

Sygn. akt I ACa 804/17

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 7 marca 2018 roku

Sąd Apelacyjny w Szczecinie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSA Ryszard Iwankiewicz (spr.)
Sędziowie:	SSA Agnieszka Sołtyka SSA Tomasz Żelazowski
Protokolant:	sekr. sądowy Emilia Startek

po rozpoznaniu w dniu 28 lutego 2018 roku na rozprawie w Szczecinie

sprawy z powództwa J. W.

przeciwko M. K. (1) i M. T. (1)

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanych

od wyroku Sądu Okręgowego w Szczecinie

z dnia 27 czerwca 2017 roku, sygn. akt I C 1139/13

**I. oddala apelacje,**

**II. zasądza od pozwanych solidarnie na rzecz powódki kwotę 4.050 (cztery tysiące pięćdziesiąt) złotych tytułem kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.**

Tomasz Żelazowski Ryszard Iwankiewicz Agnieszka Sołtyka

I ACa 804/17

## UZASADNIENIE

Powódka J. W. wniosła o zasądzenie na jej rzecz solidarnie od pozwanych M. K. (1) oraz M. T. (1) kwoty 84.917,02 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 13 listopada 2013 r. do dnia zapłaty, a ponadto zasądzenie na jej rzecz solidarnie od pozwanych kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Uzasadniając żądanie pozwu powódka podała, iż w dniu 27 lipca 2011 r. zawarła z pozwanymi M. K. (1) oraz M. T. (1) umowę przedwstępną sprzedaży nieruchomości rolnej położonej w miejscowości S., działki o nr (...) o pow. 0,49 ha, zabudowaną budynkiem mieszkalnym jednorodzinny, dla której Sąd Rejonowy w Choszcznie

proceedzi księgę wieczystą o nr (...), za cenę 190.000 zł. Umowa przyrzeczona miała zostać zawarta w terminie 45 dni od otrzymania warunków zabudowy oraz zagospodarowania terenu. Przedmiotowa nieruchomość w dniu zawarcia umowy przedwstępnej została wydana pozwany, którzy mieli prawo do dokonywania w niej czynności związanych z montażem instalacji grzewczej, wodnej, kanalizacyjnej i elektrycznej jeszcze przed zawarciem umowy ostatecznej. Jako podstawę swojego roszczenia powódka wskazała art. 415 k.c., zgodnie z którym pozwani ponoszą odpowiedzialność deliktową za podjęte przez siebie działania prowadzące w ostateczności do dewastacji nieruchomości, stanowiącej własność powódki. W ocenie strony powodowej działania pozwanych były zawinione, ponieważ wiedzieli oni, iż nie przysługuje im tytuł prawny do nieruchomości oraz, że zakres wykonanych przez nich prac remontowych nie miał oparcia w postanowieniach umowy przedwstępnej oraz nie był objęty zgodą powódki.

Pozwani M. K. (1) i M. T. (1) wnieśli o oddalenie powództwa w całości, podnosząc, że zgodnie z postanowieniem § 8 ust. 2 zawartej między powódką a pozwany umowy przedwstępnej z dnia 27 lipca 2011 roku, pozwani wykonywali na terenie przedmiotowej nieruchomości czynności związane z montażem instalacji grzewczej, wodnej, kanalizacyjnej i elektrycznej. Prace te wykonywane były na rzecz i koszt pozwanych. Wbrew twierdzeniom powódki, zakres prac był na bieżąco uzgadniany przez wykonawcę robót M. K. (2) (który jest bratem powódki) z powódką, jak również jej mężem A. W.. Pozwani zarzucili również, że stan nieruchomości sprzed jej wydania w dniu zawarcia umowy przedwstępnej znacząco różnił się od tego przedstawionego przez powódkę na zdjęciach załączonych do pozwu.

Wyrokiem z dnia 27 czerwca 2017 roku Sąd Okręgowy w Szczecinie zasądził solidarnie od pozwanych M. K. (1) i M. T. (1) na rzecz powódki J. W. kwotę 70.335,80 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 13 listopada 2013 roku do dnia 31 grudnia 2015 roku i odsetkami za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 roku do dnia zapłaty, oddalając powództwo w pozostałym zakresie.

Uzasadniając to rozstrzygnięcie, Sąd I instancji wskazał, że w niniejszej sprawie okolicznościami bezspornymi był fakt: zawarcia umowy, wydania nieruchomości pozwany, umożliwienia im podjęcia prac instalacyjnych, a także zapłaty przez nich na rzecz powódki zaliczki w kwocie 15.000 zł. Między stronami istniał natomiast spór co do podstawy i zakresu podjętych przez pozwanych prac remontowych, okoliczności sporządzenia opinii biegłego w trybie zabezpieczenia w postępowaniu przed Sądem Rejonowym w Myśliborzu (sygn. akt VI Co 315/13), jej wiarygodności i zasadności wskazywanych w niej twierdzeń, a także tego, czy podjęte przez pozwanych roboty, w świetle prezentowanych przez strony okoliczności, winny skutkować przyjęciem przez M. K. (1) oraz M. T. (1) odpowiedzialności za powstałe w wyniku tego szkody w majątku powódki.

Sąd uznał, że podstawę prawną zgłoszonych w pozwie żądań art. 415 k.c. Z art. 415 k.c. wynika, że przesłankami odpowiedzialności odszkodowawczej na zasadzie winy są: zachowanie człowieka (przy czym powinno być ono bezprawne), szkoda oraz wina człowieka, którego zachowanie wyrządziło szkodę. Dodatkowo na podstawie art. 361 k.c. między zachowaniem sprawczym i naruszeniem dobra, z którego wynikła szkoda musi istnieć adekwatny związek przyczynowy.

Sąd przyjął winę pozwanych M. K. (1) oraz M. T. (1) w oparciu o wykazany w postępowaniu dowodowym fakt pogorszenia podjętymi przez nich działaniami stanu technicznego budynku, który bezpośrednio przed wydaniem nieruchomości w pełni nadawał się do zamieszkania. Posiadał on wszelkie instalacje oraz urządzenia potrzebne do codziennego życia. Pozwani po podpisaniu z powódką umowy przedwstępnej sprzedaży, rozpoczęli w nim prace remontowe, których charakter znacząco wykraczał poza zakres wcześniejszych ustaleń. Podjęte w tym zakresie działania pozostawały w sprzeczności z przysługującymi im na mocy postanowień umowy z dnia 22 lipca 2011 roku uprawnieniami. Stronie pozwanej umożliwiono wyłącznie dokonywanie czynności związanych z montażem instalacji grzewczej, wodnej, kanalizacyjnej i elektrycznej. Wbrew temu, podjęli oni działania mające charakter prac rozbiórkowych, których skutkiem było zniszczenie wnętrza budynku mieszkalnego. Ostatecznie, pozwani oświadczyli powódce, iż z uwagi na problemy rodzinne oraz finansowe, rezygnują ze wcześniej uzgodnionego zakupu nieruchomości, pozostawiając ją bez jakiegokolwiek zabezpieczenia. Sąd uznał, iż bezczynność pozwanych w tym zakresie stanowiła wyraz ich nagannego stosunku co do nieruchomości. Pozwani w żaden sposób nie dali wyraz temu, iż zrekompensują lub usuną skutki swoich działań w jakikolwiek inny sposób. W efekcie narazili oni powódkę na

ryzyko poniesienia dodatkowych kosztów związanych z przywróceniem stanu nieruchomości do takiego stanu, w jakim znajdowała się jeszcze przed podpisaniem umowy przedwstępnej. W ocenie Sądu pozwani powinni liczyć się tym, iż odmowa zawarcia przez nich umowy przyrzeczonej, w sytuacji wykonania przez nich jakichkolwiek prac, skutkować będzie ich odpowiedzialnością z tego powodu, iż właściwości nieruchomości uległy znacznej zmianie. Sąd uznał, iż ww. działania strony pozwanej były bezprawne (wykraczały poza zakres ustaleń stron) oraz zawinione (pozwani zdawali sobie sprawę z zakresu podjętych prac).

