

Niniejszy dokument nie stanowi doręczenia w trybie art. 15 zzs⁹ ust. 2 ustawy COVID-19 (Dz.U.2021, poz. 1842)

Sygn. akt I ACa 86/20

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 15 lipca 2021 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Józef Wąsik (spr.)
Sędziowie:	SSA Jerzy Bess SSA Marek Boniecki
Protokolant:	st. sekretarz sądowy Krzysztof Malinowski

po rozpoznaniu w dniu 15 lipca 2021 r. w Krakowie na rozprawie

sprawy z powództwa K. P.

przeciwko M. J. (1)

o pozbawienie tytułu wykonawczego wykonalności

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Okręgowego w Krakowie

z dnia 4 października 2019 r. sygn. akt I C 1814/18

1. zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że nadaje mu treść:

„I. pozbawia w całości wykonalności tytuł wykonawczy w postaci aktu notarialnego z dnia 7 lipca 2017 r. sporządzonego w P. przez notariusza M. J. (2) rep. (...), któremu to aktowi Sąd Rejonowy dla K. w K. w dniu 5 września 2018 r. nadał klauzulę wykonalności na rzecz M. J. (1) przeciwko K. P.;

II. zasądza od pozwanego na rzecz powódki kwotę 14.917 zł (czternaście tysięcy dziewięćset siedemnaście złotych) tytułem kosztów procesu.”

2. zasądza od pozwanego na rzecz powódki kwotę 8.550 zł (osiem tysięcy pięćset pięćdziesiąt złotych) tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.

SSA Marek Boniecki SSA Józef Wąsik SSA Jerzy Bess

Sygn. akt I ACa 86/20

UZASADNIENIE

wyroku z dnia 15 lipca 2021 roku

Pozwem z dnia 8 października 2018 r. powódka K. P. wniosła o pozbawienie w całości wykonalności tytułu wykonawczego w postaci aktu notarialnego z dnia 7 lipca 2018 r. sporządzonego przez notariusza w P. M. J. (2), rep. (...), któremu Sąd Rejonowy dla K. w K. dnia 5 września 2018 r., (...) nadał klauzulę wykonalności w zakresie obowiązku określonego w § 3 ust. 2 aktu do kwoty 190.00 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 22 lipca 2017 r. do dnia zapłaty. Wniosła również o zasądzenie kosztów postępowania.

W uzasadnieniu wskazała, że pozwany jest deweloperem i dnia 7 lipca 2017 r. zawarła z nim umowę sprzedaży nieruchomości oznaczonej jako działka o nr ewidencyjnym (...) Pozwany jednak nie dokończył prac wskazanych w akcie notarialnym i nie uzyskał pozwolenia na użytkowanie. Strony ustaliły, że po uzyskaniu pozwolenia na użytkowanie powódka zapłaci pozwanemu 190.000 zł. Pomimo powyższego pozwany wniósł o nadanie klauzuli wykonalności. Powódka kwestionuje istnienie obowiązku stwierdzonego tytułem egzekucyjnym oraz podnosiła, że roszczenie nie jest wymagalne.

Pozwany wniósł o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów postępowania (k. 148-151). Podniósł, że zawarta umowa nie była umową deweloperską, a strony nie uzależniły zapłaty reszty ceny od uzyskania pozwolenia na użytkowanie.

Wyrokiem z dnia 4 października 2019 r. Sąd Okręgowy w Krakowie oddalił powództwo (punkt I) i zasądził od powódki na rzecz pozwanego kwotę 5.417 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania (punkt II).

Sąd pierwszej instancji ustalił, że bezsporne pomiędzy stronami pozostawało, że pozwany prowadzi działalność gospodarczą w zakresie robót budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych.

W dniu 6 października 2016 r. w K. strony zawarły umowę, nazwaną przedwstępną umową sprzedaży nieruchomości. Wskazały, że przedmiotem umowy sprzedaży jest budynek mieszkalny w stanie deweloperskim zamkniętym, wraz z działką o powierzchni 12,6 ara wyodrębnionej z działki nr (...) położonej w miejscowości P.. Stan deweloperski zgodnie z umową obejmował: tynki, wylewki, instalację grzewczą i sanitarną, piec na eko-groszek, grzejniki, stolarkę okienną, drzwi wewnętrzne, bramę garażową, balustrady na balkonach a także ogrodzenie działki.

W § 2 umowy strony zobowiązały się do zawarcia w formie aktu notarialnego właściwej umowy sprzedaży za cenę 390.000 zł.

