

Sygn. akt VI ACa 494/12

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 30 sierpnia 2012r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie VI Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący Sędzia SA – Małgorzata Manowska

Sędzia SA – Małgorzata Kuracka

Sędzia SA – Ksenia Sobolewska – Filcek (spr.)

Protokolant – sekr. sąd. Agnieszka Janik

po rozpoznaniu w dniu 30 sierpnia 2012r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa E. W.

przeciwko K. N. i M. N.

o zapłatę

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 16 listopada 2011r. sygn. akt XXV C 663/07

I zmienia zaskarżony wyrok w jego punkcie trzecim w ten sposób, że nadaje mu treść: „3. zasądza solidarnie od K. N. i M. N. na rzecz E. W. kwotę 25 000 zł (dwadzieścia pięć tysięcy złotych) z ustawowymi odsetkami od dnia 27 października 2007r. do dnia zapłaty, a w pozostałej części powództwo oddala”;

II oddala apelację w pozostałej części;

III znosi pomiędzy stronami koszty postępowania apelacyjnego;

IV nakazuje pobrać od K. N. i M. N. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Warszawie kwoty po 625 zł (sześćset dwadzieścia pięć złotych) tytułem części nieuiszczonej przez powódkę opłaty od apelacji.

Sygn. akt VI ACa 494/12

UZASADNIENIE

Powódka – E. W., ostatecznie precyzując żądanie pozwu w piśmie procesowym z dnia 28 maja 2009r., wniosła o zasądzenie na jej rzecz od pozwanych – K. N. i M. N. solidarnie kwoty 93 547,45 zł.; w tym kwoty 62 000,00 zł tytułem zwrotu zapłaconego zadatku w związku z niewykonaniem umowy przedwstępnej sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu nr (...) położonego w W. przy ulicy (...) oraz kwoty 31 547,45 zł tytułem zwrotu poniesionych przez powódkę kosztów remontu przedmiotowego lokalu, stanowiących korzyść majątkową uzyskaną przez pozwane kosztem powódki bez podstawy prawnej.

Pozwane K. N. i M. N. wniosły o oddalenie powództwa w całości.

Wyrokiem z dnia 16 listopada 2011r. Sąd Okręgowy w Warszawie zasądził solidarnie od pozwanych na rzecz powódki kwotę 37 000,00 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 27 października 2007r. do dnia zapłaty, umorzył postępowanie co do kwoty 30 453,00 zł (wobec ograniczenia żądania pozwu o tę kwotę), a w pozostałej części powództwo oddalił i zasądził tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego: od pozwanych solidarnie na rzecz powódki – kwotę 1 800,00 zł i od powódki na rzecz K. N. – kwotę 1 800,00 zł. oraz obciążył obie pozwane kosztami nieuiszczonej opłaty sądowej.

Powyższe rozstrzygnięcie Sąd Okręgowy poprzedził następującymi ustaleniami faktycznymi:

W dniu 26 października 2006r. powódka w obecności pośrednika sprzedaży nieruchomości zawarła z pozwanymi w formie pisemnej umowę przedwstępną sprzedaży lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w W. przy ulicy (...), do którego pozwanym służyło spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, za cenę 535 000,00 zł. Strony ustaliły też, że powódka wpłaci na rzecz pozwanych zadatek w kwocie 25 000,00 zł. (co nastąpiło w dniu 30 października 2006r.) oraz, że zgodnie z art. 384 k.c., zostanie on zaliczony na poczet ceny, której pozostała część (510 000,00 zł.) miała być wpłacona przelewem na konto pozwanych w dniu podpisania aktu notarialnego. Umowa przeniesienia prawa do lokalu miała być zawarta do dnia 15 grudnia 2006r., przy czym strony uzgodniły możliwość przedłużenia tego terminu oddzielnym aneksem pisemnym.

W dniu 5 listopada 2006r. strony zawarły w formie pisemnej aneks do umowy przedwstępnej, podwyższając kwotę zadatku uiszczonego przez powódkę do kwoty 29 000,00 zł (powódka wniosła dopłatę w dniu 6 listopada 2006r. na rachunek K. N.).

