

Sygn. akt II Ca 742/15

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 8 września 2015 r.

Sąd Okręgowy w Kielcach II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący: SSO Cezary Klepacz

Sędziowie: SSO Elżbieta Ciesielska

SSO Sławomir Buras (spr.)

Protokolant: starszy protokolant Beata Wodecka

po rozpoznaniu w dniu 8 września 2015 r. w Kielcach na rozprawie

sprawy z powództwa A. W., S. W.

przeciwko M. K.

o zapłatę

na skutek apelacji powodów

od wyroku Sądu Rejonowego w Kielcach

z dnia 11 marca 2015 r. sygn. VIII C 392/14

oddala apelację i zasądza od A. W. i S. W. na rzecz M. K. kwoty po 600 (sześćset) złotych tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.

SSO Sławomir Buras SSO Cezary Klepacz SSO Elżbieta Ciesielska

II Ca 742/15

## UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 11 marca 2015 roku Sąd Rejonowy w Kielcach oddalił powództwo A. W. i S. W. przeciwko M. K. o zapłatę (pkt I) oraz zasądził od powodów na rzecz pozwanego kwotę 2.417 zł tytułem kosztów procesu (pkt II).

Sąd Rejonowy ustalił, że w dniu 4 kwietnia 2009 roku A. i S. małżonkowie W. zawarli przedwstępną umowę sprzedaży z I. G. i M. K., na mocy której zobowiązali się sprzedać im udziały po 1/2 części we współwłasności nieruchomości położonej w K. przy ul. (...) o pow. ok. 345 m<sup>2</sup> powstałej z podziału działki nr (...), w terminie od dnia 30 listopada 2009 r., za ceny po 188.000,00 zł za każdy udział w stanie wolnym od obciążeń po uprzednim wybudowaniu na tejże nieruchomości budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej o pow. użytkowej 121,16 m<sup>2</sup> wraz z garażem. Zakres robót i standard wykończenia budynku określał załącznik nr (...) będący integralną częścią tej umowy, zaś M. K. i I. G. zobowiązali się kupić udziały w powyższej nieruchomości za wskazaną cenę. W przedmiotowym załączniku uwzględniono, że w budynku ma się znajdować instalacja wodna włączona do sieci zewnętrznej, zaś na działce ma się znajdować przyłącze wody.

W dniu 12 kwietnia 2010 roku strony zawarły Aneks do przedwstępnej umowy sprzedaży, w którym zmieniły zapisy w poprzedniej umowie i postanowiły, że M. K. i I. G. zakupią od powodów nieruchomość oznaczoną jako działki nr (...) w terminie do dnia 25 czerwca 2010 roku. Doprecyzowali także płatność ceny zakupu, wysokość rat i termin ich zapłaty.

W dniu 10 czerwca 2010 roku strony zawarły w formie aktu notarialnego umowę sprzedaży, w której A. i S. małżonkowie W. sprzedali M. K. i I. G. udziały po 1/2 części w prawie własności nieruchomości położonej w K. przy ul. (...), oznaczonej jako działki nr (...) o łącznej pow. 344 m<sup>2</sup>, zabudowanej budynkiem mieszkalnym jednorodzinny, w stanie deweloperskim, wyposażonym w instalacje wewnętrzne m. in. wodno – kanalizacyjną.

W tym samym dniu, w którym strony zawierały umowę sprzedaży, spisały także protokół nr (...), stwierdzający że budynek został wykonany w stanie deweloperskim, z instalacjami wody, gazu, c.o., energii elektrycznej i kanalizacji. W punkcie 3 tegoż protokołu wymieniono prace pozostałe do całkowitego wykończenia budynku (nieruchomości) zgodnie z warunkami umowy przedwstępnej z dnia 4 kwietnia 2009 roku za Rep. (...). Prace te dotyczyły wykonania struktury zewnętrznej budynku i garażu, ułożenia kostki betonowej – taras i podjazdy, wykonania ogrodzenia zewnętrznego, włączenia przyłączy wody, kanalizacji, gazu, energii w sieć zbiorczą, montażu grzejników i pieca grzewczego, wykonania drogi dojazdowej wewnętrznej do posesji z kostki betonowej.

