

Sygn. akt I A Ca 58/16

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 12 maja 2016 r.

Sąd Apelacyjny w Białymstoku I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący	:	SSA Beata Wojtasiak
Sędziowie	:	SA Bogusław Suter (spr.) SO del. Dariusz Małkiński
Protokolant	:	Iwona Zakrzewska

po rozpoznaniu w dniu 12 maja 2016 r. w Białymstoku

na rozprawie

sprawy z powództwa **D. K.**

przeciwko **H. B.**

**o zapłatę**

i z powództwa wzajemnego **H. B.**

przeciwko **D. K.**

**o zapłatę**

na skutek apelacji **pozwanej - powódki wzajemnej**

od wyroku Sądu Okręgowego w Olsztynie

z dnia 16 października 2015 r. sygn. akt V GC 33/15

I. **oddala apelację;**

II. **zasądza od pozwanej - powódki wzajemnej na rzecz powoda –pozwanego wzajemnego kwotę 2.700 (dwa tysiące siedemset) zł w sprawie z powództwa wzajemnego oraz kwotę 1.800 (jeden tysiąc osiemset) złotych w sprawie z powództwa głównego, tytułem kosztów instancji odwoławczej.**

(...)

## UZASADNIENIE

**D. K.**, prowadzący działalność gospodarczą pod firmą (...), wniósł o zasądzenie od **H. B.** kwoty 21.211,96 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 19 sierpnia 2014 r. Wskazał, że dochodzona pozwem kwota stanowi równowartość czynszu dzierżawnego za stację (...) za okres od stycznia do końca maja 2014 r. (5.043 zł z odsetkami w wysokości 301,75 zł z faktury nr (...), 5.043 zł z odsetkami w wysokości 301,75 zł z faktury nr (...); 5.043 zł z odsetkami w wysokości 249,66 zł z faktury nr (...); 5.043 zł z odsetkami w wysokości 186,80 zł z faktury nr (...)).

Nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym Referendarz Sądu Rejonowego w Olsztynie uwzględnił w całości roszczenia powoda.

**H. B.**, prowadząca działalność gospodarczą pod firmą (...), w sprzeciwie od tego nakazu zapłaty wniosła o oddalenie powództwa. Zaznaczyła, że działalność faktycznie prowadzi jej syn. Przyznała, że łączyła ją z powodem umowa dzierżawy zabudowanej nieruchomości położonej przy ul. (...) w P., ale umowa ta zawarta została wyłącznie w celu zakupu nieruchomości, a ona poczyniła szereg kosztownych i niezbędnych inwestycji w celu dostosowania nieruchomości do użytkowania zgodnie z przeznaczeniem i treścią umowy dzierżawy. Twierdziła, że powodem wypowiedzenia umowy dzierżawy, były wady budynku, które uniemożliwiały jego odbiór. Dodała też, że spłaciła część zadłużenia wynikającego z faktury nr (...) r. w kwocie 1.428 zł.

**Jednocześnie w pozwie wzajemnym** wystąpiła o zasądzenie od **D. K.** na swoją rzecz kwoty 100.000 zł tytułem odszkodowania za niezawarcie przyrzeczonej umowy sprzedaży nieruchomości położonej w P. przy ul. (...). Podnosiła, że licząc na zawarcie przyrzeczonej poczyniła nakłady na nieruchomość o wartości 100.055,55 zł.

Pismem z dnia 16 kwietnia 2015 r. **D. K.** cofnął pozew w części obejmującej kwotę 1.473,53 zł i ostatecznie wniósł o zasądzenie od pozwanej kwoty 19.738,43 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 19 sierpnia 2014 r.

**Wyrokiem z dnia 16 października 2015 r. Sąd Okręgowy w Olsztynie** zasądził od pozwanej na rzecz powoda kwotę 19.738,43 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 19 sierpnia 2014 r. i w pozostałym zakresie umorzył postępowanie; oddalił powództwo wzajemne; rozstrzygnął o kosztach procesu.

Orzeczenie to zostało wydane w oparciu o następujące ustalenia faktyczne.