W całości kształcie zebranego materiału dowodowego, Sąd ustalił jej wysokość przy uwzględnieniu treści art. 322 k.p.c., zgodnie z którym w sytuacji pojawienia się w sprawie o naprawienie szkody znacznych trudności w ścisłym udowodnieniu wysokości żądania, możliwe jest zasądzenie przez Sąd odpowiedniej sumy według swej oceny, opartej na rozważeniu wszystkich okoliczności sprawy. Sąd miał na uwadze, iż biegły sądowy T. S., w wydanej przez siebie opinii określił wysokość szkody poniesionej przez powódkę na kwotę 99.917,02 zł (99.792,60 zł tytułem przywrócenia budynku do stanu poprzedniego oraz 123,42 zł tytułem zabezpieczenia nieruchomości). Biegły w uwagach końcowych wskazał, iż opinia ta sporządzona została przy uwzględnieniu warunków wynikających ze zgromadzonego w aktach sprawy materiału dowodowego, a także oświadczeń powódki złożonych w trakcie wizji lokalnej. Ta okoliczność stała się przedmiotem zarzutów strony pozwanej, która kwestionowała co do zasady wnioski biegłego w zakresie prawidłowości ustalenia zakresu szkód. Z kolei w drugiej opinii, sporządzonej przez biegłego M. B., uwzględniającej tym razem stanowisko zarówno strony powodowej, jak i pozwanej, stwierdzono, iż poniesiona przez powódkę szkoda jest mniejsza - biegły ustalił bowiem wysokość szkody majątkowej na kwotę 85.999,78 zł (85.335,80 zł tytułem przywrócenia stanu nieruchomości do stanu poprzedniego oraz 663,98 zł tytułem jej zabezpieczenia). Ta opinia również była kwestionowana przez pozwanych. Zarówno pierwsza, jak i druga opinia była sporządzona w sposób fachowy i rzetelny. Zarówno na ich podstawie, jak i w oparciu o zgromadzony w niniejszej sprawie materiał dowodowy w postaci dokumentów oraz zeznań świadków, Sąd przyjął ostatecznie, iż w wyniku podjętych przez pozwanych działań powódka J. W., jako właściciel nieruchomości, poniosła łączną szkodę majątkową w kwocie 85.335,80 zł tytułem kosztów koniecznych do przywrócenia stanu budynku mieszkalnego do stanu poprzedniego. Sąd miał na uwadze również to, iż wierne sporządzenie kompleksowych zestawień i kalkulacji wyrządzonych szkód było w niniejszej sprawie niemożliwie z tego powodu, iż stan przedmiotowej nieruchomości na przestrzeni miesięcy od momentu opuszczenia terenu budowy przez pozwanych ulegał w sposób bardzo dynamiczny znacznym zmianom. Z tego też powodu, niemożliwym było ściśle wskazanie i skalkulowanie podjętych przez stronę pozwaną działań, jak i ich skutków. W efekcie, Sąd nie uwzględnił zgłaszanych przez stronę pozwaną kolejnych zarzutów, które nie miały istotnego znaczenia dla wysokości odszkodowania, obliczonego wedle reguły art. 322 k.p.c. w kontekście całości kształtu materiału dowodowego. Sąd oddalił wnioski strony pozwanej o przeprowadzenie dowodu z opinii uzupełniającej biegłego sądowego M. B., albowiem w ocenie Sądu przedstawiona opinia pisemna i ustne wyjaśnienia były wystarczające dla ustaleń faktycznych, roszczenia powódki opartego o teś art. 415 k.c.

Przy ustalaniu wysokości należnego powódce odszkodowania Sąd miał na uwadze kwotę 15.000 zł, którą pozwani wpłacili tytułem zaliczki na poczet zakupu nieruchomości, zgodnie z umową z dnia 27 lipca 2011 r. Z tego względu, ustalona przez Sąd wysokość szkody - tj. 85.335,80 zł brutto została pomniejszona o ww. kwotę 15.000,00 zł. Ponadto Sąd, przy ustalaniu należnego powódce odszkodowania, pominął kwotę 663,98 zł brutto związaną z poniesionymi przez nią wydatkami w celu zabezpieczenia nieruchomości przed dalszymi zniszczeniami, bowiem powódka domagała się zasądzenia wyłącznie kwoty stanowiącej poniesioną przez nią szkodę z tytułu prac podjętych przez pozwanych.

Sąd, mając na uwadze zakres zgłoszonego przez powódkę żądania opartego na odpowiedzialności deliktowej pozwanych, uznał pozostałe podnoszone przez strony zarzuty w przedmiocie m. in. skutków otrzymania wyłącznie przez powódkę decyzji o warunkach zabudowy, istnienia bądź nieistnienia niektórych rzeczy na przedmiotowej nieruchomości, które w następstwie działań pozwanych uległy zniszczeniu, wniosków opinii biegłych sądowych, zakresu wzajemnych praw i obowiązków wynikających z zawartej w dniu 27 lipca 2011 r. umowy przedwstępnej, ukrytych wad budynku, nieprzekazania przez powódkę pozwany stosownych map, czy też pozostałych wskazanych w toku postępowania okoliczności, za nieistotne dla ustalenia zasadności dochodzonego powództwa, w tym także wysokości przysługującego odszkodowania. Nie ulega wątpliwości, iż zawarta w dniu 27 lipca 2011 r. umowa

przedwstępna rodziła między stronami określony stosunek obligacyjny, jednakże powódka, wnosząc do tut. Sądu pozew przeciwko pozwanym, wyraźnie wskazała, iż swoje roszczenia opiera na dyspozycji art. 415 k.c. Powódka przyjęła na siebie ww. konstrukcję prawną, rezygnując tym samym z możliwości dochodzenia przysługującego jej roszczenia w uzyskaniu naprawienia szkody na zasadzie odpowiedzialności kontraktowej pozwanym. Niniejsze postępowanie nie miało na celu wykazania, iż zaistniała szkoda była wynikiem niewykonania lub nienależytego wykonania istniejącego wcześniej między stronami stosunku zobowiązaniowego, lecz stwierdzenie, iż pozwani ponoszą odpowiedzialność za szkodę, do której doszło wskutek zdarzeń nazywanych czynami niedozwolonymi. Sąd, uwzględniając w znacznej części powództwo, uznał, że strona pozwana nie sprostała wymaganiom stawianym jej przez ogólne reguły dowodzenia w procesie.

Apelacje od tego wyroku w części uwzględniającej powództwo wnieśli oboje pozwani.

