

Sygn. akt I Ca 489/13

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 13 lutego 2014 r.

Sąd Okręgowy w Tarnowie – Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Wiesław Zachara
Sędziowie:	SSO Andrzej Bosak SSO Edward Panek (spr.)
Protokolant:	sekretarz sądowy Paweł Chrabąszcz

po rozpoznaniu w dniu 13 lutego 2014 r. w Tarnowie

na rozprawie

sprawy z powództwa M. S.

przeciwko S. M.

o zapłatę

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Rejonowego w Tarnowie

z dnia 25 lipca 2013 r., sygn. akt I C 840/12

1. **zmienia w całości zaskarżony wyrok, nadając mu brzmienie:**

„I. zasądza od pozwanego S. M. na rzecz powoda M. S. kwotę 25.000 zł (dwadzieścia pięć tysięcy złotych) z ustawowymi odsetkami od dnia 23 kwietnia 2012 r. do dnia zapłaty,

II. oddala powództwo w pozostałym zakresie,

III. zasądza od pozwanego na rzecz powoda kwotę 2.554 zł tytułem zwrotu kosztów procesu,

IV. nakazuje pobrać od pozwanego S. M. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Tarnowie kwotę 250,74 zł tytułem zwrotu wydatków”;

2. **oddala apelację w pozostałej części;**

3. **zasądza od pozwanego na rzecz powoda kwotę 2.026 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania odwoławczego.**

UZASADNIENIE

Powód M. S. w pozwie skierowanym przeciwko S. M. domagał się orzeczenia nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym, że :

- pozwany zapłaci na rzecz powoda kwotę 25.000 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 28 stycznia 2009 roku do dnia zapłaty tytułem zwrotu nienależnie pobranej ceny sprzedaży,
- pozwany zapłaci na rzecz powoda kwotę 5.674 zł wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi od dnia 29 lutego 2012 roku do dnia zapłaty tytułem odszkodowania wyrównującego doznaną szkodę ,
- pozwany zwróci powodowi koszty postępowania , w tym koszty zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Na uzasadnienie żądania pozwu powód podniósł, iż w dniu 28 stycznia 2009 roku zawarł z pozwanym - w formie aktu notarialnego - przedwstępną umowę sprzedaży, w której to pozwany zobowiązał się ustanowić odrębną własność lokalu, wydzielonego ze strychu nieużytkowego oraz zobowiązał się przenieść prawo własności tegoż lokalu wraz z udziałem w częściach wspólnych i w gruncie na rzecz powoda w terminie dwóch miesięcy od wydania zaświadczenia przez Urząd Miasta T. stwierdzającego samodzielność lokalu .

Powód podał , iż w dacie zawarcia umowy przedwstępnej przekazał pozwanemu całość uzgodnionej ceny sprzedaży lokalu , tj. kwotę 25.000 zł .

Po zawarciu tej umowy powód wielokrotnie telefonicznie kontaktował się z pozwanym prosząc o wyodrębnienie lokalu tak, by można było przeprowadzić remont pomieszczeń i uczynić je zdatnymi do zamieszkania. Ostatecznie po bezskutecznym oczekiwaniu , powód samodzielnie rozpoczął starania o uzyskanie takiego zaświadczenia . W wyniku tych starań doszło do wydania decyzji o warunkach zabudowy, a następnie powód kompletował dokumentację projektową.

Łączny koszt uzyskania i przygotowania dokumentacji budowlanej wyniósł 5.674 zł.

Dalej powód wskazał , iż po przygotowaniu wymaganej dokumentacji złożył do Urzędu Miasta T. wniosek o wydanie pozwolenia na zmianę sposobu użytkowania strychu , tak by możliwe było następnie wydanie zaświadczenia stwierdzającego, że lokal spełnia przesłankę samodzielności .

W toku tego postępowania okazało się , że syn pozwanego , będący właścicielem jednego z lokali w budynku nie wyraża zgody na zmianę sposobu użytkowania i wniosek powoda pozostawiono bez rozpoznania .

Te okoliczności – w ocenie powoda – świadczą o tym , że pozwany odmówił współpracy w zakresie wyodrębnienia lokalu i nie wywiązał się tym samym z obowiązków wynikających z umowy przedwstępnej . Na tej podstawie powód złożył więc skuteczne oświadczenie o odstąpieniu od umowy i tym samym w oparciu o przepis art. 494 k.c. może teraz żądać zwrotu uiszczonej ceny sprzedaży oraz naprawienia szkody wynikłej z niewykonania zobowiązania w kwocie 5.674 zł.

Na wypadek nieuwzględnienia tego stanowiska , powód wskazał , iż zasądzenia kwoty 25.000 zł może domagać się również w oparciu o przepisy o nienależnym świadczeniu. Wskutek niewykonania umowy przedwstępnej cel spełnienia świadczenia nie został bowiem osiągnięty .

Sąd Rejonowy w Tarnowie w dniu 28 maja 2012 roku wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym , którym uwzględnił żądania pozwu .

Pozwany S. M. w sprzeciwie od nakazu zapłaty wniósł o oddalenie powództwa na koszt powoda.

W uzasadnieniu sprzeciwu pozwany przyznał fakt zawarcia umowy przedwstępnej jak i fakt przekazania mu przez powoda na poczet ceny sprzedaży lokalu kwoty 25.000 zł.

Pozwany – odmiennie od uzasadnienia pozwu – wskazał, iż to powoda obciążały wszystkie obowiązki związane z uzyskaniem właściwych decyzji, przygotowaniem dokumentacji projektowej i wreszcie wykonaniem niezbędnych prac w celu uczynienia lokalu samodzielny. Pozwany – zgodnie z postanowieniami umowy przedwstępnej – miał jedynie złożyć oświadczenie o ustanowieniu odrębnej własności lokalu oraz oświadczenie o przeniesieniu prawa własności do tegoż lokalu na rzecz powoda.

W uznaniu pozwanego powód nie rozpoczął żadnych prac zmierzających do ustanowienia odrębnej własności lokalu, a zatem to on nie wywiązał się z umowy przedwstępnej.