Strony w dniu 9 marca 2012 r. zawarły umowę dzierżawy stacji paliw wraz z całym wyposażeniem i budynkiem kasy. Umowę zawarto na czas nieokreślony, a czynsz dzierżawny ustalono na kwotę 2.000 zł (+ podatek VAT). W dacie zawarcia tej umowy, budynek o przeznaczeniu usługowym był w trakcie budowy.

W dniu 1 lutego 2013 r. strony zawarły przedwstępną umowę sprzedaży nieruchomości lokalowej (działka + budynek), stacji paliw (...), budynku obsługi stacji, położonej w P. przy ul. (...) o nr geodezyjnym działki (...), budynku o pow. użytkowej ok. 800 m<sup>2</sup>, dla której w Sądzie Rejonowym w Szczytnie prowadzona jest księga wieczysta nr (...), za cenę 600.000 zł – w terminie do dnia uzyskania przez **H. B.** kredytu. Kupujący oświadczyła m.in., że jest jej znany stan techniczny nieruchomości.

W czerwcu 2013 r. pozwana zwróciła się o udzielenie kredytu hipotecznego na zakup nieruchomości powoda, ale wniosek został rozpoznany odmownie z uwagi na zbyt małe dochody wnioskodawcy.

W związku z tym, w dniu 1 lipca 2013 r. zawarto kolejną umowę dzierżawy przedmiotowej nieruchomości (zabudowanej budynkiem usługowo-mieszkalnym i budynkiem stacji (...)), w której czynsz dzierżawny ustalono na kwotę 4.100 zł (+ podatek VAT).

**D. K.** w dniu 12 sierpnia 1997 r. uzyskał decyzję zatwierdzającą projekt budowlany oraz udzielającą pozwolenia na budowę stacji i wyłącznie tymczasowego budynku socjalnego. Pozwolenie na użytkowanie w/w stacji auto-gaz wraz z budynkiem socjalnym uzyskał w 1997 r. W dniu 4 lutego 2000 r. wystąpił do Powiatowego Inspektora Nadzoru B. w P. o pozwolenie na budowę na nieruchomości budynku usługowego – myjni z częścią handlowo-socjalną. Decyzją nr (...) zatwierdzono projekt budowlany i wydano pozwolenie na budowę w/w nieruchomości. Kolejną decyzją z dnia

24 kwietnia 2014 r. nr (...) Powiatowy Inspektor Nadzoru B. w P. zatwierdził projekt budowlany zmienny i udzielił pozwolenia na wznowienie robót budowlanych budynku usługowego z częścią handlowo-socjalną zlokalizowanego na działce gruntu oznaczonej nr geod. (...).

Ostatecznie decyzją z dnia 26 stycznia 2015 r. Powiatowy Inspektor Nadzoru B. w P. pozwolił na użytkowanie parteru oraz piwnic w budynku usługowym z częścią handlowo-socjalnym, zlokalizowanym na działce oznaczonej nr geod. (...), położonej w P. przy ul. (...).

H. B. w dniach 21 grudnia 2012 r. i 4 grudnia 2013 r. zawarła z (...) Bank (...) S.A. w W. aneks nr (...) do umowy kredytu obrotowego, na podstawie których udzielono jej limitu kredytowego w kwocie odpowiednio 85.000 zł i 144.000 zł. W dniu 28 maja 2013 r. zawarła umowę o kolejny kredyt obrotowy w wysokości 15.000 zł.

Pozwana celem prowadzenia działalności gospodarczej na wydzierżawionej nieruchomości, zakupiła infrastrukturę stacji (...) za 7.050,52 zł, moduł stacji (...) za 12.300 zł, narzędzia do warsztatu za 984 zł, wózek warsztatowy za 4.598,97 zł, drukarkę fiskalną za 1.230 zł; program komputerowy za 307,50 zł; oprogramowanie komputerowe za 843,79 zł i reklamę świetlną za 2.115,60 zł. Zawarła również umowę o współpracy, umowę dzierżawy oraz umowę o zaopatrzenie w wodę i sprzedaży energii elektrycznej.

Z dniem 31 maja 2014 r. strony rozwiązały umowę dzierżawy stacji (...) położonej w P. przy ul. (...). Po rozwiązaniu umowy pozwana usunęła ze stacji wszystkie poczynione nakłady.

