

Sygn. akt I ACa 355/18

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 23 listopada 2018 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Paweł Rygiel (spr.)
Sędziowie:	SSA Józef Wąsik SSO del. Wojciech Żukowski
Protokolant:	st. sekr. sądowy Urszula Kłosińska

po rozpoznaniu w dniu 9 listopada 2018 r. w Krakowie na rozprawie

sprawy z powództwa **E. J., Z. J.**

przeciwko **E. P.**

o zapłatę

na skutek apelacji obu stron

od wyroku Sądu Okręgowego w Krakowie

z dnia 9 listopada 2017 r. sygn. akt I C 2231/14

1. zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że pkt II, III, IV i V nadaje treść:

„II. zasądza od pozwanej E. P. solidarnie na rzecz powodów E. J. i Z. J. kwotę 146.628 zł (sto czterdzieści sześć tysięcy sześćset dwadzieścia osiem złotych) z ustawowymi odsetkami liczonymi od kwoty 88.628 zł od dnia 18 maja 2015 r. do dnia zapłaty i od kwoty 58.000 zł od dnia 14 czerwca 2017 r. do dnia zapłaty;

III. w pozostałej części powództwo oddala;

IV. zasądza od pozwanej na rzecz powodów solidarnie kwotę 9.994,20zł (dziewięć tysięcy dziewięćset dziewięćdziesiąt cztery złote dwadzieścia groszy) tytułem kosztów procesu;

V. nakazuje ściągnąć od pozwanej E. P. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Krakowie kwotę 18.500,24 zł (osiemnaście tysięcy pięćset złotych dwadzieścia cztery grosze) tytułem brakujących kosztów sądowych.”

2. w pozostałej części apelację powodów oddala;

3. oddala w całości apelację pozwaną;

4. zasądza od pozwanej na rzecz powodów solidarnie kwotę 8.100 zł (osiem tysięcy sto złotych) tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.

SSA Józef Wąsik SSA Paweł Rygiel SSO(del.) Wojciech Żukowski

sygn. akt I ACa 355/18

UZASADNIENIE

wyroku z dnia 23 listopada 2018 r.

Powodowie, E. J. i Z. J., domagali się zasądzenia od pozwanej E. P. kwoty 300.000 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 29 sierpnia 2012 r. oraz zasądzenia od pozwanej kwoty 247.960 zł tytułem odszkodowania wraz z odsetkami ustawowymi precyzyjnie wyliczonymi w pozwie i kolejnych pismach procesowych – a to w związku z odstąpieniem przez nich, z przyczyn obciążających pozwaną, od umowy łączącej strony, której przedmiotem była sprzedaż nieruchomości, jaka miała w przyszłości powstać z podziału wskazanych w umowie działek, wraz z domem, jaki miał zostać wybudowany przez pozwaną.

Pozwana wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów procesu.

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Okręgowy zasądził od pozwanej na rzecz powodów solidarnie kwotę 300.000 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 6 września 2012 r. (pkt I sentencji); oddalił powództwo w pozostałej części (pkt II); zniósł wzajemnie między stronami koszty procesu (pkt III) oraz rozliczył brakujące koszty sądowe (pkt IV).

Podstawą wyrokowania były następujące okoliczności faktyczne.

W związku z planami zakupu przez E. J. i Z. J. domu mieszkalnego, strony zawarły w dniu 26 lipca 2011 r. umowę w formie aktu notarialnego, oznaczoną jako umowa przedwstępna, w której pozwana E. P. złożyła oświadczenie, że działki nr (...) zostaną podzielone geodezyjnie i z działek tych zostaną wydzielone dwie działki „o powierzchni ok. 05 a od strony południowej, oznaczone na załączniku graficznym literą(...)”. Następnie oświadczyła, że na wydzielonych działkach, które powstaną z podziału działek nr (...) zostanie wybudowany budynek mieszkalny, jednorodzinny o powierzchni użytkowej 133,2 m⁽²⁾, zgodnie z projektem (...), w stanie deweloperskim, o parametrach szczegółowo wskazanych. W związku z tym pozwana, prowadząca działalność gospodarczą pod nazwą (...)w N., zobowiązała się sprzedać powódce nieruchomość położoną w N., utworzoną z zabudowanych działek, które powstaną z podziału działek nr (...) od strony południowej o powierzchni ok. 05 a, oznaczonych na załączniku literą (...)oraz udział wynoszący 1/6 we współwłasności nieruchomości położonej w N., gmina N., utworzonej z działki nr (...), za cenę w kwocie 428.000 zł, a powódka oświadczyła, że przedmioty tej umowy, za podaną cenę, zobowiązuje się kupić. Powódka zobowiązała się uiścić na rzecz pozwanej kwotę 428.000 zł poprzez zapłatę kwoty 10.000 zł do dnia 30 listopada 2011 r. z zastrzeżeniem, że kwota ta, w chwili wpłaty będzie stanowić zadek i zostanie zaliczona na poczet ceny, następnie kwotę 300.000 zł do dnia 31 grudnia 2011 r. i kwotę 118.000 zł do dnia podpisania umowy przyrzeczonej.