Natomiast w punkcie 5 tego protokołu zapisano, że sprzedający tytułem kaucji gwarantującej oraz zabezpieczenia na wykonanie robót określonych w punkcie 3 wpłaci kwotę 30.000 zł. kwota ta podlegała zwrotowi po wykonaniu wszystkich robót wyszczególnionych w punkcie 3 protokołu. Przewidywany termin przekazania i podpisania protokołu zdawczo odbiorczego to 15 lipiec 2010 r. – 30 lipca 2010 r.

W dniu 3 stycznia 2013 roku M. K. i I. G. zawarli notarialną umowę o zniesienie współwłasności nieruchomości (Rep. A (...)) na mocy której M. K. stał się wyłącznym właścicielem nieruchomości zabudowanej położonej w K. przy (...), oznaczonej jako działki nr (...) o łącznej pow. 344 m<sup>(2)</sup>.

Powodowie A. i S. W. uiścili na rzecz pozwanego kwotę 30.000 zł tytułem kaucji gwarancyjnej, określonej w punkcie 5 protokołu z dnia 10 czerwca 2010 roku w trzech ratach: kwotę 20.000 zł w dniu 18 czerwca 2010 r., kwotę 5.000 zł w dniu 5 lipca 2010 r., kwotę 5.000 zł w dniu 8 lipca 2010 r.,

Przystępując do realizacji inwestycji polegającej na budowie domów mieszkalnych, powodowie podjęli starania celem uzyskania zgody od (...) Sp. z o.o. na zapewnienie dostawy wody i odbiór ścieków na terenie inwestycji. W piśmie z dnia 7 maja 2007 r. (...) Sp. z o.o. wskazały, że zapewnią dostawę wody i odbiór ścieków do planowanej zabudowy mieszkaniowej na ściśle określonych warunkach.

Na etapie zawierania umowy przedwstępnej, jak również później kiedy strony podpisywały umowę sprzedaży, powodowie nie poinformowali pozwanego M. K., że nie będzie on miał możliwości zawarcia bezpośrednio i indywidualnie umowy z (...) Sp. z o.o.. Natomiast do budynku pozwanego pozostałe media, tj. gaz, energia elektryczna zostały doprowadzone i podłączone w taki sposób, że mógł on zawrzeć z dostawcami tych mediów indywidualne umowy.

Aktualnie zabudowana nieruchomość pozwanego jest wyposażona w instalację wodno – kanalizacyjną i do jego budynku jest doprowadzona woda. Za dostarczanie tej wody obciążona jest przez (...) Sp. z o.o. Agencja Handlu (...). Na podstawie wskazań wodomierzy zainstalowanych w poszczególnych budynkach wystawia ona faktury dla właścicieli zabudowanych nieruchomości, w tym dla pozwanego M. K., w których obciąża ich częścią opłat za dostarczanie wody. Pozwany nie płaci kwot wynikających z tych faktur do powodów tylko bezpośrednio do (...) Sp. z o.o. w K..

(...) po przeanalizowaniu propozycji inwestora Agencji Handlu (...) odnośnie doprowadzania wody wydały w dniu 2 grudnia 2010 r. warunki techniczne (...) na budowę przyłączy wodno – kanalizacyjnych oraz budowę stacji hydroforowej, narzucając powodom określone warunki, które zobligowani byli oni spełnić. Deweloper przyjął warunki