W tak ustalonym stanie faktycznym, Sąd Okręgowy doszedł do przekonania, że powództwo główne było zasadne, zaś powództwo wzajemne należało oddalić.

Wskazał, że skoro w sprawie bezspornym jest, iż strony łączyła umowa dzierżawy (art. 693 i nast. k.c.), a w analizowanym okresie czasu (od 1 stycznia do 31 maja 2014 r.) pozwana uiściła na rzecz powoda tytułem czynszu jedynie 1.428 zł, zatem wysokość jej zobowiązań z tytułu czynszu dzierżawnego wynosiła 18.744 zł (4 x 5.043 - 1.428 zł) i taką też kwotę powiększoną o sumę skapitalizowanych odsetek od poszczególnych rat czynszu (994,43 zł) zasądził na rzecz powoda.

W związku z cofnięciem pozwu głównego w części obejmującej kwotę 1.473,53 zł, Sąd w tym zakresie umorzył postępowanie (art. 203 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 355 § 1 k.p.c.).

Oddalając z kolei powództwo wzajemne o zasądzenie odszkodowania w kwocie 100.000 zł Sąd stwierdził, że powódka wzajemna nie wykazała, iż poniosła szkodę w związku z brakiem zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży nieruchomości (art. 390 § 1 k.c.). Zaznaczył, że powszechnie przyjmuje się, że zakres obowiązku odszkodowawczego ograniczony jest do naprawienia szkody poniesionej przez to, że strona „liczyła na zawarcie umowy przyrzeczonej”, a zatem w granicach ujemnego interesu umownego. Takie odszkodowanie obejmuje zaś takie straty jak: koszty zawarcia umowy, wydatki związane z własnym świadczeniem, zbędne nakłady podjęte w związku z własnym świadczeniem lub przyjęciem świadczenia drugiej strony, ilekroć przywrócenie stanu poprzedniego nie będzie możliwe, albo wynikną stąd koszty, ewentualnie inne składniki uszczerbku materialnego, wyrażające się w poniesieniu oznaczonych strat. H. B. na poniesienie tego typu szkód nie powoływała się.

Sąd dodał również, że w sprawie bezspornym jest, iż powódka wzajemna, w zasadzie jej syn, poczynili szereg wydatków celem rozpoczęcia działalności na dzierżawionej nieruchomości, tym niemniej nie udało się im przede wszystkim wykazać, że do zawarcia umowy przyrzeczonej nie doszło z winy pozwanego wzajemnego. W sprawie brak jest dowodów potwierdzających stanowisko powódki wzajemnej, jakoby D. K. wprowadził P. B. w błąd, co do stanu prawnego budynku posadowionego na dzierżawionej nieruchomości. Zdaniem Sądu Okręgowego zebrane dowody świadczyły o tym, że P. B., jako faktyczny inwestor i przedsiębiorca, doskonale znał stan faktyczny jak i prawny przedmiotowej nieruchomości. Sam bowiem zanim zamieszkał w jednym z jej pokoiów, dokonał jego stosownego remontu. Wiedział zatem, że wówczas budynek nie znajdował się w stanie pozwalającym na uzyskiwanie pozwolenia na jego użytkowanie.

Powódce wzajemnej nie udało się również wykazać, że brak pozwolenia na użytkowanie budynku, ostatecznie zaważył na odmowie udzielenia kredytu na zakup spornej nieruchomości. Do akt nie dołączyła bowiem nawet wniosków kredytowych, ani też decyzji o odmowie udzielenia kredytu z powodu braku pozwolenia na użytkowanie budynku. Nie wykazała również, że nieruchomość mająca stanowić zabezpieczenie kredytu wyceniona była na ponad 1 mln zł. Mając to na uwadze Sąd uznał, że ewentualna decyzja o odmowie udzielenia kredytu wynikała wyłącznie z braku zdolności kredytowej powódki. Zgromadzone w sprawie dowody wskazywałyby bowiem, że powódka wzajemna wraz z synem przeszacowali swoje zdolności zarobkowe, a działalność gospodarcza prowadzona była w sposób nie generujący zysku, co ostatecznie zniweczyło zawarcie umowy przyrzeczonej. W związku z tym uznał, że za żadną z tych okoliczności nie ponosił odpowiedzialności pozwany wzajemny, a co za tym idzie roszczenie zgłoszone przez powódkę były bezprzedmiotowe.

