

***Sygn. akt IA Ca 119/13***

## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 19 czerwca 2013 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący: SSA Ewa Kaniok

Sędziowie: SA Katarzyna Polańska - Farion

SO (del.) Marta Szerel (spr.)

Protokolant: st. sekr. sąd. Monika Likos

po rozpoznaniu w dniu 19 czerwca 2013 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa K. R.

przeciwko (...) Spółdzielni Mieszkaniowej z siedzibą w W.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 13 sierpnia 2012 r., sygn. akt II C 220/12

**1. oddala apelację;**

**2. zasądza od (...) Spółdzielni Mieszkaniowej z siedzibą w W. na rzecz K. R. kwotę 5400 zł (pięć tysięcy czterysta złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu w postępowaniu apelacyjnym.**

Sygn. akt I ACa 119/13

## UZASADNIENIE

Sąd Okręgowy w Warszawie, wyrokiem z dnia 13 sierpnia 2012 r. w sprawie o sygn. akt II C 220/12, zasądził od (...) Spółdzielni Mieszkaniowej z siedzibą w W. na rzecz K. R. kwotę 812.798 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 14 maja 2011 r. do dnia zapłaty oraz kosztami procesu w kwocie 47.857 zł.

Sąd pierwszej instancji ustalił, że w dniu 8 lutego 2010 r. K. R. dokonał rezerwacji lokalu mieszkalnego o powierzchni 205,69 m<sup>2</sup> oraz miejsca postojowego w budynku mieszkalno-usługowym przy ul. (...) w W.. Rezerwacja ta znalazła potwierdzenie w treści pisma (...) Spółdzielni Mieszkaniowej z siedzibą w W., zatytułowanego „Informacja finansowa dotycząca rezerwacji lokalu mieszkalnego w budynku przy ul. (...) w W.”. Wykonując zobowiązanie wynikające z dokonanej rezerwacji powód w dniu 11 lutego 2010 r. dokonał wpłaty kwoty 112.798 zł na rachunek bankowy pozwanej, tytułem zaliczki na poczet ceny kupna. Z uwagi na brak porozumienia co do warunków i treści umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu oraz jego sprzedaży strony nie zawarły ostatecznie umowy zobowiązującej pozwaną do

wybudowania na tym gruncie budynku mieszkalno-usługowego oraz do ustanowienia – po zakończeniu budowy – odrębnej własności lokalu mieszkalnego w tym budynku i przeniesienia tego prawa na rzecz powoda.

Pismem z dnia 27 kwietnia 2011 r., doręczonym pozwanej w dniu 6 maja 2011 r., powód wezwał pozwaną do zwrotu uiszczonej przez niego kwoty 812.798 zł w terminie 7 dni od dnia otrzymania wezwania. W odpowiedzi na kierowane przez powoda wezwania pozwana, w piśmie z dnia 7 listopada 2011 r., potwierdziła gotowość i zadeklarowała wolę dokonania rozliczenia i zwrotu kwoty wpłaconej przez powoda jako zaliczka na sfinansowanie budowy lokalu mieszkalnego w inwestycji(...), wskazując jednocześnie, że „do podpisania ostatecznej Umowy ze Spółdzielnią nie doszło między innymi z uwagi na fakt, że K. R. został wprowadzony w błąd co do terminu realizacji inwestycji i innych okoliczności związanych z jej realizacją.” W piśmie tym pozwana zaproponowała powodowi rozważenie możliwości podpisania umowy dotyczącej realizacji wybranego lokalu, a dokonana wpłata powiększona byłaby o odsetki i koszty obsługi prawnej, ewentualnie zwrot wpłaconej kwoty powiększonej o odsetki i koszty obsługi prawnej w ratach w ustalonych terminach, bądź też wskazanie przez niego osoby, która zakupiłaby zarezerwowany dla niego lokal i dokonała zwrotu wpłaconej kwoty.

Powyższy stan faktyczny był pomiędzy stronami bezsporny. Ustalono go w oparciu o wskazane i niekwestionowane przez strony dokumenty.

