

Sygn. akt I ACa 765/16

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 28 października 2016 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Andrzej Struzik (spr.)
Sędziowie:	SSA Teresa Rak SSA Grzegorz Krężolek
Protokolant:	st.sekr.sądowy Urszula Kłosińska

po rozpoznaniu w dniu 18 października 2016 r. w Krakowie na rozprawie

sprawy z powództwa **J. W. i H. W.**

przeciwko **M. S. i A. S.**

o zapłatę

na skutek apelacji powodów

od wyroku Sądu Okręgowego w Kielcach

z dnia 10 marca 2016 r. sygn. akt I C 1704/14

1. oddala apelację;

2. zasądza od powodów solidarnie na rzecz pozwanych łącznie kwotę 5 400 zł (pięć tysięcy czterysta złotych) tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.

SSA Teresa Rak SSA Andrzej Struzik SSA Grzegorz Krężolek

Sygn. akt I ACa 765/16

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 10 marca 2016 roku Sąd Okręgowy w Kielcach oddalił powództwo J. W. i H. W. skierowane przeciwko M. S. i A. S., którym powodowie domagali się zasądzenia od pozwanych solidarnie kwoty 130.000 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 2013 roku, a nadto zasądził od powodów na rzecz pozwanych kwotę 3.617 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Uzasadniając powyższy wyrok sąd I instancji wskazał, że powodowie roszczenie swe wywodzili z faktu zmniejszenia się wartości stanowiącej ich własność nieruchomości położonej w S. przy ul. (...), która znajdowała się w posiadaniu pozwanych na skutek umowy przedwstępnej sprzedaży tej nieruchomości. Umowa przyrzeczona nie doszła do skutku, co spowodowało zwrot nieruchomości powodom w dniu 2 lipca 2013 roku. Według twierdzeń powodów pozwani zdewastowali nieruchomość, doprowadzając do zmniejszenia jej wartości o 130.000 zł, na którą to kwotę składają się: 114.050 zł jako wartość usuniętego przez pozwanych wyposażenia i 15.000 zł jako wartość koniecznej robocizny. Pozwani, którzy wnosili o oddalenie powództwa, przeczyli jakoby nieruchomość doprowadzili do stanu odbiegającego na niekorzyść od jej stanu w chwili wydania im jej w posiadanie, a wręcz przeciwnie, na nieruchomość ponieśli nakłady zwiększające jej wartość.

Sąd I instancji poczynił następujące ustalenia faktyczne:

H. W. i J. W. legitymują się tytułem własności do nieruchomości, położonej w S., przy ul. (...), składającej się z trzech działek zabudowanych budynkami mieszkalno-warsztatowy z budynkiem mieszkalnym o pow. 232,34 m⁽²⁾ i przylegającym do niego garażem o pow. 50 m⁽²⁾ oraz budynkiem warsztatowym o pow. 154 m⁽²⁾ i garażem o pow. 21 m⁽²⁾. Nieruchomość obejmuje działki o aktualnych numerach (...), o łącznej pow. 1927 m⁽²⁾ oraz (...) o łącznej pow. 2010 m⁽²⁾. Dla pierwszej z tych nieruchomości Sąd Rejonowy w S. prowadzi księgę wieczystą nr (...).

Powodowie w dniu 12 grudnia 2008 r. zawarli z A. S. i M. S. przedwstępną umowę sprzedaży (w formie aktu notarialnego), w której zobowiązali się do sprzedaży na ich rzecz nieruchomości zabudowanej położonej w S. przy ulicy (...) „o powierzchni ok. 1914 m² powstałej z podziału działek o numerach (...)” „za cenę łączną 500 000 zł”, w terminie najpóźniej do dnia 12 czerwca 2009 r. A. i M. małżonkowie S. zobowiązali się do kupna tak opisanej nieruchomości za podaną cenę, we wskazanym terminie. Do zawarcia umowy stanowczej nie doszło z przyczyn niezależnych od stron, brak było bowiem możliwości dojazdu do działki objętej umową przedwstępną. Pismem z dnia 15 lipca 2010r. pozwani odstąpili od zawartej umowy. Pozwani użytkowali nieruchomość do 2 lipca 2013r.

