określonych przez Sąd I instancji w uzasadnieniu zaskarżonego rozstrzygnięcia sekcjach.

Pismem z 26 maja 2010 r. pozwany poinformował powodów o zawartych z (...) sp. z o.o. umowach wskazując, że obowiązują one do 28 maja 2010 r. i że w tym dniu ich strony planują spotkanie celem ich przedłużenia do końca czerwca 2010 r. W piśmie tym pozwany potwierdził, że wie o toczących się na nieruchomościach robotach budowlanych i zastrzegł że prowadzone one są na odpowiedzialność (...) sp. z o.o. oraz wykonawcy.

W dniu 10 czerwca 2010 r. rozpoczęto wykonywanie prac związanych z usunięciem kolizji linii telekomunikacyjnej ze ścianami szczelinowymi. W dniu 28 czerwca 2010 r. rozpoczęto likwidację kolizji z kablem linii energetycznej (...). Dnia 29 czerwca 2010 r. dopuszczone zostało wykonanie wykopu wstępnego pod kondygnację podziemne.

W dniu 1 lipca 2010 r. (...) sp. z o.o. oraz powodowie sporządzili protokół częściowego odbioru robót nr(...) (...), w którym wskazano, że w ramach prac wynikających z umowy z 17 marca 2010 r. powodowie do 1 lipca 2010 r. wykonali prace o wartości 6.045.500 zł, w skład których wchodziło: ogrodzenie placu budowy 345 m o wartości 51.000 zł - wykonane w 100%, zaplecze budowy o wartości 55.000 zł - wykonane w 100 %, obsługa geodezyjna o wartości 100.000 zł - wykonana w 10%, przełożenie sieci o wartości 500.000 zł - wykonane w 59%, ścianki szczelne o wartości 4.100.000

zł - wykonane w 100%, roboty ziemne o wartości 1.200.000 zł wykonane 35%, zajęcie pasa ulicy o wartości 20.000 zł wykonane w 97,5 %, dokumentacja wykonawcza o wartości 200.000 zł wykonana w 65%.

W toku prowadzonej inwestycji przedstawiciele pozwanego na bieżąco wizytowali teren budowy, a także przez okres około miesiąca od rozpoczęcia prac przekazywali powodowi dokumentację.

Powodowie w ramach umowy z (...) sp. z o.o. wykonali na ww. nieruchomościach prace o podanych wartościach:

- sporządzenie projektu wykonawczego obiektu mieszkalno-usługowego z parkingiem podziemnym. Poziom fundamentów, poziom O. W dniu 6 lipca 2010 r. zleceniobiorca (...)K. J. (2) S. w P. za wykonaną pracę wystawił na rzecz powodów fakturę VAT nr (...) w wysokości 122.500 zł netto z terminem płatności 14 dni. Powodowie faktury tej nie opłacili;
- kompleksowe wykonanie ogrodzenia z blachy trapezowej o długości ok. 250 mb. W dniu 20 kwietnia 2010 r. zleceniobiorca Zakład ślusarski J. M. z siedzibą w P. za wykonaną pracę wystawił na rzecz zleceniodawcy fakturę VAT nr (...) w wysokości 30.000 zł, która została opłacona.
- przyłączenie obiektu do sieci energetycznej. W dniu 26 kwietnia 2010 r. zleceniobiorca (...) sp. z o.o. z siedzibą w P. za wykonaną pracę wystawił na rzecz zleceniodawcy fakturę VAT nr (...) w wysokości 490 zł netto, którą zapłacono;
- wynajęcie dźwigu 18T. W dniu 4 maja 2010 r. zleceniobiorca T. Ż. T. K. w L. za wykonaną pracę wystawił na rzecz zleceniodawcy fakturę VAT nr (...) w wysokości 525 zł netto, która została zapłacona;
- koszty dojazdu pogotowia technicznego (...) S.A. oraz wypożyczenie hydrantu. W dniu 7 maja 2010 r. zleceniobiorca za wykonaną pracę wystawił na rzecz zleceniodawcy fakturę VAT nr (...) w wysokości 280 zł netto, która została opłacona;
- zakup znaków drogowych do oznakowania wjazdu na plac budowy. Za zakupione znaki sprzedawca P.P.H.U. (...) plus A. K. (2) we W. wystawił na rzecz powodów fakturę VAT nr (...) w wysokości 777,88 zł netto, która została zapłacona;
- wykonanie tymczasowej instalacji wodno-kanalizacyjnej na budowie. Usługodawca Przedsiębiorstwo (...) - A. K. (3) z siedzibą w S. wystawił fakturę nr (...) w wysokości 16.550 zł netto, która nie została opłacona;
- czasowe przełożenie sieci ciepłej zasilającej obiekt (...). W dniu 1 czerwca 2010 r. wykonawca Przedsiębiorstwo Usług (...) w P. za wykonaną pracę wystawił na rzecz zamawiającego fakturę VAT nr (...) w wysokości 10.000 zł netto, która została zapłacona;
- wykonanie „Planu gospodarki odpadami” dla prowadzonej budowy. W dniu 7 czerwca 2010 r. zleceniobiorca (...) sp. z o.o. w O. za wykonaną pracę wystawił na rzecz zleceniodawcy fakturę VAT nr (...) w wysokości 1.500 zł, która została zapłacona;
- wynajęcie i transport pojemnika (...), za co (...) S.A. w P. wystawił fakturę o nr (...) na kwotę 80 zł netto, która została zapłacona;
- montaż klimatyzatora w kontenerze budowlanym, za co Przedsiębiorstwo (...) w C. wystawiło fakturę o nr (...) w wysokości 850 zł netto, która nie została zapłacona;
- wypożyczenie zagęszczarki, za co (...) sp. z o.o. w O. wystawił fakturę nr (...) w wysokości 485 zł netto,
- ochrona mienia obiektu, za co Ochrona (...) sp. z o.o. w W. wystawił faktury nr (...) w wysokości 2055 zł oraz nr (...) w wysokości 5422,50 zł netto, które zostały opłacone;

- obsługa geodezyjna budowy, za którą (...) s.c. M. R., R. R., M. R. z siedzibą w P. wystawił faktury o nr (...) w wysokości 10.850 zł netto, która została opłacona.

Najistotniejsza oraz najkosztowniejsza z punktu widzenia procesu budowlanego podjętego przez powodów była realizacja ścian szczelinowych z konstrukcją rozparcia obejmująca: wykonanie projektu wykonawczego ścian szczelinowych, jednorazowe sprowadzenie sprzętu i organizację placu budowy, wykonanie wykopu pod murki oraz wykonanie murków prowadzących ściany szczelinowe, wykonanie ścian szczelinowych o grubości 60 cm i długości 330 mb, usunięcie i wywóz urobku z wykopu szczelinowego, skucie góry ściany szczelinowej do rzędnej projektowanej, usunięcie wewnętrznego murka prowadzącego, montaż tymczasowej konstrukcji rozparcia ścian w jednym poziomie zgodnie z projektem wykonawczym, dzierżawa tymczasowej konstrukcji rozparcia przez okres 4 miesiące, demontaż tymczasowej konstrukcji rozparcia, doprowadzenie (wyrównanie) wewnętrznych powierzchni ścian szczelinowych do tolerancji określonej w normie. W związku z wykonanymi pracami podwykonawca (...) sp. z o.o. wystawił na rzecz powodów szereg faktur VAT, także łączna wysokość kosztów związanych z budową ścian szczelinowych poniesionych przez powodów wynosi 2.850.605,61 zł co jest kwotą wyższą o 80.605,61 zł od kwoty wynikającej z zawartej umowy (z której wynikało że ustalone wynagrodzenie ryczałtowe miało wynieść 2.770.000 zł). Wzrost kosztów wynikał z konieczności wykonania robót dodatkowych w zakresie wskazanym w sporządzonym do zawartej umowy aneksie.