Przy czynnościach poprzedzających zawarcie umowy pośrednik z biura obrotu nieruchomościami wskazał powodom lokalizację nieruchomości, na której miał być posadowiony dom, a nadto zapewnił ich, iż dom będzie wybudowany na działce, która po wydzieleniu będzie miała powierzchnię około 6 arów.

Opisana wyżej umowa była aneksowana, w tym w zakresie zobowiązania pozwanej sprzedaży oznaczonej nieruchomości obojgu powodom, w miejsce zobowiązania sprzedaży powódce. Nadto oznaczono termin zawarcia umów przyrzeczonych na dzień 31 sierpnia 2012 r.. Pozwana potwierdziła odbiór od powodów kwoty 30.000 zł wskazując, że kwota ta zostanie zaliczona na poczet cen, z zastrzeżeniem, że kwota 10.000 zł stanowi zadek, a kwota 20.000 zł stanowi zaliczkę. Strony przyjęły także, iż budynek zostanie wzniesiony zgodnie z projektem (...)

W grudniu 2012 r. pozwana dokonała fizycznego podziału działek nr (...), a następnie w dniu 13 stycznia 2012 r. Burmistrz Miasta i Gminy N. wydał decyzję nr (...) zatwierdzającą przedłożony przez pozwaną projekt podziału działek. W wyniku dokonanej przez pozwaną podziału powstały działki o numerach ewidencyjnych (...) o powierzchni łącznej 0,0438 ha oraz o kształcie znacznie odbiegającym od tego, jaki został wskazany na załączniku graficznym do umowy z dnia 26 lipca 2011 r.

Na w/w działce pozwana wybudowała budynek mieszkalny w oparciu o projekt pracowni (...) o nazwie (...). W trakcie realizacji prac dokonano zmian wskazanych przez Sąd elementów projektu.

W dniu 19 kwietnia 2012 r. E. P. sporządziła pisemne oświadczenie, w którym potwierdziła, iż nieruchomości będąca przedmiotem umowy przedwstępnej z dnia 26 lipca 2011 r. utworzona z zabudowanych działek, które miały powstać z podziału działek nr (...) od strony południowej o pow. około 5 arów oznaczonych na załączniku literą (...) obecnie odpowiada działkom nr (...), powstałym w wyniku opisanego powyżej podziału. Przedmiotowe oświadczenie powodowie przedłożyli następnie w Banku (...), z którym w dniu 4 maja 2012 r. zawarli umowę, na mocy której zaciągnęli kredyt w wysokości 400.000 zł na pokrycie wydatków związanych z zakupem od pozwanej nieruchomości. Pierwsza transza uzyskanego kredytu została wpłacona pozwanej bezpośrednio przez bank w wysokości 270.000,00 zł.

W czerwcu 2012 r. powodowie uzyskali wiedzę, iż w wyniku przeprowadzonego przez pozwaną podziału nieruchomości zostali oni pozbawieni znacznej części nieruchomości, która według nich odpowiadała umowie stron i załączonemu do niej szkicowi. W związku z tym, pismem z dnia 18 czerwca 2012 r. wezwali oni pozwaną do rozwiązania zaistniałego problemu oraz do usunięcia wad ujawnionych w trakcie budowy domu mieszkalnego i doprowadzenia domu do stanu surowego zamkniętego, zgodnego z projektem (...) oraz aneksem do umowy z dnia 28 listopada 2011 r.

W odpowiedzi E. P. wskazała, że istniejący stan rzeczy w postaci nowoutworzonych działek nr (...) jest zgodny z postanowieniami przedwstępnej umowy sprzedaży jak i jej załącznikami.

Ostatecznie, w pismach z dnia 27 sierpnia 2012 r. powodowie oświadczyli, że uchylają się od skutków prawnych swoich oświadczeń woli złożonych w umowie przedwstępnej sprzedaży zawartej w dniu 26 lipca 2011 r. argumentując, iż zostały one złożone pod wpływem istotnego błędu wywołanego przez pozwaną, a dotyczącego treści czynności prawnej, w postaci niezgodności pomiędzy przedmiotem sprzedaży opisanym w umowie a rzeczywistymi jego parametrami w zakresie wielkości i kształtu nabytych działek. Z ostrożności powodowie oświadczyli, iż odstępują od umowy na podstawie przepisów dotyczących rękojmi z tytułu umowy sprzedaży, a nadto z uwagi na fakt, iż doszło do opóźnienia się pozwanej z wybudowaniem domu tak dalece, że nie jest prawdopodobne, że pozwana zdołała go ukończyć w czasie umówionym. Jednocześnie w pismach tych powodowie wezwali pozwaną do zwrotu na ich rzecz wszelkich wpłaconych przez nich kosztów, w tym: kwoty 270.000 zł z tytułu wypłaconej przez bank transzy kredytu, kwoty 10.000 zł z tytułu zadatku wpłaconego na podstawie umowy przedwstępnej oraz kwoty 20.000 zł z tytułu zaliczki wpłaconej na podstawie umowy przedwstępnej – w terminie 7 dni od doręczenia wezwania. Wreszcie powodowie zarzucili pozwanej, iż ponosi odpowiedzialność odszkodowawczą z tytułu poniesionych przez nich zaliczek dla podwykonawców, zakupu wyposażenia łazienek, które zostało przez nich kupione i zamontowane w domu.