Pozwany powołując się na przepis art. 389 § 2 k.c. podniósł również, że skoro w ciągu roku od dnia zawarcia umowy przedwstępnej nie został wyznaczony termin do zawarcia umowy przyrzeczonej, to wygasło nie tylko roszczenie o zawarcie umowy, ale wszystkie inne zobowiązania wynikające z tej umowy, w tym roszczenie o naprawienie szkody.

Wyrokiem z dnia 25 lipca 2013 roku Sąd Rejonowy w Tarnowie oddalił powództwo i rozstrzygnął – stosownie do takiego wyniku sprawy – o kosztach procesu.

Wydając tej treści orzeczenie Sąd I instancji poczynił następujące ustalenia faktyczne:

W 2008 roku powód zakupił od J. D. nieruchomości składającą się z lokalu mieszkalnego nr (...) położonego przy ul. (...) w T., do którego przynależał strych nieużytkowy. Część strychu przynależna do tego mieszkania stanowiła jedną całość z częścią strychu użytkowaną przez pozwanego. Zanim jeszcze jego mieszkanie zostało sprzedane J. D. planował przystosować strych na własne potrzeby, o czym rozmawiał z pozwanym.

Po nabyciu mieszkania od J. D. powód M. S. zlecił mu sporządzenie projektu budowlanego w zakresie adaptacji strychu na cele mieszkalne.

W styczniu 2009 roku do pozwanego i jego małżonki zgłosił się powód M. S. . Zaproponował zakupienie od S. M. ¼ części strychu, związanego z zajmowanym przez pozwanego lokalem mieszkalnym. Powołał się na to, iż zamierza zamieszkać w lokalu nr (...) (nabytym wcześniej od J. D.), a w pomieszczeniu na strychu chce otworzyć kancelarię. Powód podnosił, iż to on pokryje koszty związane z przystosowaniem strychu do wykorzystania na potrzeby kancelarii, projekt przebudowy wykona dla niego J. D., a on sam ma ekipę budowlaną, która może przystąpić do remontu jeszcze w 2009 roku. Pozwany wyraził zgodę na zawarcie umowy sprzedaży za cenę 25.000 zł, ale uznając, iż jest ona zaniżona w stosunku do obowiązujących cen rynkowych postawił warunek, że powód zobowiąże się do wymiany dachu w kamienicy nie tylko nad swoją częścią, ale również nad częścią zamieszkałą przez pozwanego. S. M. przez cały czas pozostawał w przekonaniu, iż powód wraz z rodziną zamieszka w kamienicy i adaptację strychu przeprowadzi na zaspokojenie własnych potrzeb.

Strony nie prowadziły rozmów na temat tego, by to pozwany S. M. podejmować miał jakieś czynności faktyczne lub prawne związane z remontem strychu, jego wyodrębnieniem pod względem faktycznym i jego przystosowaniem pod kancelarię. Pozwany ostatecznie zgodził się na podpisanie umowy przedwstępnej, ale nie zobowiązywał się do ponoszenia żadnych wydatków związanych z przeprowadzeniem remontu.

W dniu 28 stycznia 2009 roku strony postępowania zawarły w formie aktu notarialnego przedwstępną umowę sprzedaży, na mocy której S. M.

(jako właściciel nieruchomości stanowiącej lokal mieszkalny nr (...) znajdujący się na parterze budynku położonego w T. obręb(...)przy ul. (...), do którego przynależy piwnica oraz strych nieużytkowy o powierzchni 50 m⁽²⁾ i z którym to lokalem związany jest udział wynoszący 165/657 części w nieruchomości stanowiącej działkę nr (...) objętej księgą wieczystą nr (...)) zobowiązał się ustanowić odrębną własność lokalu, który powstanie ze strychu nieużytkowego o powierzchni 50 m⁽²⁾, przynależnego do lokalu nr (...) w budynku przy ul. (...) w T. oraz zobowiązał się sprzedać M. S. ten nowo powstały lokal wraz z przynależnym udziałem w elementach budynku i innych urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych wyodrębnionych lokali oraz we własności działki nr (...) objętej księgą wieczystą nr (...) za cenę 25.000 zł - w terminie dwóch miesięcy od dnia wydania zaświadczenia przez Urząd Miasta T. w przedmiocie samodzielności tego lokalu, a M. S. zobowiązał się przedmiot tej umowy w podanym terminie za ustaloną cenę kupić za fundusze nie podlegające wspólności ustawowej małżeńskiej.

Strony oświadczyły, że cała cena za przedmiot umowy została już zapłacona sprzedającemu oraz postanowiły, że wydanie przedmiotu umowy nastąpi przed zawarciem umowy przyrzeczonej.

W chwili zawierania umowy przedwstępnej z pozwanym powód miał świadomość stanu technicznego strychu, jak też faktu posiadania udziałów w nieruchomości przez trzech jego współwłaścicieli, tj. pozwanego, jego syna oraz Izby (...). Powód przed zawarciem umowy nie zwracał się do D. M. (syna pozwanego) o wyrażenie zgody na sprzedaż strychu. Zgodę ustną w tym zakresie miał uzyskać pracownik powoda. Powód w dacie zawarcia umowy przedwstępnej z pozwanym miał świadomość, iż w przypadku zmiany sposobu użytkowania strychu na pomieszczenia mieszkalne musi uzyskać zgodę wszystkich jego współwłaścicieli.

Pozwany S. M. w dacie podpisywania umowy przedwstępnej nie wiedział, iż powód jest pośrednikiem handlu nieruchomościami. Powzięcie tej wiadomości oraz fakt, iż powód w lutym 2009 roku zamieścił ogłoszenie o sprzedaży mieszkania oraz strychu o powierzchni około 90 m⁽²⁾, w tym udziału stanowiącego przedmiot umowy stron, były dla pozwanego zaskoczeniem. Cena za poddasze podana w ofercie sprzedaży zamieszczonej przez powoda wynosiła 75.000 zł.

W ocenie pozwanego okoliczności te, a w szczególności oferowanie sprzedaży mieszkania i strychu pozostawały w sprzeczności z uzgodnieniami stron, tj. że powód zamieszka w kamienicy.

Pieniądze otrzymane od powoda tytułem ceny sprzedaży w kwocie 25.000 zł pozwany przeznaczył na remont swojego mieszkania.

