

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 31 października 2017 r.

Sąd Apelacyjny w Białymstoku I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący	:	SSA Bogusław Suter
Sędziowie	:	SA Elżbieta Bieńkowska (spr.) SO del. Grażyna Wołosowicz
Protokolant	:	Małgorzata Sakowicz - Pasko

po rozpoznaniu w dniu 19 października 2017 r. w Białymstoku

na rozprawie

sprawy z powództwa **M. Z. (1) i M. Z. (2)**

przeciwko **M. W. (1), R. J. (1) i U. R.**

o zapłatę

na skutek apelacji powoda M. Z. (1)

od wyroku Sądu Okręgowego w Olsztynie

z dnia 4 grudnia 2015 r. sygn. akt I C 246/14

I. zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że:

a) **zasądza solidarnie od pozwanych M. W. (1), R. J. (1) i U. R. solidarnie na rzecz powodów M. Z. (2) i M. Z. (1) kwotę 91.623,80 (dziewięćdziesiąt jeden tysięcy sześćset dwadzieścia trzy i 80/100) złotych z ustawowymi odsetkami od 13 maja 2014 roku;**

b) **oddala powództwo w pozostałej części;**

c) **zasądza od pozwanych solidarnie na rzecz powodów solidarnie kwotę (...),70 (dwa tysiące pięćset sześćdziesiąt jeden i 70/100) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu;**

d) **nakazuje ściągnąć na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Olsztynie, tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych, od powodów solidarnie - z zasądzonego na ich rzecz roszczenia – kwotę 3056,11 złotych i od pozwanych solidarnie kwotę 3735,25 złotych;**

II. oddala apelację w pozostałej części;

III. zasądza od pozwanych solidarnie na rzecz powodów solidarnie kwotę 4328 złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania w instancji odwoławczej;

IV. nakazuje ściągnąć na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Olsztynie od powodów – z zasądzonego na ich rzecz roszczenia – kwotę 957,36 złotych i od pozwanych solidarnie kwotę 3031,64 złotych tytułem nieuiszczonej części opłaty od apelacji.

(...)

UZASADNIENIE

Powodowie M. Z. (2) i M. Z. (1) wnosili o zasądzenie na ich rzecz od pozwanych U. R., M. W. (1) i R. J. (1) kwoty 166.266,24 zł. Uzasadnieniem żądania pozwu było niewywiązanie się pozwanych z umowy wybudowania lokalu mieszkalnego położonego w O. przy ulicy (...), wyodrębnienia własności tego lokalu mieszkalnego i przeniesienia za określoną cenę i w określonym terminie tej własności. Powodowie zawarli z pozwanymi w 2002 roku dwie umowy, mające ostatecznie na celu kupno przez nich lokalu mieszkalnego, przy czym połowa ceny nabycia została zapłacona jeszcze w 2002 r., pozostała zaś część ceny (po waloryzacji) miała zostać zapłacona po upływie 10 lat, po zawarciu umowy przenoszącej własność tego lokalu. W ocenie powodów szkoda jakiej doznali stanowi różnicę pomiędzy aktualną wartością mieszkania (220.246 zł), powiększoną o zapłaconą dotychczas przez nich kwotę 55.401,80 zł, a umowną ceną kupna (obliczoną przez powodów na podstawie zapisów wspomnianych umów przedwstępnych - na kwotę 109.381,56 zł). Wskazali, że ich stratą jest to, co muszą dopłacić ponad to co było umówione, aby kupić podobne mieszkanie na wolnym rynku (czyli kwotę 110.864,44 zł), a także zapłacona przez nich dotychczas kwota 55.401,80 zł.

Pozwani wnosili o oddalenie powództwa.

M. W. (2) (pozwany ad 2) twierdził m.in., że nie był właścicielem lokalu położonego przy ul. (...) i od samego początku nie był legitymowany do zawarcia z powodami umowy przyrzeczonej. Jedynym właścicielem lokalu miał stać się i stał się jedynie R. J. (2), o czym powodowie wiedzieli lub powinni wiedzieć. Nadto wszystkie należności powodów przekazywał R. J. (1) w ramach wzajemnych rozliczeń i potrąceń. Powołał się również na zarzut przedawnienia.

U. R. (wcześniej W., pozwana ad. 2) wskazywała, że zawarta umowa nie miała charakteru umowy deweloperskiej. Nadto została zawarta bez zachowania formy aktu notarialnego i z tej przyczyny była nieważna.

Wyrokiem z 4 grudnia 2015 roku Sąd Okręgowy w Olsztynie:

- oddalił powództwo w całości w stosunku do pozwanych U. R. i M. W. (1) i zasądził od powodów solidarnie na ich rzecz koszty procesu (po 3.617 zł);

- zasądził od pozwanego R. J. (1) na rzecz powodów solidarnie kwotę 80.273,80zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 13 maja 2014 r. do dnia zapłaty; dalej idące powództwo w stosunku do R. J. (1) oddalił i zasądził od niego na rzecz powodów 3.732 tytułem zwrotu kosztów procesu;

- nakazał ściągnąć na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Olsztynie tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych: solidarnie od powodów – z zasądzonego na ich rzecz roszczenia – kwotę 3463,59 złotych i od pozwanego kwotę 3327,77 złotych.

Sąd I instancji ustalił, że umową sprzedaży z dnia 20 grudnia 2000 r. pozwany R. J. (2) nabył od Spółdzielni (...) w O. udział wynoszący (...) części w niezabudowanych działkach gruntu nr (...) położonych w O. przy ul. (...), co zostało ujawnione w księdze wieczystej nieruchomości prowadzonej przez Sąd Rejonowy w Olsztynie Kw nr (...).