W związku z inwestycją, powodowie przedsięwzięli szereg działań, zamawiali towary i usługi, z czym wiązało się zaciąganie zobowiązań. Do działań zmierzających do wykonania umowy, należy zaliczyć, poza wymienionymi już wyżej, następujące:

- dostawa i prefabrykacja zbrojenia konstrukcyjnego na budowie, za co wykonawca (...) J. S. (2) w P. wystawił faktury nr (...) w wysokości 320.000 zł netto i nr (...) w wysokości 173.458 zł netto, które zostały opłacone;
- wykonanie marek stalowych - oczepowych na budynku wielorodzinnym, za co Przedsiębiorstwo (...) w C. wystawił faktury nr (...) w wysokości 33.600 zł netto i nr (...) w wysokości 51.000 zł netto, które powodowie opłacili;
- zakup materiałów budowlanych i materiałów eksploatacyjnych do urządzeń budowlanych (tarczy), za co przedsiębiorstwo (...) Ł. P. w P. wystawił fakturę nr (...) w wysokości 1.571,90 zł, której nie opłacono, Przedsiębiorstwo Produkcyjno-Usługowo-Handlowe (...) sp. z o.o. w W. wystawiło fakturę F (...) (...) w wysokości 879,35 zł netto, która została opłacona;
- zakup materiałów budowlanych (siatki stalowej i taśmy uszczelniającej), za co (...) S.A. w K. wystawił faktury nr (...) w wysokości 217 zł netto, nr (...) w wysokości 1.249 zł netto, nr (...) w wysokości 2.484 zł netto, które opłacono;
- zakup materiałów budowlanych (prętów stalowych 012, 016, 020, 025 i 032) w łącznej ilości 49.788 t., za co KONSORCJUM (...) S.A. w W. wystawiło faktury nr (...) w wysokości 48.156,38 zł netto, nr (...) w wysokości 764,36 zł netto, nr (...) w wysokości 44.221,40 zł netto, nr (...) w wysokości 47.136,60 zł netto, które opłacono do wysokości 49.224,77zł netto;
- prace polegające na wykopaniu, załadunku, wywozie i utylizacji urobku z wykopu pod kondygnacje podziemne budynku (przewidziana ilość urobku 20.000 m³, rozkuwaniu z wywozem resztek starych fundamentów z terenu budowy; wykonaniu platformy roboczej o szerokości 1 Om na terenie budowy, niwelacji skarpy wykopu, ułożeniu drogi na terenie budowy o szerokości 6 m z własnych płyt drogowych wraz z ich usunięciem po zakończeniu prac na budowie, za co zleceniobiorca (...) w P. wystawił faktury VAT nr (...) w wysokości 2.920 zł netto, fakturę VAT nr (...) w wysokości 5.287,50 zł netto, fakturę VAT nr (...) w wysokości 134.400 zł netto, które opłacono do wysokości 54.140,86 zł;
- zakup betonu towarowego, za co (...) sp. z o.o. w K. wystawił faktury (...) w wysokości 5.800 zł netto, (...) w wysokości 2.148,50 zł netto, (...) w wysokości 5.547,50 zł netto, na której termin zapłaty został określonym na

dzień 30 czerwca 2010r.; (...) w wysokości 4.163,50 zł netto, (...) w wysokości 4.397,50 zł netto, (...) w wysokości 2.385 zł netto, (...) w wysokości 2.345 zł netto, zapłacone w całości

- usunięcie kolizji infrastruktury teletechnicznej z nowo budowanym budynkiem, za co (...) w C. wystawił faktury VAT nr (...) w wysokości 131.670 zł netto, nr (...) w wysokości 248.330 zł netto, które opłacono do wysokości 71.127,05 zł netto;
- zakup materiałów budowlanych za co (...) sp. z o.o. w P. wystawił fakturę nr (...) w wysokości 6.834,24 zł, zapłacona w całości;
- zakup betonu towarowego wraz z usługą pracy pompy do betonu, za co (...) w D. wystawił fakturę nr (...) w wysokości 20.202,25 zł zapłacona w całości;
- zakup usługi pracy pompy do betonu 52 m, za co (...) s.c. T. i J. W. w P. wystawił fakturę nr (...) w wysokości 1.350 zł netto, zapłacona w całości.

Powodowie w związku z podjętym wobec (...) sp. z o.o. zobowiązaniem ponieśli koszty związane z wynagrodzeniem za pracę pracowników zatrudnionych w przedsiębiorstwie w okresie od marca do lipca 2010 r., w tym koszt wynagrodzenia kierownika budowy oraz inspektora nadzoru inwestorskiego w łącznej wysokości 131.996,44 zł netto, które zapłacono w całości. We wskazanym okresie wszyscy zatrudnieni w spółce powodów pracownicy w całości zaangażowani byli w realizację przedmiotowej inwestycji, powodowie nie wykonywali w tym czasie innych prac.

Powodowie w wykonaniu § 2 umowy o generalne podwykonawstwo inwestycji budowlanej dokonali na rachunek (...) sp. z o.o. wpłaty 500.000 zł tytułem kaucji, która stanowić miała zabezpieczenie należytego wykonania przedmiotu umowy.

Łącznie powodowie w związku z nakładami i organizacją procesu budowlanego przedmiotowej inwestycji ponieśli koszty w wysokości 4.901.006,81 zł netto, na które składa się kwota poniesionych dotąd wydatków w wysokości 2.610.774,93 zł netto oraz zobowiązań wobec kontrahentów w kwocie 2.290.231,88 zł.

W związku z wykonanymi pracami powodowie w dniu 1 lipca 2010 r. wystawili na rzecz (...) sp. z o.o. fakturę VAT nr (...) za wykonane roboty na budowie ww. budynku na łączną kwotę netto 6.045.500 zł (brutto 6.468.685 zł), a 7 lipca 2010 r. wystawili na rzecz (...) do powyższej faktury fakturę korygującą nr FV-K./ (...) w kwocie netto 6.045.500 zł (brutto 6.728.260 zł). W dniu 7 lipca 2010 r. powodowie wystawili na rzecz (...) Fakturę VAT o nr (...) na kwotę 420.000 zł (brutto 512.400 zł) za wykonanie robót związanych z usunięciem kolizji teletechnicznej będącej w kolizji z budowanym budynkiem mieszkalnym – zgodnie z Protokołem Konieczności wykonania robót dodatkowych z 7 lipca 2010 r.

Wobec braku kontaktu z (...) sp. z o.o. oraz niezrealizowaniem wystawionych faktur, powodowie w dniu 5 sierpnia 2010 r. przerwali wszystkie prace budowlane i opuścili teren budowy.

W czwartym kwartale 2010 r. doszło do zerwania wzajemnych stosunków pomiędzy pozwanym a (...) sp. z o.o. i pozwany odstąpił od umowy przedwstępnej sprzedaży. W dniu 15 grudnia 2010 r. pozwany wezwał (...) sp. z o.o. do wydania nieruchomości. Teren budowy został przejęty przez pozwanego w dniu 11 stycznia 2011 r.

W dniu 27 stycznia 2011 r. zakończono czynności inwentaryzacyjne spisane w protokole przekazania placu budowy. W tym dniu (...) sp. z o.o. przekazał pozwanemu dokładnie określone przez Sąd I instancji w uzasadnieniu zaskarżonego rozstrzygnięcia elementy nakładów.

W protokole przekazania placu budowy pozwany potwierdził, że w południowej części wykopu znajduje się posadzka betonowa o grubości niemożliwej do oznaczenia. Poza potwierdzeniem przez pozwanego odebrania powyższych nakładów, w dokumencie dołączonym do pisma pozwanego z 17 lutego 2011 r. zawierającym zestawienie szacunkowe

kosztów odtworzenia nieruchomości pozwany oświadczył, że w południowej części działki znajduje się wykonana płyta betonowa, której objętość wynosi 189 m³.

(...) sp. z o.o. wytoczył przeciwko pozwanemu proces o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli celem wykonania zawartej umowy przedwstępnej i warunkowej, zarejestrowany w Sądzie Okręgowym w Poznaniu pod sygn. IX GC 561/10, który zakończył się umorzeniem postępowania, wobec cofnięcia powództwa.

(...) sp. z o.o. toczy się przed Sądem Rejonowym Poznań- Stare Miasto w Poznaniu postępowanie upadłościowe pod sygn. XI GUp 39/11. Zgłoszona w tym postępowaniu przez M. M. (1) wierzytelność nie została ujęta na liście wierzytelności w związku z brakiem legitymacji powoda do samodzielnego dochodzenia roszczeń części majątku spółki cywilnej. Prezes zarządu (...) sp. z o.o. J. T. w postępowaniu toczącym się przed Sądem Okręgowym w Poznaniu została prawomocnie skazana za przestępstwo oszustwa na szkodę powodów.

Dotychczas powodowie nie uzyskali od (...) sp. z o.o. zaspokojenia swoich wierzytelności związanych przedmiotowymi pracami budowlanymi.

Powodowie pismem z dnia 15 września 2010 r. wezwali pozwanego do zapłaty kwoty 8.271.798,80 zł, wezwanie odebrane zostało w dniu 17 września 2010 r., natomiast pismem z 20 września 2010 r. pozwany odmówił zapłaty świadczenia. W dniu 26 sierpnia 2012 r. powodowie przekazali pozwanemu kserokopię dokumentacji dotyczącej realizacji budowy budynku wielorodzinnego.

W chwili przejścia przez pozwanego placu budowy, nakłady znajdowały się w dobrym stanie, teren nie był zalany, istniała możliwość skontrolowania wielkości i jakości każdego z elementów wykonanych prac. Po przejściu terenu budowy pozwany nie zabezpieczył w sposób zgodny ze sztuką budowlaną nakładów, skutkiem czego w chwili obecnej dwie kondygnacje podziemne zalane są wodą opadową i nie ma możliwości dokonania ich szczegółowych oględzin.

