

Sygn. akt V A Ca 862/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 14 lutego 2014 r.

Sąd Apelacyjny w Gdańsku – Wydział V Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Maryla Domel-Jasińska (spr.)
Sędziowie:	SA Irma Kul SO del. Elżbieta Milewska - Czaja
Protokolant:	sekr. sąd. Magdalena Tobiasz - Ignatowicz

po rozpoznaniu w dniu 14 lutego 2014 r. w Gdańsku na rozprawie

sprawy z powództwa B. T. i E. T.

przeciwko (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w B.

o zapłatę

na skutek apelacji obu stron

od wyroku Sądu Okręgowego w B.

z dnia 31 lipca 2013 r. sygn. akt I C 648/11

I. prostuje w zaskarżonym wyroku oznaczenie strony pozwanej w ten sposób, że w miejsce słów: (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w B.” wpisuje: (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w B.”;

II. oddala obie apelacje;

III. znosi wzajemnie między stronami koszty postępowania apelacyjnego.

Na oryginale właściwe podpisy.

Sygn. akt V ACa 862/13

UZASADNIENIE

Powodowie B. T., E. T. i W. T. wniosli

o zasądzenie od pozwanego (...) sp. z o.o. w B. (obecnie: (...) sp. z o.o. w B.) na ich rzecz kwoty 126.524,49 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 28 czerwca 2011 r. do dnia zapłaty oraz kosztów procesu.

W uzasadnieniu powodowie podali, iż w dniu (...) zawarli z pozwaną umowę nr (...) o roboty budowlane i przeniesienie własności, od której następnie w dniu 29 marca 2011r. odstąpili z powodu opóźnienia pozwanej w rozpoczęciu budowy tak dalece, że nie było prawdopodobne, aby inwestycja zakończyła się w ustalonym terminie. Zdaniem powodów oświadczenie o odstąpieniu od umowy spowodowało obowiązek zwrotu przez pozwaną co najmniej wpłaconych kwot, w tym podwójnego zadatku w wysokości 120.000 zł, potrąconej kary umownej w wysokości 5.400 zł oraz odsetek ustawowych w kwocie 1.124,49 zł.

Pozwana w odpowiedzi na pozew wniosła o oddalenie powództwa oraz o zasądzenie na jej rzecz zwrotu kosztów procesu.

W uzasadnieniu pozwana podała, że budowa domu w obecnej technologii trwa od 5 do 7 miesięcy, a czas realizacji zamówionego przez powodów domu został określony na 4,6 miesiąca. Ponadto stwierdziła, że podjęła wszelkie niezbędne czynności zmierzające do wykonania umowy, uzyskała pozwolenie na budowę oraz spełniła inne formalności przewidziane przez prawo budowlane, a tym samym odstąpienie przez powodów od umowy było bezzasadne.

W piśmie procesowym z dnia 8 listopada 2011r. powodowie wskazali, że ze względu na śmierć W. T. przedmiotowe roszczenie przeszło na powódki B. T. i E. T. na mocy umowy o dział spadku.

Sąd Okręgowy w B. wyrokiem z dnia 31 lipca 2013r. zasądził od pozwanego na rzecz powódek solidarnie kwotę 66.524,49zł z ustawowymi odsetkami od dnia 28 czerwca 2011r. do dnia zapłaty, oddalił powództwo w pozostałej części, umorzył postępowanie w stosunku do powoda W. T., zniósł koszty zastępstwa między stronami oraz nakazał pobrać od pozwanego na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Okręgowego w B. kwotę 3.727,10zł tytułem kosztów sądowych wyłożonych tymczasowo przez Skarb Państwa, od których ponoszenia zwolnieni byli powodowie.

