

Sygn. akt VI ACa 1250/16

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

**Dnia 12 marca 2018 r.**

**Sąd Apelacyjny w Warszawie VI Wydział Cywilny**

**w składzie:**

Przewodniczący – Sędzia SA Krzysztof Tucharz

Sędzia SA Agata Wolkenberg

Sędzia SA Agata Zając (spr.)

Protokolant: stażysta Martyna Arcon

po rozpoznaniu w dniu 26 lutego 2018 r. w Warszawie na rozprawie

sprawy z powództwa A. L.

przeciwko A. K.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Okręgowego Warszawa – Praga w Warszawie

z dnia 1 kwietnia 2016 r., sygn. akt III C 911/13

I. zmienia zaskarżony wyrok częściowo:

1. w punkcie drugim w ten sposób, że oddała powództwo co do kwoty 246 053 zł (dwieście czterdzieści sześć tysięcy pięćdziesiąt trzy złote) wraz z odsetkami od tej kwoty;
2. w punkcie trzecim w ten sposób, że zasądza od A. L. na rzecz A. K. kwotę 9 217 zł (dziewięć tysięcy dwieście siedemnaście) tytułem zwrotu kosztów procesu,
3. w punkcie czwartym w ten sposób, że nakazuje pobranie od A. L. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego (...) w kwotę 577,32 zł (pięćset siedemdziesiąt siedem złotych trzydzieści dwa grosze) tytułem wydatków;

II. oddała apelację w pozostałym zakresie;

III. zasądza od A. L. na rzecz A. K. kwotę 21 214 zł (dwadzieścia jeden tysięcy dwieście czternaście złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Sygn. akt VI ACa 1250/16

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 1 lipca 2013 r. A. L. wniósł o zasądzenie od pozwanego A. K. kwoty 418 193,87 zł, na którą składają się:

- 24 000 zł z odsetkami od 1 marca 2012 r. tytułem zwrotu zaliczek na poczet ceny zakupu nieruchomości w W. ul. (...) działka nr (...) z związku z umową przedwstępną zawartą w formie aktu notarialnego w dniu 14 września 2010 r.,

- 2714 zł z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu tytułem poniesionych kosztów notarialnych związanych z zawarciem umowy przedwstępnej i zmiany tej umowy – art. 471 k.c. wobec nie zawarcia umowy przyrzeczonej,

- 391 479,87 zł z odsetkami od 1 marca 2012 r. jako zwrotu równowartości poniesionych przez powoda nakładów na budowę domu mieszkalnego usadowionego na działce pozwanego, zwiększających wartość nieruchomości, zrealizowaną za zgodą pozwanego, na podstawie § 6 umowy przedwstępnej z 14 września 2010 r. oraz art. 405 i 410 k.c.

Pozwany wniósł o oddalenie powództwa podnosząc, że to powód nie wykonał umowy przedwstępnej, gdyż nie wpłacił ceny nabycia nieruchomości, powód realizował inwestycję z naruszeniem prawa budowlanego i niezgodnie z dokumentacją projektową, ponadto z otrzymanych zaliczek pozwany zwrócił powodowi kwotę 10 000 zł, a kwota 4200 zł wpłacona 29 sierpnia 2011 r. stanowiła zadek.

Wyrokiem z dnia 1 kwietnia 2016 r. Sąd Okręgowy Warszawa-Praga w Warszawie zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 270.053 zł z ustawowymi odsetkami za zwłokę od dnia 23 marca 2012 roku do dnia zapłaty, w pozostałej części powództwo oddalił, zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 16.716,34 zł tytułem stosunkowego rozdzielenia kosztów procesu oraz nakazał pobranie od pozwanego na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego (...) w W.kwoty 577,32 zł tytułem wydatków.

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:

Powód i pozwany znali się od 2008 roku, byli pasjonatami jazdy na quadach, po wspólnych startach w zawodach zaprzyjaźnili się. Pozwany jest właścicielem nieruchomości oznaczonej numerem działki (...) o powierzchni 1853 m<sup>(2)</sup>, położonej przy ul. (...) w Dzielnicy B., dla której Sąd Rejonowy (...) w W. prowadzi księgę wieczystą (...), w 2003 roku uzyskał pozwolenie na budowę budynku mieszkalnego na tej działce, zmieniane wielokrotnie, w 2003 roku z własnych środków wybudował fundamenty budynku, a w 2007 ogrodzenie działki. Bardzo bliskie relacje między stronami ułatwiły zawarcie porozumienia, na mocy którego pozwany zezwolił powodowi na bezpłatne korzystanie z nieruchomości i wybudowanie na istniejących fundamentach budynku mieszkalnego z garażem, by w przyszłości przenieść na powoda własność nieruchomości. W wykonaniu tego porozumienia powód i pozwany zawarli 14 września 2010 roku przed notariuszem A. D. w Z. przedwstępną umowę sprzedaży nieruchomości oznaczonej numerem działki (...), położonej przy ul. (...), na podstawie której pozwany zobowiązał się sprzedać powodowi nieruchomość za cenę 645.000 zł, przy czym przyrzeczona umowa sprzedaży miała być zawarta po dokonaniu przez powoda zapłaty całej ceny sprzedaży na wskazany rachunek bankowy pozwanego w nieprzekraczalnym terminie jednego dnia po dokonaniu zapłaty całej ceny sprzedaży, jednak nie później niż do dnia 28 lutego 2011 roku. Pozwany wyraził zgodę i upoważnił powoda do dysponowania nieruchomością w celu kontynuowania budowy budynku mieszkalnego, występowania i uzyskania decyzji zezwalających na budowę innych budynków na działce nr (...), na podejmowanie przez powoda wszelkich czynności faktycznych i prawnych związanych z doprowadzeniem mediów do nieruchomości – energii elektrycznej, ciepła, wody i gazu. Strony postanowiły, że w razie niewykonania umowy przez powoda pozwany może bez wyznaczenia terminu dodatkowego od umowy odstąpić, zaś powód zrzeka się wobec pozwanego wszelkich roszczeń z tytułu nakładów, które poniesie w celu realizacji inwestycji budowlanych, a w razie niewykonania umowy przez pozwanego powód może bez wyznaczenia terminu dodatkowego od tej umowy odstąpić i żądać od pozwanego zwrotu kwoty odpowiadającej wartości nakładów, które poniósł w celu realizacji inwestycji budowlanych, a pozwany zobowiązał się do zapłaty tej kwoty pod warunkiem, że inwestycje prowadzone będą zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa i zgodnie ze sztuką budowlaną. Pozwany zrzekł się wobec powoda wszelkich roszczeń o przywrócenie nieruchomości do stanu poprzedniego, to jest do stanu sprzed rozpoczęcia inwestycji budowlanych.