Następnie, na podstawie umowy z dnia 21 grudnia 2000 r. zawartej między R. J. (1) i jego żoną, a Spółdzielnią (...) w O., Spółdzielnia zobowiązała się zrealizować przedsięwzięcie polegające na wybudowaniu budynku wielomieszkaniowego (ul. (...)), w którym przynajmniej 5 lokali mieszkalnych miało zostać przeznaczonych na

wynajem. Jednocześnie małżonkowie J. oświadczyli, że sfinansują część inwestycji polegającej na wybudowaniu budynku wielomieszkańcowego w postaci lokalu nr (...) (koszt to 92.190 zł plus VAT).

Podobne umowy (dotyczące innych lokali mieszkalnych) zawarli ówcześni małżonkowie W..

W tym czasie pozwani, którzy byli właścicielami łącznie kilku lokali, wspólnie poszukiwali osób chętnych do nabycia mieszkań (które miały być dopiero wybudowane przez dewelopera) z tym zastrzeżeniem, że do przeniesienia ich własności dojdzie po 10 latach z uwagi na możliwość skorzystania przez pozwanych z tzw. „dużej ulgi budowlanej” określonej w art. 26 ust 1 pkt 8 ustawy z dnia 26 lipca 1991 r. o podatku dochodowym od osób fizycznych. Powodowie byli zainteresowani nabyciem mieszkania na wyżej wskazanych warunkach.

W dniu 5 marca 2002 r. strony zawarły dwie umowy nazwane „umowami przedwstępnymi”, dotyczącymi lokalu mieszkalnego znajdującego się w O. przy ul. (...). Wedle treści pierwszej z nich, pozwani zobowiązali się do zawarcia z powodami umowy przenoszącej własność:

a) części nieruchomości stanowiącej część działek gruntu nr (...) o obszarze 13 a 83 m², licząc udział procentowy proporcjonalnie do powierzchni użytkowej mieszkania w stosunku do całkowitej powierzchni użytkowej budynku, za cenę 130 zł (35,90 euro) za 1 m² plus podatek VAT,

b) lokalu mieszkalnego o powierzchni 43,90 m² (wraz z własnością udziału we współwłasności części wspólnych budynku np. klatka schodowa) za cenę 2.100 zł za 1 m² plus ewentualne podatki od sprzedaży nieruchomości, jeżeli na dzień podpisania umowy przenoszącej własność sprzedający będzie zobowiązany do ich uiszczenia.

Strony w tej umowie zawarły też klauzulę dotyczącą rewaloryzowania ceny między dniem podpisania umowy a dniem przeniesienia własności nieruchomości. W przypadku gruntu waloryzacja miała nastąpić według aktualnego kursu euro (odpowiednik 35,90 euro), a przypadku ceny za 1 metr lokalu w oparciu o wzrost współczynników cen materiałów budowlanych podawanych przez Prezesa GUS. Wedle treści umowy kupujący (powodowie) wpłacili na rzecz pozwanych kwotę 36.500 zł (10.078,70 euro) tytułem zadatku na poczet ceny ustalonej powyżej. Strony ustaliły przy tym, że jeżeli sprzedający nie przystąpią do sporządzenia aktu notarialnego i odmówią sporządzenia umowy przenoszącej przedmiot umowy na własność kupujących, ci ostatni mogą od umowy odstąpić i żądać zwrotu kwoty zadatku w podwójnej wysokości (podwójnej wysokości kwoty 10.078,70 euro). Zgodnie z treścią umowy, przeniesienie własności nieruchomości miało zostać zawarte przez strony po 10 latach od dnia oddania do użytku lokalu mieszkalnego, jednak nie wcześniej niż 1 stycznia 2013 r. i nie później niż 31 grudnia 2013 r.

Tego samego dnia strony zawarły umowę (zwaną także „przedwstępną”), najmu tego lokalu, przy czym do jej zawarcia miało dojść bezpośrednio do oddania go do użytkowania. Jednocześnie najemca zobowiązał się uiszczać na rzecz pozwanych kwotę 18.901,80 zł (5.221,49 euro) tytułem zaliczki na poczet kaucji. Strony ustaliły możliwość zarachowania kaucji na poczet ceny przeniesienia własności lokalu łącznie z udziałem w gruncie, o ile wolę zawarcia umowy wyrazi najemca i zgłosi wolę zarachowania kaucji. Następnie dnia 27 marca 2002 r. pozwani i powodowie zawarli umowę najmu tego lokalu mieszkalnego (pозwani oświadczyli, że są jego właścicielami). Umowa ta została zawarta na okres do 31 grudnia 2013 r.

Po zawarciu wyżej wskazanych umów, powodowie przeprowadzili prace wykończeniowe w lokalu, który znajdował się w stanie deweloperskim, a następnie wprowadzili się do niego. Przez cały okres umowy uiszczali symboliczny czynsz najmu (około 16 zł) oraz wszystkie opłaty związane z eksploatacją mieszkania.

Umową z dnia 20 maja 2002 r. dokonano częściowego zniesienia współwłasności nieruchomości położonej w O. przy ul. (...) przez ustanowienie odrębnej własności lokali i ustalenie sposobu korzystania (akt notarialny rep. (...) nr (...)). W ramach powyższego R. J. (2) nabył lokal nr (...) oraz związane z tym lokalem udziały wynoszące (...) części we współwłasności, zaś pozwani ad 1 i ad 2 (ówcześni małżonkowie) nabyli lokal mieszkalny nr (...).