i zawarł z (...) w dniu 4 października 2011 roku i 6 grudnia 2011 roku umowę przedwstępną Nr (...), na podstawie której strony zobowiązały się, że dokonają zawarcia umowy o zaopatrzenie w wodę i odprowadzanie ścieków po dostarczeniu przez (...) A. W. dokumentów i zrealizowaniu wymogów określonych w załączniku Nr(...) do tej umowy. Do tych umów kolejno podpisane zostały Aneksy: Nr (...) w dniu 14 kwietnia 2012 roku i (...) z dnia 27 grudnia 2012 roku. Następnie zawarty został Aneks do umowy, który przedłużył obowiązywanie umowy na dostarczanie wody i odprowadzanie ścieków do 31 października 2015 roku. Pozwani nigdy nie zrealizowali II etapu przedmiotowej inwestycji, polegającego na wykonaniu uzbrojenia i zestawu hydroforowego do podnoszenia ciśnienia oraz na budowie zbiornika wyrównawczego i następnie zgłoszeniu go do przeglądu technicznego. Według (...), wykonane przez powodów przyłącznie wodociągowo – kanalizacyjne wykonane zostało według procedury właściwej dla budowy przyłączy, nie zaś według procedury właściwej dla budowy sieci, którą wolno rozpocząć jedynie na podstawie pozwolenia na budowę. Przewody te włączone zostały do sieci wykonane przez Komitet Czynu Społecznego Urzędu Miasta K., do której (...) SP. z o.o. nie ma tytułu prawnego. Nawet jeśli zostanie w przyszłości wykonany zbiornik wyrównawczy i dojdzie do zawarcia umowy na czas nieokreślony na dostarczanie wody i odprowadzanie ścieków, to płatnikiem pozostanie S. W., a podstawą rozliczeń będą w dalszym ciągu wskazania wodomierza głównego, zainstalowanego w studni wodomierzowej na działce nr (...), zaś właściciele położonych nieruchomości będą wówczas mogli zawrzeć aneksy do takiej umowy.

Przed Sądem Rejonowym w Kielcach pod sygnaturą VII C 741/12 toczyło się postępowanie z powództwa P. M. i A. M. przeciwko A. W. i S. W. o pozbawienie wykonalności tytułu wykonawczego w postaci aktu notarialnego. P. M. i A. M. zawarli z małżonkami W. analogiczną umowę jak M. K., której przedmiotem było wybudowanie domu mieszkalnego i sprzedaż nieruchomości zabudowanej domem przy ul. (...) w K. w ramach tego samego osiedla, na którym nieruchomość nabyli od małżonków W. M. K. i I. G.. W sprawie VII C 741/12 sporna była między stronami okoliczność wywiązania się przez A. W. i S. W. ze zobowiązania polegającego na wyłączeniu wody, gdyż małżonkowie M. zarzucali, że to zobowiązanie nie zostało wykonane z uwagi na niemożność zawarcia umowy z (...) i dlatego roszczenie objęte kwestionowanym tytułem wykonawczym nie jest wymagalne. Wyrokiem Sądu Rejonowego w Kielcach z dnia 8 sierpnia 2013 roku powództwo zostało oddalone, lecz wyrokiem Sądu Okręgowego w Kielcach z dnia 29 sierpnia 2014 roku, sygn. akt II 1502/13 na skutek apelacji małżonków M. wyrok ten zmieniono i powództwo o pozbawienie tytułu wykonawczego wykonalności uwzględniono w całości. W uzasadnieniu Sąd Okręgowy wskazał, że rozstrzygnięcie oparł na ustaleniu, że pozwani małżonkowie W. nie wywiązali się z zobowiązania włączenia powodom M. wszystkich mediów zewnętrznych, gdyż zawarli jedynie umowę przedwstępną na dostarczanie wody i odprowadzanie ścieków, rozliczenie za wodę odbywa się na podstawie wskazań wodomierza głównego i nie ma możliwości zawarcia niezależnych umów dla poszczególnych budynków. Przyłącznie wodno – kanalizacyjne co prawda zostało zapewnione, ale nie zostało zapewnione stałe źródło dostawy wody i odbioru ścieków. Albowiem umowy zawarte przez A. i S. W. na dostawę wody i odbiór ścieków dla całego osiedla mają charakter tymczasowy i nie dają gwarancji stałego dostępu do tych usług.

W tak ustalonym stanie faktycznym, Sąd I instancji uznał, że powództwo A. W. i S. W. nie zasługuje na uwzględnienie.