Oszacowana według zasad rynkowych, aktualna wartość opisanych nakładów poczynionych przez powodów na nieruchomości pozwanego wynosi 5.371.000 zł netto. Poczynione przez powodów nakłady są gospodarczo użyteczne w stosunku do stanu nieruchomości przed rozpoczęciem prac a nadto są zgodne ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem posiadanej przez pozwanego nieruchomości.

Powyższy stan faktyczny Sąd Okręgowy ustalił przede wszystkim na podstawie dokumentów dołączonych do akt sprawy, także załączników do akt, w skład których wchodził m.in. dziennik budowy i dokumentacja techniczna, nadto dwóch opinii sporządzonych przez biegłego, jego wyjaśnień oraz zeznań powoda M. M. (1). Ustalając stan faktyczny, Sąd oparł się w szczególności na wpisach do dziennika budowy, którego prawdziwość jako dokumentu o szczególnej wartości nie była kwestionowana przez strony oraz szeregu umów, porozumień i faktur, które w dużej części załączone zostały jako odpisy poświadczane za zgodność przez notariusza a pozwany skutecznie nie podważył ich wiarygodności. Sąd dał w całości wiarę zeznaniom powoda M. M. (1), które były spójne i logiczne a nadto miały oparcie w bogatym materiale dowodowym zgromadzonym w aktach sprawy w postaci dokumentacji przebiegu procesu inwestycyjnego.

Wątpliwości tego Sądu nie budziła treść dwóch opinii biegłego, które zawierały wnikliwą analizę oraz zestawienie kosztów i wydatków poniesionych przez powodów ze szczegółowymi obliczeniami. Biegły dokonał pogłębionej analizy dokumentów złożonych do akt sprawy oraz załączników i odniósł ich treść do procesu inwestycyjnego prowadzonego przez powodów na nieruchomości pozwanego. Wiedza i doświadczenie zawodowe biegłego pozwoliły mu ocenić konieczność prac i wykorzystanie nabytych materiałów na terenie budowy, zaś wnioski płynące z tej części opinii nie budziły wątpliwości Sądu. Opinia także w części dotyczącej określenia obecnej wartości nakładów na nieruchomość powodów była prawidłowa. Biegły szczegółowo opisał metodę, którą kierował się przy ustalaniu tej wartości. Ustalił zakres rzeczowy dokonanych przez powodów nakładów na przedmiotową nieruchomość. Następnie odniósł te wartości do planowanych całkowitych zakresów poszczególnych robót wynikających z dokumentacji stanowiącej materiał dowodowy sprawy, uznając że łączna wartość kosztów związanych z przedmiotową inwestycją miała wynieść 41.170.005,43 zł netto (w tym 40.750.005,43 zł wynikająca z umowy z 17 marca 2010 r. oraz 420.000,00 zł wynikająca z protokołu konieczności wykonania robót dodatkowych z 7 lipca 2010 r.) Kierując się uzyskanymi danymi, biegły

obliczył całkowitą wartość kosztorysową robót ustalając ją na 3.819.702,01 zł, co stanowi 9,28% całkowitej wartości kosztorysowej planowanych robót związanych z przedmiotową inwestycją.

Kolejno biegły w sposób zgodny z zasadami sztuki, zebrał dane potrzebne do określenia aktualnej wartości zakresu rzeczowego nakładów według zasad rynkowych, której dokonał na podstawie dokumentacji projektowej. Biegły zgodnie z zaleceniem Sądu przyjął, że miarodajne winny być nakłady dokonane i znajdujące się w stanie jakim powinny się znajdować w sytuacji prawidłowego ich zabezpieczenia. Wartość nakładów oszacowana została według zasad rynkowych i stanowi ją: wartość rynkowa wykończonej przedmiotowej inwestycji w tzw. standardzie deweloperskim, pomniejszona o marżę deweloperską i koszty obsługi sprzedaży oraz wartość gruntu, oszacowana na podstawie analizy rynku, poziomu oczekiwanej marży dewelopera i kosztów obsługi sprzedaży - 20%, wartość rynkowa gruntów w prawie użytkowania wieczystego w stosunku do gruntów w prawie własności umniejszona o atrybut statusu własnościowego -10 %. Wysokości tych współczynników korekty pozwany nie kwestionował.

W ocenie Sądu I instancji, biegły także ustalając aktualną wartość gruntów oraz użytkowania wieczystego, przeprowadził prawidłową i wnikliwą analizę rynku nieruchomości podobnych i na podstawie transakcji przeprowadzanych w ostatnim okresie obliczył średnią cenę tych nieruchomości w zbiorze. Wartość istotnego dla sprawy gruntu biegły oszacował na 4.664.622,18 zł, w tym wartość działek będących własnością powoda: 536 963,70 zł oraz wartość użytkowania wieczystego: 4.127.658,48 zł.

Pozwany nie podważył skutecznie efektów prac biegłego, w szczególności nie podniósł konkretnych zarzutów dotyczących nieprawidłowych wyliczeń, lub wartości nieruchomości podobnych przybranych do porównania. Samo stwierdzenie przez pozwanego że kwestionuje określony przez biegłego stopień zaawansowania prac na poziomie 9,28%, bez wytknięcia konkretnych uchybień w toku rozumowania, które do takiego wyniku doprowadziło, czyni zarzuty te dowolnymi i nie sposób uznać by skutecznie podważały wnioski opinii. Z kolei kwestionowanie przez pozwanego ustalonej w opinii wartości gruntu, opierające się wyłącznie na stwierdzeniu, że pozwany zapłacił za przedmiotowy grunt kwotę 16.043.000 brutto, czyli czterokrotnie wyższą, wymyka się spod pojęcia zarzutu i nie czyni wyłomu w prawidłowości wniosków biegłego. Sąd Okręgowy analizując szczegółowo każdy etap wyliczeń, nie dopatrzył się błędów logicznych bądź rachunkowych, jak również naruszenia zasad, którymi biegły winien kierować się przy sporządzaniu opinii opierającej się na wiedzy specjalnej.

Efektom prac biegłego był opis danych stanowiących podstawę dla określenia wartości nakładów zawarty w tabeli, w której biegły ponownie przedstawił założenia wielkości dokonanych robót i ich poszczególne wartości, a którą Sąd uznał za w pełni wiarygodną. Oszacowana według zasad rynkowych, aktualna wartość nakładów dokonanych przez powodów na przedmiotową inwestycję wynosi w ocenie biegłego 5.371.000 zł, którą Sąd przyjął za prawidłową.

Sąd Okręgowy zauważył też, że pozwany w odpowiedzi na pozew i kolejnych dwóch pismach procesowych nie kwestionował zakresu prac wykonanych przez powodów i opisanych w pozwie. Nie podniósł, że prace nie zostały wykonane lub że wykonano je wadliwie. Dopiero w piśmie z dnia 12 grudnia 2011 r. złożonym niemal rok po powstaniu zawisłości sporu zakwestionowano część wykonanych prac. Sąd zauważył przy tym, że pozwany reprezentowany był w toku sprawy przez zawodowego pełnomocnika i zarządzeniem z dnia 14 marca 2011 r. został zobowiązany do zgłoszenia w terminie 7 dni wszelkich twierdzeń, zarzutów i dowodów pod rygorem utraty prawa powoływania ich w dalszym toku postępowania. Zarzuty zgłoszone w piśmie z 12 grudnia 2011 r. skierowane zostały po wyznaczonym terminie i Sąd uprawniony był uznać za spóźnione stosownie do treści art. 217 § 2 k.p.c. Pomimo tego, odnosząc się do zarzutów pozwanego dotyczących faktycznych kosztów i nakładów poniesionych przez powodów, Sąd Okręgowy wskazał, że kwestionowane kwoty zakupu stali zbrojeniowej od Konsorcjum (...) S.A. zostały szczegółowo przez powodów wyjaśnione i w części doprecyzowali oni swoje stanowisko. Wskazano, że na terenie budowy nie pozostawiono prętów zbrojeniowych lecz oddano je kontrahentowi i powodowie dokonali korekty kosztów z tym związanych. Okoliczność tę wziął pod uwagę biegły ustalając poniesione z tego tytułu koszty i umniejszając je o wartość zwróconego towaru.

W zakresie kwestionowania wysokości faktur wystawionych z tytułu dostawy i prefabrykacji zbrojenia konstrukcyjnego przez J. S. (2) (...), Sąd I instancji uznał wydatki te za uzasadnione, opierając się na wiedzy

specjalnej biegłego, który uznał je za niezbędne dla prawidłowej realizacji procesu budowlanego. Twierdzenie pozwanego, że całość zbrojenia na budowie miała być zapewniona przez zleceniobiorcę (...) sp. z o.o. jest dowolne i pozostaje w sprzeczności z materiałem dowodowym sprawy. Teza pozwanego opiera się bowiem na założeniu, że jedyna stal użyta na budowie dotyczyła budowy ścian szczelinowych, a tymczasem potrzeba była ona także w innych miejscach, jak choćby przy zbrojeniu posadzek, których istnienie pozwany potwierdził w protokole odbioru.