W dniu 10 kwietnia 2009 roku Prezydent M. (...) decyzją o warunkach zabudowy, wydaną na wniosek M. S. ustalił warunki zabudowy dla zmiany sposobu użytkowania strychu na pomieszczenia mieszkalne w budynku zlokalizowanym na działce nr (...) przy ul. (...) w T.. Przed podpisaniem umowy przedwstępnej powód nie informował pozwanego o złożeniu wniosku o wydanie decyzji o warunkach zabudowy. Po zawarciu umowy pozwany nie występował o wydanie takich warunków, uznając, iż należy to do obowiązków powoda. Nie występował również z innymi wnioskami i nie poszukiwał ekip remontowo – budowlanych. Udostępnił jedynie strych powodowi M. S. i przekazał mu klucze, którymi powód dysponuje do dnia dzisiejszego.

W 2009 roku powód nie kontaktował się z pozwanym i nie wzywał go do wykonania żadnych prac budowlanych. Zdarzyło się kilkakrotnie, że pracownik powoda przyjeżdżał do kamienicy z klientami, by obejrzeć strych. Lokal nr (...) był już wówczas sprzedany. Do roku 2012 powód nie rościł sobie względem pozwanego żadnych pretensji w sprawie realizacji umowy. Pozwany pozostawał w przekonaniu, że ma ustanowić odrębną własność lokalu dopiero po wykonaniu przez powoda prac adaptacyjnych.

Do 2012 roku powód nie wykonywał żadnych czynności związanych z adaptacją pomieszczenia strychu; strony w ogóle na ten temat nie rozmawiały. Powód jeszcze jako właściciel lokalu nr (...) mógł wykonać remont dachu, ale do tych prac nie przystąpił. Miało to prawdopodobnie wpływ na negatywną decyzję syna pozwanego w zakresie zgody

na adaptację strychu. Powód osobiście nie rozmawiał z synem pozwanego na temat zgody na adaptację strychu. Nie chciał też rozmawiać z jego żoną, która przysłała do jego biura.

Około miesiąca kwietnia 2009 roku w lokalu nr (...) w kamienicy przy ul. (...) w T. rozpoczęła remont ekipa budowlana. Od robotników pozwany dowiedział się, że zarówno strych jak i lokal nr (...) mają zostać sprzedane.

W dniu 31 lipca 2009 roku powód zawarł z (...) Izbą (...) w T. przedwstępną umowę sprzedaży, na mocy której przedstawiciele Izby działający jej imieniem stosownie do uprzednich uzgodnień zobowiązali się ustanowić odrębną własność lokalu, który powstanie ze strychu przynależnego do lokalu nr (...) o powierzchni około 43 m² oraz zobowiązali się sprzedać powodowi ten nowo powstały lokal wraz z przynależnym udziałem w elementach budynku i innych urządzeniach, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali oraz we własności działki pod budynkiem za cenę 3.000 zł - w terminie do dwóch miesięcy od dnia wydania zaświadczenia przez Urząd Miasta T. w przedmiocie samodzielności tego lokalu, a powód zobowiązał się przedmiot tej umowy w podanym terminie za ustaloną cenę kupić za fundusze nie podlegające wspólności ustawowej małżeńskiej. Strony oświadczyły, że wszelkie koszty związane z ustanowieniem odrębnej własności w/w lokalu, a w szczególności koszty administracyjne, koszty remontu tego lokalu itp. zostaną pokryte przez powoda.

W tym samym dniu (...) Izba (...) udzieliła powodowi pełnomocnictwa w formie aktu notarialnego upoważniającego go do wykonania wszelkich prac oraz do dopełnienia formalności administracyjnych związanych z adaptacją strychu i jego wyodrębnieniem.

W dniu 1 września 2009 roku na nazwisko M. S. jako nabywcy, firma Usługi (...) wystawiła rachunek nr (...) na kwotę 400 zł tytułem opracowania projektu budowlanego instalacji elektrycznej wewnętrznej budynku mieszkalnego w P..

W dniu 25 listopada 2009 roku architekt J. D. wystawił na nazwisko M. S. rachunek za opracowanie dokumentacji projektowej dotyczącej zmiany sposobu użytkowania strychu na pomieszczenie mieszkalne w budynku przy ul. (...) na kwotę 2.713 zł. W tym samym dniu Firma (...) wystawiła na powoda fakturę VAT na kwotę 1.464 zł tytułem projektu konstrukcji zmiany sposobu użytkowania strychu na pomieszczenia mieszkalne w budynku przy ul. (...).

W dniu 10 marca 2010 roku wystawiona została na nazwisko M. S. faktura VAT na kwotę 1.647 zł, która obejmowała m.in. wykonanie projektów instalacji sanitarnych dla adaptacji poddasza w budynku przy ul. (...) na kwotę 610 zł.

Postanowieniem z dnia 14 czerwca 2011 roku Sąd Rejonowy w Tarnowie oddalił wniosek M. S. o wpis roszczenia o zawarcie umowy przyrzeczonej w księdze wieczystej nr (...), ze względu na to, że w umowie tej nie oznaczono terminu zawarcia umowy.

Pismem z dnia 21 lutego 2012 roku Prezydent M.(...)wezwał powoda M. S. do uzupełnienia złożonego w dniu 6 lutego 2012 roku wniosku dotyczącego zmiany sposobu użytkowania strychu w istniejącym budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy ul. (...) w T.

z przeznaczeniem na pomieszczenia mieszkalne poprzez przedłożenie oświadczenia o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane.

Pismem z dnia 5 marca 2012 roku Prezydent M. (...) poinformował M. S., iż w związku z nieusunięciem braku wniosku z dnia

6 lutego 2012 roku dotyczącego wydania pozwolenia dla zamierzenia budowlanego obejmującego zmianę sposobu użytkowania strychu w istniejącym budynku mieszkalnym wielorodzinnym przy ul. (...) w T., wniosek ten z dniem 2 marca 2012 roku pozostaje bez rozpoznania.