Ze stanowiskiem powodów nie zgodziła się E. P..

Sąd I instancji ustalił także, że przed uzyskaniem przez powodów wiedzy co do sposobu podziału nieruchomości, E. J. i Z. J., dążąc do jak najszybszego zamieszkania w domu, zawarli umowy z wykonawcami w zakresie wykończenia wnętrza domu i jego aranżacji. Natomiast po rozwiązaniu spornej umowy oraz wobec braku współpracy ze strony pozwanej oraz zabrania przez nią kluczy do wybudowanego domu, powodowie nie mieli gdzie zamieszkać i wynajęli mieszkanie. Łączne koszty wynajmu kolejnych mieszkań i domów poniesione przez powodów wyniosły do chwili złożenia pozwu 80.800 zł. W chwili obecnej powodowie w dalszym ciągu spłacają kredyt (wraz z odsetkami) zaciągnięty na poczet zawarcia umowy kupna zabudowanej nieruchomości od pozwanej. Pozwana do chwili obecnej

nie dokonała żadnych rozliczeń z powodami, a w szczególności nie zwróciła im kwoty 300.000 zł wpłaconej przez nich na poczet wykonania umowy przedwstępnej.

W tym stanie rzeczy Sąd Okręgowy uznał zgłoszone roszczenie za częściowo uzasadnione, a to w zakresie kwoty 300.000 zł, uiszczonej przez powodów na rzecz pozwanej tytułem zaliczki.

W pierwszej kolejności Sąd ocenił, iż umowa łącząca strony jest umową przedwstępną. Zgodnie natomiast z art. 390 § 3 k.c., roszczenia z umowy przedwstępnej przedawniają się z upływem roku od dnia, w którym umowa przyrzeczona miała zostać zawarta. W tej sytuacji podniesiony przez pozwaną zarzut przedawnienia jest uzasadniony co do roszczenia odszkodowawczego. Nadto, z § 1 art. 390 k.c. wynika, że odpowiedzialność odszkodowawcza strony umowy przedwstępnej z powodu niezawarcia umowy przyrzeczonej ogranicza się do naprawienia szkody, którą strona poniosła przez to, że liczyła na zawarcie umowy przyrzeczonej tj. do wyłącznie w zakresie ujemnego interesu umownego. Tym samym zakresem odszkodowania nie może być objęty uszczerbek, którego strona doznała wskutek niewykonania umowy. Z tych przyczyn roszczenie o zapłatę odszkodowania okazało się bezzasadne.

Odwołując się do poglądów wyrażonych w orzecznictwie Sądu Najwyższego Sąd wskazał, że roszczenie o zwrot kwoty zapłaconej na poczet świadczenia z umowy przyrzeczonej, która nie została zawarta, nie jest roszczeniem o jakim mowa w art. 390 § 3 k.c. W sytuacji, gdy do zawarcia umowy przyrzeczonej nie doszło, kwota zapłacona na poczet ceny powinna być zwrócona jako świadczenie nienależne, na podstawie art. 410 § 2 k.c. W rezultacie roszczenie o zapłatę kwoty 300.000 zł, uiszczonej przez powodów na poczet świadczenia przewidzianego w umowie przyrzeczonej tytułem zaliczki i zadatku, nie jest przedawnione.

Sąd ocenił także, że do zawarcia umowy przyrzeczonej doszło z przyczyn obciążających pozwaną. Dokonując wydzielania działki, na której miał być wybudowany dom mieszkalny zgodnie z umową, doprowadziła bowiem do sytuacji podobnej jak w przypadku wyzbycia się przedmiotu umowy, czy też braku możliwości wywiązania się z umowy i zawarcia umowy przyrzeczonej. W ocenie Sądu, wydzielona działka nie odpowiadała tej, jaka została przewidziana umowa stron, skutkiem czego zawarcie umowy przyrzeczonej stało się niemożliwe.

Sąd wskazał natomiast, że brak było podstaw do uznania, by powodowie skutecznie uchylili się od skutków oświadczenia woli złożonego pod wpływem błędu (art. 84 k.c.).

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 100 k.p.c.

Od powyższego orzeczenia apelacje wniosły obie strony.

Pozwana, zaskarżając wyrok w części uwzględniającej powództwo, zarzuciła:

- naruszenie art. 390 § 3 k.c. poprzez błędne przyjęcie, że określony tym przepisem roczny termin przedawnienia nie obejmował wszystkich roszczeń z umowy przedwstępnej, a w konsekwencji nieuwzględnienie zarzutu przedawnienia w zakresie całej kwoty objętej pozwem;
- naruszenie art. 65 k.c. poprzez błędną wykładnię zawartej między stronami umowy przedwstępnej z dnia 26 lipca 2011 r. na skutek przyjęcia, że powierzchnia działki 4,39 ara nie wchodzi w zakres użytego w tej umowie pojęcia „powierzchnia ok. 5 arów”;
- błąd w ustaleniach faktycznych polegający na dowolnym przyjęciu, iż podziału przedmiotowej nieruchomości dokonano w taki sposób, że kształt wydzielonej działki, na której powstał budynek mieszkalny, nie odpowiada treści zawartej między stronami umowy przedwstępnej;
- błędne uznanie, że brak faktycznej możliwości zawarcia umowy przyrzeczonej uprawniał powodów do odstąpienia od umowy przedwstępnej z przyczyn leżących po stronie pozwanej.

