

Sygn. akt V ACa 938/14

## WYROK

*W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ*

Dnia 22 kwietnia 2015 r.

Sąd Apelacyjny w Gdańsku Wydział V Cywilny

w składzie:

Przewodniczący – Sędzia SA Jacek Grela

|              |                             |
|--------------|-----------------------------|
| Sędzia       | SA Irma Kul                 |
| Sędzia       | SA Roman Kowalkowski (spr.) |
| Protokolant: | sekr. sąd. M. Naróg         |

po rozpoznaniu w dniu 8 kwietnia 2015 r. w Gdańsku

na rozprawie sprawy z powództwa M. K. (1)

przeciwko (...) sp. z o.o. w B.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Okręgowego w T.

z dnia 20 maja 2014 r. sygn. akt VI GC 143/13

1. Oddala apelację.

2. Zasądza od pozwanego na rzecz powódki kwotę 5400 (pięć tysięcy czterysta) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Na oryginale właściwe podpisy

Sygn. akt V ACa 938/14

## UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 20 maja 2014 r. Sąd Okręgowy w T. rozpoznając sprawę z powództwa M. K. (1) przeciwko (...) sp. z o.o. w B. o zapłatę zasądził od pozwanego (...) sp. z o.o. w B. na rzecz powódki M. K. (1) kwotę 509.075, 22 zł (pięćset dziewięć tysięcy siedemdziesiąt pięć złotych 22/100) z odsetkami ustawowymi od dnia 16 listopada 2012 r. do dnia zapłaty i umorzył postępowanie w pozostałej części oraz orzekł o kosztach postępowania.

Uzasadniając swoje rozstrzygnięcie ustalił, że w dniu 29 sierpnia 2011 r. strony zawarły umowę, na podstawie której pozwany realizujący zadanie inwestycyjne pn. „(...)” zobowiązał się po ustanowieniu odrębnej własności - sprzedać

pozwanej segment mieszkalno-usługowy o powierzchni 180, 91 m<sup>(2)</sup> za cenę 589.676, 14 zł płatną w ratach. Jeszcze przed zawarciem tej umowy, w maju i czerwcu 2011 r. powódka przekazała pozwanemu środki pieniężne w wysokości 391.140,- zł ( 325.950,- zł i 65.190,- zł), a w dniu jej zawarcia - 117.935, 22 zł tj. łącznie 509.075, 22 zł.

W dacie zawarcia umowy budowa obiektu została zakończona (do stanu surowego zamkniętego), a pozwany wyraził gotowość przekazania lokalu powódce(...)

(...)umowy postanowiono, że zawarcie umowy sprzedaży powinno nastąpić w terminie 3 miesięcy od daty dokonania przez kupującego zapłaty całości ceny nabycia z uwzględnieniem ewentualnej dopłaty z tytułu prac ponadstandardowych, a termin zawarcia umowy wyznacza pozwany. Integralną część umowy stanowiły załączniki 1-3.

Jeszcze przed wydaniem powódce segmentu, co nastąpiło w dniu 14 lutego 2012r., powódka dokonała jego oględzin i złożyła liczne zastrzeżenia co do jakości wykonawstwa i odstępstw od wymagań jakościowych wynikających z załącznika (...) do umowy. Po przekazaniu jej lokalu, powódka przystąpiła do wykonywania prac

adaptacyjnych i przystosowania części usługowej lokalu do działalności gospodarczej z zamiarem uruchomienia w nim pizzerii. Prace te zakończyła w czerwcu 2012 r.

W odpowiedzi pozwany zadeklarował usunięcie usterek „w okresie wiosennym” oraz uwzględnienie zakresu prac, który nie został wykonany w rozliczeniu końcowym

i w tym celu zaproponował „uzgodnienie ostatecznej formy odbioru i rozliczenia inwestycji”, przedstawiając powódce własną propozycję rozliczenia.