Pismem z dnia 17 marca 2004 r. pełnomocnik pozwanego ad 3 poinformował powodów, że R. J. (2) stał się jedynym właścicielem lokalu, w którym oni zamieszkują.

W związku z zawartymi umowami strona powodowa dokonała – na rachunek bankowy pozwanego ad 2 - następujących wpłat:

- w dniu 18 października 2002 r. – 3.157,80 zł; w dniu 21 grudnia 2002 r. – 5.000 zł; w dniu 2 września 2002 r. – 5.000 zł, w dniu 25 marca 2002 r. – 10.000 zł; w dniu 29 stycznia 2002 r. – 10.000 zł, w dniu 28 lutego 2002 r. – 20.000 zł. Następnie środki te zostały przekazane na rzecz właściciela lokalu nr (...), tj. pozwanego R. J. (1).

W 2009 r. R. J. (2), jako jedyny właściciel spornego lokalu mieszkalnego, zaproponował powodom warunki dotyczące sprzedaży tej nieruchomości określając cenę za 1 m² na kwotę 3.600 zł, przy zaliczeniu na poczet ceny wcześniejszych wpłat. Powodowie nie wyrazili na to zgody.

Dnia 30 kwietnia 2014 r. powodowie skierowali do pozwanych wezwanie do zapłaty kwoty 166.267 zł wraz z ustawowymi odsetkami do dnia zapłaty, w terminie 3 dni od dnia doręczenia pisma, tytułem niewykonania umowy. Przedmiotowe pismo zostało doręczone pozwanym ad 1 i 2 – dnia 6 maja 2014 r., a pozwanemu ad 3 – dnia 9 maja 2014 r.

Wartość rynkowa tego lokalu (o powierzchni użytkowej 43,70 m²) według stanu na dzień 31 grudnia 2013 r., z uwzględnieniem stanu deweloperskiego i poziomu cen na dzień 3 sierpnia 2015 r., wynosi 179.395 zł, w tym wartość rynkowa udziału (...) w nieruchomości gruntowej – 21.845 zł. Przyjmując powierzchnię mieszkania wskazaną w umowie łączącej strony, tj. 43,90 m², jego aktualna wartość (w stanie deweloperskim) odpowiada kwocie 180.216 zł.

Oceniając tak ustalone okoliczności, Sąd I instancji wskazał, że na dochodzone przez powodów żądanie w kwocie 166.266,24 zł składało się roszczenie o zapłatę odszkodowania (110.864,44 zł) oraz roszczenie o zwrot zapłaconej przez nich I raty ceny sprzedaży (55.401,80 zł).

Sąd Okręgowy przyjął, kierując się wnioskami płynącymi z analogicznej sprawy (wyrok Sądu Okręgowego w Olsztynie z dnia 12 września 2012 r., sygn. akt I C 705/10, zmieniony wyrokiem Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z dnia 12 lutego 2013 r., sygn. akt I ACa 783/12), że umowy stron nie można zakwalifikować jako umowy deweloperskiej i typowej umowy przedwstępnej. Była to umowa nienazwana o charakterze mieszanym.

Jako podstawę odpowiedzialność Sąd wskazał art. 471 k.c., podkreślając, że nie doszło do realizacji umowy „przedwstępnej” z dnia 5 marca 2012 r., skoro sprzedający nie dokonali przeniesienia własności lokalu na warunkach ustalonych w tej umowie. W ocenie Sądu I instancji niezachowanie przy zawarciu umowy formy aktu notarialnego nie pozbawia w niniejszej sprawie powodów możliwości żądania od drugiej strony wyrównania szkody, jaka została im wyrządzona przez niewykonanie lub nienależyte wykonanie umowy (art. 471 k.c.).

Odnosząc się do zarzutu braku winy pozwanych ad 1 i ad 2 przy niewykonaniu umowy z dnia 2 marca 2002 r., Sąd I instancji zauważył, że od samego początku wyłącznym właścicielem spornej nieruchomości był R. J. (2). To on nabył udział w nieruchomości, a następnie zawarł co do lokalu nr (...) umowę deweloperską. Ówcześni małżonkowie W. stali się natomiast właścicielami lokalu nr (...).

Sąd I instancji następnie wskazał, że powodowie zawierając umowy z pozwanymi w marcu 2002 r., tj. umowę „przedwstępną” i umowę najmu, mieli pełną świadomość, że przedmiotem tych czynności prawnych jest jeszcze nieistniejący lokal mieszkalny, do którego prawo do rozporządzania ma wyłącznie R. J. (2). To z nim powodowie prowadzili wszelkie rozmowy dotyczące lokalu. Udzielono również im informacji o dokonaniu częściowego zniesienia współwłasności nieruchomości i wyodrębnieniu spornego lokalu mieszkalnego nr (...), którego wyłącznym właścicielem został R. J. (2). Mogli również zweryfikować te dane bezpośrednio u dewelopera lub przez przejrzanie księgi wieczystej.

W rezultacie Sąd uznał, że pozwani ad 1 i ad 2 nie mogą ponosić negatywnych konsekwencji za działania właściciela lokalu - pozwanego ad 3. Zauważył przy tym, że nie powinni oni podpisywać umów z powodami. To jednak nie zmienia faktu, że spełnienie świadczenia przez nich było niemożliwe (musiałoby dojść do przejścia na ich rzecz uprawnień właścicielskich do tego lokalu). W konsekwencji powództwo skierowane wobec U. R. i M. W. (1) zostało na podstawie art. 471 k.c. i art. 6 k.c., oddalone.

