

Sygn. akt II Ca 78/13

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 14 marca 2013 r.

Sąd Okręgowy w Białymstoku II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Renata Tabor (spr.)
Sędziowie:	SSO Urszula Wynimko SSO Bogdan Łaskiewicz
Protokolant:	st. sekr. sąd. Zofia Szczęsnowicz

po rozpoznaniu w dniu 14 marca 2013 r. w Białymstoku

na rozprawie

sprawy z powództwa E. S.

przeciwko (...) Spółce Akcyjnej w B.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Rejonowego w Białymstoku

z dnia 21 listopada 2012 r. sygn. akt I C 1182/12

***uchyla zaskarżony wyrok i przekazuje sprawę do ponownego rozpoznania Sądowi Rejonowemu w Białymstoku, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania odwoławczego.***

## UZASADNIENIE

Powódka E. S. wniosła o zasądzenie od pozwanego (...) S.A. w B. 14.000 zł z odsetkami ustawowymi od dnia 22 maja 2012r. do dnia zapłaty tytułem naprawienia szkody, jaką poniosła w związku z wadami zakupionego od pozwanego lokalu mieszkalnego znajdującego się w I. przy ulicy (...). Wniosła o zasądzenie od pozwanego kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

Pozwana (...) Spółka Akcyjna w B. wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powódki na jej rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

***Wyrokiem z dnia 21 listopada 2012 r. Sąd Rejonowy w Białymstoku zasądził od pozwanego na rzecz powódki kwotę 8814,12 złotych z odsetkami ustawowymi w wysokości 13% od dnia 22.05.2012 r.***

**do dnia zapłaty. Nakazał pobrać od pozwanego na rzecz Skarbu Państwa (kasa Sądu Rejonowego w Białymstoku) kwotę 653,62 złotych tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych i zasądził od pozwanego na rzecz powódki kwotę 573, 69 złotych tytułem zwrotu kosztów sądowych oraz kwotę 628,42 złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.**

Sąd I instancji ustalił, iż w dniu 30 kwietnia 2009r. E. Ł. zawarła z (...) S.A. w B. umowę przedwstępną sprzedaży lokalu mieszkalnego położonego przy ul. (...) w (...).

Zgodnie z zawartą umową przedwstępną w dniu 27 października 2010r. doszło do podpisania między J. K. działającym w imieniu firmy (...) S.A. w B. a E. S. (poprzednie nazwisko Ł.) umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu przy ul. (...) w I. i jego sprzedaży. Na jej mocy (...) SA w B. ustanowił odrębną własność lokalu i sprzedał go E. S. za kwotę 286.302,58 zł.

Wydanie lokalu nastąpiło w dniu 18 lutego 2010r. Już w czasie odbioru lokalu E. S. stwierdziła, iż w lokalu występują wady. W protokole wydania odnotowano konieczność zlikwidowania zacieków w lokalu oraz sprawdzenia nawiewników w oknach dachowych. Wobec kolejno pojawiających się w lokalu usterek m.in. pęknięcia spoiny łączącej stolarkę skutkującego intensywnym przeciekaniem, poprzeczne pęknięcia tynku, intensywną wilgoć komórki lokatorskiej, odstawanie tynku - E. S. zgłaszała sprzedawcy konieczność ich usunięcia kolejno w pismach datowanych na 2.09.2012r, 10.08.2010r., 2.11.2012r., 7.02.2011r., 31.03.2011r., 22.08.2011r., 8.11.2011r., 14.10.2011r., 19.08.2011r., 2.08.2011r. W odpowiedzi wykonawca przeprowadzał poprawki części ze zgłaszanych usterek, które jednak nie przynosiły trwałych efektów.

E. S. w piśmie z dnia 14 maja 2012r. zażądała zapłaty kwoty 20.000 zł celem likwidacji żądanych usterek i powstałych w związku z nimi szkód. W odpowiedzi z dnia 22 maja 2012r. wezwana spółka stwierdziła, iż żądanie to jest bezpodstawne, gdyż wszystkie dotychczas zgłaszane przez E. S. usterki były systematycznie przez nich usuwane.