M. K. (1) w swojej apelacji zarzucił:

1/ Naruszenie prawa materialnego :

- Art. 65 k.c. - poprzez brak zbadania i oceny, jaki był zgodny zamiar stron — gdyż z interpretacji umowy przedwstępnej wynika, iż zgodnie z § 1 tejże, to powódka winna przekazać pozwanym kopię mapy w skali 1:1000 z ujawnionymi wszystkimi budynkami znajdującymi się na działce (...) umożliwiającą złożenie wniosku o zabudowę i zagospodarowanie terenu — co wprost wskazuje, iż warunek określony w § 4 umowy dotyczy otrzymania przez pozwanym (kupujących) warunków zabudowy i zagospodarowania terenu niezabraniających dokonania rozbudowy znajdujących się tam budynków w celach mieszkaniowych
- Art. 353<sup>1</sup> k.c. - poprzez nieuwzględnienie granic swobody umów i nieuwzględnienie zapisów umowy przedwstępnej w zakresie obowiązków Sprzedającej (powódki)
- Art. 389 k.c. - poprzez brak uwzględnienia, iż uprawniona do zawarcia umowy nie spełniła warunków opisanych w umowie przedwstępnej, a zatem jej żądania były przedwczesne i złożone w złej wierze
- Art. 93 § 2 k.c. - poprzez nieuwzględnienie, iż powódka, której zależało na ziszczeniu się warunku doprowadziła w sposób sprzeczny z zadaniami współżycia społecznego do ziszczenia się warunku — uzyskanie WZiZT, co powinno powodować, iż warunek się nie ziścił
- Art. 6 k.c. - poprzez niewykazanie zasadności roszczenia i jego wysokości, a zeznania powódki w tym zakresie należy w świetle innego materiału dowodowego w tym zdjęciowego traktować jako kompletnie niewiarygodne
- Art. 556 k.c. - poprzez nieuwzględnienie prawa rękojmi i żądania pozwanym w zakresie usunięcia lub obniżenia ceny nieruchomości opisanej w umowie przedwstępnej w wyniku odkrycia wady ukrytej, zatajonej przez Sprzedającego – powódkę
- Art. 415 k.c. - poprzez niewłaściwe określenie winy, gdyż współudział powódki w wyniku zatajenia przez nią wady ukrytej oraz nieuwzględnienie materiału zebranego w sprawie wskazującego nielogiczność tez powódki oraz błędy opinii biegłych rzeczoznawców - zarówno T. S. oraz M. B.
- Art. 440 k.c. - poprzez brak miarkowania szkody, gdyż uwzględniono koszty niepowstałe - np. położenie parkietu dębowego, jego szlifowanie i wielokrotne lakierowanie, czy usunięcie tynków już usuniętych, koszt montażu kominka — który w uzupełniającej ustnej opinii T. S. został uznany za całkowicie nierealny, brak obniżenia kosztów szkody poprzez prace wykonane przez pozwanym, a które podwyższają wartość nieruchomości, np. poprzez nieuwzględnienie kosztów szlamowania przewodów kominowych wynoszących 6.000 złotych
- Art. 498 k.c. w zw. z art. 499 k.c. poprzez nieuwzględnienie:

- że powódka w swoich zeznaniach wprost wskazała, że kable i osprzęt elektryczny zostały przez nią wykorzystane, co powinno powodować zasadność potrącenia kwoty 2.199,00 złotych z tytułu faktury VAT nr (...) z dnia 31.10.2011 na zakup materiałów elektrycznych z roszczeniami powódki
- brak podstaw prawnych i faktycznych oświadczenia zawartego w piśmie z dnia 6 września 2013 o dokonaniu potrącenia

## 2/ Naruszenia prawa procesowego :

- Art. 232 k.p.c. — poprzez błędne przyjęcie, że strona powodowa wskazała dowody na potwierdzenie faktów z których wynikają jej roszczenia, gdy zarówno opinie biegłych, które zostały podważone i wykazane przez pozwanych, że zawierają tezy nieprawdziwe oraz koszty nienależne, oraz że zeznania powódki nie znajdują potwierdzenia w zeznaniach innych świadków
- Art. 229 k.p.c. — gdyż nie oceniono faktów przyznanych przez powódkę w tym wykorzystania materiałów elektrycznych
- Art. 233 k.p.c. — poprzez dokonanie swobodnej oceny dowodów w tym :
  - Zeznań powódki - która nie dość, że przyznała, iż wykorzystwała materiały elektryczne oraz oświadczyła nieprawdźwie co do faktu poniesienia kosztów wywozu odpadów budowlanych, prac i ich zakresu w pomieszczeniu piwnicznym, kosztów wykonania obudowy kominka i materiałów użytych, faktu nieorientowania się w zakresie wykonywanych prac i braku bytności na terenie przedmiotowej nieruchomości oraz stanu nieruchomości w dacie wydania jej pozwany, braku gruzu jakoby zrzucanego przez pozwanych do pomieszczenia piwnicznego,
  - Zeznania R. G. i D. M. — w zakresie braku wykonania prac w zakresie zbitcia tynków jako prac wykonanych, usunięcia poprzez zakopanie odpadów budowlanych, wybicia otworów okiennych,
  - Zeznań M. K. (2) — w zakresie, że zakres prac nie był zlecony przez pozwanego ad.2, a narzucony przez świadka jako wykonawcy prac Pani M. T. (1) w tym wskazanie konieczności wykonania podciągu w salonie i zamontowania belek stalowych oraz wymurowania filarków z cegły
  - Zeznań T. R. — w zakresie określenia, iż wykonano prace w zakresie tzw. szlamowania przewodów kominowych, braku jakichkolwiek odpadów budowlanych w pomieszczeniu piwnicznym oraz o wykorzystaniu przewodów kominowych
- Opinii biegłego T. S. — w zakresie nieprawdziwych danych zawartych w opinii i dotyczących :
  - Zakresu prac nie mogących być wykonane i które nie były konieczne
  - Cen prac takich jak zabudowa kominka, które zostały przez biegłego uznane za znacznie wygórowane i pozbawione logiki
  - Stanu nieruchomości w dacie wydania jej pozwany
- Opinii biegłego M. B. - w zakresie nieprawdziwych danych zawartych w opinii i dotyczących :
  - Zakresu prac nie mogących być wykonane i które nie były konieczne
  - Cen prac takich jak zabudowa kominka, które zostały przez biegłego uznane za znacznie wygórowane i pozbawione logiki
  - Stanu nieruchomości w dacie wydania jej pozwany

- Określenia konieczności wykonania prac, które nie mają nic wspólnego ze stanem pierwotnym i znacznym zwiększeniem wartości i kosztów tychże prac
- Zasugerowanie i wręcz wskazanie, iż pozwani wykonali prace wyburzeniowe, co zostało zaprzeczone zeznaniami świadków w tym obecnych właścicieli oraz pismem PINB w C.
- Nieuwzględnienie wniosków dowodowych pozwanego ad. 2 w tym konieczności ponownego przesłuchania M. K. (2) oraz wykonania ponownie opinii biegłego — gdzie pozwany ad. 2 złożył zastrzeżenie w trybie art. 162 k.p.c.
- Art. 322 k.p.c. — poprzez nieuzasadnione i nie wynikające ze zgromadzonego materiału dowodowego określenia w sposób dowolny wysokości kwoty naprawiającej szkodę

Jednocześnie pozwany na podstawie art. 498 k.c. w związku z art. 499 k.c. podniósł i oświadczył, że przedstawia do potrącenia kwotę 8.984,53 (słownie: osiem tysięcy dziewięćset osiemdziesiąt cztery 53/100) złotych wynikających z :

1. Kwoty 174,00 zł zapłaconej w dniu 24.11.2011 tytułem zwrotu za podatek od nieruchomości II lew 2011
2. Kwoty 175,00 zł zapłaconej w dniu 25.11.2011 tytułem zwrotu za podatek od nieruchomości III lew 2011
3. Kwoty 6.000,00 zł jako wartość prac wykonanych przez T. R.
4. Kwoty 2.199,00 zł jako wartość materiałów elektrycznych
5. Kwoty 436,53 zł jako wartość kupna dwuteownika (...) za (...) z dnia 12.08.2011 — który został zamontowany w domu (...) i była to praca konieczna z roszczeniami powódki.

