Sygn. akt VI ACa 249/15

WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 20 maja 2016 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie VI Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący - Sędzia SA Beata Waś

Sędziowie: SA Ewa Klimowicz – Przygódzka (spr.)

SO del. Marek Grodzki

Protokolant: Izabela Nowak

po rozpoznaniu w dniu 20 maja 2016 r. w Warszawie

na rozprawie sprawy z powództwa J. S. (1), A. R. i Ł. R.

przeciwko (...) S.A. z siedzibą w Z.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Okręgowego Warszawa – Praga w Warszawie

z dnia 20 października 2014 r.

sygn. akt III C 1637/11

I. ***zmienia częściowo zaskarżony wyrok w punktach I i II w ten sposób, że oddala powództwo w części dotyczącej roszczenia o zapłatę odsetek ustawowych od zasądzonych w tych punktach należności głównych za okres od dnia 8 listopada 2011 roku do dnia 13 maja 2013 roku;***

II. ***oddala apelację w pozostałym zakresie;***

III. ***zasądza od (...) S.A. z siedzibą w Z. na rzecz J. S. (1) kwotę 2 400 zł (dwa tysiące czterysta złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego oraz na rzecz małżonków A. R. i Ł. R. kwotę 2 400 zł (dwa tysiące czterysta złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.***

Sygn. akt VI ACa 249/15

UZASADNIENIE

\Zaskarżonym wyrokiem Sąd Okręgowy Warszawa Praga w Warszawie zasądził od pozwanego (...) S.A. z siedzibą w Z. na rzecz :

- J. S. (1) kwotę 139 052 zł wraz z z ustawowymi odsetkami od dnia 8 XI 2011 r. do dnia zapłaty,

- na rzecz małżonków A. R. i Ł. R. solidarnie kwotę 136 684 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 8 XI 2011 r. do dnia zapłaty ,

tytułem odszkodowania za niewykonanie zobowiązań wynikających z łączących strony umów deweloperskich. Oddalił powództwo w pozostałym zakresie i obciążył pozwanego obowiązkiem zwrotu na rzecz powodów kosztów procesu.

Z ustaleń faktycznych jakie legły u podstaw tego rozstrzygnięcia wynikało, że w dniach 14 VI 2006 r. oraz 23 VI 2006 r. powód J. S. (1) zawarł z pozwaną spółką trzy umowy , na podstawie których pozwana zobowiązała się do wybudowania i sprzedania powodowi trzech lokali mieszkalnych wraz z miejscami garażowymi odpowiednio za kwotę 114 840 zł, 114 840 zł i 155 922 zł.

Z kolei A. R. i Ł. R. zawarli dwie tego rodzaju umowy w dniu 30 VI 2006 r. na kwotę odpowiednio 231 000 zł oraz 328 100 zł.

Umowy powyższe miały taką samą treść, różniły się jedynie ustaleniami dotyczącymi położenia poszczególnych lokali , ich powierzchni i w konsekwencji ceny. Przy ich zawieraniu pozwana posłużyła się bowiem stosowanym przez siebie wzorcem umowy . Powodowie nie miel możliwości negocjowania warunków umowy. Chcąc nabyć sporne nieruchomości byli zobowiązani do podpisania umów o treści zaproponowanej przez pozwaną spółkę. Na poczet każdej z przedmiotowych umów powodowie wpłacili 10 % wartości lokalu mieszkalnego i 10 % wartości miejsca garażowego. Zgodnie z § 9 każdej umowy obu stronom przysługiwało prawo odstąpienia od umowy na warunkach określonych przepisami prawa, w szczególności kodeksu cywilnego, a rozliczenie i zwrot dotychczasowych wzajemnych świadczeń w takiej sytuacji miał nastąpić w terminie 3 miesięcy licząc od dnia złożeni oświadczenia o odstąpieniu od umowy. Strona odstępująca od umowy zobowiązana została do zapłaty na rzecz strony przeciwnej odstępnego w wysokości 5 % łącznej ceny brutto przedmiotu umowy.

W § 6 każdej z tychże umów pozwana zobowiązała się do przedstawienia lokalu nabywcy , w terminie 18 miesięcy od dnia rozpoczęcia budowy , określonego jako 14 dni od nabycia własności nieruchomości i prawomocnego pozwolenia na budowę. Pozwana przewidywała, że nabędzie własność nieruchomości, na której miały zostać wybudowane objęte umowami lokale i uzyskać prawomocne pozwolenie na budowę do dnia 30 X 2006 r..

W rzeczywistości rozpoczęła roboty budowlane dopiero w dniu 4 II 2008 r., gdyż uzyskała prawomocne pozwolenie na budowę 14 I 2008 r. . Powodowie byli informowani przez pozwaną o opóźnieniach związanych z przedmiotową inwestycją i akceptowali ten fakt.

W dniu 16 II 2010 r. pozwany odstąpił od trzech umów zawartych z powodem J. S. (1) , powołując się na postanowienie ich § 9 ust. 2 . Rozliczenia finansowe pomiędzy stronami tj., zwrot kwot wpłaconych przez powoda oraz 5% odstępnego nastąpiły dopiero 16 VIII 2010 r.

W dniu 22 III 2010 r. oraz 8 VII 2010 r. pozwana odstąpiła z kolei od umów zawartych z małżonkami R. , także powołując się na zapis § 9 ust 2. Rozliczenie finansowe pomiędzy tymi stronami nastąpiło 16 VIII 2010 r. .

Powodowie nie zgadzali się z decyzją pozwanego , wyrażając nadal gotowość nabycia przedmiotowych lokali mieszkalnych wraz z miejscami garażowymi, gotowość do stawienia się do podpisania aktów notarialnych umowy kupna sprzedaży. Lokale objęte umowami zawartymi z powodami pozwana sprzedała innym nabywcom po wyższej cenie.

Mając na uwadze powyższy stan faktyczny sprawy sąd I instancji uznał wytoczone w niniejszej sprawie powództwo odszkodowawcze za zasadne.

Uznał, że zawarte przez strony umowy miały charakter umów deweloperskich, umów wzajemnych , w których występowała ekwiwalentność świadczeń obu stron. Pozwany zobowiązał się do wybudowania w określonym terminie lokali mieszkalnych wraz z miejscami garażowymi i przeniesienia ich własności na powodów. Powodowie z kolei zobowiązali się do zapłaty określonych w umowach cen , do odbioru lokali oraz przystąpienia do umów kupna sprzedaży. Żadna z tych umów, pomimo swojej nazwy, nie była umową przedwstępną. Przyjęta kwalifikacja prawna

umów przesądziła o tym, że miały do nich zastosowanie m.in. odpowiednie przepisy o umowach w ogólności i części ogólnej prawa zobowiązań.

