

Sygn. akt II Ca 736/12

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 21 lutego 2013 roku

Sąd Okręgowy w Legnicy II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSO Sylwia Kornatowicz (sprawozdawca)
Sędziowie:	SO Jolanta Pratkowiecka SO Elżbieta Hallada
Protokolant:	st. sekr. sąd. Roksana Babiarczyk

po rozpoznaniu w dniu 21 lutego 2013 roku w Legnicy

na rozprawie

sprawy z powództwa R. W. i K. S.

przeciwko pozwanemu S. K. (1)

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Rejonowego w Głogowie

z dnia 22 sierpnia 2012 roku

sygn. akt I C 433/10

**I. oddala apelację;**

**II. zasądza od pozwanego na rzecz każdego z powodów kwotę 600 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.**

**Sygn. akt II Ca 736/12**

## UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 22.08.2012 r. w sprawie sygn. akt I C 433/10 Sąd Rejonowy w Głogowie zasądził od pozwanego S. K. (2) na rzecz powodów K. S. i R. W. kwoty po 17.500 zł z ustawowymi odsetkami od 1.10.2009 r. oraz zwrotem kosztów procesu. Sąd ustalił, że w grudniu 2008 roku i w maju 2009 roku powodowie i pozwany zawarli umowę przedwstępną sprzedaży nieruchomości położonej w K. za cenę 230.000 zł, na poczet której powodowie przekazali tytułem zadatku kwotę 23.000 zł, a następnie - w maju i czerwcu 2009 roku - dalszą sumę 35.000 zł jako zaliczkę. Strony postanowiły

w umowie, że nabywcy mogą przed ostateczną sprzedażą przystąpić do remontu domu, w ramach czego powodowie rozebrali dwa piece, których części pozostawili w osobnym pomieszczeniu celem ponownego złożenia, a ponadto dokonali rozbiórki starego drewnianego ogrodzenia, przy czym cegła klinkierowa z bramy wjazdowej nie nadaje się do ponownego użycia. Umowa przyrzeczona miała być zawarta do 3.07.2009 r., jednakże do tej daty R. W. nie uzyskał jako cudzoziemiec zezwolenia na nabycie nieruchomości w Polsce, a stosowny wniosek złożył 30.06.2009 r. Ponadto do umówionej daty sprzedaży nie zostały wykreślone hipoteki obciążające nieruchomość – nastąpiło to 22.09.2009 r. W dniu 16.07.2009 r. pełnomocnik pozwanego J. K. złożyła powodom oświadczenie o odstąpieniu od umowy przedwstępnej, jednakże po tej dacie strony prowadziły jeszcze rozmowy na temat sprzedaży nieruchomości. Powodowie zamieszkiwali tam do końca sierpnia 2009 roku, po czym opuścili nieruchomość na wezwanie J. K., żądając następnie zwrotu zaliczki. R. W. był w nieruchomości zameldowany w okresie od 15.12.2008 r. do 15.12.2009 r.

W sprawie istniał spór co do charakteru otrzymanej przez pozwanego kwoty 35.000 zł, jako że S. K. (2) zarzucał, że był to zadatek, podobnie jak uiszczona wcześniej suma 23.000 zł (art.394§1 k.c.), dlatego podlega zatrzymaniu. Sąd Rejonowy uznał, że kwoty te miały różny charakter prawny, co wynikało z woli samych stron, potwierdzonej treścią przedwstępnej umowy notarialnej, pokwitowań wpłat oraz pisma J. K. do powodów, a także treścią jej zeznań w charakterze świadka. Ponieważ strony umówiły się na zwrot zaliczki w kwocie 35.000 zł na wypadek niezawarcia umowy sprzedaży, a powodowie mieli nabyć nieruchomość w udziałach po 1/2, to zdaniem Sądu Rejonowego zasadne jest ich roszczenie o zasądzenie łącznej kwoty zaliczki, jednakże nie solidarnie, lecz podzielonej po połowie dla każdego z powodów.

Sąd I instancji nie uwzględnił podniesionego przez S. K. (2) zarzutu potrącenia na kwoty: a/ 41.100 zł, czyli po 20.550 zł od każdego z powodów tytułem odszkodowania za zniszczone piece i ogrodzenie, b/ 16.250 zł, tj. po 8.125 zł jako wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z nieruchomości w okresie od 11.11.2008 r. do 15.09.2009 r. Sąd uznał, że przy rozbiórce pieców i ogrodzenia powodowie nie działali bezprawnie, albowiem umowa zapewniała im możliwość dokonywania remontów, ponadto pełnomocnik pozwanego widział te działania na nieruchomości i nie kwestionował ich. Powodowie mieli zatem odpowiednie umocowanie, zaś pozwany nie udowodnił przesłanek odpowiedzialności odszkodowawczej powodów (art.415 k.c.), w tym poniesienia szkody. Do zamknięcia rozprawy S. K. (2) nie zmodyfikował zarzutu potrącenia, toteż Sąd poprzestał na ocenie działań powodów wyłącznie w zakresie pieców i ogrodzenia, nie odnosząc się do innych ewentualnych szkód, powstałych na skutek wadliwego zdaniem pozwanego remontu. Odnośnie żądanego wynagrodzenia za korzystanie z nieruchomości Sąd Rejonowy stwierdził, że K. S. i R. W. posiadali rzecz na podstawie umowy przedwstępnej, pozostając w dobrej wierze (art.224§1 k.c.), toteż ich korzystanie nie było bezumowne i pozwany nie może żądać za nie zapłaty.