Zarzuty stawiane przeciwko wydatkom dotyczącym wykonania tymczasowych instalacji wod-kan, przez A. J. (...), Sąd Okręgowy uznał za dowolne. Stwierdzenie pozwanego, że skoro instalacji tych nie widać to ich nie wykonano pozostaje w sprzeczności z zasadami logicznego rozumowania. Tak duża inwestycja wymaga niewątpliwie dostępu do bieżącej wody i możliwości odprowadzenia ścieków, a skoro przez okres 3 miesięcy na terenie nieruchomości trwał proces budowlany, to prace wynikające z faktury nr (...) w wysokości 16.550 zł netto rzeczywiście wykonano.

W przedmiocie kwestionowanego braku dokumentacji oraz wykonania czasowego przełożenia sieci ciepłowniczej przez Przedsiębiorstwo (...) sp. j., Sąd I instancji zauważył, że dokumentacja dotycząca wykonania projektu budowlanego wykonawczego przełożenia odcinka sieci ciepłej i budowy przyłącza do węzła ciepłego została zamówiona i odebrana przez pozwanego w lutym 2008 r. i stanowi załącznik do akt sprawy. Pozwany, jako inwestor i zleceniodawca projektu niewątpliwie się z nim zapoznał, nadto mógł to także zrobić w toku sprawy. Wykonanie etapu I tej inwestycji „czasowe przełożenie sieci ciepłej zasilającej obiekt (...) G.” potwierdzone zostało niekwestionowanym wpisem do dziennika budowy, nadto w dniu 1 czerwca 2010 r. wykonawca za wykonaną pracę wystawił na rzecz zamawiającego fakturę VAT nr (...) w wysokości 10.000 zł netto, która została przez powodów opłacona. Pozwany potwierdził wykonanie części prac wskazując, że zmuszony był poprawiać jej wady i w tym zakresie dziwić musi wewnętrzna sprzeczność jego oświadczeń. Jeśli z kolei pozwany chciał skutecznie podnieść zarzut nieprawidłowego wykonania tych prac, to ciężar dowodu w tym przedmiocie spoczywał na jego barkach, zadaniu temu jednak nie sprostał.

Zarzuty dotyczące faktury wystawionej przez (...) sp. z o.o. na kwotę 8.337,77 zł oraz kosztów poniesionych z tytułu przełożenia i usunięcia kolizji infrastruktury telekomunikacyjnej (faktura wystawiona przez (...) W. I. na kwotę 302.962,60 zł), Sąd Okręgowy uznał za niezasadne. Poza stwierdzeniem, że pozwany kwoty te kwestionuje, nie wskazano z jakiej przyczyny i trudno Sądowi do tych wątpliwości się odnieść. Biegły uznał wydatki te za uzasadnione dla procesu inwestycyjnego, a faktury zostały przez powodów w całości zapłacone i w tym zakresie powodowie dowiedli zarówno konieczności nakładów jak i ich wykonania.

Odnosząc się do kwestionowanych faktur z tytułu wykopu i wywozu ziemi pod budynek na łączną kwotę 153.821,15 zł, Sąd I instancji zarzuty te częściowo uwzględnił, co szczegółowo opisał biegły w opinii przyjmując ilość wykopanego i wywiezionego urobku zgodnie z danymi zawartymi w protokole częściowego odbioru robót nr (...) z 26 lipca 2010 r., tzn. w ilości 13.000 m³ (65% z 20.000 m³). Pozwany nie sprostał zadaniu wykazania w jakiej wielkości prace te zostały wykonane przed przejęciem placu budowy przez powodów, zaś wobec braku skutecznego podważenia wniosków płynących z opinii specjalisty i pozostałego materiału dowodowego, Sąd uznał wnioski te za prawidłowe.

W zakresie kwestionowanych kosztów przygotowania projektu wykonawczego budynku, należy wskazać że wydatki te Sąd uznał jedynie w wysokości 122.500 zł na podstawie faktury VAT nr (...), której to wysokości pozwany nie kwestionował.

Pozwany podważał także koszty poniesione w związku z budową płyty betonowej -posadzki ułożonej na części inwestycji. Sąd I instancji jednak zauważył, że pozwany potwierdził w protokole przekazania placu budowy, że w południowej części wykopu taka płyta się znajduje, wskazując że jej grubość jest niemożliwa do oznaczenia i określając jednocześnie stan powierzchni płyty na: „ok.”. Nadto w dokumencie dołączonym do pisma pozwanego z 17 lutego 2011 r. zawierającym zestawienie szacunkowe kosztów odtworzenia nieruchomości pozwany oświadczył, że w południowej części działki znajduje się wykonana płyta betonowa, której objętość szacuje na 189 m³. W takiej sytuacji pozwany pozostaje w wewnętrznej sprzeczności w swych oświadczeniach zarówno co do faktu budowy płyty, jej umiejscowienia, stanu w chwili przejścia oraz jej kubatury. Sąd uznał wobec tego zarzuty pozwanego w tym zakresie za niezasadne.

Sąd Okręgowy zauważył też, że pozwany przejął ostatecznie teren budowy w dniu 27 stycznia 2011 r., kiedy jej stan umożliwiał szczegółową inwentaryzację. Od tej daty zobowiązany był do zachowania nakładów w należyłym stanie, skoro stanowiły one przedmiot jego własności, zaś istniejący obecnie brak możliwości szczegółowego zbadania stanu i jakości nakładów jest wynikiem zaniedbania z jego strony. W takiej sytuacji Sąd nie widział podstaw do obciążania powodów konsekwencjami zaniechania pozwanego, co obliowało do ustalenia stanu faktycznego częściowo na podstawie jedynie dokumentacji dołączonej do akt sprawy, w zasadniczej części niekwestionowanej przez pozwanego. Sąd miał także na uwadze, że prezes zarządu pozwanego W. A. posiadający uprawnienia kierownika budowy, obecny był w toku prac na budowie, zaś w protokole przejęcia z dnia 27 stycznia 2011 potwierdził wykonanie opisanych wyżej prac nie kwestionując ich prawidłowości.

W ocenie Sądu Okręgowego, żądanie pozwu było zasadne, ale tylko w części.

Poza sporem pozostawało, że powodowie rozpoczęli budowę budynku na nieruchomości stanowiącej własność pozwanego oraz dwóch nieruchomościach, w zakresie których pozwanemu przysługiwało prawo użytkowania wieczystego. Sąd ten zauważył, że pozwany w chwili wyrokowania nadal był właścicielem oraz użytkownikiem wieczystym gruntów i miał prawo nimi rozporządzać. Nie było sporne również, że powodowie poczynili na tych gruntach nakłady w ramach spółki cywilnej, w wykonaniu umowy o generalne podwykonawstwo z dnia 17 marca 2010 r. zawartej z (...) sp. z o.o., obecnie w upadłości. Sporne pozostawały jednak wszystkie okoliczności wymienione w art. 405 k.c.

Sąd Okręgowy zauważył, że wbrew twierdzeniom pozwanego, istnienie jakiegokolwiek ważnej podstawy prawnej dla robót budowlanych nie stanowi o braku możliwości dochodzenia roszczeń z tytułu bezpodstawnego wzbogacenia. Powołany przepis stanowi wprawdzie, że zwrotu bezpodstawnego wzbogacenia można domagać się wyłącznie w razie braku podstawy prawnej, jednak ratio tej normy wymaga by ta podstawa nie istniała pomiędzy wzbogaconym a zubożonym, a tak było w niniejszej sprawie.

Bez znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy pozostawała kolejno podnoszona przez pozwanego możliwość uzyskania przez powodów zapłaty od ich kontrahenta ((...) sp. z o.o.), skoro ich roszczenie kontraktowe nie zostało zaspokojone. Nadal więc mogą oni domagać się zapłaty z tytułu bezpodstawnego wzbogacenia - po wykazaniu okoliczności z art. 405 k.c.