Odnosząc się do odpowiedzialności R. J. (1) Sąd podkreślił, że ciążył na nim obowiązek przeniesienia na powodów, na warunkach zawartych w umowie, własności nieruchomości w okresie pomiędzy 1 stycznia 2013 r. a 31 grudnia 2013 r. Nie zrealizował go jednak, co zrodziło po jego stronie odpowiedzialność odszkodowawczą na podstawie art. 471 k.c.

Odnosząc się do wysokości szkody Sąd uznał, że z powodu niewykonania umowy przez pozwanego, powodowie zostali pozbawieni realnej możliwości powiększenia majątku o wartość mieszkania, którego właścicielami mieli się stać do dnia 31 grudnia 2013 r. Obejmuje ona aktualną wartość mieszkania, pomniejszoną o wydatki, do których poniesienia zobowiązani byłiby powodowie w przypadku nabycia tego mieszkania, czyli określoną w umowie cenę sprzedaży mieszkania.

Ustalenie ceny aktualnej wartości mieszkania oraz ceny sprzedaży, jaką powodowie mieliby zapłacić za lokal mieszkalny na podstawie umowy z dnia 5 marca 2002 r. nastąpiło w oparciu o opinię biegłego z zakresu szacowania nieruchomości. Ustalenia te dotyczyły stanu deweloperskiego, bez uwzględnienia poczynionych nakładów, gdyż powodowie nadal zajmują sporny lokal.

Biegła ustaliła, że aktualna wartość spornego lokalu w stanie deweloperskim (wraz z udziałem w gruncie) odpowiada kwocie 180.216 zł (ustalona przez biegłą cena $4.105,14 \text{ zł/m}^2 \times 43,90 \text{ m}^2$). Sąd uznał nadto, że wyliczając aktualną wartość mieszkania należało uwzględnić podatek VAT (8 %), bowiem nabywając lokal mieszkalny w stanie deweloperskim kupujący płaci podatek od towarów i usług, albowiem drugą stroną umowy jest przedsiębiorca (deweloper).

Dalej Sąd wskazał, że wysokość ceny sprzedaży lokalu, jaką powodowie musieliby uiścić nabywając daną nieruchomość była okolicznością bezsporną, za wyjątkiem kwestii zakresu czynionej waloryzacji. Zdaniem Sądu wbrew stanowisku powodów waloryzacja powinna obejmować całą cenę, a nie zaś tylko II ratę, co jest zgodne z zapisem umowy (§ 1 lit. a). W konsekwencji cena lokalu mieszkalnego określona zgodnie z zawartą umową powinna wynosić:

1) w przypadku przeniesienia własności nieruchomości w terminie wskazanym na dzień 1 stycznia 2013 r. - 153.015,77 zł, jako suma zwaloryzowanej ceny za zakup lokalu mieszkalnego $3.081,25 \text{ zł/m}^2 \times 43,90 \text{ m}^2$ oraz ceny za zakup udziału w gruncie $43,90 \text{ m}^2 \times (35,90 \text{ euro} \times \text{kurs euro} - 4, (...))$, tj. 135.271,48 zł + 6.409,79 zł, powiększonej o podatek VAT 8 %;

2) w przypadku przeniesienia tego prawa dnia 31 grudnia 2013 r. - 153.152,11 zł, jako suma zwaloryzowanej ceny za zakup lokalu mieszkalnego $3.081,25 \text{ zł/m}^2 \times 43,90 \text{ m}^2$ oraz ceny za zakup udziału w gruncie $43,90 \text{ m}^2 \times (35,90 \text{ euro} \times \text{kurs euro} - 4, (...))$, tj. 135.271,48 zł + 6.536,03 zł, powiększonej o podatek VAT 8 %.

Z uwagi na zmienny kurs euro Sąd, na podstawie art. 322 k.p.c. przyjął średnią cenę, którą powodowie winni byli uiścić, tj. 153.100 zł.

Następnie Sąd Okręgowy wyliczył, że doznana przez powodów szkoda, powstała z powodu niezawarcia umowy z dnia 2 marca 2002 r., wynosi 27.116 zł, co stanowi różnicę aktualnej wartości mieszkania - 180.216 zł i ceny, jaką powodowie mieli uiścić zgodnie z treścią umowy - 153.100 zł.

Powodowie dochodzili również kwoty 55.401,80 zł na którą składała się wpłacona tytułem „zaliczki na kaucji” kwota 18.901,80 zł oraz tytułem zadatku na poczet ceny” kwota 36.500 zł. Uwzględniona została jednak kwota 53.157,80 zł, gdyż na tą sumę zostały przedłożone dowody wpłaty. Sumę tą Sąd zakwalifikował, jako świadczenie nienależne w rozumieniu art. 410 k.c. w z. z art. 405 k.c., albowiem podstawa świadczenia uiszczzonego przez powodów odpadła i

jednocześnie zamierzony cel świadczenia nie został osiągnięty. Sąd obowiązkiem zwrotu tej kwoty obciążył R. J. (1), a to z uwagi na to, że to jemu pozwany M. W. (1) przekazywał ją bezpłatnie – art. 407 k.c.