Zdaniem sądu I instancji pozwana nie odstąpiła skutecznie od zawartych z powodami umów, ponieważ wskazane przez nią postanowienia § 9 ust 2 każdej z umów zostały w całości uznane przez Sąd Ochrony Konkurencji i Konsumentów za abuzywne (sprawa XVII Amc 335/09) i wpisane pod numer (...) i (...) do rejestru niedozwolonych klauzul umownych. Wpisanie zaś określonego postanowienia umownego do rejestru klauzul niedozwolonych jest równoznaczne z zakazem jego stosowania przez wszystkie podmioty. Ponadto z treści art. 385^1 k.c. wynika, że tego rodzaju postanowienia , nie uzgodnienie z konsumentem indywidualnie nie wiążą go. Za takich konsumentów zostali uznani przez Sąd Okręgowy powodowie , będący osobami fizycznymi , które dokonały czynności prawnych - nabycia lokali mieszkalnych i miejsc garażowych niezwiązanych bezpośrednio z ich działalnością gospodarczą czy zawodową.

W konsekwencji sąd I instancji uznał, że wpisane do rejestru klauzul niedozwolonych postanowienia § 9 ust. 2 zawartych przez strony umów nie wiązały powodów w zakresie , w jakim upoważniały pozwanego do odstąpienia od umowy za zapłatą odstępnego, tym samym dokonane odstąpienia były bezskuteczne.

Przechodząc do oceny poniesionej przez powodów szkody, na skutek niewykonania przez pozwaną umów deweloperskich, Sąd Okręgowy stwierdził, że podziela pogląd wyrażony przez Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 8 VIII 2007 r., wydanym w sprawie I CSK 177/07, zgodnie z którym „Deweloper odpowiada za szkodę wynikłą z niewykonania zobowiązania na podstawie art. 471 k.c.. Szkoda zamawiającego stanowi w takiej sytuacji uszczerbek majątkowy, rozumiany jako różnica między aktualnym stanem majątku wierzyciela, a stanem hipotetycznym, jaki by istniał , gdyby zobowiązanie zostało wykonane" . Szkoda w przedmiotowej sprawie, została tym samym określona jako uszczerbek majątkowy rozumiany jako różnica między aktualnym stanem majątku powodów , a stanem hipotetycznym jaki by istniał, gdyby pozwana prawidłowo wykonała swoje zobowiązania.

Jako okoliczność nieistotną dla wykazania tej szkody sąd I instancji uznał to czy powodowie nabyli jakikolwiek inny lokal , po wyższej cenie , tak jak zrobili to małżonkowie R., ani czy mieli zamiar nabywane od pozwanej lokale sprzedać. Jak podkreślał istotne w niniejszej sprawie było bowiem to, że gdyby pozwana wywiązała się z zawartych umów i powodowie nabyli sporne lokale, to uzyskaliby składniki majątkowe o wartości przewyższającej wydatki poniesione w celu ich uzyskania. Źródłem szkody w niniejszej sprawie było pozbawienie powodów realnej możliwości powiększenia ich majątków, co zdaniem sądu I instancji powodowie wykazali . Biegły sądowy rzeczoznawca majątkowy wydał bowiem opinię, w której przedstawił aktualną wartość lokali i miejsc garażowych , które mogły być w posiadaniu powodów , gdyby pozwana prawidłowo wykonała swoje zobowiązanie wynikające z zawartych umów. Z opinii tej, której wartość dowodowa nie budziła jakichkolwiek wątpliwości sądu I instancji , wynikało, że w okresie pomiędzy zawarciem przez powodów umów z pozwaną, a wybudowaniem przez nią spornych lokali nastąpił znaczy wzrost cen lokali mieszkalnych w stanie deweloperskim i powodowie faktycznie stracili możliwość uzyskania określonych korzyści majątkowych na skutek działań dewelopera.

W oparciu o powyższą opinię Sąd Okręgowy dokonał wyliczeń wysokości należnych powodom odszkodowań w ten sposób , że od ustalonych przez biegłego aktualnych wartości nieruchomości , będących przedmiotem łączących strony umów, odjął kwotę jaką każdy z powodów miał wpłacić na poczet ceny nabycia lokalu, zgodnie z ustaleniami poszczególnych umów, a następnie tak uzyskaną różnicę pomniejszył jeszcze o kwotę wypłaconych przez pozwanego należności tytułem odstępnego. Szczegółowe wyliczenia przedstawiały się następująco:

Odszkodowanie należnego J. S. (1):

- z umowy (...) : 164 400 zł - 114 840 zł - 6142 zł + 43 418 zł.,

-z umowy(...) : 164 400 zł - 114 840 zł - 6142 zł + 43 418 zł.,

- z umowy (...): 216 400 zł - 155 922 zł – 8 262, 40 zł = 52 215,60 zł.

Łącznie zatem 139 052 zł.

Odszkodowanie należne małżonkom R.:

- z umowy(...) : 231 000 zł – 174 216 zł - 9 648, 60 zł = 47 135,40 zł,

- z umowy (...) : 328 100 zł - 226 335 zł - 12 216, 75 zł = 89 548,25 zł.

Łącznie tym samym 136 684 zł..

Uzasadniało to w ocenie Sądu Okręgowego uwzględnienie powództwa w powyższym zakresie.

Jako podstawa prawna rozstrzygnięcia o kosztach procesu wskazany został art. 98 k.p.c.