S. K. (2) nie zgodził się z wyrokiem i zaskarżył go w całości apelacją, podnosząc zarzuty: błędów w ustaleniach faktycznych sprawy w zakresie charakteru kwoty 35.000 zł i skutków prac remontowych powodów; nierozpoznania istoty sprawy w odniesieniu do rozmiaru szkody pozwanego; naruszenia prawa procesowego (art.227, 236, 258 i 321§1 k.p.c.) co do przeprowadzenia postępowania dowodowego i oceny jego wyników, a także treści wyroku; obrazy art.394§1 k.c. w zakresie kwoty zadatku; pozbawienia pozwanego możliwości obrony praw poprzez spóźnione doręczenie mu pisma biegłego z 26.07.2012 r. W uzasadnieniu zarzutów skarżący podniósł, że przeprowadzone dotąd, choć niepełne, postępowanie dowodowe wykazało zasadność zarzutu potrącenia w zakresie szkody wyrządzonej wadliwym remontem, a poza tym Sąd Rejonowy uniemożliwił pozwanemu kontynuowanie dowodzenia w tej materii, opierając rozstrzygnięcie na wymagającej skorygowania i uzupełnienia opinii biegłego sądowego. Ponadto zdaniem skarżącego powodowie korzystali z nieruchomości w zakresie przekraczającym przyznane im umową uprawnienia, zamieszkując w niej i prowadząc działalność gospodarczą, co uzasadnia potrącenie również kwoty 16.250 zł. S. K. (2) podniósł, że do zawarcia umowy przyrzeczonej nie doszło z przyczyn leżących po stronie powodów, toteż uiszczony przez nich zadatek w kwocie 35.000 zł uległ przypadkowi na rzecz sprzedającego, a zatem nie powinien być zasądzony. W oparciu o takie zarzuty i argumenty pozwany wnosił o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa, a ponadto wniósł o dołączenie do akt wokandy z posiedzenia odbytego przed Sądem Rejonowym w dniu 22.08.2012 r. dla ustalenia osób wezwanych w tym dniu na rozprawę w niniejszej sprawie.

### **Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

Apelacja nie podlega uwzględnieniu.

Przed wszystkim należy stwierdzić, że Sąd Rejonowy poczynił w tej sprawie poprawne ustalenia faktyczne, mające - na skutek prawidłowego rozumowania - uzasadnienie w zebranych dowodach. Dowody te Sąd I instancji poddał bardzo wnikliwej analizie, którą Sąd odwoławczy aprobuje, a dokonane w oparciu o nie ustalenia czyni podstawą swojego rozstrzygnięcia.

Jak najbardziej trafna jest argumentacja Sądu Rejonowego, odnosząca się do charakteru zapłaconej przez powodów pozwanemu kwoty 35.000 zł. Argumentacja ta jest przy tym tak wyczerpująca, że nie wymaga uzupełniania, a tym bardziej powtarzania. Z analizowanych przez Sąd dowodów wynika w sposób pewny, że strony umowy przedwstępnej sumę 23.000 zł traktowały jako zadatek zabezpieczający przyrzeczoną sprzedaż, natomiast kwotę 35.000 zł – wyłącznie jako zaliczkę na poczet ceny, podlegającą zwrotowi w razie niedojścia ostatecznej transakcji do skutku. Najbardziej dobitnym tego potwierdzeniem są: pokwitowanie z 15.06.2009 r., w którym wprost przewidziano zwrot 30.000 zł (5.000 zł już wcześniej strony nazwały w pokwitowaniu zaliczką) oraz pismo pełnomocnika pozwanego do powodów z dnia 16.07.2009 r., w którym J. K. oświadczyła, że zatrzymuje zadatek w wysokości 23.000 zł, nie obejmując tym dalszej sumy 35.000 zł. Ponieważ kwota ta nie była zadatkiem, nie mają w tym miejscu znaczenia przyczyny niezawarcia umowy przyrzeczonej. Rozstrzygnięcie Sądu Rejonowego w zakresie żądania pozwu jest zatem trafne, zaś zasądzenie żądanej kwoty w częściach, zamiast solidarnie, nie jest wyjściem poza żądanie – ani co do jego zakresu, ani podstawy faktycznej.