Sąd Rejonowy wskazał, że sporne między stronami było to, czy wykonane zostały wszystkie prace wyszczególnione w punkcie 3 protokołu. Podniósł, że powodowie twierdzili, że wykonali wszystkie prace włącznie z przyłączem wody i kanalizacji na nieruchomości pozwanego, do których się zobowiązali zapisami w protokole i wobec tego, należy im się zwrot kaucji. Pozwany zaś twierdził, że wprawdzie z opóźnieniem, jednakże wykonane zostały wszystkie prace przewidziane w punkcie 3 tegoż protokołu poza włączeniem przyłączy wody i kanalizacji w sieć zbiorczą. Zdaniem Sądu Rejonowego, na podstawie zebranego materiału dowodowego w postaci dokumentów, zeznań świadków i zeznań stron nie budzi wątpliwości fakt, iż roboty w części dotyczącej podłączenia wody nie zostały wykonane. Sąd I instancji zwrócił uwagę na fakt, że pozwany na swojej nieruchomości ma doprowadzoną wodę i odprowadzane ścieki, ale nie oznacza to tego, że powodowie wykonali swoje zobowiązanie. Podkreślił dalej, że za takim stanowiskiem przemawia wykładania woli oświadczeń stron umowy, jaką zawarły strony z uwzględnieniem wytycznych przewidzianych w art. 65 k.c. Wskazał, że zapisy łączącej strony umowy jak również protokołu należy interpretować, kierując się zamiarem stron i celem umowy. Zważył, że na etapie zawierania przedmiotowej umowy sprzedaży powodowie posiadali już wiedzę jak

będzie wyglądało przyłącze wody do budynków mieszkalnych, ponieważ uzyskali od (...) określone warunki, a wobec tego mieli oni pełną świadomość tego, że wszystkie budynki będą wspólnie opomiarowane jednym wodomierzem głównym i że przyłącze to może być włączone w istniejącą sieć tylko w takim miejscu, w którym sieć ta nie należy do dostawcy, tj. (...), jednakże nie poinformowali o tym ani pozwanego, jak również innych zainteresowanych zakupem tych nieruchomości. Podnosił także, że pozwany zawierając umowę nie miał świadomości, że taka sytuacja może mieć miejsce, tym bardziej, że tego typu rozwiązanie nie jest powszechnie znane i stosowane przy budowaniu osiedli domków. Wskazywał, że M. K. był przekonany, że zakupuje nieruchomość zabudowaną i zgodnie z tym, co jest powszechnie stosowane, dostarczaną będzie miał wodę za pośrednictwem przyłącza wykonanego dla danego budynku w oparciu o umowę zawartą przez dostawcę z właścicielem nieruchomości. w taki sam sposób interpretowali tą kwestię przesłuchani świadkowie, którzy zeznali, że włączenie wszystkich mediów zewnętrznych na etapie zawierania umowy rozumiane było jako oddanie nieruchomości ze wszystkimi instalacjami podpiętymi do instalacji zewnętrznych wraz z protokołami odbioru tych instalacji, które pozwalają zawrzeć z dostawcami tych mediów indywidualne umowy dostaw. Sąd I instancji zwrócił uwagę, że powodowie mają podpisaną z (...) jedynie umowę przedwstępną i wprawdzie do budynku M. K. jest doprowadzona woda i kanalizacja, jednakże nie zostało zapewnione przez powodów stałe źródło dostawy wody i odbioru ścieków, a umowy z dostawcą wody mają charakter tymczasowy i przedłużane są aneksami i nie gwarantuje to pozwanemu stałego dostępu do tych usług. Zdaniem Sądu Rejonowego, powodowie nie wykonali zobowiązania z punktu 3 protokołu nr (...) z dnia 10 czerwca 2010 r. polegającego na włączeniu przyłącza wody w sieć zbiorczą, co skutkowałoby obowiązkiem zwrotu przez pozwanego na ich rzecz kaucji. Na obecnym etapie roszczenie zwrotu kaucji nie jest wymagalne.

O kosztach procesu Sąd orzekł w oparciu o art. 98 § 1 i 3 k.p.c.