Powódka uzależniała zakup spornego lokalu od sprzedaży swojego mieszkania położonego przy ulicy (...), na które w dniu podpisywania umowy przedwstępnej nie miała jeszcze kupca. Przy czym termin, w którym mogła zbyć ten lokal otwierał się w dniu 18 grudnia 2006r., co wynikało z umowy kupna zawartej z gminą, a co umknęło uwadze powódki. W dniu 15 listopada 2006r. powódka zawarła z M. S. przedwstępną umowę sprzedaży własnego lokalu ustalając, że umowa przeniesienia prawa zostanie zawarta w dniu 18 grudnia 2006r. Pozwane zostały powiadomione o tej umowie.

W dniu 16 listopada 2006r. K. N. przekazała powódce klucze do spornego lokalu, znajdującego się w stanie developerskim, bez podłóg i drzwi. W przekonaniu obu pozwanych miało to na celu umożliwienie powódce składowania materiałów budowlanych. Powódka rozpoczęła jednak remont, bez ich zgody i wiedzy.

W dniu 28 listopada 2006r. powódka przelała na konto K. N. kwotę 33 000,00 zł. tytułem dopłaty do zadatku. W dniu 14 grudnia 2006r. pozwane pojawiły się w spornym lokalu i po ustaleniu zakresu przeprowadzonych przez powódkę prac adaptacyjnych odebrały klucze ekipie remontowej. W tym czasie w całym lokalu i na tarasie położona była już terakota. Przerobiono też łazienkę w ten sposób, że zmieniono instalację kanalizacyjną, wybito otwór drzwiowy i postawiono ściankę z luksferów oraz podłączono sanitariaty i osadzono dwie pary drzwi, a także w kuchni położono pas glazury i zamontowano szafki kuchenne.

W dniu 15 grudnia 2006r. strony zawarły na piśmie kolejny aneks do umowy przedwstępnej podwyższając zadatek do kwoty 62 000,00 zł i ustalając, że umowa przyrzeczona zostanie zawarta do dnia 29 grudnia 2006r., z zaznaczeniem, że jest to termin ostateczny. Powódka zobowiązała się też do dnia 18 grudnia 2006r. stawić u notariusza w celu złożenia oświadczenia o poddaniu się egzekucji co do obowiązku wydania lokalu w przypadku niezawarcia umowy przyrzeczonej w terminie do dnia 29 grudnia. Po podpisaniu powyższego aneksu pozwane osobiście udostępniały w dniach 16 – 18 grudnia lokal ekipie remontowej.

W dniu 18 grudnia 2006r. nie doszło do zawarcia umowy sprzedaży lokalu powódki na rzecz D. S. (1), który nie uzyskał jeszcze kredytu. Powódka nie złożyła też oświadczenia o poddaniu się egzekucji co do obowiązku wydania lokalu pozwanym, do czego zobowiązała się wcześniej. W kancelarii notarialnej doszło wówczas do spotkania powódki, jej kontrahenta, pozwanych, pośrednika sprzedaży nieruchomości – A. S. i prezesa Agencji (...) – D. N.. Powódka

domagała się przesunięcia po raz kolejny terminu podpisania umowy kupna spornego lokalu, na co pozwane nie wyraziły zgody. Po wyjściu z kancelarii powódka wręczyła pozwany kwotę 5 000,00 zł.

Powódka sfinalizowała sprzedaż swojego lokalu w dniu 11 stycznia 2007r. W dniu 25 stycznia 2007r. doszło do spotkania obu stron oraz A. S., D. N. i ojca pozwanych, które zaproponowały zawarcie umowy sprzedaży spornego lokalu na nowych warunkach, to jest za cenę 700 000,00 zł., na co powódka nie wyraziła zgody.

W dniu 15 lutego 2007r. pozwane odstąpiły od umowy przedwstępnej wobec bezskutecznego upływu ustalonego przez strony terminu podpisania umowy przyrzeczonej (29 grudnia 2006r.), informując o tym powódkę pocztą elektroniczną oraz listem poleconym wysłanym w dniu 26 lutego 2007r.

