

Sygn. akt VIA Ca 1786/14

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 3 grudnia 2015 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie VI Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący - Sędzia SA Ewa Zalewska

Sędziowie: SA Agata Zajac (spr.)

SA Marcin Strobel

Protokolant: Izabela Nowak

po rozpoznaniu w dniu 3 grudnia 2015r. w Warszawie

na rozprawie sprawy z powództwa P. P.

przeciwko (...) sp. z o.o. w W. (poprzednio (...) sp. z o.o. w B.)

o zapłatę

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 16 września 2014 r.

sygn. akt XXV C 1184/13

I. oddala apelację;

II. zasądza od P. P. na rzecz (...) sp. z o.o. w W. (poprzednio (...) sp. z o.o. w B.) kwotę 1 800 zł (jeden tysiąc osiemset złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Sygn. akt VI ACa 1786/14

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 8 sierpnia 2014 r. P. P. wniósł o zasądzenie od (...) sp. z o.o. B. kwoty 80 000 zł z odsetkami od 28 maja 2013 r. do dnia zapłaty tytułem zwrotu podwójnego zadatku.

W uzasadnieniu pozwu powód wskazał, że pismem z 17 maja 2013 r. odstąpił od zawartej przez strony umowy przedwstępnej, do zawarcia której na warunkach określonych w umowie przedwstępnej nie doszło z przyczyn leżących po stronie pozwanej, a wynikających z zaproponowania nowego wynagrodzenia, prawie dwukrotnie wyższego od przewidzianego w umowie przedwstępnej, pismo wzywające do zwrotu podwójnego zadatku pozwana odebrała 20 maja 2013 r.

Pozwana wniosła o oddalenie powództwa podnosząc, że do zawarcia umowy przyrzeczonej nie doszło z przyczyn leżących po stronie powoda, a wynikających z zakresu zmian wprowadzonych przez powoda do opracowanego przez pozwaną projektu budowlanego odpowiadającego ustaleniom wynikającym z umowy przedwstępnej, zmiany obejmowały dodatkowe piętro, większy dach z więzaniem na całej powierzchni, , strop z rozwiązaniem twardego

welna, dodatkowa płyta podłogowa fermacell, w całym domu podwójna płyta diament zamiast pojedynczego regips/diamant. Uwzględniająca te zmiany ostateczna cena została oszacowana przez pozwaną na kwotę 617 760 zł brutto, jednak zdaniem pozwanej powód nie był zainteresowany ani zawarciem umowy na pierwotnych warunkach, ani zawarciem umowy na nowych warunkach uwzględniających zmiany wprowadzone przez powoda. Pozwana podniosła, że odstąpienie od umowy przez powoda było bezskuteczne, zaś skuteczne jest odstąpienie od umowy dokonane przez pozwaną.

Wyrokiem z dnia 16 września 2014 r. Sąd Okręgowy oddalił powództwo i zasądził od powoda na rzecz pozwanego 3617 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sąd Okręgowy dokonał następujących ustaleń faktycznych:

W dniu 29 października 2012 r. strony zawarły umowę przedwstępną o budowę domu w systemie (...), na mocy której strony zobowiązywały się do zawarcia umowy o roboty budowlane obejmującej wyprodukowanie i montaż domu jednorodzinne parterowego o wielkości 176m², zaadaptowanego do systemu (...) według projektu stanowiącego załącznik nr 2 do Umowy Przedwstępnej za cenę 405 000zł brutto. W umowie strony przewidziały, że do momentu uzyskania pozwolenia na budowę inwestor może wprowadzić zmiany, które każdorazowo będą wycenione i zatwierdzone przez inwestora i wykonawcę z określeniem ewentualnej zmiany terminu wykonania robót. Strony uzgodniły, że umowa przyrzeczona zostanie zawarta najpóźniej do 31 marca 2013 r. i cena wynikająca z umowy przedwstępnej obowiązuje tylko do tej daty. Zamawiający przyjmował na siebie szereg obowiązków, w tym obowiązek przedstawienia zezwolenia na budowę. Wykonawca zobowiązał się do przedstawienia zamawiającemu listy architektów, którym inwestor będzie mógł zlecić wykonanie prac, do których umową zobowiązany był zamawiający. Przewidziano dla inwestora możliwość odstąpienia od umowy w sytuacji nie otrzymania zezwolenia na budowę.