Koszty sporządzenia aktu notarialnego w łącznej kwocie 2.468 zł poniósł powód. Na wniosek powoda, który nie dysponował pieniędzmi na zakup nieruchomości i za zgodą pozwanego strony zmieniły umowę w formie aktu

notarialnego zawarła 25 lutego 2011 roku umowę przedwstępną w § 3 w ten sposób, że przyrzeczona umowa sprzedaży zostanie zawarta w nieprzekraczalnym terminie jednego dnia po dokonaniu przez powoda zapłaty całej ceny sprzedaży na rzecz pozwanego, jednak nie później niż do dnia 31 marca 2011 roku. Koszty sporządzenia aktu w łącznej kwocie 123 zł poniósł powód.

Ponownie na wniosek powoda za zgodą pozwanego strony dokonały zmiany przedwstępnej umowy sprzedaży umową zawartą 31 marca 2011 roku w formie aktu notarialnego, w której § 3 umowy przedwstępnej nadały nowe brzmienie: „przyrzeczona umowa sprzedaży zawarta zostanie po dokonaniu przez powoda zapłaty całej ceny sprzedaży na rzecz pozwanego w nieprzekraczalnym terminie siedmiu dni roboczych po dokonaniu zapłaty całej ceny sprzedaży, jednak nie później niż do dnia 30 września 2011 roku” oraz „stosownie do przepisów ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku – Prawo budowlane (tekst jedn. Dz. U. z 2006 roku nr 156, poz. 1118 ze zm.) wyraża zgodę powodowi na kontynuowanie inwestycji polegającej na budowie budynku mieszkalnego”. Koszty sporządzenia aktu notarialnego w łącznej kwocie 123,00 PLN poniósł powód.

W dniu 27 września 2010 roku zatrudniony przez powoda kierownik budowy B. Z. rozpoczął prace budowlane wykonywane systemem gospodarczym przy budowie budynku mieszkalnego poczynając od wykonania 29 września 2010 roku nowych izolacji poziomych na istniejących ścianach fundamentowych. Na koszt i zlecenie powoda i na podstawie zatwierdzonego 5 października 2010 roku projektu zamiennego do 4 maja 2011 roku trwały roboty budowlane, zakończone deskowaniem i pokryciem papą polaci dachowych, a także wykonaniem ścianek działowych na poddaszu. Powód na istniejące fundamenty naniósł murowany, parterowy, niepodpiwniczony budynek mieszkalny jednorodzinny z poddaszem użytkowym w stanie surowym otwartym z dachem z pełnym odeskowaniem, pokrytym jednokrotnie papą asfaltową, do którego dobudował murowany budynek garażowo-gospodarczy o jednej kondygnacji bez podpiwniczenia, ze stropem żelbetowym wylewanym, bez ścian strychu i bez dachu. Pozwany oglądał budowę budynku mieszkalnego na swoim gruncie każdego tygodnia, nie zgłaszał żadnych zastrzeżeń co do jakości budowy. Powód prowadził wspólnie z I. C. działalność gospodarczą w formie spółki cywilnej – sprzedaż zabawek – dla płynności tej działalności powód był w posiadaniu środków finansowych na swoim koncie bankowym, nie były one przeznaczone na zakup nieruchomości.

Powód wpłacił pozwanemu części ceny w kwotach: 5.000 zł bez daty na poczet aktu notarialnego nr (...) z 14 września 2010 roku, 15.000 zł w dniu 30 czerwca 2011 roku jako zaliczkę na poczet aktu notarialnego nr (...) z 31 marca 2011 roku i 4.200 zł w dniu 29 sierpnia 2011 roku jako zadatek na poczet aktu notarialnego nr (...) z 31 marca 2011 roku.

W dniu 30 września 2011 roku strony stały się w kancelarii notarialnej w celu zawarcia umowy przyrzeczonej. Powód nie dokonał przelewu na rachunek bankowy pozwanego omówionej ceny sprzedaży za nieruchomość, choć na jego rachunku bankowym w Banku (...) znajdowały się środki w kwocie ponad 700.000 zł. Pozwany nie wyrażał zgody na finansowanie zakupu przez powoda z kredytu bankowego, którego udzielenie powodowi (...) Bank wstępnie 21 września 2011 roku pozytywnie zaopiniował decyzją numer (...), ale powód nie dysponował środkami z tego kredytu. Pomiędzy stronami doszło do zerwania więzi przyjaźni, nie było już wcześniejszego zaufania, tego samego dnia w kancelarii notarialnej złożyli oświadczenia z podpisami poświadczonymi przez notariusza o odstąpieniu od umowy przedwstępnej zawartej 14 września 2010 roku ze względu na brak 30 września 2011 roku o godz. 11:00 na rachunku pozwanego kwoty 645.000 zł.

Po odstąpieniu od umowy 30 września 2011 roku pozwany zamknął powodowi dostęp do nieruchomości, powód nie kontynuował ani robót budowlanych, ani nie mógł zabezpieczyć budynku przez warunkami atmosferycznymi.

W dniu 5 grudnia 2011 roku strony zawarły umowę przedwstępną sprzedaży nieruchomości w formie pisemnej, w której ustaliły, że pozwany sprzeda powodowi nieruchomość oznaczoną jako działka numer (...) o powierzchni 1853 m<sup>(2)</sup> za cenę 700.000,00 PLN, przy czym pozwany oświadczył, że tytułem zaliczki otrzymał już kwotę 24.000,00 PLN, co kwituje, a reszta ceny 676.000,00 PLN zostanie zapłacona w ten sposób, że kwota 46.000,00 PLN zostanie zapłacona przelewem w dniu podpisania umowy przyrzeczonej, kwota 630.000,00 PLN zostanie zapłacona w terminie 14 dni od daty zawarcia umowy przyrzeczonej, a środki na zapłatę będą pochodziły z kredytu bankowego. W razie braku

porozumienia w sprawie umowy przyrzeczonej strony postanowiły o unieważnieniu umowy przedwstępnej. Powód uzyskał od (...) Bank ofertę numer (...) zawarcia umowy kredytu hipotecznego w łącznej kwocie 1.077.817,91 zł w dniu 15 grudnia 2011 roku. Pozwany nie miał zaufania do powoda ani do oferty kredytu hipotecznego, nie wyraził zgody na przyjęcie zapłaty za sprzedaż na rachunek bankowy w terminie 14 dni po zawarciu umowy przyrzeczonej ze środków pochodzących z kredytu hipotecznego, domagał się zapłaty 700.000 zł przed sporządzeniem umowy przez notariusza na rachunek depozytowy pełnomocnika powoda, na co nie wyraził zgody bank. Strony miały zawrzeć dodatkową umowę depozytową w formie aneksu, co okazało się niemożliwe do wykonania. Pozwany nie został zawiadomiony o miejscu i terminie zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości, do zawarcia umowy sprzedaży nie doszło. Obecna rynkowa wartość nieruchomości z naniesieniami dokonanymi przez powoda wynosi 792.085 zł, w tym wartość nakładów dokonanych przez powoda to kwota 246.053 zł, a wartość nakładów pozwanego stanowi kwotę 133.806 zł. Powód wezwał pozwanego do zapłaty kwoty 415.479,87 zł w terminie 7 dni od otrzymania wezwania, które pozwany otrzymał 15 marca 2012 roku.