Powódka swoje stanowisko wyraziła w piśmie z 30 marca 2012r., domagając się przedstawienia przez pozwanego „kosztorysu powykonawczego, w którym zostaną odjęte roboty niewykonane oraz zostanie określona kwota do zapłaty”, a także „kosztorysu ofertowego celem sprawdzenia prawidłowości rozliczenia robót”.

Następne rozliczenie inwestycji zrealizowanej dla powódki, wraz z kosztorysem sporządzonym przez J. R. (1), pozwany przedstawił przy piśmie z 15 maja 2012r. i zapowiedział przystąpienie do „natychmiastowego usunięcia usterek”,.

W dniu 8 sierpnia 2012r. strony odbyły spotkanie z udziałem przedstawicieli wykonawcy robót budowlanych, z którego sporządzona została notatka wymieniająca usterki i braki konieczne do usunięcia. Przy uwzględnieniu dokonanych podczas spotkania ustaleń, pozwany sporządził kolejny kosztorys.

Z tym rozliczeniem inwestycji powódka nie zgodziła się i przedstawiła własne stanowisko, zgodnie z którym „kwota odliczeń za roboty niewykonane”, wynosi 136.266, 59 zł ( wg pozwanego- 54.350, 40 zł). Składają się na nią: 74.646, 40 zł. - wartość prac niewykonanych i 61.620, 19 zł. - wartość wymiany okien z plastikowych na drewniane przewidzianych w umowie. Celem ostatecznego rozliczenia, zaproponowała obniżenie o tę kwotę ceny sprzedaży lokalu i wyrażenie swojego stanowiska do 14 września 2012r. „w którym to terminie miałyby dojść również do podpisania aktu notarialnego”. Po bezskutecznym upływie tego terminu powódka zapowiedziała odstąpienie od umowy, co ostatecznie uczyniła w piśmie z 17 września 2012r.

Pismem z 14 września 2012r., doręczonym powódce 21 września 2012r., pozwany nie przystał na propozycję powódki, a w kolejnym z 2 października 2012r. wyraził gotowość „do zawarcia umowy przyrzeczonej i przeniesienia własności wybudowanego lokalu”, w dogodnym dla powódki terminie.

Powódka z kolei pismami z 2 i 22 listopada 2012r. wezwała pozwanego do zwrotu świadczenia pieniężnego uiszczonego przez nią na poczet ceny nabycia

lokalu i nakładów poniesionych na jego adaptację na potrzeby działalności gastronomicznej.

Przeszkodę do zawarcia z powódką umowy sprzedaży lokalu stanowiła okoliczność, że kwestionowała ona rozliczenie kosztów wybudowania lokalu przedstawione przez pozwanego i spór między stronami co do wysokości kosztów wynikających z obniżenia standardu lokalu.

Ten stan faktyczny ustalił sąd na podstawie dokumentów znajdujących się w aktach sprawy, zeznań świadków i stron uzupełniających się wzajemnie i korespondujących ze sobą z jednym wyjątkiem. Dotyczył on kwestii związanej z przedstawieniem powódce rozliczenia kosztów inwestycji z 15 maja 2012r., otrzymanie którego powódka zakwestionowała. Kwestia ta jednak ma drugorzędne znaczenie dla rozstrzygnięcia o żądaniu pozwu.

Rozstrzygnięcie o żądaniach pozwu, jak argumentował Sąd Okręgowy, wymaga odpowiedzi na pytanie o charakter umowy zawartej przez strony w dniu 29 sierpnia 2011 r. tj. w czasie, gdy budynek składający się z kilku segmentów (w tym przeznaczony dla powódki) był już wybudowany, a przeniesienie własności każdego z segmentów na rzecz osób partycypujących w kosztach budowy (w tym powódki), miało nastąpić po ustanowieniu odrębnej własności segmentu w terminie 3 miesięcy od daty dokonania zapłaty całości ceny z uwzględnieniem ew. dopłaty z tytułu prac ponad standardowych (§§ 2 i 10 umowy). W tym terminie, po spełnieniu przez nabywcę segmentu świadczenia pieniężnego na poczet ceny nabycia lokalu, miało dojść do zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży.