Mając na uwadze powyższe apelujący wniósł o oddalenie powództwa w kwocie 70.335,80 złotego, ewentualnie o przekazanie sprawy do ponownego rozpatrzenia przy uwzględnieniu kosztów postępowania apelacyjnego, zaś alternatywnie o zmianę wyroku poprzez uwzględnienie oświadczenia pozwanego ad. 2 w zakresie potrącenia, oraz określenia kwoty zasądzonej jako wartości wynoszącej 14.867,53 złotego po tymże potrąceniu.

M. T. (1) w swojej apelacji zarzuciła:

1. naruszenie przepisów prawa materialnego:

a) art. 415 k.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie polegające na przyjęciu przed Sąd I instancji, iż spełnione zostały określone nim przesłanki odpowiedzialności odszkodowawczej Pozwanych w sytuacji, gdy zebrany w sprawie materiał dowodowy jednoznacznie wskazuje, iż działania Pozwanych podjęte w nieruchomości Powódki nie były ani bezprawne ani też nie wyrządziły szkody. Pozwani działali w granicach prawa, na podstawie zawartej umowy oraz poczynionych uzgodnień z Powódką oraz Jej przedstawicielami.

2. błąd w ustaleniach faktycznych, przyjętych za postawę orzeczenia, który miał istotny wpływ na jego treść polegający na:

a) przyjęciu, iż w chwili zawierania umowy pomiędzy stronami tj. w dniu 27 lipca 2011 r. budynek mieszkalny posadowiony na nieruchomości, dla której Sąd Rejonowy w Choszcznie prowadzi księgę wieczystą nr (...) cyt.: „w pełni nadawał się do zamieszkania”, podczas gdy prawidłowa analiza wszystkich przeprowadzonych w sprawie dowodów nie dawała Sądowi I instancji żadnych podstaw do przyjęcia rzeczowej konstatacji — zwłaszcza w odniesieniu do przedstawionych przez Pozwanych dowodów z dokumentów, zdjęć oraz zeznań świadków i Pozwanych. W toku postępowania wykazano bowiem, że:

budynek pozbawiony był sprawnej instalacji grzewczej - koniecznym była wymiana wszystkich rur rozprowadzających na parterze i piętrze z powodu rozszczelnienia instalacji na skutek zaniedbań po stronie Powódki polegających na niedogrzewaniu budynku oraz pozostawienie niezabezpieczonej instalacji na okresy

jesienno-zimowe tzw. pozostawienie wody w rurach, nad to z uwagi na poprowadzenie części instalacji na zewnątrz budynku i nie zabezpieczenie jej przed działaniem czynników zewnętrznych.

budynek pozbawiony był prawidłowej (kompletnej i sprawnie działającej) instalacji hydroforowej i wodociągowej – vide zastrzeżenia składane przez Pozwaną Ad. 2 w trakcie procesu.

budynek pozbawiony był sprawnie działającej instalacji kanalizacyjnej.

istniejące na nieruchomości szambo było nieuszczelne oraz z uwagi na miejsce, w którym się znajdowało koniecznym było jego przeniesienie.

istniało realne zagrożenie katastrofy budowlanej w zakresie zawalenia stropu.

dochodziło do cyklicznych zalewań pomieszczenia piwnicznego tzw. „kotłowni” (jednego a nie jak wskazuje Sąd kilku!) co czyniło to pomieszczenie niezdatnym do jakiegokolwiek użytku bez konieczności przeprowadzenia niezbędnych prac, co więcej niezdatność do użytku „kotłowni” -według obowiązujących w dacie przekazania Pozwanym nieruchomości przepisów prawa budowlanego - wynikała również z braku zachowania odpowiednich parametrów pomieszczenia albowiem na skutek działania Powódki przed wydaniem nieruchomości Pozwanym dokonała ona wylewki zmniejszając tym samym wysokość pomieszczenia do 1,73 cm (w dacie podpisywania umowy była to zaś wysokość 2,10 cm).

pokrycie dachowe było z innego materiału niżli wskazał Sąd tj. zamiast dachówki w rzeczywistości była blacha.

wyposażenie kuchenne było niekompletne (co jednoznacznie obrazują zdjęcia),

Pozwani dokonali jedynie rozbiórki drewnianej podsufitki wraz ze szczątkowymi ilościami trzciny w łazience i części salonu oraz tynków.

Pozwani domontowali jedynie 2 filarki z cegły wraz z zamontowaniem 1 dwuteownika stalowego typu (...).

Pozwani nie wykonali rozbiórki podłoża betonowego w łazience i kuchni – zwłaszcza na co Pozwana Ad. 2 zwraca w szczególności uwagę, iż w kuchni nie było podłoża betonowego.

Demontaż paneli i legarów nastąpił w salonie, korytarzu i w kuchni i tylko i wyłącznie aby naprawić (a nie uszkodzić!) przestrzeń pod spodem poprzez dokonanie brakującej wylewki betonowej.

Wadliwy był kominek, która to wadliwość została odkryta przez Pozwanych dopiero po dokonaniu jego demontażu co uniemożliwiało bezpieczną eksploatację (wbrew twierdzeniom zawartym w opinii biegłego sądowego M. B. na stronie 20 rzeczony opinii).

nie było płytek z piaskowca

potrzeba demontażu ścianek działowych powstała na skutek nieprawidłowego wcześniejszego wypełnienia jako konsekwencja zaniedbań Powódki.

nie doszło do demontażu rusztu drewnianego i wszystkich płyt G-K i całej izolacji przeciwwilgociowej i cieplnej, pionu kanalizacyjnego, podejścia kanalizacyjnego ( osoby trzecie dokonujące bezprawnych czynności to zrobiły bowiem tzw. złodzieje).

nie było izolacji cieplnej z wełny mineralnej, ułożonej pomiędzy belkami stropowymi na ślepych pałapie.

nie wykonano: rozbiórki ścianek z cegły, nadproży, parapetów, ani filarków przy ościeżach okiennych, podkładu betonowego na już istniejącym, bo nie istniał.

ponad to nie zdemontowano wskazywanych rzekomych elementów w budynku bowiem ich fizycznie nie było. Odnosi się to do: schodów do piwnicy wraz z przykryciem od strony domu, instalacji wodociągowej w piwnicy.

w budynku na parterze nie było 2 pokoju, - był korytarz, łazienka, kuchnia i 1 pokój

Pozwana Ad. 2 nigdy nie mówiła, że chce zrezygnować z przystąpienia do umowy przyrzeczonej ze względu czy to na problemy osobiste pomiędzy Nią a Pozwanym Ad. 1 czy też ze względu na brak środków finansowych.

3. naruszenie przepisów postępowania, mogących mieć istotny wpływ na wynik sprawy, tj.

a) art. 233 § 1 k.p.c. poprzez dokonanie dowolnej, a nie swobodnej oceny materiału dowodowego zebranego w sprawie, sprowadzające się do:

przyjęcia, iż zebrane w sprawie dowody wskazują, iż prace wykonywane przez Pozwanych nie mieściły się zakresie prac wcześniej i w toku ustalanych z Powódką,

przyjęcia, iż dokonane przez Pozwanych prace wyrządziły szkodę Powódce,

pominięcia w zupełności faktu, iż budynek mieszkalny posiadał liczne wady ukryte w dacie podpisywania przez Pozwanych umowy przedwstępnej, pominięcia w zupełności zeznań Pozwanych i przyjęcie za wiarygodne jedynie zeznań w charakterze strony Powódki, w sytuacji gdy w trakcie postępowania co do najważniejszych okoliczności sprawy zasłaniała się niepamięcią czy brakiem wiedzy na temat.