W ocenie Sądu Okręgowego powództwo było zasadne w całości, albowiem dochodzone roszczenie stanowiło świadczenie nienależne, zgodnie z art. 410 § 2 k.c. Pomędzy stronami postępowania w dniu 8 lutego 2010 r. powstał stosunek obligacyjny w związku z dokonaniem przez K. R. rezerwacji lokalu mieszkalnego przy ul. (...) w W. i dokonaniem przez niego w dniu 11 lutego 2010 r. wpłaty na rzecz pozwanej spółdzielni tytułem zaliczki na poczet ceny kupna tego lokalu kwoty 812.798 zł. Nie doszło do zawarcia umowy, w której pozwana spółdzielnia zobowiązałaby się do ustanowienia odrębnej własności przedmiotowego lokalu i przeniesienia jego prawa własności na rzecz powoda między innymi „z uwagi na fakt, że K. R. został wprowadzony w błąd co do terminu realizacji inwestycji i innych okoliczności związanych z jej realizacją.” Bezsporne było również to, że powód w swoisty sposób „wypowiedział” istniejący między stronami stosunek obligacyjny wzywając pozwaną spółdzielnię do zwrotu uiszczonej przez powoda „zaliczki” na poczet kupna lokalu mieszkalnego. Ze swojej strony spółdzielnia nie kwestionowała faktu rozwiązania umowy pomiędzy stronami, wskazując w piśmie z dnia 7 listopada 2011 r. proponowany sposób rozliczenia umowy.

Sąd pierwszej instancji stwierdził, że w tych okolicznościach odpadła podstawa prawna świadczenia spełnionego przez powoda i świadczenie to stało się świadczeniem nienależnym, albowiem stanowić ono miało część ceny nabycia lokalu mieszkalnego od pozwanej spółdzielni, a do której sprzedaży nie doszło. Okoliczność ta sprawiała, że powództwo było zasadne co do istoty.

W złożonym sprzeciwie od nakazu zapłaty pozwana ograniczyła się do podniesienia jednego zarzutu, a mianowicie, że roszczenie pieniężne dochodzone przez powoda nie zasługuje na uwzględnienie ze względu na to, iż nie stało się ono dotychczas wymagalne. Zdaniem Sądu Okręgowego, zarzut ten nie zasługuje na uwzględnienie. Jak słusznie wskazał powód, roszczenie z tytułu nienależnego świadczenia staje się wymagalne już w chwili spełnienia, zaś termin jego spełnienia przypada niezwłocznie po wezwaniu dłużnika do jego spełnienia, zgodnie z art. 455 k.c. Powód wezwał pozwaną do zwrotu wpłaconej kwoty pieniężnej w wysokości 812.798 zł kilkoma pismami, w tym pismem z dnia 27 kwietnia 2011 r., które zostało doręczone pozwanej spółdzielni w dniu 6 maja 2011 r. W piśmie tym powód wyznaczył pozwanej 7-dniowy termin na dokonanie zapłaty żądanej kwoty. Termin ten upłynął bezskutecznie w dniu 13 maja 2011 roku. Z tego też względu roszczenie powoda stało się wymagalne z dniem 14 maja 2012 roku. Prowadzone na etapie przedsądowym przez strony rozmowy na temat sposobu spełnienia świadczenia przez pozwaną zmierzały wyłącznie do zapobieżenia konieczności dochodzenia przez powoda na drodze sądowej przysługującego mu w stosunku do pozwanej roszczenia, a powód nie złożył pozwanej oświadczenia woli o tym, że wyraża zgodę na rozłożenie świadczenia na raty czy też na przesunięcie terminu płatności.

O odsetkach od zasądzonej kwoty orzeczono na podstawie art. 481 k.c.

Sąd pierwszej instancji wskazał też, iż niezasadny był wniosek pozwanej o odroczenie rozprawy wyznaczonej na dzień 13 sierpnia 2012 r. Stwierdzono, że nie zachodziły przyczyny powołane w art. 214 i 215 k.p.c. Wypowiedzenie pełnomocnictwa pełnomocnikowi przez stronę postępowania i poinformowanie o tym Sądzie na trzy dni (a jeden dzień roboczy) przed rozprawą nie stanowi nadzwyczajnego wydarzenia lub innej przeszkody, której nie można przewyciężyć, w rozumieniu art. 214 § 1 k.p.c., zwłaszcza, że pełnomocnik pozwanej otrzymał zawiadomienie o terminie rozprawy ponad dwa miesiące przed terminem rozprawy. Ponadto zawiadomienie to, zgodnie z wnioskiem, zostało wysłane na adres pozwanej spółdzielni.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 98 i 99 k.p.c.