W dniu 14 marca 2007r. powódka skontaktowała się z ojcem pozwanych w celu uzgodnienia odbioru rzeczy pozostawionych w spornym lokalu, co nastąpiło w dniu 24 marca 2007r. Powódka dokonała wówczas demontażu szafek kuchennych, szafy w przedpokoju i sanitariatów w łazience. Za 3 pary drzwi pozostawione w lokalu pozwane zapłaciły jej 1 900,00 zł. Stan lokalu wynikający z przeprowadzonych przez powódkę prac adaptacyjnych (ściany pomalowane na mocne, agresywne, kolory), a następnie z demontażu części wyposażenia (dziury w ścianach łazienki), utrudnił pozwany jego sprzedaż. W dniu 31 maja 2007r. lokal nabyli małżonkowie J. – B. za cenę 625 000,00 zł, pozostającą bez związku ze stanem wykończenia lokalu. Przed zamieszkaniem, nabywcy przeprowadzili remont polegający na zdjęciu płytek położonych w dwóch pokojach i ponownym przygotowaniu posadzek, przebudowie łazienki (zdjęcie luksferów, zabudowanie otworu drzwiowego, przeprowadzenie instalacji hydraulicznej i elektrycznej) oraz przekształceniu aneksu kuchennego. Łączny koszt prac wyniósł około 70 000,00 zł. Ze starego wyposażenia pozostała jedynie terakota na tarasie, w przedpokoju i w dużym pokoju.

Powyższy stan faktyczny Sąd Okręgowy ustalił w oparciu o dowody w postaci niekwestionowanych przez strony dokumentów, oraz zeznań świadków (M. K. (2), S. B., M. B. (1), M. B. (2), A. S., D. N., M. W. i D. S. (2), a także pozwanych i (w części) powódki. Sąd oddalił przy tym, jako bezcelowy, wniosek strony powodowej o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego do spraw szacowania nieruchomości, zmierzający do ustalenia o ile wzrosła wartość spornego lokalu w wyniku nakładów dokonanych przez powódkę, zgodnie ze stanem na dzień ich dokonania i cenami na dzień dzisiejszy. W uzasadnieniu powyższej decyzji Sąd ten stwierdził, iż jest okolicznością powszechnie znaną wzrost cen nieruchomości na przełomie roku 2006/2007.

Powódka domagała się od pozwanych zapłaty kwoty 62 000,00 zł tytułem zwrotu uiszczonego zadatku, w związku z niewykonaniem przez nie umowy przedwstępnej oraz kwoty 31 547,45 zł tytułem zwrotu poniesionych przez nią kosztów remontu spornego lokalu, stanowiących korzyść majątkową uzyskaną przez pozwane kosztem powódki bez podstawy prawnej. W uzasadnieniu żądania stwierdziła, że w dniu 18 grudnia 2006r., pod kancelarią notarialną strony uzgodniły nowy termin zawarcia umowy, to jest 10 – 15 stycznia 2007r., w wyniku czego przekazała pozwany kwotę 5 000,00 zł. Nie było wówczas mowy o zmianie ceny. Wyjaśniła też, że nie domaga się zwrotu nakładów w oparciu o przepisy art. 224 i nast. k.c., gdzie istotna jest zła i dobra wiara, ale domaga się zwrotu tej wartości, o którą wzbogacił się lokal pozwanych jej kosztem (k. 188).

Wnosząc o oddalenie powództwa, jako nieuzasadnionego, pozwane zaprzeczyły, jakoby w dniu 18 grudnia 2006r. doszło do kolejnej zmiany terminu zawarcia umowy sprzedaży i obstawały przy stanowisku, że do jej zawarcia nie doszło z wyłącznej winy powódki, która nie zgromadziła wystarczających środków na zapłatę przyrzeczonej ceny. Zaprzeczały też, by godziły się na prace adaptacyjne w lokalu oraz, by w jakimkolwiek zakresie podjęły ryzyko uzależnienia zawarcia umowy przyrzeczonej od sfinalizowania sprzedaży lokalu powódki. M. N. wyjaśniła też, że kwotę 5 000,00 zł otrzymaną w dniu 18 grudnia 2006r. zwróciła powódce z odsetkami ustawowymi od dnia 29 grudnia 2006r.

W ocenie Sądu Okręgowego powództwo E. W., wywiedzione w oparciu o art. 394 § 3 k.c. i art. 405 i nast. k.c., w części zasługiwało na uwzględnienie.

