

Sygn. akt **XXIII Ga 737/15**

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 3 listopada 2015 r.

Sąd Okręgowy w Warszawie XXIII Wydział Gospodarczy Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący: SSO Andrzej Sobieszczęński

Sędziowie: SSO Bolesław Wadowski (spr.)

SSO Paweł Kieta

Protokolant: st. sekr. sądowy Magdalena Cyran po rozpoznaniu w dniu 21 października 2015r. w Warszawie na rozprawie

sprawy z powództwa: I. P. przeciwko: (...) Spółce Akcyjnej w J.

o zapłatę kwoty 41 072,82 zł

oraz

sprawy z powództwa: I. P. przeciwko: (...) Spółce Akcyjnej w J.

o zapłatę kwoty 53 828,37 zł

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Rejonowego dla Warszawy Pragi- Północ w Warszawie

z dnia 3 grudnia 2014 roku, sygn. akt VII GC 1450/13

1. zmienia zaskarżony wyrok w pkt II w ten sposób, że obniża kwotę 53 828,37 zł, zasądzoną w pkt 1, do kwoty 31 208,37 zł (trzydzieści jeden tysięcy dwieście osiem złotych i trzydzieści siedem groszy) wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 30 grudnia 2013r. do dnia zapłaty oraz w pkt 2 ustala, że pozwanego (...) Spółkę Akcyjną w J. obciążają koszty procesu w 58 %, a powódkę I. P. w 42 % pozostawiając ich szczegółowe wyliczenie referendarzowi sądowemu w Sądzie Rejonowym dla m.st. Warszawy w Warszawie;

2. w pozostałym zakresie oddala apelację;

3. ustala, iż pozwany przegrał w całości postępowanie apelacyjne w zakresie pkt I wyroku, a w zakresie pkt II wyroku pozwanego obciążają koszty postępowania apelacyjnego w 58 %, a powódkę w 42 %, pozostawiając szczegółowe wyliczenie referendarzowi sądowemu w Sądzie Rejonowym dla m.st. Warszawy w Warszawie.

Sygn. akt **XXIII Ga 737/15**

UZASADNIENIE

Powódka I. P. wniosła o zasądzenie od pozwanego (...) Spółki Akcyjnej w J. kwoty 41.072,82 zł tytułem zwrotu nakładów poczynionych przez powódkę na lokal (...), usytuowany przy ul. (...) w L. wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi od dnia 14 maja 2013 roku do dnia zapłaty oraz kosztami procesu. W uzasadnieniu swojego pozwu podniosła, że w dniu 28 kwietnia 2011 roku zawarła z pozwanym przedwstępną umowę sprzedaży lokalu, której przedmiotem było zobowiązanie pozwanej do sprzedaży a powódki do kupna lokalu usługowego o nr (...), usytuowanego na poziomie „0” w L.. Podniosła, że uiściła w całości zapłatę za lokal, zgodnie z zapisem umowy i z dniem

13 maja 2011 roku został jej przekazany lokal, który zaczęła urządzać i wyposażać według własnych potrzeb, wydając na ten cel łącznie sumę 45.554,17 zł. Podkreśliła, że pomimo zapłacenia całości ceny za przedmiotową nieruchomość lokalową pozwana spółka nie przeniosła na jej rzecz przedmiotowego lokalu. Taka postawa pozwanej skutkowałą złożenie przez powódkę w jej siedzibie oświadczenia o odstąpieniu od umowy w dniu 12 grudnia 2012 roku, wzywając ją jednocześnie do zwrotu poniesionych przez nią nakładów w wysokości 46.034,99 zł. Powódka wskazała, że wprawdzie pozwana zwróciła na jej rzecz kwotę którą zapłaciła za lokal, jak również zapłaciła karę umowną, ale nie zwróciła jej kwoty wynikającej z poniesionych nakładów na zaadoptowanie (wyposażenie) lokalu według własnych potrzeb.