W dniu 31 października 2012 r. powód dokonał wpłaty zadatku w wysokości 40 000zł. Uzyskaniem pozwolenia na budowę miał się zająć architekt R. L. współpracujący z powodem oraz konstruktor A. M. współpracujący z pozwanym. Przygotowanie ostatecznego projektu budowlanego przedłużało się. Kiedy wykonawca otrzymał projekt ostateczny i stwierdził, że projekt zakłada wzrost o jedno piętro (poddasze) i zawiera zmiany w stosunku do pierwotnych rozwiązań standardowych przewidzianych w umowie przedwstępnej, dokonał nowej wyceny. Ponowna wycena poprzedzona była mailem z dnia 29 marca 2013r., skierowanym do inwestora, z propozycją spotkania celem poczynienia ustaleń w tym kierunku. Pozwany wskazał na elementy wpływające znacząco na podwyższenie ceny. Mailem z dnia 3 kwietnia 2013r. wykonawca przesłał inwestorowi nową skalkulowaną cenę i ponownie zaproponował spotkanie. Kolejnym mailem z dnia 18 kwietnia 2013r. przesłano powodowi projekt umowy z załącznikami prosząc o jej podpisanie i przesłanie zwrotne.

W projekcie umowy cena, za którą pozwana miała wybudować dom była wyższa o 154 225,12zł niż cena uzgodniona w umowie przedwstępnej.

Powód nie podpisał umowy w zaproponowanej wersji i w dniu 21 kwietnia 2013r przesłał maila, w którym poinformował, że nie przyjmuje oferty i prosi o zwrot zaliczki.

W dniu 17 maja 2013r. powód przesłał do pozwanego pismo, w którym poinformował spółkę (...), że odstępuje od umowy z dnia 29 października 2012 r. i zażądał zwrotu zadatku w podwójnej wysokości. W piśmie wskazał, że przyczyna odstąpienia jest to, że pozwana nie wykonała Umowy Przedwstępnej w ten sposób, że do zawarcia umowy przyrzeczonej nie doszło z przyczyn leżących po stronie wykonawcy z tego powodu, że spółka zaproponowała ponad dwukrotną zwyżkę wynagrodzenia.

W dniu 5 lipca 2013r. pozwana spółka (...) złożyła powodowi pismo, w którym oświadczyła, że odstępuje od umowy, oraz że brak było podstaw do odstąpienia od umowy przez zamawiającego, co oznacza spełnienie się przesłanek do zatrzymania zadatku.

Dokonując powyższych ustaleń Sąd Okręgowy oparł się na zgromadzonych w aktach dokumentach, w tym treści zawartej umowy, korespondencji mailowej oraz pism zawierających oświadczenia stron o odstąpieniu od umowy, a także dowodach osobowych z zeznań świadka zajmującego się przygotowaniem projektu budowlanego oraz dowodu z przesłuchania powoda w charakterze strony.

Sąd Okręgowy wskazał, że świadek R. L. projektował dom dla powoda. Z zeznań tego świadka wynika, że umowa przedwstępna była zawarta na bazie projektu koncepcyjnego, który zawierał jedynie rzut kondygnacji, wizualizację, rzut w formacie wektorowym, który umożliwiał dokonanie pomiarów. Była to zatwierdzona koncepcja. Docelowy projekt był robiony później. W trakcie tego projektowania doszło do wprowadzania zmiany kąta nachylenia dachu (z 15 na 45 stopni), co spowodowało konieczność zmiany konstrukcji więźby dachowej, co spowodowało zmianę kubatury i powierzchni użytkowej. Powód zamierzał mieć poddasze użytkowe. To spowodowało konieczność zmian w projekcie, bo należało dokonać również np. transferów instalacji elektrycznej, wentylacji itd. Należało również zabezpieczyć fragment budynku przed niekorzystną pracą całego obiektu: kratownica, schody, strop nad parterem, wełna zmniejszająca akustyczne dźwięki z poddasza, i inne). Wprowadzone zmiany wygenerowały dodatkowe koszty związane z zapotrzebowaniem na dodatkowe materiały budowlane (na ustój konstrukcyjny, na połąć dachu, na izolację dachu, na wykończenie od wewnątrz, materiały na dodatkowe wzmocnienia, schody, antresola). Świadek ten zeznał też, że powód był świadomy, że koszty się zwiększą, chociaż liczył, że zmniejszą się o mniej niż wskazała to firma (...).

