

## UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 23 lipca 2013 roku w sprawie z powództwa A. J. (1) i T. J. przeciwko A. J. (2) i P. J. o zapłatę kwoty 53.500 zł Sąd Rejonowy w Zgierzu w punkcie 1. zasądził solidarnie od pozwanych na rzecz powodów kwotę 53.500 zł z ustawowymi odsetkami: od kwoty 32.100 zł od dnia 14 września 2012 r. do dnia zapłaty i od kwoty 21.400 zł od dnia 16 stycznia 2013 r. do dnia zapłaty, w punkcie 2. oddalił powództwo w pozostałym zakresie, a w punkcie 3. zasądził solidarnie od pozwanych na rzecz powodów kwotę 3.617 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

W uzasadnieniu powyższego rozstrzygnięcia Sąd I instancji wskazał, że w dniu 31 października 2009 r. A. J. (2) i P. J. zawarli z A. J. (1) i T. J. umowę przedwstępną sprzedaży własnościowego prawa do domu mieszkalnego położonego w miejscowości J. o powierzchni użytkowej 170 m<sup>2</sup> za cenę 545.000 zł. Wówczas nie była im przedstawiana żadna dokumentacja związana z budynkiem. Budynek był odebrany przez organy nadzoru budowlanego. Zgodnie z projektem budowlanym przedmiotowego budynku jego powierzchnia powinna wynosić około 125 m<sup>2</sup>. Rzeczywista powierzchnia budynku wyniosła 170 m<sup>2</sup>. T. J. i A. J. (1) byli inwestorami w procesie budowlanym przedmiotowego domu. Pozwany wiedział, ile metrów kwadratowych powinien mieć budynek zgodnie z projektem. Wiedział, że ma zostać podniesiona ściana kolankowa w stosunku do wysokości określonej w projekcie. Przy zgłoszeniu budynku do dokumentacji wpisano powierzchnię 124 m<sup>2</sup>. Powodowie starali się o kredyt celem sfinansowania zakupu nieruchomości. Zabezpieczeniem kredytu miał być przedmiotowy dom i mieszkanie powodów położone w Ł.. W toku procedury kredytowej bank zaniepokoił fakt, że w dokumentacji dotyczącej budynku jego powierzchnia wynosi 125 m<sup>2</sup>, zaś w umowie przedwstępnej z 31 października 2009 r. określona jest na 170 m<sup>2</sup>. Fakt ten zauważył świadek L. O., i poinformował o tym powoda. Powód zaproponował, aby stan budynku odpowiadał prawnemu, przy czym doprowadzić do tejże zgodności mieli pozwani. W związku z powyższym strony sporządziły w dniu 24 listopada 2009 r. aneks do umowy przedwstępnej sprzedaży przedmiotowej nieruchomości, wskazując, że powierzchnia budynku wynosi 125,94 m<sup>2</sup>. Przyjęcie niższej powierzchni użytkowej budynku jako jednego z zabezpieczeń kredytu wpływało negatywnie na możliwość negocjacji marży kredytu. Kredyt udzielony był w frankach szwajcarskich. W związku z powyższym, przy sporządzaniu aneksu do umowy przedwstępnej strony prowadziły dalsze negocjacje cenowe. Po negocjacjach pozwani zgodzili się na obniżenie ceny do kwoty 535.000 zł.

W dniu 5 listopada 2009 r. P. J. złożył w Urzędzie Miejskim w A. korektę informacji w sprawie podatku od nieruchomości, w której wykazał, że nastąpiła zmiana powierzchni budynku mieszkalnego – wynosi ona ogółem 186,30 m<sup>2</sup>.

Powodowie chcieli zawrzeć w akcie notarialnym sprzedaży nieruchomości zapis zobowiązujący pozwanych do doprowadzenia w dokumentacji budynku powierzchni do 170 m<sup>2</sup>. Mówili o tym pozwany przy podpisywaniu aneksu do umowy przedwstępnej. Powód zwrócił się do kancelarii notarialnej, w której miała być sporządzona umowa sprzedaży domu, o zapisanie jako jednego z punktów umowy: „Sprzedający A. J. (2) i P. J. zobowiązują się na potwierdzenie w urzędzie właściwym do wydania potwierdzenia, powierzchnię użytkową nieruchomości znajdującej się w J. przy ulicy (...). Powierzchnia użytkowa nieruchomości wedle ustaleń i stanu wynosi 170 m<sup>2</sup>”. Ostateczna wersja § 8 umowy została zaproponowana przez notariusza.