Dokonując powyższych ustaleń Sąd Okręgowy oparł się na załączonych do akt dokumentach, które uznał za wiarygodne.

Sąd Okręgowy nie dał wiary zeznaniom powoda co do tego, że powód za zgodą pozwanego zarabiał na obrocie zgromadzonymi na swoim rachunku bankowym środkami i nie zawierał celowo umowy przyrzeczonej uznając te zeznania za sprzeczne z doświadczeniem życiowym. Rozsądnie myślący człowiek nie buduje na cudzym gruncie czegokolwiek, a tym bardziej kosztownego, dużego domu mieszkalnego, nie kupując gruntu pod budynkiem, a mając na to zgromadzone środki, tylko dlatego, że na obrocie tymi środkami można było zarobić 20.000 zł miesięcznie. Zdaniem Sądu Okręgowego powód nie mógł dysponować posiadanymi środkami na cele zakupu nieruchomości, gdyż środki te były przeznaczone na prowadzenie wspólnie z I. C. działalności gospodarczej. Ponadto zaświadczenie o stanie środków na rachunkach bankowych powoda nie dowodzi jak długo powód te środki posiadał na koncie i jakie uzyskiwał z tego tytułu korzyści. Sąd Okręgowy podkreślił, że powód dopiero w końcu września 2011 r. otrzymał ofertę udzielenia kredytu przez bank z warunkami ewentualnej umowy, a więc bezspornie 21 września 2011 r. powód rozpoczął starania o uzyskanie kredytu hipotecznego na zakup nieruchomości, a warunkiem uzyskania kredytu była weryfikacja działalności gospodarczej powoda oraz złożenie wyciągu z rachunku bankowego zawierającego wpływy za ostatnie 3 miesiące i zobowiązania firmowe. Zdaniem Sądu Okręgowego, gdyby istotnie powód dysponował wystarczającymi do zakupu pieniędzmi, to nie było żadnych przeszkód zawarcia umowy kupna-sprzedaży, a nie umowy przedwstępnej. Niezrozumiałe jest też zdaniem sądu zmienianie przez powoda terminów wykonania umowy przedwstępnej, skoro posiadał pieniądze i w każdej chwili mógł zapłacić uzgodnioną cenę. Sąd Okręgowy uznał, że we wrześniu 2011 r. powód nie miał gotówki, która była uzgodnioną między stronami formą płatności i dlatego rozpoczął starania o uzyskanie kredytu hipotecznego. Sąd Okręgowy nie dał wiary powodowi co do rzekomej groźby ustanowienia na rzecz wierzyciela pozwanego hipoteki, o czym miał się dowiedzieć 28 września 2011 r. wskazując, że powód nie dowiódł rzekomego zabezpieczenia spłaty pożyczki wpisem roszczenia do księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości pozwanego, a ponadto pozwany spodziewał się otrzymania od powoda najpóźniej 30 września 2011 r. gotówki i nie było potrzeby zaciągania „lichwiarskich pożyczek”. Za wiarygodne Sąd Okręgowy uznał zeznania pozwanego, że powód sam zaproponował pozwanemu wyższą cenę sprzedaży w zamian za zgodę na przedłużenie terminu zawarcia umowy sprzedaży. Sąd Okręgowy nie dał wiary zeznaniom powoda ani zeznaniom świadka I. C. co do domagania się przez pozwanego wyższej ceny sprzedaży z powodu konieczności zwrotu lichwiarskiej pożyczki wskazując, że świadek jest współnikiem powoda, łączą ich wspólne decyzje finansowe, dlatego świadek zeznawał na korzyść powoda, zgodnie z interesem własnym i powoda. Sąd Okręgowy uznał, że przedłożony przez powoda dokument nie stanowi dowodu zawarcia umowy kredytu hipotecznego w dniu 15 grudnia 2011 r., gdyż powód złożył umowę podpisaną tylko przez siebie, która nie wymienia osoby upoważnionej do reprezentowania banku, a kredyt przekraczałby milion złotych, umowy nie podpisał pełnomocnik (...) Bank, zaś na ostatniej stronie za nie będącego stroną umowy (...) Bank S.A. podpisał się J. G. raz jako S. B., a dwukrotnie jako Dyrektor Oddziału (...) Bank. Sąd Okręgowy dał wiarę zeznaniom stron co do negocjacji prowadzonych przez powoda z bankiem w sprawie kredytu hipotecznego oraz złożonym przez powoda: decyzji numer (...) i ofercie banku numer (...) uznając je za

dowód negocjacji powoda z bankiem co do kredytu hipotecznego na finansowanie zakupu od pozwanego działki oraz finansowanie budowy budynku mieszkalnego na tej działce.

Wartość nakładów jakie powód poczynił na nieruchomości pozwanego Sąd Okręgowy ustalił w oparciu o opinię biegłego D. F., uznając tę opinię za prawidłową i zgodną z postanowieniem sądu.

Sąd Okręgowy oddalił wniosek pozwanego o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego z zakresu budownictwa na okoliczność braku zgodności budowy z projektem budowlanym i sztuką budowlaną uznając, że dowód ten nie był przydatny do rozstrzygnięcia, gdyż pozwany zezwolił powodowi na wykonywanie robót budowlanych, nie zgłaszał żadnych zastrzeżeń do zgodności tych robót z projektem budowlanym, nie wskazywał na jakiekolwiek wady, także w toku niniejszego procesu, nie podnosił braku wzbogacenia kosztem powoda wkrótce po uniemożliwieniu powodowi wykonywania dalszych prac i usunięciu powoda z nieruchomości. Z tych samych przyczyn Sąd oddalił wniosek powoda o dopuszczenie dowodu z zeznań świadka B. Z. na okoliczność prawidłowości budowy w świetle Prawa budowlanego. Sąd oddalił wniosek pozwanego o dopuszczenie dowodu z zeznań świadków: Z. B., S. D. i M. W. na okoliczność faktycznych kosztów poniesionych przez powoda przy wznoszeniu budynku na nieruchomości pozwanego, zakresu prac wykonanych na zlecenie powoda, za które zapłacił pozwany, gdyż okoliczności te nie miały znaczenia dla rozstrzygnięcia, ponadto faktyczne koszty budowy nie są okolicznościami, które dowodzić można zeznaniami świadków, zaś w sprawie istotne znaczenie miała aktualna wartość rynkowa nakładów rozumianych jako wzrost wartości nieruchomości na skutek wykonanych robót budowlanych, a nie otrzymywane przez świadków wynagrodzenie od powoda za roboty.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Okręgowy uznał, że powództwo zasługuje na uwzględnienie.