Ustalony w sprawie stan faktyczny potwierdził poniesienie przez powodów ściśle określonych kosztów. Koszty te były pomiędzy stronami sporne i pozwany próbował w toku postępowania podważać zarówno cel poniesienia części z nich jak i ich wysokość. Sąd Okręgowy jednak podkreślił, że analiza szeregu dokumentów dołączonych do akt sprawy dokonana przez Sąd, biegłego a nawet pozwanego, który kwestionował je w niewielkiej części, pozwoliła ustalić wysokość poniesionych przez powodów kosztów na 4.901.006,81 zł netto. Na sumę tą składa się kwota poniesionych dotąd wydatków w wysokości 2.610.774,93 zł netto oraz zobowiązań wobec kontrahentów w wysokości 2.290.231,88 zł. Sąd Okręgowy nie zaliczył do poniesionych kosztów sumy 500.000 zł uiszczonej przez powodów na rachunek (...) sp. z o.o. jako kaucja gwarancyjna wykonania umowy, albowiem nie była ona bezpośrednio związana z procesem inwestycyjnym lecz miała zabezpieczać ewentualne niewykonanie umowy przez powodów i to wobec kontrahenta, będącego dla stron niniejszego procesu osobą trzecią. Koszty te nie dotyczyły zatem nakładów na nieruchomościach pozwanego, a tylko takie mogą być uznane za poniesione w związku z odniesioną przez wzbogaconego korzyścią. Sąd nie uznał również, że na koszty poniesione przez powodów składać by się miało ich wynagrodzenie związane z działaniami inwestycyjnymi, ponieważ „spodziewana korzyść” nie zawiera się w zbiorze „poniesionych kosztów” z art. 405 k.c. Nadto ewentualne wynagrodzenie powodów było elementem umowy z (...), nie dotyczącej stron niniejszego procesu i oczywisty sposób nie może wpływać na zobowiązanie strony pozwanej.

W ocenie Sądu Okręgowego, nie sposób z kolei zgodzić się z twierdzeniami pozwanego, że nieuregulowanie części zobowiązań wobec kontrahentów przez pozwanych, powoduje że nie można ich wliczyć w poniesione koszty, albowiem powodowie w rzeczywistości kosztów tych dotąd nie ponieśli. Sąd ten wskazał, że zubożenie po stronie powodów (poniesienie kosztów) przejawia się nie tylko w wydatkowanych na inwestycję środkach pieniężnych lecz także w

powstałych w związku z tym zobowiązaniach, które czynią powodów dłużnikami wobec osób trzecich. Twierdzenie pozwanej prowadzące się w istocie do tezy, że w zakres pasywów (kosztów) nie zalicza się zobowiązań jest sprzeczne z punktu widzenia logiki i nie może zostać przez Sąd Okręgowy zaakceptowane. Wykazanie zatem przez powodów, że inny podmiot wykonał na ich wniosek część prac i skierował przeciwko nim żądanie zapłaty z tego tytułu (wystawił na ich rzecz fakturę) jest wystarczającym dowodem poniesienia kosztów w związku z inwestycją budowlaną, o ile oczywiście prace te związane były z inwestycją i stanowią korzyść jaką pozwany uzyskał. Wszak powodowie nadal zobowiązani są do zapłaty na rzecz tych podmiotów i po uzyskaniu wynagrodzenia od pozwanej należności te uregulują- dobrowolnie lub w drodze skierowanej przeciwko nim egzekucji.

Sąd Okręgowy zauważył także, że powodowie nie mogą odebrać od pozwanej korzyści w naturze, co zdaniem strony pozwanej powinno w pierwszej kolejności nastąpić, ponieważ poczynione nakłady są tego rodzaju, że przedstawiają najistotniejszą wartość jako całość i element większej inwestycji w postaci budynku wielokondygnacyjnego. Choć, jak wskazał biegły, w sektorze budowlanym nie ma rzeczy niemożliwych, a zatem istnieje potencjalna perspektywa odebrania nakładów od pozwanej, jednak wiązałoby się to z niewspółmiernymi kosztami i całkowitym zniszczeniem nakładów. Brak jest więc możliwości wydania korzyści w naturze i nie występuje negatywna przesłanka z art. 405 k.c.

Sąd I instancji uznał także, że po stronie pozwanej zaistniały konkretne korzyści. Wzniesienie budynku na gruntach będących przedmiotem własności oraz w użytkowania wieczystego pozwanej spowodowało, że stał się on właścicielem tych nakładów zgodnie z zasadą *supreficies solo cedit* z art. 48 k.c. i 191 k.c. a w odniesieniu do użytkownika wieczystego - art. 235 k.c. Ma zatem prawo rozporządzać nakładami i pobierać z nich pożytki; jest także jedynym uprawnionym do ich odłączenia od gruntu, zbycia lub zniszczenia, może też kontynuować inwestycję na dwóch kondygnacjach wzniesionych przez powodów. W takiej sytuacji rozważania w mniejszej sprawie koncentrowały się wokół sporu, czy wzniesienie przez powodów części budynku wielorodzinnego i poniesienie z tego tytułu kosztów, czyni pozwanej obecnie wzbogaconym.

W pierwszej kolejności Sąd Okręgowy podkreślił, że pozwany był inicjatorem inwestycji budowlanej wykonanej częściowo przez powodów. Jego działania podjęte w 2008 r., a więc na dwa lata przed rozpoczęciem prac przez powodów ukierunkowane były na osiągnięcie celu gospodarczego którym było wybudowanie wielokondygnacyjnego budynku mieszkaniowo-usługowego z podziemnym garażem w atrakcyjnej dzielnicy P., a następnie czerpanie korzyści z tej inwestycji. Opisane wyżej tło rozpoczęcia inwestycji wskazuje na celowe działania pozwanej zmierzające do powstania nakładów zbudowanych kosztem powodów; pozwany zmierzał bowiem bezpośrednio do wybudowania ścian szczelinowych i usunięcia kolizji infrastrukturalnych, a jedynie mocą szczególnych okoliczności, zleceńdawcą prac powodów nie był bezpośrednio pozwany lecz podmiot, z którym prowadził on negocjacje nakierowane na przeniesienie własności gruntów - (...) sp. z o.o. Pozwany przy tym podkreślał w odpowiedzi na pozew, że formalne rozpoczęcie procesu budowlanego (a przede wszystkim uzyskanie wszelkich pozwoleń i wydanie przez właściwy urząd dziennika budowy), miało być dodatkowym argumentem w trwających wtedy negocjacjach z (...) sp. z o.o. na temat sprzedaży gruntu.

Zdaniem Sądu Okręgowego, skoro dla pozwanej nie budziło wątpliwości że wartość gruntu zwiększają zarówno wydane warunki zabudowy jak i posiadanie projektów przyłączy i projektu budowlanego obiektu, a następnie uzyskanie pozwolenia na budowę, zaś zakończenie każdego etapu tych prac - w ocenie pozwanej - zwiększało wartość posiadanych gruntów i jego siłę w negocjacjach, to tym bardziej wartość tą zwiększać będzie każde następne działanie nakierowane na powstanie przedmiotowej inwestycji (art. 231 k.p.c.). Zwiększenie wartości gruntu będzie następowało zatem niewątpliwie także po usunięciu kolizji infrastrukturalnych z sieciami przebiegającymi w granicach projektowanego budynku. Kolejno, prace polegające na wykonaniu wykopu i wywiezieniu niebagatelnej ilości urobku również zwiększa wartość nieruchomości, albowiem potencjalny nabywca inwestycji nie byłby zmuszony do podejmowania tych czasochłonnych prac. Skoro pozwany traktował posiadane grunty wraz z dokumentacją budowy jako całość gospodarczą, to konstatacją powyższego musi być uznanie, że każdy dalszy element tej inwestycji zwiększa wartość całości gospodarczej, pod warunkiem jednak że jest dla tej inwestycji użyteczny. Z materiału dowodowego zgromadzonego w aktach sprawy, stanowiącego podstawę ustaleń faktycznych Sądu I instancji, wynikało poczynienie przez powodów szeregu przedsięwzięć budowlanych będących elementami procesu inwestycyjnego

opartego na celach pozwanego i mających dla tego procesu charakter użyteczny. Odwołując się do poczynionych wyżej szczegółowych ustaleń faktycznych Sąd Okręgowy stwierdził, że wszystkie prace powodów których łączna wartość wyniosła 4.901.006,81 zł netto, były wykonane na podstawie uzyskanego przez pozwanego pozwolenia na budowę i są zgodne z przeznaczeniem gruntu jakie dla niego przewidywał pozwany. Sąd ten uznał również, że prace te wykonane były zgodnie z zasadami wiedzy i sztuki budowlanej a w momencie przekazania ich pozwanemu w dniu 27 stycznia 2011 r. istniała możliwość kontynuowania na nich inwestycji i wznoszenia dalszych części budynku.