Pozwani przekazali powodom na poczet ceny sprzedaży łącznie 480 000 zł. Zanim doszło do podpisania umowy przedwstępnej w grudniu 2008 r., pozwani zamieszkali za zgodą i przy pełnej akceptacji powodów w budynku posadowionym na nieruchomości, w którym wówczas jeszcze zamieszkiwali powodowie. Strony zawarły wówczas nieformalną umowę sprzedaży działki z budynkiem mieszkalno-warsztatowym za 500 000 zł Powodowie do lipca 2008 r. zajmowali parter domu, po czym przeprowadzili do sąsiedniego budynku. Obie strony dążyły do sfinalizowania umowy. Pozwani przy pełnej akceptacji powodów dokonywali wszelkich prac na nieruchomości. Traktowani byli przez nich jak właściciele, Nie ingerowali w żadne remonty dokonywane przez pozwanych, nie interesowali się co do charakteru przeróbek i zmian.

Budynek stawiany był w 1988 roku. Od czasu zamieszkania powodów w przedmiotowym budynku nie dokonywano remontów, z czasów zamieszkiwania pochodziły instalacje grzewcze, kanalizacyjne, elektryczne oraz wystrój mieszkania – modrzewiowa boazeria na ścianach, wykładzina na betonowych podłogach, wyposażenie łazienek, kuchni. Dom wymagał remontu. Pozwani od czasu zamieszkania w budynku sukcesywnie dokonywali remontów na nieruchomości – ocieplili dom, zrobili elewację, zagospodarowali podwórko, nadto wymienili w domu CO łącznie z kotłownią i piecami oraz kaloryferami, wymienili instalację wodną i elektryczną.

W budynku znajdują się trzy kondygnacje. Pozwani dokonali kapitalnego i zupełnego remontu i urządzenia poddasza będącego III kondygnacją budynku – wyrzucili leżącą na betonowej posadzce starą wykładzinę, zastępując ją nową deską barlinecką. Zakupili na tę kondygnację nowe grzejniki, zrobili gładź na ścianach, pomalowali wszystkie pomieszczenia, wykonali podwieszane sufity, (na tym poziomie znajdują się trzy pokoje), Na tej kondygnacji nie było grzejników. Wszystkie grzejniki zakupili i zamontowali we wszystkich pomieszczeniach pozwani. W dacie zamieszkania pozwanych na nieruchomości, na poddaszu znajdowała się łazienka ze starym wyposażeniem: muszlą, zlewem, baterią prysznicową bez urządzonej kabiny. Pozwani wyrzucili to wyposażenie, zamontowali nowe, zabierając

je w momencie wyprowadzki. Wszystkie drzwi na poddaszu pozwani wymienili na nowe, pozostawiając je w dacie opuszczania nieruchomości.

Na pierwszym piętrze budynku w 2008 r. znajdowały się trzy pokoje, kuchnia i łazienka. W łazience było stare, zniszczone wyposażenie w postaci wanny, zlewozmywaka, muszli klozetowej, baterii do zlewu. Wszystkie te rzeczy, za wyjątkiem wanny, którą powodowie przenieśli do łazienki na parterze, zostały przez pozwanych wyrzucone, jako nie nadające się do użytku. Pozwani skuli stare płytki w łazience, położyli nowe, zamontowali brodzik z kabiną prysznicową, nowy sanitariat, szafki, wykonali sufit podwieszany. W momencie wyprowadzki zabrali całe wyposażenie łazienki, pozostawiając stałe elementy w postaci płytek i podwieszanego sufitu. W kuchni pozwani zlikwidowali starą, modrzewiową boazerię ze ściany, pod którą znajdował się tynk, wykonali i zamontowali meble kuchenne „na wymiar”, zamontowali nowy zlewozmywak, baterie. Całe wyposażenie kuchni pozwani rozmontowali i zabrali wyprowadzając się. Na tej kondygnacji pozwani pomalowali wszystkie pomieszczenia, w większości wymienili niezabezpieczoną instalację elektryczną.

