

Sygn. akt V ACa 531/14

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 23 października 2014 r.

Sąd Apelacyjny w Gdańsku – Wydział V Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSA Renata Artska

Sędziowie:	SA Katarzyna Przybylska (spr.) SO del. Rafał Terlecki
Protokolant:	sekretarz sądowy Joanna Makarewicz

po rozpoznaniu w dniu 23 października 2014 r. w Gdańsku na rozprawie

sprawy z powództwa W. M.

przeciwko J. M.

o zapłatę

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w (...)

z dnia 31 marca 2014 r., sygn. akt I C 88/13

I. zmienia zaskarżony wyrok:

1. w punkcie 2 (drugim) w ten sposób, że zasądza od pozwanego na rzecz powoda kwotę 100.000 (sto tysięcy) złotych z ustawowymi odsetkami od dnia 27 lutego 2013r. do dnia zapłaty,
2. w punkcie 3 (trzecim) o tyle tylko, że ustala iż powód wygrał proces w 100 %

II. zasądza od pozwanego na rzecz powoda kwotę 7.700 (siedem tysięcy siedemset) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Na oryginale właściwe podpisy

## UZASADNIENIE

Powód W. M. w pozwie w postępowaniu upominawczym domagał się zasądzenia na swoją rzecz od pozwanego J. M. kwoty 200.000 zł wraz z należnościami ubocznymi tytułem zwrotu zadatku w podwójnej wysokości, który powód wręczył pozwanemu przy zawarciu między stronami umowy z dnia 22 sierpnia 2012 r. o roboty budowlane na

wykonanie przez pozwanego 6 domków, a od której to umowy powód odstąpił w dniu 15 stycznia 2013 r. z uwagi na niewykonanie przez pozwanego w terminie I etapu zleconych robót budowlanych.

W dniu 4 marca 2013 r. Sąd Okręgowy w (...) w sprawie I Nc (...) wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym zgodnie z żądaniem powoda (k. 28 akt).

Od powyższego nakazu zapłaty pozwany J. M. złożył skutecznie sprzeciw.

Pozwany J. M. w sprzeciwie wniósł o uchylenie w całości zaskarżonego nakazu zapłaty.

Sąd Okręgowy w (...) wyrokiem z 31.03.2014 r. zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 100.000 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 27.02.2013 r. do dnia zapłaty, oddalił powództwo w pozostałej części oraz orzekł o kosztach postępowania.

Swoje rozstrzygnięcie oparł na następujących ustaleniach.

W dniu 22 sierpnia 2012 r. strony zawarły w C. na piśmie Umowę nr (...), na podstawie której powód W. M. powierzył firmie Centrum (...) z D. M. – J. M. wykonanie 6 domków według załączonych rysunków oraz projektu, który Zleceniodawca miał dostarczyć 27 sierpnia 2012 r. Domki miały być wykonane zgodnie z dostarczonym przez Zleceniodawcę projektem, z uwzględnieniem zmian wskazanych w pkt 3 umowy.

Termin rozpoczęcia prac miał nastąpić w dniu podpisania umowy. Prace miały zostać zakończone 31 grudnia 2012 r.

Cena za jeden domek – 41.000 zł, cena łączna – 246.000 zł.

Wynagrodzenie miało być płatne transzami:

- I wpłata w wysokości 100.000 zł z przeznaczeniem na wykonanie fundamentów i szkieletu 6 domków (jest to zadatek), płatna w dniu zawarcia umowy: 27 sierpnia 2012 r.;
- II transza w wysokości 45.000 zł płatna do 15 października 2012 r., przeznaczona na obicie zewnętrzne ścian i dachów;
- III transza w wysokości 45.000 zł płatna do 10 listopada 2012 r. z przeznaczeniem na instalację i ocieplenie budynków;
- IV transza w wysokości 56.000 zł na zakończenie prac według ustalonego terminu, płatna po odbiorze.

W pkt 17 umowy Zleceniodawca zastrzegł sobie ewentualne zmiany w trakcie realizacji – wymagają one porozumienia stron i ponownej wyceny finansowej.

Powyższa umowa dotyczyła budowy sześciu z dwunastu domków drewnianych, które powód zamierzał postawić na działce o powierzchni 1.700 m<sup>2</sup>, położonej w miejscowości S., gmina M., w celu wynajmowania ich wczasowiczom.

Umowa była redagowana przez obie strony, z tym, iż wyraz „zadatek” został wpisany do umowy z inicjatywy i na wyraźne żądanie powoda.

Powód przekazał pozwanemu kwotę 100.000 zł z przeznaczeniem na realizację pierwszego etapu budowy.