Powódka jako kupujący zobowiązała się do przelania pozwanemu jako sprzedającemu kwoty 50.000 zł tytułem zaliczki do dnia 12 października 2016 r. Pozostała część należności, tj. 340.000 zł miała zostać przelana w dniu podpisania przyrzeczonej umowy sprzedaży nieruchomości (§ 3).

Jako termin „przekazania nieruchomości pod własność kupującego oraz zakończenia wszystkich prac związanych z czynnościami zawartymi w umowie” wskazano 30 czerwca 2017 r.

Na mocy aktu notarialnego z dnia 7 lipca 2017 r., Repertorium (...) sporządzonego w Kancelarii Notarialnej w P., przed notariuszem M. J. (2), pozwany w ramach prowadzonej działalności gospodarczej sprzedał powódce nieruchomość oznaczoną jako działka o numerze ewidencyjnym (...), objętą księgą wieczystą nr (...), o powierzchni 0,1242 ha za cenę w kwocie 390.000 zł (akt notarialny k. 37-47).

W § 1 ust. 4 lit. e aktu wskazano, że działka nr (...), z której powstała przedmiotowa działka nr (...), przeznaczona była pod tereny rolne.

Powódka w umowie oświadczyła, że na zakup w/w nieruchomości stanowiącej działkę nr (...) został jej udzielony przez Bank (...) S.A. we W. kredyt w kwocie 190.000 zł na podstawie umowy kredytu nr (...).

Strony oświadczyły, że część ceny w kwocie 50.000 zł została już zapłacona sprzedającemu, co pozwany potwierdził, kwitując odbiór tej kwoty.

Część ceny w kwocie w kwocie 150.000 zł miała zostać zapłacona przelewem na rachunek bankowy sprzedającego, w terminie najdalej do 21 lipca 2017 roku (co nastąpiło), natomiast reszta ceny w kwocie 190.000 zł miała zostać zapłacona bezpośrednio przez kredytujący bank ze środków kredytu przelewem na rachunek bankowy sprzedającego w terminie najdalej do 21 lipca 2017 r.

W akcie notarialnym powódka złożyła oświadczenie, że co do wykonania obowiązku zapłaty reszty ceny w kwocie 340.000 zł poddaje się egzekucji wprost z tego aktu na rzecz M. J. (1) stosownie do treści art. 777 § 1 pkt 4 k.p.c. (§ 3 ust. 2 aktu).

Powódka nie zapłaciła kwoty 190.000 zł. Kredyt nie został uruchomiony.

Zgodnie z umową o kredyt mieszkaniowy z dnia 5 lipca 2017 r. warunkiem uruchomienia kredytu było m.in. przedłożenie przez powódkę bankowi prawomocnej decyzji pozwolenia na użytkowanie z klauzulą ostateczności (k. 61-73).

Postanowieniem z dnia 5 września 2018 r. Sąd Rejonowy dla K.w K., Wydział I Cywilny, sygn. akt (...) nadał klauzulę wykonalności aktowi notarialnemu z dnia 7 lipca 2017 r. w zakresie obowiązku zapłaty określonego w § 3 ust. 2 aktu notarialnego, co do kwoty 190.000 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 22 lipca 2017 r. do dnia zapłaty.

Roboty budowlane wykonane na działce nr (...), polegające na budowie budynku mieszkalnego jednorodzinnego zostały zrealizowane przez pozwanego w oparciu o zgłoszenie w Starostwie Powiatowym w P., od którego organ nie wniósł sprzeciwu.

Pozwany dwukrotnie składał do (...) Inspektora Nadzoru Budowlanego w P. zawiadomienie o zakończeniu ww. robót i dwukrotnie otrzymał decyzję o sprzeciwie w sprawie przyjęcia budynku na działce nr (...) do użytkowania; ostatnia z nich (nr (...) z dnia 26 lutego 2018 r.) została utrzymana w mocy decyzją organu wyższej instancji z dnia 7 maja 2018 r., a Wojewódzki Sąd Administracyjny w K. oddalił skargę pozwanego w dniu 12 października 2018r.