Wprawdzie pozwany w toku sprawy kwestionował prawidłowość wykonanych prac, opierając swoją opinię na braku możliwości skontrolowania ich stanu w chwili obecnej, to jednak nie przywołał konkretnych zarzutów w tym zakresie oraz nie powołał dowodów na tą okoliczność. Powodowie, celem wykazania podnoszonych przez siebie okoliczności, przejawiali aktywną inicjatywę dowodową i, zdaniem Sądu I instancji, sprostali obowiązkowi wykazania poczynienia nakładów na nieruchomości, jak również prawidłowości oraz rzetelności ich wykonania. W ramach swoich działań posługiwali się oni pomocą profesjonalnych przedsiębiorstw specjalizujących się w wykonywaniu konkretnego wycinka prac. Przełożenie sieci zlecali specjalistom z branż których infrastruktura dotyczyła, stalowe zbrojenia zamawiali u obecnych od wielu lat na rynku dostawców, beton towarowy sporządzany był przez profesjonalne podmioty. Z kolei wykonanie najtrudniejszego i najdroższego odcinka prac - ścian szczelinowych o wartości 2.850.605,61 zł zlecieli firmie (...) sp. z o.o. która jest w tej branży potentatem. Sąd Okręgowy wziął pod uwagę także okoliczność, że w zakresie wykonywanych prac dokonywane były wpisy do dziennika budowy, na placu budowy obecny był kierownik budowy oraz inspektor nadzoru inwestorskiego, którzy na bieżąco kontrolowali stan nakładów. Powód wykazał w toku sprawy, że podczas procesu budowlanego na terenie nieruchomości zjawiał się prezes zarządu pozwanego posiadający uprawnienia kierownika budowy oraz inni pracownicy pozwanego wizytujący stan prac. Pozwany jako przedsiębiorca budowlany i profesjonalista w obrocie korzystający z usług zawodowego prawnika był niewątpliwie świadomy, że prace które zostaną związane z gruntem stanowiąc będą przedmiot jego własności, a zatem wizyty te nastawione były na kontrole jakości prac pod kątem kontynuowania inwestycji i czerpania z niej korzyści. Pozwany także odebrał wykonane prace opisując je szczegółowo w protokole przekazania z 27 stycznia 2011 r., w którym opisano również jakość prac i wówczas nie składał zastrzeżeń do ich stanu i sposobu wykonania. Wszystkie te okoliczności świadczą o wykazaniu przez powoda prawidłowości wykonanych robót budowlanych, zaś przy braku jakiegokolwiek dowodu przeciwnego zainicjowanego przez pozwanego, kwestię tę Sąd uznał za przesądzoną.

W świetle powyższego Sąd I instancji uznał, że powodowie sprostali obowiązkowi wykazania nie tylko zakresu poczynionych prac oraz ich wartości ale także jakości ich wykonania dającej rękojmię dalszego użytkowania i wznoszenia kolejnych pięter budynku. Z kolei pozwany nie podjął należytej inicjatywy dowodowej by obalić płynące z materiału dowodowego wnioski, pomimo reprezentacji przez zawodowego pełnomocnika oraz wiedzy z zakresu budownictwa, działając w tym zakresie w sposób sprzeczny z art. 217 § 1 in fine k.p.c.

Sąd ten zauważył także, że obecnie stan wykonanych prac jest trudny do stwierdzenia co było także zarzutem pozwanego, jest to jednak wynik zaniedbań ze strony właściciela gruntu (prawa użytkownika wieczystego) i jednocześnie jedynego właściciela nakładów, na którym ciążył obowiązek należytego zabezpieczenia wykonanych prac. W takiej sytuacji nawet hipotetyczne zmniejszenie ich późniejszej wartości - czego pozwany jak dotąd nie wykazał - nie ma wpływu na treść jego wzbogacenia. Obowiązki wzbogaconego wyznaczone są również treścią art. 409 k.c., który wskazuje że nawet w razie utraty korzyści wzbogacony zobowiązany jest do zwrotu jej wartości, chyba że nie powinien był liczyć się z obowiązkiem zwrotu (wnioskowanie a contrario). Norma ta zatem w zakresie utraty korzyści wymaga istnienia dobrej wiary u wzbogaconego, której w niniejszej sprawie dopatrzeć się nie sposób. Brak dobrej wiary widoczny jest choćby przez pryzmat treści sporządzonej przez pozwanego umowy najmu z dnia 15 marca 2010 r., gdzie oświadczone w § 2 ust. 2., że najemca zwróci wynajmującemu przedmiot najmu w stanie niepogorszonym, uwzględniającym prowadzone na nim prace budowlane, a wynajmujący nie jest zobowiązany do zwrotu najemcy jakichkolwiek nakładów oraz ich wartości. Niezależnie od powyższego, obowiązek wykazania ewentualnej utraty nakładów i wielkości (wysokości) straty spoczywał na pozwanym. Powyższej konstatacji nie stoi na przeszkodzie postulowane przez pozwanego poinformowanie powodów pismem z 26 maja 2010 r., że wie o toczących się na nieruchomościach robotach budowlanych i zastrzeżenie że prowadzone one są na odpowiedzialność (...) sp. z o.o.

oraz wykonawcy. Oświadczenie pozwanego w tym zakresie nie może wpływać na treść bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa, w szczególności wniosków płynących z zasady *suprficies solo cedit* i niezależnie od stanowiska pozwanego, nabył on z mocy prawa własność nakładów. Pozwany zawierając z (...) umowę najmu i przekazując plac budowy z dokumentacją projektową, zezwolił na wykonywanie na nieruchomościach prac budowlanych właśnie w takim zakresie, w jakim poczynili je powodowie. Obejmował on zatem swoją świadomością następstwa prowadzonej inwestycji i upatrywał w tym swój interes.

Reasumując, Sąd I instancji zauważył, że poczynione przez powodów nakłady są zgodne z zamierzeniami jakie dla nieruchomości przewidywał pozwany, zbudowane zostały zgodnie z zasadami wiedzy i sztuki budowlanej i w chwili przejścia przez pozwanego władztwa nad nieruchomościami znajdowały się one w stanie zezwalającym na dalsze prowadzenie inwestycji; z domniemania faktycznego nieobalonego przez pozwanego (231 k.p.c.) wynika natomiast że ich stan nie uległ pogorszeniu i nadal mogą być one wykorzystane gospodarczo w taki sposób jaki przewidywał dla nieruchomości pierwotnie pozwany, choć jest to okoliczność z punktu widzenia zasadności niniejszego roszczenia nieprzesądzająca. Powyższe pozwala uznać za spełnioną czwartą z przesłanek art. 405 k.c. Wyznaczony przez Sąd biegły z dziedziny budownictwa w sposób wnikliwy ocenił wartość nakładów znajdujących się obecnie na nieruchomościach, odnosząc je do aktywów pozwanego i wskazując że wartość tych aktywów w zakresie przedmiotowych gruntów zwiększyła się o kwotę 5.371.000 zł netto w stosunku do ich wartości z daty przed rozpoczęciem robót budowlanych. Powyższa suma jest zatem wartością rzeczywistego wzbogacenia po stronie pozwanego i jest nadto większa niż wykazane w toku sprawy koszty jakie w tym zakresie ponieśli powodowie, t.j. 4.901.006,81 zł netto. Zatem za wykazaną przez powodów należy uznać także piątą przesłankę art. 405 k.c.

Nie może też ulegać wątpliwości, że pomiędzy zubożeniem powodów a wzbogaceniem pozwanego występowała koincydencja zdarzeń, a zatem że obie okoliczności są wynikiem tego samego zdarzenia.

Spełnione zostały zatem wszystkie elementy odpowiedzialności pozwanego z tytułu bezpodstawnego wzbogacenia tak co do zasady jak i wysokości. W sytuacji jednak gdy zachodzi różnica pomiędzy kosztami poniesionymi przez zubożonego a wartością wzbogacenia osiągniętą przez przeciwną stronę sporu, kolizję tą należy rozstrzygnąć na rzecz wysokości niższej. Zasądzeniu na rzecz powodów podlegała przy tym kwota netto, niepowiększona o VAT. Powodowie jako jego podatnicy mogą bowiem obniżyć należny na rzecz fiskusa podatek o kwotę podatku naliczonego przy nabyciu rzeczy.

Wobec powyższego, Sąd I instancji podzielił argumentację powodów w zakresie wzbogacenia pozwanego, ustalając wartość tego wzbogacenia na kwotę 5.371.000 zł netto. W sytuacji jednak, gdy koszty poniesione przez powodów kształtowały się w wysokości 4.901.006,81 zł netto, zasądzeniu podlegała ta właśnie niższa kwota, zaś roszczenie w pozostałym zakresie podlegało oddaleniu. W przeciwnym razie powodowie sami staliby się wzbogaceni kosztem pozwanego.

O odsetkach ustawowych orzeczono na podstawie art. 481 § 1 k.c. w zw. z art. 455 k.c. w zw. z art. 359 § 2 k.c., natomiast o kosztach postępowania Sąd orzekł na podstawie art. 100 w zw. z art. 98 k.p.c.