[przy czym rozwinięcie wskazanych żartów znalazło się w uzasadnieniu poniżej].

b) Naruszenie art. 233 par. 1 k.p.c. w zw. z 227 k.p.c. w zw. z art. 278 k.p.c. poprzez:

Oddalenie wniosku Pozwanej Ad. 2 o dopuszczenie i przeprowadzenie dowodu z uzupełniającej opinii biegłego sądowego, w sytuacji gdy zebrany w sprawie materiał dowodowy pozostawał w sprzeczności co do niektórych twierdzeń biegłego a nad to rzezonana opinia nie była jasna - w związku z czym nie mogła stanowić podstawy do wyrokowania na jej podstawie.

c) Naruszenie art. 322 k.p.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie i przyznanie Powódce kwoty odszkodowania pomimo braku przesłanek z art. 415 k.c., jak również — co podnoszę z ostrożności — przyznanie kwoty odszkodowania w pełnym oderwaniu od dyrektyw wyrażonych w przywołanym przepisie sprowadzające się do nieuzasadnionego szafowania kwotami nie mającymi oparcia w stanie faktycznym i w cenach.

W związku z wyżej określonymi zarzutami, apelująca wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku w zaskarżonej poprzez oddalenie powództwa w całości, ewentualnie o zmianę wyroku poprzez obniżenie kwoty przyznanego Powódce odszkodowania do kwoty 5.000 PLN, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku w części podlegającej apelacji i przekazanie sprawy do ponownego rozstrzygnięcia przez Sąd I instancji.

W przypadku kwestionowania przez stronę powodowa niniejszej apelacji, skarżąca wniosła o dopuszczenie i przeprowadzenie dowodu z uzupełniającej opinii biegłego sądowego M. B. — wskazując, że opinia ta jest niezbędna w celu wyjaśnienia rozbieżności pomiędzy nią sama a pozostałym materiałem dowodowym zebrany w sprawie.

Powódka wniosła o oddalenie apelacji.

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

Apelacja pozwanych nie zasługiwała na uwzględnienie. Mając na uwadze fakt, iż zarzuty apelacyjne są zbliżone, możliwe było łączne ustosunkowanie się do obu apelacji.

W oparciu o dowody przedstawione przez strony, w zakresie istotnym dla rozstrzygnięcia sprawy, Sąd I instancji dokonał prawidłowych ustaleń co do treści stosunku zobowiązaniowego łączącego strony w ramach zawartej przez nie umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości, zakresu robót wykonanych przez pozwanych w budynku, który stanowił własność powódki i wynikających z tych prac konsekwencji w zakresie obniżenia wartości nieruchomości, skutkujących powstaniem obowiązku naprawienia szkody poniesionej przez powódkę w wyniku zawinionej przez pozwanych dewastacji budynku mieszkalnego. Ustalenia te zostały poparte odpowiednią analizą materiału dowodowego, mieszczącą się w granicach określonych zasadą swobodnej oceny dowodów, unormowaną w art. 233 § 1 k.p.c., zaś wnioski odnośnie obowiązku spełnienia przez pozwanych świadczenia odszkodowawczego oraz zakresu tego świadczenia, wyprowadzone w oparciu o te ustalenia są prawidłowe, logiczne i znajdują podstawę w przepisach regulujących odpowiedzialność deliktową. W związku z tym Sąd Apelacyjny przyjmuje za własne powyższe ustalenie faktyczne oraz argumentację Sądu Okręgowego przedstawioną na poparcie tezy, że pomimo podnoszonych przez pozwanych zarzutów, zaktualizował się obowiązek pozwanych naprawienia szkody wyrządzonej powódce.

Sąd Apelacyjny wskazuje jednocześnie, że rozstrzygnięcie przedmiotowej sprawy sprowadzało się do oceny zarzutów zgłoszonych przez pozwaną. Obowiązek rozpoznania sprawy w granicach apelacji (art. 378 § 1 k.p.c.), oznacza związaną z odwołaniem zarzutami prawa procesowego (tak Sąd Najwyższy m.in. w uchwale z dnia 31 stycznia 2008 r., sygn. akt III CZP 49/07), za wyjątkiem tego rodzaju naruszeń, które skutkują nieważnością postępowania. Nie dostrzegając ich wystąpienia w niniejszej sprawie, a nadto akceptując argumentację materialnoprawną Sądu I instancji, w tych wszystkich jej aspektach, jak również poczynione przez ten Sąd ustalenia faktyczne, zadość wymogowi konstrukcyjnemu niniejszego uzasadnienia czyni odwołanie się do tej argumentacji, bez potrzeby jej powielania. Sąd odwoławczy akceptując ustalenia faktyczne poczynione w niniejszej sprawie przez Sąd Okręgowy przyjmuje je za własne i czyni podstawą swojego rozstrzygnięcia. Jak słusznie bowiem wskazał Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 8 września 2015 r., I UK 431/14, niepubl., zakres odpowiedniego zastosowania art. 328 § 2 k.p.c. w postępowaniu przed sądem drugiej instancji (art. 391 § 1 k.p.c.) zależy od treści wydanego orzeczenia oraz w dużym stopniu, od przebiegu postępowania apelacyjnego (np. tego, czy przed sądem apelacyjnym były przeprowadzane dowody), a także od działań procesowych podjętych przez sąd odwoławczy, dyktowanych rodzajem zarzutów apelacyjnych oraz limitowanych granicami wniosków apelacji (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 18 listopada 2005 r., IV CK 202/05). W przypadku, gdy sąd odwoławczy, oddalając apelację, orzeka, jak w niniejszej sprawie, na podstawie materiału zgromadzonego w postępowaniu przed sądem pierwszej instancji, nie musi powtarzać dokonanych już wcześniej ustaleń i ich motywów. Wystarczy stwierdzenie, że przyjmuje je za własne. Także, jeżeli sąd drugiej instancji podziela ocenę prawną, jakiej dokonał sąd pierwszej instancji, i uznaje ją za wyczerpującą, wystarczy stwierdzenie, że podziela argumentację zawartą w uzasadnieniu wyroku sądu pierwszej instancji (por. wyroki Sądu Najwyższego z 9 marca 2006 r., I CSK 147/05; z 16 lutego 2006 r., IV CK 380/05; z 8 października 1998 r., II CKN 923/97).

Przede wszystkim należy zwrócić uwagę na to, iż przyjęta przez pozwanych linia obrony, nie uwzględniała podstaw faktycznych i prawnych dochodzonego w niniejszej sprawie roszczenia oraz charakteru prawnego umowy przedwstępnej. Powódka domagała się bowiem zasądzenia na jej rzecz odszkodowania na podstawie art. 415 k.c., twierdząc, że pozwani dopuścili się czynu niedozwolonego polegającego na dewastacji oddanego im w posiadanie budynku mieszkalnego, który wówczas stanowił własność powódki, doprowadzając tym samym do obniżenia wartości nieruchomości. Tymczasem pozwani podnosili tego rodzaju zarzuty, które wskazywały na to, iż braku swojej odpowiedzialności upatrują w tym, że nie doszło do zawarcia umowy przyrzeczonej na skutek nienależytego wykonania przez powódkę obowiązków określonych w umowie przedwstępnej. W związku z tym przywołania wymaga przepis art. 390 § 1 k.p.c., zgodnie z którym, jeżeli strona zobowiązana do zawarcia umowy przyrzeczonej uchyła się od jej zawarcia, może żądać naprawienia szkody, którą poniosła przez to, że liczyła na zawarcie umowy przyrzeczonej. Zakres obowiązku odszkodowawczego, dochodzonego na podstawie art. 390 § 1 k.c., ograniczony został przez ustawodawcę do naprawienia szkody poniesionej przez to, że strona „liczyła na zawarcie umowy przyrzeczonej”. Powszechnie w doktrynie i orzecznictwie uznaje się, że chodzi o odszkodowanie w granicach ujemnego interesu umownego. Celem ustalenia rozmiaru szkody porównuje się stan majątku poszkodowanego, powstały na skutek podjęcia procesu kontraktowania (zawarcia umowy przedwstępnej), z hipotetycznym stanem jego majątku, jaki istniałby, gdyby poszkodowany – nie licząc na zawarcie umowy przyrzeczonej – w ogóle nie podjął żadnych działań