Z rozstrzygnięciem uwzględniającym powództwo nie zgodziła się strona pozwana wnosząc apelację , w której podniosła następujące zarzuty:

- naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. poprzez dowolną, a nie swobodną ocenę materiału dowodowego, brak przeprowadzenia kompletnego postępowania dowodowego, a także brak wszechstronnego rozważenia zebranego materiału dowodowego, a w szczególności:

a) pominięcie ustalenia okoliczności czy powodowie mieli zdolność finansową do nabycia wszystkich umówionych lokali, a zatem brak ustalenia czy wszystkie umowy z dużym prawdopodobieństwem doszłyby do skutku,

b) uchybienie zasadom logicznego rozumowania i doświadczenia życiowego poprzez przyjęcie, iż nie ma znaczenia dla sprawy okoliczność, iż powodowie A. R. i Ł. R., w związku z niedojściem do skutku umów z pozwanym, zainwestowali środki finansowe i nabyli inny składnik majątkowy w postaci odrębnego lokalu mieszkalnego,

- błędu w ustaleniach faktycznych, skutkującego naruszeniem art. 471 k.c. w zw. z art. 361 § 2 k.c. poprzez niewłaściwe zastosowanie polegające na przyjęciu, iż odpowiedzialność odszkodowawcza z tytułu utraconych korzyści powstaje nawet w przypadku braku wykazania przez stronę powodową, iż prawdopodobieństwo utraty korzyści w tym konkretnym przypadku graniczy z pewnością oraz pomimo nabycia innej korzyści w to miejsce,

- naruszenia art. 361 § 1 k.c. poprzez niewłaściwe niezastosowanie i brak ustalenia, iż wahania cen lokali mieszkalnych na rynku nieruchomości nie pozostają w adekwatnym związku przyczynowym z okolicznością niewykonania umów tzw. deweloperskich przez jedną ze stron , co skutkować powinno uznaniem braku odpowiedzialności ex contractu strony stosunku zobowiązaniowego.

Mając powyższe na uwadze apelująca wnosiła o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa w zaskarżonej części ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy sądowi I Instancji do ponownego rozpoznania.

Sąd Apelacyjny zważył co następuje:

Niezależnie od przedstawionych w apelacji zarzutów zwrócić należy na wstępie uwagę na błąd sądu I instancji zawarty w jego ustaleniach faktycznych, polegający na podaniu nieprawidłowych wartości lokali, wskazanych w umowach zawartych przez pozwaną z A. R. i Ł. R.. Zamiast bowiem cen umownych 174 216 zł oraz 226 335 zł podane zostały ceny aktualna tychże lokali wyliczone przez biegłego tj. odpowiednio 231 000 zł oraz 328 100 zł..

Ponadto z rozliczenia umów , znajdujących się na kartach 114-118 akt sprawy wynika, że nie prawdą jest jakoby powodowie wpłacili na poczet umówionych cen za lokale po 10 % wartości każdego z nich. Powód J. S. (1) zapłacił bowiem na rzecz pozwanej 20 % ustalonej przez strony ceny za każde z trzech mieszkań, zaś małżonkowie R. 20 % ceny za mniejszy lokal i 10 % uzgodnionej ceny za lokal większy.

Zaznaczyć ponadto należy, że Sąd Apelacyjny w całości podziela dokonaną przez sąd I instancji ocenę charakteru prawnego zawartych przez strony umów. Były to umowy realizatorskie lub inaczej deweloperskie , których ze względu na brak istotnych elementów nie można zaliczyć do umów określonych w art. 9 ustawy z dnia 24 VI 1994 r. o własności lokali (Dz. U. z 2015, poz. 1892). Umowy powyższe miały charakter umów zobowiązujących, z uwagi jednak na brak zachowania formy aktu notarialnego nie mogły prowadzić do skutków rzeczowych w postaci przeniesienia prawa odrębnej własności lokali , tym niemniej jednak pozostałe skutki, w tym wynikające z przepisów o niewykonaniu lub nienależytym wykonaniu zobowiązań umownych, miały do nich zastosowanie, w szczególności wskazywany przez Sąd Okręgowy art. 471 k.c. Oznacza to, że niewykonanie przez stronę pozwaną tychże umów, w związku z bezskutecznym wobec powodów odstąpieniem od nich , dawało poszkodowanym możliwość dochodzenia roszczeń odszkodowawczych z art. 471 k.c., zgodnie z zasadą pełnego wyrównania szkody.(wyrok SN z 9 VII 2003 r. IV CSK 305/01, uchwała SN z 9 XII 2010 r. III CZP 104/10). Szkodę zamawiających w takiej sytuacji stanowił zaś uszczerbek majątkowy, rozumiany jako różnica między aktualnym stanem majątku wierzyciela a stanem hipotetycznym, jaki istniałby, gdyby zobowiązanie zostało wykonane (cyt. już wyrok z 9 VII 2003 r., IV CKN 305/01, , z 28 IV 2004 III CSK 495/02, z 30 VI 2004 r., IV CK 521/03, z 8 VIII 2007 r. I CSK 177/07). W powołanych orzeczeniach Sąd Najwyższy zajął stanowisko, że zachodzi normalny związek przyczynowy między niewykonaniem umowy przez dewelopera a szkodą w postaci utraty wartości mieszkania, które miało być przeznaczone dla zamawiającego, pomniejszoną o wysokość wpłat do których uiszczenia zobowiązany był zamawiający deweloperowi.

Strona pozwana w swojej apelacji powyższy pogląd zakwestionowała podnosząc zarzut naruszenia art. 361 § 1 k.c. i twierdząc, że wahania cen lokali mieszkalnych na rynku nieruchomości nie pozostają w adekwatnym związku przyczynowym z okolicznością niewykonania przez nią umów deweloperskich zawartych z powodami.

Z powyższym stanowiskiem nie można się zgodzić.

Zgodnie z art. 361 § 1 k.c. zobowiązany do odszkodowania ponosi odpowiedzialność tylko za normalne następstwa działania lub zaniechania, z którego szkoda wynikła. Przyjmuje się, że następstwo ma charakter normalny wówczas, gdy w danym układzie stosunków i warunków oraz w zwyczajnym biegu rzeczy, bez zaistnienia szczególnych okoliczności, szkoda jest zwykle skutkiem określonego zdarzenia. Na gruncie powyższego przepisu obojętne jest, czy ma miejsce związek przyczynowy bezpośredni, czy pośredni oraz, czy jest to związek przyczynowy złożony, wieloczłonowy, z tym, że odpowiedzialność cywilną uzasadnia jedynie taki związek przyczynowy wieloczłonowy, w którym między poszczególnymi ogniwami zachodzi normalna zależność przyczynowa, a więc każde ogniwo tego związku podlega ocenie z punktu widzenia przyczynowości adekwatnej. Związek przyczynowy może występować jako normalny również wtedy, gdy pewne zdarzenie stworzyło warunki powstania innych zdarzeń, z których dopiero ostatnie stało się bezpośrednią przyczyną szkody (wyrok SN z 4 X 2012 r. I CSK 665/11). Adekwatny związek przyczynowy pomiędzy zdarzeniem wywołującym szkodę a szkodą, zachodzi także wówczas gdy zdarzenie uznane za przyczynę szkody jest warunkiem ogólnie sprzyjającym wystąpieniu szkody. Pośredni charakter związku przyczynowego nie przekreśla adekwatności.