Powyższy wyrok Sad I instancji oparł na następujących ustaleniach faktycznych oraz rozważaniach prawnych:

Umową o roboty budowlane i przeniesienia własności z dnia (...) pozwany (...) sp. z o.o. w B. zobowiązał się na do wybudowania budynku mieszkalnego w zabudowie bliźniaczej według projektu (...) łącznie z infrastrukturą techniczną o powierzchni użytkowej 127,2 m⁽²⁾ na nieruchomości położonej w M. - J., gmina O., stanowiącej działkę nr (...), wyodrębnienia nieruchomości i sprzedaży jej prawa własności wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej na rzecz B. T., E. T. i W. T.. Cenę sprzedaży ustalono na kwotę 489.130,84 zł netto, płatną w ratach. Zgodnie z § 4 ust. 3 bezpośrednio po zawarciu umowy, najpóźniej do dnia 22 października 2011r., nabywcy mieli dokonać wpłaty w formie przelewu na rachunek bankowy pozwanego kwoty 60.000 zł tytułem zadatku w rozumieniu art. 394 kc. Jednakże w ust. 7 § 4 umowy wskazano, iż kwota zadatku zostanie zaliczona na poczet ceny z chwilą podpisania umowy przyrzeczonej. Stanowiła ona pierwszą ratę na poczet ceny sprzedaży. Jednocześnie pozwana oświadczyła, że zobowiązuje się zakończyć budowę do 31 października 2011r. oraz przenieść prawo własności nieruchomości wraz z budynkiem na rzecz nabywców nie później niż do 31 listopada 2011r. W razie odstąpienia przez nabywców od umowy, pozwana miała obowiązek zwrotu wpłaconych dotychczas kwot. Jeżeli natomiast odstąpienie nastąpiło z przyczyn leżących po stronie nabywców, umowa nakładała na nich obowiązek zapłaty kary umownej w wysokości 3 % dokonanych lub należnych wpłat na poczet umowy. Wówczas pozwana miała prawo dokonania potrącenia należnej jej kary z uiszczonych wpłat. W tym zakresie zastosowanie miał mieć przepis art. 396 kc (§ 7 ust. 1 umowy).

Decyzją z dnia 30 grudnia 2010r. Starosta (...) zatwierdził projekt budowlany i udzielił pozwanej pozwolenia na budowę budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej według projektu gotowego typu (...) na terenie działki nr (...) w miejscowości M. gmina O.. Następnie pozwana zawiadomiła, że zamierza przystąpić do robót budowlanych w dniu 12 stycznia 2011r.. Dziennik budowy został jej wydany w dniu 5 stycznia 2011r..

Z uwagi na fakt, iż pozwana nie rozpoczęła żadnych prac budowlanych na terenie budowy, nabywcy pismem z dnia 29 marca 2011r. odstąpili od umowy z dnia (...) wskazując, iż w ich ocenie nie jest możliwe, aby przedmiot tejże

umowy został ukończony w ustalonym terminie. Do tego momentu na poczet ceny sprzedaży E. T., B. T. i W. T. uiszcili pozwanemu kwotę 180.000 zł.

W odpowiedzi na powyższe oświadczenie pozwana podniosła, iż termin oddania budynku określony na dzień 31 października 2011r. nie jest zagrożony. W związku z tym zaprosiła nabywców do siedziby spółki w dniu 15 kwietnia 2011r. celem wyjaśnienia wszelkich wątpliwości. Stanowisko pozwanej nie satysfakcjonowało powodów. Nie przedstawiono im harmonogramu prac. Roboty nadal nie były prowadzone. W późniejszym czasie podjęto próbę ugodowego zakończenia sporu, jednak nie osiągnięto porozumienia.

Pismem (...) pozwana oznajmiła, iż zgodnie z umową tego dnia wypłaciła powodom kwotę 113.189,59 zł w związku z odstąpieniem przez nich od kontraktu. Jednocześnie zaznaczyła, że pozostałą część z wpłaconej sumy 180.000 zł zatrzymała tytułem zadatku (60.000 zł), kary umownej w wysokości 3 % (5.400 zł) oraz odsetek ustawowych z tytułu opóźnienia w płatności poszczególnych rat (1.410,41 zł).

W dzienniku budowy pierwszy wpis, dotyczący podjęcia prac budowlanych na działce nr (...) opatrzony jest datą 12 sierpnia 2011r.