Z łącznej sumy 62 000,00 zł., której po wódka domagała się od pozwanych z powołaniem się na fakt wpłacenia jej tytułem zadatku, w oparciu o zapisy umowy przedwstępnej i kolejnych aneksów do niej, kwota 37 000,00 zł nazwana przez strony zadatkiem, a zapłacona przez powódkę już po zawarciu umowy przedwstępnej, nie mogła być uznana za zadatek w rozumieniu art. 394 § 3 k.c. Zgodnie bowiem z art. 394 § 1 k.c. zadatek winien być dany przy zawarciu umowy. Natomiast kwota wręczona kontrahentowi już po jej zawarciu nie może być uznana za zadatek, co Sąd Okręgowy stwierdził powołując się na wyrok Sądu Najwyższego z dnia 7 października 1999r. wydany w sprawie I CKN 262/98 (OSNC 2000, nr 4, poz. 71). Suma ta stanowiła zatem świadczenie podlegające zaliczeniu na poczet umowy sprzedaży, a wobec nie dojścia umowy do skutku – stała się świadczeniem nienależnym, skoro zamierzony cel świadczenia nie został osiągnięty (art. 410 § 2 k.c.). Mając więc na uwadze, że powódka uzyskała roszczenie o zwrot nienależnego świadczenia, Sąd Okręgowy uwzględnił jej żądanie zapłaty kwoty 37 000,00 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 27 października 2007r. do dnia zapłaty.

Odnosząc się do natomiast żądania zapłaty przez pozwane na rzecz powódki kwoty 25 000,00 zł. wpłaconej zgodnie z umową przedwstępną z dnia 26 października 2006r. w dniu 30 października 2006r. tytułem zadatku, Sąd Okręgowy stwierdził, że suma ta stanowiła zadatek w rozumieniu art. 394 § 1 k.c. Stosownie więc do § 3 ww. przepisu winna być ona zwrócona w razie rozwiązania umowy lub w sytuacji, gdy do niewykonania umowy doszło wskutek okoliczności, za które żadna ze stron nie ponosi odpowiedzialności lub odpowiedzialność ponoszą obie strony. Tymczasem jednak Sąd ten nie znalazł w sprawie okoliczności, za które odpowiedzialność ponoszą obie strony i uznał, że ustalony na dzień 29 grudnia 2006r. termin podpisania umowy nie doszedł do skutku z winy powódki, której nie udało się zgromadzić na czas środków pieniężnych na zakup lokalu. Pozwane wprawdzie wiedziały, że pieniądze na zakup mają pochodzić ze sprzedaży mieszkania powódki, i w związku z tym wyraziły zgodę na przesunięcie terminu zawarcia umowy przyrzeczonej, jednak był to termin ostateczny, po upływie którego mogły od umowy odstąpić zatrzymując zadatek.

Sąd Okręgowy uznał też za niezasadne pozostałe żądanie powódki oparte na zasadzie art. 405 i nast. k.c. i stwierdził, że powódka dokonała prac w spornym lokalu nie mając zgody pozwanych i część wykończenia (około 80m² terakoty, przeróbka łazienki) tam pozostawiła, jednak w większości nie służy ono nowym nabywcom, którzy zmienili je mając inne preferencje estetyczne i odmienną koncepcję wykończenia lokalu. Nadto stan po usunięciu przez powódkę części zamontowanego wyposażenia z pewnością nie wpływał na podwyższenie wartości lokalu. Choć więc cena, którą zapłacili oni za lokal była o 90 000,00 zł. wyższa od ceny ustalonej w umowie przedwstępnej przez strony, wynikało to z czynników makroekonomicznych (wzrost popytu na lokale mieszkalne), o których sądowi wiadomo było z doświadczenia życiowego.

Rozstrzygnięcie o kosztach procesu Sąd Okręgowy oparł na przepisie art. 100 k.p.c.