Pozwany wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powódki kosztów procesu. W uzasadnieniu wskazał, że w dacie zawarcia umowy przedwstępnej nie miał wiedzy o okolicznościach, które czyniłyby niemożliwym wykonanie obowiązków określonych tą umową. Podkreślił, że dowiedział się o wydaniu postanowienia o udzieleniu zabezpieczenia przez Sąd Rejonowy w Legionowie dopiero w dniu 4 maja 2011 roku, a więc już po zawarciu przedwstępnej umowy sprzedaży nr (...), kiedy to został jej doręczony odpis postanowienia o udzieleniu zabezpieczenia. Wskazał, że samo wytoczenie powództwa w sprawie sygn. akt I C 384/10 w żaden sposób nie ograniczało i nie pozbawiało pozwanej uprawnień właścicielskich do lokalu objętego umową, jak i możliwości swobodnego dysponowania tym lokalem.

Pismem procesowym z dnia 5 września 2014 roku powódka, podtrzymując swoje dotychczasowe stanowisko, dokonała jednocześnie cofnięcia w części pozwu tj. w zakresie kwoty 13.484,19 zł, ale bez zrzeczenia się roszczenia odnośnie pozostałej części żądanej kwoty tj. kwoty w wysokości 27.588,63 zł oraz odsetek ustawowych od tej kwoty od dnia 14 maja 2013 roku do dnia zapłaty. Powódka odniosła się do korzyści jakie rzekomo zdaniem pozwanego miała odnieść, wskazując, że ciężar udowodnienia tej okoliczności obciąża pozwanego a nie ją. Dodała, że wszelkie nakłady poczynione przez nią przypadły de facto pozwanej w postaci znacznego ulepszenia i zaadoptowania lokalu do swoich potrzeb, a zatem powódka nie odniosła żadnych korzyści z tego tytułu. Ponadto podniosła, że była zobowiązana do comiesięcznej spłaty kredytu, a nie otrzymała od pozwanego zwrotu kwoty 53.828,37 zł z tytułem poniesionych kosztów kredytu.

W sprawie o sygn. akt VII GC 753/14 która zawisła przed tut. Sądem między tymi samymi stronami tj. (...) S.A. powódka domagała się zasądzenia kwoty 53.828,37 zł z tytułu kredytu o numerze DK/KR- (...) jako zaciągnięła na zakup przedmiotowego lokalu w dniu 29 kwietnia 2011 roku w banku (...) S.A. na łączną kwotę 376.200,47 zł.

Postanowieniem z dnia 19 września 2014 roku połączono sprawy o sygn. VII GC 1450/13 ze sprawą o sygn. akt VII GC 753/14 do wspólnego rozpoznania, prowadząc dalej postępowanie pod wspólną sygnaturą akt VII GC 1450/13.

Wyrokiem z dnia 3 grudnia 2014r. Sąd Rejonowy:

- w zakresie pkt I w sprawie zapłaty kwoty 41 072,82 zł: w pkt 1 zasądził od pozwanego na rzecz powódki kwotę 27 588,63 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 14 maja 2013r. do dnia zapłaty, w pkt 2 w pozostałej części umorzył postępowanie w sprawie, w pkt 3 zasądził od pozwanego na rzecz powódki kwotę 3 831,05 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, w pkt 4 zwrócił powódce kwotę 562,55 zł tytułem niewykorzystanej zaliczki na poczet opinii biegłego;

- w zakresie pkt II w sprawie o zapłatę kwoty 53.828,37 zł: w pkt 1 zasądził od pozwanego na rzecz powódki kwotę 53.828,37 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 30 grudnia 2013r. do dnia zapłaty, w pkt 2 zasądził od pozwanego na rzecz powódki kwotę 6 309,00 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sąd Rejonowy ustalił m.in., że:

W dniu 28 kwietnia 2011 roku strony zawarły przedwstępną umowę sprzedaży lokalu nr (...), której przedmiotem było zobowiązanie pozwanej do sprzedaży oraz zobowiązanie powódki do kupna lokalu usługowego o nr (...), usytuowanego na parterze tj. na poziomie o budynku położonego w L. przy ul. (...), w rezydencji (...).

Zgodnie z § 5 umowy przeniesienie prawa własności miało nastąpić do dnia 30 czerwca 2011 roku po spełnieniu przez powódkę łącznie następujących warunków: -rozliczeniu ceny lokalu wynikającej z niniejszej umowy i ewentualnych aneksów do niej; -dokonaniu odbioru lokalu w trybie przewidzianym niniejszą umową, zawartą w formie aktu notarialnego, przy czym strony zgodnie oświadczyły, że wydanie lokalu kupującemu miało nastąpić niezwłocznie po podpisaniu aktu notarialnego - umowy przyrzeczonej.