Pozwani dokonali remontów i przeróbek również na parterze budynku, Na skutek własnej aranżacji wyburzyli jedną ścianę, tworząc jedno większe pomieszczenie, zlikwidowali futryny w drzwiach, wygładzili ściany, wykonali dekoracyjne tynki na ścianach, pomalowali ściany. W dacie objęcia tej kondygnacji w posiadanie po wyprowadzce powodów instalacja CO była do kapitalnego remontu, większość grzejników była nieszczelna, ciekła z nich woda. Do wszystkich pomieszczeń na parterze pozwani zakupili grzejniki, które pozostawili wyprowadzając się. Pozwani zastali betonową posadzkę zasiedlając parter i taki stan pozostawili przy wyprowadzce. Wszystkie pomieszczenia na parterze za wyjątkiem łazienki zostały pomalowane przez pozwanych. Pozwani nie przeprowadzili remontu łazienki na parterze, założyli jedynie własną muszlę oraz zlewozmywak, pozostawiając je przy wyprowadzce.

Do budynku mieszkalnego przylega garaż. W dacie wprowadzenia się pozwanych na nieruchomość znajdowała się w nim stara, drewniana brama wjazdowa, zdemontowana i wyrzucona przez pozwanych, jako nie przedstawiająca żadnej wartości, tym bardziej, po poszerzeniu wjazdu do garażu. Pozwani założyli nową bramę, którą zabrali w czasie wyprowadzki. Pozwani zdemontowali stare, metalowe ogrodzenie, które tylko częściowo ogradzało działkę, będąca przedmiotem umowy przedwstępnej, zakupili i zamontowali nowe ogrodzenie na całej nieruchomości. Pozwani oczyścili oczko wodne znajdujące się na działce, teren wokół oczka zabezpieczyli agrowłókniną, dbali o zieleń na działce.

W czasie przekazywania nieruchomości powodom w dniu 2 lipca 2013 r. sporządzony został protokół podpisany przez strony oraz świadków czynności M. G. i P. I.. Stan nieruchomości opisany w protokole odpowiadał rzeczywistemu stanowi faktycznemu.

Wyrokiem Sądu Okręgowego w Kielcach z dnia 2 grudnia 2010 roku sygn. akt I C 2487/10 oddalono powództwo A. i M. małż. S. domagających się zasądzenia od pozwanych H. W. i J. W. solidarnie na rzecz powodów kwoty 960.000 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 23 lipca 2010 r. do dnia zapłaty tytułem podwójnego zadatku uiszczanego na rzecz pozwanych na poczet zawarcia umowy przyrzeczonej sprzedaży nieruchomości położonej w S. przy ul. (...), o powierzchni 1.914 m², zabudowanej budynkiem mieszkalnym o powierzchni użytkowej ok. 270 m² wraz z przylegającym budynkiem warsztatu o powierzchni 50 m². Wyrokiem Sądu Apelacyjnego w Krakowie z dnia 12 kwietnia 2011 roku, sygn. akt I ACa 265/11 powyższy wyrok zmieniony został w ten sposób, że zasądzono od pozwanych H. i J. małżonków W. na rzecz powodów A. i M. małż. S. kwotę 480.000 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 23 lipca 2010 r. Kwota ta została zasądzona od J. i H. W. z tytułu zwrotu zadatku uiszczanego im w związku z zamierzoną sprzedażą nieruchomości położonej w S. przy ul. (...), do której nie doszło pomimo zawarcia umowy przedwstępnej i aneksów do tej umowy.

Wyrokiem Sądu Okręgowego w Kielcach z dnia 24 stycznia 2014, sygn. akt I C 3184/11, utrzymanym w mocy wyrokiem Sądu Apelacyjnego z K. z dnia 17 lipca 2014 roku, sygn. akt I ACa 659/14, pozbawiono wykonalności do wysokości kwoty 119.267,22 zł tytuł wykonawczy w postaci wyroku Sądu Okręgowego w Kielcach z dnia 2 grudnia 2010 r., sygn. akt I C 2487/10 zmienionego wyrokiem Sądu Apelacyjnego w Krakowie z dnia 12 kwietnia 2011 roku w sprawie I

ACa 55/11, zaopatrzonego w klauzulę wykonalności postanowieniem Sądu Apelacyjnego w Krakowie z dnia 30 maja 2011 r. Sąd stanął na stanowisku, iż M. i A. S. przysługuje wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z zabudowanej nieruchomości powodów, przez J. i H. W. w okresie od 15 lipca 2010r. do 30 czerwca 2013 r. tj. do czasu opuszczenia nieruchomości przez pozwanych w wysokości 119.267,22 zł.