Rozstrzygniecie przedstawionego przez apelującą zagadnienia sprowadza się do kwestii, czy, będący skutkiem wahania cen na rynku nieruchomości , wzrost wartości lokali objętych łączącymi strony umowami deweloperskimi , jaki nastąpił po ich zawarciu , pozostaje w normalnym związku przyczynowym z niewykonaniem przez nią tychże umów. Odpowiadając na to pytanie stwierdzić należy, że jakkolwiek samo zjawisko wahania cen lokali mieszkalnych jest w istocie zjawiskiem niezależnym od zachowania pozwanej polegającego na niewykonaniu umów realizatorskich , to jednak nie można pominąć tej okoliczności, że gdyby pozwana wykonała swoje zobowiązania umowne, to na chwilę obecną powodowie dysponowaliby lokalami o większej wartości niż kwoty wydatkowane na ich nabycie. Ten wzrost wartości lokali nie był przy tym zjawiskiem wyjątkowym, nietypowym. Jak wyjaśnił to Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 28 V 2008 r. wydanym w sprawie II CSK 35/08 kwestia czy będąca skutkiem spadku cen (akurat w rozpoznawanym przez ten Sąd przypadku), obniżka wartości rzeczy, która zaistniała po odstąpieniu sprzedającego od umowy , pozostaje w normalnym związku przyczynowym z niewykonaniem umowy przez kupującego , zależy od konkretnych okoliczności sprawy , w tym od typowego lub nadzwyczajnego charakteru zjawiska spadku cen na rynku

danego towaru i możliwości przewidywania tego zjawiska przy uwzględnieniu profesjonalnego lub niezawodowego charakteru działalności stron umowy.

Stwierdzić tym samym należy, że jeżeli szkoda w postaci utraconych korzyści wywołanych wzrostem wartości rzeczy lub usług objętych umową jest następstwem powszechnie znanego procesu wzrostu cen, to między tą szkodą a niewykonaniem umowy zachodzi normalny - w rozumieniu zasady przyczynowości adekwatnej (art. 361 § 1 k.c.) - związek przyczynowy (patrz orzeczenia SN z 13 V 1987 r. III CZP 82/86 , z 9 VIII 1983 r. IV CR 237/83, z 12 II 2002 I CKN 486/00, z 28 V 2008 II CSK 35/08).

Nie ulega zaś wątpliwości, że wahania cen na rynku nieruchomości są i były , w szczególności po wejściu Polski do Unii Europejskiej, zjawiskiem powszechnie znanym oraz, że pozwana jako profesjonalny uczestnik rynku nieruchomości powinna mieć te wahania wkalkulowane w ryzyko działalności gospodarczej. Za fakt notoryczny można uznać także sytuacje w których cena nabywanych lokali wskazana w umowach racjonalizatorskich , po zakończeniu trwającego kilka lat procesu inwestycyjnego nie pokrywa się wówczas z ich rzeczywistą wartością . W tym kontekście należy podzielić stanowisko sądu I instancji , iż gdyby pozwana wywiązała się z umów i powodowie uzyskaliby mieszkania , to tym samym jest bardzo wysoce prawdopodobne, że rynkowa wartość tych mieszkań byłaby wyższa od wydatków poczynionych przez nich w celu pozyskania tych lokali. Potwierdziła to wydana w niniejszej sprawie opinia biegłego do spraw wyceny nieruchomości. Pozbawienie przez pozwaną tej możliwości powiększenia majątku przez powodów należy zakwalifikować co do zasady jako utratę spodziewanej, realnej korzyści.

Niezależnie od powyższego podnieść należy, że dochodzona w niniejszym procesie szkoda ma postać utraconych korzyści, które określić można tylko poprzez porównanie hipotetycznego majątku poszkodowanych, który by do nich należał, gdyby im szkody nie wyrządzono (przeniesiono na nich własność lokalu w terminie określonym umową) a aktualnym stanem ich majątku. Zgodnie zaś z art. 363 § 2 k.c. wysokość takiego odszkodowania powinna zostać ustalona według cen z daty ustalania odszkodowania. Przepis ten dodatkowo wskazuje, że obliczając utracone korzyści należy brać pod uwagę chwilę dochodzenia odszkodowania, a nie chwilę zdarzenia wywołującego szkodę . Jak wyraził to Sąd Najwyższy w wyroku z 22 X 2010 r. III CSK 333/09, rozstrzygając kwestię istnienia związku przyczynowego pomiędzy wzrostem cen lokalu a akurat odmową wyrażenia zgody na jego wykup przez gminę: „Odwołanie się przez Sąd Apelacyjny do pojęcia adekwatności związku przyczynowego w kontekście wzrostu cen rynkowych lokalu jako okoliczności, która ma ograniczać odpowiedzialność pozwanej gminy, gdyż za taką okoliczność gmina nie może odpowiadać w normalnym toku zdarzeń, prowadziłoby do radykalnego zawężenia możliwości dochodzenia odszkodowania z tytułu utraconych korzyści. Uzyskanie takich korzyści z reguły uzależnione jest od czynników rynkowych, cen jakie dane dobro lub usługa osiąga na rynku. Wbrew stanowisku Sądu Apelacyjnego należy więc uznać, że jeżeli szkoda polega na tym, że poszkodowany nie uzyskał na dany dzień dobra lub usługi, które by mu przypadło, gdyby umowa została wykonana należycie, to utracone korzyści obejmują wartość jaką dobro lub usługa ma w chwili gdy poszkodowany dochodzi odszkodowania.."

Reasumując ten wątek rozważań stwierdzić należy, że gdyby pozwany wywiązał się z umowy i powodowie nabyli mieszkania, to uzyskaliby składniki majątkowe o wartości znacznie przewyższającej wydatki poniesione w celu ich nabycia. Pozbawienie powodów tej realnej możliwości powiększenia majątku było źródłem szkody i obowiązku jej naprawienia przez pozwanego (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 9 VII 2003 r. IV CSK 305/01 oraz z 28 IV 2004 r., III CK 495/02, z 30 VI 2004, IV CK 521/03).