Przed zawarciem umowy sprzedaży powodowie nie wiedzieli, jak wygląda proces legalizacji samowoli budowlanej. Powodowie nie zapewniali pozwanych, iż procedura legalizacji jest prostą czynnością. Doradca kredytowy pośredniczący w udzieleniu kredytu powodom, który zwrócił powodom uwagę na różnice w powierzchni budynku, nie poinformował powodów o tym jak wygląda procedura legalizacji samowoli budowlanej. Wskazał jedynie na wpływ tego faktu na cenę kredytu oraz że doprowadzenie stanu prawnego do rzeczywistego jest procesem czasochłonnym.

W dniu 8 grudnia 2009 r. strony zawarły w formie aktu notarialnego, rep. A numer (...), umowę sprzedaży nieruchomości położonej w miejscowości J. oznaczonej jako działka gruntu numer (...), dla której prowadzona jest księga wieczysta numer (...) za cenę 535.000 zł. W treści aktu wskazano, że przedmiotowa nieruchomość zabudowana jest budynkiem mieszkalnym. Zgodnie z okazanym wypisem z kartoteki budynków wydanym w dniu 5 listopada 2009 r. z upoważnienia Starosty (...) powierzchnia zabudowy budynku wynosi 124 m<sup>2</sup>. W § 8 aktu notarialnego kupujący oświadczyli, że znana im jest różnica w powierzchni użytkowej budynku znajdującego się na przedmiotowej nieruchomości. A. i P., małżonkowie J. oświadczyli, że zobowiązują się „do sprostowania tej różnicy w dokumentacji urzędowej prowadzonej dla przedmiotowego budynku, w terminie do 15 lutego 2011 r. W przypadku opóźnienia, zobowiązują się do zapłaty kary umownej w kwocie 100 zł za każdy dzień opóźnienia”. Przed podpisaniem aktu powodowie przelali pozwanym projekt aktu, w tym także zapisu § 8.

Obniżenie ceny ustalonej w umowie przedwstępnej o 10.000 zł było wynikiem dalszych negocjacji i ujawnienia różnicy w powierzchni rzeczywistej budynku i powierzchni ujawnionej w dokumentacji. Chodziło o to, że pozwani nie mogli udokumentować powierzchni 170 m<sup>2</sup>, zatem do umowy przedwstępnej trzeba było wpisać powierzchnię z dokumentacji. Powodowie domagali się w związku z tym dalszego obniżenia ceny. Mówili wówczas pozwanym, że w związku z tym mają gorsze warunki kredytowe. Gdyby pozwany wiedział, iż dla doprowadzenia do zgodności pomiędzy rzeczywistą powierzchnią budynku a powierzchnią z dokumentacji konieczne jest sporządzenie projektu zamiennego, to podjąłby się zobowiązania do jego sporządzenia, jednak nie obniżyłby ceny na etapie sporządzania aneksu do umowy przedwstępnej o 10.000 zł.

Powodowie przekazali pozwanym w styczniu 2010 r. projekt budowlany na wypadek gdyby był potrzebny do zrealizowania obowiązku wynikającego z § 8 umowy. Pozwany oddał powodom projekt za pośrednictwem ich sąsiada.