Na dzień podpisania umowy cena za przedmiotowy lokal wynosiła 377.000,42 zł brutto - w tym cena lokalu wraz z udziałem w gruncie oraz cena garażu.

Strony zastrzegły w § 8 ust.7 umowy, że jeżeli sprzedający pozostaje w zwłoce z przeniesieniem własności lokalu powyżej 60 dni, kupujący pod warunkiem zapłaty ceny, może żądać od sprzedającego od tego dnia zapłaty kary umownej w wysokości 0,3% ceny za każdy tydzień zwłoki, zaś całkowita kwota kary umownej nie może przekroczyć 6% ceny.

Jeżeli sprzedający pozostawał w zwłoce z przeniesieniem własności lokalu powyżej 3 miesięcy, kupujący mógł od umowy odstąpić. Rozliczenie kwot otrzymanych od kupującego na poczet ceny miało nastąpić w terminie nie przekraczającym dwóch miesięcy od daty otrzymania przez sprzedającego od kupującego pisemnego zawiadomienia o odstąpieniu od umowy lub w terminie 30 dni od daty sprzedaży przedmiotowego lokalu innym nabywcom.

Dodatkowo strony zgodnie oświadczyły, że zapłata kar umownych miała nastąpić w ciągu 7 dni od daty otrzymania stosownego wezwania do zapłaty.

W dniu 28 kwietnia 2011 roku pozwana wystawiła powódce faktury VAT (...) na kwotę 357.700,00 zł brutto, oraz (...) na kwotę 19.300,42 zł brutto wskazaną w umowie, tj. na lokal usługowy (...) i garaż nr (...) w łącznej wysokości 377.000,42 zł z terminem płatności do 31 maja 2011 roku.

Powódka w pełni wywiązała się z obowiązków nałożonych na nią przez umowę przedwstępną sprzedaży lokalu. Powódka uiściła w całości cenę lokalu w kwocie 377.000,42 zł.

W dniu 13 maja 2011 roku pozwany przekazał powódce lokal do korzystania, w tym klucze do lokalu.

Powódka uiściła za zakup materiałów budowlanych i wyposażenia lokalu kwotę 20.724,17 zł. Natomiast koszt robocizny wyniósł 24.830,00 zł.

Jak wynika z załączonego do akt sprawy rachunku uproszczonego o numerze (...) z dnia 26 sierpnia 2011 roku i kosztorysu prac z dnia 11 lipca 2011 roku wykończenie lokalu zostało przeprowadzone przez R. S. prowadzącego działalność pod firmą (...) Firma (...) z siedzibą w L..

Koszt remontu i wykończenia przez niego przedmiotowego lokalu został wyceniony na kwotę 24.830,00 zł, które powódka uiściła gotówką.

Zgodnie z postanowieniem z dnia § 5 ust. 1 umowy z dnia 28 kwietnia 2011 roku zawarcie aktu notarialnego miało nastąpić do dnia 30 czerwca 2011 roku, wobec czego powódka zwróciła się do pozwanej w związku z przedłużającym się terminem ustalenia daty podpisania aktu notarialnego, o wskazanie w formie pisemnej ostatecznej daty przeniesienia własności lokalu zakupionego w dniu 11 maja 2011 roku.

W związku z brakiem przeniesienia własności lokalu przez pozwaną powódka złożyła w dniu 12 grudnia 2012 roku bezpośrednio siedzibie pozwanej spółki, pismo w którym odstąpiła od umowy przedwstępnej nr (...) wraz z przesądowym wezwaniem do zapłaty.

Oprócz kwot wynikających wprost z zapisów ww. umowy tj. kwoty 377.000,42 zł tytułem ceny jaką zapłaciła powódka w całości za przedmiotowy lokal, na podstawie § 8 ust. 7 umowy z zw. z § 8 ust. 10 wezwała do zapłaty kary umownej w wysokości 22.620,00 zł.

Dodatkowo, z uwagi na poniesioną przez siebie szkodę związaną z brakiem wykonania przez pozwaną umowy stosownie do art. 390 § 1 k.c. w zw. z art. 476 k.c. wezwała do zapłaty następujących kwot: 54.906,86 zł wynikającej z kosztów kredytu bankowego, które zaciągnęła kupująca w banku (...) S.A. w związku z zawarciem umowy oraz kwotę 46.034,99 zł związaną z adaptacją lokalu do swoich potrzeb tj. poniesionych nakładów finansowych na zakup materiałów budowlanych i wyposażenia, jak też samej robocizny.