Decyzją nr (...) z dnia 11 marca 2019 r. (...) Inspektor Nadzoru Budowlanego w P. nakazał pozwanemu rozbiórkę spornego budynku mieszkalnego jednorodzinnego. W uzasadnieniu m.in. wskazano, że działka nr ewid. (...) objęta jest zakresem obowiązywania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sołectw Gminy (...), znajduje się na terenach rolnych – symbol R1, dla których jako przeznaczenie dopuszczalne przewiduje się zabudowę zagrodową, w tym mieszkaniową związaną z hodowlą, produkcją rolną i przetwórstwem rolno – spożywczym. W uzasadnieniu decyzji stwierdzono, że budowa zespołu budynków mieszkalnych jednorodzinnych nie stanowi zabudowy zagrodowej w myśl obowiązujących przepisów i jest niezgodna z zapisami obowiązującego miejscowego PZP sołectw Gminy (...). Nie ma możliwości doprowadzenia inwestycji do stanu zgodnego z przepisami ze względu na niezgodność z obowiązującym MPZP (decyzja k. 183-186).

Od decyzji złożono odwołania, których na dzień rozstrzygnięcia jeszcze nie rozpatrzono.

Ponadto Sąd Okręgowy ustalił stan faktyczny szczegółowo zaprezentowany w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku, z którego to uzasadnienia wynika, że powódka znalazła ofertę pozwanego w sprawie budowy 10 domów jednorodzinnych w P. we wrześniu 2016 r. Pozwany pokazał powódce i jej rodzicom pierwszy realizowany przez niego dom (jeden z sąsiednich – położony na innej działce, ale wydzielonej z tej samej działki nr (...)). Oferta spodobała się powódce. Powódka uznawała, że pozwany jest przedsiębiorcą zajmującym się działalnością deweloperską i czuła do niego zaufanie. W jego imieniu działała pełnomocniczka, obecna żona pozwanego, która zasugerowała kredyt bankowy i pomagała powódce w kwestiach formalnych, w tym związanych z kredytem.

W dacie zawierania umowy przedwstępnej dom jednorodzinny przeznaczony dla powódki jeszcze nie istniał: był wzniesiony pierwszy dom i częściowo drugi (dom powódki jest trzeci z kolei). Zaraz po zawarciu umowy przedwstępnej powódka przekazała pozwanemu 50.000 zł.

W dacie podpisania aktu notarialnego budynek mieszkalny nie był całkowicie ukończony, ale nie pozostało wiele prac do wykonania. Roboty wykończeniowe miały być wykonane po zapłaceniu ceny. Powódka wiedziała, że nie ma jeszcze pozwolenia na użytkowanie, ale pozwany twierdził, że to kwestia niedługiego czasu.

Kredyt bankowy nie został uruchomiony, gdyż nie zostało udzielone pozwolenie na użytkowanie budynku. Umowa kredytowa była ważna 3 miesiące i wygasła, a powódka jej nie odnowiła.

Przy zawieraniu umowy notarialnej z dnia 7 lipca 2017 r. strony omawiały warunki płatności; była wówczas mowa o pokryciu części należności z kredytu bankowego, w związku z czym notariusz zawarł w akcie notarialnym informację, że udzielono kupującej kredytu bankowego (k. 40). Przedmiotem umowy była wydzielona działka z budynkiem; pozwany sprzedał w ten sam sposób 3 lub 4 inne działki, w tej samej kancelarii notarialnej. Przy zawieraniu umowy z powódką nie badano kwestii pozwolenia na użytkowanie, a notariusz nie drążył tej kwestii, gdyż nie warunkowało to sprzedaży. Przy umowie zostało przedłożone zaświadczenie dotyczące przeznaczenia gruntu, co znalazło wyraz z w zapisach umowy (§ 1 ust. 4 lit. e aktu, k. 39).

Nieruchomość została powódce wydana. Pozwany nie wykonał wszystkich prac wykończeniowych. W okresie po wrześniu 2017 r. powódka oraz jej ojciec wykonali prace wykończeniowe, które zakończyły się na początku 2018 r.

Obecnie budynek jest umeblowany. Powódka oraz jej rodzice przyjeżdżają tam i użytkują dom.

W ustalonym przez siebie stanie faktycznym, po dokonaniu analizy zebranego w sprawie materiału dowodowego, Sąd Okręgowy uznał powództwo za niezasadne.