Z uwagi na powyższe Sąd na podstawie art. 471 k.c. w zw. z art. 322 k.p.c., art. 410 § 1 i 2 k.c. w zw. z art. 405 k.c. i art. 407 k.c. oraz art. 455 k.c. i art. 481 § 1 i 2 k.c., zasądził solidarnie na rzecz powodów od R. J. (1) 80.273,80 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 13 maja 2014 r. do dnia zapłaty.

O kosztach procesu Sąd I instancji orzekł zgodnie z wynikiem procesu. Tą samą regułą kierował się Sąd orzekając o nieuiszczonych kosztach sądowych.

Apelację od wyroku wywiódł powód M. Z. (1), zaskarżając go w części oddalającej powództwo wobec pozwanych U. R. i M. W. (1) do kwoty 119.767,80 zł oraz w części oddalającej powództwo wobec pozwanego R. J. (1) w kwocie 39.494,00 zł. Zaskarżył również rozstrzygnięcia o kosztach procesu i kosztach sądowych. Rozstrzygnięciu zarzucił:

1) naruszenia przepisów art. 233 § 1 w zw. z art. 328 § 2 k.p.c. poprzez dokonanie ustaleń sprzecznych z zebraniem w sprawie materiałem dowodowym i wywodzeniu z nich okoliczności nie mających potwierdzeniach w żadnym dowodzie poprzez przyjęcie, że:

a. powodowie mieli wiedzę, w chwili dokonywania wpłaty I raty i podpisywania umów z pozwanymi, iż właścicielem mieszkania był jedynie pozwany R. J. (2),

b. umówiona transakcja sprzedaży mieszkania winna być opodatkowana podatkiem VAT, gdyż to dotyczy tylko umów zawieranych z deweloperem.

2) naruszenie przepisu art. 471 k.c. poprzez błędne przyjęcie, że pozwani ad 1 i 2 nie ponoszą odpowiedzialności za to, że nie doszło do przeniesienia własności spornego mieszkania na powodów, tylko na tej podstawie, że pozwani ci nie byli jego właścicielem w chwili zawierania umowy bądź w umówionej dacie wykonania tego obowiązku, podczas gdy okoliczności te nie mają znaczenia dla przypisania im winy w niewykonaniu tego zobowiązania

3) naruszenie przepisu art. 65 § 1 i 2 k.c. poprzez dokonywanie interpretacji umowy łączącej strony procesu w oparciu jedynie o literalną treść umów sformułowanych na piśmie i przez nich podpisanych, pomijając wynikające z tego przepisy dyrektywy wykładni pozajęzykowej, tzn. pomijając cel umowy i zasady współżycia społecznego, przemawiające za tym, że pozwani zobowiązali się w chwili przenoszenia własności nieruchomości zaliczyć na poczet ceny zwaloryzowaną I ratę wpłaconą w 2001 i 2002 roku (a nie tylko jej wartość nominalną), w szczególności że wynika to również z pisma pozwanego ad 3 z dnia 16 września 2009r.

4) naruszenie przepisu art. 322 k.p.c. poprzez oszacowanie wydatków obciążających powodów (pomniejszających wartość mieszkania, który nie wszedł do ich majątku) w sposób dowolny (arbitralny), oderwany od okoliczności sprawy, a przez to niedopuszczalny, czyli poza granicami wynikającymi z prawidłowych wyliczeń ceny za mieszkanie i ceny za udział w gruncie uzależniony od przyjętego kursu waluty Euro;

5) naruszenie przepisów art. 98 § 1, 3 i 4 k.p.c., art. 100 k.p.c. oraz 102 k.p.c.

Mając powyższe na uwadze powód wniósł o zmianę wyroku w zaskarżonej części i zasądzenie od pozwanych solidarnie na rzecz powodów solidarnie kwoty 119.767,80 zł wraz z odsetkami oraz zasądzenie od pozwanych solidarnie na rzecz powodów solidarnie kosztów procesu za obie instancje, ewentualnie uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania w zaskarżonej części.

Apelacja powódki M. Z. (2) została odrzucona.

Pozwani U. R. i M. W. (1) wnosili o oddalenie apelacji i zasądzenie na ich rzecz kosztów postępowania odwoławczego.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja okazała się w części zasadna.

Wstępnie wskazać trzeba, że Sąd Apelacyjny na mocy art. 378 §2 k.p.c rozpoznał sprawę także na rzecz powódki.

Odnosząc się do zarzutów apelacji wskazać należy w pierwszej kolejności, że Sąd Apelacyjny podziela ustalenia faktyczne Sadu pierwszej instancji, poza zakwestionowanymi w apelacji.

Gdy chodzi o wniosek Sądu, że powodowie zawierając umowy z pozwanymi w marcu 2002 roku tj. umowę „przedwstępną” i umowę najmu, „...mieli świadomość (lub przynajmniej powinni mieć), że podmiotem posiadającym wyłączne uprawnienia w sprawie rozporządzenia spornym lokalem mieszkalnym jest pozwany R. J. (2)”, zgodzić się należy z autorem apelacji, że jest on całkowicie dowolny.