W tym wypadku, w sytuacji gdy przeniesienie własności segmentu na powódkę wymagało jedynie wyodrębnienia lokalu w wybudowanym do czasu zawarcia umowy obiekcie i w sytuacji, gdy do tego czasu powódka M. K. uiściła prawie 90% umówionej ceny nabycia, zawartą przez strony umowę należy zakwalifikować jako umowę przedwstępną do umowy sprzedaży w rozumieniu przepisu art. 398 § 1 k.c. Jej strony osiągnęły bowiem porozumienie co do istotnych postanowień umowy przyrzeczonej (definitywnej).

Jej kwalifikacji jako umowy deweloperskiej sprzeciwia się to, że umowa deweloperska łączy w sobie szereg czynności realizowanych w ramach budowlanego procesu inwestycyjnego zmierzających w określonym czasie do przekazania przedmiotu inwestycji użytkownikowi (tak: Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 9 lipca

2003 r., IV CKN 305/01). Istotnym elementem umowy deweloperskiej jest m.in. określenie warunków odstąpienia od takiej umowy oraz warunku zwrotu środków pieniężnych wpłaconych przez nabywcę w razie skorzystania z tego prawa. Takich postanowień przedmiotowa umowa nie posiada.

Termin zawarcia umowy przyrzeczonej określony został na 3 miesiące od dokonania zapłaty całej ceny nabycia. Wprawdzie powódka całej ceny nabycia określonej w umowie (z zastrzeżeniem ostatecznego rozliczenia) nie zapłaciła, ale też pozwany, świadomy konieczności ostatecznego rozliczenia przedmiotu umowy także z powodu obniżonego standardu (czego dowodzą kolejne kosztorysy wykonawcze, w których wg świadka J. R. nie ujęto różnicy w cenie materiałów wbudowanych i umówionych), nie oczekiwał zapłaty całej ceny i „nie była to przeszkoda do zawarcia aktu notarialnego” co wynika z zeznań T. C.. W tych okolicznościach, wobec jednoznacznego stanowiska powódki po bezskutecznym upływie wyznaczonego przez nią terminu do zawarcia umowy przyrzeczonej do dnia 14 września 2012r., bierna postawa pozwanego odwołującego się jedynie w kolejnych pismach do własnej propozycji ostatecznego rozliczenia kosztów inwestycji, a niezainteresowanego zawarciem umowy przyrzeczonej jest niezrozumiała. Pozwala bowiem na postawienie tezy, że w tej sytuacji odpadła podstawa prawna świadczenia pieniężnego dokonanego przez powódkę na poczet ceny nabycia lokalu w wysokości 509.075, 22 zł. Oznacza to tym samym, że świadczenie to podlega zwrotowi przez pozwanego na podstawie przepisów o zwrocie świadczenia nienależnego (art. 410 § 1 k.c.).

Odsetki za opóźnienie w spełnieniu świadczenia przyznał sąd zgodnie z żądaniem pozwu tj. od następnego dnia wyznaczonego pozwanemu do dobrowolnego spełnienia świadczenia w wezwaniu z 2 listopada 2012r.

( art. 455 w zw. z art. 481 § 1 k.p.c.).

W pozostałej części z uwagi na cofnięcie pozwu postępowanie umorzył na podstawie art. 355 § 1 k.p.c.