Apelację od powyższego wyroku wniosła pozwana, zaskarżając wyrok w całości i wnosząc o jego zmianę oraz orzeczenie o oddaleniu powództwa w całości, ewentualnie o uchylenie wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi pierwszej instancji. Wyrokowi zarzucono:

1. naruszenie prawa procesowego – art. 379 pkt 5 k.p.c., poprzez wydanie wyroku w sytuacji, gdy pozwana na skutek braku pełnomocnika i niemożliwości samodzielnego podjęcia działań procesowych została pozbawiona możliwości obrony swych spraw;
2. naruszenie prawa procesowego – art. 233 § 1 k.p.c., przez przyjęcie, że powód udowodnił istnienie wierzytelności w wysokości dochodzonej pozwem, jak również poprzez błędną ocenę dowodów i wyciągnięcie błędnych wniosków z przeprowadzonych dowodów.

#### **Sąd Apelacyjny ustalił i zważył, co następuje:**

Apelacja podlega oddaleniu jako niezasadna.

Sąd pierwszej instancji prawidłowo stwierdził, iż – w świetle bezspornego w istocie stanu faktycznego oraz powołanych przepisów prawa – świadczenie, które spełnił powód na rzecz pozwanej stało się nienależne, a jako takie – podlega zwrotowi.

Wbrew zarzutom apelacji, ustalenia poczynione przez Sąd Okręgowy są logiczne oraz spójne. Zostały wyprowadzone w oparciu o zgromadzony w sprawie, niekwestionowany, materiał dowodowy w postaci złożonych dokumentów. Ustalenia te, zarówno faktyczne, jak i prawne, Sąd Apelacyjny przyjmuje za własne.

Należy podzielić pogląd Sądu Okręgowego, iż pomiędzy stronami doszło do zawarcia umowy. Na jej podstawie zarezerwowany został dla powoda przez pozwaną lokal mieszkalny w budynku przy ul. (...). Zgodnie z ustaleniami, powód wpłacił pozwanej pierwszą ratę ceny lokalu – zaliczkę w kwocie 812.798 zł, we wskazanym przez pozwaną terminie. Ustalenia powyższe znalazły swe odzwierciedlenie na piśmie, w dokumencie podpisanym przez pełnomocnika zarządu pozwanej z dnia 8 lutego 2010 r.. W dokumencie tym przewidziano również możliwość rezygnacji z zakupu lokalu przez powoda wskazując, że wówczas wpłacona zaliczka zostanie zwrócona (k. 12).

Zawartą przez strony umowę należy uznać za umowę rezerwacyjną, stanowiącą obecnie umowę nienazwaną, która stosowana jest niekiedy przed zawarciem umowy deweloperskiej. Jej celem gospodarczym jest czasowe wyłączenie określonego lokalu z oferty dewelopera po to, by móc zaproponować rezerwującemu zawarcie umowy dotyczącej tego lokalu po ziszczeniu się okoliczności po stronie dewelopera umożliwiających jej zawarcie. Następuje to za odpłatnością ze strony potencjalnego nabywcy (rezerwującego), którego świadczenie pieniężne może przybrać w umowie charakter zaliczki (tak B. Gliniecki, Umowa deweloperska. Konstrukcja prawna i zabezpieczenie wzajemnych roszczeń stron, Warszawa 2012, s. 127).

Powód wpłacił pozwanej określoną umową rezerwacyjną zaliczkę na poczet ceny zakupu lokalu mieszkalnego – w kwocie 812.798 zł. Do zawarcia umowy deweloperskiej między stronami nie doszło. Nastąpiło to z przyczyn leżących po stronie pozwanej. Wynika to bezsprzecznie z pisma z dnia 7 listopada 2011 r., podpisanego przez członków zarządu

pozwanej a skierowanego do powoda, w którym sama pozwana wyraźnie wskazała, że do podpisania ostatecznej umowy nie doszło między stronami z uwagi na fakt, że powód został wprowadzony w błąd co do terminu realizacji i innych okoliczności związanych z treścią umowy (k. 22). W tym samym piśmie pozwana jednoznacznie i wyraźnie potwierdziła gotowość i zadeklarowała wolę dokonania rozliczenia i zwrotu kwoty wpłaconej przez powoda jako zaliczki na sfinansowanie budowy lokalu mieszkalnego w inwestycji(...)