Sąd Okręgowy wskazał też na treść zeznań powoda, który podał, że przypuszczał, że (...) będzie chciał renegecjować umowę i był gotowy rozmawiać o zmianie ceny, ale liczył, że będzie to mniejsza zmiana cenowa.

Powód ostatecznie otrzymał zezwolenie na budowę i obecnie realizuje inwestycję poza firmą pozwaną. Nie jest już zainteresowany realizacją umowy przez firmę (...).

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Okręgowy uznał, że powód nie może domagać się zwrotu zadatku w podwójnej wysokości, ponieważ nie wykazał, wbrew ciężącego na nim z mocy art. 6 k.c. i art. 232 k.p.c. obowiązku, że nie doszło do podpisania umowy przyrzeczonej z powodu zawinonego działania pozwanego, który w sposób nieuzasadniony podniósł cenę i nie chciał zawrzeć umowy przyrzeczonej na warunkach z umowy przedwstępnej.

Sąd Okręgowy przytoczył treść art. 394 § 1 k.c. i uznał, że brak zawarcia umowy przyrzeczonej w uzgodnionym terminie spowodowany był nie wykonaniem umowy przedwstępnej przez zamawiającego, który do tej daty nie przygotował projektu domu i nie uzyskał zezwolenia na budowę, a tym samym nie wypełnił warunków, do których zobowiązał się umową przedwstępna.

W ocenie Sądu Okręgowego winą za niedopełnienie warunków umożliwiających zawarcie umowy przyrzeczonej nie sposób obciążać zaś wykonawcy, który przedstawił powodowi listę architektów, którzy mogliby współpracować z architektem zamawiającego. Na pracę architektów i terminowość wykonywanych przez nich zadań, jak też na czas oczekiwania na uzyskania zezwolenia na budowę, wykonawca w ocenie Sądu Okręgowego nie miał żadnego wpływu.

Sąd Okręgowy uznał, że bezskuteczny wpływ terminu do zawarcia umowy przyrzeczonej z przyczyn leżących po stronie zamawiającego zrodził po stronie wykonawcy uprawnienie do odstąpienia od umowy bez wyznaczania dodatkowego terminu. Tym samym oświadczenie zamawiającego o odstąpieniu od umowy nie może być uznane za skuteczne.

W ocenie Sądu Okręgowego fakt, że bezpośrednio po upływie terminu do zawarcia umowy przyrzeczonej wykonawca nie odstąpił od umowy i oczekiwał na spełnienie przez zamawiającego warunków do podpisania umowy przyrzeczonej, nie spowodował utraty uprawnień przewidzianych art. 394§1 k.c., wykonawca zamierzał bowiem podpisać umowę o budowę domu, ale na innych warunkach cenowych. Odmowa zawarcia umowy przez pozwanego spowodowana była zaś faktem podwyższenia ceny przez wykonawcę.

Sąd Okręgowy wskazał, że cena wynikająca z umowy przedwstępnej kalkulowana była w oparciu o przedstawiony przez inwestora projekt, który był załącznikiem do umowy i jej integralną częścią. Strony przewidziały w umowie, że do momentu uzyskania pozwolenia na budowę inwestor może wprowadzić zmiany, które każdorazowo będą

wycenione i zatwierdzone przez inwestora i wykonawcę z określeniem ewentualnej zmiany terminu wykonania robót. Powód jako zamawiający miał więc świadomość, że każda zmiana będzie przedmiotem nowej wyceny. Sąd Okręgowy wskazał, że doszło do zmian zasadniczych w zakresie tak kubatury, jak i powierzchni użytkowych oraz do zmiany w zakresie rozwiązań, gdyż w umowie przedwstępnej przewidywano rozwiązania standardowe a w ostatecznym projekcie rozwiązania odbiegające od standardu.