Po przeprowadzeniu postępowania dowodowego Sąd Rejonowy doszedł do wniosku, iż powództwo jest zasadne w części. Oceniając charakter umowy przedwstępnej wskazał, iż jest to umowa o charakterze mieszanym, gdyż pozwany zobowiązał się do wybudowania i sprzedania na rzecz kupującej lokalu mieszkalnego. Zdaniem Sądu I instancji do tej umowy mają zastosowanie przepisy dotyczące umowy o dzieło w zakresie wad ujawnionych w lokalu, to jest art. 637 § 1 i 2 k.c. Powódka od chwili obejrzenia mieszkania zgłaszała wielokrotnie pozwanemu wady istniejące w lokalu. Powódka zgłaszając usterki domagała się ich usunięcia wskazując odpowiedni terminu na ustosunkowanie się do jej zgłoszeń. Pisma powódki pozostawały bez reakcji lub też pozwana przystępowała do usunięcia części wad. Pomimo prób pozwanej nie wszystkie wady zostały usunięte, a część z nich nie została uznana przez pozwaną za wady wykonawcze, stąd pozwana odmówiła usunięcia usterek w tym zakresie. Występowanie wad w lokalu potwierdził biegły sądowy J. J. w opinii sporządzonej w sprawie, dlatego powódka mogła żądać obniżenia wynagrodzenia w odpowiednim stosunku. W przedmiotowej sprawie oznaczało to wystąpienie o zapłatę wskazanej przez powódkę kwoty od pozwanej celem zlikwidowania istniejących wad lokalu.

Wartość wad lokalu oraz wysokość szkody, jaką poniosła powódka w związku z nabyciem wadliwie wykonanej rzeczy Sąd Rejonowy ustalił posilkując się opinią biegłego z zakresu budownictwa (...). Biegły wyliczył wartość szkody powstałej w lokalu powódki na 2.244,20 zł, wliczając w tę kwotę skasowanie zacieków, malowanie dwukrotne starych tynków wewnętrznych farbami emulsyjnymi na sufitach i ścianach, zabezpieczenie podłóg folią oraz przygotowanie powierzchni ze szpachlowaniem. Natomiast w zakresie usunięcia usterek stwierdzonych w budynku biegły określił ich wartość na 6.569,92 zł. Sąd uznał opinię za miarodajny dowód w sprawie i uwzględnił żądanie powódki o zapłatę do kwoty 8814,12 zł oddalając powództwo w pozostałym zakresie.

O odsetkach Sąd Rejonowy orzekł na mocy art. 455 k.c. i art. 481 k.c. zasądzając je od daty, w której pozwany miał świadomość co do żądania powódki i jego wysokości. O kosztach procesu orzekł na podstawie art. 100 k.p.c.

**Powyższy wyrok zaskarżył w całości apelacją pozwany zarzucając mu:**

1) ***naruszenie przepisów prawa materialnego, to jest art. 637 k.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie i przyjęcie, że zaistniały przesłanki żądania powódki zapłaty wskazanych kwot celem zlikwidowania wad lokalu,***

2) ***naruszenie przepisów kodeksu postępowania cywilnego, to jest art. 233 § 1 k.p.c. polegające na dowolnej ocenie zgromadzonego materiału dowodowego i pominięcie, że pozwany naprawiał usterki i był gotów do usunięcia następnych usterek zaistniałych w lokalu powódki.***

***Wskazując na powyższe wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów sądowych oraz kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych, przy uwzględnieniu kosztów postępowania odwoławczego.***

**SĄD OKRĘGOWY ZWAŻYŁ, CO NASTĘPUJE:**

***W ocenie Sądu Okręgowego Sąd I instancji nie rozpoznał istoty sprawy, wobec czego zaskarżone rozstrzygnięcie nie mogło się ostać.***

Powódka w podstawie faktycznej żądania wskazywała na wady sprzedanego lokalu mieszkalnego podnosząc, iż nabyła od pozwanego mieszkanie za cenę rynkową odpowiadającą wartości towaru pozbawionego wad, zaś otrzymała lokal, którego wartość jest niższa z powodu tych wad (zob. uzasadnienie pozwu k. 5-6). Okoliczności faktyczne przytoczone przez powódkę wskazują zatem, iż swoje roszczenie powódka wywodzi z umowy zawartej z pozwanym w dniu 27.10.2010 roku (k. 8-19). Treść przytoczonych okoliczności faktycznych jest zaś nie tylko wyrazem stanowiska strony, lecz także wskazuje istotę sporu i jednocześnie wyznacza zakres oraz kierunek postępowania dowodowego. Z podstawy faktycznej wyrasta, bowiem żądanie udzielenia określonej ochrony prawnej.