Pismem z dnia 19 marca 2012 roku powód zwrócił się do pozwanego o ustanowienie odrębnej własności lokalu, tj. wykonania zobowiązania wynikającego z umowy przedwstępnej i sprzedaży tak wyodrębnionego lokalu zgodnie z umową. Powód oświadczył również, iż w sytuacji braku jakiegokolwiek

informacji w terminie trzech dni - od dnia otrzymania wezwania - o gotowości pozwanego do sprzedaży lokalu , z upływem tego terminu odstępuje od umowy przedwstępnej.

Pismem z dnia 22 marca 2012 roku pełnomocnik powoda wezwał S. M.do zapłaty kwoty 25.000 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 28 stycznia 2009 roku oraz zwrotu poniesionych kosztów za : sporządzenie aktu notarialnego w kwocie 488 zł i przygotowanie dokumentacji projektowej w kwocie 8.990 zł – w terminie siedmiu dni od otrzymania wezwania.

Wcześniej , pismem z dnia 24 lutego 2012 roku powód wezwał pozwanego do zapłaty kwoty 25.000 zł uiszczonej w dniu zawarcia umowy przedwstępnej wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 28 stycznia 2009 roku oraz zwrotu poniesionych przez niego wydatków .

Powód z zawodu jest prawnikiem. W 2009 roku powód zajmował się pośrednictwem w obrocie nieruchomościami. W ramach tej działalności były zamieszczane ogłoszenia w prasie lokalnej. Aktualnie prowadzi on działalność gospodarczą pod firmą (...).

W takim stanie faktycznym sprawy , Sąd I instancji powołując się na przepisy art. 389 § 1 i 2 k.c. oraz art. 6 k.c. stwierdził , iż żądania pozwu nie zasługiwały na uwzględnienie .

Przede wszystkim Sąd Rejonowy wskazał , iż powód nie przedstawił jednoznacznych dowodów dla wykazania decydującej o rozstrzygnięciu sprawy okoliczności , tj. że na pozwanym poza ustanowieniem odrębnej własności lokalu pod względem prawnym , spoczywał również obowiązek wykonania prac polegających na trwałym wydzieleniu tego lokalu pod względem budowlanym.

Przeciwnie – w uznaniu Sądu I instancji – z przeprowadzonych w sprawie dowodów wynika , że to powoda obciążał obowiązek wykonania wszystkich prac , niezbędnych do uczynienia pomieszczenia strychowego samodzielny lokalem .

Uznając , że na pozwanym spoczywał jedynie obowiązek wynikający z treści umowy , tj. obowiązek ustanowienia odrębnej własności lokalu , po uprzednim jego wyodrębnieniu faktycznym i budowlanym przez powoda , Sąd I instancji ocenił żądanie zapłaty kwoty 25.000 zł za bezzasadne. Powód nie mógł bowiem skutecznie odstąpić od umowy przedwstępnej i domagać się zwrotu tego co świadczył w oczekiwaniu na zawarcie umowy przyrzeczonej . W ocenie Sądu pozwany swoim zachowaniem nie dał podstaw do skutecznego złożenia oświadczenia o odstąpieniu od umowy . Pozwany w dalszym ciągu wyraża gotowość zawarcia umowy stanowczej , a więc złożenia oświadczenia o ustanowieniu odrębnej własności lokalu i przeniesienia prawa własności lokalu na powoda , ale będzie mógł tego dokonać dopiero po uprzednim wyodrębnieniu lokalu pod względem faktycznym przez powoda.

W sytuacji gdy powód nie wykazał, aby zachodziła zwłoka po stronie pozwanego, nie mógł on dochodzić również odszkodowania w kwocie 5.674 zł .

Sąd I instancji ocenił również zasadność żądania zapłaty kwoty 25.000 zł w oparciu o przepisy o bezpodstawnym wzbogaceniu i świadczeniu nienależnym. Cytując przepis art. 410 § 2 k.c. , Sąd I instancji podniósł , iż świadczenie jest nienależne, jeżeli ten kto je spełnił nie był w ogóle zobowiązany lub nie był zobowiązany względem osoby, której świadczył, albo jeżeli podstawa świadczenia odpadła lub zamierzony cel świadczenia nie został osiągnięty, albo jeżeli czynność prawna zobowiązująca do świadczenia była nieważna i nie stała się ważna po spełnieniu świadczenia.

Taki przypadek – zdaniem Sądu I instancji - nie zachodzi w niniejszej sprawie, bowiem istniała i nadal istnieje podstawa prawna świadczenia, skoro umowa przedwstępna zawarta przez strony jest ważna i wywołuje skutki prawne dla obu stron.

Niezależnie od tego Sąd Rejonowy wskazał, iż pozwany S. M. nie jest już wzbogacony, albowiem środki pozyskane ze sprzedaży strychu wydatkował na remont własnego mieszkania, niezwłocznie po ich otrzymaniu. Nie można twierdzić, że winien był on liczyć się z obowiązkiem ich zwrotu, skoro działał w dobrej wierze, zaś pierwsze wezwanie do zapłaty skierowane zostało do niego dopiero w 2012 roku. Gdyby więc przyjmować bezpodstawne wzbogacenie po stronie pozwanego, to obowiązek wydania korzyści lub zwrotu jej wartości wygasł.

Jako podstawę orzeczenia o kosztach procesu Sąd I instancji powołał przepis art. 98 k.p.c.

Apelację od powyższego wyroku złożył powód M. S. .

Powód zaskarżając wyrok w całości zarzucił :

1. nierozpoznanie przez Sąd I instancji istoty sprawy, wskutek przyjęcia, że strony wiąże umowa przedwstępna i pozwany jest gotów przystąpić do umowy przyrzeczonej, w sytuacji gdy istotą sprawy jest brak obiektywnej możliwości wykonania umowy z uwagi na brak zgody pozostałych współwłaścicieli nieruchomości,

2. naruszenie przepisów postępowania, a to art. 233 § 1 k.p.c., poprzez :

- sprzeczne z materiałem dowodowym ustalenie, iż pozwany nie jest w zwłoce z wykonaniem zobowiązania wynikającego z umowy przedwstępnej,

- błędne przyjęcie, że wyłącznie na powodzie spoczywał obowiązek wykonania prac budowlanych polegających na trwałym wydzieleniu lokalu,

a na pozwanym jedynie obowiązek ustanowienia odrębnej własności lokalu, które skutkowało wadliwym wnioskiem, a mianowicie takim, że pozwany swoim zachowaniem nie dał powodu do złożenia oświadczenia o odstąpieniu od umowy.