Sąd Okręgowy wskazał, że pozwana spółka przedstawiła zamawiającemu kalkulację zwiększonych kosztów, gdyż z przedstawionej korespondencji mailowej wynikają części składowe nowej ceny za wybudowanie domu według nowego projektu, proponując spotkania celem przybliżenia ceny i podjęcia negocjacji.

Za bezzasadne Sąd Okręgowy uznał zarzuty powoda, że za opóźnienia w przygotowaniu projektu ostatecznego odpowiedzialność ponosi pozwany, ponieważ polecany przez niego konstruktor pracował opieszale, co uniemożliwiło pracę architektowi wskazując, że opóźnienie w przygotowaniu projektu nie miało wpływu na zmianę ceny, która była jedyną, jak twierdzi powód, przyczyną nie podpisania przez niego umowy przyrzeczonej.

Sąd Okręgowy wskazał też, że pozwana spółka (...) nie przyjmowała na siebie obowiązku przygotowania projektu, gdyż to Inwestor miał obowiązek dostarczenia dokumentacji określonej paragrafem 6 umowy lub zlecenia dostarczenia tej dokumentacji współpracującemu z Wykonawcą biura architektonicznemu. Pozwana wskazywała jedynie listę osób, którym zamawiający mógł zlecić współpracę z architektem, którego sam wybrał. Z uwagi na powyższe Sąd Okręgowy uznał, że wykonawca nie brał na siebie odpowiedzialności za prace biura architektonicznego i rozliczenia pomiędzy inwestorem a tym biurem pozostają bez wpływu na obowiązki stron z umowy z dnia 29 października 2012 r. Zdaniem Sądu Okręgowego nie mają znaczenia też okoliczności dotyczące zakresu uprawnień posiadanych przez wskazanego przez wykonawcę konstruktora, gdyż kwestia ta nie wpłynęła na zmianę ceny.

W konkluzji Sąd Okręgowy uznał, że skoro powód nie chciał zawrzeć umowy na warunkach określonych umową z dnia 29 października 2012 r. (budowa domu wg projektu będącego załącznikiem do tej umowy i wg standardów określonych pierwotnie), to nie podpisanie umowy przyrzeczonej obciąża powoda. Nie można w ocenie Sądu Okręgowego przyjąć, że zawinionym działaniem pozwanego było to, że nie wyceniał na bieżąco wprowadzanych do projektu zmian i nie informował o tych zmianach na bieżąco zamawiającego, gdyż taki obowiązek wykonawcy nie wynika z paragrafu 1 pkt 6 umowy. Strony przewidziały wprawdzie, że każda zmiana będzie każdorazowo wyceniana i zatwierdzana przez Inwestora, ale w sytuacji, kiedy projekt powstawał i podlegał ciągłym zmianom, do czasu, kiedy nie stał się ostatecznym, nie istniała potrzeba dokonywania jednostkowych, cząstkowych wycen. Sąd Okręgowy uznał, że wycena została dokonana w momencie, kiedy projekt się wykrystalizował ostatecznie i wówczas można było dopiero taką wycenę przeprowadzić.

W ocenie Sądu Okręgowego pozwany miał zatem prawo do odstąpienia od umowy i zatrzymania zadatku, który otrzymał.

Apelację od wyroku Sądu Okręgowego wniósł powód, zaskarżając wyrok w zakresie oddalającym powództwo co do kwoty 40 000 zł z odsetkami od 28 maja 2013 r. do dnia zapłaty i podnosząc zarzuty:

1. naruszenia prawa procesowego tj. art. 233 § 1 k.p.c. poprzez naruszenie zasady swobodnej oceny dowodów i w rezultacie poczynienie błędnych ustaleń polegających na:

- uznaniu, że w dniu 5 lipca 2013 r. pozwana spółka złożyła powodowi pismo w którym oświadczyła, że odstępuje od umowy, podczas gdy pismo pozwanej zostało doręczone pełnomocnikowi powoda, który nie był upoważniony do odbioru oświadczeń woli,

- brak ustalenia, że powód zawarł umowę jako konsument, co obligowało sąd do zastosowania art. 385 § 2 k.c.