prowadzących do jej zawarcia (nie wdał się w proces kontraktowania z drugą stroną). Jednak odszkodowanie nie obejmuje uszczerbków poniesionych wskutek działań, które oznaczałyby wykonywanie umowy przyrzeczonej, ani korzyści nieosiągniętych wobec jej niewykonania (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 5 grudnia 2006 r., II CSK 274/06, LEX nr 238945). Przyjmuje się, że zobowiązany powinien zwrócić uprawnionemu koszty zawarcia i przygotowania umowy przedwstępnej, w tym koszty przeprowadzenia rokowań, składania ofert, przejazdów, opłaty notarialne i fiskalne, jeżeli konieczność poniesienia tych ostatnich wynikała z obowiązujących przepisów. Szkoda obejmuje także wydatki związane z własnym świadczeniem, a więc poniesione w celu zawarcia umowy przyrzeczonej i pozostające w normalnym związku przyczynowym z przekonaniem, że dojdzie do zawarcia umowy przyrzeczonej, z zastrzeżeniem, że odszkodowanie nie obejmuje wydatków związanych z przygotowaniem do spełnienia świadczenia z umowy przyrzeczonej, a więc nakładów i wydatków poniesionych w nadziei wykonania umowy przyrzeczonej. Umowa przedwstępna może przewidywać uprawnienie kontrahenta do żądania odszkodowania przewyższającego rozmiar szkody określony ujemnym interesem umownym, co jednak w rozpatrywanym przypadku nie nastąpiło.

Mając zatem na uwadze ograniczony pod względem przedmiotowym zakres odszkodowania z tytułu uchylania się od zawarcia umowy oraz charakter zgłaszanych w postępowaniu pierwszoinstancyjnym zarzutów do zachowania się powódki, które zostały powielone w apelacjach pozwanych, podkreślenia wymaga to, iż pozwani, twierdząc, że powódka nie wykonała przewidzianych umową przedwstępna obowiązków i tym samym uniemożliwiła zawarcie umowy przyrzeczonej, nie zgłosili w toku postępowania przed Sądem Okręgowym żadnego zarzutu, który obligowałby Sąd I instancji do dokonywania ustaleń w zakresie ewentualnej szkody, jaką mieli ponieść na skutek tego, że nie doszło do zawarcia umowy przyrzeczonej i pomniejszenia należnego powódce świadczenia. Chodzi tu więc o zarzut zgłoszony w procesie w związku z potrąceniem, który ma charakter zarzutu merytorycznego, przy czym należy odróżnić czynność materialnoprawną, której celem jest doprowadzenie do wygaśnięcia wzajemnego zobowiązania, od procesowego zarzutu potrącenia, mającego na celu oddalenie powództwa w całości lub części. Dokonanie potrącenia jest jednostronną czynnością materialnoprawną, do której dojść może w ramach postępowania sądowego bądź poza nim. Oświadczenie woli o potrąceniu wywołuje skutek prawny od chwili złożenia go w taki sposób, ażeby druga strona mogła się z nim zapoznać (art. 61 k.c.). Z chwilą dojścia do adresata, oświadczenia tego nie można bez jego zgody odwołać i działa ono z mocą wsteczną od chwili, w której potrącenie stało się możliwe (art. 499 k.c.). Ocena charakteru prawnego zarzutu potrącenia nie jest zależna od tego, czy oświadczenie woli o potrąceniu złożone zostało przed wszczęciem postępowania sądowego, czy też w czasie jego trwania, a także od tego, czy oświadczenie woli o potrąceniu oraz procesowy zarzut potrącenia mają swe źródło w jednym oświadczeniu, czy też w dwóch odrębnych oświadczeniach. Podstawą zarzutu potrącenia jest zawsze twierdzenie strony pozwanej, że dochodzona od niej wierzytelność uległa umorzeniu wskutek potrącenia dokonanego najpóźniej w chwili zgłoszenia zarzutu. Pamiętać jednak należy o tym, że dopóki twierdzenie to nie zostanie wykazane, dopóty ani pozwani, ani sąd nie mogą przyjmować, że retroaktywny skutek potrącenia nastąpił (art. 499 zdanie drugie k.c.). Podjęta przez pozwanych obrona musi odpowiadać regułom przyjętym w prawie procesowym, co oznacza, że obowiązkiem pozwanych było – zgodnie z art. 6 k.c. – wykazanie istnienia wzajemnych wierzytelności w sposób przewidziany przepisami Kodeksu postępowania cywilnego, regulującymi dowodzenie.

Wprawdzie w apelacji pozwany M. K. (1) złożył materialnoprawne oświadczenie o potrąceniu sumy 8.984, 53 złotych obejmującej następujące kwoty: 174,00 zł zapłaconej w dniu 24.11.2011 r. i 175,00 zł zapłaconej w dniu 25.11.2011 r. tytułem podatku od nieruchomości, 6.000,00 zł jako wartość prac wykonanych przez T. R. w zakresie uszczelnienia kanałów kominowych, 2.199,00 zł jako wartość materiałów elektrycznych oraz 436,53 zł jako wartość kupna dwuteownika (...) za (...) z dnia 12.08.2011 r. Z zebranego w sprawie materiału dowodowego, potwierdzonego oświadczeniem pozwanej M. T. (1), złożonym na rozprawie apelacyjnej, wynika jednak, iż wydatki powyższe poniosła M. T. (1) (dokumenty na kartach 104, 105 106, 107 i 108 akt), z wyjątkiem kwoty 6.000 zł, która według jej oświadczenia nie została uiszczona i co do której brak jest jakiegokolwiek potwierdzenia zapłaty. Dodać należy, iż bezspornym jest, iż powyższe świadczenia zostały spełnione przez pozwaną z majątku odrębnego (w czasie trwania małżeństwa pozwanych istniała pomiędzy nimi rozdzielność majątkowa). Oświadczenie o potrąceniu i zarzut procesowy z tego tytułu były więc nieskuteczne, gdyż zostały zgłoszone przez osobę, która nie była wierzycielem i która nie miała upoważnienia osoby uprawnionej do dokonania tej czynności.

Skoro zatem poza kognicją sądu rozpoznającego niniejszą sprawę pozostawało rozpatrywanie ewentualnych roszczeń pozwanych związanych z mającymi obciążać powódkę przyczynami nie zawarcia umowy przyrzeczonej, to zarzut proceduralne i materialnoprawne z tym związane okazały się bezprzedmiotowe i w związku z tym nie zachodziła potrzeba odnoszenia się do nich.