O kosztach procesu orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 3, 99 i 100 zd. pierwsze k.p.c. mając na uwadze, że powódka wygrała sprawę w 85%, a poniesione przez nią koszty obejmują: opłatę sądową od pozwu (5.000,- zł), koszty zastępstwa procesowego (7.200,- zł), opłatę skarbową od pełnomocnictwa (17,- zł) i wykorzystana zaliczka na koszty stawiennictwa świadków (1, 24 zł). Koszty sądowe poniesione przez pozwanego obejmują koszty zastępstwa procesowego i opłatę

skarbową od pełnomocnictwa oraz wykorzystaną zaliczkę na zwrot wydatków świadkom (7.200,- 17,- i 200,- zł).

O kosztach sądowych, od uiszczenia których powódka była zwolniona (reszta należnej opłaty sądowej od pozwu - 24.721,- zł) orzekł sąd na podstawie art. 113 ust.

1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (tj. Dz. U. z 2010 r., nr 90, poz. 594 ze zm.).

W apelacji pozwana zaskarżając wyrok zarzucała naruszenie przepisów postępowania tj. art. 328 § 2 kpc przez niewystarczające wyjaśnienie podstawy prawnej wyroku w szczególności gdy chodzi o kwestię odstąpienia przez powódkę od umowy.

Zarzucała także naruszenie art. 395 § 1 kc oraz błędne zastosowanie art. 491 § 1 kc przez przyjęcie, że powódka była uprawniona do odstąpienia od umowy w całości. Nadto zarzucała, że Sąd naruszył art. 390 § 1 kc nie stosując go i art. 410 § 1 kc przez jego zastosowanie.

Wskazując na te zarzuty pozwana domagała się zmiany zaskarżonego wyroku i oddalenia powództwa oraz orzeczenia o kosztach postępowania apelacyjnego.

Rozwijając zarzuty apelacyjne twierdziła, że uzasadnienie zaskarżonego wyroku nie zawiera rozważań dotyczących możliwości i dopuszczalności odstąpienia przez powódkę od zawartej umowy a tym czasem, zdaniem skarżącej, zawarta przez strony umowa nie jest umową wzajemną i dlatego nie mogła powódka od niej odstąpić na podstawie rzekomej zwłoki pozwanej.

Poza tym strony nie przewidziały i nie wprowadziły do umowy tzw. umownego prawa odstąpienia (art. 395 kc) chociaż o nim wspomniały ale nie ustaliły wymaganego dla jego skuteczności terminu. Dlatego w warunkach tej sprawy powódka od umowy nie mogła odstąpić.

Wskazywała również, że skoro powódka nie wywiązała się ze swojego zobowiązania zapłaty, pozwana nie pozostawała w zwłoce ze spełnieniem swojego świadczenia i ostatecznie skoro powódka nie wyznaczyła terminu zawarcia umowy nie ziszczyły się warunki żądania zwrotu spełnionego przez nią świadczenia.

Sąd Apelacyjny zważył co następuje:

Apelacja nie zasługiwała na uwzględnienie.

Wprawdzie ma rację skarżący, że uzasadnienie zaskarżonego wyroku jest lakoniczne i nie wyjaśnia w sposób wyczerpujący podstaw rozstrzygnięcia, to jednak pomimo tej wadliwości wyrok odpowiada prawu a kwestionowane rozstrzygnięcie jest prawidłowe.

Sąd Apelacyjny podziela ustalenia zaskarżonego wyroku tym bardziej, że pozwana ich nie kwestionowała skupiając się na kwestiach prawnych i prawnej kwalifikacji zachowań stron umowy rzutuujących na ocenę zasadności powództwa.

Odnosząc się do poszczególnych zarzutów apelacji trzeba zgodzić się z pozwaną, że niekwestionowana przez nią kwalifikacja zawartej przez strony umowy o sprzedanie po ustanowieniu odrębnej własności lokalu segmentu mieszkalno - usługowego, jako umowa przedwstępna, wykluczała możliwość przyjęcia, że była to umowa wzajemna w rozumieniu art. 494 kc (por. też wyrok Sądu Najwyższego z dnia 30 stycznia 2013r. w sprawie VCSK 80/12 publ.

w LEX nr 1314486). Zatem brak jest podstaw konstruowania dopuszczalności i skuteczności odstąpienia od takiej umowy z uwagi na spełnienie się warunków przewidzianych w art. 491 § 1 kc.