Formułując tej treści zarzuty powód zażądał w pierwszej kolejności uchylenia zaskarżonego wyroku i przekazania sprawy Sądowi Rejonowemu w Tarnowie do ponownego rozpoznania.

Na wypadek nieuwzględnienia tegoż wniosku apelacyjnego skarżący wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku i orzeczenia zgodnie z żądaniami pozwu.

W uzasadnieniu środka odwoławczego skarżący podał, że wydany przez Sąd I instancji wyrok powoduje, że nie może on żądać wykonania zobowiązania wynikającego z umowy przedwstępnej, a jednocześnie nie może odzyskać pieniędzy, które przekazał pozwanemu na poczet wykonania umowy sprzedaży lokalu, której zawarcie nie jest możliwe.

Jakkolwiek skarżący w dalszym ciągu utrzymywał, że zebrany w sprawie materiał dowodowy pozwalał na przyjęcie, że to pozwanego obciążał obowiązek wykonania prac w celu faktycznego wydzielenia lokalu z pomieszczenia strychowego, to jednak nawet przy stanowisku zaprezentowanym przez Sąd I instancji, były – w jego ocenie – podstawy do złożenia skutecznego oświadczenia

o odstąpieniu od umowy przedwstępnej, bowiem wyodrębnienie lokalu stało się niemożliwe z uwagi na brak zgody syna pozwanego w przedmiocie zmiany sposobu użytkowania strychu.

Apelujący podtrzymał stanowisko o ewentualnej możliwości uwzględnienia żądania zapłaty kwoty 25.000 zł w oparciu o przepisy o nienależnym świadczeniu, wskazując, że wygaśnięcie obowiązku wydania korzyści wymaga udowodnienia nie tylko zużycia środków, ale takiego zużycia, które prowadzi do braku wzbogacenia. Jeżeli bowiem korzyść stanowi suma pieniężna, to nie wystarczy samo wyzbycie się (wydatkowanie) środków.

W pisemnej odpowiedzi na apelację pozwany S. M. – odnosząc się szczegółowo do każdego z zarzutów – wniósł o oddalenie apelacji oraz

o zasądzenie od pozwanego na jego rzecz kosztów postępowania odwoławczego .

Sąd Okręgowy rozważył , co następuje :

Apelacja powoda uzasadniała zmianę zaskarżonego wyroku , ale jedynie w części odnoszącej się do rozstrzygnięcia o żądaniu zasądzenia od pozwanego kwoty 25.000 zł .

Brak było natomiast podstaw do uchylenia zaskarżonego wyroku na podstawie art. 386 § 4 k.p.c. z powołaniem się na nierozpoznanie istoty sprawy .

Z nierozpoznanie istoty sprawy mamy do czynienia wówczas , gdy rozstrzygnięcie Sądu nie odnosi się do tego co było przedmiotem sprawy , a więc gdy Sąd zaniechał zbadania materialnej podstawy żądania , a tym samym w rozstrzygnięciu nie odniósł się do tego co było rzeczywistym przedmiotem sporu (zob. postanowienie Sądu Naj. z dnia 15 lutego 2013 roku , I CZ 186/12 , Lex nr 1308014 oraz postanowienie Sądu Naj. z dnia 26 listopada 2012 roku , II SZ 3/12 , Lex nr 1232797) .

Taka sytuacja z całą pewnością w niniejszej sprawie nie wystąpiła .

Sąd I instancji ocenił żądania pozwu z punktu widzenia prawa materialnego , w tym odniósł się również do możliwości uwzględnienia żądania w zakresie zwrotu kwoty 25.000 zł przy zastosowaniu przepisów regulujących instytucję bezpodstawnego wzbogacenia i nienależnego świadczenia . Już natomiast to , na ile ta ocena jest prawidłowa i jakie znaczenie w ramach tej oceny należało nadać niemożliwości zawarcia umowy przyrzeczonej ze względu na brak zgody właściciela jednego z lokali znajdujących się z budynku przy ul. (...) w T. , nie ma związku z powołaną podstawą uchylenia orzeczenia (nierozpoznanie istoty sprawy) . Wadliwości tego rodzaju mogły stanowić podstawę zarzutu naruszenia prawa materialnego .

Nie jest również trafny zawarty w apelacji zarzut naruszenia przepisu art. 233 § 1 k.p.c.

Dla skutecznego zgłoszenia zarzutu naruszenia przepisu art. 233 § 1 k.p.c. niezbędne jest w pierwszej kolejności wskazanie jaki konkretnie dowód (dowody) został przez Sąd I instancji wadliwie oceniony , wykazanie , że przy ocenie tego konkretnego dowodu zostały naruszone ustanowione w powołanym przepisie zasady kontroli wiarygodności i mocy dowodów (naruszenie reguł logicznego myślenia , zasad doświadczenia życiowego i właściwego kojarzenia faktów) oraz , że naruszenia te mogły mieć wpływ na wynik sprawy .

Skarżący z tych obowiązków się nie wywiązał , ograniczając się do ogólnego stwierdzenia , że Sąd I instancji z naruszeniem przepisu art. 233 § 1 k.p.c. błędnie przyjął , iż to jego obciążał obowiązek wykonania prac zmierzających do wydzielenia lokalu pod względem budowlanym , zaś na pozwanym spoczywał jedynie obowiązek ustanowienia odrębnej własności lokalu .

To ogólne stwierdzenie było niewystarczające do podważenia prawidłowo dokonanej oceny dowodów przez Sąd I instancji .

Można jedynie w tym zakresie dodać , że wersja przedstawiona przez powoda oraz przez część świadków przez niego zawnioskowanych pozostaje

w sprzeczności z zasadami logiki i doświadczenia życiowego . Jeżeli bowiem powód przyznawał , iż zgodził się na wykonanie remontu dachu , w tym więźby dachowej , to jest rzeczą oczywistą , iż wydzielenie lokalu trwałymi przegrodami (ścianami)

z pomieszczenia strychowego nie mogło nastąpić przed wykonaniem tych prac remontowych . Ponadto powód miał określoną koncepcję , jeśli chodzi o kształt lokalu mającego powstać z pomieszczenia strychowego i temu służył przygotowany na jego zlecenie projekt architektoniczny . Wreszcie na obowiązki powoda w zakresie fizycznego wydzielenia lokalu wskazują podejmowane przez niego działania , takie jak : wystąpienie do Urzędu Miasta T. o

wydanie decyzji o warunkach zabudowy oraz o zmianę sposobu użytkowania pomieszczenia strychoowego, jak również wykonana na jego zlecenie dokumentacja projektowa.