Sąd na poparcie tej tezy wskazał po pierwsze, że powodowie z pozwanym R. J. (1) prowadzili wszelkie rozmowy dotyczące przedmiotowego lokalu, w tym negocjacje w sprawie ustalenia ceny. Po wtóre, powołał fakt, że jeszcze przed podpisaniem umów powodowie zgłaszali pozwanemu R. J. (1) swoje uwagi dotyczące lokalu nr (...) w zakresie prowadzonych prac budowlanych. Po trzecie, Sąd zwrócił uwagę, że powodowie nie zareagowali na udzielone im informacje o dokonaniu częściowego zniesienia współwłasności nieruchomości i wyodrębnieniu lokalu mieszkalnego nr (...), którego wyłącznym właścicielem stał się R. J. (2). I wreszcie po czwarte, wskazał Sąd, że powodowie przed zawarciem umów „...bez przeszkód mogli dokonać weryfikacji danych stanowiących podstawę podpisywanych umów (np. przez pozyskanie informacji bezpośrednio od dewelopera lub przez przejrzanie księgi wieczystej Kw nr (...)).

Odnosząc się do argumentacji Sądu wskazać należy, że z przeprowadzonych w sprawie dowodów nie wynika aby powodowie przed podpisaniem umów „wszelkie rozmowy prowadzili tylko z pozwanym J.”. Fakt ten nie został także przyznany przez powodów. O tym zaś, że w chwili zawierania umów powodowie mieli wiedzę, którą przypisał im Sąd, nie świadczy prowadzenie negocjacji w sprawie ceny w chwili, gdy zbliżał się umówiony termin przeniesienia własności lokalu. Nie przekonują też dwa ostatnie z przytoczonych przez Sąd argumentów – wszak zniesienie współwłasności i ustanowienie odrębnej własności lokalu miało miejsce dopiero po zawarciu przez powodów umów z pozwanymi (20 maja 2002 roku), o czym powodów poinformował pełnomocnik pozwanego R. J. (1) dopiero pismem z dnia 17 marca 2004 roku. Skoro zaś do zniesienia współwłasności i ustanowienia odrębnej własności lokalu doszło dopiero po zawarciu przez strony umów dotyczących tego lokalu, to odpada również argument o możliwości zweryfikowania przez powodów informacji odnośnie tego kto jest właścicielem lokalu przez wgląd do księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości. Mało tego – z bezspornego faktu, że do chwili ustanowienia odrębnej własności lokalu pozwany R. J. (2) był jednie jednym z wielu współwłaścicieli nieruchomości położonej przy ulicy (...) (współwłaścicielami tej nieruchomości byli także pozostali pozwani) nie sposób w ogóle mówić o tym, że w chwili zawierania umowy pozwany R. J. (2) był – jak przyjął Sąd – „podmiotem posiadającym wyłączne uprawnienia w sprawie rozporządzenia spornym lokalem mieszkalnym”. Wprawdzie on i jego żona B. J. zawarli ze Spółdzielnią (...) w O. (także współwłaścicielem nieruchomości) umowę o prowadzeniu wspólnego przedsięwzięcia polegającego na wybudowaniu budynku wielomieszkaniowego, na mocy której pozwany i jego żona zobowiązali się do sfinansowania części inwestycji przypadającej na przedmiotowy w sprawie lokal nr (...), ale treść tej umowy nie daje podstaw do wniosku wysnutego przez Sąd pierwszej instancji. Znając jej treść można jedynie było spodziewać się, że w przyszłości z dużym prawdopodobieństwem pozwany R. J. (2) i jego żona staną się właścicielami lokalu nr (...).

Zebrany w sprawie materiał dowodowy nie dostarczył jednak dostatecznych podstaw do wniosku, że treść wymienionej wyżej umowy znana była powodom. Takiego wniosku nie uzasadnia przywołany przez Sąd pierwszej instancji fakt, że jeszcze przed podpisaniem umów („przedwstępnej” i najmu) z pozwanymi powodowie zgłaszali pozwanemu R. J. (1) swoje uwagi dotyczące lokalu nr (...) w zakresie prowadzonych prac budowlanych. Zauważyć wszak trzeba, że umowę z powodami zawarli wszyscy pozwani, a co więcej powodowie wpłacali umówioną część ceny tego lokalu na rachunek bankowy pozwanego M. W. (1). Słusznie też autor apelacji wskazuje w tym kontekście na stosowaną przez pozwanych praktykę - zawieranie przez wszystkich pozwanych wspólnie podobnych do przedmiotowej umów niezależnie od tego, kto miał być właścicielem konkretnego mieszkania. Tę ostatnią okoliczność potwierdzają zeznania świadków marka K. i D. S..

Przechodząc do zarzutu naruszenia art. 471 k.c., stwierdzić na wstępie trzeba, że niewątpliwe trafnie na podstawie tego przepisu Sąd oceniał odpowiedzialność pozwanych.

Jak słusznie stwierdził Sąd pierwszej instancji nie ulega wątpliwości, że nie doszło do realizacji umowy „przedwstępnej” z dnia 5 marca 2002 roku – pozwani nie wykonali wynikającego z tej umowy zobowiązania do przeniesienia na rzecz powodów własności nieruchomości oraz lokalu mieszkalnego.

Sąd pierwszej instancji uwalniając pozwanych U. R. i M. W. (1) od odpowiedzialności za niewykonanie zaciągniętego zobowiązania na warunkach przewidzianych w umowie z dnia 5 marca 2002 roku wskazał na brak ich winy. Braku ich winy upatrywał zaś w tym, że „od początku” wyłącznym właścicielem spornej nieruchomości był R. J. (2), czego świadomość mieli powodowie. Wskazał ponadto, że spełnienie świadczenia przez nich było niemożliwe.

Odnosząc się do tej argumentacji wskazać trzeba przede wszystkim, że jest ona oparta na błędnych tezach. W chwili zawarcia przedmiotowej umowy z dnia 5 marca 2002 roku pozwani byli współwłaścicielami nieruchomości, na której wzniesiony był budynek i nie była jeszcze ustanowiona odrębna własność poszczególnych lokali.