Nie było możliwe, aby pozwana wybudowała budynek mieszkalny na działce nr (...) zgodnie z łączącą strony umową, w terminie 7 miesięcy, licząc od chwili odstąpienia przez nabywców od kontraktu, do dnia 31 października 2011r. Przeciętny czas wykonania dotychczas zrealizowanych obiektów (...) wyniósł dla jednego budynku (...) miesiąca, dla dwóch budynków zaś 18 miesięcy, licząc do momentu poczynienia w dziennikach budowy adnotacji o gotowości oddania obiektu do użytkowania. Natomiast jeżeli uznać zakończenie budowy na podstawie terminu zawiadomienia o ukończeniu prac, dla każdego budynku mieszkalnego wzniesionego przez pozwaną wyniósł on średnio 20 miesięcy. W dziennikach budowy innych budynków nie było wpisów odnośnie do przeszkód uniemożliwiających wykonywanie prac.

Sąd I instancji wskazał, że powyższych ustaleń faktycznych dokonał na podstawie załączonych do akt dokumentów, zeznań świadków oraz stron postępowania, a także opinii biegłego.

Sąd I instancji oddalił wniosek dowodowy o dopuszczenie dowodu z kolejnej opinii biegłego sądowego z dziedziny budownictwa albowiem nie wymagały tego okoliczności sprawy.

Sąd Okręgowy wskazał, że w przypadku umowy o roboty budowlane zamawiający może odstąpić od umowy, gdy opóźnienie wykonawcy jest na tyle dalekie, że nie jest prawdopodobne ukończenie budowy w umówionym czasie (art. 635 kc i art. 656 kc). Zdaniem Sądu I instancji w okolicznościach faktycznych niniejszej sprawy zaistniały przesłanki uzasadniające odstąpienie od spornej umowy, ponieważ do dnia 29 marca 2011r. nie rozpoczęto budowy domu, a przeświadczenie powodów, że nie jest możliwe ukończenie budowy do końca października 2011r. znalazło potwierdzenie w opinii biegłego. Inne domy, od chwili rozpoczęcia prac do momentu wpisów w dziennikach budowy o gotowości do oddania do użytkowania, były wznoszone średnio przez okres 13,5 miesiąca, w przypadku bliźniaków - 18 miesięcy. Natomiast do chwili zawiadomienia o zakończeniu budowy poszczególne inwestycje składające się na (...) trwały po 20 miesięcy. W ocenie Sądu I instancji pozwana nie wykazała, że było możliwe zakończenie budowy we wskazanym w umowie terminie, a zatem powodowie skutecznie odstąpili od umowy. W tym stanie rzeczy strony co do zasady winny zwrócić sobie wzajemnie wszystko co otrzymały od drugiej stron na mocy umowy. Pozwana zwróciła stronie powodowej kwotę 113.189,59zł, jednak niezasadnie zatrzymała pozostałą część tytułem kary umownej w kwocie 5.400zł, ponieważ odstąpienie od umowy nie nastąpiło z winy powodów. Pozwana nieprawidłowo obliczyła wysokość odsetek od nieterminowego uiszczenia rat na poczet ceny sprzedaży, co skutkowało uznaniem niezasadnego zatrzymania przez inwestora kwoty 1.124,49 zł. Sąd Okręgowy uznał także, że kwota 60.000zł została uiszczona jako pierwsza rata, podlegająca zaliczeniu na cenę sprzedaży, nie zaś jako typowy zadatek, a zatem zwrocie podlegała jedynie ta kwota, a nie jej podwójna wysokość.

Z tych względów Sąd Okręgowy na mocy art. 635 kc w zw. z art. 656 kc i art. 494 kc w części uwzględnił powództwo. O kosztach zastępstwa procesowego Sąd I instancji orzekł na podstawie art. 100 kpc, zaś o kosztach sądowych na podstawie art. 113 ust. 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych.

Od powyższego wyroku apelacje wniosły obie strony.