Przy bezzasadności zarzutu wymierzonego w podstawę faktyczną zaskarżonego wyroku, Sąd Okręgowy podziela zatem ustalenia faktyczne Sądu I instancji i przyjmuje je za własne.

W zaprezentowanej powyżej podstawie faktycznej orzeczenia nie można podzielić w pełni argumentacji prawnej Sądu I instancji.

Na wadliwość oceny prawnej wskazywał w uzasadnieniu środka odwoławczego powód, a niezależnie od tego podnieść trzeba, iż w systemie apelacji pełnej, Sąd II instancji będący Sądem merytorycznym obowiązany jest uwzględnić – w granicach zaskarżenia – wszelkie naruszenia prawa materialnego i to niezależnie od tego, czy zostały one wyknięte w apelacji.

Powód dochodząc zwrotu kwoty 25.000 zł uiszczonej na poczet ceny nabycia lokalu oraz naprawienia szkody powoływał się w pierwszej kolejności na przepis art. 494 k.c. jako konsekwencję skutecznego odstąpienia od umowy przedwstępnej. Na badaniu skuteczności oświadczenia powoda o odstąpieniu od umowy przedwstępnej – z punktu widzenia przepisu art. 491 § 1 k.c. – skupił się również Sąd I instancji w uzasadnieniu do zaskarżonego orzeczenia. Tymczasem powołane przepisy w ogóle w niniejszej sprawie nie mogły znaleźć zastosowania.

W orzecznictwie panuje zgoda co do tego, że umowa przedwstępna nie jest umową wzajemną, nawet jeżeli jest obustronnie zobowiązująca. Wobec tego

w przypadku niewykonania umowy przedwstępnej (niezawarcia umowy przyrzeczonej) nie mogą znaleźć zastosowania przepisy dotyczące niewykonania zobowiązań z umów wzajemnych, w tym powołane przez powoda i Sąd I instancji przepisy art. 491 § 1 k.c. i art. 494 k.c. Przyjmuje się jedynie, że strony mogą – stosownie do treści art. 353⁽¹⁾ k.c. – zamieścić w umowie przedwstępnej zastrzeżenie dodatkowe, zgodnie z którym w razie uchylania się przez kontrahenta od zawarcia umowy przyrzeczonej w umówionym terminie, druga strona będzie mogła skorzystać z umownego prawa odstąpienia od tej umowy (zob. wyrok Sądu Naj. z dnia 30 stycznia 2013 roku, V CSK 80/12, Lex nr 1314486, wyrok Sądu Naj. z dnia 10 października 2008 roku, II CSK 215/08, OSNC – ZD z 2009 roku, Z. 1, poz. 28, wyrok Sądu Naj. z dnia 30 maja 2006 roku, IV CSK 66/06, nie publikowany oraz wyrok Sadu Naj. z dnia 14 grudnia 1999 roku, II CKN 624/98, OSNC z 2006 roku, Z. 6, poz. 120).

W sprawie było niesporne, że strony w umowie przedwstępnej nie zawarły zastrzeżenia dodatkowego umożliwiającego im skorzystanie z prawa do odstąpienia od umowy.

Tak więc naprawienia szkody powód mógł dochodzić – na gruncie przytoczonych okoliczności faktycznych – w oparciu o przepisy odnoszące się do umowy przedwstępnej, tj. na podstawie art. 390 § 1 k.c., który stanowi, że jeśli strona zobowiązana do zawarcia umowy przyrzeczonej uchyła się od jej zawarcia, druga strona może żądać naprawienia szkody, którą poniosła przez to, że liczyła na zawarcie umowy przyrzeczonej.

Słusznie jednak podnosił pozwany w postępowaniu przed Sądem I instancji oraz w odpowiedzi na apelację, że w okolicznościach faktycznych rozpoznawanej sprawy ze względu na upływ terminu określonego w przepisie art. 389 § 2 zd. 3 k.c., który ma charakter terminu zawitego wygasły wszystkie zobowiązania wynikające z umowy przedwstępnej, w tym roszczenie odszkodowawcze.

W aktualnym stanie prawnym nie występuje wymóg określenia w umowie przedwstępnej terminu zawarcia umowy przyrzeczonej. Przepis art. 389 § 2 k.c. przewiduje szczególny mechanizm określenia tegoż terminu przez strony po dacie zawarcia umowy przedwstępnej, zaś w postanowieniach końcowych tegoż przepisu (zd. 3) stwierdza się, że jeśli w ciągu roku od dnia zawarcia umowy przedwstępnej nie został wyznaczony termin do zawarcia umowy przyrzeczonej, nie można żądać jej zawarcia.

W literaturze nie ma sporu co do tego, że termin roczny z art. 389 § 2 zd. 3 k.c. jest terminem o charakterze zawitym i po jego upływie wygasa zobowiązanie

z umowy przedwstępnej. Kwestią wywołującą wątpliwość jest jedynie to, czy po upływie wskazanego terminu wygasa jedynie żądanie zawarcia umowy przyrzeczonej, czy też dochodzi do wygaśnięcia wszystkich zobowiązań wynikających z tej umowy. Przeważa zapatrywanie - akceptowane również przez Sąd Okręgowy - że w sytuacji, gdy termin do zawarcia umowy przyrzeczonej nie zostanie wyznaczony w ciągu roku od dnia zawarcia umowy przedwstępnej, to gaśnię nie tylko możliwość dochodzenia roszczenia o spełnienie świadczenia in natura, ale wszystkie zobowiązania wynikające z tej umowy, w tym roszczenie odszkodowawcze (zob. M. Krajewski: System prawa prywatnego. Prawo zobowiązań - część ogólna, T. 5, Wyd. C.H. Beck INP PAN Warszawa 2006, str. 750 - 752 i powołana tam literatura).