Powódka domagała się pozbawienia w całości wykonalności tytułu wykonawczego w postaci aktu notarialnego z dnia 7 lipca 2017 r., Repertorium (...), opatrzonego klauzulą wykonalności z dnia 5 września 2018 r. Powódka zarzuciła nieważność notarialnej umowy sprzedaży nieruchomości, w której poddała się egzekucji zapłaty kwoty 190.000 zł, na podstawie art. 58 k.c. Strony zawarły dwie umowy. Pierwszą z nich, z dnia 6 października 2016 r., Sąd zakwalifikował jako umowę przedwstępną, której przedmiotem była sprzedaż przyszłego domu jednorodzinnego na działce nr (...) (po wydzieleniu z niej 12,6 a) dla powódki. Umowa miała formę pisemną zwykłą. Strony w tej umowie nie przewidziały żadnego harmonogramu procesu inwestycyjnego ani też powódka nie uiszczała żadnych innych kwot na poczet budowy, poza zaliczką w kwocie 50.000 zł, która miała być następnie zaliczona na poczet ceny sprzedaży, płatnej po zawarciu umowy przyrzeczonej. Strony w umowie tej zobowiązały się do zawarcia umowy przyrzeczonej, wskazując jej maksymalny termin (§ 6) i cenę sprzedaży (§ 2). Skutki tej umowy tej umowy odpowiadały art. 390 § 1 k.c. - była to umowa z tzw. skutkiem słabszym, a zatem nie można było na jej podstawie dochodzić zawarcia umowy przyrzeczonej.

W dniu 7 lipca 2017 r. strony zawarły umowę sprzedaży, w formie aktu notarialnego.

Powódka podniosła zarzut nieważności czynności prawnej objętej ww. aktem notarialnym, jako sprzecznej z obowiązującymi przepisami i zmierzającej do obejścia ustawy z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (zwanej dalej „ustawą deweloperską”). Zarzut ten Sąd pierwszej instancji uznał za niezasadny.

W okolicznościach niniejszej sprawy nie można przyjąć, że doszło do omińnięcia przepisów ustawy deweloperskiej poprzez zawarcie umowy z 7 lipca 2017r. – zarówno treść tej umowy, jak i zamiar stron wynikający z ich zeznań jednoznacznie wskazywały na elementy istotne umowy sprzedaży. Powódka przystąpiła do tej umowy w tym celu, aby nabyć własność nieruchomości, znając przy tym wszystkie okoliczności, w jakich to następuje.

Umowa z 7 lipca 2017 r. nie może być także uznana za sprzeczną z zasadami współzycia społecznego (powódka podkreślała, że działała w pełnym zaufaniu do pozwanego, który wykorzystał jej niewiedzę).

Okoliczności uzasadniające nieważność muszą istnieć w dacie zawarcia umowy. Nie można zatem dokonywać oceny zgodności umowy z art. 58 k.c. w świetle zdarzeń późniejszych – w tym decyzji administracyjnej nakazującej rozbiorę budynku, którą wydano 11 marca 2019 r.

W przedmiotowej sprawie powódka miała obiektywne możliwości oceny ryzyka, jakie podejmuje nabywając nieruchomości, która była formalnie zakwalifikowana jako rolna, zabudowaną budynkiem bez pozwolenia na użytkowanie. Powódka nie była przy tym związana umową przedwstępną o tzw. silniejszym skutku (art. 390 § 2 k.c.) i nie podlegała żadnej szczególnej presji. W dacie zawierania umowy żadna ze stron nie wiedziała jeszcze, że budynek definitywnie nie otrzyma pozwolenia na użytkowanie – nie można w świetle zgromadzonego materiału dowodowego uznać, że pozwany miał wówczas taką wiedzę. Należy wskazać przy tym, że strony działały w pewnym zaufaniu do organu administracji publicznej, który wydał tzw. milczącą zgodę na rozpoczęcie budowy – przypuszczalnie liczyły zatem na podobnie korzystne stanowisko w kwestii pozwolenia na użytkowanie.

W świetle powyższych rozważań nie ma podstaw prawnych do podważenia zobowiązania powódki wynikającego z aktu notarialnego z dnia 7 lipca 2017 r., a co za tym idzie, do pozbawienia tytułu wykonawczego wykonalności.

O kosztach procesu Sąd Okręgowy orzekł w oparciu o art. 98 § 1 i 3 k.p.c., uwzględniając zasadę odpowiedzialności stron za wynik procesu. Na kwotę zasądzonych od powódki na rzecz pozwanego kosztów postępowania w łącznej wysokości 5.417 zł złożyły się: kwota 5.400 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego (§ 2 pkt 6 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie - Dz.U z 2015 r., poz. 1800) oraz kwota 17 zł tytułem opłaty skarbowej za udzielone pełnomocnictwo.