Postanowieniem z dnia 14 kwietnia 2011 roku Sąd Rejonowy w Legionowie zakazał zbywania pozwanej lokali użytkowych położonych na parterze budynku mieszkalnego wielorodzinnego znajdującego się w L. przy ul. (...), w tym między innymi lokalu sprzedanego powódce umową przedwstępną z dnia 28 kwietnia 2011 roku. Ten sam Sąd wyrokiem z dnia 9 października 2012 roku nakazał pozwanej przywrócić stan poprzedni budynku w L. przy ul. (...), poprzez wykonanie murów konstrukcyjnych i ścian budynku stanowiących części wspólne, zgodnie z umową w formie aktu notarialnego z dnia 28 lipca 2010 roku, poprzez wykonanie na parterze tego budynku, w którym pozwana w miejscu dotychczasowego garażu wykonała faktycznie dwa lokale usługowe.

Powyższy stan faktyczny Sąd Rejonowy ustalił w oparciu o przedstawione dowody z dokumentów, które nie budziły wątpliwości Sądu. Sąd pierwszej instancji uwzględnił wnioski płynące z opinii biegłego dotyczące wartości prac związanych z adaptacją lokalu, a w konsekwencji poczynionych nakładów jakie dokonała powódka na rzecz spornego lokalu. Biegły w swojej opinii wskazał, że w trakcie wizji zinwentaryzował poczynione nakłady w zakresie rzeczowym oraz dokonał obmiaru poczynionych nakładów rzeczowych przez powódkę w lokalu. Sąd Rejonowy na mocy art.231 k.p.c. i art.233 k.p.c. oddalił wniosek o dopuszczenie dowodu z zeznań świadków w osobach M. B., Z. C., A. O. i M. K., jak również wyjaśnień stron postępowania z uwagi na fakt, iż zarówno same zeznania świadków jak i wyjaśnienia stron nie szczególnego nie wniosłyby do akt sprawy, a zmierzałyby jedynie do jego wydłużenia, zaś złożona dokumentacja i opinia biegłego zdaniem Sądu była w pełni wystarczająca i na tyle precyzyjna aby można było rozstrzygnąć spór między stornami.

W uzasadnieniu Sąd Rejonowy wskazał, że osiã sporu w obu postępowaniach były roszczenia powódki wynikające z tej samej czynności prawnej. Sąd Rejonowy wskazał, że powódkę z pozwanym łączyła przedwstępna umowy sprzedaży, w której nie uregulowano sposobu rozliczania w sytuacji jej rozwiązania. Sąd pierwszej instancji podniósł, że w takim przypadku do roszczenia o zwrot nakładów nie mają zastosowania przepisy art. 224-226 k.c., albowiem dotyczą one jedynie stosunków bezumownych. Wskazał, że w przedmiotowej sprawie zastosowanie znajdzie art. 405 k.c., a rozliczenie stron winno nastąpić w związku z tym, że nie doszło do wykonania umowy wzajemnej, a zatem strony winny zwrócić sobie to co świadczyły. Dodał, że żądanie powódki należałoby uznać za zasadne także z tytułu nienależnego świadczenia, bowiem zamierzony cel, tj. korzystanie z wybudowanego lokalu, nie został osiągnięty. Podkreślił, że wartość poczynionych przez powódkę nakładów została ustalona na podstawie wiarygodnej opinii biegłego. W zakresie żądania zasądzenia kwoty 53.828,37 zł Sąd Rejonowy podniósł, że w przedmiotowej sprawie mamy do czynienia z zawinionym działaniem umyślnym pozwanej, przez co możliwe było dochodzenie przez powódkę pozaumownych roszczeń, a tym samym wyłączenie umowne odpowiedzialności jest bezskuteczne. Wskazał, na możliwość dochodzenia odszkodowania przenoszącego wysokość kary umownej w sytuacji zawinionego działania umyślnego pozwanego.