Niezależnie od powyższego wskazał, że wydatki, które powódka wzajemna poniosła na wyposażenie stacji paliw oraz koszty dzierżawy, należały do normalnych, typowych kosztów prowadzonej działalności gospodarczej i w żaden sposób nie mogą obciążać pozwanego wzajemnie, zwłaszcza że urządzenia i oprogramowanie zakupione do stacji paliw zostały przez powódkę wzajemną zabrane po zakończeniu działalności.

Oddalając zgłoszone przez powódkę wzajemną wnioski dowodowe o przesłuchanie dodatkowych świadków, Sąd podał, że zgromadzony w sprawie materiał dowodowy pozwolił na wyjaśnienie w sposób dostateczny okoliczności mających istotne znaczenie dla podjęcia rozstrzygnięcia.

O kosztach procesu postanowił zgodnie z art. 98 § 1 k.p.c. i art. 100 k.p.c.

**Apelację od tego wyroku wniosła pozwana (powódka wzajemna)**, która zarzuciła Sądowi I instancji naruszenie:

1.art. 232 k.p.c. przez przyjęcie, że nie udowodniła, iż do zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży nieruchomości nie doszło z winy pozwanego wzajemnego, w sytuacji oddalenia większości wniosków dowodowych zmierzających do wykazania tego faktu;

2. art. 328 § 2 k.p.c. przez niewskazanie w uzasadnieniu wyroku dowodów, na których oparł ustalając stan faktyczny będący podstawą oddalenia powództwa wzajemnego oraz przyczyn, dla których pozostałym dowodom nie dał wiary;

3. art. 217 § 1 i 3 k.p.c. oraz art. 227 k.p.c. przez oddalenie prawie wszystkich wniosków dowodowych o przesłuchanie świadków pomimo, że nie zostały wyjaśnione wszystkie okoliczności sprawy, a przede wszystkim: ubiegania się przez nią o kredyt na zakup nieruchomości, odmowy udzielenia tego kredytu z uwagi na brak odbioru technicznego budynku, powstania strat z uwagi na nie dojście do skutku umowy przyrzeczonej oraz z winy pozwanego wzajemnego za nie zawarcie tej umowy;

4. art. 233 § 1 k.p.c. przez dokonanie dowolnej oceny materiału dowodowego i oddalenie jej wniosków dowodowych, skutkujące uznaniem, że:

- nie wykazała, iż do zawarcia umowy przyrzeczonej nie doszło z winy pozwanego wzajemnego, przy jednoczesnym oddaleniu zgłoszonych na tą okoliczność wniosków dowodowych,

- nie wykazała, iż D. K. wprowadził w błąd jej syna, co do stanu prawnego budynku będącego przedmiotem umowy przedwstępnej;

- jej syn z uwagi na zamieszkiwanie w przedmiotowej nieruchomości znał jej stan prawny i oddalenie jej wniosków dowodowych zmierzających do wykazania, że pozwany wzajemny ukrywał ten fakt praktycznie do końca trwania umowy dzierżawy,

- na terenie przedmiotowej nieruchomości trwały prace wykończeniowe, pomimo pozbawienia jej możliwości wykazania okoliczności przeciwnej,

- prowadzona przez nią działalność gospodarcza była niedochodowa, choć z przedłożonych przez nią umów o kredyt obrotowy wynikało, iż posiada zdolność kredytową.

Wnosiła o zmianę wyroku poprzez oddalenie powództwa głównego i uwzględnienie powództwa wzajemnego albo uchylenie wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania. Domagała się także dopuszczenie dowodów wymienionych w sprzeciwie od nakazu zapłaty oraz w pozwie wzajemnym.