Apelację od powyższego wyroku wywiedli powodowie, zaskarżając go w całości i zarzucili:

- naruszenie przepisów prawa procesowego, tj. art. 233 § 1 k.p.c. poprzez dowolną ocenę dowodu z przesłuchania w charakterze strony S. W. i wyciągnięcie wprost sprzecznych z jego zeznaniami wniosków oraz poprzez sprzeczne z zebraniem w sprawie materiałem dowodowym przyjęcie, że sieć wykonana przez powodów nie jest podłączona do sieci zbiorczej (...), podczas gdy (...) wydały powodom warunki przyłącza do swojej sieci, wykonane przyłącze odebrały oraz za jego pośrednictwem dostarczają wodę;

- naruszenie przepisów prawa procesowego, tj. art. 328 § 2 k.p.c. poprzez niezawarcie w treści uzasadnienie zaskarżonego wyroku opisu okoliczności faktycznych, które stały u podstaw dokonanej przez Sąd I instancji wykładni zgodnego zamiaru stron i celu umowy co do zgodnego rozumienia zakresu pozostałych do wykonania robót opisanych w protokole z dnia 10 czerwca 2010 r., co uniemożliwia stronie powodowej poznanie motywów rozstrzygnięcia w tym zakresie;

- naruszenie przepisów prawa materialnego, tj. art. 65 § 1 i 2 k.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie w stanie faktycznym sprawie polegające na błędnym przyjęciu, że powodowie poprzez zobowiązanie się w protokole z dnia 10 czerwca 2010 r. do „włączenia przyłączy wody, gazu, energii w sieć zbiorczą” zobowiązali się nie do wykonania konkretnych robót budowlanych, a w istocie do zapewnienia pozwanemu stałych dostaw wody i odbioru ścieków jak i umożliwienia podpisania indywidualnej umowy z (...) Sp. z o.o. oraz stali się gwarantami ciągłości tych usług, podczas gdy powodowie nigdy takiego zobowiązania na siebie nie przyjęli jak i kwestia ta nie była w ogóle przedmiotem uzgodnień stron podczas zawierania protokołu.

Mając powyższe na uwadze, powodowie wnosili o zmianę zaskarżonego wyroku w całości i uwzględnienie powództwa poprzez zasądzenie od pozwanego na rzecz solidarnych powodów kwoty 30.000,00 zł wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia 1 czerwca 2011 r. do dnia zapłaty, a nadto o zasądzenie od pozwanego na rzecz solidarnych powodów kosztów procesu za postępowanie przez Sądem I i II instancji. Ewentualnie wnosili o uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji, w tym co do rozstrzygnięcia o kosztach procesu i zasądzenia ich od pozwanego na rzecz powodów.

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

Apelacja powodów nie zasługuje na uwzględnienie.

W pierwszej kolejności należy wskazać, że Sąd Okręgowy przyjmuje ustalenia faktyczne Sądu Rejonowego za własne, czyniąc podstawą dalszych rozważań. W ocenie Sądu Okręgowego również wnioski wyprowadzone z tychże ustaleń zasługują na aprobatę.