Powódka wniosła apelację i zaskarżyła wydany wyrok w całości. Orzeczeniu zarzuciła:

1) naruszenie przepisów prawa materialnego, a to: a) art. 58 § 1 k.c., poprzez jego niezastosowanie i nie stwierdzenie nieważności czynności prawnej objętej aktem notarialnym z dnia 7 lipca 2018 r. sporządzonym przez notariusza w P. M. J. (2), rep.(...) („Akt Notarialny”), której przedmiotem była nieruchomość, numer księgi wieczystej (...), zabudowana budynkiem mieszkalnym w stanie nie dokończonym bez pozwolenia na użytkowanie budynku, w sytuacji gdy czynność prawna ta jest sprzeczna z bezwzględnie obowiązującymi przepisami prawa, zarówno kodeksu cywilnego, jak i ustaw szczegółowych, jak również ma na celu obejście ustawy z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (tekst jednolity: Dz. U. z 2017 r., poz. 1468, zwana dalej „Ustawą Deweloperską”); b) art. 1, art. 3 pkt 1), art. 3 pkt 4), art. 3 pkt 5), art. 3 pkt 6), art. 27 ust. 1 Ustawy Deweloperskiej poprzez ich niezastosowanie i stwierdzenie, iż w przedmiotowej sprawie strony mogły zawrzeć umowę sprzedaży nieruchomości, i nie było prawnego obowiązku zawarcia umowy deweloperskiej; c) art. 65 § 1 i § 2 k.c. poprzez niewłaściwe zastosowanie i uznanie, iż skoro w akcie notarialnym nie jest wprost i literalnie zawarty warunek zapłaty kwoty 190.000 zł w postaci ostatecznej decyzji pozwolenia na użytkowanie domu jednorodzinnego będącego przedmiotem czynności, to oczywistym zdaniem Sądu pierwszej instancji jest, że strony takiego uzgodnienia nie uczyniły; 2) naruszenie przepisów postępowania, które mogło mieć wpływ na wynik sprawy, a to art. 233 § 1 k.p.c. poprzez dowolną ocenę materiału dowodowego zgromadzonego w niniejszej sprawie skutkującą stwierdzeniem, iż brak było umowy stron w zakresie wymagalności kwoty 190.000 zł po uzyskaniu pozwolenia na użytkowanie domu jednorodzinnego, jak również, iż przy umowie sprzedaży z dnia 7 lipca 2017 r. zostało przedłożone przez pozwanego zaświadczenie dotyczące przeznaczenia gruntu, co znalazło wyraz w § 1 ust. 4 lit. e aktu notarialnego.

W konsekwencji pozwana wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku i uwzględnienie powództwa powódki w całości oraz o zasądzenie od pozwanego na rzecz powódki kosztów postępowania przed Sądem pierwszej instancji oraz kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa prawnego za obie instancje według norm przepisanych.

Pozwany wniosł o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów postępowania.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje.

Apelacja zasługiwała na uwzględnienie, pomimo że nie wszystkie podniesione zarzuty okazały się zasadne. Sąd Okręgowy poczynił prawidłowe ustalenia faktyczne, które Sąd Apelacyjny przyjął za własne, z tym, że jej uzup. W umowie z dnia 7 lipca 2027 r. powódka oświadczyła, że na zakup nieruchomości stanowiącej działkę nr (...) został jej udzielony kredyt na podstawie umowy zawartej dnia 5 lipca 2017 r. W § 3 ust. 1 umowy tej strony uzgodniły następujący sposób zapłaty ceny:

a część ceny w kwocie 50.000 zł została zapłacona przed spisaniem aktu notarialnego,

a część ceny w kwocie 150.000 zł miała zostać zapłacona przelewem na wskazany rachunek bankowy (przez powódkę),

b reszta ceny w kwocie 190.000 zł miała zostać zapłacona bezpośrednio przez kredytujący bank ze środków z opisanego kredytu przelewem na rachunek bankowy, którego posiadaczem jest pozwany w terminie najdalej do dnia 21 lipca 2021 r., jednak pod warunkiem dostarczenia bankowi prawomocnej decyzji pozwolenia na użytkowanie z klauzula ostateczności, co wynika z art. 3.07 umowy o kredyt mieszkaniowy (k.64), z 5 lipca 2017r , która była znana stronom w chwili zawierania umowy sprzedaży.