W sprawie egzekucyjnej I Km 1065/11 komornik dokonał w dniu 29 października 2015 r. opisu i oszacowania nieruchomości objętej umową przedwstępną zawartą pomiędzy stronami w dniu 12 grudnia 2008r. szacując nieruchomość według stanu i ceny rynkowej na dzień 23 września 2015r. w oparciu o opinię biegłego powołanego w toku postępowania egzekucyjnego – na kwotę 1.131.000 zł.

Sąd Okręgowy wskazał, że okoliczności dotyczące faktu zawarcia umów i ich treści, odstąpienia przez pozwanych od umowy przedwstępnej, wydania nieruchomości pozwany i jej zwrotu powodom były niesporne. Fakty dotyczące stanu nieruchomości i prac wykonanych na niej przez pozwanych ustalił na podstawie zeznań pozwanych, materiału fotograficznego i filmu DVD, a częściowo także zeznań powodów, zaś okoliczności dotyczące protokołu przekazania nieruchomości na podstawie tegoż protokołu i zeznań świadków M. G. oraz P. I.. Treść wcześniejszych orzeczeń sądów w sporach dotyczących przedmiotowej nieruchomości sąd ustalił na podstawie wyroków sądów z ich uzasadnieniami, zaś wartość nieruchomości na podstawie protokołu opisu i oszacowania sporządzonego przez komornika w sprawie sygn. I Km 1065/11. Oceniając ten materiał sąd wskazał, że stan nieruchomości w chwili jej zwrotu wynika z protokołu zdawczo-odbiorczego i dokumentacji fotograficznej oraz filmowej, natomiast stan nieruchomości w chwili jej przekazania pozwany nie był kwestionowany. Dokumenty i materiał obrazujący stan nieruchomości w chwili jej zwrotu przeczą twierdzeniom powodów, jakoby doszło do jej dewastacji. Pozostałe ustalenia wynikają z dokumentów urzędowych.

W swych rozważaniach sąd stwierdził, że powodowie nie zakwestionowali podanego przez pozwanych faktu, że wszelkie zmiany na przedmiotowej nieruchomości zostały przez nich dokonane pomiędzy datą wydania im tej nieruchomości w posiadanie przez powodów, na podstawie umowy przedwstępnej sprzedaży, a dniem 15 lipca 2010 roku, kiedy to pozwani odstąpili od umowy. W tym okresie pozwani byli posiadaczami nieruchomości w dobrej wierze, co sąd I instancji przyjął w ślad za wyrokiem zapadłym w sprawie I C 3184/11 dotyczącej wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości przez pozwanych. Sąd wskazał, że okoliczność ta nie była kwestionowana, a nadto wynika z przeprowadzonych dowodów. Zmiany, do których doszło na przedmiotowej nieruchomości w okresie posiadania jej przez pozwanych, nie były, zdaniem sądu I instancji, wynikiem korzystania z rzeczy wbrew zasadom prawidłowej gospodarki ani następstwem braku należytej staranności, ale wynikiem przyjętej przez powodów koncepcji urządzenia domu oraz jego remontu. Wynikiem tych prac było powstanie pomieszczeń odnowionych, pomalowanych, urządzonych tak, jak po kapitalnym remoncie, estetycznych i nowoczesnych. W konsekwencji nie można pozwany postawić zarzutu dokonania dewastacji, zniszczeń lub zaboru czegokolwiek. Doszło natomiast do ulepszenia bądź odnowienia pomieszczeń lub ich urządzenia według własnych upodobań pozwanych. Pozwani opuszczając dom zabrali wprawdzie część rzeczy stanowiących wyposażenie wewnątrz, ale były to wyłącznie przedmioty zakupione przez pozwanych, które dały się odłączyć bez żadnej szkody dla pomieszczeń. Pozbycie się starych, zużytych rzeczy przy dokonywaniu przeróbek dokonywane było w granicach przepisu art. 224 § 1 k.c. O charakterze zmian świadczy też okoliczność, że wartość nieruchomości ustalona we wrześniu 2015 roku, podczas opisu i oszacowania, wielokrotnie przewyższa kwotę 500.000 zł ustaloną przez strony jako cena sprzedaży. W konsekwencji, zgodnie z art. 224 § 1 k.c., pozwani, jako posiadacze samoistni w dobrej wierze, nie są zobowiązani do zapłaty powodom dochodzonej kwoty mającej stanowić równowartość przywrócenia domu do stanu sprzed jego wydania pozwany przez powodów.