Powódki zaskarżyły wyrok w części oddalającej powództwo oraz rozstrzygającej o kosztach postępowania zarzucając Sądowi I instancji:

1) naruszenie art. 233 kpc w zw. z art. 65 kc poprzez brak wszechstronnego rozważenia zebranego materiału dowodowego, w szczególności treści pisma pozwanego z 27 czerwca 2011r. i umowy z dnia (...) oraz dokonanie wykładni umowy z dnia 18 października 201 Or. z pominięciem obowiązujących dyrektyw wykładni, w szczególności in dubio contro proferentem, non per est, co skutkowało błędem w ustaleniach faktycznych przyjętych za podstawę orzeczenia polegającym na przyjęciu, że wpłata kwoty 60.000zł wbrew zgodnemu stanowisku stron nie stanowiła zadatku, co w konsekwencji doprowadziło do niezastosowania art. 394 § 1 kc i niezasądzenia zwrotu zadatku w podwójnej wysokości;

2) naruszenie art. 385 § 2 kc poprzez jego niezastosowanie.

W oparciu o tak sformułowane zarzuty skarżące wniosły o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez podwyższenie zasądzonej od pozwanego na rzecz powódek kwoty 66.524,49zł do kwoty 126.524,49zł z ustawowymi odsetkami od dnia 28 czerwca 2011r. do dnia zapłaty oraz zasądzenie zwrotu kosztów procesu za obie instancje.

Nadto powódki wniosły o przeprowadzenie dowodu z treści noty księgowej nr (...) z dnia 27 czerwca 2011r. wystawionej przez pozwaną i doręczonej powódkom pismem z dnia 30 czerwca 2011r.

Pozwana w odpowiedzi na apelację powódek wniosła o jej oddalenie i zasądzenie od nich na jej rzecz zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Pozwana zaskarżyła wyrok w części uwzględniającej powództwo i rozstrzygającej o kosztach procesu, zarzucając Sądowi Okręgowemu:

I. naruszenie przepisów postępowania mogące mieć wpływ na wynik sprawy:

1) art. 227 w zw. z art. 217 § 1 w zw. z art. 278 § 1 i art. 286 kpc polegające na niedopuszczeniu przez Sąd dowodu z opinii kolejnego biegłego na okoliczności wskazane w piśmie pełnomocnika pozwanego z dnia 8 maja 2013r., podczas gdy wniosek dowodowy nie był spóźniony, przedmiotem dowodu były okoliczności niedostatecznie wyjaśnione w sprawie i mające istotne znaczenie dla jej rozstrzygnięcia, do oceny których niezbędne były wiadomości specjalne, zaś opinie biegłego J. D. nie wyjaśniały okoliczności, na które zostały dopuszczone oraz ograniczały się do wyjaśnienia okoliczności nie wymagających wiadomości specjalnych, a tym samym nie mogły być uznane za opinię biegłego, co skutkowało wadliwymi ustaleniami co do możliwości zakończenia przez pozwanego wykonywania umowy z powodami w umówionym terminie;

2) art. 233 kpc polegające na dokonaniu oceny dowodów w sposób dowolny i niezgodny ze wskazaniami doświadczenia życiowego:

a) odmówienie wiarygodności dowodom powołanym przez pozwanego, w szczególności dowodom osobowym z uwagi na ich rzekomą sprzeczność z pozostałym materiałem dowodowym, który ograniczał się do wadliwie ocenionej opinii biegłego sądowego;

b) uznaniu opinii biegłego za wiarygodną, zupełną, jasną i logiczną oraz wyczerpująco uzasadnioną, podczas gdy przedmiotowa opinia nie stanowiła przejawu wiadomości specjalnych i sprowadzała się wyłącznie do porównania

zapisów w dziennikach budowy, a nadto była niepełna, a biegły przyznał, że nie posiada wiadomości specjalnych niezbędnych do wydania opinii w relewantnym dla sprawy zakresie;

II. naruszenie przepisów prawa materialnego:

1) art. 65 § 2 kc w zw. z art. 394 kc poprzez jego niewłaściwe zastosowanie skutkujące uznaniem, wbrew rzeczywistej i wyraźnej woli stron, że strony nie zastrzegły w niej zadatku, a jedynie wpłatę na poczet ceny, co do której nie można odnosić kodeksowych regulacji dotyczących zadatku, a w konsekwencji ustalenie, że wpłacona przez powodów kwota 60.000zł nie była wpłacona tytułem zadatku i podlegała zwrotowi powodom również w przypadku odstąpienia od umowy z winy nabywców;