Powyższa okoliczność zawarta w podpunkcie c stanowi nowe ustalenie Sądu Apelacyjnego, która znajduje uzasadnienie w dowodach zebranych przez Sąd Okręgowy jak i dokumentach dołączonych w toku postępowania apelacyjnego:

- umowa o kredyt mieszkaniowy- k.61-81,

-oświadczenie pozwanego z 19.09.2017r- k.84,

- zeznania świadka M. J. (2) (notariusza) – e-protokół rozprawy z 8.02.2019 00:42:00 oraz św. A. P. e-protokół z 8.02.2019r- 00:52:20 (k.158).

Sąd Apelacyjny stwierdził, że zawarta przez strony dnia 7 lipca 2017 r. umowa nie była umową deweloperską.

Umowa deweloperska została uregulowana w ustawie z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (t. jedn. Dz. U. z 2019 r., poz. 1805, dalej – ustawa deweloperska).

Umową deweloperską jest umowa, na podstawie której deweloper zobowiązuje się do ustanowienia lub przeniesienia na nabywcę po zakończeniu przedsięwzięcia deweloperskiego prawa, o którym mowa w art. 1, a nabywca zobowiązuje się do spełnienia świadczenia pieniężnego na rzecz dewelopera na poczet ceny nabycia tego prawa. Z kolei przedsięwzięciem deweloperskim jest proces, w wyniku realizacji którego na rzecz nabywcy ustanowione lub przeniesione zostaje prawo, o którym mowa w art. 1, obejmujący budowę w rozumieniu ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (Dz. U. z 2019 r. poz. 1186, 1309 i 1524) oraz czynności faktyczne i prawne niezbędne do rozpoczęcia budowy oraz oddania obiektu budowlanego do użytkowania, a w szczególności nabycie praw do nieruchomości, na której realizowana ma być budowa, przygotowanie projektu budowlanego lub nabycie praw do projektu budowlanego, nabycie materiałów budowlanych i uzyskanie wymaganych zezwoleń administracyjnych określonych odrębnymi przepisami; częścią przedsięwzięcia deweloperskiego może być zadanie inwestycyjne dotyczące jednego lub większej liczby budynków, jeżeli budynki te, zgodnie z harmonogramem przedsięwzięcia deweloperskiego, mają zostać oddane do użytku w tym samym czasie i tworzą całość architektoniczno-budowlaną (art. 3 pkt 5 i 6 ustawy deweloperskiej).

Szczegółowe wyliczenie elementów jakie powinna zawierać umowa deweloperska zostało zawarte w art. 22 ust. 1 ustawy deweloperskiej. Zawarta przez strony dnia 7 lipca 2017 r. nie zawierała w szczególności zobowiązania dewelopera do wybudowania budynku, wyodrębnienia lokalu mieszkalnego i przeniesienia prawa własności tego lokalu oraz praw niezbędnych do korzystania z lokalu na nabywcę, albo przeniesienia na nabywcę własności nieruchomości wraz z domem jednorodzinnym lub użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego stanowiącego odrębną nieruchomość lub przeniesienia ułamkowej części własności

nieruchomości wraz z prawem do wyłącznego korzystania z części nieruchomości służącej zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych.

Podkreślić należało, że umowa deweloperska jest odpłatną umową o przeniesienie własności rzeczy przyszłej (nieruchomości) o skutku wyłącznie zobowiązującym. Zawiera w sobie elementy trzech umów: sprzedaży (rzeczy przyszłej), o dzieło oraz o roboty budowlane. Jej zawarcie jest możliwe do czasu zakończenia przedsięwzięcia deweloperskiego. Wykonanie umowy deweloperskiej następuje w wyniku zawarcia umowy w formie aktu notarialnego o skutku rozporządzającym.

W niniejszej sprawie w chwili zawarcia umowy budynek już istniał. Pozwany wykonywał w nim prace wykończeniowe polegające na montażu grzejników, uzupełnieniu tynków wewnętrznych, wykonaniu przyłącza wody i energii elektrycznej, montażu ogrodzenia, balustrad balkonowych, niwelacji terenu wokół budynku, odpowietrzeniu kanalizacji i wykonaniu podbitki dachowej, montażu kotła centralnego ogrzewania i zbiornika wody użytkowej, wykonaniu tynków zewnętrznych wraz z ociepleniem budynku i parapetami zewnętrznymi. Umowa z dnia 7 lipca 2017 r. przeniosła własność nieruchomości na powódkę.