W dniu 7 listopada 2012 r. na budowie w S. w obecności powoda i pozwanego został sporządzony protokół odbioru prac budowlanych, w którym stwierdzono usterkę w postaci złego wykonania fundamentów. Termin usunięcia usterki ustalono na dzień 27 listopada 2012 r.

W okresie od 2 stycznia 2013 r. do 5 stycznia 2013 r. strony prowadziły korespondencję mailową.

Powód proponował spotkanie na budowie w S. w dniu 5 stycznia 2013 r. o godzinie 11:00. Pozwany zgodził się na spotkanie 5 stycznia 2013 r. o godzinie 12:00 w C.. Powód podtrzymał termin spotkania w S. na budowie, wnosząc o przedłożenie przez pozwanego na tym spotkaniu potwierdzenia zamówień na okna, drzwi, blachę i pozostały materiał zgodnie z umową.

Pozwany zażądał od powoda wpłaty II transzy – spotkanie najpierw w firmie, a potem na budowie.

Powód wyraził gotowość przelania pieniędzy, lecz przed tym chciał porozmawiać z pozwanym na budowie.

Powód e-mailem z dnia 5 stycznia 2013 r. poinformował pozwanego, że projektant, który przyjechał na umówione spotkanie, stwierdził braki w konstrukcji domków. Powód wyznaczył spotkanie na budowie w S. 7 stycznia 2013 r. o godz. 10:00.

W dniu 7 stycznia 2013 r. została sporządzona notatka z przeglądu 6 sztuk domków wczasowych przez komisję w składzie: W. A. – kierownik budowy, Z. R. – inspektor nadzoru i W. M. – inwestor.

W trakcie przeglądu stwierdzono szereg usterek.

Pozwany nie był obecny w trakcie dokonywania przeglądu stanu robót w tym dniu.

W dniu 15 stycznia 2013 r. powód wystosował do pozwanego pismo w sprawie odstąpienia od umowy o roboty budowlane z uwagi na opóźnienie wykonania I etapu zleconych robót w terminie określonym w pkt 9 umowy oraz niewykonania ich zgodnie z projektem i sztuką budowlaną.

W dniu 25 stycznia 2013 r. pozwany wystosował do powoda pismo, w którym podniósł, iż zerwanie umowy nastąpiło z winy powoda, który nie dotrzymał warunków płatności.

Pozwany wskazał, iż w dniu 21 grudnia 2012 r. poinformował powoda o zakończeniu prac przy konstrukcji 6 domków, oczekując od powoda wpłaty II transzy w kwocie 45.000 zł, czego powód nie dokonał.

W dniu 25 stycznia 2013 r. powód, działając przez swojego pełnomocnika, na podstawie art. 394 § 1 kc wezwał pozwanego do zapłaty kwoty 200.000 zł w terminie 3 dni tytułem zwrotu zadatku w podwójnej wysokości w związku z odstąpieniem przez powoda od umowy o roboty budowlane z dnia 22 sierpnia 2012 r., z winy pozwanego.

Domki w ilości 6 sztuk wykonane przez pozwanego w S. zostały wykonane niezgodnie z projektem:

- słupki konstrukcji ścian wykonano w rozstawie około 125 cm zamiast 60 cm,
- krokwie wykonano w rozstawie 90 cm zamiast 71,5 cm,
- jętki stężające krokwie założono za wysoko w stosunku do założeń projektowych.

Ponadto:

- łączenie elementów drewnianej konstrukcji wykonano w sposób nie zapewniający stabilności konstrukcji,
- montaż drewnianej okładziny elewacyjnej wykonano za pomocą niewłaściwych łączników – jest to niezgodne z projektem konstrukcji i sztuką budowlaną i może zagrażać trwałości domków, a tym samym stwarzać zagrożenie dla ich mieszkańców.

Do elementów konstrukcyjnych domków zastosowano drewno niskiej jakości – nie suszone komorowo i nie strugane czterostronnie, o dużej wilgotności, zagrożone zgrzybieniem.

Konstrukcje sześciu domków letniskowych nie spełniają założeń projektowych i z tego powodu powinny być w całości rozebrane i stawiane na nowo.

Do budowy nowych domków należy użyć drewna suszonego komorowo i czterostronnie struganego, klasy C24.

Materiał pozostały po rozbiórce nie powinien być ponownie użyty do budowy konstrukcji nowych domków.

Sąd Okręgowy w swoich rozważaniach wskazał, że powództwo zasługuje na uwzględnienie jedynie w części. Podkreślił, że strony mimo, że nazwały zawartą umowę umową zlecenia zawarły faktycznie umowę o roboty budowlane na co wskazuje jej charakter oraz cel. Wobec powyższego należy do niej stosować przepisy art. od 647 do 657 kc, zaś w myśl art. 656 kc do skutków opóźnienia się przez wykonawcę z rozpoczęciem robót lub wykończeniem obiektu albo wykonywaniem przez wykonawcę robót w sposób wadliwy lub sprzeczny z umową, do uprawnienia inwestora do odstąpienia od umowy przed ukończeniem obiektu stosuje się odpowiednio przepisy o umowie o dzieło, tj. art. 635 i 636 kc.