2. naruszenia prawa materialnego:

- art. 385 § 2 k.c. w zw. z art.65 § 1 k.c. przez dokonanie wykładni § 1 pkt 6 umowy przedwstępnej na korzyść pozwanej, która jest przedsiębiorcą, pomimo, że z treści powołanego postanowienia umowy wynika, że pozwana powinna każdorazowo wyceniać zmiany do projektu, zaś ewentualna wykładnia umowy powinna być dokonana na korzyść powoda, który zawarł umowę jako konsument;

- art. 394 § 3 k.c. przez uznanie, że pozwany był uprawniony do otrzymania zadatku, podczas gdy z ustaleń sądu nie wynika, że powód ponosi wyłączną odpowiedzialność za nieprzygotowanie projektu domu oraz niezyskanie pozwolenia na budowę, co w ocenie Sądu stanowiło przyczynę nie zawarcia umowy przyrzeczonej;

- art. 65 § 1 k.c. przez uznanie, że § 9 ust. 2 umowy już w dniu 5 lipca 2013 r. uprawniał pozwaną do odstąpienia od umowy z uwagi na brak projektu domu i pozwolenia na budowę, podczas gdy w umowie został wskazany termin 30 września 2013 r. i przez przyjęcie, że § 9 ust. 2 umowy uprawniał pozwaną do odstąpienia od umowy bez wyznaczania dodatkowego terminu w wypadku bezskutecznego upływu terminu do zawarcia umowy przyrzeczonej z przyczyn leżących po stronie zamawiającego, podczas gdy pozwany mógłby odstąpić od umowy jedynie w przypadku zwłoki powoda, a z ustaleń sądu nie wynika, aby powód pozostawał w zwłoce w dniu odstąpienia od umowy przez pozwanego;

- art. 65 § 2 k.c. – poprzez uznanie, że na podstawie § 6 ust. 2 umowy jedynie powód był zobowiązany do przygotowania projektu domu i uzyskania pozwolenia na budowę, mimo że pozwany zobowiązał się do m.in. dostarczenia wersji architektonicznych i planów instalacji, koordynacji w zakresie uzyskania projektu budowlanego, a zatem nie ma wątpliwości, że był podmiotem współodpowiedzialnym za przygotowanie powołanych dokumentów.

Wskazując na powyższe zarzuty powód wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez zasądzenie na rzecz powoda kwoty 40 000 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 28 maja 2013 r. do dnia zapłaty oraz zasądzenie na rzecz powoda zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego za obie instancje według norm prawem przepisanych, ewentualnie o uchylenie wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu.

Pozwana Spółka wniosła o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Apelacyjny zważył co następuje:

Apelacja powoda nie zasługuje na uwzględnienie.

Sąd Okręgowy dokonał prawidłowych ustaleń faktycznych, które Sąd Apelacyjny w pełni przyjmuje za własne.

Za bezzasadny należy w ocenie Sądu Apelacyjnego uznać zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c., gdyż okoliczności faktyczne będące przedmiotem zawartego w apelacji zarzutu procesowego, tj. fakt doręczenia pisma pozwanej zawierającego oświadczenie o odstąpieniu od umowy przedwstępnej do rąk nieumocowanego w tym zakresie pełnomocnika powoda oraz zawarcie umowy przedwstępnej przez powoda jako konsumenta, nie mają znaczenia dla rozstrzygnięcia o zasadności żądań powoda.

Bezsporne są zaś fakty istotne, a mianowicie:

- zawarcie umowy przedwstępnej 29 października 2012 r. w której strony zobowiązały się do zawarcia umowy o roboty budowlane obejmującej wyprodukowanie i montażu domu jednorodzinnego parterowego o wielkości 176 mkw, zaadaptowanego do projektu (...) wg. projektu stanowiącego załącznik nr 2 do umowy, za cenę 405 000 zł brutto;

- uzgodnienie w treści umowy przedwstępnej, że inwestor do momentu uzyskania pozwolenia na budowę może wprowadzić zmiany do projektu, które każdorazowo będą wycenione i zatwierdzone przez inwestora i wykonawcę z określeniem ewentualnej zmiany terminu wykonania robót;