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

#### **Apelacja nie zasługiwała na uwzględnienie.**

Zarzuty apelacji pozwanej – powódki wzajemnej sprowadzają się w zasadzie do naruszeń prawa procesowego w zakresie postępowania dowodowego, które zostało przez Sąd Okręgowy ograniczone poprzez oddalenie znacznej części wniosków dowodowych pozwanej (powódki wzajemnej). Sformułowane zarzuty naruszenia art. 217 k.p.c., art. 227 k.p.c. i art. 232 k.p.c. odnoszą się stricte do oddalenia wniosków dowodowych o przeprowadzenie dowodu z zeznań świadków, którzy – zdaniem skarżącej – posiadali wiedzę na temat istotnych okoliczności dla rozstrzygnięcia rozpoznawanej sprawy.

W związku z tym wskazać należy, że postanowienie Sądu Okręgowego o oddaleniu tych wniosków wydane zostało na rozprawie w dniu 9 października 2015 r., a obecny na niej profesjonalny pełnomocnik H. B. złożył w trybie z art. 162 k.p.c. zastrzeżenie wobec tej czynności procesowej. Jak wyjaśnił Sąd Najwyższy, celem wskazanego wyżej przepisu jest pobudzenie inicjatywy procesowej stron, zapobieganie ich nielojalności przez zobligowanie do zwracania na bieżąco uwagi sądu na wszelkie uchybienia procesowe w celu ich niezwłocznego wyeliminowania i niedopuszczenie do celowego tolerowania przez strony takich uchybień z zamiarem późniejszego wykorzystania ich w środkach odwoławczych (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 4 października 2006 r., sygn. akt II CSK 229/06 oraz z dnia 29 sierpnia 2013 r., sygn. akt I CSK 713/12). U podstaw regulacji zawartej w art. 162 k.p.c. leży założenie zapewnienia prawidłowości postępowania, do której osiągnięcia zmierza sąd, jednakże przy współdziałaniu stron, w drodze usuwania i eliminowania wszelkich uchybień w toku postępowania, które w konsekwencji mogłyby skutkować wzruszeniem orzeczenia (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 10 sierpnia 2006 r., sygn. akt V CSK 237/06).

W orzecznictwie sądowym utrwalony jest przy tym pogląd, że nie jest wystarczające zwrócenie się do sądu o zaprotokołowanie, iż strona zgłasza i wnosi o wpisanie zastrzeżenia do protokołu. Zastrzeżenie będzie skuteczne tylko wówczas, jeżeli strona wskaże przepisy, które sąd, jej zdaniem, naruszył. Nie jest to wymóg nadmierny, strona zaś – wnosząc następnie apelację, zwłaszcza gdy jest ona reprezentowana przez zawodowego pełnomocnika – powinna wskazać naruszone przepisy prawa procesowego, a więc te właśnie, w związku z których naruszeniem zgłosiła zastrzeżenie. Skuteczne sformułowanie zastrzeżenia w trybie art. 162 k.p.c. musi być tak sformułowane, aby umożliwiło sądowi zorientowanie się, na czym to uchybienie polega, umożliwi ono wówczas sądowi podjęcie postępowania naprawczego, o ile rzeczywiście w danym wypadku uchybienie to występuje (post. SA w G. z dnia 10 stycznia 2014 r., III AUa 687/13, L.). Ponadto wyłączenie spod kontroli instancyjnej uchybienia Sądu pierwszej instancji polegającego na niedopuszczeniu dowodów, na które strona nie zwróciła skutecznie uwagi sądowi, pozbawia ją nie tylko prawa powoływania się na to uchybienie w dalszym toku postępowania, ale także możliwości skutecznego domagania się kontroli przez Sąd drugiej instancji – w trybie art. 380 k.p.c. – postanowienia oddalającego wnioski dowodowe (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 10 sierpnia 2006 r., V CSK 237/06, Biuletyn SN 2006/11/17, a także uzasadnienie wyroku tego Sądu z dnia 27 listopada 2013 r., V CSK 544/12, LEX nr 1438426).