Sformułowany przez skarżącego zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. jest niezasadny. W myśl art. 233 § 1 k.p.c. Sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału. Ocena dowodów polega na ich zbadaniu i podjęciu decyzji, czy została wykazana prawdziwość faktów, z których strony wywodzą skutki prawne. Celem Sądu jest tu dokonanie określonych ustaleń faktycznych, pozytywnych bądź negatywnych i ostateczne ustalenie stanu faktycznego stanowiącego podstawę rozstrzygnięcia. Ocena wiarygodności mocy dowodów powinna odpowiadać regułom logicznego rozumowania wyrażającym formalne schematy powiązań między podstawami wnioskowania i wnioskami oraz uwzględniać zasady doświadczenia życiowego wyznaczające granice dopuszczalnych wniosków i stopień prawdopodobieństwa ich występowania w danej sytuacji. Jeżeli z określonego materiału dowodowego Sąd wyprowadza wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, to ocena Sądu nie narusza reguł swobodnej oceny dowodów i musi się ostać, choćby w równym stopniu na podstawie tego 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, nie uwzględnia jednoznacznych praktycznych związków przyczynowo-skutkowych to przeprowadzona przez Sąd ocena dowodów może być skutecznie podważona (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 7 października 2005 roku, sygn. IV CK 122/05, Lex nr 187124). Skarżący zarzucili naruszenie art. 233 k.p.c. przez poczynienie dowolnej ceny dowodu z przesłuchania w charakterze strony powoda S. W. i poczynienie błędnych ustaleń przez Sąd I instancji, jednak na jego uzasadnienie skarżący przedstawili jedynie swoje odmienne stanowisko co do oceny dowodów poczynionych przez Sąd Rejonowy, które nie zostało poparte żadnymi argumentami. Ocena dowodów, dokonywana jest bowiem na podstawie przekonań sądu, jego wiedzy i posiadanego doświadczenia życiowego, a nadto winna uwzględniać wymagania prawa procesowego oraz reguły logicznego myślenia, według których Sąd w sposób bezstronny, racjonalny i wszechstronny rozważa materiał dowodowy jako całość, dokonuje wyboru określonych środków dowodowych i - ważąc ich moc oraz wiarygodność - odnosi je do pozostałego materiału dowodowego (wyrok SN z dnia 20 stycznia 2010 r., II UK 154/09, LEX nr 583803). Z treści uzasadnienia apelacji nie sposób wywieść, na czym miałyby polegać uchybienia Sąd I instancji w zakresie swobodnej oceny zgromadzonych dowodów, zatem zarzut ten nie mógł odnieść rezultatu.

Nieuzasadniony okazał się także zarzut skarżących dotyczący naruszenia art. 328 § 2 k.p.c., zgodnie z którym uzasadnienie wyroku powinno zawierać wskazanie podstawy faktycznej rozstrzygnięcia, a mianowicie: ustalenie faktów, które sąd uznał za udowodnione, dowodów, na których się oparł, i przyczyn, dla których innym dowodom odmówił wiarygodności i mocy dowodowej, oraz wyjaśnienie podstawy prawnej wyroku z przytoczeniem przepisów prawa. Przedstawiając istotne dla rozstrzygnięcia sprawy fakty sąd winien wskazać dowody, na podstawie których dokonał ustaleń oraz te, którym odmówił wiarygodności, wyjaśniając przyczyny takiego podejścia w sposób dający podstawę do kontroli prawidłowości swobodnej oceny dowodów. Ponadto, uzasadnienie powinno zawierać wyjaśnienie podstawy prawnej wyroku, które nie może ograniczać się wyłącznie do powołania przepisów prawnych, lecz powinno obejmować także wyjaśnienie przyjętego przez sąd sposobu ich wykładni i zastosowania, umożliwiające ocenę czy w rozumowaniu nie popełniono błędów. Naruszenie art. 328 § 2 k.p.c. nie może być kwalifikowane jako naruszenie przepisów postępowania wpływające w istotny sposób na wynik sprawy, albowiem uzasadnienie sporządzane jest już po wydaniu wyroku. O uchybieniu przepisowi art. 328 § 2 k.p.c. można mówić jedynie wtedy, gdyby uzasadnienie zaskarżonego orzeczenia nie zawierało danych pozwalających na kontrolę tego orzeczenia (zob. uzasadnienie postanowienia SN z dnia 21 listopada 2001 r., I CKN 185/01, Lex nr 52726, uzasadnienie wyroku SN z dnia 18 marca 2003 r., IV CKN 1862/00, Lex nr 109420). Wbrew twierdzeniom apelacji, Sąd I instancji w sposób dokładny wskazał podstawę swojego rozstrzygnięcia, omówił dowody w sposób wyczerpujący, wskazał na fakty, które

uznał za bezsporne oraz te, które nie miały znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy, nie naruszając w ten sposób art. 328 par. 2 k.p.c.