Zasadnie również skarżąca twierdzi, że strony nie wprowadziły do umowy skutecznie umownego prawa odstąpienia uregulowanego w art. 395 § 1 kc albowiem warunkiem konstrukcyjnym skuteczności owego zastrzeżenia jest określenie terminu w ciągu którego stronom przysługuje prawo do odstąpienia od umowy, a umowa takiego postanowienia nie zawiera.

Pomimo tych trafnych spostrzeżeń skarżącej, jej żądanie zmiany wyroku przez oddalenie powództwa nie mogło być uwzględnione.

Wypada bowiem przypomnieć, czego zresztą pozwana nie kwestionowała, że strony ukształtowały umowę, z uwagi na znane okoliczności faktyczne wykluczające możliwość zawarcia tzw. umowy deweloperskiej, nadając jej charakter umowy przedwstępnej sprzedaży rzeczy (prawa) przyszłej. Przewidziały przecież obowiązek zawarcia umowy sprzedaży po wyodrębnieniu przez pozwaną odrębnej własności lokalu mającego stanowić przedmiot przyszłej umowy sprzedaży.

Na gruncie ustawy o własności lokali byt prawny lokal stanowiący odrębny przedmiot własności uzyskuje z chwilą wpisu do księgi wieczystej. Dlatego w momencie zawierania umowy przedwstępnej, chociaż fizycznie oznaczalny i identyfikowalny, nie miał prawnego bytu i nie mógł stanowić przedmiotu ważnego obrotu, co zmuszało strony do nadania umowie charakteru umowy przedwstępnej sprzedaży prawa, które powstanie w przyszłości.

Skoro umowa łącząca strony przybrała postać umowy przedwstępnej, a więc kwalifikowanej przez art. 389 kc to do jej wykonania stosuje się regulację przewidzianą w art. 390 kc. Zgodnie z tym przepisem stronie uprawnionej z umowy przedwstępnej przysługują dwa roszczenia na wypadek niewykonania umowy przez drugą jej stronę, a mianowicie odszkodowawcze (art. 390 § 1 kc) i o zawarcie umowy przyrzeczonej (art. 390 § 2 kc).

W literaturze mówi się o tzw. silniejszym i słabszym skutku umowy przedwstępnej, przy czym za pierwszym z nich kryje się uprawnienie żądania wykonania umowy przedwstępnej przez zawarcie umowy przyrzeczonej.

Warunkiem możliwości domagania się realizacji tzw. skutku silniejszego umowy przedwstępnej, a więc dochodzenia jej zawarcia w drodze procesu cywilnego, jest zachowanie przez tę umowę wymogu dotyczącego jej zawarcia w takiej formie jaka jest wymagana dla ważności umowy przyrzeczonej.

Z ustawy o własności lokali wynika z kolei, że odrębna własność lokalu (lokal stanowiący przedmiot odrębnej własności) jest nieruchomością (art. 2 ustawy). Zatem do powstania tego prawa i do jego przenoszenia (zbywania) wymagane jest zachowanie przez czynność prawną kreującą lub przenoszącą to prawo na inny podmiot formy aktu notarialnego (art. 158 kc), co więcej, prawo powstaje, jak wcześniej wyjaśniono, z chwilą wpisu do księgi wieczystej albowiem wpis ma charakter konstytutywny.