2) art. 6 kc i art. 635 kc w zw. z art. 656 § 1 kc poprzez jego błędną wykładnię polegającą na uznaniu, że w przypadku odstąpienia przez zamawiającego od umowy o dzieło (roboty budowlane) na skutek opóźnienia wykonawcy powodującego nieprawdopodobieństwo ukończenia dzieła w terminie, podczas gdy ukończenie dzieła w przypadku działania zgodnie ze sztuką budowlaną jest możliwe oraz że na wykonawcy ciążył obowiązek wykazania, że postępowałby przy wykonywaniu dzieła w sposób zgodny z zasadami sztuki oraz z optymalnym wykorzystaniem sił ludzkich;

III. sprzeczność istotnych ustaleń faktycznych z treścią zebranego materiału dowodowego w sprawie poprzez ustalenie, że pozwana pozostawała w opóźnieniu z rozpoczęciem prac, pomimo niepowołania przez pozwaną dowodów na tę okoliczność.

W oparciu o tak sformułowane zarzuty skarżąca wniosła o zmianę wyroku poprzez oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powodów zwrotu kosztów postępowania za obie instancje.

Nadto pozwana wniosła o przeprowadzenie na podstawie art. 382 kpc dowodu z opinii biegłego (...)na okoliczności wskazane w piśmie pozwanego z dnia 8 maja 2013r.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacje obu stron, mimo trafności niektórych zarzutów, nie zasługiwały na uwzględnienie.

W pierwszej kolejności należało stwierdzić zasadność zarzutu wadliwego uznania przez Sąd I instancji, że strony w umowie z dnia (...) nie zawarły postanowień dotyczących zadatku.

Zapisy umowy wskazywały wprost na ustanowienie zadatku, tak co do wysokości jak i terminu jego uiszczenia przez stronę powodową, a także konsekwencje wynikające z art. 394 kc.

Obie strony kwotą 60.000zł, uiszczoną w pierwszej kolejności przez stronę powodową na rzecz pozwanego traktowały jako zadatek i nie sposób w tej sytuacji dokonywać wykładni zapisów umowy wbrew ich woli oraz dyspozycji art. 65 § 2 kc.

Zaliczenie zadatku na poczet ceny znalazło wyraz w § 4 umowy stron, co jest zgodne z treścią art. 394 § 3 kc.

Ustanowienie w umowie zadatku w stanie faktycznym niniejszej sprawy nie upoważniało jednak powodów do żądania od drugiej strony umowy zwrotu dwukrotności zadatku, po odstąpieniu przez stronę powodową od umowy.

Umowa nie została przez pozwaną spółkę wykonana, gdyż powodowie odstąpili od niej przez upływem terminu do jej wykonania, a pozwana odstąpienie to zaakceptowała.

O ile bezpośrednio po otrzymaniu pisemnego oświadczenia powodów o odstąpieniu od umowy pozwana w piśmie z dnia 8 kwietnia 2011r. zaproponowała spotkanie stron w dniu 15 kwietnia 2011r., na którym miało dojść do przedstawienia szczegółowego harmonogramu budowy, o tyle już 12 maja 2011r. (k.29), wobec braku porozumienia co do kontynuowania stosunku umownego, strony dokonały próby rozliczenia się, co świadczy o obopólnej akceptacji

rozwiązania stosunku umownego. Akceptację rozwiązania umowy pozwana potwierdziła w późniejszych pismach kierowanych do powodów, tj. z dnia 27 i 30 czerwca 2011r., jak również fakt ten potwierdził w swoich zeznaniach prezes zarządu A. K..

Na fakt akceptacji rozwiązania umowy stron przez pozwaną wskazuje nadto rozwiązanie dnia 15 maja 2011r. umowy o wykonanie robót budowlanych z firmą (...) (k.124).

Powodowie mieli prawo odstąpić od umowy (wystąpić z inicjatywą jej rozwiązania), co wynikało z § 7 pkt 1 umowy, w którym zastrzeżono zwrot przez pozwaną wpłaconych przez powodów kwot dopiero wówczas, gdy pozwana zawrze umowę z nowym nabywcą na ten sam lokal, a gdy nabywca nie zostanie znaleziony, w terminie 90 dni od dnia rozwiązania umowy.