Powód odstąpił od umowy z dnia 22 sierpnia 2012 r. pismem z dnia 15 stycznia 2013 r., a więc już po upływie terminu wyznaczonego do wykonania przez powoda sześciu domków letniskowych (31 grudnia 2012 r.). Na dzień odstąpienia przez powoda od umowy realizacja budowy domków nie była zakończona, nie został nawet prawidłowo zakończony I etap budowy, co wynika wprost z opinii biegłego. Twierdzenie pozwanego, iż strony uzgodniły przesunięcie terminu oddania obiektu, Sąd I instancji uznał za gołosłowne. Pozwany nie potwierdził tej okoliczności żadnym dowodem. Sąd Okręgowy podkreślił, iż umowa została sporządzona na piśmie, a więc zgodnie z art. 76 zdanie drugie kc w związku z art. 77 § 1 kc. Wszelkie zmiany tej umowy, tj. również przesunięcie terminu oddania obiektu winno być dokonane na piśmie dla celów dowodowych. Jednakże pisma, w którym strony dokonały przesunięcia terminu oddania domków pozwany nie złożył do akt sprawy.

Brak jest również dowodów na okoliczność, że do zerwania umowy doszło – jak twierdził pozwany w piśmie z dnia 25 stycznia 2013 r. – z winy powoda, gdyż ten nie dokonał wpłaty II transzy w kwocie 45.000 zł pomimo zakończenia przez pozwanego I etapu prac. Powód został o tym poinformowany 21 grudnia 2012 r.

Pierwszy etap budowy po przesunięciu jego terminu miał zostać zakończony 27 listopada 2012 r., a po drugie – na ten dzień realizacja I etapu robót nie została zakończona w sposób wskazany w projekcie, a nadto była obciążona licznymi wadami, co zostało potwierdzone w opinii biegłego z dziedziny budownictwa drewnianego.

W tym stanie rzeczy Sąd Okręgowy uznał, iż powód pismem z dnia 15 stycznia 2013 r. skutecznie odstąpił od umowy z dnia 15 stycznia 2013 r. na skutek niewykonania tej umowy przez pozwanego.

Sąd Okręgowy podkreślił, że spór w niniejszej sprawie, oprócz ustalenia przyczyn zerwania przez strony umowy z dnia 22 sierpnia 2012 r., dotyczył również charakteru wpłaty dokonanej przez powoda na rzecz pozwanego w chwili zawarcia umowy, tj. kwoty 100.000 zł.

Co prawda w umowie przewidziano, że powód wpłaci pozwanemu zadek w kwocie 100.000 zł – kwota ta stanowiła ponad 40% wysokości umówionego wynagrodzenia ryczałtowego za wykonanie całego obiektu, brak jest jednak w umowie regulacji skutków ewentualnego opóźnienia w wykonaniu umowy. Z treści umowy nie wynika wprost, jakie znaczenie strony nadały wpłaconemu przy zawarciu umowy zadatkowi. Mając na uwadze okoliczności wpisania do umowy pojęcia „zadek” – nastąpiło to na wyraźne żądanie powoda w miejsce wcześniejszego pojęcia „zaliczka”, znaczną wysokość tej kwoty w stosunku do całego wynagrodzenia za cały obiekt, jak również użyte określenie, że jest to jedna z czterech transz, czyli jedna z czterech części wynagrodzenia, Sąd Okręgowy uznał, iż de facto była to zaliczka (stanowiąca część wynagrodzenia) na poczet zapłaty za cały obiekt.

W konsekwencji nie ma w sprawie zastosowania przepisu art. 394 § 1 kc.

Z uwagi jednak na okoliczność, iż powód skutecznie odstąpił od umowy z dnia 22 sierpnia 2012 r., na podstawie art. 494 kc Sąd uwzględnił powództwo częściowo, a mianowicie co do zapłaty kwoty 100.000 zł, tj. zwrotu wpłaconej przez powoda kwoty na poczet realizacji umowy z dnia 22 sierpnia 2012 r.

W pozostałej części powództwo oddalił jako bezzasadne.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 100 kc w związku z art. 108 § 1 kc, tj. z uwagi na wynik procesu stosunkowo je rozdzielił, pozostawiając referendarzowi sądowemu szczegółowe ich wyliczenie.