Kierując się treścią umowy przedwstępnej nie można uznać, by w dacie jej zawarcia doszło do oznaczenia terminu zawarcia umowy przyrzeczonej. Z punktu widzenia interesującego nas zagadnienia w umowie tej znalazł się następujący zapis: „pozwany S. M. zobowiązuje się ustanowić odrębną własność lokalu (.....) w terminie dwóch miesięcy od dnia wydania zaświadczenia z Urzędu Miasta T. w przedmiocie samodzielności tego lokalu”.

Jakkolwiek nie wymaga się od stron, aby określały termin zawarcia umowy przyrzeczonej kalendarzowo (poprzez wskazanie konkretnej daty, do której mowa przyrzeczona ma być zawarta) i w orzecznictwie dopuszcza się określenie tegoż terminu poprzez odwołanie się do pewnego zdarzenia przyszłego, to jednak wskazuje się, że nie mogą być to zdarzenia, co do których nie ma pewności, czy zaistnieją. Chodzi tutaj zwłaszcza o takie zdarzenia jak np. wydanie aktu administracyjnego lub dokonanie czynności bankowej, których zaistnienie uzależnione jest od zachowań stron lub osób trzecich. Nawet jeżeli występuje duże prawdopodobieństwo, że dane zdarzenie może zaistnieć, ale jego nastąpienia nie da się choćby w przybliżeniu przewidzieć w czasie, to z uwagi na niepewność co do okresu związania stron trzeba uznawać, że termin zawarcia umowy przyrzeczonej nie został określony, a regulację taką należy traktować jako zastrzeżenie warunku

o charakterze zawieszającym (zob. M. Krajewski: Umowa przedwstępna, Wyd. C.H. Beck, Warszawa 2002, str. 110 - 115; por. również wyrok Sądu Apel.

w Katowicach z dnia 14 października 2004 roku, I ACa 714/04, Lex nr 151724).

Uwzględniając powyższe uwagi należało więc zgodzić się z pozwanym, że w umowie przedwstępnej z dnia 28 stycznia 2009 roku mieliśmy do czynienia z zastrzeżeniem warunku, a nie precyzyjnym określeniem terminu zawarcia umowy przyrzeczonej. Wydania zaświadczenia przez Urząd Miasta T. w przedmiocie samodzielności lokalu nie można było nawet w przybliżeniu określić w czasie.

W sprawie było niesporne, że zastrzeżony w umowie przedwstępnej warunek nie ziścił się w okresie jednego roku od dnia zawarcia tej umowy, ani też w okresie tym żadna ze stron nie złożyła oświadczenia o wyznaczeniu terminu do zawarcia umowy przyrzeczonej. Określenie tego terminu przez powoda (i to w dodatku trzydniowego terminu) dopiero w piśmie z dnia 19 marca 2012 roku był oczywiście nieskuteczne.

Skoro zatem termin do zawarcia umowy przyrzeczonej nie został wyznaczony w ciągu roku od dnia zawarcia umowy przedwstępnej, to - jak już wyżej akcentowano - wygasło również roszczenie odszkodowawcze.

Nawet przy odmiennej wykładni przepisu art. 389 § 2 zd. 3 k.c.

i uznaniu, że jednak roszczenie o naprawienie szkody powodowi przysługuje, żądanie zasądzenia od pozwanego kwoty 5.674 zł i tak podlegałoby oddaleniu.

W przepisie art. 390 § 1 k.c. stanowiącym podstawę żądania naprawienia szkody chodzi wszak o zawinione przez stronę niewykonanie umowy przedwstępnej. Ocena w tym przedmiocie powinna być dokonywana zgodnie z zasadami wynikającymi z przepisu art. 471 k.c. Uchylenie się od zawarcia umowy przyrzeczonej - w rozumieniu przepisu art. 390

§ 1 k.c. - wystąpi więc tylko w razie świadomego działania lub zaniechania strony, zmierzających do bezpodstawnego niezawarcia umowy przyrzeczonej, ewentualnie w przypadku godzenia się przez nią z takim skutkiem (zob. wyrok Sądu Naj. z dnia 15 października 2009 roku, I CSK 84/09, OSNC z 2010 roku, Z. 4, poz. 60, wyrok Sądu Naj. z dnia 16 grudnia 2005 roku, III CK 344/05, Lex nr 172178 oraz wyrok Sądu Apel. w Białymstoku z dnia 12 września 2013 roku, I ACa 349/13, Lex nr 1369067).

W stanie faktycznym sprawy, pozwanemu nie można zarzucić zawinionych działań lub zaniechań, z którymi mogłaby zostać powiązana (w znaczeniu normalnego następstwa z art. 361 § 1 k.c.) poniesiona przez powoda szkoda. To przecież powód zobowiązał się do podjęcia działań mających doprowadzić do wydzielenia samodzielnego lokalu z pomieszczenia strychu. Sygnalizowana przez powoda niemożność uzyskania zaświadczenia o samodzielności lokalu ze względu na brak zgody na zmianę sposobu użytkowania strychu przez syna pozwanego, który jest właścicielem jednego z lokali w budynku, również nie stanowi okoliczności obciążającej pozwanego. W sytuacji, gdy w momencie zawierania umowy przedwstępnej nie istniał jeszcze wyodrębniony lokal, spełniający przesłankę samodzielności, obie strony (w tym powód) podejmowały ryzyko, że mogą wystąpić problemy z wydzieleniem lokalu na cele mieszkalne, choćby z uwagi na konieczność uzyskania zgody pozostałych właścicieli lokali na zmianę sposobu użytkowania strychu. Jak wynika z przeprowadzonych w sprawie dowodów, powód nie zadbał o zgodę syna pozwanego w kwestii zmiany sposobu użytkowania strychu na cele mieszkalne na etapie sporządzania umowy przedwstępnej. Aktualnie winą za brak tej zgody nie może on obarczać pozwanego.

Wygaśnięcie wszystkich zobowiązań z umowy przedwstępnej nie mogło stanowić argumentu za oddaleniem powództwa o zapłatę kwoty 25.000 zł.

Przekazanie przez powoda na rzecz pozwanego kwoty 25.000 zł nie stanowiło świadczenia z umowy przedwstępnej, lecz było świadczeniem na poczet umowy przyrzeczonej. Innymi słowy doszło do całkowitego spełnienia przez powoda świadczenia (ceny sprzedaży lokalu) przed powstaniem zobowiązania opiewającego na to świadczenie. Jeżeli więc nie dochodzi do zawarcia umowy przyrzeczonej do zwrotu kwoty, która została zapłacona na poczet ceny nie znajdują zastosowania przepisy o umowie przedwstępnej, w tym roczny termin przedawnienia z art. 390 § 3 k.c. Powszechnie akceptowany jest pogląd, zgodnie

z którym niezawarcie umowy przyrzeczonej jest równoznaczne z nieosiągnięciem zamierzonego celu świadczenia, a więc z przypadkiem, o którym mowa w art. 410 § 2 k.c., co uzasadnia żądanie zwrotu kwoty wpłaconej na poczet ceny sprzedaży jako świadczenia nienależnego. Podstawa do żądania zwrotu kwoty świadczonej na poczet ceny sprzedaży wystąpi bez względu na przyczynę niezawarcia umowy przyrzeczonej, a więc bez względu na to, czy stanowiło ją nieziszczenie się warunku zawieszającego, skuteczne podniesienie zarzutu przedawnienia roszczenia

o zawarcie umowy przyrzeczonej, niewykonanie zobowiązania przez stronę umowy przedwstępnej, za które nie ponosi ona odpowiedzialności lub niewykonanie zobowiązania przez stronę umowy przedwstępnej, za które ponosi ona odpowiedzialność. Jednocześnie podkreśla się, że strona zobowiązana do zwrotu uiszczonych na jej rzecz kwot na poczet ceny nie może bronić się zarzutem wygaśnięcia obowiązku wydania korzyści lub jej zwrotu ze względu na zużycie (art. 409 k.c.), bowiem wzbogacony powinien liczyć się z obowiązkiem jej zwrotu już od chwili otrzymania ze względu na fakt, że zobowiązanie, do którego wykonania ta kwota zmierzała nie powstało. Nie doszło bowiem do zawarcia umowy przyrzeczonej (zob. uchwałę Sądu Naj. z dnia 8 marca 2007 roku, III CZP 3/07, OSNC z 2008 roku, Z. 2, poz. 15; por. również wyroki Sądu Naj.: z dnia 30 stycznia 2004 roku, I CK 129/03, z dnia 25 marca 2004 roku, II CK 116/03 i z dnia 12 stycznia 2006 roku, II CK 342/05, a nadto: M. Krajewski: System prawa prywatnego. Prawo zobowiązań – część ogólna, T. 5, Wyd. C.H. Beck INP PAN Warszawa 2006, str. 775).

Pozwany przyznał, że kwota 25.000 zł została mu przekazana w dacie zawarcia umowy przedwstępnej. Fakt, że aktualnie mamy do czynienia ze stanem, w którym zamierzony cel tego świadczenia nie został osiągnięty nie powinien budzić wątpliwości. Do zawarcia umowy przyrzeczonej bowiem nie doszło, a nie ma znaczenia dla żądania zwrotu kwoty 25.000 zł już to, która ze stron ponosi odpowiedzialność za taki stan rzeczy. Wreszcie podniesiony przez pozwanego fakt zużycia tej kwoty na prace remontowe, także nie stanowi okoliczności istotnej dla rozstrzygnięcia,

bowiem osoba otrzymująca świadczenie na poczet umowy , która nie została jeszcze zawarta , powinna liczyć się z obowiązkiem zwrotu , aż do chwili sporządzenia umowy przyrzeczonej .

Powód nie mógł jednak żądać zapłaty odsetek ustawowych od wymienionej kwoty z tytułu opóźnienia od dnia zawarcia umowy przedwstępnej .

Przepisy regulujące instytucję bezpodstawnego wzbogacenia , a więc i nienależnego świadczenia nie określają wprawdzie terminu , w jakim ma nastąpić wykonanie obowiązku zwrotu nienależnego świadczenia , jednakże w orzecznictwie odrzucono koncepcję , która zakładała liczenie opóźnienia od uzyskania przez wzbogaconego wiedzy o nienależności świadczenia . Mając jednakże na uwadze fakt , że zobowiązanie do zwrotu nienależnego świadczenia ma charakter bezterminowy , przyjmuje się , iż termin spełnienia takiego świadczenia – zgodnie

z art. 455 k.c. - przypada niezwłocznie po wezwaniu skierowanym przez zubożonego. Trzeba jednakże wskazać , iż termin „niezwłocznie” nie może być utożsamiany z terminem natychmiastowym . Chodzi bowiem o termin realny do spełnienia świadczenia , który wyznaczają okoliczności konkretnego wypadku (zob. wyrok Sądu Naj. z dnia 22 marca 2001 roku , V CKN 769/00 , OSNC z 2001 roku , Z. 11 , poz. 166 i uchwałę Sądu Naj. z dnia 6 marca 1991 roku , III CZP 2/91 , OSNCP z 1991 roku , Z. 7 , poz. 93 oraz P. Mostowik : System prawa prywatnego . Prawo zobowiązań – część ogólna , T. 6 , str. 276 – 277) .

Mając powyższe na uwadze oraz fakt , że pozwany był wzywany do zwrotu kwoty 25.000 zł pismami : z dnia 24 lutego 2012 roku , z dnia 19 marca 2012 roku oraz z dnia 22 marca 2012 roku , Sąd Okręgowy przyjął , że terminem realnym do spełnienia świadczenia był termin do dnia 22 kwietnia 2012 roku i dlatego odsetki od powyższej kwoty zasądził od dnia 23 kwietnia 2012 roku do dnia zapłaty .

W tym tylko kierunku zaskarżony wyrok podlegał zmianie na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. , a dalej idąca apelacja oddaleniu w oparciu o przepis art. 385 k.p.c.

Koszty postępowania przed Sądami obu instancji Sąd Okręgowy rozdzielił stosunkowo – na podstawie art. 100 k.p.c. - stosownie do wyniku procesu , przyjmując , że powód wygrał proces w około 82 % , zaś uległ w około 18% .