- możliwość odstąpienia od umowy przez inwestora w sytuacji nie otrzymania pozwolenia na budowę;

- wpłacenie przez powoda w dniu 31 października 2012 r. kwoty 40 000 zł tytułem zadatku;
- wprowadzenie z inicjatywy powoda istotnych zmian do projektu stanowiącego załącznik do umowy przedwstępnej, obejmujących zmianę stopnia nachylenia dachu z 15 na 45 stopni, a w konsekwencji zmianę kubatury i powierzchni użytkowej budynku, wykonanie poddasza użytkowego, co spowodowało zmianę ceny;
- przedstawienie przez pozwaną Spółkę projektu umowy zgodnej z ostatecznym projektem, ale z ceną wyższą o 154 225,12 zł w stosunku do umowy przedwstępnej;
- odmowa podpisania umowy przez powoda;
- przesłanie przez powoda do pozwanej w dniu 17 maja 2013 r. pisma informującego o odstąpieniu od umowy z uwagi na zaproponowaną zmianę wysokości wynagrodzenia pozwanej.

W świetle powyższych okoliczności faktycznych nie ulega wątpliwości, że od zawarcia umowy przyrzeczonej uchylił się powód wskazując jako przyczynę odmowy zawarcia umowy zmianę wysokości wynagrodzenia należnego pozwanej Spółce i że obie strony złożyły oświadczenia o odstąpieniu od umowy przedwstępnej, przed uzgodnionym terminem zawarcia umowy przyrzeczonej.

Dla oceny zasadności roszczenia powoda – na tym etapie postępowania ograniczonego do żądania zwrotu uiszczonego zadatku - istotne znacznie ma więc kwestia, która ze stron skutecznie odstąpiła od umowy i czy niewykonanie umowy przedwstępnej nastąpiło z przyczyn obciążających obie strony umowy lub na skutek okoliczności, za które żadna ze stron nie ponosi odpowiedzialności.

Odstąpienie od umowy jest wykonaniem przez jedną ze stron stosunku obligacyjnego uprawniającego do kształtującego, realizowanego na podstawie postanowienia zawartego w umowie wzajemnej (art. 395 § 1 i art. 492 k.c.), albo wynikającego z przepisów ustawy (ogólnych - art. 491 i 493 k.c. oraz szczególnych, np. art. 560 § 1, art. 635, 636 § 1 i art. 640 k.c.).

Umowa przedwstępna jest umową zobowiązującą, zwykle obustronnie wiążącą, ale nie wzajemną, nie mają zatem do tej umowy zastosowania przepisy dotyczące umów wzajemnych, w tym art. 487 k.c. i art. 491 k.c.

W wypadku umowy przedwstępnej możliwość odstąpienia od umowy uzależniona jest od tego, czy strony ustanowią w treści umowy umowne prawo odstąpienia zgodnie z zasadami wynikającymi z art. 395 § 1 k.c., nie mają bowiem zastosowania przepisy dotyczące ustawowego prawa odstąpienia dotyczące umów wzajemnych.

Z treści umowy przedwstępnej zawartej przez strony wynika, że zastrzeżone zostało prawo odstąpienia od umowy przez inwestora, ale tylko na wypadek nie uzyskania dokumentów warunkujących wykonanie umowy przyrzeczonej od organów administracji publicznej – bez prawa zwrotu zadatku, a także dla wykonawcy - w przypadku zwłoki inwestora w zawarciu umowy przyrzeczonej, w szczególności w razie niespełnienia przez inwestora w terminie do 30 września 2013 r. warunków z § 6 ust. 1 umowy.

W uzasadnieniu wyroku z dnia 30 stycznia 2013 r. V CSK 80/12 Sąd Najwyższy wskazał, że zastrzeżenie prawa odstąpienia od umowy przedwstępnej w razie uchylenia się przez kontrahenta od zawarcia umowy przyrzeczonej w umówionym terminie jest co do zasady dopuszczalne na podstawie art. 353¹ k.c.