Dalej wskazać trzeba, że niemożliwość świadczenia nie może być utożsamiana z brakiem winy. W rozpoznawanym wypadku nie może także być mowy o niemożliwości świadczenia w rozumieniu art. 475 § 1 k.c. ani też w rozumieniu art. 387 k.c. Skutki przewidziane w obu wymienionych przepisach wystąpią bowiem wtedy, gdy niemożliwość ma charakter obiektywny, tj wtedy, gdy nie tylko kontrahent danej umowy, ale nikt nie może wykonać określonego świadczenia. Nie wywoła ich zasadniczo niemożliwość subiektywna, która zachodzi wtedy, gdy tylko dłużnik nie może spełnić określonego świadczenia, ale może je spełnić jakakolwiek inna osoba. Po stronie pozwanych U. R. i M. W. (2) zachodzi wprawdzie zaś niemożliwość świadczenia, ale jest to niemożliwość subiektywna.

Podkreślenia wymaga i to, że w art. 471 k.c. zawarte jest domniemanie, że niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania nastąpiło wskutek okoliczności, za które dłużnik ponosi odpowiedzialność. Wierzyciela nie obciąża więc obowiązek udowodnienia winy dłużnika w niewykonaniu bądź nienależytym wykonaniu zobowiązania. Konstrukcja odszkodowawczej odpowiedzialności kontraktowej oparta na zasadzie winy domniemanej oznacza, że to dłużnika obciąża ciężar udowodnienia, że niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania jest następstwem okoliczności, za które nie ponosi odpowiedzialności.

W ocenie Sądu Apelacyjnego także pozwani U. R. i M. W. (2) obowiązkowi powyższemu nie sprostali.

Z reguły dłużnik ponosi odpowiedzialność bez względu na postać i stopień winy. Należy przypomnieć, że wina umyślna występuje, gdy dłużnik świadomie chce naruszyć ciężące na nim z mocy zobowiązania obowiązki (tzw. dolus directus) albo też, przewidując możliwość takiego naruszenia, na to się godzi (tzw. dolus eventualis). Postępowanie umyślne dłużnika może w tym zakresie przybrać formę zarówno działania, jak i zaniechania. D. eventualis występuje zazwyczaj wówczas, gdy dłużnik już w chwili zawarcia umowy wie, że nie będzie mógł wykonać w ogóle lub w sposób należyty zobowiązania wynikającego z tej umowy.

Wina nieumyślna może natomiast przybrać postać bądź lekkomyślności, bądź niedbalstwa. Przy lekkomyślności dłużnik zdaje sobie sprawę z tego, że określone zachowanie może prowadzić do naruszenia zobowiązania, ale bezpodstawnie sądzi, iż uda mu się jednak tego uniknąć. Przy niedbalstwie dłużnik nie zdaje sobie sprawy, choć powinien, że określone zachowanie będzie do naruszenia przez niego zobowiązania. Oba rodzaje winy nieumyślnej w świetle brzmienia ustawy i skutków, jakie ta z nimi wiąże, są ze sobą zrównane.

Okoliczności niniejszej sprawy wskazują, zdaniem Sądu Apelacyjnego, na to, że pozwani U. R. i M. W. (2) już w chwili zawarcia umowy mogli przewidywać, że nie będą mogli wykonać zaciągniętego przez siebie zobowiązania. Byli bowiem wprawdzie współwłaścicielami nieruchomości, ale z uwagi na treść umów łączących pozwanych ze Spółdzielnią (...) w O. mogli przewidywać, że po zniesieniu współwłasności i ustanowieniu odrębnej własności poszczególnych lokali (a taki był cel zawartych umów) nie uzyskają własności lokalu nr. (...), a w konsekwencji nie będą mogli wykonać zobowiązania polegającego na przeniesieniu na rzecz powodów własności lokalu mieszkalnego. W świetle ustalonych

w sprawie okoliczności można zatem wręcz przypisać pozwanym U. R. i M. W. (2) winę umyślną (przewidując możliwość naruszenia zobowiązania godzili się na to).

Zakładając zaś nawet, że w chwili podpisywania umowy z powodami, mocą której pozwani zobowiązali się do przeniesienia własności określonego lokalu mieszkalnego na rzecz powodów, nie było pewności co do tego kto ostatecznie w wyniku ustanowienia odrębnej własności lokali uzyska własność lokalu nr (...) to niewątpliwie można pozwanym przypisać co najmniej brak należytej staranności, rozumianej jako sposób postępowania prowadzący do spełnienia świadczenia. W tym przypadku - takie ukształtowanie wzajemnych stosunków pomiędzy zobowiązanymi z umowy, który umożliwiłby wykonanie zobowiązania.

Pozwani U. R. i M. W. (3) nie przedstawili żadnych okoliczności, które wskazywałyby na brak ich winy. W tej sytuacji są zatem współodpowiedzialni – jako dłużnicy solidarni – za szkodę wynikłą z niewykonania zobowiązania.

Nietrafny jest natomiast podniesiony w apelacji zarzut naruszenia art. 65 § 1 i 2 k.c.