Tymczasem zastrzeżenie pełnomocnika powódki wzajemnej zapisane do protokołu rozprawy z dnia 5 października 2015 r. (k. 306 v.), nie wskazywało naruszonych przepisów postępowania i tym samym z punktu widzenia formalnego skarżąca utraciła prawo powołania się w apelacji na naruszenie przepisów związanych z pominięciem jej wniosku

o dopuszczenie dowodu z zeznań świadków wymienionych w treści pozwu wzajemnego (odpowiedzi na pozew). Nawet zatem przy założeniu, że Sąd Okręgowy nie miał podstaw do oddalenia powołanych przez H. B. wniosków dowodowych, nieskuteczność zastrzeżenia w trybie art. 162 k.p.c. wiązać się musi z niemożnością oparcia na tych uchybieniach zaskarżenia orzeczenia, choćby uchybienia te mogły mieć wpływ na wynik sprawy (zob. m.in. uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 27 października 2005 r., III CZP 55/05, OSNC 2006 nr 9, poz. 144).

W tej sytuacji należało uznać, że zarzuty apelacji nie mogły doprowadzić do zmiany zakresu postępowania dowodowego, a w konsekwencji do poczynienia innych ustaleń faktycznych niż uczynił to Sąd pierwszej instancji, który przeprowadził dowody z dołączonych do akt sprawy dokumentów, ale również dopuścił dowód ze źródeł osobowych, tj. przesłuchania powoda oraz świadka P. B., który reprezentował H. B. we wszelkich kontaktach z D. K..

Z dowodów tych wynikało zaś bezspornie nie tylko to, że strony łączyła umowa dzierżawy stacji paliw (...), w ramach której H. B. zobowiązana była do zapłaty czynszu w kwocie 4.100 zł (netto) miesięcznie (5.043 zł brutto), ale również że pozwana nosiła się zamiarem zakupu tej nieruchomości, w związku z czym strony zawarły w dniu 1 lutego 2013 r. przedwstępną umowę sprzedaży tej nieruchomości za kwotę 600.000 zł. Poza sporem jest również, że w dniu 22 maja 2014 r. doszło do rozwiązania umowy dzierżawy ze skutkiem na dzień 31 maja 2014 r. oraz i to, że nie doszło do zawarcia umowy przyrzeczonej sprzedaży nieruchomości.

W tym miejscu zwrócić również należy uwagę, że zgodnie z art. 227 k.p.c. przedmiotem dowodu mogą być wyłącznie fakty mające istotne znaczenie w świetle podstawy faktycznej i prawnej sprawy. Sąd może pominąć środki dowodowe jeśli zostały sporne okoliczności zostały już dostatecznie wyjaśnione lub jeśli strona powołuje je jedynie dla zwłoki (art. 217 § 1 k.p.c.).

Sąd Okręgowy oddalając wnioski dowodowe powódki wzajemnej nie wskazał, co prawda w postanowieniu przyczyn pominięcia tych dowodów, jednakże stanowisko Sądu jest uzasadnione, zważywszy na sformułowaną przez H. B. tezę dowodową. Wynika z niej bowiem, że zawnioskowani świadkowie mieli zeznawać przede wszystkim na okoliczności związane z treścią zawartych przez strony umów, nakładów czynionych celem prowadzenia działalności gospodarczej oraz zamiaru zakupu przedmiotowej nieruchomości. Okoliczności te jednak zostały wykazane stosownymi dokumentami oraz potwierdzone przez strony procesu, a zatem brak było podstaw, aby przesłuchiwać kolejne osoby, aby sąd mógł dokonać prawidłowej oceny materiału dowodowego. Słusznie zatem Sąd Okręgowy uznał, że rozszerzanie postępowania dowodowego o kolejne dowody osobowe jest niecelowe. Granicę obowiązku prowadzenia przez sąd postępowania dowodowego wyznacza bowiem ocena, czy dostatecznie wyjaśniono sporne okoliczności sprawy. Sąd nie jest obowiązany do uwzględniania kolejnych wniosków dowodowych strony tak długo, aż udowodni ona korzystną dla siebie tezę i pomija je od momentu dostatecznego wyjaśnienia spornych okoliczności sprawy.