W apelacji od powyższego wyroku powódka – E. W., zaskarżając go w części, to jest w zakresie pkt III (oddalającego powództwo w pozostałym zakresie), wniosła o jego zmianę poprzez uwzględnienie powództwa w zakresie zadatku (żądanie zapłaty kwoty 25 000,00 zł) oraz o jego uchylenie w zakresie dotyczącym żądania zwrotu bezpodstawnego wzbogacenia w kwocie 31 547,45 zł. i przekazanie sprawy w tej części sądowi I instancji do ponownego rozpoznania. Powyższą apelację powódka oparła na zarzutach:

- naruszenia prawa materialnego w postaci art. 394 § 3 k.p.c. poprzez jego niezastosowanie w sytuacji, gdy do nie zawarcia umowy przyrzeczonej doszło z przyczyn, za które żadna ze stron odpowiedzialności nie ponosi (t.j. z powodu niespełnienia się umówionego przez strony warunku);
- naruszenia prawa procesowego i sprzeczności ustaleń sądu z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego wskutek: naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 328 § 2 k.p.c. w zakresie oceny dowodów wskazujących na to, że strony uzależniały termin zawarcia umowy przyrzeczonej od spełnienia się warunku w postaci zbycia lokalu przez powódkę oraz, że udostępniając lokal powódce pozwane wyraziły zgodę na przeprowadzenie przez nią remontu i adaptacji na potrzeby zamieszkania; niewyjaśnienia wszystkich okoliczności faktycznych istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy wskutek naruszenia art. 278 § 1 k.p.c. oraz art. 232 k.p.c. w zw. z art. 6 k.c. i zaniechanie przeprowadzenia

wnioskowanego przez powódkę dowodu z opinii biegłego mającego na celu ustalenie czy i w jakiej wysokości nakłady i wydatki powódki na remont lokalu pozwanych przyczyniły się do wzrostu wartości tego mieszkania i wzbogacenia pozwanych.

W uzasadnieniu apelacji powódka wywiodła też, że skoro przed upływem terminu zawarcia umowy pozwane nie wezwały powódki do stawienia się w kancelarii notarialnej celem zawarcia umowy, a oświadczenie o odstąpieniu od umowy złożyły dopiero jakiś czas po tym, gdy zostały powiadomione o otrzymaniu przez powódkę środków na zakup mieszkania i jej gotowości do zawarcia umowy oraz zaproponowały sprzedaż lokalu za cenę wyższą od ustalonej w umowie przedwstępnej, to do czasu doręczenia powódce oświadczenia o odstąpieniu od umowy (najwcześniej w lutym 2007r.) mogła być ona wykonana. Trudno więc twierdzić, że za niewykonanie umowy przyrzeczonej odpowiedzialność ponosi wyłącznie powódka.

Skarżąca stwierdziła też, że zgłoszone przez nią żądanie oparte na art. 405 k.c. mogło by być uwzględnione dopiero po wykazaniu w jakiej wysokości nakłady na lokal przyczyniły się do wzrostu jego wartości, stanowiąc tym samym korzyść majątkową uzyskaną przez pozwane, która mogła być porównana z wartością zubożenia powódki, celem ustalenia aktualną wartość bezpodstawnego wzbogacenia. Oddalenie wniosków dowodowych strony powodowej w tym, względzie, uzasadnione całkowicie dowolnymi twierdzeniami sądu na temat przyczyn wzrostu ceny spornego lokalu, było nieuzasadnione. Z uwagi na wskazaną w toku procesu podstawę faktyczną i prawną powództwa (art. 405 i nast. k.c.) bez znaczenia dla oceny zasadności żądania powódki pozostaje to, czy pozwane wyraziły zgodę na adaptację lokalu.

Skarżąca przedstawiła też szeroki wywód co do rzeczywistego, jej zdaniem przebiegu zdarzeń oraz podniosła zarzut naruszenia przez Sąd Okręgowy art. 5 k.c.

Pozwane M. N. i K. N. wniosły o oddalenie apelacji.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja E. W. w części zasługiwała na uwzględnienie. Choć bowiem ustalenia faktyczne dokonane przez Sąd Okręgowy są prawidłowe, należy podzielić podniesiony w apelacji zarzut naruszenia prawa materialnego w postaci art. 394 § 3 k.p.c.