W dniu 1 lutego 2011 r. pozwani złożyli wniosek w Starostwie Powiatowym w Z. o sprostowanie w kartotece budynków powierzchni użytkowej budynku. W odpowiedzi, pismem z dnia 14 lutego 2011 r., Starostwo Powiatowe w Z. odmówiło dokonania sprostowania, wskazując, że zatwierdzony projekt budowlany i decyzja Starosty (...) zatwierdzająca projekt budowlany są ze sobą spójne. Pismem z dnia 22 kwietnia 2011 r. pełnomocnik powodów wezwał pozwanych do przedstawienia kroków podjętych we właściwym urzędzie gminy celem uregulowania właściwej powierzchni użytkowej budynku znajdującego się przy ulicy (...). W odpowiedzi pełnomocnik pozwanych wskazał, że ustalili oni, iż nie ma możliwości „sprostowania” różnic w powierzchni użytkowej budynku. Nadto wskazał, iż w chwili obecnej są oni ograniczeni w prawnych możliwościach wykonania zobowiązania, gdyż nie są już właścicielami. W odpowiedzi, pismem nadanym dnia 27 czerwca 2011 r., pełnomocnik powodów podniósł, iż koszty projektu zamiennego winni ponieść pozwani, którzy dopuścili się samowoli budowlanej. Jednocześnie zwrócił uwagę pozwanych na możliwość udzielenia im pełnomocnictwa przez powodów celem reprezentacji powodów w Starostwie i legalizacji samowoli budowlanej. Pismem z dnia 4 stycznia 2012 r. pełnomocnik powodów wezwał pozwanych do zapłaty 32.100 zł z ustawowymi odsetkami do dnia zapłaty tytułem kary umownej. W odpowiedzi, pełnomocnik pozwanych wskazał, że obniżenie ceny nieruchomości o 10.000 zł stanowiło rekompensatę za istniejącą w dokumentacji rozbieżność w powierzchni budynku. Podniósł, że pozwani sprostowali dokumentację urzędową stanowiącą podstawę do wymiaru podatku, zaś żadne postanowienie umowy sprzedaży nie nakłada na pozwanych zobowiązania do realizacji projektu zamiennego budynku. Nie może być również mowy o samowoli budowlanej. Pozwani dopełnili należytej staranności i wnioskowali o sprostowanie danych w dokumentacji architektoniczno-budowlanej. Proces technologiczny został jednak zakończony, a pozwani nie są w chwili obecnej właścicielami i nie posiadają legitymacji do udziału w procedurze sprostowania czy innej związanej z inwestycją.

Pismem z dnia 13 stycznia 2012 r. pozwani oświadczyli, iż na podstawie art. 84 i 88 k.c. uchylają się od skutków prawnych oświadczenia zawartego w § 8 umowy w zakresie zobowiązania do sprostowania różnicy w powierzchni użytkowej budynku w dokumentacji urzędowej prowadzonej dla budynku znajdującego się na nieruchomości będącej przedmiotem sprzedaży, z uwagi na działanie w chwili zawierania umowy pod wpływem błędu. W odpowiedzi, pełnomocnik powodów ponownie wezwał do zapłaty 32.100 złotych z ustawowymi odsetkami do dnia zapłaty.

Podniósł, że oświadczenie o uchyleniu się od skutków prawnych oświadczenia woli zawartego w § 8 umowy nie może być uznane za skuteczne.

Powodowie podjęli się legalizacji samowoli budowlanej na własną rękę. Decyzją z dnia 1 sierpnia 2012 r. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Z. nakazał powodom sporządzenie w 2 egzemplarzach i przedłożenie w terminie do 30 listopada 2012 r. projektu budowlanego zamiennego uwzględniającego zmiany wynikające z dotychczas wykonanych robót budowlanych przy budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego zlokalizowanego w na działce (...) w J. na ulicy (...), zrealizowanego w sposób istotnie odbiegający od projektu budowlanego zatwierdzonego decyzją o pozwoleniu na budowę numer (...) z dnia 21 września 2005 r. wydaną przez Starostę (...). Decyzją z dnia 17 września 2012 r. Starosta (...) uchylił decyzję Starosty (...) z dnia 21 września 2005 r. o zatwierdzeniu projektu budowlanego i udzieleniu pozwolenia na budowę przedmiotowego domu. W uzasadnieniu Starosta wskazał, że inwestor zrealizował przedmiotową inwestycję z istotnymi odstępstwami od warunków cytowanej decyzji Starosty (...).