Apelująca pozwana wniosła o zmianę wyroku w zaskarżonej części poprzez oddalenia powództwa w całości oraz o zasądzenie kosztów postępowania za obie instancje, ewentualnie o uchylenie wyroku w zaskarżonej części i przekazanie sprawy Sądowi I instancji po ponownego rozpoznania i orzeczenia o kosztach postępowania.

Powodowie, zaskarżyli wyrok w części oddalającej powództwo co do kwoty 161.928 zł. Zaskarżonemu wyrokowi zarzucili:

- naruszenie przepisów prawa materialnego tj. art. 389 § 1 k.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie i przyjęcie, iż umowa zawarta między stronami była umową przedwstępną, podczas gdy umowa stanowiła umowę deweloperską, co wprost wynika z jej istoty;
- naruszenie przepisów prawa materialnego tj. art. 118 k.c. poprzez błędne jego niezastosowanie i przyjęcie, że do terminu przedawnienia roszczeń odszkodowawczych z umowy będącej przedmiotem niniejszego procesu stosuje się roczny termin przewidziany art. 390 § 3 k.c., podczas gdy do tego roszczenia zastosowanie znajdują przepisy ogólne, zgodnie z którymi roszczenie to przedawnia się z upływem okresu dziesięcioletniego;
- naruszenie przepisów prawa materialnego tj. art. 471 k.c. poprzez błędne jego niezastosowanie i uznanie, iż odpowiedzialność pozwanej ogranicza się jedynie do pokrycia ujemnego interesu umowy, nie zaś wysokości różnicy między aktualnym stanem majątku poszkodowanych a stanem, jaki by istniał, gdyby zobowiązanie zostało wykonane;
- naruszenie przepisów postępowania, a to art. 233 k.p.c. poprzez brak wszechstronnego rozważenia zebranego materiału dowodowego i uznanie, że z materiału tego nie wynika, jakie faktycznie powodowie ponieśli szkody w związku z czynnościami podejmowanymi w celu wykończenia budynku, podczas gdy powodowie przedłożyli obszerny materiał dowodowy i wprost wskazali wysokość poniesionych szkód.

W toku postępowania apelacyjnego powodowie sprecyzowali, że zakresem zaskarżenia objęte jest roszczenie z tytułu odszkodowania w zakresie poniesionych kosztów wykończeniowych budynku (23.128 zł) oraz koniecznych do poniesienia przez nich kosztów wynajmu lokalu mieszkalnego (138.800 zł).

Apelujący wnieśli o zmianę wyroku w zaskarżonej części poprzez zasądzenie od pozwanej na ich rzecz dalszej kwoty 161.928 zł z odsetkami ustawowymi liczonymi w sposób wskazany w pkt. 2 pozwu i dalszych pismach procesowych. Nadto wnieśli o zasądzenie kosztów postępowania.

Obie strony wniosły o oddalenie apelacji przeciwnika procesowego.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje.

Kluczowe znaczenie w sprawie ma charakterystyka umowy zawartej przez strony i jej kwalifikacja prawna tj. ocena, czy była to umowa przedwstępna, czy też umowa deweloperska (bądź nienazwana, zbliżona swym charakterem do umowy deweloperskiej). Od tego bowiem zależy rozstrzygnięcie kwestii przedawnienia dochodzonego w sprawie roszczenia odszkodowawczego.

Na wstępie rozważań w tym zakresie odnotować należy, że strony określiły umowę z dnia 26 lipca 2011 r. jako umowę przedwstępną, przy czym samo oznaczenie umowy w jej tytule nie ma i nie może mieć decydującego znaczenia dla określenia jej charakteru. O kwalifikacji umowy decyduje bowiem jej treść i zakres wzajemnych obowiązków stron, a nie nazwa umowy przydana jej przez strony. Podana przez strony kwalifikacja prawna umowy nie wiąże sądu, jeżeli jest ona niezgodna z postanowieniami umowy. Dokonując wykładni oświadczeń woli (art. 65 k.c.) uwzględnić bowiem należy, że *falsa demonstratio non nocet* (błędne określenie czynności prawnej nie szkodzi), co oznacza, że decydujące znaczenie ma treść czynności prawnej, a nie instytucji czynności prawnej. Jak wskazał Sąd Najwyższy w uzasadnieniu wyroku z dnia 21 lipca 2016 r., I UK 313/15 (lex nr 2111409), „Zasadom wykładni określonym w art. 65 § 2 k.c. podlega także kwalifikacja prawna umowy wyrażona w nadanej jej przez strony nazwie. Nie ma ona jednak charakteru przesądzającego, gdyż decydująca jest rzeczywista istota umowy determinowana jej treścią, zgodnym zamiarem stron

i celem umowy, a nie jej nazwa, która niejednokrotnie może nie oddawać natury łączącego strony stosunku prawnego". Dla takiej kwalifikacji niezbędne jest zatem uwzględnienie całokształtu postanowień umowy, jej celu i właściwości oraz wynikających z treści umowy rzeczywistych relacji między stronami.