Odnosząc się w pierwszym rzędzie do zarzutu naruszenia przez Sąd Okręgowy prawa procesowego w postaci art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 328 § 2 k.p.c. w zakresie oceny dowodów wskazujących na to, że strony uzależniały termin zawarcia umowy przyrzeczonej od spełnienia się warunku w postaci zbycia lokalu przez powódkę, Sąd Apelacyjny zważył, że stosownie do art. 6 k.c. ciężar dowodu w tym względzie spoczywał na powódce, szczególnie w sytuacji, gdy pozwane zaprzeczyły jej twierdzeniom i przedstawiły własne (odmiennej treści) zeznania i nie wynika to z treści umowy przedwstępnej, ani kolejnych aneksów. Należy przy tym podkreślić, że sama świadomość sprzedających o źródłach finansowania przez nabywcę ceny nabycia lokalu nie uzasadnia twierdzenia, że umowa przedwstępna została zawarta z zastrzeżeniem warunku w rozumieniu art. 89 k.c. Warunek taki winien być bowiem wprowadzony do treści czynności prawnej, co w sprawie niniejszej nie miało miejsca. Wbrew wywodom apelacji okoliczność zastrzeżenia warunku przez strony umowy nie wynika też z zeznań świadków. W szczególności świadek A. S. wyjaśnił, że powódka nie była w stanie dotrzymać terminu zawarcia umowy, bo jej kontrahent nie dokonał przelewu i choć w czasie spotkania u notariusza powódka proponowała przedłużenie terminu zawarcia umowy do dnia 15 stycznia 2007r., pozwane nie zgodziły się na to (k. 92 – 93). Prowadzone rozmowy zmierzyły w kierunku uzależnienia przesunięcia terminu zawarcia umowy od podwyższenia ceny lokalu. Taki stan potwierdziły też zeznania świadka D. N. oraz D. S. (1). Zatem w sytuacji, gdy powódka nie udowodniła zasadności powyższych twierdzeń, podniesiony w apelacji zarzut naruszenia prawa procesowego i dokonania błędnych ustaleń faktycznych nie może być uznany za uzasadniony.

Podobnie ocenić należy zarzuty apelacji dotyczące dokonania przez Sąd Okręgowy błędnych ustaleń co do tego, że udostępniając lokal powódce pozwane wyraziły zgodę na przeprowadzenie przez nią remontu i adaptacji na potrzeby zamieszkania. Tu także odróżnienia wymaga przeświadczenie skarżącej o konieczności pilnej adaptacji lokalu na cele

zamieszkania w nim wraz z synem od tego, czy powiadomiła ona właścicielki mieszkania o podjęciu prac i ich zakresie. Twierdzeniom powódki w tym względzie przeczą nie tylko zeznania pozwanych lecz również zeznanie świadka M. K. (2), która z zachowania właścielek i faktu odebrania klucza wykonawcom wywnioskowała, że nie wiedziały one o prowadzonym remoncie (k. 153) oraz z zeznań świadka S. B., który stwierdził, że pozwane były zdziwione, że taki był zakres prowadzonych prac (154). Należy też wskazać, że udostępnienie kluczy w kolejnych 3 dniach po podpisaniu aneksu do umowy przedwstępnej, odbywające się pod kontrolą pozwanych, nie potwierdza faktu wcześniejszej zgody na wykonanie prac, a jedynie wskazuje, że pozwane nadal liczyły na zawarcie umowy z powódką, lecz chciały zapobiec dalszym samowolnym ingerencjom w stan mieszkania.