Apelację od powyższego wyroku wnieśli powodowie, zaskarżając go w całości. Zaskarżonemu wyrokowi powodowie zarzucili:

- błąd w ustaleniach faktycznych poprzez przyjęcie, że pozwani posiadali nieruchomość w dobrej wierze, spełniając przesłanki z art. 224 § 1 k.c., w sytuacji gdy nie mogli być w błędnym przekonaniu, usprawiedliwionym okolicznościami o przysługującym im prawie własności, bo umowa przedwstępna była jedynie umową zobowiązującą do zawarcia umowy przyrzeczonej i nie przenosiła własności;

- naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. poprzez dowolną ocenę dowodów, powodującą błąd w ustaleniach faktycznych poprzez uznanie, że zmiany dokonane przez pozwanych miały charakter korzystnych przeróbek i zwiększały wartość nieruchomości w sytuacji, gdy zmiany przez nich dokonane naraziły powodów jedynie na koszty wskazane w żądaniu oraz że opinia biegłego z zakresu opisu i oszacowania nieruchomości z września 2015 roku ewidentnie świadczy o dwukrotnym podwyższeniu wartości przedmiotowej nieruchomości, pomijając fakt, że powyższa opinia dotyczy również nieruchomości sąsiedniej, nie objętej przedwstępną umową sprzedaży;

- naruszenie art. 328 § 2 k.p.c. poprzez nieprzytoczenie dowodu ustalenia podstawy faktycznej w zakresie okoliczności pełnej akceptacji powodów do dokonywania wszelkich prac na nieruchomości przez pozwanych oraz nie ustalenie pełnego stanu faktycznego poprzez pominięcie okoliczności związanych ze sprzeciwem powodów w zakresie dokonywanych remontów.

W konkluzji powodowie wnosili o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez uwzględnienie powództwa w pełnym zakresie ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy sądowi I instancji do ponownego rozpoznania, a na wypadek nieuwzględnienia apelacji o odstąpienie od obciążania powodów kosztami procesu, w tym postępowania apelacyjnego.