Niezasadny był również zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. Sąd pierwszej instancji dysponując określonym materiałem dowodowym poczynił ustalenia faktyczne na podstawie wszechstronnego rozważenia materiału dowodowego, bez przekroczenia zasady swobodnej oceny dowodów. Ustalenia te Sąd Apelacyjny akceptuje i uznaje za własne. Na aprobatę zasługuje też dokonana przez Sąd Okręgowy ocena prawna.

Podniesiony przez skarżącą zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. i sprzeczności istotnych ustaleń sądu z materiałem dowodowym opiera się o polemikę z ustaleniami Sądu pierwszej instancji i dokonaną przez tenże Sąd oceną dowodów dotyczących głównie kwestii istnienia wad prawnych budynku, w efekcie czego nie został udzielony kredyt na zakup całej nieruchomości. Twierdzenia strony pozwanej w tym zakresie były gołosłowne. H. B. bowiem rzekomą wadę prawną budynku wiązała ze wzniesieniem go bez stosownych zezwoleń. Wywodziła przy tym, że żaden bank nie zgodził się na udzielenie jej kredytu na zakup nieruchomości wybudowanej, jako samowola budowlana. Tymczasem powód do akt sprawy przedłożył dowody przeczące tej tezie w postaci: decyzji z dnia 12 sierpnia 1997 r. zatwierdzającej projekt budowlany oraz udzielającej pozwolenia na budowę stacji i tymczasowego budynku socjalnego, pozwolenie na użytkowanie stacji auto-gaz wraz z budynkiem socjalnym, ale również decyzję nr (...) zatwierdzającą projekt budowlany i pozwolenie na budowę budynku usługowego – myjni z częścią handlowo-socjalną. Dołączył również

kolejną decyzją Powiatowego Inspektora Nadzoru B. w P. zatwierdzającą projekt budowlany zmienny i udzielającą pozwolenia na wznowienie robót budowlanych budynku usługowego z częścią handlowo-socjalną, co istotnie uzyskaną jeszcze w trakcie trwania umowy dzierżawy – 24 kwietnia 2014 r. (k. 242 akt). Dowody te zaś bezsprzecznie wskazują, że w chwili zawierania umów dzierżawy, a przede wszystkim umowy przedwstępnej zakupu nieruchomości, znajdujące się na niej budynki zostały wzniesione na podstawie stosownych zezwoleń administracyjnych i żaden urząd, ani tym bardziej instytucja finansowa, nie miała uzasadnionych podstaw do kwestionowania ich legalności. Dodać również trzeba, że ostatecznie decyzją z dnia 26 stycznia 2015 r. Powiatowy Inspektor Nadzoru B. w P. wydał zezwolenie na użytkowanie parteru oraz piwnic w budynku usługowym z częścią handlowo-socjalnym, zlokalizowanym na działce położonej w P. przy ul. (...).

W świetle powyższego nie sposób było postawić D. K. zarzutu, że to wobec jego zachowania (zatajenia wad prawnych nieruchomości), zawarcie umowy przyrzeczonej stało się niemożliwe. Dla przyjęcia odpowiedzialności pozwanego wzajemnego na podstawie przepisu art. 390 § 1 k.c. koniecznym było ustalenie w pierwszej kolejności, że to on uchylił się od zawarcia umowy przyrzeczonej. Z okoliczności sprawy niniejszej nie wynikało zaś, że nieruchomość miała jakiegokolwiek wady prawne, czy też posiadała jakiegokolwiek wady fizyczne, o których pozwana, w zasadzie reprezentujący ją syn P. B., nie wiedział w chwili zawierania umów dzierżawy oraz umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości. Ten bowiem wydzierżawiając przedmiotową nieruchomość nie mógł nie wiedzieć, że sporny budynek nie jest jeszcze wykończony. Co więcej posiadał od powoda informację o problemach z kontynuowaniem prac, co było związane ze śmiercią dotychczasowego kierownika budowy, a nadto osobiście spotykał się z architektem, który sporządzał projekt uwzględniający odstępstwa od projektu pierwotnego (vide: zeznania P. B.). W takiej zaś sytuacji nie sposób również winy powoda w nie dojsięciu do skutku umowy sprzedaży nieruchomości, doszukiwać się w stanie technicznym budynków.