Chybiony okazał się także zarzut skarżących sprowadzający się do naruszenia prawa materialnego, tj. art. 65 k.c.. Sąd Rejonowy dokonał bowiem wykładni woli oświadczeń stron umowy w myśl wytycznych zawartych w art. 65 § 2 k.c., kierując się zamiarem stron i celem umowy, które to kwestie zostały wyjaśnione w toku postępowania przed tym Sądem i znajdują umocowanie w zebranych materiałach dowodowych. Z zeznań nie tylko pozwanego, ale także świadków P. M., A. M., E. D. i R. H., którzy również zawierali umowy ze skarżącymi wynika wyraźnie, że sformułowanie „włączenie wszystkim mediów zewnętrznych” na etapie zawierania umowy rozumiane było jako oddanie nieruchomości ze wszystkimi instalacjami podpiętymi do instalacji zewnętrznych i możliwym będzie zawarcie z dostawcami tych mediów indywidualnych umów dostaw. W taki sposób skarżący wywiązali się z tego obowiązku odnośnie instalacji gazowej i elektrycznej, albowiem po otrzymaniu stosownych dokumentów pozwany mógł udać się do dostawców tych mediów i zawrzeć odpowiednie umowy. Oznacza to, że taki był zgodny zamiar co do wszystkich mediów. Natomiast odmiennie wygląda sytuacja w przypadku dostawy wody i odbioru ścieków. Sąd rejonowy niewadliwie ustalił, że skarżący byli świadomi tego, że całe osiedle będzie wspólnie opomiarowane jednym wodomierzem głównym i że przyłącze to może być włączone w istniejącą sieć tylko w takim miejscu, w którym sieć ta nie należy do dostawcy wody, o czym nie poinformowali pozwanego. Należy podkreślić, że skarżący nie zawarli z dostawcą wody umowy stałej, która jest warunkiem koniecznym do tego, aby w myśl przepisów ustawy z dnia 7 czerwca 2001 roku o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U. z 2006 roku, Nr 123, poz. 858 ze zm.) zostały zawarte aneksy z właścicielami poszczególnych budynków. Skarżący zawarli jedynie w dniu 4 października 2011 roku i w dniu 6 grudnia 2011 roku umowę przedwstępną Nr (...), na mocy której strony zobowiązały się do zawarcia umowy o dostawę wody i odbiór ścieków po dostarczeniu dokumentów i zrealizowaniu wymogów określonych w załączniku Nr(...) do tej umowy: inwentaryzacji geodezyjnej powykonawczej i spisanie protokołu końcowego (k. 91). Następnie przedmiotowa umowa została aneksowana w dniu 14 kwietnia 2012 roku i w dniu 27 grudnia 2012 roku (k. 92, 93). Wprawdzie do budynku jest doprowadzona woda i kanalizacja, jednakże nie zostało zapewnione stałe źródło dostawy wody i odbioru ścieków.

Podsumowując należy podkreślić, że skarżący mimo upływu ponad 4 lat od sprzedaży nieruchomości nie wywiązali się z zobowiązania zapewnienia pozwanemu dostawy wody i odbioru ścieków nie tylko poprzez niezapewnienie możliwości podpisania przez nich indywidualnej umowy z (...). Na aprobatę nie zasługuje także okoliczność, że zawarte przez skarżących A. i S. W. umowy na dostarczanie wody i odbiór ścieków dla całego osiedla mają charakter tymczasowy co nie daje pozwanemu gwarancji stałego dostępu do tych mediów i w związku z powyższym na pozwanym nie ciąży obowiązek zwrotu na rzecz skarżących kaucji w wysokości 30.000 zł, gdyż roszczenie to nie jest wymagalne.

Mając powyższe na względzie, Sąd Okręgowy na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił apelację powodów jako bezzasadną, orzekając jak w sentencji.

O kosztach postępowania apelacyjnego, Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 98 k.p.c.. Na kwotę 1.200 zł złożyło się wynagrodzenie pełnomocnika procesowego, określone zgodnie z § 6 pkt 5 w zw. z § 13 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu.

## ZARZĄDZENIE

(...)