Pozwani wnosili o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Sąd I instancji uzasadniając zaskarżony wyrok ustalił, że zmiany dokonywane na nieruchomości przez pozwanych miały pełną akceptację powodów, którzy traktowali pozwanych jak właścicieli i nie interesowali się charakterem przeróbek i zmian. Ustaleniu temu nie można skutecznie zarzucić braku wskazania dowodu, na którym zostało ono oparte, gdyż sąd I instancji, jakkolwiek w odniesieniu do objętych szerszym fragmentem uzasadnienia okoliczności faktycznych, dowody takie powołuje, a spośród wskazanych tam dowodów (zeznania pozwanych, częściowo zeznania powodów oraz materiał fotograficzny i film DVD) niewątpliwie zeznania obu stron odnoszą się do tego ustalenia. Pozwana A. S. w swych zeznaniach jednoznacznie stwierdza, że pozwani mieli pozwolenie powoda na te prace. Powodowie wprawdzie we wcześniejszym piśmie procesowym z dnia 17 marca 2015 r. przeczyli takiemu twierdzeniu podniesionemu przez pozwanych w odpowiedzi na pozew, jednak w swych zeznaniach zaprzeczenia takiego nie zawarli. Co więcej powód zeznając podał, że wziął od pozwanych pieniądze, wpuścił ich do domu z myślą, aby zamieszkali tam na stałe i nie miał pretensji, że pracownicy pozwanych wyrzucają stare rzeczy, bo mieszkał w swoim domu. Dalej powód stwierdza, że uważa, iż pozwani nie musieli go pytać, aby zmieniać, urządzać, modernizować. Te zeznania potwierdza następnie powódka. Takie stwierdzenia powodów jednoznacznie wskazują na co najmniej milczące, wyrażane per facta concludentia, stanowisko powodów stanowiące akceptację dania pozwanym wolnej ręki co do dokonywania zmian na przedmiotowej nieruchomości. Stanowisko to wzmacnia okoliczność, że wejście przez pozwanych w posiadanie nieruchomości nastąpiło za zgodą powodów, po zawarciu umowy przedwstępnej w formie aktu notarialnego i zapłaceniu przez pozwanych powodom niemal całej umówionej ceny (480.000 zł z 500.000 zł ustalonych jako cena sprzedaży), a z uzasadnienia wyroków zapadłych w sprawie I C 2487/10 jednoznacznie wynika, że powodowie dążyli do zawarcia umowy przyrzeczonej, a w szczególności czynili starania w przedmiocie zapewnienia dla pozostawionej sobie części nieruchomości dojazdu innym szlakiem, niż przez część nieruchomości sprzedawaną pozwanym, stosownie do ustaleń umowy i dopiero niemożność zapewnienia takiego dojazdu doprowadziła do odstąpienia przez pozwanych od umowy. W sytuacji, gdy powodowi trwali w przekonaniu, że objęta umową przedwstępną nieruchomość stanie się własnością pozwanych i że już do powodów nie wróci, racjonalnym było przyzwolenie na dokonywanie na tej nieruchomości zmian stosownie do potrzeb i upodobań pozwanych. Z powyższych przyczyn przyjęcie przez sąd I instancji, że zmiany na nieruchomości dokonane zostały za zgodą powodów, jest zasadne.

Słusznie apelacja zarzuca natomiast błędną ocenę dowodu w postaci protokołu opisu i oszacowania sporządzonego przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w S., a w konsekwencji błędne ustalenie, że nieruchomość objęta umową przedwstępną stron została oszacowana na 1.131.000 zł. Z treści tego protokołu (k. 195-196) jednoznacznie

wynika, że na wskazaną wartość składają się 3 kwoty, odnoszące się do poszczególnych części nieruchomości. W szczególności część obejmująca działki nr (...), zabudowana budynkiem jednorodzinnym o powierzchni 220,50 m² ma wartość 517.000 zł, część obejmująca działki (...) zabudowana budynkiem jednorodzinnym o powierzchni 248,65 m² ma wartość 543.000 zł, a część obejmująca działki nr (...) ma wartość 71.200 zł. Dopiero suma tych kwot daje wartość ustaloną przez sąd I instancji. Zatem do tej części nieruchomości, której dotyczyła umowa przedwstępna i która znajdowała się w posiadaniu pozwanych, to jest działek (...) wraz ze znajdującym się na nich domem jednorodzinnym odnosi się kwota 543.000 zł. Wprawdzie w zawartej w protokole opisu i oszacowania wycenie nieruchomości nie wymieniono działki nr (...), co prawdopodobnie jest oczywistą omyłką (we wcześniejszej części protokołu, zawierającej opis nieruchomości, działka ta jest wymieniona), to jednak oczywistym jest, że nawet jeżeli kwota 543.000 zł pomija wartość tej działki, to ewentualne uwzględnienie jej wartości kwotę tę jeszcze by powiększyło. Zatem zasadna jest korekta ustalenia sądu I instancji i przyjęcie, że wartość nieruchomości objętej umową przedwstepną stron w dniu 13 września 2015 roku wynosiła co najmniej 543.000 zł.