Zdaniem Sądu Okręgowego w umowie przedwstępnej z 14 września 2010 r., która była umową ważną, strony zastrzegły dla każdej z nich prawo odstąpienia oznaczone co do terminu pojęciem „w razie niewykonania niniejszej umowy przyrzeczonej”, co należy rozumieć jako „w razie nie zawarcia umowy przyrzeczonej w wyznaczonym umową przedwstępną terminie”. Zdaniem Sądu Okręgowego strony ustalając, że umowa przyrzeczona powinna być zawarta do 30 września 2011 r., mogły skutecznie wspólnie do 30 września 2011 r. złożyć oświadczenia o odstąpieniu od umowy przedwstępnej z 14 września 2010 roku wykonując umowne prawo odstąpienia. Data 30 września 2011 r. jako termin zawarcia umowy przyrzeczonej była stronom znana i była wyraźnie oznaczona w chwili zawierania umowy przedwstępnej.

Zdaniem Sądu Okręgowego, skoro obie strony złożyły zgodne oświadczenie o odstąpieniu od umowy i wobec tych oświadczeń umowa jest traktowana jak niezawarta, to żadna ze stron nie może powoływać się na postanowienia tej umowy jako podstawę roszczeń.

Sąd Okręgowy uznał, że obie strony są winne tego, że nie mogło dojść do zawarcia umowy przyrzeczonej, a więc odstąpienia od umowy przedwstępnej. Powód nie udowodnił, że na siedem dni przed 30 września 2011 r. uiścił pozwanemu całą cenę za nieruchomość. Powód nie miał pieniędzy, które mógłby przelać na rachunek pozwanego, nie miał także już uruchomionego kredytu na ten cel. Logiczna jest argumentacja pozwanego, że powód nie będąc w stanie zapłacić umówionej ceny w wyznaczonym terminie domagał się kolejnej zmiany terminu zawarcia umowy przyrzeczonej i oferował pozwanemu dodatkowe za to pieniądze.

Pozwany zdaniem Sądu Okręgowego także nie dążył do zawarcia umowy przyrzeczonej, wykorzystał brak pieniędzy 30 września 2011 r. i chętnie przystał na wyższą cenę oferowaną przez powoda. Usztywnił także stanowisko i domagał się wręczenia pieniędzy jednocześnie z zawarciem umowy kupna-sprzedaży, a to wobec wysokości należności i konieczności dokonania przelewu na konto pozwanego było praktycznie niemożliwe do wykonania. Obie strony są w tym samym stopniu odpowiedzialne za odstąpienie 30 września 2011 r. od umowy przedwstępnej. Żądanie zwrotu opłat notarialnych z niezawartej umowy przedwstępnej na podstawie art. 471 k.c. nie mogło zostać uznane za usprawiedliwione i w tej części Sąd Okręgowy oddalił powództwo.

Odnosząc się do kolejnej umowy przedwstępnej zawartej przez strony w dniu 5 grudnia 2011 r. Sąd Okręgowy wskazał na wyraźne określenie w umowie, iż pozwany otrzymał zaliczkę w wysokości 24 000 zł, także wpłaty dokonywane przez powoda przed zawarciem umowy stanowiły w ocenie Sądu Okręgowego zaliczki i nie mogły być uznane za zadatek, bowiem nie zostały wręczone przy zawarciu umowy z 14 września 2010 roku, także w dacie dokonywania zmian umowy, ani w umowie strony w ogóle nie uzgodniły wręczenia zadatku zgodnie z art. 394 § 1 k.c.

Z uwagi na nie zawarcie umowy przyrzeczonej Sąd Okręgowy uznał za zasadne żądanie powoda dotyczące zwrotu zaliczki w kwocie 24 000 zł wskazując, że podlega ona zwrotowi jako świadczenie nienależne na podstawie art. 410 § 2 k.c., gdyż nie został osiągnięty zamierzony cel świadczenia zaliczki. Ponieważ powód wezwał pozwanego do zapłaty kwoty dochodzonej pozwem w terminie 7 dni od otrzymania wezwania, a pozwany otrzymał to wezwanie 15 marca 2012 roku, zatem pozwany spóźnił się ze spełnieniem świadczenia od 23 marca 2012 roku.

Rozstrzygając o zasadności żądania powoda dotyczącego zwrotu nakładów Sąd Okręgowy wskazał, że zawsze należy na wstępie ustalić na podstawie jakiego stosunku prawnego czyniący nakłady posiadał nieruchomości i dokonywał nakładów. Sąd Okręgowy wskazał, że strony łączyła umowa przedwstępna zawarta 14 września 2010 roku, która określała sposób rozliczenia nakładów na wypadek nie zawarcia umowy przyrzeczonej, jednak umowa ta nie istnieje, gdyż strony od niej odstąpiły. Zdaniem Sądu Okręgowego to nie ta umowa była źródłem nakładów powoda, gdyż o decyzji powoda budowaniu dużego domu z garażem na cudzym gruncie zdecydowała umowa wcześniejsza oparta o bardzo bliskie, przyjacielskie relacje pomiędzy stronami. Była to zawarta przed zawarciem umowy przedwstępnej umowa wprowadzenia powoda w posiadanie zależne nieruchomości w celu wybudowania na niej budynku mieszkalnego z garażem i zgoda pozwanego na dokonywanie nakładów. Zdaniem Sądu Okręgowego o takim porozumieniu zeznawały obie strony, wynikało z przyjacielskich, prawie rodzinnych stosunków, zaś w umowie przedwstępnej z 14 września 2010 roku strony istnienie umowy nieodpłatnego korzystania z nieruchomości potwierdziły. Sąd Okręgowy wskazał, iż niemożliwe życiowo byłoby zawarcie dopiero z umową przedwstępną umowy o charakterze obligacyjnym, podobnej do użyczenia przez właściciela nieruchomości z nawet zaprzyjaźnionym kontrahentem, zatem strony musiały warunki takiej umowy uzgodnić wcześniej. Istniała zatem umowa, na podstawie której powód mógł bezpłatnie korzystać z nieruchomości i dokonywać nań nakładów, ale nie było umowy co do rozliczeń tych nakładów. Umowa stron nie była umową użyczenia, nie była umową najmu, dzierżawy itp. Sąd Okręgowy wskazał, że w umowie przedwstępnej z 14 września 2010 roku jest wprawdzie oświadczenie pozwanego co do zrzeczenia się wszelkich roszczeń wobec powoda o przywrócenie nieruchomości do stanu poprzedniego, to jest do stanu sprzed dokonania inwestycji budowlanych, uznał jednak, że nie jest to umowa dotycząca rozliczeń nakładów dokonanych przez powoda. Zdaniem Sądu Okręgowego powód był posiadaczem zależnym nieruchomości w zakresie umowy nienazwanej, zbliżonej do rodzinnego użyczenia. Podkreślając, że w dacie zawarcia umowy dotyczącej użyczenia powodowi nieruchomości i zgody pozwanego na jej zabudowę na rzecz powoda strony pozostawały w bardzo bliskich, przyjacielskich stosunkach Sąd Okręgowy wskazał, że można pokusić się o stwierdzenie, że były to stosunki jak rodzinne. Z uwagi na powyższe Sąd Okręgowy uznał, że w sprawie nie mają zastosowania przepisy art. 225 i 226 k.c., ale powinny mieć w sprawie zastosowanie przepisy o bezpodstawnym wzbogaceniu – art. 405-414 k.c., które należy stosować między innymi wtedy, gdy nie ma innego środka prawnego, przy wykorzystaniu którego możliwe jest przywrócenie równowagi majątkowej, naruszonej bez prawnego uzasadnienia. Ustalając wysokość kwoty o jaką bez podstawy prawnej wzbogacił się pozwany Sąd Okręgowy ustalił, że nakłady dokonane przez powoda na nieruchomość zwiększają jej wartość w chwili wyrokowania o kwotę 246.053 zł.