Apelację od powyższego orzeczenia złożył powód zaskarżając wyrok w pkt. 2 oraz 3 zarzucił naruszenie prawa materialnego, mające wpływ na treść rozstrzygnięcia, tj. art. 65 kc poprzez dokonanie błędnej wykładni, sprzecznej z wprost wyrażonym postanowieniem i wolą stron umowy zawartej pomiędzy stronami umowy nr (...) r. z dnia 22 sierpnia 2013 r. – tj. pkt 12 przedmiotowej umowy i uznanie, że I wpłata w wysokości 100.000,00 zł dokonana przez powoda przy podpisaniu umowy nie stanowi zadatku, lecz „de facto była to zaliczka (stanowiąca część wynagrodzenia) podczas gdy treść umowy wprost stwierdza, że „jest to zadatek” (treść pkt. 12 przedmiotowej umowy) i zgodną wolą stron było nadanie takiego a nie innego charakteru dokonanej przez powoda wpłacie; i w konsekwencji naruszenie przez sąd także art. 353 kc poprzez dokonanie niedopuszczalnej interpretacji postanowienia umownego sprzecznej z jej treścią, a także sprzecznej ze zgodną wolą stron w chwili jej zawierania.

W oparciu o powyższe wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku i zasądzenie na rzecz powoda W. M. od pozwanego J. M. kwoty 200.000 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty, a także obciążenie pozwanego kosztami postępowania, w tym kosztami zastępstwa procesowego wg norm przepisanych.

Sąd Apelacyjny zważył co następuje:

Apelacja jest uzasadniona.

Sąd Apelacyjny w pełni podziela ustalenia faktyczne dokonane przez Sąd I instancji i przyjmuje je za własne bez potrzeby ich ponownego przytaczania.

Za zasadny natomiast należy uznać zarzut naruszenia art. 65 kc oraz 353 kc przez dokonanie niedopuszczalnej interpretacji postanowień umowy sprzecznej w wolą stron w chwili zawierania.

W ocenie Sądu Apelacyjnego Sąd I instancji nieprawidłowo wbrew woli i twierdzeniom powoda ustalił, że kwota 100.000 zł wpłacona przez W. M. na rzecz J. M. na poczet zawartej umowy stanowiła zaliczkę. Twierdzenie swoje wywiódł z faktu, iż wpłacona kwota stanowiła 40% wysokości umówionego wynagrodzenia za cały obiekt, a nadto stanowiła pierwszą transzę, nadto z umowy nie wynika wprost jakie znaczenie strony nadały wpłaconemu zadatkowi.

W ocenie Sądu II instancji nie można zgodzić się z taką interpretacją Sądu Okręgowego. Według poglądów doktryny strony mogą w zasadzie dowolnie określać wysokość zadatku, w praktyce pomyślany jest jako zaliczka na poczet ceny, stanowiące jej niewielki ułamek. Wyklucza się możliwość ustanowienia zadatku w pełnej wysokości świadczenia, ale dopuszcza się określenia zadatku do wartości przekraczającej połowę wartości świadczenia. W niniejszej sprawie kwota 100.000 zł nie przekracza 40% umówionego świadczenia, mieści się tym samym w doktrynie ustalonych granicach akceptowanych w orzecznictwie sądów.

W niniejszej sprawie mamy do czynienia z sytuacją, w której strony wprost stwierdziły, że kwota 100.000 stanowi zadatek. Podkreślić należy, że takie sformułowanie zostało zapisane na wyraźne żądanie powoda, a pozwany na to wyraził zgodę. Pozwany jako profesjonalista prowadzący działalność gospodarczą nie tylko powinien, ale wręcz musiał zdawać sobie sprawę z różnicy pomiędzy konsekwencjami prawnymi zapisu w umowie „zaliczka” oraz „zadatek”.

W ocenie Sądu Apelacyjnego nie ma znaczenia okoliczność jakie znaczenie w treści umowy strony nadały wyrażeniu zadatek. Jest to wyrażenie ustawowe, które zostało zdefiniowane w art. 394 § 1 kc, a przyjęcie interpretacji odmiennej

powinien wynikać bądź z odmiennego zastrzeżenia umownego bądź zwyczaju. Pozwany nie przedstawił okoliczności, które pozwoliłyby na odmienną niż ustawowa interpretacja użytego w umowie słowa „zadatek”.

Dodać należy, że pozwany w toku procesu nie kwestionował, że kwota 100.000 zł stanowiła zadatek, a jedynie twierdził, że to on odstąpił od umowy z uwagi na to, że to powód nie dochował warunków umowy i nie wpłacił drugiej transzy wynagrodzenia mimo zakończenia pierwszego etapu robót.

Mając powyższe na uwadze Sąd Apelacyjny uznał apelację powoda za uzasadnioną i na mocy art. 386 § 1 kc zmienił zaskarżony wyrok uwzględniając żądanie powoda w całości.

O kosztach orzeczono na mocy art. 98 kpc.