Prawidłowa była też decyzja Sądu I instancji o nieuwzględnieniu zarzutu potrącenia. Przed wszystkim zgodzić należy się z argumentem tego Sądu, że pozwany w trakcie całego procesu nie zmodyfikował podniesionego na wstępie zarzutu – ani kwotowo, ani przedmiotowo. Zakres zarzutu pozostał niezmienny, pomimo wniosków wysuwanych przez pozwanego po opinii biegłego sądowego, z której miałyby wynikać, że remont nieruchomości skarżącego pozwani przeprowadzili wadliwie w zakresie wymiany stolarki okiennej i drzwiowej oraz wykopu rowu wzdłuż tylnej ściany budynku. S. K. (2) był od początku reprezentowany przez adwokata, toteż Sąd nie miał obowiązku udzielać mu wskazówek co do czynności procesowych. Skoro zaś pozwany nie zmienił zakresu zarzutu potrącenia i pozostał przy objęciu nim odszkodowania za rozebranie pieców i ogrodzenia, to Sąd Rejonowy słusznie poprzestał na ocenie zarzutu w tym tylko zakresie. W tej sytuacji zbędne było kontynuowanie postępowania dowodowego na okoliczności innych szkód niż mające mieć związek z piecami oraz płotem, dlatego w tym zakresie Sąd I instancji nie naruszył prawa procesowego i nie pozbawił pozwanego możliwości obrony. Doręczone z opóźnieniem pismo biegłego z 26.07.2012 r. nie dotyczyło pieców i ogrodzenia, podobnie ocena techniczna I. M., co do której wnioski dowodowe o przesłuchanie w charakterze świadka został przez Sąd Rejonowy słusznie oddalony, tak jak i inne wnioski dowodowe zawarte w piśmie pozwanego z 5.06.2012 r., dotyczące konstrukcji budynku, instalacji elektrycznej i kanalizacji. Nie było też w tej sytuacji potrzeby przesłuchania biegłych na rozprawie poprzedzającej wydanie wyroku, a zatem nie jest istotne ustalenie, czy biegli zostali wezwani na to posiedzenie i dlaczego nie zostały wówczas przeprowadzone czynności z ich udziałem.

Trafne jest stanowisko Sądu Rejonowego, że zebrane w sprawie dowody i dokonane w ich świetle ustalenia nie dają podstawy do przyjęcia odpowiedzialności odszkodowawczej powodów za rozebranie pieców i ogrodzenia. Powodowie oczywiście nie działali bezprawnie, skoro mieli umocowanie umowne i aprobatę ze strony pozwanego. Jak wynika z opinii biegłego, rozbiórka nastąpiła prawidłowo, zaś dalsze związane z piecami i ogrodzeniem czynności nie mogły być kontynuowane wobec niezawarcia przez strony umowy przyrzeczonej. Zauważyć w tym miejscu należy, że przyczyny braku tej umowy leżą po obu stronach: R. W. nie uzyskał na czas zezwolenia na nabycie nieruchomości jako cudzoziemiec, natomiast pozwany nie doprowadził w terminie do zwolnienia nieruchomości z obciążenia hipotecznego, mimo podjęcia takiego zobowiązania w § 3. umowy przedwstępnej. Prace w zakresie pieców i ogrodzenia pozostały zatem niezakończone, nie stanowi to jednak szkody wyrządzonej pozwanemu z winy powodów.

Za chybiony należy uznać argument, jakoby powodowie korzystali z nieruchomości z przekroczeniem wynikających z umowy uprawnień. Umowa zezwalała powodom na dokonywanie remontów, pełnomocnik pozwanego nie kwestionował wykonywanych w tym zakresie prac, R. W. był w nieruchomości zameldowany, co wymagało zgody pozwanego, który aprobował też zamieszkiwanie tam K. S.. Jednocześnie nie ma w sprawie dowodu potwierdzającego, że powodowie prowadzili na nieruchomości działalność gospodarczą. W takim stanie rzeczy zarzut potrącenia w przedmiocie wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości jest oczywiście nietrafny.

W wyniku przedstawionych rozważań Sąd Okręgowy uznał apelację pozwanego za pozbawioną uzasadnionych podstaw, co skutkuje jej oddaleniem na mocy art.385 k.p.c.

Orzeczenie o kosztach instancji odwoławczej zapadło na podstawie art.98§1 k.p.c. w zw. z art.391§1 k.p.c. oraz §6 pkt 5 i §12 ust.1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 28.09.2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych. Roszczenia powodów oparte były na tej same podstawie faktycznej i prawnej, co uzasadnia przyznanie ich wspólnemu pełnomocnikowi jednego wynagrodzenia, podzielonego co do kwoty między oboje mandatów.