Przypomnieć zatem należy, że umową z dnia 26 lipca 2011 r., sporządzoną w formie aktu notarialnego, pozwana E. P. zobowiązała się do:

- podziału opisanej w umowie nieruchomości w taki sposób, że z wchodzących w skład nieruchomości działek zostaną wydzielone dwie działki o łącznej powierzchni ok. 01,a od strony południowej, oznaczone na załączniku graficznym literą (...) (pkt V umowy);

- na tak wydzielonych działkach - wybudowania budynku mieszkalnego w stanie deweloperskim, przy czym strony określiły parametry tego budynku odwołując się do skonkretyzowanego projektu oraz precyzując niektóre elementy wykończenia budynku (pkt VI);

- po wybudowaniu budynku – sprzedaży nieruchomości składającej się z wydzielonych działek, zabudowanej wybudowanym budynkiem wraz z udziałem w wysokości 1/6 części we współwłasności nieruchomości stanowiącej drogę.

Powodowie zobowiązali się kupić w/w nieruchomość za zapłatę ceny w kwocie 428.000 zł, przy czym kwota 10.000 zł (zadatek) miała być zapłacona do dnia 30 listopada 2011 r., kwota 300.000 zł miała być płatna po wykonaniu stanu surowego zamkniętego, najpóźniej do dnia 31 grudnia 2011 r., a pozostała kwota (118.000 zł) miała być płatna najpóźniej w dniu podpisania umowy przyrzeczonej.

W toku realizacji umowy strony ze sobą współpracowały, czego efektem było podpisanie w dniu 28 listopada 2011 r. aneksu do umowy. Obok postanowień dotyczących sprzedaży nieruchomości także na rzecz powoda, strony zmieniły termin zawarcia umowy przyrzeczonej (na dzień 31 sierpnia 2012 r.), cenę (na kwotę łącznie 400.000 zł) oraz wskazały, że pozwana kwituje odbiór kwoty 30.000 zł, kwota 270.000 zł zostanie zapłacona najpóźniej do dnia 30 kwietnia 2012 r., a pozostała kwota 100.000 zł będzie płatna najpóźniej w dniu zawarcia umowy przyrzeczonej. Wreszcie strony zmieniły postanowienia co do parametrów mającego być wybudowanym domu mieszkalnego określając, że dom ma powstać według innego niż pierwotnie zakładany projekt, jak też uzgodniono szereg szczegółowych elementów wykonania budynku. Zmiana projektu wynikała ze stwierdzenia, że pierwotnie projektowany budynek nie mógł być posadowiony na działce tak jak proponowano, z uwagi na zbyt małą odległość od granicy działki. Nadto w projekcie miały być wprowadzone proponowane przez powodów zmiany. To powodowie wybrali projekt, według którego dom miał być wybudowany, jak też zgłaszali postulowane przez nich zmiany do projektu. W trakcie budowy często bywali na nieruchomości, na bieżąco zgłaszając uwagi i zastrzeżenia, a jeszcze przed wybudowaniem domu wykonywali i planowali wykonanie części prac wykończeniowych.

Okoliczności związane ze stopniem zaangażowania powodów w proces inwestycyjny wprost wynika z zeznań stron. Zeznający w charakterze świadka mąż powódki (zeznania B. P. – k. 407) wskazał na wybór projektu przez powodów, uzgodnienia w zakresie zmian projektowych i wręcz wymuszenia ze strony powodów dokonania zmian. Wskazał także na zgłaszanie przez nich uwag i zastrzeżeń do wykonywanych prac. Fakt współpracy strony w procesie inwestycyjnym potwierdziły także strony w złożonych przez siebie zeznaniach (k. 610-612 akt).

W tym stanie rzeczy zważyć należy, że strony zawarły umowę przed wejściem w życie ustawy z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (t.jed. Dz.U. z 2017 r., poz.1468). Tym samym ustawa ta nie może być wprost przedmiotem analizy w ramach oceny charakteru spornej umowy.

Na tle stosowania art. 9 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t. jedn. Dz. U. z 2018 r., poz. 716), przedmiotem zainteresowania orzecznictwa sądowego była kwalifikacja umów odpowiadających swą treścią umowom deweloperskim, nie zawartych w wymaganej prawem formie notarialnej. W zależności od analizy treści konkretnej umowy, dopuszczano ich kwalifikację bądź jako umowy przedwstępnej, bądź jako umowy deweloperskiej