Sąd Okręgowy nie uwzględnił zarzutów pozwanego dotyczących wadliwości wykonania robót przez powoda wskazując, że nie wykazał on istnienia wad ani stopnia, w jakim wpłynęły one na wartość jego wzbogacenia.

Sąd Okręgowy nie uwzględnił wniosku pozwanego zmierzającego do wypowiedzenia się przez biegłego z zakresu budownictwa co do prowadzenia budowy zgodnie ze sztuką budowlaną wskazując, że dowód z opinii biegłego może być dopuszczony tylko dla potwierdzenia lub zaprzeczenia istnienia wad, a nie dla ich poszukiwania, ponadto po upływie 5 lat od opuszczenia budowy przez powoda i nie zabezpieczenia jej przez pozwanego przy pomocy takiego dowodu nie można już ustalić prowadzenia budowy zgodnie ze sztuką budowlaną i projektem. Zdaniem

Sądu Okręgowego najskuteczniejszym sposobem obliczenia aktualnego wzbogacenia jest ustalenie aktualnej wartości wszystkich naniesień na gruncie, co aktualnie stanowi kwotę 1.007.548 zł, następnie ustalenie wskaźnika dokonanych nakładów przez powoda w wysokości 24,42%, co daje kwotę 246.053 zł. Wskaźnik nakładów dokonanych przez pozwanego wynosi 13,28%, a więc jego nakłady na nieruchomości to kwota 133.806 zł. Aktualna wartość samego gruntu wynosi 412.226 zł, a aktualna wartość rynkowa naniesień na gruncie i samego gruntu to kwota 792.085 zł, przy czym wskaźnik aktualnego zaawansowania robót budowlanych oszacowany został przez biegłego na 37,70%, nie jest to zatem budynek nadający się do zamieszkania w 100%.

Sąd Okręgowy wskazał, że do roszczeń z tytułu bezpodstawnego wzbogacenia mają zastosowanie ogólne terminy przedawnienia, zatem wynikający z art. 118 k.c. 10 letni termin nie upłynął, o czyni bezzasadnym podniesiony przez pozwanego zarzut przedawnienia.

Wskazując, że zobowiązanie wynikające z bezpodstawnego wzbogacenia jest zobowiązaniem bezterminowym, którego termin spełnienia świadczenia określa art. 455 k.c., zaś powód wezwał pozwanego do zapłaty kwoty dochodzonej pozwem w terminie 7 dni od otrzymania wezwania, a pozwany otrzymał to wezwanie 15 marca 2012 roku, Sąd Okręgowy uznał, że pozwany spóźnił się ze spełnieniem świadczenia od 23 marca 2012 roku.

O kosztach Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 100 k.p.c. uznając, że powód wygrał proces w 64,58%, a pozwany wygrał w 35,42%.

Apelację od wyroku Sądu Okręgowego wniósł pozwany, zaskarżając wyrok w zakresie punktów 1, 3 i 4 i podnosząc zarzuty:

1. naruszenia art. 405 k.c. i art. 410 § 1 i 2 k.c. przez ich nieprawidłowe

zastosowanie przy ocenie zasadności powództwa i pominięcie, że konieczność zastosowania przepisów szczególnych dotyczących rozliczenia nakładów, które powód poczynił jako posiadacz zależny nieruchomości gruntowej pozwanego, tj. przepisów art. 226, 229 i 230 k.c. wyłączała zastosowanie w sprawie przepisów dotyczących bezpodstawnego wzbogacenia;

2. naruszenia art. 226 § 1 i 2 k.c. w zw. z art. 230 k.c. i art. 229 § 1 k.c. przez

brak jego zastosowania i nie uwzględnienie terminu przedawnienia roszczeń powoda o zwrot wartości poczynionych nakładów;

3. naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. i w konsekwencji poczynienia wadliwych

ustaleń faktycznych przez:

- przyjęcie, że strony łączyła ustna, nienazwana umowa, zawarta przed datą zawarcia umowy przedwstępnej, na mocy której powód był uprawniony do nieodpłatnego korzystania z nieruchomości i czynienia nakładów za zgodą pozwanego – co nie wynika z zeznań stron, zaś z zapisów dziennika budowy wynika, że powód rozpoczął roboty budowlane dopiero po zawarciu umowy przedwstępnej

- przyjęcie, że strony łączyły „przyjacielskie, prawie rodzinne” stosunki, podczas gdy kontakty stron miały charakter zawodowy, związany ze sportami motorowymi i wyścigami na quadach, w których pozwany występował jako kierowca, a powód finansował występy i rajdy pozwanego;

- przyjęcie, że skuteczne było złożone przez powoda oświadczenie o odstąpieniu od umowy, mimo uznania za niewiarygodne zeznań powoda dotyczących rzekomo zaciągniętej przez pozwanego lichwiarskiej pożyczki i posiadania środków na zapłatę ceny za nieruchomość

- przyjęcie, że „obie strony złożyły zgodne oświadczenia o odstąpieniu od umowy” mimo że strony wskazywały odmienne przyczyny odstąpienia, a odstąpienie przez powoda nie było skuteczne

- błędne uznanie, że pozwany winien zwrócić powodowi zaliczkę w wysokości 24 000 zł mimo że pozwany zwrócił część zaliczki w kwocie 10 000 zł

- błędne uznanie, że pozwany nie dążył do zawarcia umowy przyrzeczonej, wykorzystał brak pieniędzy powoda na zapłatę ceny sprzedaży i usztywnił swoje stanowisko.

Powód wniósł o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów.

### **Sąd Apelacyjny zważył o następująco:**

Apelacja pozwanego w znacznej części zasługuje na uwzględnienie.