Powodowie ponieśli koszt projektu zamiennego w kwocie 10.000 zł Architekt sporządzający projekt zamienny oszacował dodatkowe koszty związane z uzyskaniem pozwolenia na użytkowanie większej powierzchni na kwotę 8.000 zł. Na koszty te składają się koszty legalizacji instalacji elektrycznej, kanalizacyjnej, ciepłej oraz koszty kominiarza. Nie zostały one jeszcze poniesione przez powodów. Decyzją z dnia 12 lutego 2013 r. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Z. zatwierdził projekt budowlany zamienny budynku mieszkalnego jednorodzinnego.

W tym stanie rzeczy Sąd I instancji uznał, że roszczenie powodów jest zasadne i podlega uwzględnieniu w przeważającej części. Pozwani zobowiązali się do doprowadzenia do zgodności sytuacji prawnej budynku z rzeczywistym jego stanem w zakresie wielkości jego powierzchni użytkowej. Zobowiązanie to nie zostało jednak przez nich wypełnione. Sąd I instancji ustalił nadto, że wbrew twierdzeniom pozwanych nie zostali oni wprowadzeni w błąd przez powodów co do trybu legalizacji samowoli budowlanej, zatem nie mogą uchylić się od skutków prawnych swego oświadczenia w trybie art. 84 k.c.

Apelację od powyższego orzeczenia wywiedli pozwani, skarżąc je w całości i zarzucając:

- poczynienie przez Sąd I instancji błędnych ustaleń, że obniżenie ceny sprzedaży nieruchomości o kwotę 10.000 zł było skutkiem negocjacji związanych z decyzjami banku co do kredytu powodów, podczas gdy pozwani nie mieli i nie mogli mieć żadnej wiedzy o warunkach kredytowych powodów, a jedynym logicznym wyjaśnieniem obniżenia ceny były nieścisłości w dokumentacji technicznej co do wielkości powierzchni co było faktem i tylko z tego powodu doszło i mogło dojść do obniżenia ceny, na co wskazuje materiał dowodowy oraz zasady logiki i doświadczenia życiowego w tym zakresie, ponieważ nie ma innego racjonalnego powodu, dla którego strony renegeowały umowę przedwstępną, a nadto, że pozwani „nie zalegalizowali budowy”, podczas gdy ani treści aktu notarialnego, ani żadne dowody przeprowadzone w sprawie, nie wskazują, że pozwani zobowiązali się do przeprowadzenia procedury legalizacji dokumentacji budowlanej, jak również błędne ustalenie, że przed zawarciem umowy powodowie nie wiedzieli jak wygląda proces legalizacyjny oraz że nie zapewniali pozwanych, iż procedura legalizacyjna jest prosta – opierając się tylko na wyjaśnieniach powodów, podczas gdy z całokształtu dokumentów i wszystkich dowodów w sprawie, w tym maila do kancelarii notarialnej, wynika, że powodowie doskonale orientowali się, iż „sprostowanie” powierzchni, jakie mogło być możliwe co do wymiaru podatku, nie będzie możliwe w przypadku dokumentacji architektonicznej i że będzie potrzebne wykonanie innych bardziej skomplikowanych i kosztownych czynności, a także błędne ustalenie tylko na podstawie twierdzeń powodów, że powodowie mówili pozwany, że oczekują projektu zamiennego na 170 m<sup>2</sup>,

- dopuszczenie dowodu z zeznań świadka L. O. ponad treść dokumentu, jakim jest akt notarialny, pomimo zgłoszonego przez pełnomocnika zastrzeżenia i oparcie się na twierdzeniach tego świadka,

- bezzasadne uznanie, że brak udowodnienia szkody przez powodów nie ma związku z obowiązkiem zapłaty kary umownej,

- bezzasadne uwzględnienie kwoty 8.000 zł jako szkody, pomimo zakwestionowania tej okoliczności przez pozwanych, w oparciu wyłącznie o twierdzenie powodów, że „kolejne koszty, jakie poniosą, architekt wyliczył na 8.000 zł”, podczas gdy powodowie nie przedstawili na tę okoliczność żadnych dokumentów oraz w istocie nie wiadomo, czy koszty te w rzeczywistości w ogóle zostały poniesione, tj. czy szkoda była rzeczywista i czy była wynikiem wykonania projektu zamiennego,