We wniesionej apelacji pozwany zaskarżył ww. wyrok w punktach 1 i 3 zarzucając:

- błąd w ustaleniach faktycznych poprzez przyjęcie, że opinia biegłego dawała podstawy do prawidłowego określenia nakładów i kosztów;
- naruszenie prawa materialnego, tj. przepisu art. 405 k.c. przez jego błędną wykładnię prowadzącą do przyjęcia, że istnienie podstawy prawnej pomiędzy wzbogaconym, a osobą trzecią nie stanowi o braku możliwości dochodzenia roszczeń z tytułu bezpodstawnego wzbogacenia, w sytuacji, kiedy nakłady na nieruchomości stanowiącej własność pozwanego przeszły na jego rzecz na podstawie umowy najmu z 15 marca 2014 r. z (...) sp. z o.o. oraz przez błędną wykładnię prowadzącą do przyjęcia, że przy określeniu wartości zubożenia powodów zaliczona winna być również

kwota nieuregulowanych przez nich zobowiązań wobec kontrahentów w wysokości 2.290.231,88 zł oraz kwoty zapłacone przez spółkę (...) sp. z o.o. w wysokości 288.536,53 zł.

Na podstawie powyższych zarzutów skarżący wniósł o zmianę ww. wyroku w zaskarżonej części i oddalenie powództwa w zakresie żądania zapłaty kwoty 4.901.006,81 zł wraz z kosztami procesu, w tym kosztami zastępstwa; zasądzenie od powoda na rzecz pozwanej zwrotu kosztów procesu według norm przepisanych wraz z kosztami zastępstwa; ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu.

Powód M. M. (2) wniósł o oddalenie apelacji i zasądzenie od pozwanego kosztów zastępstwa procesowego za II instancję.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje;

Apelacja okazała się bezzasadna.

Sąd Okręgowy prawidłowo ustalił stan faktyczny uznając za wykazaną kwotę realnie poniesionych przez powodów kosztów i zobowiązań, którą jednocześnie stanowiła bezpodstawne wzbogacenie pozwanego i została objęta wyrokiem Sądu I instancji i dlatego Sąd Apelacyjny podziela ustalenia sądu pierwszej instancji i przyjmuje je za własne.

Odnosząc się natomiast do podniesionego w apelacji de facto zarzutu wadliwej oceny dowodu z przeprowadzonego na potrzeby niniejszego postępowania opinii biegłego wskazać w pierwszej kolejności należy, że jak słusznie zauważył Sąd Okręgowy, pozwany nie podważył skutecznie opinii biegłego w toku postępowania przed tym Sądem. Nie podniósł on bowiem konkretnych zarzutów dotyczących nieprawidłowych wyliczeń lub wartości nieruchomości podobnych przybranych do porównania. Sąd Apelacyjny całkowicie podziela przy tym pogląd Sądu I instancji, że samo stwierdzenie przez pozwanego, że kwestionuje określony przez biegłego stopień zaawansowania prac na poziomie 9,28%, bez wytknięcia konkretnych uchybień w toku rozumowania, które do takiego wyniku doprowadziło, czyni zarzuty te dowolnymi i nie sposób uznać by skutecznie podważały wnioski opinii. Z kolei kwestionowanie przez pozwanego ustalonej w opinii wartości gruntu, opierające się wyłącznie na stwierdzeniu, że pozwany zapłacił za przedmiotowy grunt kwotę czterokrotnie wyższą, wymyka się spod pojęcia zarzutu i nie czyni wyłomu w prawidłowości wniosków biegłego. Skoro zatem czynione przez reprezentowanego przez fachowego pełnomocnika pozwanego starania w kierunku podważenia wniosków wyprowadzonych przez biegłego sądowego w sporządzonych przez niego opiniach okazały się jedynie nieudolnymi próbami w tym zakresie, uznać należało, że w toku postępowania przed Sądem Okręgowym pozwany nie zakwestionował w rzeczywistości sporządzonych przez biegłego sądowego opinii. Nie wnosił także o sporządzenie opinii przez innego biegłego ani nie podnosił, że w omawianym zakresie doszło do popełnienia przez Sąd I instancji jakichkolwiek uchybień proceduralnych. Tymczasem przepis art. 162 k.p.c., przewiduje prekluzję zarzutów dotyczących niektórych naruszeń prawa procesowego. Z jego treści wynika, że skutkiem niepodniesienia przez stronę zarzutu naruszenia przepisów postępowania w sposób określony w tym przepisie jest bezpowrotna utrata tego zarzutu w dalszym toku postępowania, a więc także w postępowaniu wywołanym wniesieniem zażalenia oraz w postępowaniu apelacyjnym i kasacyjnym, chyba że chodzi o przepisy prawa procesowego, których naruszenie sąd powinien wziąć pod rozwagę z urzędu, albo że strona nie zgłosiła zastrzeżeń bez swej winy. Skoro natomiast w analizowanym przypadku żadna z okoliczności wyłączających możliwość zastosowania komentowanego przepisu nie zaistniała, uznać należało, że skarżący utracił możliwość skutecznego podniesienia omawianego zarzutu w postępowaniu apelacyjnym.

Niezależnie od powyższego, w ocenie Sądu Apelacyjnego, prawidłowość decyzji Sądu I instancji o uznaniu za przydatne dwóch szczegółowo omówionych w uzasadnieniu zaskarżonego rozstrzygnięcia opinii biegłego sądowego nie budzi żadnych wątpliwości. Przekonująco Sąd I instancji wyjaśnił motywy, w oparciu o które doszedł do przekonania, że w opiniach tych biegły dokonał pogłębionej i prawidłowej analizy oraz zestawienia kosztów i wydatków poniesionych przez powodów wraz ze szczegółowymi obliczeniami. Wiedza i doświadczenie zawodowe biegłego bez wątpienia pozwoliły mu należycie ocenić konieczność prowadzonych prac i prawidłowość wykorzystania nabytych materiałów na terenie budowy. Biegły precyzyjnie opisał metodologię, którą kierował się przy ustalaniu wartości poniesionych

kosztów i wydatków, właściwie umotywowował sformułowane stanowisko, jego oceny nie budzą wątpliwości co do swojej stanowczością a wyprowadzone w opinii wnioski co do zgodności z zasadami logiki i wiedzy powszechnej.

Na tle prawidłowo ustalonego stanu faktycznego Sąd Okręgowy właściwie kolejno zastosował przepisy prawa materialnego. W szczególności Sąd Apelacyjny nie podzielił stanowiska skarżącego co do nieprawidłowości w zastosowaniu czy wykładni przepisu art. 405 k.c. Pozwana spółka przenosząc uprawnienie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane musiała mieć świadomość, że w sytuacji niepodpisania umowy przyrzeczonej pomiędzy nią a najemcą, dokonane przez tego ostatniego nakłady w ramach zawartych z podwykonawcami umów o roboty budowlane, staną się jej własnością i wzbogaceniem, a usunięcie tych nakładów przez najemcę będzie gospodarczo nieuzasadnione lub wręcz niemożliwe. Poza jakimkolwiek sporem w sprawie niniejszej pozostawało tak, że pozwany wykonał na nieruchomościach stanowiących odpowiednio własność lub przedmiot użytkowania wieczystego pozwanej spółki szereg prac na podstawie umowy zawartej z najemcą tychże gruntów, w okolicznościach niniejszej sprawy nie było też wątpliwe, że pomiędzy powodami a pozwaną nie została zawarta żadna umowa dotycząca przedmiotowych robót. Trafna zatem jest konstatacja Sądu I instancji, że brak było jakiejkolwiek podstawy prawnej pomiędzy powodami a pozwanym, o której mówi art. 405 k.c., co ma kluczowe znaczenie z punktu widzenia możliwości zastosowania komentowanego przepisu w tym przypadku.