Sąd Okręgowy poczynił zasadniczo prawidłowe ustalenia faktyczne, które Sąd Apelacyjny przyjmuje za własne, za wyjątkiem ustaleń dotyczących ustnej umowy łączącej strony przed zawarciem umowy przedwstępnej, na podstawie której powód miał objąć w posiadanie nieruchomości pozwanego i czynić nakłady oraz ustaleń dotyczących niemal rodzinnych stosunków między stronami w okresie poprzedzającym zawarcie umowy przedwstępnej.

Takie ustalenia nie znajdują bowiem żadnego oparcia w zgromadzonych przez Sąd Okręgowy dowodach, w tym zeznaniach stron, trafnie też skarżący wskazuje, że z zapisów dziennika budowy wynika, że powód rozpoczął roboty budowlane dopiero po zawarciu umowy przedwstępnej. Nie ulega wątpliwości, że strony znały się, jednak znajomość ta została nawiązana w specyficznych okolicznościach, związanych ze sportami motorowymi i wyścigami na quadach, w których pozwany występował jako kierowca, a powód finansował występy i rajdy pozwanego. Z zeznań stron, ani z innych dowodów nie wynika, że stosunki między stronami nabrały innego charakteru, a w szczególności aby były to wręcz stosunki rodzinne. Nie świadczy o tym także fakt zawarcia umów będących przedmiotem niniejszego postępowania, bowiem treść tych umów reguluje kwestie rozliczeń finansowych między stronami, nie odnosząc się do ich relacji osobistych, ani do żadnej ustnej umowy, jaka miałaby uprawniać powoda do władania nieruchomością pozwanego.

Pierwszą umowę dotyczącą przedmiotowej nieruchomości strony zawarły w dniu 14 września 2010 r. W umowie tej został opisany stan nieruchomości przez wskazanie, że rozpoczęta jest budowa budynku mieszkalnego – wykonane częściowo fundamenty – jednak z treści umowy nie wynika, aby ta budowa była prowadzona przez powoda, zaś z ustaleń Sądu Okręgowego poczynionych w oparciu m.in. o zeznania stron wynika, że fundamenty te zostały wybudowane przez pozwanego. Sąd Okręgowy ustalił też, że zatrudniony przez powoda kierownik budowy B. Z. rozpoczął prace budowlane W dniu 27 września 2010 roku i ta okoliczność nie jest sporna. Nie ma zatem podstaw do uznania, że powód dokonywał jakichkolwiek nakładów na nieruchomość przed dniem zawarcia umowy przedwstępnej z dnia 14 września 2010 r., w § 6 której pozwany jako zbywca upoważnił powoda do dysponowania nieruchomością na cele budowlane i do kontynuowania budowy.

Pozostałe ustalenia Sądu Okręgowego Sąd Apelacyjny przyjmuje za własne.

W ocenie Sądu Apelacyjnego wadliwie Sąd Okręgowy określił podstawę prawną dokonania rozliczeń stron w zakresie nakładów, jakie niewątpliwie powód poczynił na nieruchomości stanowiącej własność pozwanego.

W sprawie o zwrot nakładów zawsze należy na wstępie ustalić, na podstawie jakiego stosunku prawnego czyniący nakłady posiadał nieruchomość 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 k.c. 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. Dopiero wówczas, gdy okaże się, że umowa



stron, ani przepisy regulujące dany stosunek prawny nie przewidują sposobu rozliczenia nakładów, jak również nie ma podstaw do stosowania wprost lub odpowiednio art. 224-226 k.c., zastosowanie znajdzie art. 405 k.c., bowiem przepisy art. 224-226 k.c. mają charakter szczególny wobec art. 405 k.c. (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 5 marca 2009 r. III CZP 6/09).

Sąd Apelacyjny, nie podzielając w tym zakresie ustaleń Sądu Okręgowego, uznał, że podstawą dokonania przez powoda nakładów była umowa przedwstępna z dnia 14 września 2010 r., w której pozwany wyraził jednoznacznie zgodę na objęcie nieruchomości w posiadanie i kontynuowanie rozpoczętej budowy przez powoda, jako przyszłego nabywcę nieruchomości.

Z treści umowy wynika, że strony uzgodniły w niej kwestię dokonania rozliczeń poczynionych przez powoda nakładów w wypadku, gdy nie dojdzie do zawarcia umowy przyrzeczonej. Jak ustalił Sąd Okręgowy w § 6 umowy strony postanowiły, że w razie niewykonania umowy przez powoda pozwany może bez wyznaczenia terminu dodatkowego od umowy odstąpić, zaś powód zrzeka się wobec pozwanego wszelkich roszczeń z tytułu nakładów, które poniesie w celu realizacji inwestycji budowlanych, a w razie niewykonania umowy przez pozwanego powód może bez wyznaczenia terminu dodatkowego od tej umowy odstąpić i żądać od pozwanego zwrotu kwoty odpowiadającej wartości nakładów, które poniósł w celu realizacji inwestycji budowlanych, przy czym pozwany zobowiązał się do zapłaty tej kwoty pod warunkiem, że inwestycje prowadzone będą zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa i zgodnie ze sztuką budowlaną.

W uzasadnieniu zaskarżonego wyroku Sąd Okręgowy wskazał, że postanowienia tej umowy nie są wiążące i nie mogą być podstawą rozliczeń, gdyż obie strony od umowy odstąpiły. Podstawą takiego stwierdzenia jest uznanie przez Sąd Okręgowy, że w umowie z dnia 14 września 2010 r. strony zastrzegły skutecznie umowne prawo odstąpienia.

Stanowisko Sądu Okręgowego nie znajduje jednak uzasadnienia w treści § 6 umowy.

Przede wszystkim należy wskazać, że odstąpienie od umowy nie jest ani nienależytym wykonaniem zobowiązania, ani niewykonaniem zobowiązania, lecz wykonaniem przez jedną ze stron stosunku obligacyjnego uprawniające prawo kształtujące, realizowanego na podstawie postanowienia zawartego w umowie wzajemnej (art. 395 § 1 i art. 492 k.c.), albo wynikającego z przepisów ustawy (ogólnych - art. 491 i 493 k.c. oraz szczególnych, np. art. 560 § 1, art. 635, 636 § 1 i art. 640 k.c.) - wyrok Sądu Najwyższego z dnia 24 czerwca 2014 r. I CSK 392/13).

Ponieważ umowa przedwstępna nie jest umową wzajemną, wobec czego nie mają do niej zastosowania przepisy art. 491 i 493 k.c., odstąpienie od takiej umowy jest możliwe tylko w wypadku zastrzeżenia umownego prawa odstąpienia zgodnie z art. 395 k.c.

W ramach swobody umów strony mogą wprowadzić do umowy przedwstępnej dodatkowe postanowienia, których niewykonanie uzasadnia skorzystanie z umownego prawa odstąpienia od tej umowy (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 10 października 2008 r. II CSK 215/08), zaś zastrzeżenie prawa odstąpienia od umowy przedwstępnej w razie uchylenia się przez kontrahenta od zawarcia umowy przyrzeczonej w umówionym terminie jest co do zasady dopuszczalne na podstawie art. 353<sup>1</sup> k.c. (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 30 stycznia 2013 r. V CSK 80/12).