Ustosunkowując się natomiast do zarzutów błędnej oceny dowodów i związanej z tym sprzecznością ustaleń Sądu Okręgowego ze zgromadzonym w sprawie materiałem dowodowym, podkreślenia wymaga powszechnie akceptowany w orzecznictwie pogląd, że jeżeli z przeprowadzonych w sprawie dowodów, sąd wyprowadza wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, to ocena sądu nie narusza reguł swobodnej oceny dowodów przewidzianych w art. 233 k.p.c. i musi się ostać, choćby w równym stopniu, na podstawie tego samego materiału dowodowego, dawały się wysnuć wnioski odmienne. Tylko w przypadku, gdy brak jest logiki w wiązaniu wniosków z zebranymi dowodami lub gdy wnioskowanie sądu wykracza poza schematy logiki formalnej albo wbrew zasadom doświadczenia życiowego lub zasadom wiedzy, nie uwzględnia jednoznacznych praktycznych związków przyczynowo - skutkowych, to przeprowadzona przez sąd ocena dowodów może być skutecznie podważona (tak min. Sąd Najwyższy w wyrokach z dnia: 27 września 2002 r., II CKN 817/00 czy z 16 grudnia 2005 r., III CK 314/05). Dla skuteczności zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. nie wystarcza więc stwierdzenie o wadliwości dokonanych ustaleń faktycznych, odwołujące się do stanu faktycznego, który w przekonaniu skarżących odpowiada rzeczywistości. Konieczne jest tu wskazanie przyczyn dyskwalifikujących postępowanie sądu w tym zakresie. W szczególności apelujący powinni wskazać, jakie kryteria oceny naruszył sąd przy ocenie konkretnych dowodów, uznając brak ich wiarygodności i mocy dowodowej lub niesłuszne im je przyznając (tak Sąd Najwyższy min. w orzeczeniach z dnia: 23 stycznia 2001 r., IV CKN 970/00; 12 kwietnia 2001 r., II CKN 588/99; 10 stycznia 2002 r., II CKN 572/99).

Przenosząc powyższe rozważania na grunt niniejszej sprawy zaznaczyć należy, że pozwani nie sprostali wskazanym wymogom skuteczności zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. Przede wszystkim apelujący nie określili, które z reguł rządzących tą oceną zostały naruszone. Już wobec powyższego zarzut ten nie może prowadzić do oczekiwanego przez pozwaną skutku w postaci uznania oceny dowodów dokonanej przez Sąd Okręgowy za wadliwą. Wbrew twierdzeniom skarżących, ocena dowodów przeprowadzonych w sprawie, została dokonana przez Sąd Okręgowy w sposób wszechstronny i rzetelny, zgodnie z kryteriami zakreślonymi w art. 233 § 1 k.p.c. Poddano starannej analizie każdy z przeprowadzonych dowodów, dokonując konfrontacji ich treści. Proces oceny dowodów, a zwłaszcza przyczyn, dla których poszczególnym dowodom Sąd I instancji odmówił wiarygodności został w sposób wyczerpujący i rzetelny przedstawiony w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku. Niekorzystna dla apelujących ocena dowodów i powzięcie przez Sąd Okręgowy odmiennych ustaleń od tych, które obejmowało stanowisko procesowe strony pozwanej, nie mogło w tej sytuacji uzasadniać sformułowania zarzutu naruszenia zasady swobodnej oceny dowodów. Zauważyć bowiem trzeba, że strona skarżąca podnosząc powyższy zarzut, nie wskazała, w jaki sposób Sąd I instancji zasadę swobodnej oceny dowodów naruszył, ograniczając się jedynie do zaprezentowania alternatywnego stanu faktycznego ustalonego na podstawie własnej oceny dowodów.

Weryfikacja materiału dowodowego, dokonana w postępowaniu odwoławczym, potwierdziła prawidłowość rozstrzygnięcia Sądu I instancji. Uzasadnienie wyroku zawiera opis faktów, które Sąd Okręgowy uznał za udowodnione, wskazuje dowody, na jakich Sąd ten oparł się, a także wyjaśnia, dlaczego nie uznał twierdzeń przeciwnych. Rozważania Sądu są w tym względzie wyczerpujące i wolne od błędów logicznych.

W świetle zebranego w sprawie materiału dowodowego, a mianowicie zeznań świadków i dokumentów, istniały wystarczające przesłanki do ustalenia, iż pozwani po podpisaniu z powódką umowy przedwstępnej sprzedaży, rozpoczęli w nim prace remontowe, których zakres znacząco przekraczał ustalenia zawarte w umowie przedwstępnej. Z umowy tej jednoznacznie wynika, że powódka umożliwiła pozwanej wyłącznie dokonywanie prac związanych z montażem instalacji grzewczej, wodnej, kanalizacyjnej i elektrycznej. Wbrew temu, podjęli oni działania mające charakter prac rozbiórkowych, których skutkiem było zniszczenie wnętrza budynku mieszkalnego. Przeprowadzone w sprawie dowody i wynikające z nich ustalenia faktyczne stwarzały również wystarczającą podstawę do przyjęcia domniemania, że rezygnacja pozwanych z zawarcia umowy przyrzeczonej wynikała głównie z ich problemów

małżeńskich. O kryzysie w związku pozwanych zeznawała bowiem M. T. (1), która podała, że na początku 2012 r. wystąpiła o rozwiązanie małżeństwa przez rozwód (karta 509v) oraz pozwany, potwierdzając faktyczną separację stron (karta 524v). Nie można przy tym pominąć zeznań R. G. i D. M., czyli osób, które ostatecznie nabyli od powódki przedmiotową nieruchomości, z zeznań których wynika, że możliwe było wykonanie remontu budynku w sposób odpowiadający potrzebom mieszkaniowym, a podkreślić należy przy tym fakt, iż D. M. podała, że nie było problemów z zalewaniem pomieszczeń piwnicznych wodą (kart 838v-839), na co powoływali się pozwani, wskazując tę okoliczność jako jedną z wad.

Odnosząc się natomiast do podniesionych w apelacjach zarzutów odnośnie dowodów z opinii biegłych, to należy wskazać, iż ostatecznie Sąd, ustalając wysokość szkody powódki, oparł się na opinii biegłego M. B., który sporządził w sprawie opinię pisemną i wydał ustną opinię w związku z zarzutami zgłoszonymi przez pozwanych. Biegły w sposób bardzo szczegółowy odniósł się do wszelkich kwestii związanych z rodzajem robót wykonanych przez pozwanych, uwzględniając stan budynku w chwili objęcia nieruchomości w posiadanie przez pozwanych i opierając się w tym zakresie na zebranych w sprawie materiale dowodowych, w tym także opinii biegłego T. S., wykonanej w ramach zabezpieczenia dowodu, częściowo korygując oceny zawarte w tej opinii. Wbrew stanowisku pozwanych, postępowanie dowodowe w zakresie wymagającym wiedzy specjalnej zostało przeprowadzone przez Sąd Okręgowy prawidłowo, a wyczerpująca ustna opinia uzupełniająca, złożona przez Sądem w dniu 15 grudnia 2016 r., spowodowała, że przeprowadzenie dowodu z kolejnej opinii tego samego biegłego lub innego biegłego stało się zbędne. Podkreślić należy to, że opinia biegłego, zgodnie z art. 278 k.p.c. służy stworzeniu sądowi możliwości prawidłowej oceny materiału procesowego w wypadkach, kiedy ocena ta wymaga wiadomości specjalnych w rozumieniu art. 278 k.p.c. (a więc wiedzy wykraczającej poza objętą zakresem wiedzy powszechnej). Zadaniem biegłego zasadniczo nie jest więc poszukiwanie dowodów i okoliczności mających uzasadniać argumentację stron procesu, lecz dokonanie oceny przedstawionego materiału z perspektywy posiadanej wiedzy naukowej, technicznej lub branżowej i przedstawienie sądowi danych (wniosków) umożliwiających poczynienie właściwych ustaleń faktycznych i właściwą ocenę prawną znaczenia zdarzeń, z których strony wywodzą swoje racje. Dowód z opinii biegłego, jak każdy inny, podlega ocenie na podstawie art. 233 § 1 k.p.c., jednak z uwagi na swoistość tego środka dowodowego, w orzecznictwie wypracowano szczególne kryteria jego oceny. Wskazuje się jednolicie, że opinia nie może podlegać ocenie Sądu w warstwie dotyczącej przedstawionych poglądów naukowych lub dotyczących wiedzy specjalistycznej (naukowej lub technicznej) nawet jeśli członkowie składu orzekającego taką wiedzę posiadają. Ocenie podlega wyłącznie zgodność z materiałem procesowym przyjętych założeń faktycznych, podstawy metodologiczne, transparentność, kompletność, spójność wyводу i wreszcie zgodność wniosków opinii z zasadami logiki, wiedzy powszechnej i doświadczenia życiowego (por. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 7 listopada 2000 r., I CKN 1170/98, LEX nr 46096)