Powodowie od umowy odstąpili i nie było to odstąpienie z przyczyn leżących wyłącznie po ich stronie, a co za tym idzie nie powstał obowiązek powodów do zapłaty ustalonego w umowie odstępnego, ani prawo pozwanej do zatrzymania zadatku. Umowa została zredagowana przez pozwaną w sposób odbiegający od wzorów tego typu umów, gdyż nie określała daty rozpoczęcia robót, a jedynie określała datę ich zakończenia. Taka konstrukcja umowy i faktyczny brak rozpoczęcia jakichkolwiek robót budowlanych przez 5 miesięcy od zawarcia umowy, uzasadniały obawę powodów o dotrzymanie przez pozwaną terminu wykonania umowy. Nadto nie poinformowanie powodów przez pozwaną o zawarciu przez nią umowy o wykonanie robót budowlanych z podwykonawcą - firmą budowlaną (...) oraz wyznaczeniu w tej umowie terminu rozpoczęcia robót na budowie domu dla powodów na dzień 18 kwietnia 2011r., stanowiło naruszenie przez pozwaną obowiązku współdziałania przy wykonywaniu zobowiązania, o którym stanowi art. 354 kc.

Strona powodowa, wbrew stanowisku Sądu Okręgowego, nie wykazała jednak, że zachodziły podstawy do odstąpienia przez nią od umowy w oparciu o art. 635 kc w zw. z art. 658 kc, tj. nie udowodniła, że pozwana opóźniła się z rozpoczęciem budowy tak dalece, że nie zdołałaby jej ukończyć w umówionym czasie, czyli do dnia 31 października 2011r.

Opinia biegłego sprowadzała się do porównania czasu budowy innych budynków podobnych do zamówionego przez powodów, co do których zachodziły inne uwarunkowania finansowe i przerwy w budowie, wynikając z braku środków pieniężnych na finansowanie inwestycji po stronie inwestora, którym była w wielu przypadkach sama pozwana.

Zasadnie w tej sytuacji zarzuciła pozwana, że w oparciu o dopuszczoną przez Sąd I instancji opinię biegłego nie można było dokonać przytoczonego ustalenia, iż termin zakończenia budowy stanu developerskiego budynku nie zostałby dotrzymany.

Wniosek pozwanej o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego na okoliczność możliwości wykonania przez pozwaną budynku w terminie ustalonym w umowie, w oparciu o analizę mocy wykonawczych przedsięwzięcia strony pozwanej, wobec ustalenia, że umowa została rozwiązana przez strony, uznać należało w aktualnym stanie sprawy za bezprzedmiotowy. Nadto wniosek ten odnosił się, jak wyżej wskazano, do możliwości wykonania robót przez przedsiębiorstwo pozwanej, bez uwzględnienia okoliczności, że faktycznie wykonawcą robót miało być przedsiębiorstwo (...), zaś badania możliwości wykonawczych tego przedsiębiorstwa, z uwzględnieniem jego zaangażowania na innych budowach tego samego developera, wniosek nie dotyczył.

Rozwiązanie umowy przez strony skutkowało zastosowaniem w sprawie art. 394 § 3 kc, tj. obowiązkiem zwrotu zadatku powódkom przez pozwaną i odpadnięciem obowiązku zapłaty przez pozwaną powódkom sumy dwukrotnie wyższej.

Reasumując stwierdzić należy, że rozstrzygnięcie Sądu I instancji, mimo wskazanych wyżej wadliwości uzasadnienia, okazało się trafne i odpowiadające prawu.

W konsekwencji obie apelacje podlegały oddaleniu w oparciu o art. 385 kpc.

O kosztach postępowania apelacyjnego rozstrzygnięto na podstawie art. 100 kpc przez wzajemne zniesienie tych kosztów między stronami z uwagi na porównanie w obu apelacjach wartości przedmiotu zaskarżenia.

Na mocy art. 350 § 3 kpc sprostowano oczywistą niedokładność w oznaczeniu strony pozwanej w zaskarżonym wyroku, zgodnie z oznaczeniem ujawnionym w dacie wydania tego wyroku w Krajowym Rejestrze Sądowym.