Wskazać również należy, że w myśl stanowiącego podstawę prawną roszczeń powódki wzajemnej art. 390 § 1 k.c., jeżeli strona zobowiązana do zawarcia umowy przyrzeczonej uchyła się od jej zawarcia, druga strona może żądać naprawienia szkody, którą poniosła przez to, że liczyła na zawarcie umowy przyrzeczonej. Wynikające z tego przepisu ograniczenie roszczenia o naprawienie szkody do tej, jaką uprawniony poniósł przez to, że liczył na zawarcie umowy, oznacza, że uprawniony może domagać się tylko zwrotu wydatków poniesionych w związku z zawarciem umowy przedwstępnej oraz potrzebnych dla zawarcia umowy przyrzeczonej. W szczególności wchodzi tutaj w grę wszelkie koszty i wydatki poniesione w związku z zawarciem umowy przyrzeczonej. Z omawianego przepisu wynika więc, że określa on tylko rozmiar odszkodowania należnego wierzycielowi. Podstawę odpowiedzialności odszkodowawczej stanowi natomiast art. 471 k.c. Przesłanki odpowiedzialności na podstawie tego przepisu zostały omówione przez Sąd Okręgowy ze szczególnym uwzględnieniem przesłanki związku przyczynowo-skutkowego pomiędzy niewykonaniem zobowiązania przez zobowiązanego a szkodą uprawnionego. Rację należało przyznać Sądowi pierwszej instancji, że związek przyczynowo-skutkowy nie zachodzi w odniesieniu do szkody wyrażającej się w kosztach zawarcia umów o kredyt obrotowy, czy też wydatków związanych z zakupem wyposażenia stacji (...). Poniesione na te cele koszty w żaden bowiem sposób nie były związane z umową sprzedaży nieruchomości. Z treści umów o kredyt obrotowy wyraźnie bowiem wynika, że został on udzielony z przeznaczeniem na finansowanie bieżących zobowiązań wynikających z prowadzonej działalności gospodarczej. Trudno zatem doszukiwać się związku przyczynowego pomiędzy tymi kredytami, a ewentualnymi wydatkami związanymi z zawarciem umowy przedwstępnej. Z tych samych przyczyn niczym nieuzasadnione jest również domaganie się zwrotu nakładów poczynionych na uruchomienie działalności gospodarczej. W tym wypadku brak związku przyczynowego pomiędzy niewykonaniem zobowiązania przez pozwanego wzajemnego, a rzekomą szkodą powódki jest jeszcze bardziej oczywisty. Wydatki poczynione na ten cel nie tylko bowiem nie były w żaden sposób związane z ewentualnym zakupem nieruchomości, ale nadto nie sposób ich taktować jako szkody, gdyż wszystkie zakupione urządzenia zostały zabrane przez powódkę wzajemną, a zatem nie doszło do jej zubożenia o ich wartość.

Dlatego też należało uznać, że wszelkie wydatki, których niejako zrekomensowania domagała się powódka wzajemna, wykroczały poza rozmiar szkody, jakiej uprawniony może domagać się na podstawie art. 390 § 1 k.c. Przypomnijmy, że na podstawie tego przepisu można domagać się naprawienia szkody, jaką poniósł licząc na zawarcie umowy

przyrzeczonej. Nadmienić trzeba, że ponosząc koszty związane z rozpoczęciem prowadzenia działalności gospodarczej na przedmiotem nieruchomości, H. B. nie mogła zaś liczyć na zawarcie umowy przyrzeczonej, bo ta nie została jeszcze zawarta.

Odnosząc się wreszcie do zarzutu naruszenia przez Sąd Okręgowy art. 98 § 1 w zw. z art. 100 k.p.c. przy rozstrzygnięciu o kosztach procesu zauważyć należy, iż sąd ten zasadnie przyjął, iż z uwagi na to, że powód uległ tylko co do nieznaczonej części swego żądania, zasadnym było obciążyć całością kosztów stronę pozwaną.

Nie znajdując zatem podstaw do uwzględnienia zarzutów skarżącej, Sąd Apelacyjny w oparciu o przepis art. 385 k.p.c., orzekł jak w sentencji.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na mocy art. 98 § 1 k.p.c. zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu.

(...)