Przepis art. 395 k.c. dopuszcza możliwość zastrzeżenia w umowie możliwości jednostronnego jej rozwiązania, określając jednocześnie wymogi, jakie niezbędne są dla uznania takiego zastrzeżenia za skuteczne. Są nimi określenie terminu, w czasie biegu którego będzie możliwe skorzystanie z prawa odstąpienia oraz wskazanie, czy prawo odstąpienia przysługiwać będzie tylko jednej (której), czy obu stronom umowy. Natomiast nie jest wymagane na gruncie tej regulacji wskazanie podstaw odstąpienia dla jego skuteczności, aczkolwiek działając w granicach swobody kontraktowej (art. 353<sup>1</sup> k.c.) strony mogą połączyć umowne prawo odstąpienia od umowy z określonym zdarzeniem, tak z jego zaistnieniem, bądź niezainstnieniem.

Dla skutecznego zastrzeżenia umownego prawa odstąpienia niezbędne jest zatem przede wszystkim określenie terminu, w czasie którego będzie możliwe skorzystanie z prawa odstąpienia.

Analizując treść postanowienia zawartego w § 6 umowy należy stwierdzić, że strony możliwość odstąpienia od umowy połączyły ze zdarzeniem w postaci „niewykonania umowy przyrzeczonej”, co trafnie Sąd Okręgowy uznał za jednoznaczne z odmową zawarcia umowy przyrzeczonej w wyznaczonym umową przedwstępną terminie. Jednocześnie jednak Sąd Okręgowy uznał, że termin zawarcia umowy przedwstępnej jest terminem, w którym umowne prawo odstąpienia może być zrealizowane, co pozwala na zastosowanie art. 395 k.c.

Rozumowanie Sądu Okręgowego nie jest jednak prawidłowe.

Skoro strony, co jest dopuszczalne w ramach swobody umów, uzależniły możliwość złożenia oświadczenia o odstąpieniu od zdarzenia jakim jest nieuzasadnione uchylenie się od zawarcia umowy przyrzeczonej, to nadejście terminu, w którym umowa przyrzeczona miała być zawarta dopiero pozwala na ocenę, czy zaistniała okoliczność uzasadniająca złożenie oświadczenia o odstąpieniu. Termin zawarcia umowy przyrzeczonej jest jednocześnie terminem wymagalności roszczeń z umowy przedwstępnej, zatem dopiero po jego upływie możliwa jest ocena, czy doszło do „niewykonania” umowy uprawniającego do złożenia oświadczenia o odstąpieniu. Tym samym można uznać, że strony określiły od którego momentu będzie możliwe skorzystanie z prawa odstąpienia, nie zastrzegając jednak terminu, w którym umowne prawo odstąpienia może być zrealizowane.

Zapis § 6 umowy z dnia 14 września 2010 r. nie zawiera więc skutecznie zastrzeżonego prawa odstąpienia od umowy.

Sąd Apelacyjny uznał, że wykładania przedmiotowego postanowienia wymaga uzupełnienia postępowania dowodowego w zakresie dowodu z przesłuchania stron.

Na gruncie art. 65 § 2 k.c. wskazuje się na tzw. metodę kombinowaną wykładni oświadczeń woli. W pierwszej fazie procesu wykładni ustala się sens oświadczenia woli na podstawie rzeczywistego znaczenia nadawanego oświadczeniu przez obie strony (sens oświadczenia zgodny z rzeczywistą wolą stron). Jeżeli brak jest w tym zakresie zgodnego rozumienia stron, należy odwołać się do metody obiektywnej, wedle której właściwy sens oświadczenia woli ustala się na podstawie przypisania normatywnego, czyli zgodnie z tym, jak adresat oświadczenia sens ten rozumiał i rozumieć powinien; decydujący jest więc normatywny punkt widzenia odbiorcy oświadczenia, który z należytą starannością dokonuje wykładni zmierzającej do odtworzenia treści myślowych osoby składającej oświadczenie woli (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 16 marca 2018 r. IV CSK 106/17).

Powód – po odczytaniu mu treści § 6 umowy z 14 września 2010 r. stwierdził, że z zapisu wynika, że traci wszystko, po czym dodał, że jego zdaniem z treści umowy wynika, że w momencie gdy obie strony od umowy odstępują to umowa nie istnieje i nakłady podlegają zwrotowi. Pozwany wskazał, że rozumiał zapis umowy w ten sposób, że „jeśli ja nie będę chciał sprzedać to będzie moja wina, a jeżeli powód nie przeleje pieniędzy, to traci możliwość ubiegania się o zwrot nakładów”. Z zeznań stron wynika też, że treść umowy spisywała notariusz w obecności obu stron, tłumacząc jej zapisy, zaś strony treści zapisów umowy nie kwestionowały.

Zdaniem Sądu Apelacyjnego zawarte w umowie sformułowanie „w razie niewykonania niniejszej umowy przyrzeczonej” obie strony rozumiały jako bezzasadne uchylenie się od zawarcia umowy przyrzeczonej, czyli „zawinione” działanie, którego skutkiem jest niezawarcie umowy sprzedaży.

Na podstawie złożonych przez strony zeznań Sąd Apelacyjny uznał, że strony zgodnie rozumiały zapisy umowy jako określające zasady rozliczenia poczynionych przez powoda nakładów w ten sposób, że w wypadku gdy obie strony uchyliły się od zawarcia umowy przyrzeczonej, to umowa nie istnieje zaś nakłady podlegają rozliczeniu na zasadach ogólnych, w sytuacji, gdy od obowiązku zawarcia umowy uchylił się powód – traci on możliwość ubiegania się o zwrot nakładów, zaś jeśli od obowiązku zawarcia umowy przyrzeczonej uchylił się pozwany – powodowi przysługuje roszczenie o zwrot nakładów na zasadach określonych w umowie.

Tym samym kwestię rozliczenia nakładów strony uzależniły od tego, z jakich przyczyn nie dojdzie do zawarcia umowy przyrzeczonej.

Strony „odstąpienie” od umowy przyrzeczonej traktowały w kategoriach tzw. winy kontraktowej ujmowanej jako brak współdziałania niezbędnego do zawarcia umowy przyrzeczonej, istotna jest zatem ocena, która ze stron bezpodstawnie odmówiła zawarcia umowy przyrzeczonej lub nie spełniła warunków, od których strony zawarcie umowy uzależniły.