Od powyższego rozstrzygnięcia apelację wywiódł pozwany zaskarżając wyrok: - w zakresie rozstrzygnięcia z pkt I, w części uwzględniającej powództwo do kwoty 27 588,63 zł wraz z odsetkami i kosztami procesu; - w zakresie rozstrzygnięcia z pkt II, w całości. Wyrokowi pozwany zarzucił:

a) naruszenie przepisów postępowania - art. 316 § 2 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. mające istotny wpływ na treść wydanego w sprawie wyroku polegające na zaniechaniu otwarcia rozprawy na nowo, celem przeprowadzenia dowodu mającego istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy, w postaci zeznań świadka P. P.;

b) naruszenie przepisów postępowania - art. 278 § 1 k.p.c. mające istotny wpływ na treść wydanego w sprawie wyroku polegające na dopuszczeniu dowodu z opinii biegłego z zakresu budownictwa na okoliczność ustalenia poczynionych przez powódkę nakładów oraz ich wartości, a który to dowód został przeprowadzony bez wysłuchania wniosków stron, co do liczby biegłych i ich wyboru oraz przed doręczeniem pozwanemu pozwu w sprawie niniejszej;

c) naruszenie przepisów postępowania - art. 328 § 2 k.p.c. mające istotny wpływ na treść wydanego w sprawie wyroku polegające na zaniechaniu wskazania w uzasadnieniu wyroku dowodów, na których się oparł oraz zaniechaniu wyjaśnienia podstawy prawnej rozstrzygnięcia;

d) naruszenie prawa materialnego - art. 405 k.c. poprzez niewłaściwe zastosowanie polegające na przyjęciu, że nakłady poczynione przez powódkę stanowiły bezpodstawne wzbogacenie mimo, że strony powiązane były stosunkiem obligacyjnym (umową przedwstępną sprzedaży); podczas gdy z ustalonego stanu faktycznego wynika, że powinien mieć zastosowanie art. 226 k.c..

e) naruszenie prawa materialnego - art. 484 § 1 k.c. poprzez jego niezastosowanie w sprawie niniejszej, co spowodowało zasądzenie od pozwanego odszkodowania na rzecz powódki, w kwocie przenoszącej wysokość kary umownej.

Pozwany wniósł o: - uchylenie zaskarżonego wyroku we wskazanej części i przekazanie Sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania, ewentualnie o zmianę zaskarżonego wyroku przez oddalenie obu powództw; - uzupełnienie postępowania dowodowego poprzez przeprowadzenie dowodu z zeznań świadka P. P. na okoliczność wykonania prac budowlanych przez powódkę oraz faktycznie poniesionych przez nią nakładów wskazując, że przeprowadzenie tego dowodu nie było możliwe, gdyż świadek zgłosił się dopiero po zamknięciu rozprawy przed Sądem pierwszej instancji; - zasądzenie kosztów postępowania z obie instancje.

W odpowiedzi na apelację powód wniósł: - o oddalenie apelacji pozwanego w całości jako bezzasadnej; - oddalenie wniosku o uzupełnienie postępowania dowodowego; - zasądzenie kosztów postępowania.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja odnosiła do dwóch połączonych spraw, które Sąd Rejonowy rozstrzygnął odpowiednio w pkt I oraz w pkt II wyroku.

Apelacja zasługuje jedynie na częściowe uwzględnienie, w zakresie pkt II wyroku Sądu pierwszej instancji.

W zakresie sprawy z pkt I wyroku Sądu Rejonowego, tj. o zasądzenie kwoty 41 072,82 zł z tytułu poczynionych nakładów na lokal, Sąd Okręgowy podziela ustalenia stanu faktycznego oraz rozważania prawne Sądu Rejonowego przyjmując je za swoje własne.

Odnosząc się do zarzutów pozwanego podnoszonych w apelacji, w pierwszej kolejności należy wskazać, iż zgodnie z treścią art. 316 §2 k.p.c. rozprawa powinna być otwarta na nowo, jeżeli istotne okoliczności ujawniły się dopiero po jej zamknięciu.

W ocenie Sądu Okręgowego, przesłuchanie świadka P. P. (byłego męża powódki), który zgłosił się do pozwanego po zamknięciu rozprawy przed Sądem pierwszej instancji, twierdząc, że ma informacje w zakresie prac budowlanych wykonywanych przez powódkę w lokalu, w świetle całokształtu okoliczności przedmiotowej sprawy, nie miało istotnego znaczenia dla wydania prawidłowego rozstrzygnięcia.