Nie można zatem było oceniać ważności zawartej umowy w kontekście obejścia przepisów ustawy deweloperskiej, gdyż zawarta umowa nie była umową deweloperską w rozumieniu wyżej wskazanej umowy, a umową sprzedaży. Sąd Apelacyjny nie uznał, że sprzedaż nieruchomości zabudowanej budynkiem bez pozwolenia na użytkowanie jest sprzeczne z prawem, w szczególności przepisami k.c. Obowiązwanie ustawy deweloperskiej nie wyłącza możliwości zawarcia przez konsumenta z przedsiębiorcą umowy sprzedaży nieruchomości. Co więcej w sprawie nie wystąpiły okoliczności, które umożliwiłyby stronom zawarcie takiej umowy, gdyż jak już wskazano dnia 7 lipca 2017 r. budynek już istniał.

Zarzuty naruszenia art. 65 § 2 k.c. oraz błędnego ustalenia wymagalności roszczenia o zapłatę kwoty 190.000 zł przez powódkę okazały się zasadne i skutkowały uwzględnieniem wniesionej apelacji.

Postanowienia umowy sprzedaży, w tym również zawartej w formie aktu notarialnego podlegają interpretacji zgodnie z art. 65 § 2 k.c. w myśl, którego w umowach należy raczej badać, jaki był zgodny zamiar stron i cel umowy, aniżeli opierać się na jej dosłownym brzmieniu.

Wykładnia umowy nie może ograniczać się do analizy dosłownego brzmienia umowy, lecz winna obejmować wszystkie okoliczności umożliwiające ocenę, jaka była rzeczywista wola umawiających się kontrahentów i powinna przebiegać według reguł wykładni kombinowanej. Interpretując umowę Sąd, powinien brać pod uwagę nie tylko postanowienie spornego fragmentu umowy, lecz również uwzględniać inne związane z nim postanowienia umowy, a także kontekst faktyczny, w którym treść umowy uzgodniono i z uwzględnieniem którego ją zawierano. Zgodny zamiar stron wyraża się w uzgodnieniu istotnych okoliczności i określić go można jako intencję stron, co do skutków prawnych, jakie mają nastąpić w związku z zawarciem umowy. Nie bez znaczenia pozostaje znany obu stronom cel zawarcia danej umowy. Możliwa jest sytuacja, w której właściwy sens czynności prawnej będzie odbiegał od jej "jasnego" znaczenia ustalonego w świetle reguł językowych. W konsekwencji nie można poprzestać na wykładni językowej treści oświadczeń woli ujętych w umowie nawet, jeżeli jej wynik jest jednoznaczny. To rozłożenie akcentów oznacza, że argumenty językowe (gramatyczne) mają znaczenie drugorzędne i ustępują argumentom odnoszącym się do woli stron, ich zamiaru i celu. Dokonując wykładni umowy, należy także zakładać racjonalność działania jej stron.

Stwierdzić należało, że celem i zamiarem stron zawierających umowę było, po stronie powódki uzyskanie domu, w którym będzie mogła zamieszkiwać w sposób legalny i pewny. Po stronie pozwanego natomiast uzyskanie ustalonej ceny sprzedaży. Strony wiedziały, że powódka zawarła umowę kredytu. Pełnomocniczka pozwanego (obecnie jego żona) pomagała powódcie w załatwieniu formalności w banku oraz z wybranym bankiem pozostawała w kontakcie. Pozwany miał świadomość w jaki sposób powódka uzyska środki na sfinansowanie kupna. Wiedział, że pomimo zawarcia umowy kredytu to bank bezpośrednio jemu przeleje pieniądze, których powódka w chwili sporządzania aktu

notarialnego nie miała i których w rzeczywistości nie będzie posiadać w sensie fizycznym. Wynikało to bezpośrednio z treści aktu notarialnego.

Termin ustanowiony w § 3 ust. 1 pkt c umowy (k. 42) był zatem przekazania pieniędzy przez bank, ale powódka nie miała wpływu na jego zachowanie, w tym znaczeniu, że nie mogła podjąć decyzji kiedy bank przeleje pieniądze na konto pozwanego. Przekazanie pieniędzy zależało od uzyskania przez pozwanego jako inwestora decyzji o pozwoleniu na użytkowanie, do czego zobowiązał się pozwany. Przeszkodą okazały się tyle niedokończone prace, tylko posadowienie budynku na nieruchomościach rolnych, sprzecznie z planem zagospodarowania przestrzennego Gminy (...).

Roszczenie to obecnie nie jest jeszcze wymagalne. Przedmiotowa decyzja do tej pory nie została wydana. Dopiero jej wydanie spowoduje wymagalność zapłaty reszty ceny, chyba, że powódka nie poczyni - mino takich możliwości – stosownych starań.