Kierując się powyższymi kryteriami, stwierdzić należy, iż opinia biegłego sądowego M. B. z uwzględnieniem opinii uzupełniającej, została sporządzona w sposób rzetelny, prawidłowy, wyczerpujący, a nadto zgodnie z postawioną tezą postanowienia dowodowego. Co istotne, opinia ta została wydana przez biegłego posiadającego odpowiednie wykształcenie, a zatem przez osobę kompetentną i posiadającą stosowną wiedzę specjalistyczną w zakresie budownictwa i kosztorysowania prac budowlanych. Wnioski biegłego uznać zatem należało za trafne i zasługujące na uwzględnienie, zwłaszcza, że korespondowały z pozostałym materiałem dowodowym, natomiast stanowisko przedstawiane przez stronę apelującą w stosunku do opinii biegłego w istocie stanowiło wyłącznie polemikę z wnioskami biegłego mającą zracjonalizować poglądy procesowe pozwanych i nie odwołującą się do rzeczywistej treści materiału procesowego.

Analiza materiału dowodowego dokonana przez Sąd Okręgowy w niniejszej sprawie nie wykraczała więc poza ramy swobodnej oceny dowodów, toteż Sąd Apelacyjny zaakceptował ją i przyjął za własną. Biorąc pod uwagę treść opinii biegłego, Sąd odwoławczy uznał, że dowody z opinii biegłego stanowiły podstawę prawidłowych ustaleń faktycznych, przy dokonywaniu których Sąd I instancji brał również pod uwagę dokumenty oraz opierał się też na zeznaniach świadków, powódki i częściowo pozwanych, konstruując stan faktyczny znajdujący odzwierciedlenie w zebranych w sprawie materiale dowodowym.

Obciążając powódkę odpowiedzialnością za to, że nie doszło do zawarcia umowy przyrzeczonej, pozwani pomijają istotne aspekty prawidłowo ustalonego przez Sąd I instancji stanu faktycznego, a mianowicie to, iż z zeznań pozwanego M. K. (1) jednoznacznie wynika, że przed zawarciem umowy przedwstępnej pozwani zapoznali się ze stanem nieruchomości, a zatem powoływanie się na występujące w ich ocenie wady, należy traktować jako przejaw obranej taktyki procesowej, zwłaszcza, że jednocześnie zeznania pozwanej M. T. (1), potwierdzone wyjaśnieniami na rozprawie apelacyjnej, świadczą o tym, że relacje pomiędzy pozwanymi pogorszyły się w 2012 r., co doprowadziło do faktycznej separacji, a to z kolei - jak już wspomniano - pozwala na domniemanie, że przyczyną rezygnacji przez nich z zakupu nieruchomości był istniejący konflikt, a nie zły stan nieruchomości, czy nie dostarczenie przez powódkę mapy geodezyjnej zgodnej z ich oczekiwaniami, tym bardziej, że ta wersja mapy, którą powódka zdołała uzyskać we właściwym urzędzie i którą przekazała pozwanym (karta 508), umożliwiła wydanie w dniu 9 maja 2012 roku przez Burmistrza C. decyzji o ustaleniu warunków zabudowy dla inwestycji polegającej na rozbudowie i przebudowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego, zmiany sposobu użytkowania budynków gospodarczych na funkcję agroturystyki wraz z ich przebudową na pokoje gościnne i kuchnię letnią z częścią gastronomiczną, budowie bezodpływowego zbiornika na nieczystości płynne na działce nr (...) obręb S., gmina C. (karty 14-17 oraz 94v-95).

Za bezzasadne uznać należało również zarzuty pozwanych w zakresie wysokości szkody ustalonej przez Sąd Okręgowy. W realiach niniejszej sprawy zastosowanie art. 322 k.p.c. było bowiem prawidłowe, ponieważ z przyczyn obiektywnych dokładne wyliczenie szkody okazało się niemożliwe. Brak było bowiem takich dowodów, które pozwalałyby na ściśle ustalenie stanu nieruchomości, a zwłaszcza budynku mieszkalnego, w chwili przekazywania przedmiotu umowy pozwanym, a w konsekwencji dokładnego wyliczenia wartości prac, które pozwoliłyby na przywrócenie stanu pierwotnego, gdyż stan nieruchomości, po jej zwrocie powódce ulegał zmianie, a nowi nabywcy dokonali gruntowego remontu budynku mieszkalnego. Jednym z elementów rzutujących na określenie wysokości szkody są niewątpliwie opinie biegłych, sporządzone w ramach zabezpieczenia dowodu przed wszczęciem procesu, jak i w toku postępowania pierwszoinstancyjnego, którzy oszacowali koszt robót naprawczych na kwotę 99.792,60 zł (opinia biegłego sądowy T. S., który dokonał wyceny w oparciu o stan budynku pozostawiony przez pozwanych, opierając się na informacja przekazanych przez powódkę) oraz na kwotę 85.335,80 zł (opinia biegłego sądowego M. B., uwzględniającej tym razem stanowisko zarówno strony powodowej, jak i pozwanej). Sąd Okręgowy przyjął ostatecznie, iż w wyniku podjętych przez pozwanych działań, powódka J. W., jako właściciel nieruchomości, poniosła łączną szkodę majątkową w kwocie 85.335,80 zł tytułem kosztów koniecznych do przywrócenia stanu budynku mieszkalnego do stanu poprzedniego. Ustalenie to należało uznać za trafne, ponieważ znajduje ono potwierdzenie również w tym, iż ostatecznie powódka sprzedała nieruchomość innym osobom za sumę 100.000 zł, czyli o kwotę 90.000 zł niższą od ceny, wskazanej w umowie przedwstępnej zawartej przez strony.

W tej sytuacji procesowej nie zachodziły zatem przesłanki do uwzględniania dalszych wniosków dowodowych zgłaszanych przez stronę pozwaną, w tym także tych, które przedstawiono w postępowaniu odwoławczym. Nie miały one bowiem waloru istotności w rozumieniu art. 227 k.p.c.

W tym stanie rzeczy apelacja podlegała oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c., przy czym nieuwzględnienie zarzutu potrącenia nie stanowi przeszkody proceduralnej w dochodzeniu wiarygodności objętej tym zarzutem w odrębnym postępowaniu (por. uchwałę Sadu Najwyższego z dnia 20 listopada 1987 r., III CZP 69/87).

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c., zgodnie z którym strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony. Pozwani przegrali sprawę, winni zatem zwrócić powódce koszty postępowania apelacyjnego, na które złożyły się koszty zastępstwa procesowego w kwocie 4.050 zł ustalone w stawce minimalnej stosownie do § 2 pkt 6 w zw. z § 10 ust 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie.

Agnieszka Sołtyka Ryszard Iwankiewicz Tomasz Żelazowski