Rację natomiast należało przyznać apelującej, iż sąd I instancji w niniejszej sprawie całkowicie pominął ustalenie okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy, a dotyczących zdolności finansowej powodów do nabycia przez nich wszystkich umówionych lokali. Należy bowiem mieć na uwadze, iż szkoda , której wyrównania domagali się powodowie w postaci utraconych korzyści ma zawsze charakter hipotetyczny, stąd istnieje konieczność wykazania jej realności z tak dużym prawdopodobieństwem, które uzasadnia przyjęcie wniosku, że utrata korzyści rzeczywiście nastąpiła (wyrok SN z 21 VI 2001 r. IV CKN 382/00, z 24 VIII 2007 V CSK 174/07, z 22 I 2008 II CSK 377/07) . Zgodnie z art. 6 k.c. tę utratę korzyści musi udowodnić żądający odszkodowania. W okolicznościach niniejszej sprawy oznaczało to, iż powodowie obowiązani byli wykazać , że gdyby nie doszło do bezskutecznego w stosunku do nich

wypowiedzenia przez stronę pozwaną umów deweloperskich , to wówczas wykonaliby swoje obowiązki wynikające z tychże umów , prowadzące do nabycia odrębnej własności lokali, czyli jak słusznie podnosiła apelująca powinni byli wykazać, że mieli realne możliwości sfinansowania kosztów budowy zamówionych mieszkań (patrz wyrok SN z 8 VIII 2007 r. I CSK 177/07).

Jak już wspomniane zostało w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku brak jest jakichkolwiek ustaleń jak i rozważań na ten temat. Nie stanowi to jednak naruszenia art. 233 § 1 k.p.c., jak podnoszono w apelacji. Przepis powyższy reguluje bowiem jedynie kwestię oceny wiarygodności i mocy (wartości) dowodowej przeprowadzonych w sprawie dowodów, a nie poczynionych ustaleń faktycznych, czy wyprowadzonych z materiału dowodowego wniosków. Uchybienia w tym zakresie winny się skonkretyzować w zarzucie sprzeczności ustaleń faktycznych z materiałem dowodowym, prowadzących z kolei do nieprawidłowego zastosowania przepisu prawa materialnego. Zaniechanie zaś wszechstronnego rozważenia zebranego w sprawie materiału, czy też pominięcie przez sąd przy wyrokowaniu określonej okoliczności faktycznej, nawet jeżeli strona uważa ją za istotną dla rozstrzygnięcia sprawy nie stanowi o naruszeniu powyższego przepisu (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 25 XI 2003 r., II CK 293/02, z 25 IX 2014 r. II CSK 727/13) .

Niezależnie jednak od poprawności sformułowania przedstawionego zarzutu apelacyjnego, podnieść należy, że rolą Sądu Apelacyjnego jako sądu merytorycznie rozpoznającego sprawę było poczynienie własnych ustaleń faktycznych na temat możliwości finansowych nabycia przez powodów lokali objętych umowami , realności dokonania przez nich zakupu tychże mieszkań w sytuacji gdyby strona pozwana nie złożyła bezskutecznego oświadczenia o odstąpieniu od zawartych z powodami umów i wypełniła swój obowiązek dewelopera do końca.

Nie miała w tym zakresie racji strona powodowa podnosząc w odpowiedzi na apelację jak i na rozprawie apelacyjnej , iż to pozwana winna była udowodnić, iż do wykonania umowy nie doszłoby na skutek braku środków finansowych po stronie nabywających jak i , że do momentu odstąpienia od umowy powodowie wykonywali swoje obowiązki kupującego zgodnie z treścią umowy , w szczególności płacąc na poczet ceny budowanego lokalu raty zgodnie z ustalonym harmonogramem. Nie prawdą było również i to, że strona pozwana nie przedstawiła żadnych okoliczności mogących zakwestionować przedstawiony w tym zakresie przez powodów stan faktyczny.

Do odpowiedzi na pozew zostało dołączone pismo powoda J. S. (1) z dnia 20 X 2006 r. (nieponumerowana karta akt, znajdująca się pomiędzy k 173 a 174), zawierające prośbę o przesunięcie terminu płatności wymaganej części ceny za lokale ze względu na zmianę jego sytuacji materialnej . Strona powodowa w żaden sposób nie ustosunkowała się do powyższego dowodu, który poddawał w wątpliwość bardzo ogólnikowe wyjaśnienia powoda J. S. o możliwości sfinansowania przez niego zakupu 3 lokali mieszkalnych o wartości łącznej 385 602 zł.. W świetle bowiem zasad doświadczenia życiowego i logiki nasuwał się wniosek, iż osoba mająca trudności z uregulowaniem kwoty 19 000 zł stanowiącej dopłatę do 20 % umówionej ceny zakupu , może mieć trudności z wypełnieniem swoich pozostałych, znacznie wyższych zobowiązań finansowych.

Z wyjaśnień kolejnego powoda Ł. R. wynikało z kolei , że wraz z małżonką zwracali się oni do pozwanej o przedłużenie terminu do odbioru pierwszego, mniejszego mieszkania , gdyż musieli zebrać pieniądze „na ostateczną cenę" (k 226 w zw. z k 378). Poza tym na sposób było pominąć faktu , iż na poczet ceny zakupu większego lokalu powodowie co prawda zgodnie z postanowieniami umowy, ale wpłacili zaledwie 10 % ustalonej ceny (k 115) . Rodziło to wątpliwości co do ich możliwości finansowych. Z drugiej jednak strony nie można było tracić z pola widzenia okoliczności dokonania przez tychże powodów zakupu innego lokalu , wskazującej na dysponowanie przez nich środkami pieniężnymi, tym niemniej jednak w bliżej nieokreślonej wysokości.

Mając na uwadze tego rodzaju wątpliwości oraz bardzo ogólnikowe wyjaśnienia złożone przez strony w postępowaniu pierwszoinstancyjnym , Sąd Apelacyjny na rozprawie w dniu 18 III 2016 r. uzupełniająco przesłuchał powodów w trybie art. 299-304 k.p.c.. Powód J. S. (1) zeznał , że wystąpił o prolongatę terminu płatności w/w kwoty 19 000 zł ponieważ miał pieniądze ale zostały one w tym czasie zainwestowane przez niego w inny sposób , nie pamiętał dokładnie w jaki .Twierdził , że zakup przez niego lokali miał zostać sfinansowany z własnych środków , które posiadał

w związku ze sprzedażą w bliżej nieokreślonej dacie gruntu oraz ze sprzedażą w roku 2006 lub 2007 zajmowanego do tej pory wraz z rodziną mieszkania za kwotę 250 000 zł , że po dokonaniu tej ostatniej sprzedaży zamieszkał w domu wybudowanym przez teściów dokładając się do tej inwestycji jedynie w niewielkim stopniu. Powód nie pamiętał czy kwotę 250 000 zł trzymał na rachunku bankowym (i w jakim banku) czy w akcjach . Obecnie nadal dysponuje częścią w/w kwoty , trzyma ją na rachunku bankowym i w akcjach.