Zarzut apelacji kwestionujący przyjęcie przez sąd I instancji korzystnego charakteru zmian wynikających z przeróbek dokonanych przez pozwanych na nieruchomości jest bezzasadny. Powodowie twierdzą, że zmiany dokonane na nieruchomości przez pozwanych spowodowały tylko koszty wskazane w uzasadnieniu żądania. Niemniej jednak charakter prac wykonanych przez powodów, a ustalonych przez sąd I instancji na podstawie nie budzących wątpliwości dowodów wskazuje, że generalnie doprowadziły one do odnowienia i modernizacji budynku, liczącego sobie w chwili zawarcia umowy już 20 lat i od chwili jego wzniesienia nieremontowanego. Nie sposób przyjąć, że tego rodzaju prace są niekorzystne dla właściciela odzyskującego budynek. Nawet jeżeli po stronie powodów powstała potrzeba dokonania na budynek pewnych nakładów związanych z uzupełnieniem wyposażenia zamontowanego wcześniej przez pozwanych i zabranego przez nich, to nie można uznać, że nieruchomość nie zyskała na wartości na skutek dokonania na nią nakładów pozostawionych przez pozwanych, skoro jej wartość oszacowana przez biegłego w postępowaniu egzekucyjnym znacząco przewyższa wartość przyjętą przez strony w umowie zawartej w 2008 roku.

Oceniając ustalenia faktyczne poczynione przez sąd I instancji zwrócić trzeba uwagę na dwie kwestie, w których ustalenia nie odpowiadają stanowi rzeczywiście, co jednak, jak się wydaje, wynika z oczywistych omyłek sądu I instancji. Po pierwsze sąd I instancji ustala, że do zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży nie doszło, gdyż brak było możliwości dojazdu do działki objętej umową przedwstepną. Tymczasem, jak wynika z uzasadnień wyroków sądów obu instancji sporządzonych w sprawie sygn. I C 2487/10, to działki pozostawione przez powodów i nie mające być sprzedanymi traciły dostęp do drogi publicznej na skutek sprzedaży powodom pozostałej części nieruchomości, co stanowiło przeszkodę uniemożliwiającą podział nieruchomości. Po drugie relacjonując treść orzeczenia w sprawie sygn. I C 3184/11 sąd I instancji wskazał, że stosownie do zapadłych tam orzeczeń M. i A. S. przysługuje wynagrodzenie za bezumowne korzystanie z zabudowanej nieruchomości powodów, przez J. i H. W. w okresie od 15 lipca 2010r. do 30 czerwca 2013 r. tj. do czasu opuszczenia nieruchomości przez pozwanych w wysokości 119.267,22 zł. Nastąpiło tu odwrócenie stron stosunku zobowiązaniowego, gdyż w tamtej sprawie sądy obu instancji przyjęły, że wynagrodzenie za bezumowne korzystanie przysługuje J. i H. W., a zobowiązanymi do jego zapłaty są korzystający bezumownie z nieruchomości M. i A. S..

Przy wskazanych wyżej korektach Sąd Apelacyjny akceptuje ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd Okręgowy i przyjmuje je za własne, czyniąc podstawą swego orzeczenia.

Zarzut bezpodstawnego przyjęcia przez sąd I instancji, że pozwani byli posiadaczami nieruchomości w dobrej wierze, jakkolwiek sformułowany jako zarzut błędnych ustaleń faktycznych, w sferze ustaleń faktycznych kwestionuje jedynie ustalenie co do akceptacji powodów dla wykonywanych przez pozwanych prac, co było też przedmiotem odrębnego zarzutu wyżej uznanego za bezzasadny. Poza tym powodowie w zarzucie tym nie kwestionują żadnego z ustalonych faktów, ale ocenę, że w tak ustalonym stanie faktycznym należało uznać pozwanych za posiadaczy w dobrej wierze. Zatem zarzut ten w istocie dotyczy naruszenia art. 224 § 1 k.c. W szczególności skarżący nie kwestionują okoliczności objęcia przez pozwanych nieruchomości w posiadanie, treści umowy, która stała się podstawą wydania nieruchomości pozwany przez powodów, faktu zapłaty kwoty 480.000 zł z umówionej ceny wynoszącej 500.000