- naruszenie art. 84 § 1 k.c. poprzez jego niezastosowanie polegające na nieuwzględnieniu, że materiał dowodowy wskazuje na to, iż powodowie wprowadzili pozwanych w błąd (wywołali go) ponieważ od początku wiedzieli, że forma „sprostowania” w akcie notarialnym jest niewykonalna i że w istocie pozwani będą zobowiązani do dokonania kosztownej procedury legalizacyjnej,

- niezastosowanie zasady miarkowania kary umownej ze względu na jej rażącą wysokość pomimo wniosku o oddalenie powództwa w całości, który sam w sobie jest wnioskiem o miarkowanie, skoro bowiem pozwani zakwestionowali w ogóle zasadność powództwa, to tym bardziej uważali, że jest ona bezzasadna i niewspółmierna.

W konkluzji do tak sformułowanych zarzutów pozwani wnieśli o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa bądź o zmianę wyroku poprzez zmniejszenie kary umownej do wysokości poniesionej szkody, tj. zastosowanie miarkowania kary umownej zgodnie z zasadami współżycia społecznego, ponieważ zasądzone roszczenie jest rażąco wygórowane w stosunku do ewentualnie poniesionej przez powodów szkody.

W odpowiedzi powodowie wnieśli o oddalenie apelacji i zasądzenie od pozwanych na ich rzecz kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

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

apelacja nie jest zasadna.

Zaskarżone orzeczenie należało uznać za prawidłowe, stanowiące wynik właściwej oceny zebranego materiału dowodowego. Z tego względu Sąd Okręgowy podziela poczynione przez Sąd pierwszej instancji ustalenia, a w konsekwencji przyjmuje je za swoje.

W pierwszej kolejności należy zauważyć, że wbrew twierdzeniom pozwanych Sąd I instancji dokonał właściwej i zgodnej z wymogami art. 233 § 1 k.p.c. oceny poprawnie zgromadzonego materiału dowodowego i trafnie uznał, że przyczyną obniżenia ostatecznej ceny sprzedaży nieruchomości były niezawinione przez powodów trudności w negocjacjach z bankiem udzielającym im kredytu, których źródłem była niezgodność pomiędzy rzeczywistością a wynikającą z dokumentacji budowlanej powierzchnią użytkową budynku. Słusznie również na podstawie zaoferowanych przez strony dowodów stwierdził, że brak jest podstaw do ustalenia, iż powodowie wprowadzili pozwanych w błąd co do procedury legalizacji samowoli budowlanej, w tym co do obowiązku uzyskania decyzji zmieniającej pozwolenie na budowę i wcześniejszego wykonania projektu budowlanego. W tym miejscu podkreślenia wymaga, że strona pozwana nie wykazała, by powodowie posiadali fachową wiedzę odnośnie wymagań stawianych wnioskowi o zmianę pozwolenia na budowę i konieczności sporządzenia projektu budowlanego. W szczególności, wbrew twierdzeniom apelujących, okoliczność ta nie wynika z korespondencji prowadzonej pomiędzy powodami a kancelarią notarialną, w której została spisana umowa sprzedaży. W konsekwencji za nieskuteczne i pozbawione podstaw faktycznych należy uznać oświadczenie pozwanych o uchyleniu się od skutków prawnych zobowiązania zamieszczonego w umowie sprzedaży i związany z tym sformułowany w apelacji zarzut naruszenia art. 84 § 1 k.c. Zarzut ten nie jest uzasadniony wobec niewątpliwego ustalenia stanu faktycznego poczynionego przez Sąd Rejonowy, a które nie zostało skutecznie zakwestionowane rozpoznawaną apelacją. Zarzut ten został oparty na twierdzeniach skarżących o świadomym wprowadzeniu ich w błąd przez pozwanych. Twierdzenia te nie zostały jednak udowodnione.