Jeżeli chodzi z kolei o uzupełniające wyjaśnienia drugiego powoda Ł. R., to wynikało z nich, iż małżonkowie nie mogąc się doczekać mieszkania zamówionego u pozwanej, nabyli w roku 2009 inny lokal , w S. do remontu , za cenę 107 000 zł, zaciągając w tym celu kredyt w wysokości 65 000 zł.. Dysponowali wówczas jeszcze środkami finansowymi w kwocie 110 000 zł zgromadzonymi na koncie oraz zainwestowanymi w akcje i fundusze inwestycyjne, tym niemniej uznali, że bardziej opłaca się im wziąć kredyt niż skorzystać z własnych środków finansowych. Powód twierdził, że zakup mieszkań w W. zostałby sfinansowany przez niego i żonę z kwoty uzyskanej ze sprzedaży domu, który obiecał im darować jego ojciec , co też ostatecznie uczynił w roku 2015 . Na tę datę dom ten przedstawiał wartość 297 000 zł, a na jego wykończenie powodowie zaciągnęli kredyt w kwocie raz podawanej jako 200 000 zł raz jako 150 000 zł. .

Po zamknięciu rozprawy i odroczeniu publikacji orzeczenia, pełnomocnik powodów złożył szereg dokumentów potwierdzających i uszczegóławiających wyjaśnienia powodów , a także wskazujących na dodatkowe informacje na temat sytuacji majątkowej J. S. (1). Wnosił o dopuszczenie dowodu z tych dokumentów podnosząc, że uzupełniające przesłuchanie powodów przez Sąd Apelacyjny nastąpiło z naruszeniem art. 208 § 1 pkt 1 k.p.c. oraz 216 k.p.c., że powodowie nie będąc wzywani na rozprawę apelacyjną do osobistego stawiennictwa zostali zaskoczeni przeprowadzaniem dowodu z ich uzupełniających wyjaśnień , że nie byli przygotowani na powyższą okoliczność, nie pamiętali szczegółowych faktów związanych z posiadanym przez nich majątkiem w odległym okresie czasu tj. w latach 2006-2010.

Sąd Apelacyjny zgodził się częściowo z powyższą argumentacją uznając, iż w istocie z uwagi na element zaskoczenia powodowie mogli nie być przygotowani do składania wyjaśnień dotyczących szczegółowych informacji na temat ich sytuacji materialnej sprzed 5-10 lat.

Dlatego też otworzył zamkniętą rozprawę na nowo i po raz kolejny uzupełniająco przesłuchał powodów. Dopuścił także dowód z przedstawionych przez stronę powodową dokumentów , nie korzystając w tym zakresie z postanowień art. 381 k.p.c. . Przepis powyższy nie może bowiem stanowić przeszkody do wyjaśnienia okoliczności koniecznych do prawidłowego rozstrzygnięcia sporu, do czego zawsze powinien dążyć sąd drugiej instancji (wyrok SN z 5 III 2010 r. IV CSK 340/09, z 28 III 2014 r. III CSK 150/13). Ponadto pomimo wniosku strony powodowej dowody powyższe dopuszczone zostały z urzędu , Sąd Apelacyjny uznał je za niezbędne do zweryfikowania wyjaśnień złożonych przez powodów . Jak wyraził to natomiast Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 27 III 2014 r. wydanym w sprawie III CSK 94/13 przepis art. 381 k.p.c. dotyczy ograniczenia w zgłoszeniu nowych faktów i dowodów przez stronę, nie ma natomiast żadnego znaczenia dla podjęcia przez sąd II instancji inicjatywy dowodowej z urzędu.

W oparciu o zebrany w powyższy sposób materiał dowodowy Sąd Apelacyjny uznał, iż powodowie wykazali , że posiadali możliwości finansowe umożliwiające im realizacje obowiązków jakie na siebie przyjęli w umowach deweloperskich zawartych z pozwaną.

Powód J. S. (1) dysponował bowiem pokaźnym majątkiem w postaci nieruchomości lokalowych i gruntowych, których wartość przekraczała kwotę jego zobowiązań finansowych wobec pozwanej , wynoszących 308 481,60 zł.

Wystarczy wskazać, że w dniu 22 V 2007 r. sprzedał mieszkanie położone w M. przy ul. (...) za kwotę 247 500 zł, w dniu 28 X 2009 r. działkę na M. położoną w miejscowości E. za kwotę 20 600 zł, a w dniu 3 XII 2009 r. kolejną działkę także na M. (miejscowość R.) za 28 000 zł.

Ponadto od 27 XI 2003 r. wspólnie z małżonką J. S. (1) był właścicielem lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w W., który mógł spieniężyć (co też zresztą uczynił 13 VII 2011 r. za kwotę 190 000 zł.) jak i od roku 2004 właścicielem dwóch działek położonych w gminie P. powiat (...) (jedną z nich sprzedał w roku 2015 za kwotę 118 000 zł.).

Jego zdolność do sfinansowania zakupu u powoda 3 lokali nie budziła jakichkolwiek wątpliwości.

Jeżeli chodzi z kolei o małżonków R., to w pierwszej kolejności zaznaczyć należy, iż ocena ich zdolności sfinansowania zakupu u powoda 2 lokali mieszkalnych powinna była zostać dokonana na moment, w którym po ich stronie powstałby obowiązek świadczenia, gdyby deweloper wykonał swoje zobowiązania w sposób należyty tj. w terminie wynikającym z postanowień umownych. Przypomnieć należy zatem, iż zgodnie z paragrafem 6 i 8 wszystkich umów pozwana spółka zobowiązała się wybudować zamówione lokale i przedstawić je powodom do odbioru w terminie 18 miesięcy od rozpoczęcia budowy oraz sprzedać w terminie kolejnych 6 miesięcy .