Przypomnieć w tym miejscu wypada, że przepis art. 65 k.c. - którego naruszenie zarzuca skarżąca - zawiera ogólne reguły wykładni oświadczeń woli (umów). Sąd Najwyższy w uchwale składu siedmiu sędziów z dnia 29 czerwca 1995 r., III CZP 66/95 (OSNC 1995, Nr 5, poz. 168) przyjął na tle tego przepisu tzw. kombinowaną metodę wykładni., która w przypadku oświadczeń woli składanych innej osobie, przyznaje pierwszeństwo temu znaczeniu oświadczenia, jakie rzeczywiście nadawały mu obie strony w chwili jego złożenia. Ten sens oświadczenia woli uznaje się za wiążący. Priorytet stosowania wykładni subiektywnej wynika z art. 65 § 2 k.c. Jeżeli okaże się, że strony nie przyjmowały tego samego znaczenia oświadczenia woli konieczne jest przejście do wykładni obiektywnej, tj. ustalenia właściwego sensu oświadczenia woli na podstawie przypisania normatywnego, czyli tak jak adresat oświadczenia woli rozumiał lub powinien je rozumieć. Decydujący jest tu więc punkt widzenia odbiorcy oświadczenia, dokonującego z należytą starannością wykładni zmierzającej do odtworzenia treści myślowych składającego oświadczenie. W przypadku oświadczenia ujętego w formie pisemnej sens oświadczeń woli ustala się na podstawie wykładni tekstu dokumentu. Podstawową rolę mają tu językowe normy znaczeniowe, ale także kontekst i związki znaczeniowe poszczególnych postanowień. Tekst nie stanowi jednak wyłącznej podstawy wykładni ujętych w nim oświadczeń, lecz konieczne jest również zbadanie zamiaru i celu stron, który nie musi być celem uzgodnionym, lecz wystarcza cel zamierzony przez jedną i wiadomy drugiej, a także kontekstu faktycznego w jakim umowę uzgadniano i zawierano oraz okoliczności towarzyszących złożeniu oświadczenia woli.

Umowa stron zawarta została w formie pisemnej. Dokonując wykładni tekstu dokumentu i biorąc za podstawę reguły językowe nie można mieć wątpliwości, że strony w umowie ustaliły, że rewaloryzacji podlegać będzie cena mieszkania określona w umowie (w § 1 a i b). Z treści umowy w żadnym razie nie wynika, że uiszczona przy zawarciu umowy kwota stanowi połowę ceny mieszkania i powinna być także zwaloryzowana, jak twierdzą powodowie. Powodowie nie przedstawili także żadnych okoliczności, które wskazywałyby, że w chwili zawarcia umowy obie jej strony nadawały jej taki właśnie sens. Do wniosku zbieżnych z twierdzeniami powodów nie prowadzi też – zdaniem Sądu Apelacyjnego – także wykładnia obiektywna. Brak jest bowiem dostatecznie uzasadnionych podstaw do przyjęcia, że powodowie, dokonując z należytą starannością wykładni zapisów umowy mogli tak właśnie rozumieć złożone oświadczenia woli. Sprzeciwia się temu przede wszystkim jasna treść tych zapisów umowy, które dotyczyły ceny. Zwrócić też należy uwagę, na to, że powodowie wpłacając część ceny przez dziesięć lat mieli korzystać z mieszkania, płacąc jedynie symboliczny czynsz, a także i na to, że cena którą powodowie zgodnie z umową mieliby ostatecznie zapłacić okazała się i tak znacznie niższa niż aktualna rynkowa wartość mieszkania.

Sąd Apelacyjny w składzie rozpoznającym tę sprawę podziela natomiast stanowisko autora apelacji odnośnie braku podstaw do przyjęcia, że cena, którą powodowie zgodnie z umową zobowiązani byliby zapłacić w przypadku przeniesienia na ich rzecz własności lokalu, obejmowałaby podatek VAT. Nie wynika to bowiem z umowy, w której w sposób precyzyjny określono sposób ustalenia tej ceny. Słusznie też podnosi się w apelacji, że z okoliczności sprawy nie wynika wcale, aby przedmiotowa transakcja – w razie dojścia do skutku wymagałaby zapłaty przez pozwanych zapłaty podatku VAT.

Z tej przyczyny Sąd Apelacyjny skorygował ustaloną przez Sąd kwotę odpowiadającą hipotetycznej cenie nabycia o 8 % (do kwoty 140 852 złotych), co w konsekwencji prowadziło do podwyższenia należnego powodowi odszkodowania do kwoty 91 623,80 złotych (różnica ustalonej przez Sąd pierwszej instancji aktualnej wartości mieszkania tj. 180 216 złotych i ceny, jaka powodowie mieliby uiszczyć zgodnie z umową tj. 140 852 złotych plus uiszczona przez powodów kwota 53 157, 80 złotych, jako nienależne świadczenie).

W związku ze zmianą merytorycznego rozstrzygnięcia, Sąd zmienił także rozstrzygnięcie o kosztach, rozliczając je proporcjonalnie do ostatecznego wyniku sprawy na podstawie art. 100 k.p.c. W związku z tym, że powództwo zostało uwzględnione także w stosunku do pozwanych U. R. i M. W. (1), a ponadto ostatecznie w większym zakresie, korekty wymagało tak rozstrzygnięcie o zwrocie kosztów procesu pomiędzy stronami, jak i rozstrzygnięcie o nieuiszczonych kosztach sądowych.

Sąd Apelacyjny nie znalazł natomiast podstaw do postulowanego w apelacji zastosowania art. 102 k.p.c. Zastosowania tego przepisu nie uzasadnia – w ocenie Sądu Apelacyjnego – ani sytuacja materialna powodów ani charakter sprawy.

(...)