lub nienazwanej, zbliżonej swym charakterem do umowy deweloperskiej (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 25 listopada 2011 r., II CSK 77/11, lex nr 1119491; uchwała Sądu Najwyższego z dnia 9 grudnia 2010 r., III CZP 104/10, OSNC z 2011 r., z.7-8, poz.79). W tym drugim orzeczeniu Sąd Najwyższy trafnie zwrócił uwagę na to, że umowa przedwstępna jest konstrukcją o wąskim zakresie zastosowania. Nie jest to umowa samodzielna, stanowiąc jedynie instrument prowadzący do zawarcia umowy przyrzeczonej. Umowa przedwstępna nie ma własnej charakterystyki, a właściwość i ocena konkretnych umów przedwstępnych zależy od tego, do jakiego typu umowy przyrzeczonej prowadzą. Tymczasem umowa deweloperska ma własny cel społeczno – gospodarczy, prowadzący do wymiany świadczeń między kontrahentami, co skutkuje tym, że wynikający z umowy deweloperskiej stosunek prawny ma charakter samodzielny, nie stanowiący jedynie zabezpieczenia wykonania umowy głównej. Jak wskazał w uzasadnieniu tego orzeczenia Sąd Najwyższy, „Na świadczenie dewelopera składa się powiązany ściśle ze sobą kompleks obowiązków, których szczegółowe zestawienie zależy od konkretnego stanu faktycznego i wybranego przez strony wariantu umowy deweloperskiej. Świadczenia tego nie można zwięzać do przeniesienia własności nieruchomości, gdyż z reguły obejmuje również wybór i podział gruntu, sporządzenie dokumentacji projektowej, uzyskanie pozwolenia na budowę, wybudowanie budynku, wyodrębnienie, rozkład i wystrój lokalu, przygotowanie miejsc postojowych lub garaży, dalsze zarządzanie całą nieruchomością itp.”. W związku z tym umowa deweloperska „jest rodzajem umowy nienazwanej (mieszanej), powstałej ze szczególnego połączenia czynności prawnych podejmowanych w ramach budowlanego procesu inwestycyjnego, w której podstawę i przyczynę działania dewelopera stanowi docelowy zamiar przekazania inwestycji użytkownikowi. Jej źródło stanowią elementy treści różnych umów nazwanych, które tworzą nierozłączną i jednolitą całość określoną przez wskazany cel gospodarczy. Nadaje jej to cechy nowości i oryginalności w stosunku do ustawowych typów umów, których elementy zawiera” (tak Sąd Najwyższy w uzasadnieniu wyroku z dnia 9 lipca 2003 r., IV CKN 305/01).

Zważywszy także należy, że umowa deweloperska ukształtowana została w art. 9 ustawy o własności lokali, a przepis ten dotyczy wyłącznie umowy o wybudowanie domu i ustanowienia odrębnej własności lokali i przeniesienia tego prawa na drugą stronę umowy. Jej zakresem nie było zatem objęte zobowiązanie o wybudowanie domu jednorodzinnego i przeniesienie na kontrahenta zabudowanej nieruchomości. Tym niemniej istota tego rodzaju umowy, z uwagi na wzajemny zakres obowiązków stron i jej cel społeczno – gospodarczy, nie różni się od umowy deweloperskiej. Tym samym nie ma przeszkód, by umowę tego rodzaju, o ile odpowiada swą treścią zakresom obowiązków stron właściwym umowie deweloperskiej, ocenić jako umowy nienazwanej, zbliżonej swym charakterem do umowy deweloperskiej.

W ocenie Sądu Apelacyjnego, tak należy zakwalifikować sporną umowę z dnia 26 lipca 2011 r. Jak już wskazano, zakres obowiązków stron przewidzianych umową wykraczał poza zobowiązanie do zawarcia umowy przyrzeczonej i nie stanowił wyłącznie zabezpieczenia zawarcia takiej umowy. Pozwana, w ramach prowadzonej działalności gospodarczej, zobowiązała się do przeprowadzenia procesu inwestycyjnego, skutkiem którego miało być wydzielanie nieruchomości i wybudowanie domu mieszkalnego o ściśle określonych parametrach, według oznaczonego projektu, przy dokonaniu zmian projektowych wynikających z sugestii inwestorów – powodów, a następnie do sprzedaży tak powstałej, zabudowanej nieruchomości. Z kolei powodowie zobowiązali się do zakupu nieruchomości. Jakkolwiek sposób zapłaty ceny wskazuje, że budowa miała być finansowana – co do zasady – przez pozwaną (zapłata zasadniczej części ceny miała nastąpić po wybudowaniu domu w stanie surowym zamkniętym), to jednak przeważająca część ceny miała być zapłacona przez zawarciem umowy przenoszącej własność nieruchomości. Powodowie ściśle współpracowali z pozwaną w procesie inwestycyjnym, dokonując wyboru projektu, postulując wprowadzenie w nim oznaczonych zmian oraz zgłaszając na bieżąco, w toku inwestycji, zastrzeżenia i uwagi do wykonywanych prac. W rezultacie, celem umowy było przeprowadzenie budowlanego procesu inwestycyjnego, wyodrębnienie nieruchomości budynkowej oraz przeniesienie na powodów własności tak wyodrębnionej nieruchomości wraz z wybudowanym budynkiem. Właściwość zobowiązania jak i społeczno – gospodarczy cel umowy były zatem tożsame z umową o charakterze deweloperskim. Tym samym przedmiotowa umowa była umową właściwą, a nie przedwstepną.

W tym stanie rzeczy brak było podstaw do zastosowania w sprawie art. 390 k.c., w tym § 3 tego przepisu, przewidującego roczny termin przedawnienia. W konsekwencji, roszczenie powodów – tak w zakresie żądania zwrotu uiszczonych tytułem zadatku oraz zaliczki należności, jak i w zakresie żądania odszkodowania – nie jest przedawnione.