Sąd Apelacyjny zważył jednak, iż pomimo niezasadności ww. zarzutów, w ustalonym przez Sąd Okręgowy i stanie faktycznym, powództwo oparte na przepisie art. 394 § 3 k.p.c. zasługiwało na uwzględnienie. Sąd Okręgowy z naruszeniem art. 389 i 390 k.c. ocenił przyczyny i skutki niewykonania umowy przedwstępnej zawartej przez strony. Jak wyjaśnił Sąd Najwyższy w uzasadnieniu wyroku z dnia 30 maja 2006r. wydanego w sprawie IV CSK 66/06 (LEX nr 369149) niezawarcie w terminie umowy przyrzeczonej rodzi, co do zasady, skutki zwłoki dłużnika określone ogólnie w art. 477 k.c. w zw. z art. 476 k.c., w tym między innymi prawo wierzyciela do żądania wykonania zobowiązania oraz roszczenia odszkodowawcze. Szczególne postanowienia w tym przedmiocie zawierają przepisy art. 390 § 1 i 2 k.c. Jednakże w sytuacji, gdy strony w umowie przedwstępnej przewidziały zadatek niewykonania umowy przedwstępnej oraz skutki tego niewykonania muszą być oceniane w kontekście postanowień art. 394 k.c. Zawarte w omawianym przepisie określenie "niewykonanie umowy przez jedną ze stron" jest znaczeniowo zbliżone do występującego w art. 390 § 1 k.c. pojęcia "uchylania się" od zawarcia umowy przyrzeczonej strony zobowiązanej do jej zawarcia. Jak przyjęto w literaturze i orzecznictwie (porównaj wskazany wyżej wyrok Sądu Najwyższego z dnia 14 grudnia 1999 r.) subiektywny element zawarty w sformułowaniu "uchyla się" wskazuje na to, że zobowiązany dopuszcza się świadomie działania lub zaniechania zmierzającego do bezpodstawnego niezawarcia umowy przyrzeczonej, a przynajmniej godzi się z takim skutkiem. . Jak wskazał Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 15 kwietnia 2003 r., wydanym w sprawie V CKN 74/01 (niepubl.), tylko tej stronie, która była gotowa do zawarcia umowy przyrzeczonej i wyraziła wobec drugiej strony wolę jej zawarcia nie można zarzucać uchylania się od zawarcia umowy przyrzeczonej (niewykonania zobowiązania).

Tymczasem w sprawie niniejszej pozwane nie wykazały takiej gotowości, biernie akceptując upływ terminu ustalonego w drugim z aneksów, choć sama umowa nie wskazywała powódki, jako strony, która wyłącznie winna była wykazać inicjatywę i wezwać pozwane do stawienia się u notariusza. Co więcej, jeszcze w styczniu 2007r. pozwane deklarowały chęć zawarcia umowy sprzedaży, a na oświadczenie o odstąpieniu od umowy przedwstępnej zdecydowały się dopiero w lutym 2007r. W tym czasie również powódka zaniechała starań o zawarcie umowy przyrzeczonej, co uzasadnia zaprezentowaną przez nią w apelacji ocenę, iż niewykonanie umowy nastąpiło z wskutek okoliczności, za które obie strony ponoszą odpowiedzialność, a zatem żądanie powódki oparte na art. 394 § 3 k.c. zasługuje na uwzględnienie. Należy jedynie wskazać, że w sytuacji, gdy powódka ostatecznie precyzując żądanie pozwu, domagała się zwrotu wpłaconego zadatku (kwoty 25 000,00 zł.) i Sąd Okręgowy oddalił tak sprecyzowane żądanie, nie sposób uznać za dopuszczalny i zasługujący na uwzględnienie zgłoszony przez nią wniosek o zasądzenie na jej rzecz z tego tytułu kwoty 50 000,00 zł. Zgodnie z art. 378 § 1 k.p.c. sąd II instancji rozpoznaje bowiem sprawę w granicach zaskarżenia. Wobec zaś faktu, że powódka domagała się od pozwanych odsetek ustawowych od kwoty 25 000,00 zł. za okres od dnia wniesienia powództwa do dnia zapłaty, Sąd Apelacyjny ustalił datę rozpoczęcia biegu obowiązku zapłaty odsetek na dzień 27 października 2007r. (dzień po doręczeniu pozwanych odpisu pozwu). Z tą datą pozwane zostały bowiem wezwane do zapłaty (art. 455 k.c.).

W ocenie Sądu Apelacyjnego apelacja powódki w pozostałym zakresie nie zasługiwała na uwzględnienie. Nie jest bowiem uzasadniony zarzut niewyjaśnienia wszystkich okoliczności faktycznych istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy wskutek naruszenia art. 278 § 1 k.p.c. oraz art. 232 k.p.c. w zw. z art. 6 k.c. i zaniechania przeprowadzenia wnioskowanego przez powódkę dowodu z opinii biegłego mającego na celu ustalenie czy i w jakiej wysokości nakłady i wydatki powódki na remont lokalu pozwanych przyczyniły się do wzrostu wartości tego mieszkania i wzbogacenia pozwanych. Odnosząc się do powyższego zarzutu w pierwszej kolejności stwierdzić należy, że w sytuacji, gdy żądanie powódki w tej części oparte zostało na art. 405 k.c. w zw. z art. 410 § 2 k.c. przy zgłoszonym przez nią zastrzeżeniu, iż nie