Tymczasem Sąd I instancji dokonał oceny zasadności powództwa w kontekście umowy przedwstępnej sprzedaży zawartej między stronami w dniu 30.04.2009 roku (k. 20-28) błędnie przyjmując, iż do umowy tej mają zastosowanie przepisy regulujące umowę o dzieło. Z tego stosunku prawnego Sąd Rejonowy wywiódł roszczenia i w tym kierunku prowadził postępowanie dowodowe. Nieprawidłowa ocena charakteru umowy z dnia 30.04.2009 roku doprowadziła Sąd I instancji do błędnych wniosków, iż pozwanemu można przypisać odpowiedzialność na zasadzie art. 637 § 1 i 2 k.c.

Zaznaczyć należy, iż umowa przedwstępna sprzedaży z dnia 30.04.2009 roku nie może zostać uznana za tzw. umowę deweloperską uregulowaną w art. 9 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (Dz.U. z 2000r., Nr 80, poz. 903 j.t. ze zm.; dalej jako: u.w.l.), gdyż choć umowa ta odpowiada treści przepisu art. 9 ust. 1 u.w.l., to jednak nie spełnia wymagań określonych w ustępie 2 tego przepisu. Podstawowym wymogiem jest zachowanie formy aktu notarialnego (art. 158 k.c.), zaś umowa z dnia 30.04.2009 roku została zawarta przez strony w zwykłej formie pisemnej. Niemniej jednak w orzecznictwie utrwalony jest pogląd, że zawarcie umowy, której treść odpowiada art. 9 ust. 1 u.w.l., lecz która nie spełnia wymogów określonych w ust. 2 tego artykułu oznacza jedynie, że do umowy tej omawiany przepis nie ma zastosowania i nie powoduje to samo przez się nieważności takiej umowy (zob. m.in. wyrok SN z dnia 18.02.2011r., I CSK 275/10, LEX nr 818561; wyrok SN z dnia 29.02.2008 r., II CSK 463/07, LEX nr 463366). Umowa taka jest kwalifikowana jako umowa złożona, łącząca w sobie elementy wielu umów, najbardziej zbliżona charakterem do umowy o zastępstwo inwestorskie, a zatem do umowy o świadczenie usług, do której, w braku odmiennej regulacji, będą miały zastosowanie przepisy o zleceniu. Brak zastrzeżonej dla umowy zobowiązującej do przeniesienia własności formy aktu notarialnego (art. 158 k.c.) nie stoi zatem na przeszkodzie uznaniu jej za ważnie zawartą i wykonaniu przyjętego zobowiązania, a to z uwagi na treść art. 740 k.c. (zob. wyrok Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z dnia 22 .04.2010 r., I ACa 140/10, LEX nr 678027).

W konsekwencji, wbrew ocenie prawnej Sądu I instancji, przepis art. 637 k.c. nie może mieć zastosowania w sprawie, gdyż umowa z dnia 30.04.2009 roku nie jest umową o dzieło i mogą mieć do niej zastosowanie co najwyżej przepisy o zleceniu. Roszczenia powódki należy powiązać ze stosunkiem prawnym uregulowanym umową z dnia 27.10.2010

roku, gdyż na mocy tej umowy sprzedano powódce odrębną własność samodzielnego lokalu mieszkalnego wraz z prawami z nim związanymi. Powódka zaś w jednoznaczny sposób wskazywała na wady sprzedanego jej lokalu powołując się na uprawnienia z tytułu rękojmi. Mimo tak określonej podstawy faktycznej żądania Sąd I instancji nie dokonał oceny roszczeń powódki wywodzonych z tej umowy i tym samym nie rozpoznał istoty sprawy.

Mając powyższe na uwadze Sąd Okręgowy na podstawie art. 386 § 4 k.p.c. uchylił zaskarżony wyrok i przekazał sprawę Sądowi Rejonowemu w Białymstoku do ponownego rozpoznania, pozostawiając mu rozstrzygnięcie o kosztach postępowania odwoławczego.

Przy ponownym rozpoznaniu sprawy Sąd I instancji powinien ocenić zasadność powództwa w kontekście umowy zawartej między stronami w dniu 27.10.2010 roku.