Pozwany miał wiedzę o postawionych wymaganiach jakie należało wypełnić przed przekazaniem środków pieniężnych. Nie można również zakładać, że jako przedsiębiorca nie miał świadomości o podstawowych warunkach na jakich banki udzielają kredytów mających służyć sfinansowaniu zakupu nieruchomości przeznaczanych na cele mieszkaniowe. Jeżeli strony postanowiły, że kwota 190.000 zł zostanie zapłacona po udostępnieniu przez bank środków finansowych, co jest możliwe dopiero po uzyskaniu pozwolenia na użytkowanie (o czym obie strony wiedziały przy zawieraniu umowy z dnia 7 lipca 2017 r. i powyższe w pełni akceptowały) to tym samym obowiązek powódki zaktualizuje się dopiero po spełnieniu powyższego warunku. Przyjęcie odmiennej interpretacji zawartej umowy skutkowałoby powstaniem jej sprzeczności z oczywistym celem jakim było uzyskanie przez powódkę domu, w którym mogłaby zamieszkać.

Zgodnie z treścią art. 840 § 1 pkt 1 k.p.c., dłużnik może w drodze powództwa żądać pozbawienia tytułu wykonawczego wykonalności w całości lub części albo ograniczenia, jeżeli przeczy zdarzeniom, na których oparto wydanie klauzuli wykonalności, a w szczególności gdy kwestionuje istnienie obowiązku stwierdzonego tytułem egzekucyjnym niebędącym orzeczeniem sądu. Zwrot "zdarzenie" użyte w tym przepisie, rozumiane jest także jako niezrealizowanie się jeszcze stanu wymagalności roszczenia objętego tytułem wykonawczym, czyli ujęcie w tym tytule należności przedwczesnej i w związku z tym jeszcze niezaskarżalnej w chwili powstania tytułu (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 8 września 2016 r., II CSK 750/15).

Sąd Apelacyjny stwierdził, że zobowiązanie powódki nie jest jeszcze wymagalne. Klauzula wykonalności została nadana przedwcześnie i w konsekwencji doprowadziło to do uwzględnienia powództwa. Jeżeli zostanie spełniony warunek w postaci uzyskania pozwolenia na użytkowanie, czyli warunek od którego bank uzależnił przekazanie pieniędzy na konto pozwanego, pozwany będzie uprawniony do żądania zapłaty i uzyska możliwość prowadzenia postępowania egzekucyjnego przeciwko powódce. Obecnie takiego prawa nie ma/

W realiach niniejszej sprawy przyjęcie, że pozwany ma możliwość prowadzenia egzekucji przeciwko powódce w sytuacji, w której nie wykonał swoich obowiązków wynikających z umowy – nie dostarczył powódce domu zdatnego do legalnego w nim mieszkania byłoby sprzeczne z zasadami współżycia społecznego.

Mając powyższe na uwadze Sąd Apelacyjny, na podstawie powołanych przepisów oraz art. 386 § 1 k.p.c. orzekł jak w punkcie 1 wyroku i zmienił zaskarżone orzeczenie poprzez nadanie mu treści: „I. pozbawia w całości wykonalności tytuł wykonawczy w postaci aktu notarialnego z dnia 7 lipca 2017 r. sporządzonego w P. przez notariusza M. J. (2) rep. (...), któremu to aktowi Sąd Rejonowy dla K.w K. w dniu 5 września 2018 r. nadał klauzulę wykonalności na rzecz M. J. (1) przeciwko K. P.;

II. zasądza od pozwanego na rzecz powódki kwotę 14.917 zł (czternaście tysięcy dziewięćset siedemnaście złotych) tytułem kosztów procesu.”

O kosztach postępowania przed Sądem pierwszej instancji Sąd Apelacyjny orzekł na podstawie art. 98 § 1 k.p.c na zasądzoną kwotę złożyło się: 17 zł opłaty skarbowej od pełnomocnictwa, 9.500 zł opłaty od pozwu oraz 5.400 zł wynagrodzenia pełnomocnika.

W punkcie 2 Sąd orzekł o kosztach postępowania apelacyjnego i zasądził od pozwanego na rzecz powódki kwotę 8.550 zł, w tym kwotę 4.050 zł (art. 98 § 1 k.p.c. w zw. § 2 pkt 6 w zw. z § 10 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. o opłatach za czynności radców prawnych, t.jedn. Dz. U. z 2018 r., poz. 265).

SSA Marek Boniecki SSA Józef Wąsik SSA Jerzy Bess