Nie ma też przeszkód, aby w ramach swobody umów strony wprowadziły do umowy dodatkowe warunki ograniczające możliwość skorzystania z umownego prawa odstąpienia – uzasadnieniu wyroku z dnia 10 października 2008 r. II CSK 215/08 Sąd Najwyższy uznał, że strony mogą wprowadzić do umowy przedwstępnej dodatkowe postanowienia, których niewykonanie uzasadnia skorzystanie z umownego prawa odstąpienia od tej umowy.

Przepis art. 395 k.c. dopuszcza możliwość zastrzeżenia w umowie możliwości jednostronnego jej rozwiązania, określając jednocześnie wymogi, jakie niezbędne są dla uznania takiego zastrzeżenia za skuteczne. Są nimi określenie

terminu, w czasie biegu którego będzie możliwe skorzystanie z prawa odstąpienia oraz wskazanie, czy prawo odstąpienia przysługiwać będzie tylko jednej (której), czy obu stronom umowy.

W ocenie Sądu Apelacyjnego postanowienia zawartej przez strony umowy przedwstępnej w zakresie umownego prawa odstąpienia nie były skuteczne, z uwagi na brak określenia terminu, w czasie którego będzie możliwe skorzystanie z prawa odstąpienia.

Niezależnie od powyższego należy wskazać, że z treści złożonych przez obie strony oświadczeń o odstąpieniu od umowy wynika, że wskazane zostały inne przyczyny odstąpienia, niż określone w treści umowy okoliczności uzasadniające skorzystanie z umownego prawa odstąpienia.

Oświadczenie o odstąpieniu od umowy powinno określać podstawę odstąpienia – w wypadku umownego prawa odstąpienia nie zmodyfikowanego wskazaniem przyczyn uprawniających do jego skorzystania, wystarczy powołanie się na postanowienie umowne i zachowanie określonego w umowie terminu, w innym wypadku – należy wskazać także przyczynę odstąpienia.

W uzasadnieniu wyroku z dnia 15 maja 2013 r. III CSK 267/12 Sąd Najwyższy wskazał, że odstąpienie jest wyjątkiem od zasady trwałości umownych stosunków zobowiązaniowych, stąd postanowienia umowy, przepisy regulujące tę instytucję oraz oświadczenia stron składane na ich podstawie winny być interpretowane ściśle. Jednostronne oświadczenie woli o odstąpieniu od umowy złożone w wykonaniu powyższego uprawnienia kształtuje stosunek prawny przez jego ustanie. W braku uprawnienia i zachowania wymogów umownych wskazany skutek nie nastąpi. ***Niedopuszczalna jest tym samym ocena skuteczności złożonego oświadczenia o odstąpieniu od umowy w oparciu o inne, jak wskazane w jego treści przyczyny i podstawy, nawet gdyby były one przewidziane w umowie bądź wynikały z ustawy.***

Tym samym nawet w wypadku uznania, że umowne prawo odstąpienia zostało przez strony skutecznie zastrzeżone, nie można uznać aby złożone przez obie strony oświadczenia o odstąpieniu od umowy były skuteczne.

Zdaniem Sądu Apelacyjnego dla oceny zasadności roszczenia powoda istotne znacznie ma kwestia, która ze stron uchyliła się od zawarcia umowy przyrzeczonej w rozumieniu art. 390 k.c.

Zarówno w art. 390 § 1 k.c. jak i w art. 394 § 1 k.c. chodzi o zawinione przez strony niewykonanie umowy przyrzeczonej, a oceny w tym przedmiocie należy dokonywać zgodnie z zasadami wynikającymi z art. 471 k.c.

Niewykonaniem zobowiązania (niespełnieniem świadczenia) z umowy przedwstępnej jest uchylenie się od zawarcia umowy przyrzeczonej, przez co należy rozumieć wyłącznie bezpodstawną, nieuzasadnioną odmowę zawarcia umowy przyrzeczonej, a więc takie sytuacje, w których zobowiązany z umowy przedwstępnej dopuszcza się świadomie, w sposób zamierzony, działania lub zaniechania prowadzącego do niezawarcia umowy przyrzeczonej lub co najmniej godzi się z takim skutkiem. Jako typowe przypadki uchylenia się od zawarcia umowy przyrzeczonej wskazuje się między innymi takie sytuacje, gdy dłużnik - wbrew swojemu obowiązkowi - zaniedbał dokonania takich czynności prawnych lub faktycznych, które zawarcie umowy przyrzeczonej w ogóle czynią możliwym.