Z treści umowy przedwstępnej z dnia 14 września 2010 r. wynika, że przyrzeczona umowa sprzedaży miała być zawarta po dokonaniu przez powoda zapłaty całej ceny sprzedaży na wskazany rachunek bankowy pozwanego. Tym samym strony w umowie przedwstępnej określiły obowiązek zapłaty przez powoda ceny nabycia nieruchomości jako warunek zawarcia umowy przyrzeczonej, wobec czego nie wykonanie przez powoda tego obowiązku uzasadnia uznanie, że uchylił się on od obowiązku zawarcia umowy.

Z dokonanych przez Sąd Okręgowy ustaleń wynika jednoznacznie, że powód nie uiścił ceny nabycia nieruchomości zgodnie z warunkami umowy przedwstępnej i ta okoliczność była jedyną przyczyną, dla której nie doszło do zawarcia umowy przyrzeczonej.

Z dokonanych przez Sąd Okręgowy ustaleń wynika, że w dniu 30 września 2011 r., a więc w ostatecznie ustalonym przez strony terminie zawarcia umowy przyrzeczonej, powód nie dysponował kwotą pozwalającą na wywiązanie się z obowiązku uiszczenia ceny nieruchomości i dlatego rozpoczął starania o uzyskanie kredytu hipotecznego. Trafnie też Sąd Okręgowy nie dał wiary powodowi co do rzekomej groźby ustanowienia na rzecz wierzyciela pozwanego hipoteki, o czym miał się dowiedzieć 28 września 2011 r.

Bezzasadne są zaś w ocenie Sądu Apelacyjnego rozważania Sądu Okręgowego odnoszące się do obciążenia także pozwanego odpowiedzialnością za nie zawarcie umowy przyrzeczonej.

Pozwany dał wyraz woli dążenia do zawarcia umowy przyrzeczonej, trzykrotnie zgadzając się na zmianę terminu zawarcia umowy przyrzeczonej i dając powodowi dodatkowy czas na zgromadzenie środków na zakup nieruchomości.

Niezrozumiałe jest stwierdzenie Sądu Okręgowego, że „pozwany brał udział w negocjacjach powoda z bankiem, zgadzał się na cenę wyższą niż uzgodniona pierwotnie, zgadzał się w toku tych negocjacji na finansowanie zakupu przez powoda z kredytu hipotecznego, ale ostatecznie wycofał się z uzgodnień”, z czego Sąd Okręgowy wysnuł wniosek, że obie strony ponoszą odpowiedzialność za nie zawarcie przyrzeczonej umowy sprzedaży nieruchomości.

Strony nie zmieniły umowy w zakresie wprowadzonego warunku, powód, mimo trzykrotnej zmiany terminu zawarcia umowy przyrzeczonej, nie uiścił na rzecz pozwanego kwoty odpowiadającej cenie zakupu, zatem bezzasadnie uchylił się od zawarcia umowy przyrzeczonej.

Skoro strony ustaliły w umowie przedwstępnej, że nabywca przed zawarciem przyrzeczonej umowy sprzedaży, uiści całą cenę nabycia, niespełnienie tego warunku, niezależnie od przyczyn, zwalniało drugą stronę od obowiązku zawarcia umowy (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 7 kwietnia 2004 r. IV CK 212/03).

Akceptując warunki zawartej umowy przedwstępnej powód winien więc liczyć się z konsekwencjami bezpodstawnego uchylenia się od zawarcia umowy przyrzeczonej w postaci zwolnienia pozwanego z przyszłego długu, związanego z rozliczeniem dokonanych na nieruchomości nakładów.

Nie ulega wątpliwości, że w dacie zawarcia umowy z 14 września 2010 r. nie istniało po stronie pozwanego zobowiązanie do rozliczenia nakładów, jednak umowa upoważniała powoda do objęcia nieruchomości w posiadanie i kontynuowania na swój rachunek jej zabudowy, a więc tworzyła konkretny stan faktyczny będący źródłem przyszłego zobowiązania.

W orzecznictwie Sądu Najwyższego wskazuje się na dopuszczalność umowy zwolnienia z długu przyszłego, ze wskazaniem, że wymaga ona dostatecznego sprecyzowania obowiązku świadczenia, od którego dłużnik ma być

zwolniony, tak aby przewidywania dotyczące możliwości powstania długu były oparte na określonej, dostatecznie ukształtowanej sytuacji prawnej (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 3 października 2008 r. I CSK 125/08). W sprawie niniejszej wymagania te zostały spełnione, gdyż umowa jednoznacznie określała zakres i warunki uzyskania przez pozwanego zwolnienia z obowiązku zwrotu na rzecz powoda wartości poniesionych nakładów.

W ocenie Sądu Apelacyjnego kolejne umowy zawierane przez strony nie są istotne dla rozstrzygnięcia żądania odnoszącego się do zwrotu nakładów, gdyż w umowach tych strony nie zawierały żadnych postanowień dotyczących rozliczenia nakładów, zaś po złożeniu oświadczeń z 30 września 2011 r. nieruchomości przeszła w posiadanie pozwanego.

Uznając, że podstawą rozliczenia w zakresie nakładów jest umowa stron z 14 września 2010 r., Sąd Apelacyjny nie znalazł podstaw do zastosowania w sprawie art. 226 i 229 k.c., co czyni bezzasadnym także podniesiony w apelacji zarzut naruszenia art. 230 k.p.c.

Sąd Apelacyjny nie znalazł też podstaw do uwzględnienia apelacji w części dotyczącej rozliczenia uiszczonych przez powoda na rzecz pozwanego zaliczek na poczet nabycia nieruchomości.

W tym zakresie dokonane przez Sąd Okręgowy ustalenia faktyczne, jak i rozważania prawne są prawidłowe, zaś apelacja nie zawiera uzasadnionych zarzutów kwestionujących rozstrzygnięcie w tym zakresie, poza zarzutem sformułowanym jako naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. przez błędne uznanie, że pozwany winien zwrócić powodowi zaliczkę w wysokości 24 000 zł mimo że pozwany zwrócił część zaliczki w kwocie 10 000 zł.

Tak sformułowany zarzut nie mógł odnieść oczekiwanego skutku, z uwagi na brak zarzutów podważających prawidłowość dokonanej przez Sąd Okręgowy oceny dowodów, dających podstawę do dokonania ustaleń kwestionowanych przez skarżącego.

Bezsporny był fakt uiszczenia przez powoda zaliczek w wysokości 24 000 zł, a pozwany nie wykazał, że zwrócił powodowi kwotę 10 000 zł jako część otrzymanej zaliczki, zaś w tym zakresie niewątpliwie zgodnie z art. 6 k.c. na nim spoczywał ciężar dowodu.

Mając powyższe na względzie, na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. Sąd Apelacyjny częściowo zmienił zaskarżony wyrok i oddalił powództwo w zakresie żądania kwoty 246 053 zł wraz z odsetkami oraz ponownie rozstrzygnął o kosztach postępowania przed sądem I instancji na podstawie art. 100 k.p.c.

W pozostałym zakresie apelacja pozwanego jako bezzasadna podlegała oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 100 k.p.c.