Jak wynikało z niekwestionowanych w apelacji ustaleń faktycznych sądu I instancji , pozwana rozpoczęła budowę budynku, w którym zlokalizowany był pierwszy, mniejszy zamówiony przez małżonków R. lokal w dniu 4 II 2008 r., co oznacza, iż powinien on zostać przedstawiony powodom do odbioru do dnia 4 VIII 2009 r.. Zgodnie z § 7 ust 4 umowy w terminie kolejnych 7 dni małżonkowie R. powinni byliby uiścić na rzecz dewelopera kwotę 139 372,80 zł, stanowiącą 80% ustalonej ceny lokalu. Zdaniem Sądu Apelacyjnego powodowie takiemu obowiązkowi finansowemu podołaliby . Dysponowali bowiem wówczas środkami finansowymi zainwestowanymi w fundusze inwestycyjne i znajdującymi się na rachunku bankowym w wysokości około 110 000 zł. , pozostałą część ceny za lokal mogliby pokryć chociażby z niskooprocentowanego kredytu mieszkaniowego , zabezpieczonego hipoteką obciążającą lokal darowany Ł. R. przez dziadków (o pow. 56,47 m 2 , położony także w S.) lub po prostu lokal, który zamierzali nabyć. Spłata powyższego kredytu mogłaby zaś nastąpić ze środków finansowych uzyskanych z wynajęcia przedmiotowego mieszkania. Jak zeznał bowiem powód na ostatniej rozprawie apelacyjnej, małżonkowie zdecydowali się zamieszkać w S., gdzie mieli pracę. Stwierdzili, że lokal w W. będą wynajmować. O tym , że powodowie nigdy nie zrezygnowali z jego nabycia świadczy zaś fakt, iż po otrzymaniu od pozwanej informacji o możliwości jego odbioru , wystąpili do dewelopera o przedłużenie terminu na zebranie środków potrzebnych na pokrycie pozostałej części ceny. Dodać w tym miejscu należy, iż wystąpienia powodów z powyższym wnioskiem nie można było interpretować jako okoliczność potwierdzającą brak po ich stronie zdolności finansowej do nabycia lokalu. Zważyć bowiem należy, iż sytuacja ta miała miejsce jak zeznał Ł. R. w marcu 2010 r., a więc po upływie ponad pół roku od ustalonego w umowie stron terminu oddania mieszkania, kiedy pozwana znajdowała się w opóźnieniu i nie było dokładnie wiadomo kiedy zamówione mieszkanie będzie gotowe. Nie sposób w takiej sytuacji wymagać od powodów aby zaskoczeni informacją o możliwości odbioru mieszkania byli od razu gotowi spełnić obciążające ich świadczenie pieniężne. Innymi słowy wystąpienie małżonków R. z wnioskiem o prolongatę terminu płatności wynikało z faktu, iż wobec opóźnienia pozwanej w realizacji inwestycji i zaskoczenia ich informacją o możliwości odbioru lokalu, nie byli oni gotowi do natychmiastowego spełnienia świadczenia . Nie wiadomo natomiast jak wyglądałaby sytuacja, gdyby do oddania lokalu doszło w terminie wynikającym z umowy tj. w sierpniu 2009 roku.

Jeżeli chodzi z kolei o drugą umowę dotyczącą nabycia przez powodów lokalu o powierzchni 57,30 $m^{(2)}$, za które wniesione zostało jedynie 10 % ustalonej ceny zakupu , tj. w ramach której powodowie zobowiązani byli dopłacić kwotę 203 701 ,50 zł, to zwrócić należy uwagę, iż płatność tejże kwoty została ustalona w zupełnie inny sposób, a mianowicie w § 7 ust 4 umowy nabywcy zobowiązali się wnieść : 5 % ustalonej ceny w dniu podpisania umowy, dalsze 5 % w terminie 30 kolejnych dni, 10 % w terminie 7 dni od poinformowania ich przez sprzedającego o uzyskaniu prawomocnego pozwolenia na budowę budynku, 20 % w terminie 7 dni po zrealizowaniu stanu „0" , 25 % po zrealizowaniu stanu surowego otwartego, 25 % po zrealizowaniu stanu surowego zamkniętego i 10 % w terminie 7 dni przed wyznaczoną datą podpisania aktu notarialnego. Wbrew twierdzeniom strony pozwanej nigdy nie doszło do skutecznej modyfikacji powyższych postanowień umownych. W szczególności do zmiany w/w sposobu płatności nie mogło doprowadzić złożenie przez powodów podania z dnia 9 XI 2006 r. (k 490) i umieszczenie na nim adnotacji bliżej nieokreślonej komisji o zgodzie na nowe, zaproponowane warunki płatności . Zgodnie bowiem z § 16 umowy łączącej strony wszelkie jej zmiany mogły nastąpić jedynie w formie pisemnych aneksów pod rygorem nieważności. Taki też tryb przewidziany

został w piśmie (...) z dnia 24 XI 2006 r. informującym powodów o konieczności spotkania, podczas którego nastąpi podpisanie stosownych aneksów do umowy przedwstępnej (k 491). Do spotkania takiego ani do podpisania aneksów nigdy jednak nie doszło.

W materiale dowodowym zgromadzonym przed sądem I instancji brak było jakiegokolwiek dowodu wskazującego na to, że pozwana spółka kiedykolwiek uzyskała pozwolenie na budowę, że inwestycja obejmująca powyższy lokal została rozpoczęta i zakończona. Wszelkie dokumenty związane z procesem realizacji inwestycji dotyczyły bowiem budynków mieszkalnych typu (...) , a nie(...)w którym miało się znajdować zamówione przez powodów mieszkanie (k 97, k 98-102, 105). W uzasadnieniu pozwu powyższy fakt został podniesiony (k 7), poza tym brak realizacji przez powodów kolejnych wpłat poza wniesionymi 10 % w świetle postanowień § 7 ust 4 umowy świadczył o tym, że do VII 2010 r. nie uzyskano pozwolenia na budowę budynku. Rodziło to trudności z określeniem momentu, w którym zobowiązania pieniężne nabywców lokalu tj. powodów stałyby się wymagalne, a tym samym z określeniem przedziału czasu, w którym należałoby badać ich zdolność do finansowania budowy lokalu. Zgodnie bowiem z zapisem § 6a umowy (k 88) sprzedający jedynie przewidywał, że nabędzie własność pozostałych nieruchomości i uzyska prawomocne pozwolenie na budowę w terminie do dnia 30 X 2006 r.. Nie był to zatem termin wiążący. W tym też zakresie postępowanie dowodowe zostało przez Sąd Apelacyjny uzupełnione. Z przedłożonych przez stronę pozwaną dokumentów wynikało jednak tylko tyle, że pozwolenie na budowę budynku typu (...) zostało wydane w dniu 29 X 2010 r. oraz, że na podstawie decyzji z dnia 7 XI 2012 r. budynek ten został oddany do użytku. Oznaczało to, że pod koniec grudnia 2010 r. (doliczono okres potrzebny na uprawomocnienie się decyzji z dnia 29 X 2010 r. oraz poinformowanie o niej kupującego) powodowie obowiązani byliby zapłacić 10 % umówionej ceny za lokal tj. kwotę 22 633,50 zł, a w przybliżeniu przez około kolejne 18 miesięcy (termin przewidziany umową na oddalenie lokalu do użytku) kwotę 158 434,50 zł w 3 ratach, a kolejne 22 633,50 zł w terminie 7 dni przed podpisaniem aktu notarialnego, które miało nastąpić w okresie pół roku od przekazania im mieszkania. Można w uproszczeniu przyjąć, iż od końca grudnia 2010 r. do końca grudnia 2012 r. obciążałby ich obowiązek uregulowania w ratach kwoty łącznie 203 701 zł tytułem ceny nabycia lokalu. Z wyjaśnień powoda Ł. R. wynikało, że środki pieniężne na sfinansowanie budowy tego lokalu pochodziłyby ze sprzedaży domu położonego w S. , który obiecał małżonkom darować jego ojciec. W ocenie Sądu Apelacyjnego wyjaśnienia powyższe były wiarygodne, ponieważ znalazły potwierdzenie w rzeczywistości, gdyż w roku 2015 w istocie doszło do zawarcia tego rodzaju umowy darowizny na rzecz powoda o wartości 250 000 zł (według wyceny banku 293 000 zł) i nawet jeżeli w roku 2011-2012 jej wartość byłaby niższa z uwagi na wahania cen nieruchomości to i tak sprzedanie przez powoda przedmiotu darowizny pokryłoby znaczną część zobowiązań finansowych jego i małżonki wobec pozwanej spółki. Poza tym na wykończenie domu powodowie R. otrzymali kredyt w wysokości 150 000 zł. , co oznacza , iż posiadali także zdolność kredytową pozwalającą na sfinansowanie zakupu mieszkania u pozwanej również na podstawie kredytu hipotecznego zaciągniętego pod nowo nabywany lokal (zakładając tym samym, iż nie skorzystaliby wówczas z oferty ojca powoda nabycia domu w drodze darowizny). Niezależnie od powyższego podnieść należy także , iż małżonkowie R. mogliby uzyskać część środków finansowych ze sprzedaży lokalu mieszkalnego w S., który nabyli w roku 2009 , a który obecnie wynajmują.