Odnosząc się natomiast szczegółowo do argumentacji skarżącego dotyczącej braku możliwości zastosowania komentowanego przepisu z uwagi na istnienie podstawy prawnej pomiędzy pozwanym a osobą trzecią, która rzekomo usprawiedliwia przejście korzyści z majątku zubożonych powodów do wzbogaconego pozwanego wskazać należy, co następuje. W analizowanej sprawie choć pozornie może się wydawać, że okoliczności faktyczne są bardzo zbliżone do tych, na których tle został wydany powołany w tym kontekście w apelacji wyrok Sądu Najwyższego z 25 marca 2004 r. (sygn. akt II CK 89/03), to jednak pomiędzy stanami faktycznymi w obu sprawach występuje bardzo istotna różnica. W powołanej wyżej sprawie pozwana Gmina zawarła ze Spółką z o.o. U." przedwstępłą umowę sprzedaży ośrodka wypoczynkowego. W umowie tej Spółka zobowiązała się do wykonania na terenie obiektu prac remontowo-modernizacyjnych, których koszt miał stanowić ekwiwalent za korzystanie przez Spółkę z obiektu od 2 września 1998 r. do daty zawarcia umowy przyrzeczonej (15 stycznia 1999 r.). W razie niewykonania tych prac, pozwanej Gminie przysługiwało prawo odstąpienia od umowy, a w przypadku uchylenia się przez Spółkę od zawarcia umowy przyrzeczonej, Gmina mogła zatrzymać nakłady nieodpłatnie. Wykonanie tych prac Spółka U." umową z dnia 25 września 1998 r. powierzyła powodom, którzy jednak po ich wykonaniu i dokonaniu odbioru nie otrzymali wynagrodzenia z uwagi na problemy finansowe Spółki. Zasadnicza różnica pomiędzy ustaleniami faktycznymi w obu sprawach sprowadza się do tego, że w sprawie powyższej ewidentnie koszt prac wykonanych ostatecznie przez powodów miał stanowić ekwiwalent za korzystanie przez Spółkę z obiektu pozwanej Gminy. Wystąpiła tam zatem sytuacja, w której przysporzenie pozwanej Gminy miało swoją podstawę w umożliwieniu korzystania Spółce U." z ośrodka wypoczynkowego przez ustalony okres czasu, co stanowiło jednocześnie usprawiedliwienie dla wzbogacenia pozwanej. To w ścisłym związku z tym w powołanej sprawie Sąd Najwyższy stwierdził, że, podobnie jak w innych wymienionych przez niego przypadkach będących przedmiotem rozważań judykatury, nie zachodzi bezpodstawne wzbogacenie, jeżeli przejście korzyści z majątku zubożonego do majątku wzbogaconego następuje na podstawie umowy wzbogaconego z osobą trzecią. Taki przypadek nie wystąpił natomiast w sprawie analizowanej, ponieważ tu trudno wskazać na jakikolwiek ekwiwalent pozwanego stanowiący usprawiedliwienie dla jego niewątpliwego wzbogacenia. Choć, jak już wskazano, podobnie, jak w sprawie powołanej w apelacji pozwanego i zleceniodawcę powodów łączył stosunek najmu, to jednak rozważanym stanem faktycznym celem gospodarczym zawartej w tym zakresie umowy było wyłącznie stworzenie prawnej podstawy do uprawnienia mandanta powodów do dysponowania przedmiotem najmu na cele budowlane (w rozumieniu prawa budowlanego), tak aby możliwe było prowadzenie przez nich procesu budowlanego jeszcze przed sfinalizowaniem transakcji sprzedaży nieruchomości. (...) sp. z o.o. nie czerpała natomiast żadnych typowych dla umowy najmu korzyści z wynajmowanego gruntu. Nie można zatem analizowanej sprawy rozpatrywać w oderwaniu od niewątpliwiej okoliczności, że gdyby (...) sp. z o.o. nie miała konkretnego zamiaru nabycia nieruchomości, na której prowadzona był ww. inwestycja, do zawarcia rzeczonyj umowy najmu nigdy by nie doszło. Gdy bowiem pominąć okoliczność, że spółka ta miała w niedługim okresie czasu zakupić opisywaną nieruchomość i kontynuować proces budowlany już na swoim gruncie, de facto budowała zatem

„dla siebie”, zawarta umowa najmu traci dla (...) sp. z o.o. jakikolwiek gospodarczy i ekonomiczny sens. Wobec faktu, że istotnie w okolicznościach analizowanej sprawy do zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży nie doszło, zawarta umowa najmu w rezultacie nie przyniosła (...) sp. z o.o. żadnych korzyści, tym samym brak jakiegokolwiek usprawiedliwienia dla niewątpliwego wzbogacenia pozwanego o nakłady poczynione na jego gruncie przez powodów.

Słusznie też Sąd Okręgowy wskazał, że pozbawiona znaczenia także pozostaje podnoszona przez pozwanego kwestia, że powodowie mieli możliwość uzyskania zapłaty od (...) sp. z o.o., ponieważ roszczenia z umowy wobec osoby trzeciej i z bezpodstawnego wzbogacenia są od siebie niezależne i przysługują zubożonemu alternatywnie.

Kolejno, w ocenie Sądu Apelacyjnego, zauważyć należy, że trafnie Sąd I instancji w oparciu o szczegółową analizę dokumentów dołączonych do akt sprawy, jak i na podstawie, jak już wskazano powyżej prawidłowo uznanej za przydatną, opinii biegłego, ustalił wysokość należnej powodom z tytułu bezpodstawnego wzbogacenia pozwanego sumy na kwotę 4.901.006,81 zł netto. Nie budzi zastrzeżeń Sądu Apelacyjnego tak zaliczenie na sumę tę kwoty poniesionych przez powodów wydatków w wysokości 2.610.774,93 zł netto, jak i zaciągniętych przez nich w związku z zawartą z (...) sp. z o.o. umową generalnego podwykonawstwa, zobowiązań wobec kontrahentów w wysokości 2.290.231,88 zł. Sąd Apelacyjny całkowicie podzielił stanowisko Sądu Okręgowego, że twierdzenia pozwanego, że nieuregulowanie części zobowiązań wobec kontrahentów przez pozwanych, powoduje że nie można ich wliczyć w poniesione koszty, albowiem powodowie w rzeczywistości kosztów tych dotąd nie ponieśli, nie zasługują na akceptację. Oczywistym jest bowiem, że jak już wskazał Sąd I instancji, zubożenie po stronie powodów (poniesienie kosztów) przejawia się nie tylko w wydatkowanych na inwestycję środkach pieniężnych lecz także w powstałych w związku z tym zobowiązaniach, które czynią powodów dłużnikami wobec osób trzecich. Tak bowiem jak wzbogacenie w rozumieniu komentowanego przepisu odnosi się do majątku na który składają się aktywa i pasywa i następuję w razie zmniejszenia pasywów lub powiększenia aktywów tak analogicznie zubożenie jest rezultatem zmniejszenia aktywów lub powiększenia pasywów, jak w analizowanym przypadku. Wykazanie natomiast przez powodów, że inny podmiot wykonał na ich wniosek część prac i skierował przeciwko nim żądanie zapłaty z tego tytułu (wystawił na ich rzecz fakturę) jest wystarczającym dowodem poniesienia kosztów w związku z inwestycją budowlaną, o ile oczywiście prace te związane były z inwestycją i stanowią korzyść jaką pozwany uzyskał, co z kolei w sposób nie budzący wątpliwości ustalił Sąd Okręgowy na podstawie opinii biegłego sądowego. Trafnie podkreślił w tym zakresie bowiem Sąd I instancji, że powodowie nadal zobowiązani są do zapłaty na rzecz tych podmiotów i po uzyskaniu wynagrodzenia od pozwanego należności te zmuszeni będą uregulować- dobrowolnie lub na skutek skierowanej przeciwko nim egzekucji. Co do argumentacji pozwanego dotyczącej kwot rzekomo zapłaconych natomiast przez spółkę (...) sp. z o.o. w wysokości 288.536,53 zł, o której powód wspominał dopiero na etapie postępowania apelacyjnego należało stwierdzić, że te ogólne twierdzenia i fakty należało pominąć jako pozbawione w postępowaniu apelacyjnym waloru „nowości” zgodnie z przepisem art. 381 § 1 k.p.c. Powód w żaden sposób nie wykazał, aby ich powołanie w postępowaniu przed Sądem I instancji nie było możliwe.

Mając więc na uwadze powyższe Sąd Apelacyjny na podstawie art. 385 k.p.c. apelację oddalił.

Rozstrzygnięcie o kosztach procesu za instancję odwoławczą Sąd Apelacyjny oparł na podstawie art. 98 § 1 i 3 i 99 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. Dlatego też do zwrotu przez apelującego powodowi M. M. (1) zasądzić należało wynagrodzenie jego pełnomocnika w kwocie 5.400 zł, ustalone zgodnie z § 6 pkt 7 w zw. z § 12 ust. 1 pkt 2 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. 2013. 490). Orzekając w przedmiocie kosztów postępowania apelacyjnego Sąd Apelacyjny miał na uwadze okoliczność, że w postępowaniu przed Sądem Odwoławczym powodowie byli reprezentowani przez dwóch odrębnych pełnomocników, przy czym odpowiedź na apelację zawierająca żądanie zasądzenia kosztów postępowania apelacyjnego została wniesiona wyłącznie przez fachowego pełnomocnika M. M. (1), podczas gdy fachowy pełnomocnik drugiego z powodów ani nie wniósł takiej odpowiedzi, ani nie wnosił o zasądzenie kosztów postępowania przed Sądem II instancji na żadnej z rozpraw, jakie odbyły się przed tym Sądem (przy czym na ostatniej

z tych rozpraw nie stawiał). W tych okolicznościach należało uznać, że roszczenie o zwrot kosztów drugiego z powodów reprezentowanego przez fachowego pełnomocnika wygasło, zgodnie z art. 109 § 1 k.p.c.

/-/ M. Mazurkiewicz-Talaga /-/K. Józefowicz /-/P. Górecki

--	--	--