zł, jak też okoliczności, że posiadanie nieruchomości przez pozwanych miało akceptację powodów. Istota tego zarzutu sprowadza się do twierdzenia, że skoro pozwani uzyskali posiadanie nieruchomości na podstawie notarialnej umowy przedwstępnej, a zatem umowy nieprzenoszącej prawa własności i wiedzieli, że przymiot właściciela im nie przysługuje, nie mogą zostać uznani za posiadaczy w dobrej wierze. Ta kwestia w odniesieniu do rozpatrywanego obecnie stosunku prawnego między tymi samymi stronami została już przesądzona przez Sąd Okręgowy w Kielcach, a następnie Sąd Apelacyjny w Krakowie wyrokami zapadłymi w sprawie sygn. I C 3184/11, gdzie pozwani zostali uznani za posiadaczy w dobrej wierze w odniesieniu do okresu od objęcia nieruchomości w posiadanie do chwili odstąpienia od umowy, a zatem do całego okresu, w którym przeprowadzali będące przedmiotem obecnego procesu zmiany na nieruchomości. To przyjęcie dobrej wiary pozwanych stało się przyczyną oddalenia powództwa w części dotyczącej wynagrodzenia za bezumowne korzystanie przez powodów w tym okresie. Mając na uwadze, że chodzi o spór między tymi samymi stronami i dotyczący tego samego stosunku prawnego, uznać należy tamtą ocenę za wiążącą również w tej sprawie zgodnie z art. 365 § 1 k.p.c. Niemniej jednak Sąd Apelacyjny obecnie stwierdza, że w pełni podziela wywód zawarty w uzasadnieniu swego wyroku w tamtej sprawie wydany odnoszący się do oceny dobrej wiary pozwanych. W szczególności mając świadomość rozbieżności w orzecznictwie dotyczącej tego, czy osoba, która weszła w posiadanie nieruchomości na podstawie zawartej w formie aktu notarialnego umowy zobowiązującej do przeniesienia własności nieruchomości może zostać uznana za posiadacza w dobrej wierze, na którą to rozbieżność powołują się apelujący, Sąd Apelacyjny podziela stanowisko wyrażone w orzeczeniu Sądu Najwyższego z dnia 24 marca 1999 r. I CKN 1081/97, iż osoba taka może zostać uznana za posiadacza w dobrej wierze, jednak ocena powinna następować indywidualnie, stosownie do okoliczności danej sprawy. W rozpoznawanej sprawie należy przy tym mieć na uwadze, że zawarta umowa nie była umową sprzedaży o wyłączonym skutku rzeczowym, ale umową przedwstępną zobowiązującą do zawarcia umowy sprzedaży. Ta okoliczność sama przez się nie powoduje odmiennego traktowania kwestii dobrej wiary stron, skoro umowa taka dawała przyszłym kupującym roszczenie o zawarcie umowy przyrzeczonej, a nadto przed objęciem posiadania uścili oni niemal całą umówioną cenę (96%), pomimo że co do zasady obowiązek zapłaty ceny wynika dopiero z umowy sprzedaży. W tych okolicznościach, przy uwzględnieniu pełnej akceptacji właścicieli dla posiadania przyszłych nabywców oraz czynionych przez nich starań mających doprowadzić do zawarcia umowy przyrzeczonej, której zawarcie opóźniało się z przyczyn od stron niezależnych, uznać trzeba dobrą wiarę pozwanych. Nie sposób przy tym pominąć domniemania dobrej wiary ustanowionego przez przepis art. 7 k.c., które stanowi dodatkowy, istotny argument dla takiej oceny.

Z powyższych przyczyn apelacja okazała się bezzasadna i na podstawie art. 385 k.p.c. podlegała oddaleniu.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 98 § 1 i 3 i art. 105 § 2 k.p.c. zasądzając od powodów, jako strony przegrywającej sprawę, na rzecz pozwanych kwotę odpowiadającą wynagrodzeniu pełnomocnika będącego adwokatem ustalonemu w stawce minimalnej określonej przez przepisy § 2 pkt 6 w zw. z § 10 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie. Sąd miał przy tym na uwadze, że roszczenia powodów stanowią konsekwencję czynności wspólnie dokonanej i dotyczącej ich wspólnego mienia, co uzasadnia solidarną odpowiedzialność za koszty procesu (art. 370 k.c.), natomiast w odniesieniu do uprawnienia pozwanych nie sposób znaleźć podstawy do solidarności czynnej (art. 369 k.c.).

SSA Teresa Rak SSA Andrzej Struzik SSA Grzegorz Krężolek