Umowa, którą strony zawarły nie przybrała formy aktu notarialnego co nie powoduje, że jest nieważna tylko sprawia, że już od chwili jej zawarcia nie było możliwe domaganie się przymusowej jej realizacji. Jej wykonanie było więc zależne od woli i chęci jej kontrahentów. Co więcej, w sytuacji gdy powódka z uwagi na to, że przedmiot umowy ostatecznej nie spełniał wymogów określonych w umowie przyrzeczonej, odmówiła zawarcia umowy ostatecznej i zapłaty całości oczekiwanej ceny, wpłacone przez nią wcześniej środki na poczet przyszłej transakcji utraciły prawną podstawę płatności i podlegają zwrotowi jako świadczenie nienależne. Zbędne są zatem rozważania sądu i stron procesu co do tego, czy były podstawy do odstąpienia od umowy przedwstępnej bo świadczenie stron umowy polegające na zawarciu umowy przyrzeczonej od samego początku było pozbawione możliwości przymusowej realizacji, a ostateczne stanowisko powódki co do tego, że umowy nie

zawrze spowodowało, że spełnione przez nią świadczenia związane z zapłatą ceny mającego być jej własnością prawa odrębnej własności lokalu, muszą być traktowane jako nienależne świadczenie.

W uchwale z dnia 8 marca 2007 r. (III CZP 3/07, Biul. SN 2007, nr 3, s. 9) SN słusznie uznał, że obowiązek świadczenia na poczet umowy przyrzeczonej nie jest objęty treścią stosunku wynikającego z umowy przedwstępnej, a roszczenie o zwrot tego świadczenia wobec niezawarcia umowy przyrzeczonej jest elementem stosunku zobowiązaniowego, u podstaw którego leży zdarzenie przewidziane w przepisach o bezpodstawnym wzbogaceniu (art. 405 i n. k.c.). Umowa przedwstępna pozostaje w związku z tym zdarzeniem o tyle tylko, o ile niedojście do skutku umowy przyrzeczonej przesądza o nienależnym charakterze świadczenia spełnionego na poczet wykonania umowy przyrzeczonej (por. wyrok SN z dnia 25 marca 2004 r., II CK 116/03)".

Skoro więc powódka kategorycznie odmawia zawarcia umowy przyrzeczonej, bez względu na przyczyny takiej decyzji, strona przeciwna nie może domagać się zawarcia umowy przyrzeczonej albowiem strony nie dochowały wymogów co do formy umowy przedwstępnej kwalifikujących ją w kontekście możliwości przymusowego jej zawarcia.

Konsekwencją zaś takiej sytuacji, a więc niemożności doprowadzenia do zawarcia umowy przyrzeczonej, jest obowiązek zwrotu przez pozwaną zapłaconej części ceny nabycia przyszłego prawa odrębnej własności lokalu. Obowiązek zwrotu wpłaconej ceny nabycia przyszłego prawa wynika z faktu nieosiągnięcia zamierzonego celu świadczenia, którym było ekwiwalentne nabycie prawa odrębnej własności lokalu - art. 410 § 2 kc (por. wyrok Sądu Najwyższego z 25 marca 2004r. w sprawie IICK 116/03 opubl. w LEX nr 453645).

Podsumowując, dla zasadności żądania powódki istotne znaczenie miał fakt niedojścia do skutku umowy ostatecznej (przyrzeczonej umowy w umowie przedwstępnej) i jej kategoryczna odmowa jej zawarcia w sytuacji, gdy nie jest możliwe realizowanie tzw. skutku silniejszego umowy przedwstępnej oraz fakt zapłacenia znacznej części ceny na poczet nabycia prawa z przyszłej umowy, która do skutku nie doszła doprowadzając do odpadnięcia podstawy świadczenia związanej z nieosiągnięciem celu świadczenia.

Dlatego trafnie Sąd Okręgowy przyjął, że powódce należy się zwrot zapłaconych sum tym bardziej, że strona przeciwna nie zgłaszała roszczeń względem powódki wynikających z tzw. słabszego skutku umowy przedwstępnej.

Mając na uwadze powyższe Sąd Apelacyjny apelację oddalił, o czym orzekł na podstawie art. 385 kpc, zaś o kosztach postępowania apelacyjnego na podstawie art. 98 kpc.