Nie sposób również zgodzić się ze skarżącymi, w zakresie w jakim negują prawidłowość przeprowadzenia dowodu z zeznań świadka L. O., wskazując, że dowód ten został przeprowadzony ponad treść dokumentu w postaci umowy sprzedaży nieruchomości. Wprawdzie stosownie do art. 247 k.p.c. dowód ze świadków lub z przesłuchania stron

przeciwko osnowie lub ponad osnowę dokumentu obejmującego czynność prawną może być dopuszczony między uczestnikami tej czynności tylko w wypadkach, gdy nie doprowadzi to do obejścia przepisów o formie zastrzeżonej pod rygorem nieważności i gdy ze względu na szczególne okoliczności sprawy sąd uzna to za konieczne. Jednakże należy zauważyć, że przepis ten nie stoi na przeszkodzie prowadzeniu wszelkich dowodów w celu ustalenia, jak strony rzeczywiście rozumiały pisemne oświadczenie woli. Dowody zgłaszane w tym wypadku nie są bowiem skierowane przeciwko osnowie lub ponad osnowę dokumentu, a jedynie służą jej ustaleniu w drodze wykładni. Jak wynika z uzasadnienia zaskarżonego orzeczenia taka sytuacja miała miejsce w rozpoznawanej sprawie. Sąd I instancji wyjaśnił bowiem, że dowód z zeznań wskazanego świadka został przeprowadzony w celu wykładni oświadczeń woli stron zawartych w umowie sprzedaży nieruchomości, co nie jest sprzeczne z ograniczeniami dowodowymi ujętymi w art. 247 k.p.c.

Nie mają także racji pozwani podnosząc, że strona powodowa nie wykazała faktu zaistnienia szkody powstałej po jej stronie w związku z niedopełnieniem przez pozwanych obowiązku sprostowania dokumentacji w zakresie aktualizacji powierzchni użytkowej budynku, co nie pozwala na przyznanie powodowi kary umownej zapisanej w umowie sprzedaży. Jak bowiem wynika z art. 484 § 1 k.c. w razie niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania kara umowna należy się wierzycielowi w zastrzeżonej na ten wypadek wysokości bez względu na wysokość poniesionej szkody. Oznacza to, że osoba uprawniona do żądania kary umownej wskutek niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania zwolniona jest z obowiązku dowodzenia wysokości szkody. Z tego względu nie mogą odnieść skutku twierdzenia pozwanych co do nieudowodnienia przez powodów wysokości szkody, w tym wydatków związanych z przygotowaniem dokumentacji budowlanej dotyczącej instalacji elektrycznej, kanalizacyjnej i ciepłej, wycenionych na kwotę 8.000 zł.

Sąd odwoławczy nie podziela również stanowiska pozwanych, wedle którego żądanie oddalenia powództwa w całości zawiera sam w sobie wniosek o miarkowanie kary umownej. W pisemnych motywach zaskarżonego orzeczenia także ta kwestia została szeroko i poprawnie wyjaśniona z powołaniem się na orzecznictwo Sądu Najwyższego i odpowiednie poglądy doktryny. Jak słusznie zauważył Sąd I instancji obecnie przeważa stanowisko nie pozwalające doszukiwać się wniosku o miarkowanie kary w żądaniu oddalenia powództwa. Stanowisko to Sąd odwoławczy w pełni aprobuje.

Konkludując, słusznie Sąd I instancji uznał, że pozwani nie wywiązali się z obowiązku sprostowania różnicy pomiędzy rzeczywistością a wynikającą z pierwotnego projektu budowlanego powierzchni użytkowej budynku w dokumentacji urzędowej prowadzonej dla tej nieruchomości. Z tego względu pozwani są zobowiązani do uiszczenia na rzecz powodów kary umownej wynikającej z postanowień umowy sprzedaży nieruchomości.

W tym stanie rzeczy Sąd Okręgowy na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił apelację.

Zważywszy na wynik kontroli instancyjnej o kosztach postępowania apelacyjnego Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 3 w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. i zasądził solidarnie od pozwanych na rzecz powodów kwotę 1.800 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego - § 6 pkt 6w 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 (t.j. Dz.U. z 2013 r., poz. 461).