Nadto, przyjęta w sprawie kwalifikacja prawna spornej umowy przesądza o tym, że do oceny stosunku zobowiązaniowego z niej wynikającego winny mieć zastosowanie m.in. przepisy o umowach w ogólności oraz przepisy w części ogólnej prawa zobowiązań. W związku z tym w sprawie znajduje zastosowanie przepis art. 493 § 1 k.c., zgodnie z którym, jeżeli jedno ze świadczeń wzajemnych stało się niemożliwe wskutek okoliczności, za które ponosi odpowiedzialność strona zobowiązana, druga strona może, według swego wyboru, albo żądać naprawienia szkody wynikłej z niewykonania zobowiązania, albo od umowy odstąpić. Z kolei art. 494 § 1 k.c. daje powódce uprawnienie do żądania zwrotu tego, co świadczyła – a więc jej roszczenie o zwrot uiszczony na rzecz pozwanego tytułem ceny kwoty jest uzasadnione.

Uwzględniając powyższe uznać należy apelację pozwanej za bezzasadną.

Przede wszystkim Sąd Apelacyjny uznaje za własne wszelkie ustalenia Sądu I instancji dotyczące treści zawartej przez strony umowy, znaczenia postanowienia umownego dotyczącego zobowiązania pozwanej do wydzielenia nieruchomości, na której miał zostać wybudowany dom mieszkalny, jak też przyjęcia, że wyodrębniona w rzeczywistości nieruchomość nie odpowiada tej, która miała powstać zgodnie z umową. W tym zakresie ustalenia Sąd Okręgowy poczynił w oparciu o wszystkie zaoferowane dowody, których ocena mieści się w granicach wyznaczonych art. 233 § 1 k.p.c. Określając znaczenie i rozumienie postanowienia umownego co do mającej powstać nieruchomości Sąd nie naruszył przy tym art. 65 k.c. Zważyć należy, że w samej umowie strony odwołały się do załącznika, który w sposób graficzny wskazywał na mającą powstać nieruchomość. Porównanie tego załącznika z mapą wskazującą na powstałą z podziału nieruchomość, w jednoznaczny sposób przekonuje, że utworzona działka nie odpowiada swym kształtem tej, która została zaprojektowana w umowie. Nadto uwzględnić należy, że powstała działka jest o 12 % mniejsza od powołanej w umowie powierzchni „ok. 5 arów”. Jakkolwiek w samej umowie strony nie określiły precyzyjnie wielkości działki, a zawarte w umowie wskazanie decyduje o tym, że podana wielkość została określona w przybliżeniu, to jednak zasadnie Sąd Okręgowy ocenił, że rzeczywista różnica pomiędzy powstałą działką a wielkością podaną w przybliżeniu jest zbyt duża, by można było uznać, że pozwana w sposób prawidłowy wyodrębniła przewidziany umową przedmiot. W rezultacie, połączniej mniejszej od umówionej powierzchni oraz odmienności od umówionego kształtu nieruchomości powoduje, że z uwagi na brak przedmiotu umowy, spełnienie świadczenia przez pozwaną stało się niemożliwe. W konsekwencji powodom przysługuje roszczenie o zwrot spełnionego przez nich na rzecz pozwanej świadczenia pieniężnego.

Podobnie, wobec przesądzenia o braku przedawnienia, powodom przysługuje – na zasadach ogólnych (art. 471 k.c.) – roszczenie odszkodowawcze.

Na etapie apelacyjnym powodowie podtrzymali roszczenie o zapłatę odszkodowania z tytułu poczynionych wydatków na wykończenie budynku oraz z tytułu poniesionych kosztów najmu.

Z pierwszego tytułu powodowie dochodzili kwoty 23.128 zł. W ocenie Sądu Apelacyjnego E. J.i Z. J., dołączonymi do pozwu dokumentami, wykazali jednak przedmiotowe świadczenie tylko co do kwoty 17.428 zł. Na przedmiotową należność składają się: - kwota 2.555 zł z tytułu zakupu Geberitu wraz z elementami (k.43), kwota 2.123 zł z tytułu zakupu wanny i grzejnika łazienkowego (k.44), kwota 1.000 zł tytułem zaliczki za projekt (k. 30 i 40), kwota 9.400 zł z tytułu zaliczki na wykonanie instalacji elektrycznej (k. 35-38), kwota 1.850 zł tytułem zaliczki na wykonanie instalacji alarmowej (k.34), kwota 500 zł tytułem zaliczki na wykonanie mebli kuchennych, garderoby, szafy, zabudowy pod schodami (k.32). W pozostałej części roszczenie nie zostało wykazane. W szczególności powodowie nie wykazali kosztów związanych z wykonaniem rolet zewnętrznych budynku. Z kolei z zalegającej na k.32 umowy na wykonanie robót stolarskich wynika, że powodowie wpłacili tytułem zaliczki kwotę 5.000 zł, z czego kwota 4.500 zł została im zwrócona.