W ocenie Sądu Apelacyjnego nie ulega wątpliwości, że powód odmówił zawarcia umowy, istotne jest jednak, czy odmowa ta była uzasadniona, zaś w świetle przepisów art. 394 § 3 k.c. - czy spowodowana była okolicznościami obciążającymi pozwaną Spółkę lub obie strony albo okolicznościami, za które żadna ze stron nie ponosi odpowiedzialności, przy czym ciężar dowodu w tym zakresie obciąża powoda.

W sprawie niniejszej bezsporne jest, iż mimo określenia w umowie przedwstępnej essentialia negotii umowy przyrzeczonej, strony uzgodniły możliwość wprowadzania przez powoda zmian do projektu budynku, z konsekwencją w postaci zmiany wysokości należnego wykonawcy wynagrodzenia. Nie ulega też wątpliwości, że powód z tego uprawnienia skorzystał, wprowadzając zmiany w sposób istotny zmieniające zakres prac wykonawcy i koszt budowy.

Powód nie wykazał, że pozwany odmówił zawarcia umowy na warunkach określonych w umowie przedwstępnej, niewątpliwie zaś zawarciem umowy na tych warunkach nie był zainteresowany sam powód, któremu zależało na realizacji ostatecznego projektu, znacznie odbiegającego od projektu stanowiącego załącznik do umowy przedwstępnej. Z drugiej strony, mimo świadomości, że wprowadzone zmiany muszą wpłynąć na wysokość wynagrodzenia wykonawcy, powód nie zaakceptował przedstawionej przez pozwaną kalkulacji wynagrodzenia i nie podjął negocjacji w celu uzgodnienia wysokości wynagrodzenia. Tym samym powód nie chciał zawrzeć umowy ani na warunkach określonych w umowie przedwstępnej ani na innych warunkach wynikających z wprowadzonych z inicjatywy powoda zmian projektu budowlanego.

Za bezzasadne Sąd Apelacyjny uznał podniesione w apelacji zarzuty dotyczące statusu powoda jako konsumenta zawierającego umowę z przedsiębiorcą, a także dotyczące wykładni postanowień umowy, gdyż kwestie te nie mają żadnego znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy w sytuacji, gdy zarówno z treści pozwu, złożonego przez powoda oświadczenia o odstąpieniu od umowy i zeznań powoda wynika, że przyczyną dla której nie doszło do zawarcia umowy przyrzeczonej był spowodowany zmianami projektu wzrost wynagrodzenia wykonawcy i że powód nie był zainteresowany zawarciem umowy na warunkach określonych w umowie przedwstępnej. Kwestie dotyczące opracowania dokumentacji projektowej i zakresu współdziałania stron przy uzyskaniu pozwolenia na budowę nie są więc istotne dla oceny zasadności roszczenia powoda.

Za bezzasadny Sąd Apelacyjny uznał też podniesiony w apelacji zarzut naruszenia art. 385 § 2 k.c. z uwagi na brak podstaw do uznania, że umowa przedwstępna została zawarta przez strony przy użyciu wzorca opracowanego przez pozwaną jako przedsiębiorcę.

Sąd Apelacyjny nie znalazł też podstaw do uwzględnienia zarzutu naruszenia art. 394 § 3 k.c. uznając, że powód nie podpisał umowy z uwagi na wzrost ceny, a ta wynikała z wprowadzonych przez powoda zmian projektu, niewątpliwie pozwana Spółka była gotowa do zawarcia umowy po wynegocjowaniu nowych warunków w zakresie ceny, z uwagi na zakres zmian projektu dokonanych przez powoda. Tym samym to powód, wprowadzając tak daleko idące zmiany projektu, uniemożliwił realizację umowy na warunkach określonych w umowie przedwstępnej, a zatem uchylił się od zawarcia umowy przedwstępnej w rozumieniu art. 390§ 1 k.c., co uzasadnia zatrzymanie przez pozwaną zadatku na mocy art. 394 § 1 k.c.

Mając powyższe na względzie, Sąd Apelacyjny na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił apelację powoda jako bezzasadną.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c.