Reasumując należało przyjąć, że także i ci powodowie z bardzo dużym prawdopodobieństwem wykazali, że mieli zabezpieczenie finansowe pozwalające im na nabycie zamówionych u pozwanego mieszkań, że gdyby nie niezgodne z umową zachowanie strony pozwanej, to doszłoby do zawarcia umów odrębnej własności lokali, a tym samym, że ponieśli oni szkodę w postaci utraconych korzyści, wyrażających się w aktualnej wartości tych lokali, pomniejszonych o nakłady poczynione na ich nabycie.

Nie ma przy tym racji strona pozwana podnosząc w swojej apelacji, że doszło w niniejszej sprawie do naruszenia art. 471 w zw. z art. 361 § 2 k.c. poprzez przyjęcie, że w związku z niedojściem do skutku umów łączących strony , małżonkowie R. zainwestowali środki finansowe i nabyli inny składnik majątkowy w postaci odrębnego lokalu mieszkalnego, a tym samym uzyskali inną korzyść majątkową. Wymienieni powodowie nabyli bowiem mieszkanie w S. jeszcze przed nieskutecznym odstąpieniem przez pozwaną od umów, a więc nie w związku z niedojściem tych umów do skutku , tylko w związku z przedłużającym się procesem budowy zamówionych w roku 2006 lokali. Brak było podstaw do przyjęcia , iż nabyli lokal w zamian za mieszkania u pozwanej . W momencie dokonywania przez

nich w/w zakupu umowy łączące strony nadal obowiązywały i były możliwe do wykonania przez pozwaną. Powodowie nabywając mieszkanie w S. nie zrezygnowali z nabycia dwóch zamówionych u pozwanej mieszkań w W.. Niezależnie od powyższego podnieść należy, iż brak było także jakichkolwiek dowodów wskazujących na to, że na transakcji kupna mieszkania w S. powodowie odnieśli taką korzyść majątkową jaką otrzymaliby na skutek realizacji umów zawartych z pozwaną spółką , wywołaną wzrostem wartości lokalu. Małżonkowie R. nabyli lokal mieszkalny w S. w roku 2009 , kiedy ceny mieszkań były już wysokie, w związku z czym nie sposób było przyjąć, iż na skutek wahań cen na rynku nieruchomości jego wartość wzrosła , w tym, w zakresie odpowiadającym wysokości dochodzonych roszczeń.

Zaskarżony wyrok podlegał jednak zmianie w części dotyczącej daty początkowej naliczania odsetek ustawowych od zasądzonych na rzecz powodów należności. Skoro bowiem zgodnie z art. 363 § 2 k.c. wysokość odszkodowania została ustalona według cen z daty ustalenia odszkodowania , to możemy mówić o opóźnieniu dłużnika w zapłacie tej konkretnej kwoty , odpowiadającej różnicy aktualnej wartości mieszkań i nakładów poniesionych na ich nabycie , dopiero od tego momentu . Mając zaś na uwadze fakt , że wysokość poniesionej przez powodów szkody została ustalona w oparciu o opinię biegłego wydaną 18 IV 2013 r. (k 232), która została doręczona stronie pozwanej w dniu 13 V 2013 r. (k 347) , zdaniem Sądu Apelacyjnego opóźnienie pozwanej w spełnieniu świadczenia należało liczyć od dnia następnego po tej dacie tj. od 14 V 2013 r. . Z tych względów zaskarżony wyrok w zakresie dotyczącym zasądzenia odsetek ustawowych od należności głównych za okres od dnia 8 XI 2011 r. do dnia 13 V 2013 r. na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. został zmieniony poprzez oddalenie w tej części powództwa. Wobec uwzględnienia apelacji jedynie w nieznacznej części i to na skutek dostrzeżonych przez Sąd Apelacyjny z urzędu uchybień dotyczących naruszenia przez sąd I instancji przepisów prawa materialnego (art. 481 § 1 k.c.) , na podstawie art. 100 zdanie drugie k.p.c. zasądzone zostały od pozwanej spółki na rzecz powodów koszty zastępstwa procesowego poniesione przez nich w postępowaniu apelacyjnym, z tym, że zgodnie z uchwałą Sądu Najwyższego z dnia 8 X 2015 r., wydaną w sprawie III CZP 58/15 wobec występującego po stronie powodowej współuczestnictwa formalnego , pomimo reprezentowania powodów przez tego samego pełnomocnika , koszty te obejmowały wynagrodzenie ustalone odrębnie w stosunku do każdego współuczestnika.

\