W sprawie został przeprowadzony dowód z opinii biegłego, który dokonując bezpośrednich oględzin lokalu szacował nakłady czynione przez powódkę, dlatego też dowód z zeznań świadka w tym zakresie, nie był istotny i nie mógł stanowić podstawy ponownego otwarcia rozprawy w trybie art. 316 §2 k.p.c.

Z tych samych względów Sąd Okręgowy na podstawie art. 227 k.p.c. w zw. z art. 391 §1 k.p.c. nie uwzględnił wniosku o przeprowadzenie tego dowodu w toku postępowania przed Sądem Odwoławczym.

Odnosząc się do zarzutu pozwanego względem przeprowadzonego dowodu z opinii biegłego, przede wszystkim należy wskazać, iż w ocenie Sądu Okręgowego instytucja zabezpieczenia dowodów dotyczy wszystkich środków dowodowych,

także dowodu z opinii biegłego (zob. T. Zembrzuski, [w:] Kodeks, t. I, pod red. H. Doleckiego, T. Wiśniewskiego, uwaga 3 do art. 310).

Sąd Rejonowy prawidłowo dokonał zabezpieczenia dowodu z opinii biegłego uznając, że zachodzą przesłanki określone w art. 310 k.p.c. Należy podkreślić, że w okolicznościach przedmiotowej sprawy zachodziły uzasadnione obawy, że pozwany mógł dokonać zmian w lokalu, mógł być zobowiązany do przywrócenia lokalu do stanu poprzedniego w związku z toczącą się sprawą przed Sądem Rejonowym w Legionowie (sygn. akt I C 384/10), tym bardziej, że postanowieniem z dnia 14 kwietnia 2011r. Sąd Rejonowy w Legionowie zakazał zbywania pozwanemu przedmiotowego lokalu.

Zdaniem Sądu Okręgowego brak jest podstaw do twierdzenia, jakoby przeprowadzenie tego dowodu nie odbyło się w trybie zabezpieczenia dowodu na podstawie art. 310 k.p.c. Dopuszczając zabezpieczenie dowodu, sąd wydaje postanowienie dowodowe, które w swojej treści powinno zawierać elementy z art. 236 k.p.c. W ocenie Sądu Okręgowego w niniejszej sprawie nie można również przyjąć, że pozwany nie miał możliwości wzięcia udziału w przeprowadzeniu tego dowodu. Przede wszystkim należy zauważyć, iż pozwany był prawidłowo zawiadomiony o terminie przeprowadzenia dowodu, co potwierdza m.in. fakt, iż przysłał swoich pracowników na oględziny. Ponadto nie można przyjąć, jak twierdzi pozwany, że nie wiedział co będzie przedmiotem oceny biegłego i w jakiej sprawie, albowiem postanowienie Sądu Rejonowego o dopuszczeniu dowodu z opinii biegłego (k.89) zostało mu doręczone, a z jego treści jasno wynikało kto jest powodem w sprawie oraz na jaką okoliczność dowód będzie przeprowadzony. Dodatkowo należy podnieść, iż pozwany w toku postępowania miał możliwość ustosunkowania się do treści opinii, a także złożenia wniosku o ewentualną opinię uzupełniającą lub z innego biegłego. Z tych względów w ocenie Sądu Okręgowego zarzuty pozwanego co do prawidłowości i skuteczności przeprowadzonego w sprawie dowodu z opinii biegłego nie zasługują na uwzględnienie.

W zakresie zastosowania przez Sąd Rejonowy przepisów o bezpodstawnym wzbogaceniu, przy zasądzeniu roszczenia z pkt I wyroku, należy zauważyć, że nie ma uniwersalnego, abstrakcyjnego modelu roszczenia o zwrot nakładów, który byłby możliwy do zastosowania w każdej sprawie, w której zgłoszono to roszczenie. Ze względu na odmienność zarówno stosunków stanowiących podstawę roszczenia o zwrot nakładów, jak i motywów legislacyjnych dotyczących tych uregulowań, wszelkie uogólnienia co do charakteru tego roszczenia: rzeczowego czy obligacyjnego muszą być zawodne i dlatego powinno być ono oceniane w kontekście poszczególnych instytucji prawa cywilnego, z których wynika (zob. uchwały Sądu Najwyższego z dnia 30 września 2005 r. III CZP 50/05, OSNC 2006/3/40 oraz z dnia 10 maja 2006 r. III CZP 11/06, OSNC 2007/3/38).