domaga się zwrotu nakładów w oparciu o przepisy art. 224 i nast. k.c., gdzie istotna jest zła i dobra wiara, ale domaga się zwrotu tej wartości, o którą „wzbogacił się lokal pozwanych jej kosztem”, bez znaczenia pozostaje kwestia, czy pozwane wyraziły zgodę na adaptację lokalu do zamieszkania przez powódkę. Uznając, w ślad za Sądem Apelacyjnym w Krakowie, że, skoro przepis art. 226 k.c. dotyczy tylko takich nakładów, które właściciel rzeczy obowiązany jest zwrócić posiadaczowi, aby skutecznie windykować rzecz, nie jest wyłączone stosowanie przepisu art. 405 k.c. do oceny relacji między właścicielem a posiadaczem w przypadkach, w których właściciel rzeczy spożytkował wartość nakładów poczynionych przez posiadacza i w ten sposób uzyskał korzyść kosztem jego majątku (wyrok Sądu Apelacyjnego w Krakowie z dnia 29 czerwca 2004r. wydany w sprawie 1 ACa 550/04, TPP 2004/3-4/149), Sąd Apelacyjny zważył, że także w tym wypadku o bezpodstawnym wzbogaceniu można mówić jedynie, gdy właściciel podjął działania akceptujące te nakłady, spożytkowując ich wartość majątkową, np. sprzedając rzecz za cenę uwzględniającą wartość nakładów. W tym zaś kontekście wniosek dowodowy zgłoszony przez powódkę w toku procesu, a zmierzający do ustalenia, o ile prace wykonane przez powódkę spowodowały wzrost wartości lokalu wedle daty ich wykonania i cen aktualnych (bo takiej treści wniosek rozpoznał i oddalił Sąd Okręgowy k. 233 i 345), pozostawał bez związku z istotą żądania powódki. Stąd, choć nie sposób uznać za trafne wywody Sądu Okręgowego co do konieczności oddalenia wniosku ze względu na zakres powszechności wiedzy na temat rynku nieruchomości w latach 2006 - 2007, Sąd ten nie uchybił powołanym w apelacji przepisom procesowym, a jego decyzja o oddaleniu wniosku o powołanie biegłego (nie zakwestionowana w trybie art. 162 k.p.c.) była trafna. Sąd Apelacyjny zważył też, że w sprawie niniejszej nie jest sporne, że pozwane zbyły ostatecznie sporny lokal w maju 2007r. za cenę o 110 000,00 zł. wyższą, niż uzgodniona z powódką. Jednak zebrany w sprawie materiał dowodowy nie daje podstaw do uznania, że ta różnica zaistniała właśnie na skutek spożytkowania przez nie nakładów powódki. W szczególności zaś nie wynika to ani z treści umowy, ani z zeznań nabywców lokalu, którzy zaprzeczyli, by dokonane nakłady miały wpływ na cenę lokalu, a przeciwnie, podnosili konieczność zwiększenia wydatków na własną adaptację (k. 316-319). W tym stanie rzeczy nie sposób uznać za uzasadnione zarzuty apelacji co do naruszenia przez Sąd Okręgowy prawa procesowego, prowadzącego do błędnej oceny żądań powódki zgłoszonych w oparciu o art. 405 k.c. Nie jest również uzasadniony zarzut naruszenia art. 5 k.c., skoro w sprawie niniejszej to powódka stara się uczynić pożytek ze swego prawa, a jej żądanie podlegało oddaleniu, jako nieuzasadnione.

Mając powyższe na uwadze, Sąd Apelacyjny orzekł, jak w sentencji na zasadzie art. 386 § 1 k.p.c. i art. 385 k.p.c. oraz rozstrzygnął o kosztach postępowania apelacyjnego stosownie do art. 100 k.p.c. Żądania każdej ze stron zgłaszane w postępowaniu apelacyjnym zostały bowiem uwzględnione jedynie w części. Z tego względu pozwane zobowiązane były ponieść, w zakresie wynikającym z częściowego uwzględnienia j powództwa w postępowaniu apelacyjnym, koszty opłaty od apelacji, których powódka nie uiściła w związku z uzyskanym zwolnieniem (art. 113 ust 1 u.k.s.c.).