Trafne także – co do zasady – jest roszczenie powodów o zapłatę odszkodowania z tytułu kosztów wynajmu mieszkania. Zgodzić się należy z ich argumentacją, że skoro liczyli na nabycie spornego domu, a dla realizacji inwestycji pozbyli się wolnych środków finansowych i zaciągnęli kredyt, to nie mieli środków na nabycie innej nieruchomości

mieszkalnej. W szczególności zważyć należy, że brak zwrotu przez pozwaną uiszczonej przez powodów kwoty 300.000 zł pozostaje w związku przyczynowym z powstaniem przedmiotowej szkody.

Za okres wynajmu od lipca 2012 r. do listopada 2014 r. powodom należy się kwota 71.200 zł. Jakkolwiek za ten okres powodowie domagali się kwoty 80.800 zł, to jednak z dołączonych dokumentów wynika, że jest to kwota zawyżona. I tak: za okres od lipca 2012 r. do grudnia 2012 r. powodom należy się kwota 15.000 zł (6 miesięcy po 2,500 zł), od stycznia 2013 r. do października 2013 r. – 25.000 zł (10 miesięcy po 2.500 zł) i za okres od listopada 2013 r. do listopada 2014 r. – 31.200 zł (13 miesięcy po 2.400 zł).

Powodowie rozszerzyli następnie powództwo o dalsze kwoty 36.000 zł i 22.000 zł (łącznie 58.000 zł) za okres od maja 2015 r. do maja 2017 r. (k.592). W tym zakresie roszczenie jest uzasadnione – do akt powodowie dołączyli umowy, z których wynika, że w okresie od maja 2015 r. do lipca 2016 r. ponosili koszty wynajmu w wysokości po 2.400 zł miesięcznie, a w dalszym okresie, do maja 2017 r. kwoty po 2.000 zł miesięcznie.

Wskazać także należy, że skoro odszkodowanie za koszty wynajmu uzasadnione jest tym, że na skutek niewykonania umowy powodowie nie mogli korzystać z domu mieszkalnego, a na skutek zaangażowania środków finansowych w związku z zawarciem spornej umowy nie mogli nabyć innego lokalu, to podstawa naliczenia odszkodowania w przedmiotowej postaci odpadnie z chwilą zwrotu powodom przez pozwaną świadczenia spełnionego w wykonaniu tej umowy.

Łącznie zatem powodom należy się odszkodowanie w kwocie 146.628 zł (17.428 zł plus 71.200 zł plus 58.000 zł).

O odsetkach od zasądzonej tytułem odszkodowania kwoty Sąd orzekł na podstawie art. 481 k.c. w zw. z art. 455 k.c. I tak od kwoty w zakresie należności wskazanej w pozwie odsetki należą się powodom od dnia 18 maja 2015 r., a od pozostałej kwoty – od doręczenia pozwanej pisma zawierającego rozszerzenie żądania pozwu o dalszą kwotę tj. od dnia 14 czerwca 2017 r.

Konsekwencją uwzględnienia apelacji powodów była zmiana rozstrzygnięcia o kosztach procesu, skoro ostatecznie powodowie wygrali sprawę w 80 §. Sąd, na podstawie art. 100 k.p.c. należało zasądzić od pozwanej na rzecz powodów koszty w kwocie 9.994 zł. E. J. i Z. J. ponieśli koszty w wysokości 14.297 zł (7.000 zł – opłata od pozwu, 7.200 zł – opłata od wynagrodzenia pełnomocnika, 17 zł – opłata skarbową od pełnomocnictwa, 2x 40 zł – opłaty od wniosków o zabezpieczenie), a pozwana E. P. poniosła koszty w wysokości 7.217 zł (7.200 zł – opłata od wynagrodzenia pełnomocnika, 17 zł – opłata skarbową od pełnomocnictwa). Łącznie zatem koszty w sprawie wyniosły 21.514 zł, z czego powodów obciąża kwota 4.302,80 zł (20 %). Należało zatem zasądzić na ich rzecz różnicę pomiędzy kosztami przez nich poniesionymi a kosztami ich obciążającymi.

Jednocześnie, na podstawie art. 113 ust.1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych Sąd rozliczył brakujące koszty sądowe, których wysokość wyniosła 23.125,30 zł. Na koszty te składają się: 15.447 zł z tytułu części brakującej opłaty od pozwu, 756 zł z tytułu brakującej opłaty od rozszerzonego żądania pozwu, 2.475,36 zł z tytułu brakującej zaliczki na wynagrodzenie biegłego za sporządzenie opinii pisemnej, 249,94 zł z tytułu brakującej zaliczki na wynagrodzenie biegłego za sporządzenie ustnej opinii, 3.910 zł z tytułu brakującej opłaty od rozszerzonego żądania oraz 287 zł z tytułu brakującej opłaty od rozszerzonego żądania. W rezultacie zasadne okazało się nakazanie ściągnięcia od pozwanej kwoty 18.500,24 zł (80 % z kwoty 23.125,30 zł)

Biorąc powyższe pod uwagę Sąd Apelacyjny, na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. i art. 385 k.p.c., orzekł jak w sentencji. O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd orzekł na podstawie art. 100 k.p.c.

SSO Wojciech Żukowski SSA Paweł Rygiel SSA Józef Wąsik