W sprawie o zwrot nakładów zawsze zatem należy na wstępie ustalić na podstawie jakiego stosunku prawnego czyniący nakłady posiadał nieruchomości i dokonywał nakładów. Jeżeli z właścicielem łączyła go jakaś umowa, należy określić jej charakter oraz to, czy w uzgodnieniach stron uregulowano sposób rozliczenia nakładów. Jeżeli takie uzgodnienia były, one powinny być podstawą rozliczenia nakładów, chyba że bezwzględnie obowiązujące przepisy Kodeksu Cywilnego normujące tego rodzaju umowę przewidują inne rozliczenie nakładów, wtedy te przepisy powinny mieć zastosowanie, podobnie jak w sytuacji, gdy umowa stron nie reguluje w ogóle rozliczenia nakładów. We wszystkich tych przypadkach do roszczenia o zwrot nakładów nie mają zastosowania przepisy art. 224-226 k.c. ani art. 405 k.c., a jedynie postanowienia umowy stron lub przepisy szczególne regulujące rozliczenie nakładów w danym stosunku prawnym. Natomiast jeżeli stosunek prawny, na gruncie którego dokonano nakładów, nie reguluje ich rozliczenia, wówczas, zastosowanie znajdzie art. 405 k.c., lub przepisy art. 224-226 k.c., które mają charakter szczególny wobec art. 405 k.c.

Zdaniem Sądu Okręgowego, w przedmiotowej sprawie Sąd Rejonowy słusznie zastosował przepis art. 405 k.c., albowiem umowa przedwstępna nie regulowała sposobu rozliczania nakładów na lokal, a wbrew twierdzeniom strony pozwanej doszło do ulepszenia przedmiotowego lokalu (wzbogacenia pozwanego) w zakresie w jakim wskazano w prawidłowo sporządzonej w sprawie opinii biegłego.

Zarzut naruszenia przez Sąd Rejonowy art. 328 §2 k.p.c. częściowo należy uznać za zasadny albowiem w uzasadnieniu Sądu Rejonowego, w szczególności w zakresie sprawy o zapłatę kwoty 53.828,37 zł, tj. w zakresie pkt II wyroku, winna być szerzej wyjaśniona i jasno przedstawiona podstawa zasądzenia tego roszczenia. Niemniej jednak zdaniem Sądu całokształt uzasadnienia Sądu Rejonowego dawał podstawy do instancyjnej kontroli tego rozstrzygnięcia.

W zakresie sprawy z pkt II wyroku Sądu Rejonowego, tj. o zasądzenie kwoty 53 828,37 zł z tytułu poniesionych kosztów kredytu, który powódka zaciągnęła w celu sfinansowania zakupu nieruchomości, należy wskazać, iż podstawą zasądzenia tego roszczenia przez Sąd Rejonowy było odszkodowanie za niewykonanie zobowiązania przez pozwanego (art. 471 k.c. i n.).

Przede wszystkim należy nadmienić, iż stosowanie do art. 414 k.c. przepisy o bezpodstawnym wzbogaceniu nie uchybiają przepisom o obowiązku naprawienia szkody.

Z okoliczności przedmiotowej sprawy bezspornie wynika, iż pozwany nie dotrzymał zobowiązania - określonego w przedwstępnej umowie - polegającego na przeniesieniu własności lokalu. Ponadto jak słusznie przyjął Sąd Rejonowy szkoda z tego tytułu, powstała przy umyślnej winie pozwanego, a zatem zastosowanie ma art. 473 §2 k.c., zgodnie z którym nieważne jest zastrzeżenie, iż dłużnik nie będzie odpowiedzialny za szkodę, którą może wyrządzić wierzycielowi umyślnie.

Umyślność pozwanego przejawiała się w tym, że pozwany mimo świadomości toczącego się przeciwko niemu postępowania o przywrócenie stanu poprzedniego m.in. względem przedmiotowego lokalu, a także wobec wydania przez Sąd w dniu 14 kwietnia 2011r. postanowienia o zabezpieczeniu powództwa poprzez zakaz zbywania lokalu, zawarł z powódką przedwstępną umowę sprzedaży tego lokalu, powodując powstanie szkody po stronie powódki, która zaciągając kredyt na zakup tej nieruchomości poniosła określone koszty.