Pozwana nie kwestionowała roszczenia powoda – ani co do zasady, ani co do wysokości. Powołane wyżej pismo z dnia 7 listopada 2011 r. można potraktować jako uznanie roszczenia powoda. Stanowiło ono odpowiedź na kierowane wcześniej przez powoda do pozwanej wezwania do zapłaty kwoty dochodzonej w niniejszym postępowaniu. Było to uznanie niewłaściwe, stanowiące przyznanie przez pozwaną (dłużnika) wobec powoda (wierzyciela) istnienia długu.

Fakt, iż nie doszło do zawarcia przez strony umowy deweloperskiej a powód wezwał pozwaną do zwrotu uiszczonych zaliczek, oznacza, iż strony rozwiązały umowę rezerwacyjną. Słusznie więc Sąd Okręgowy stwierdził, iż w tej sytuacji dokonane przez powoda świadczenie należy uznać za nienależne – odpadła bowiem podstawa świadczenia, jak i zamierzony cel świadczenia nie został osiągnięty. W tych okolicznościach, zgodnie z art. 405 k.c. w zw. z art. 410 § 1 k.c., pozwana winna zwrócić powodowi uzyskane odeń świadczenie.

W toku postępowania przed Sądem pierwszej instancji pozwana nie zakwestionowała żadnych dowodów wskazanych przez powoda, w szczególności złożonych przez powoda dokumentów i powołanych w związku z nimi twierdzeń. W sprzeciwie od nakazu zapłaty pozwana stwierdziła jedynie, że jej zdaniem powództwo nie było wymagalne na datę złożenia pozwu i zostało wytoczone przedwcześnie. Brak wymagalności powództwa nie został jednak przez pozwaną w żaden sposób wykazany. Słusznie wskazał Sąd Okręgowy, iż termin zwrotu świadczenia nienależnego należy ustalać zgodnie z art. 455 k.c. Ponieważ powód skutecznie wezwał pozwaną do zwrotu wpłaconej kwoty w wysokości 812.798 zł, a pismo w tej sprawie zostało doręczone pozwanej w dniu 6 maja 2011 r., kwota była z pewnością wymagalna z upływem wyznaczonego przez powoda terminu.

Podniesione przez pozwaną w apelacji zarzuty nie są zasadne.

W szczególności, nie zaszła przyczyna nieważności postępowania określona w art. 379 pkt 5 k.p.c. Pozwana nie została pozbawiona możliwości obrony swych praw przed Sądem pierwszej instancji. Pozbawienie możliwości obrony swych praw przez stronę polega na tym, że strona na skutek wadliwości procesowych sądu lub strony przeciwnej nie mogła brać i nie brała udziału w postępowaniu lub jego istotnej części (por. orz. Sądu Najwyższego z dnia 10 czerwca 1974 r., II CR 155/74, OSPiKA 1975/3/66). W sprawie niniejszej taka sytuacja nie miała miejsca. Prawidłowo stwierdził Sąd Okręgowy, że nie zachodziły podstawy odroczenia rozprawy w dniu 13 sierpnia 2012 r. Pozwana została prawidłowo powiadomiona o terminie tej rozprawy. W jej imieniu nikt się nie stawił, ale stawiennictwo strony nie było obowiązkowe. Fakt wypowiedzenia pełnomocnikowi pełnomocnictwa przed rozprawą nie oznacza braku możliwości obrony. W postępowaniu przed sądem okręgowym nie obowiązuje zastępstwo strony przez adwokata czy radcę prawnego. Pozwana mogła sama bronić swych praw. Jeżeli natomiast chciała zmienić pełnomocnika, mogła uczynić to odpowiednio wcześniej. O rozprawie, mającej się odbyć w sierpniu 2012 r., pozwana została powiadomiona ponad dwa miesiące przed jej datą. Pozwana nie brała udziału w rozprawie przed Sądem pierwszej instancji nie na skutek wadliwości procesowych sądu czy strony przeciwnej, lecz na skutek własnych czynności i decyzji. Konkretnie okoliczności niniejszej sprawy oznaczają, iż nie doszło do zarzucanej przez stronę pozwaną nieważności postępowania.