W ocenie Sądu Okręgowego, pozwanego nie usprawiedliwia fakt, iż nie był on obecny na posiedzeniu Sądu w dniu 14 kwietnia 2011 r., na którym zostało wydane postanowienie o zakazie sprzedaży lokalu, albowiem jego pełnomocnik był zawiadomiony o terminie rozprawy i mimo niestawiennictwa na terminie, przy dochowaniu należytej staranności miał możliwość ustalenia przebiegu posiedzenia przed zawarciem przedwstępnej umowy z powódką w dniu 28 kwietnia 2011r. Ponadto pozwany nawet po doręczeniu przedmiotowego postanowienia w dniu 4 maja 2011r. nie podjął żadnych czynności, zmierzających do rozwiązania umowy przedwstępnej, co generowało dalsze szkody w majątku pozwanej, w związku ze spłatą zobowiązań kredytowych.

Tego rodzaju działania pozwanego, zdaniem Sądu Okręgowego noszą znamiona umyślnego działania.

Należy podkreślić, że jeśli szkoda została wyrządzona z winy umyślnej – czyli jeżeli sprawca szkody wyrządził szkodę specjalnie lub też wiedział że jego zachowanie spowoduje szkodę i zgadzał się z tym - sprawca szkody ponosi odpowiedzialność za całą szkodę którą wyrządził, nawet jeśli strony zapisały w umowie karę umowną.

Sąd Okręgowy podziela stanowisko Sądu Najwyższego wyrażone w wyroku z dnia 11 stycznia 2008 r. (sygn. akt V CSK 362/07, LEX nr 515710, OSP 2012/7-8/76), gdzie wskazano, że w razie wyrządzenia szkody umyślnie wierzyciel - mimo zastrzeżenia kary umownej wyłącznej - może domagać się skutecznie odszkodowania przenoszącego wysokość tej kary. W takim przypadku kwestia, czy kara umowna przewidziana została na wypadek niewykonania zobowiązania, czy też tylko określonych uchybień w zakresie sposobu wykonania zobowiązania, nie ma istotnego znaczenia.

Jednak przy dochodzeniu odszkodowania przewyższającego zastrzeżoną karę umowną, które sprawca wyrządził z winy umyślnej zawsze trzeba jednak pamiętać, że górną granicą należnego odszkodowania pozostaje wysokość szkody, zgodnie z generalną zasadą, że odszkodowanie nie może prowadzić do nieuzasadnionego wzbogacenia poszkodowanego.

W przedmiotowej sprawie roszczenie powódki o zapłatę kwoty 53 828,37 zł co do poniesionych dodatkowych kosztów w związku z umową kredytową na zakup przedmiotowego lokalu, należy uznać za uzasadnione.

Jednak należy zauważyć, że mimo, iż pozwany wypłacił powódce karę umowną w wysokości 22 620,00 zł, Sąd Rejonowy nie uwzględnił tej wypłaty przy zasądzeniu żądanej przez powódkę kwoty 53 828,37 zł, co zdaniem Sądu Okręgowego powoduje nieuzasadnione wzbogacenie się powódki w tym zakresie.

Dlatego też Sąd Okręgowy, mając powyższe na względzie, na podstawie art. 386 §1 k.p.c. zmienił pkt II wyroku w ten sposób, że obniżył zasądzoną tam kwotę 53 828,37 zł do kwoty 31 208,37 zł (53 828,37 zł – 22 620,00 zł) i na podstawie art. 100 k.p.c. w zw. z art. 108 §1 k.p.c. ustalił, że pozwanego obciążają koszty procesu w 58 %, a powódkę w 42 % pozostawiając ich szczegółowe wyliczenie referendarzowi sądowemu.

W pozostałym zakresie apelację należało oddalić na podstawie art. 385 k.p.c.

O kosztach postępowania przed sądem II instancji orzeczono na podstawie art. 100 k.p.c. w zw. z art. 108 §1 k.p.c. Z uwagi na fakt, iż apelacja okazała się zasadna jedynie częściowo, co do pkt II wyroku Sądu Rejonowego, należało ustalić, że koszty postępowania apelacyjnego w zakresie pkt I wyroku Sądu Rejonowego w całości obciążają pozwanego, a w zakresie pkt II wyroku Sądu Rejonowego koszty postępowania apelacyjnego obciążają pozwanego w 58 %, a powódkę w 42 %. Szczegółowe wyliczenie kosztów pozostawiono referendarzowi sądowemu.