Sąd Okręgowy nie naruszył również art. 233 § 1 k.p.c. Wbrew twierdzeniom skarżącej, Sąd pierwszej instancji wyprowadził z zebranego materiału dowodowego wnioski logicznie prawidłowe, zgodnie z prawem procesowym, w sposób bezstronny i racjonalny rozważając materiał dowodowy jako całość. Jak wskazuje doktryna i orzecznictwo, skuteczne postawienie zarzutu naruszenia przez sąd art. 233 § 1 k.p.c. wymaga wykazania, że sąd uchybił zasadom logicznego rozumowania lub doświadczenia życiowego, to bowiem może być przeciwstawione uprawnieniu sądu do dokonywania swobodnej oceny dowodów. Nie jest natomiast wystarczające przekonanie strony o innej niż przyjął sąd wadze (doniosłości) poszczególnych dowodów i ich odmiennej ocenie niż ocena Sądu (tak T. Ereciński (w:) Komentarz do Kodeksu postępowania cywilnego, Część pierwsza, Postępowanie rozpoznawcze, t. 1, „Wydawnictwo

Prawnicze LexisNexis”, Warszawa 2004, s. 496; por. też orz. Sądu Najwyższego z dnia 6 listopada 1998 r., II CKN 4/98, niepubl.). Sąd drugiej instancji stwierdził, iż pozwana nie wykazała, aby Sąd Okręgowy – stosownie do powołanych argumentów – dopuścił się naruszenia prawa i dokonał nieprawidłowej oceny dowodów. Sąd pierwszej instancji wskazał dowody, na których się oparł. Były to niekwestionowane przez pozwaną dokumenty, złożone przez powoda, a także okoliczności niesporne. Pozwana nie zaoferowała żadnych dowodów, mogących podważyć wiarygodność i fakty jednoznacznie wynikające ze złożonych do akt sprawy dokumentów oraz niezaprzeczonych twierdzeń powoda. Także w apelacji takich dowodów nie zaoferowano. W sytuacji, gdy istotne dla rozstrzygnięcia sprawy fakty zostały wyjaśnione, brak było również podstaw do dopuszczenia dowodu z przesłuchania stron. Okoliczności zawarcia umowy rezerwacyjnej i wpłaty przez powoda zaliczki w kwocie dochodzonej niniejszym pozwem, a także niezawarcie umowy deweloperskiej z przyczyn leżących po stronie pozwanej były niekwestionowane, a jako takie – można je było uznać za przyznane (art. 230 k.p.c.); fakty zaś przyznane w ogóle nie wymagają dowodu (art. 229 k.p.c.). Nie znajdują również uzasadnienia stwierdzenia pozwanej, iż powód nie wykazał, że zrezygnował z zakupu przedmiotowego lokalu, gdyż tylko wówczas należał się zwrot zaliczki. Fakt, iż powód zrezygnował z lokalu należy uznać za oczywisty. Świadczą o tym podejmowane przez powoda działania, w szczególności kierowane do pozwanej wezwania do zwrotu wpłaconej zaliczki oraz wystąpienie o jej zwrot także na drogę sądową. Do rezygnacji doszło więc co najmniej przez fakty konkludentne. Gdyby powód nie zrezygnował z zakupu lokalu, nie występowałby o zwrot wpłaconej zaliczki. Zgodnie z art. 60 k.c., wola osoby dokonującej czynności prawnej może być wyrażona przez każde zachowanie tej osoby, które ujawnia jej wolę w sposób dostateczny.

Zważywszy na powyższe, apelację, jako całkowicie bezzasadną, należało oddalić, o czym – na podstawie art. 385 k.p.c. – orzeczono jak w sentencji.

O kosztach postępowania apelacyjnego postanowiono na podstawie art. 98 k.p.c., zasądzać od pozwanej na rzecz powoda koszty zastępstwa procesowego według stawki minimalnej, wynikającej z § 13 ust. 1 pkt 2 w zw. z § 6 pkt 7 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu.