

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 30 sierpnia 2013 r.

Sąd Okręgowy we Wrocławiu I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: **SSO Krzysztof Rudnicki**

Protokolant: **Małgorzata Wąchała**

po rozpoznaniu w dniu 23.08.2013 r.

we W.

na rozprawie

sprawy z powództwa **zarządcy (...) sp. z o.o. we W. w upadłości układowej**

przeciwko **J. R. (1)**

o zapłatę 362 422 zł

na skutek zarzutów pozwanej od nakazu zapłaty z dnia 31.05.2011 r., X GNc 336/11

I. uchyla zaskarżony nakaz zapłaty w całości i oddala powództwo;

II. zasądza od powoda na rzecz pozwanej **22 744, 24 zł** kosztów procesu.

UZASADNIENIE

Pozwem wniesionym dnia 26.05.2011 r. powód – zarządca (...) sp. z o.o. w upadłości układowej wniósł o zasądzenie na jego rzecz od pozwanej J. R. (1) 362 422 zł wraz z odsetkami i kosztami procesu.

Powód podał, że w dniu 04.06.2003 r. (...) sp. z o.o. zawarła z pozwaną J. R. (1) i jej mężem M. R. umowę przedwstępną sprzedaży nieruchomości położonej przy ul. (...) we W. – działki nr (...) o pow. 994 m² zabudowanej budynkiem biurowym. Pozwana i jej mąż zobowiązali się sprzedać nieruchomość do dnia 30.12.2005 r. Strony postanowiły także, że na nieruchomości tej kupujący prowadzić będzie inwestycję polegającą na remoncie i ewentualnej rozbudowie budynku biurowego w celu późniejszej sprzedaży lokali w tym budynku, a szczegółowe zasady współpracy i zakres prac zostaną określone w umowie, którą strony zawarły do dnia 06.06.2003 r. Powód przejął od pozwanej nieruchomość w posiadanie w celu rozpoczęcia przygotowań do prac remontowych. Jednocześnie strony prowadziły rozmowy dotyczące ustalenia szczegółowych warunków realizacji przez powoda prac remontowych, w szczególności zakresu prac i sposobu ich rozliczenia. Strony doszły ostatecznie do porozumienia co do wszystkich warunków tej realizacji i w czerwcu 2003 r. zawarły stosowną umowę w tym przedmiocie. Strony nie przystąpiły do zawarcia umowy przyrzeczonej, a ostatecznie w wyniku prowadzonych rozmów zgodnie zrezygnowały ze sprzedaży nieruchomości na rzecz spółki i ustaliły, że powyższe prace remontowe zostaną przez (...) sp. z o.o. zrealizowane na zlecenie i na rzecz pozwanej za stosownym wynagrodzeniem. Strony wstępnie ustaliły zakres prac, jakie mają być wykonane i uzgodniły, że wynagrodzenie za ich wykonanie zostanie ustalone na podstawie kosztorysu powykonawczego. Zakres prac ustalono na podstawie kosztorysu przedłożonego pozwanej przez (...) sp. z o.o. w lipcu 2005 r. zaakceptowany przez pozwaną. Współpraca stron przy realizacji prac remontowych i wszelkie związane z nią uzgodnienia w owym

czasie opierały się na dużym wzajemnym zaufaniu, tak więc strony nie poczyniły konkretnych uzgodnień co do terminu realizacji prac remontowych. Ponieważ spółka prowadziła jednocześnie prace budowlane na własnej nieruchomości sąsiedniej przy ul. (...), gdzie realizowała inwestycję w postaci budowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego, strony uzgodniły jedynie, iż realizacja prac remontowych na nieruchomości pozwanej przebiegać będzie równolegle z budową realizowaną na działce spółki. Większość uzgodnień w sprawach dotyczących wykonania umowy dokonywana była z mężem pozwanej M. R., który dokonywał tych czynności i ustaleń w imieniu żony. Dokonywał szeregu uzgodnień dotyczących umowy, podpisywał związane z nią dokumenty oraz potwierdzał fakt otrzymania i akceptacji dokumentów związanych z realizacją umowy, w tym również kosztorysu wstępnego z dnia 07.07.2005 r. Z uwagi na duży stopień zaufania stron, nie poczyniono także precyzyjnych ustaleń dotyczących terminów płatności za wykonane prace. Ponieważ prace prowadzone były w celu dostosowania budynku do wyodrębnienia w nim samodzielnych lokali mieszkalnych, a pozwana miała w przyszłości lokale te sprzedać, strony wstępnie uzgodniły jedynie ogólnikowo, że wynagrodzenie za roboty realizowane przez (...) będzie wypłacane stopniowo, po otrzymaniu przez pozwaną od nabywców zaliczek na poczet ceny sprzedaży lokali. Zakres prac ulegał modyfikacjom w trakcie ich wykonywania w drodze uzgodnień stron, a ostatecznie przedmiot umowy został zrealizowany w zakresie mniejszym aniżeli pierwotnie planowany, potwierdzony kosztorysem powykonawczym z dnia 27.04.2007 r. Zgodnie z tym kosztorysem całkowity koszt prac wykonanych przez spółkę na podstawie umowy wyniósł 487 366 zł. Wobec zgłoszenia przez pozwaną zastrzeżeń co do wysokości wynagrodzenia strony przystąpiły do negocjacji i ostatecznie uzgodniły całkowitą kwotę wynagrodzenia jako 363 422 zł. W wykonaniu tych ustaleń spółka wystawiła fakturę VAT nr (...) na kwotę 317 200 zł. Faktura ta została pozwanej doręczona i zaakceptowana. W dwóch oświadczeniach złożonych podpisanych dnia 27.04.2007 r. pozwana uznała swoje zobowiązanie do zapłaty na rzecz spółki 362 422 zł. Oświadczenia te podpisał również R. B., który nie był jednak członkiem zarządu spółki ani nie został przez zarząd umocowany. Powyższe pisma mają charakter jednostronnych oświadczeń pozwanej. Nie można uznać za ważne i skuteczne wobec spółki oświadczenia w przedmiocie określenia, iż zapłata należności z faktury VAT nr (...) przez pozwaną nastąpi najpóźniej po sprzedaży ostatniego lokalu biurowo-usługowego w budynku przy ul. (...). Za ustalenie terminu nie może zostać uznana konstrukcja, która uzależnia zapłatę należnego wynagrodzenia od zdarzenia przyszłego i niepewnego, jakim jest sprzedaż przez pozwaną wszystkich lokali w budynku biurowo-usługowym przy ul. (...). Pozwana wprowadziła R. B. w błąd co do przewidywanego terminu ukończenia procesu sprzedaży lokali w wyremontowanym budynku. Spółka uznała oświadczenia za niewiążące i w listopadzie 2007 r. zażądała zapłaty wynagrodzenia umownego objętego fakturą nr (...). W odpowiedzi pozwana podniosła, iż należność za roboty budowlane wykonane przez (...) sp. z o.o. zostanie przez nią zapłacona po sprzedaży ostatniego lokalu biurowo-usługowego w budynku przy ul. (...). Pozwana nie wskazała przy tym żadnego terminu, w jakim procedura sprzedaży ma zostać zakończona, nie podała także informacji dotyczących przebiegu tego procesu i stanu jego zaawansowania. Pismem z dnia 20.06.2008 r. spółka skierowała do pozwanej kolejne wezwanie do zapłaty. W 2009 r. spółka (...) wystąpiła z wnioskiem o zawezwanie do próby ugodowej. Do zawarcia ugody nie doszło, gdyż pozwana oświadczyła, iż nie widzi żadnej możliwości jej podpisania.

Mimo kolejnych wezwań do zapłaty, wcześniejszego uznania roszczenia, jak również wielokrotnie podejmowanych prób ugodowego zakończenia sporu, pozwana do dziś nie zapłaciła nawet części zaległej należności za wykonane roboty.

Pozwana nigdy nie kwestionowała podstaw płatności wynagrodzenia dochodzonego pozwem, tj. faktu istnienia między stronami umowy o wykonanie prac ani ich zakresu, faktu wykonania tych prac przez spółkę ani wysokości żądanego wynagrodzenia (którą to kwotę wyraźnie zaakceptowała). Pozwana zażądała jedynie ustalenia bardzo odległego terminu płatności, których to żądań powód nie spełnił. Brak jest zatem podstaw do odmawiania przez pozwaną zapłaty wynagrodzenia należnego spółce za wykonanie prac.

Nakazem zapłaty wydanym w postępowaniu nakazowym dnia 31.05.2011 r., X GNC 336/11, Sąd Okręgowy we Wrocławiu nakazał pozwanej J. R. (1), aby zapłaciła na rzecz powoda 362 422 zł wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi:

- od kwoty 317 200 zł od dnia 20.11.2007 r. do dnia zapłaty,

- od kwoty 45 222 zł od dnia 15.05.2009 r. do dnia zapłaty,

oraz kosztami procesu w kwocie 11 748 zł.

Od tego nakazu zapłaty pozwana J. R. (1) wniosła zarzuty, w których zaskarżyła nakaz zapłaty w całości i wniosła o uchylenie nakazu zapłaty i oddalenie powództwa oraz zasądzenie od powoda kosztów procesu.

Pozwana podniosła, że zakwestionowała fakturę nr (...)i oryginał zwróciła powodowi wraz z oświadczeniem z dnia 16.09.2008 r. Zafakturowanie robót budowlanych wymaga specyficznej dokumentacji, m.in. zgłoszenia do odbioru, protokołu odbioru, obmiaru robTM, kosztorysu powykonawczego, itp. Powód nie załączył do pozwu żadnego z tych dokumentów. Wycena remontu budynku biurowego nie może stanowić podstawy do wystawienia faktury, ponieważ wycena ta nie została zaakceptowana przez pozwaną, a zakreślony w niej zakres robót nie został zrealizowany. Dokumentu załączonego do pozwu nie można traktować jako kosztorysu powykonawczego. W fakturze VAT nie wskazano wiążącego terminu płatności.

Pozwana przyznała, że zawarła z powodem umowę przedwstępną. Powód niezwłocznie po podpisaniu umowy przedwstępnej przejął od pozwanej nieruchomości. Rozpoczął jej użytkowanie na własne cele, jednak nie przystąpił do realizacji aktu notarialnego oraz zasad współpracy określonych w umowie z dnia 06.06.2003 r. Pozwana zaprzeczyła twierdzeniom powoda, że strony dokonały wspólnych uzgodnień w zakresie rezygnacji z zawarcia umowy przyrzeczonej i podniosła, że pomimo wezwania powoda pismem z dnia 16.01.2004 r. do wypełnienia zobowiązania do zawarcia umowy przyrzeczonej powód nie wywiązał się z ciążącego na nim obowiązku. Do zawarcia umowy przyrzeczonej nie doszło z winy leżącej wyłącznie po stronie powoda.

Pozwana podniosła, że poza umowami wymienionymi powyżej nie zawierała z powodem żadnych innych umów dotyczących nieruchomości przy ul. (...), a w szczególności umowy o roboty budowlane. Powód jako profesjonalista zobowiązany jest do zachowania należytej staranności.

Powód na sąsiedniej nieruchomości prowadził poważną inwestycję polegającą na wybudowaniu (...). Powód przez wiele lat zwodząc pozwaną, iż zawrze z nią umowę przyrzeczoną, bezpłatnie korzystał z nieruchomości pozwanej. W wyniku kilkuletniego użytkowania powód wyrządził znaczne szkody na nieruchomości pozwanej. W sposób nieuprawniony zorganizował zaplecze budowy (...), czy spowodował m.in. zerwanie nawierzchni drogi, chodnika i placu planowanego pod parking. Poprowadził przez działkę pozwanej przyłącza dla potrzeb swojej inwestycji, wykonując wykopy, składując ziemię, gruz i materiały budowlane, na co pozwana nie wyrażała zgody. Na przełomie 2005 i 2006 r. sytuacja finansowa powoda w związku z budową (...) uległa znacznemu pogorszeniu i oczywiście stało się, iż powód nie zamierza zawrzeć z pozwaną umowy przyrzeczonej. Wówczas pozwana zażądała przywrócenia stanu poprzedniego i naprawienia szkody wyrządzonej nieuprawnionym działaniem powoda.

Pozwana zarzuciła, że roszczenie powoda nie istnieje, a wobec szkody, jaką poniosła pozwana przez to, że liczyła na zawarcie z powodem umowy przyrzeczonej, to pozwana ma roszczenie względem powoda.

Pozwana zarzuciła też, że roszczenie objęte pozwem uległo przedawnieniu.

W piśmie z dnia 03.08.2011 r. powód podtrzymał stanowisko zawarte w pozwie. Podkreślił, iż pozwana wielokrotnie uznała swoje zobowiązanie do zapłaty na rzecz powoda. Podniósł, że bez znaczenia jest kwestia niezawarcia umowy przyrzeczonej, pozwana ledwie jednokrotnie wezwała (...) sp. z o.o. do wykonania tej umowy i nigdy nie dochodziła jej realizacji poprzez żądanie zawarcia umowy sprzedaży ani też nie występowała z żadnymi innymi roszczeniami mogącymi ewentualnie wynikać z tej umowy. Pozwana nigdy nie dochodziła od powoda rekompensaty żadnych szkód na nieruchomości. Niezasadnie kwestionuje prawo powoda do korzystania z jej nieruchomości, skoro uprzednio prawo takie zostało powodowi przyznane w umowie przedwstępnej z dnia 04.06.2003 r. oraz w umowie z dnia 06.06.2003 r.

W piśmie z dnia 05.03.2012 r. pozwana zarzuciła, iż dokumenty, z których powód wywodzi skutki prawne, tj. oświadczenie/porozumienie z dnia 27.04.2007 r., oświadczenie/ustalenie z dnia 27.04.2007 r., faktura VAT nr (...) z dnia 27.04.2007 r., zostały sporządzone z naruszeniem prawa, gdyż nie zostały przez nią podpisane. Również po stronie powoda dokumenty podpisał R. B., który nie był uprawniony do reprezentowania spółki. Powództwo oparte na rzekomym uznaniu przez pozwaną roszczenia winno być oddalone w całości. Faktura nr (...) została powodowi zwrócona.

Pozwana zaprzeczyła twierdzeniu powoda, iż umowa z dnia 06.06.2003 r. była umową o roboty budowlane. Powód zobowiązał się do pokrywania kosztów zwykłego użytkowania obiektu, do powiadamiania pozwanej o wielkości ponoszonych nakładów, z ich specyfikacją rodzajową w celu ich uznania przez właścicieli nieruchomości jako uzasadnionych i związanych z inwestycją. Powód nie wywiązał się z ustaleń w żadnym zakresie, nie doszło do zawarcia umowy przyrzeczonej z winy powoda. Powód nie przystąpił do sfinalizowania transakcji, tłumacząc to trudnościami natury finansowej. Nie złożył jednakże żadnego jednoznacznego oświadczenia w zakresie odstąpienia od umowy przyrzeczonej, utrzymując pozwaną w przekonaniu, że do transakcji dojdzie, ale w późniejszym terminie. Stan taki utrzymywał się przez dłuższy okres czasu. Powód użytkował obiekt pozwanej w latach 2003-2007, lokalizując tam bez zgody pozwanej zaplecze budowy, którą prowadził w sąsiedztwie przy ul. (...). Do końca 2005 r. powód zlecał wprawdzie roboty na tym obiekcie podwykonawcom, ale w związku z tym, że miał zaległości w płatnościach, wynikające z tego koszty ponosiła za powoda pozwana. Pod koniec 2006 r. stało się oczywiste, że transakcja kupna-sprzedaży nieruchomości nie dojdzie już do skutku. Pozwana przejęła w całości remont swojego obiektu i do końca 2007 r. sfinalizowała remont obiektu, zatrudniając firmy zewnętrzne.

Pozwana podniosła, że powód użytkując sporną nieruchomość dla własnych celów osiągnął nienależne korzyści majątkowe, natomiast pozwanej wyrządził swoim postępowaniem znaczną szkodę, do której naprawienia pozwana bezskutecznie powoda wzywała. Bez zgody pozwanej powód składował w obrębie posesji ziemię z wykopu. W budynku pozwanej magazynował materiały budowlane przeznaczone na sąsiednią inwestycję, a w jednym z pomieszczeń składowany był gruz, co w sposób niedopuszczalny obciążało strop budynku. Nadto przez posesję pozwanej odbywał się ruch pojazdów dojeżdżających do inwestycji przy ul. (...).

Pomimo sprzeciwów pozwanej co do sposobu użytkowania jej nieruchomości dla celów prowadzonej działalności gospodarczej powoda, powód traktował obiekt jako własny i przez kilkuletni okres użytkowania nie zapłacił pozwanej wynagrodzenia. Pismem z dnia 24.01.2006 r. pozwana zażądała płatności ze strony powoda w kwocie 3 660 zł/m-c, ale powód nigdy nie uiszczył wskazanej opłaty. Powód wbrew postanowieniom umów z dnia 04.06.2003 r. i z dnia 06.06.2003 r. nie uiszczał kosztów zwykłego użytkowania obiektu (opłaty z tytułu użytkowania wieczystego, podatku od nieruchomości, itp.). Uiszczała je osobiście pozwana, licząc na zawarcie przyrzeczonej umowy sprzedaży nieruchomości.

Z obu zawartych umów wynika, że to powód, a nie pozwana, miał być inwestorem, a umowa z dnia 06.06.2003 r. miała obowiązywać jedynie do czasu podpisania umowy przyrzeczonej, do której podpisania nie doszło. Z umowy z dnia 06.06.2003 r. jednoznacznie wynika, iż pozwana jako współwłaściciel nieruchomości byłaby zobowiązana rozliczyć się za roboty wykonane przez powoda na tej inwestycji tylko w przypadku, gdyby to ona odstąpiła od podpisania umowy przyrzeczonej. Strony nie zawarły umowy w zakresie wykonania przez powoda robót budowlanych. Z umów zawartych w dniach 04.06.2003 r. i 06.06.2003 r. wynika, że powód miał być inwestorem, a nie wykonawcą.

Pozwana podniosła, że roszczenie powoda wynikające z faktury VAT nr (...) nie może być uznane za zasadne ze względu na zarzut przedawnienia.

Sąd ustalił w sprawie następujący stan faktyczny.

Pozwana J. R. (1) prowadziła od dnia 04.02.1994 r. do dnia 16.06.2010 r. działalność gospodarczą pod nazwą Przedsiębiorstwo (...) we W. w zakresie:

- zagospodarowania i sprzedaży nieruchomości na własny rachunek,
- kupna i sprzedaży nieruchomości na własny rachunek,
- wynajmu nieruchomości na własny rachunek,
- pośrednictwa w obrocie nieruchomościami,
- zarządzania nieruchomości na zlecenie,
- zarządzania i kierowania w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej,
- działalności agentów zajmujących się sprzedażą towarów różnego rodzaju.

/ dowód: decyzja – k. 50 /

W dniu 04.06.2003 r. M. R. i J. R. (1) jako sprzedający oraz (...) sp. z o.o. we W. reprezentowana przez E. K. i M. W. jako kupujący zawarli przed notariuszem K. K. we W. w formie aktu notarialnego, nr rep. A (...), przedwstępną umowę sprzedaży nieruchomości – działki nr (...), obręb B., pow. 994 m², będącej w użytkowaniu wieczystym, zabudowanej budynkiem biurowym.

M. R. i J. R. (1) zobowiązali się sprzedać nieruchomość na rzecz (...) sp. z o.o. do dnia 30.12.2003 r. - § 3.

Strony ustaliły cenę sprzedaży na 760 000 zł przy założeniu realizacji inwestycji w zakresie tylko pierwszego etapu, tj. przeprowadzenia remontu budynku biurowego - § 4.

Strony ustaliły też, iż w razie uzyskania przez kupującego do dnia 31.12.2003 r. prawomocnych decyzji administracyjnych umożliwiających realizację inwestycji drugiego etapu, tj. przeprowadzenia rozbudowy budynku, a tym samym uzyskanie większej powierzchni użytkowej, cena sprzedaży będzie wynosić 875 000 zł. Kwota ceny sprzedaży miała być płatna w następujący sposób:

- do dnia zawarcia umowy przyrzeczonej, tj. do dnia 30.12.2003 r., miała zostać zapłacona część ceny stanowiąca równowartość 80 % kwoty zaliczek od osób zawierających umowy na zakup lokali w budynku, do łącznej kwoty 600 000 zł,
- do dnia 30.05.2004 r. kupujący zobowiązał się zapłacić pozostałą część ceny sprzedaży w ten sposób, iż na konto sprzedających miało być wpłacane 20 % zaliczek od osób zawierających umowy na zakup lokali w budynku.

Strony oświadczyły, iż na nieruchomości prowadzona będzie przez kupującego inwestycja polegająca na remoncie i ewentualnie na rozbudowie posadowionego na działce budynku biurowego w celu sprzedaży lokali; w tym celu szczegółowe zasady współpracy i zakres prac miały zostać określone w umowie, którą strony miały zawrzeć do dnia 06.06.2003 r. - § 5.

Sprzedający mieli przekazać kupującemu nieruchomość w posiadanie do dnia 06.06.2003 r. w celu prowadzenia inwestycji budowlanej - § 6.

/ dowód: umowa przedwstępna – k. 15-18 /

M. R. i J. R. (1) znali R. B. wobec faktu, iż był on wcześniej prezesem zarządu Spółdzielni Mieszkaniowej (...) we W. Małżonkowie R. nabyli nieruchomość przy ul. (...) od tej Spółdzielni.

R. B. działając z ramienia spółki (...) zaproponował M. i J. R. nabycie nieruchomości.

/ dowód: zeznania pozwanej J. R. (1) – k. 465-467 /

W dniu 06.06.2003 r. (...) sp. z o.o. oraz J. R. (1) i M. R. zawarli umowę nr (...) (...), której przedmiotem było określenie zasad współpracy pomiędzy stronami w okresie do zawarcia umowy przyrzeczonej dla realizacji inwestycji polegającej w pierwszym etapie na remoncie budynku biurowego oraz warunkowo w drugim etapie na jego rozbudowie - § 1.

Strony uzgodniły, że będą podpisywać umowy przedwstępne z osobami nabywającymi lokale jako umowy trójstronne; integralną częścią umowy z osobami nabywającymi lokale miało być określenie trybu przekazywania na dobro sprzedającego części wnoszonych przez nabywcę zaliczek na poczet zapłaty ceny zakupu zgodnie z trybem opisanym w umowie przedwstępnej - § 2.

Sprzedający przekazali kupującemu nieruchomości i nadali mu prawo dysponowania nią na cele budowlane - § 3.1.

Kupujący przejął na siebie obowiązek pokrywania kosztów zwykłego użytkowania obiektu (opłaty z tytułu użytkowania wieczystego, podatku od nieruchomości) oraz pozostałe koszty związane z dysponowaniem budynkiem na cele budowlane i zaplecza budowy - § 3.2.

Kupujący zobowiązał się do rozpoczęcia prac związanych z realizacją pierwszego etapu inwestycji w ciągu dwóch tygodni od zawarcia umowy - § 4.1.

Sprzedający oświadczyli, że w przypadku odstąpienia od umowy przedwstępnej zobowiązują się zwrócić kupującemu wszystkie koszty poniesione przez niego w związku z realizacją inwestycji. Kupujący zobowiązał się (do czasu zawarcia umowy przyrzeczonej zakupu nieruchomości) sukcesywnie (w trybie raportów miesięcznych) powiadamiać sprzedających o wielkości ponoszonych nakładów z ich specyfikacją rodzajową w celu ich uznania przez sprzedających jako uzasadnionych i związanych z inwestycją - § 4.2.

/ dowód: umowa nr (...) (...) – k. 149-150 /

(...) sp. z o.o. we W. przejął we władanie działkę nr (...) z budynkiem biurowym i rozpoczął prowadzenie robót zmierzających do przystosowania obiektu do funkcji mieszkalno-biurowej.

Budynek był w złym stanie technicznym. Wymagał kapitalnego remontu.

Na działce położonej obok (...) sp. z o.o. prowadził inwestycję budowlaną. Spółka podjęła decyzję, żeby doprowadzić obiekt na działce nr (...) do stanu, w którym oba sąsiadujące obiekty stanowiłyby jeden zespół. Na piętrze budynku miały zostać wydzielone pokoje mieszkalne w celu ich wynajmowania. Później pojawiła się koncepcja wydzielenia lokali mieszkalnych.

Rozmowy na temat kwestii budowlanych prowadzone były z ramienia spółki (...) przez R. B. z mężem pozwanej M. R.. M. R. podpisywał za pozwaną dokumenty jej nazwiskiem. Odbierał projekty, rysunki, a także zgłaszał zastrzeżenia do prac.

R. B. sporządzał zestawienia prac i kosztorysy.

Spółka (...) użytkowała pomieszczenia w budynku jako skład materiałów budowlanych, umieściła w nim także biuro kierownika budowy. Pracownicy budowy sąsiedniej mieli tam też zaplecze socjalne.

Biuro i magazyny funkcjonowały do końca 2006 r. Spółka (...) opuściła teren. Spółka (...) wykonała prace obejmujące doprowadzenie budynku do stanu deweloperskiego.

Spółka (...) wykonała całość dokumentacji projektowej. Część projektów sporządził E. K..

/ dowód: dokumentacja projektowa – k. 184-201, 206-226, 274-306; zestawienie – k. 227-257;

rzut – k. 263; zeznania świadka R. B. – k. 123-128, k. 370-371; M.

W. – k. 1281-129, E. K. – k. 129-131, R. S. – k.

340, 343, Z. G. – k. 340, 343; zeznania pozwanej J. R. (1) /

Na zlecenie M. R. w 2005 r. R. S. ułożył instalację elektryczną na piętrze budynku. Otrzymał zaliczkę na materiały, natomiast co do wynagrodzenia M. R. wskazywał, że zapłaci za te prace R. B..

Na zlecenie spółki (...)Z. G. wykonywał prace polegające na ustawianiu ścianek działowych, zamurowaniu otworów, wzmocnieniu dachu przez wylanie betonu.

R. B. dostarczał projekty.

/ dowód: zeznania świadków: R. S., Z. G. /

Pismem z dnia 16.01.2004 r. J. R. (1) i M. R. wezwali powoda do wypełnienia zobowiązania w sprawie zawarcia umowy przyrzeczonej w terminie tygodnia. Poinformowali, że nie wpłynęły żadne kwoty, które miały zostać wpłacone do dnia 30.12.2003 r.

/ dowód: pismo – k. 53, k. 151 /

Pismem z dnia 24.01.2004 r., doręczonym dnia 24.01.2004 r., M. i J. R. (1) oświadczyli powodowi, że oczekują zapłaty za użytkowanie budynku, za składowanie zmieni, za użytkowanie terenu.

/ dowód: pismo – k. 152 /

Decyzją nr (...) z dnia 25.02.2005 r. Prezydent W.zatwierdził projekt budowlany i udzielił pozwolenia na budowę dla J.i M. R.oraz (...) sp. z o.o.na wykonanie gazociągu wraz z przyłączami do budynków przy ul. (...)na działkach nr (...).

J. i M. R. uiszcili opłatę przyłączeniową w kwocie 1 259, 04 zł na rzecz (...) Spółki (...) w dniu 17.10.2006 r.

/ dowód: decyzja nr (...) – k. 20; faktura VAT nr (...)/

Pismem z dnia 24.02.2006 r., nadanym dnia 24.02.2006 r., J. R. (1) i M. R. skierowali do powoda oświadczenie, iż nie wyrażali zgody na ustawianie na ich terenie jakichkolwiek urządzeń, składowania ziemi, materiałów budowlanych, wchodzenia na teren osób trzecich oraz urządzania w pomieszczeniach zaplecza socjalnego dla pracowników, stanowisk roboczych, itp. i urządzania biur. Zażądali natychmiastowego uregulowania zaistniałej sytuacji poprzez zawarcie stosownych umów.

/ dowód: pismo – k. 54-55, k. 153 /

W 2006 r. przez ok. sześć miesięcy spółka (...) uiszcila należność za korzystanie z nieruchomości przy ul. (...).

/ dowód: zeznania pozwanej J. R. (1) /

Po opuszczeniu nieruchomości przy ul. (...) przez spółkę (...) małżonkowie R. prowadzili na obiekcie prace remontowe na swój koszt.

/ dowód: faktury VAT – k. 157-171; zeznania pozwanej J. R. (1) /

W dniu 27.04.2007 r. (...) sp. z o.o. wystawił pozwanej fakturę VAT nr (...) na kwotę 260 000 zł netto + 57 200 zł VAT = 317 200 zł brutto tytułem zapłaty częściowej za roboty budowlane w budynku biurowym przy ul. (...) we W.. Termin zapłaty został oznaczony „wg POROZUMIENIA z dnia 27.04.2007 r.”.

/ dowód: faktura VAT nr (...) – k. 21 /

Pismem z dnia 13.11.2007 r., nadanym dnia 14.11.2007 r., powód skierował do pozwanej wezwanie do zapłaty 317 200 zł za fakturę VAT nr (...).

/ dowód: wezwanie do zapłaty – k. 29 /

W odpowiedzi na wezwanie do zapłaty pismem z dnia 19.11.2007 r. pozwana poinformowała, że w myśl podpisanego oświadczenia – porozumienia z dnia 27.04.2007 r. należność wynikająca z faktury nr (...) zostanie zapłacona najpóźniej w chwili sprzedaży ostatniego lokalu biurowo-usługowego w budynku przy ul. (...) we W..

/ dowód: pismo – k. 30 /

Pismem z dnia 18.06.2008 r. pełnomocnik powoda skierował do pozwanej wezwanie do zapłaty 317 200 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 20.11.2007 r. tytułem zapłaty za roboty budowlane wykonane w budynku biurowym przy ul. (...) we W..

Jednocześnie poinformował, że oświadczenie z dnia 27.04.2007 r. zostało podpisane przez osobę nieuprawnioną do składania oświadczeń w imieniu (...) sp. z o.o. i nie wywołało skutków prawnych dla tej spółki.

/ dowód: pismo – k. 31 /

Pismem z dnia 16.09.2008 r. pozwana oświadczyła powodowi, że nie uznaje doręczonej jej faktury VAT, ponieważ nie wywołała ona skutków wynikających z rozliczeń.

/ dowód: pismo – k. 51 /

W odpowiedzi z dnia 15.06.2009 r. na wniosek o zavezwanie do próby ugodowej pozwana odmówiła zawarcia ugody, wskazując, że wnioskodawca (powód) nie przedstawił dokumentacji powykonawczej wskazującej zakres wykonywanych prac, która pozwoliłaby na określenie wartości wykonanych robót, nie przedstawił kosztorysu wykonanych robót oraz protokołu końcowego odbioru robót potwierdzonych przez inwestora. Podniosła, że umowa o roboty budowlane musi być stwierdzona pismem, a integralną częścią umowy jest dokumentacja wynagana przez przepisy prawa budowlanego.

/ dowód: pismo – k. 34-35 /

Postanowieniem z dnia 08.10.2010 r., VIII GU 134/10, Sąd Rejonowy dla Wrocławia – Fabrycznej ogłosił upadłość – z możliwością zawarcia układu – (...) sp. z o.o. we W..

/ dowód: odpis postanowienia – k. 14 /

Pismem z dnia 12.05.2011 r., nadanym tego samego dnia, powód skierował do pozwanej ostateczne przedsądowe wezwanie do zapłaty 362 422 zł tytułem zapłaty wynagrodzenia za roboty budowlane wykonane na nieruchomości przy ul. (...), w tym za remont budynku biurowo-usługowego.

/ dowód: wezwanie do zapłaty – k. 37 /

Podpisy pod dokumentami:

- oświadczenie/ustalenie z dnia 27.04.2007 r.,

- fakturą VAT nr (...) z dnia 27.04.2007 r.,

- oświadczenie/porozumienie z dnia 27.04.2007 r.,

nie zostały nakreślone przez J. R. (1).

/ dowód: opinia biegłego z zakresu badań pisma P. F. – k. 383-407, 442 /

Sąd zważył, co następuje.

Zarzuty pozwanej wobec nakazu zapłaty z dnia 31.05.2011 r. zasługiwały na uwzględnienie.

Powód dochodzi od pozwanej wynagrodzenia za roboty budowlane wykonywane na terenie nieruchomości położonej przy ul. (...). Powołał się w pozwie na uznanie przez pozwaną roszczenia z tego tytułu. Jednakże przedłożone przez powoda wraz z pozwem dokumenty w postaci oświadczeń datowanych na 27.04.2007 r. nie mogą stanowić podstawy do skutecznego zgłoszenia przez niego roszczenia objętego pozwem. Po pierwsze pozwana podniosła i udowodniła, że nie złożyła przywołanych przez powoda oświadczeń, albowiem nie zostały one przez pozwaną podpisane. Ten zarzut uzyskał w procesie stanowcze potwierdzenie w postaci opinii biegłego z zakresu badań pisma P. F., która w zakresie zasadniczych wniosków nie została w istocie podważona. Po drugie uznanie roszczenia musi odnosić się zawsze do zobowiązania, które ma materialną podstatwę w umowie albo innego rodzaju źródle (czynie niedozwolonym, bezpodstawnym wzbogaceniu, decyzji administracyjnej, stanie zbliżonym do kontraktu czy stanie zbliżonym do deliktu). Powód swoje roszczenie wyprowadzał z istnienia zobowiązaniowej więzi prawnej wynikającej z umowy łączącej go z pozwaną J. R. (1). Sąd rozstrzyga o roszczeniu zgłoszonym w pozwie będąc związanym okolicznościami faktycznymi i podstawą sporu wskazaną w pozwie (art. 321 kpc w zw. z art. 187 § 1 pkt 2 kpc).

Podstawa do domagania się zapłaty za wykonane prace, czyli wynagrodzenia albo zapłaty równowartości wykonanych prac, czyli rozliczenia nakładów poczynionych przez powoda na nieruchomość pozwanej, musi wynikać z treści stosunku prawnego łączącego strony i jego kwalifikacji prawnej. Konieczne jest zatem dokonanie oceny, jakiego rodzaju więź kontraktowa wiązała strony.

W pierwszej kolejności, mając na uwadze twierdzenia zawarte w pozwie, należy stwierdzić, że powód nie wykazał, aby zawarł z pozwaną umowę o roboty budowlane, na podstawie której mógłby dochodzić takiego wynagrodzenia, przeciwnie okoliczności sprawy wskazują wręcz, iż można jednoznacznie stwierdzić, iż taka umowa nie została przez strony zawarta.

Zgodnie z art. 647 kc przez umowę o roboty budowlane wykonawca zobowiązuje się do oddania przewidzianego w umowie obiektu, wykonanego zgodnie z projektem i z zasadami wiedzy technicznej, a inwestor zobowiązuje się do dokonania wymaganych przez właściwe przepisy czynności związanych z przygotowaniem robót, szczególnie do przekazania terenu budowy i dostarczenia projektu, oraz do odebrania obiektu i zapłaty umówionego wynagrodzenia.

Z kolei zgodnie z art. 658 kc do umowy o remont budynku lub budowli stosuje się odpowiednio przepisy o umowie o roboty budowlane.

Zatem umowa o prace remontowe polega na tym, że wykonawca zobowiązuje się do przeprowadzenia remontu obiektu zgodnie z projektem (dokumentacją) i zasadami wiedzy technicznej, a inwestor zobowiązuje się do wykonania czynności związanych z przygotowaniem robót, przekazania obiektu poddawanego remontowi i dostarczenia projektu (dokumentacji) oraz do odebrania robót i zapłaty umówionego wynagrodzenia – art. 647 kc w zw. z art. 658 kc.

Umowa o prace remontowe jest umową konsensualną, wzajemną i odpłatną. Wynagro -dzenie wykonawcy stanowi ekwiwalent wykonanych przez niego robót.

Konstrukcja, zarówno umowy o roboty budowlane, jak i umowy o prace remontowe, wskazuje, że umowa ta zawierana jest pomiędzy stronami oznaczonymi jako inwestor oraz wykonawca robót w celu uzyskania efektu w postaci postawienia obiektu budowlanego albo jego odnowienia, unowocześnienia, itp. Efektem takim jest zainteresowany inwestor, którym jest z reguły właściciel obiektu albo inna osoba mająca stosowny tytuł prawny do obiektu, która zamierza obiekt wykorzystywać dla zaspokojenia swoich potrzeb czy to mieszkaniowych czy zawodowych, na potrzeby działalności gospodarczej czy też na jeszcze inne potrzeby.

Przedmiotem umowy o roboty budowlane jest inwestycja realizowana stosownie do wymagań przepisów prawa budowlanego – wyrok SN z dnia 25.03.1998 r., II CKN 653/97, OSNC 1998/12/207. Definicja tej umowy zawartej w art. 647 kc wskazuje, że jej elementem jest też dostarczenie przez inwestora dokumentacji oraz wykonywanie robót na podstawie tej dokumentacji. Inwestor w rozumieniu przepisów kodeksu cywilnego jest równoważny z inwestorem w rozumieniu przepisów prawa budowlanego.

Tymczasem z materiału dowodowego przedstawionego przez powoda w żaden sposób nie wynika, aby pozwana J. R. (1) występowała w charakterze inwestora i dokonywała w związku z tym jakichkolwiek czynności. Pozwana nie uczestniczyła w żadnym postępowaniu administracyjnym, nie występowała o pozwolenie na budowę w innym zakresie niż dotyczący przyłącza gazowego. Przedłożona przez powoda dokumentacja techniczna pochodziła wyłącznie od niego, nie była przygotowywana przez pozwaną ani dostarczana przez osobę trzecią na zamówienie czy zlecenie pozwanej. Świadek R. B. zeznał podczas drugiego przesłuchania (31.10.2012 r.), że spółka (...) przygotowała całość dokumentacji, zresztą pod tą dokumentacją widnieją jego podpisy oraz podpisy E. K., który podał, że był projektantem. Zatem pozwana nie mogła dostarczać powodowi dokumentacji, co stanowiłoby element jej zachowania jako strony umowy o roboty budowlane. Wprawdzie na niektórych z przedłożonych przez powoda rysunków widnieje oznaczenie „inwestor: J. i M. R.” (jak na k. 211), ale dokumentacja ta nie zawiera żadnych potwierżeń czy adnotacji organu architektoniczno-budowlanego, a zatem nie była przedkładana temu organowi w celu uzyskania pozwolenia na budowę na rzecz pozwanej J. R. (1) jako inwestora i samo wskazane oznaczenie nie może być w żaden sposób uznane za wystarczające potwierdzenie, że pozwana występowała w takiej roli.

Wreszcie należy zgodzić się z pozwaną, iż powód nie przedstawił żadnych dokumentów potwierdzających zakończenie robót. Przede wszystkim nie przedłożył ani żadnego protokołu odbioru robót przez pozwaną ani choćby dokumentu potwierdzającego zgłoszenie gotowości przystąpienia do odbioru. Natomiast w przypadku robót budowlanych, pomijając płatności o charakterze zaliczkowym niezależne od stopnia zaawansowania budowy, zapłata za wykonane prace winna być poprzedzona odbiorem robót. Protokół odbioru potwierdza bowiem, że wykonawca robót budowlanych spełnił na rzecz inwestora uzgodnione w umowie świadczenie niepieniężne w postaci wykonania usługi. Umowa o roboty budowlane jest umową wzajemną, zapłata wynagrodzenia stanowi ekwiwalent wykonanych robót. Zgodnie z art. 654 kc w braku odmiennego postanowienia umowy inwestor obowiązany jest na żądanie wykonawcy przyjmować wykonane roboty częściowo, w miarę ich ukończenia, za zapłatą odpowiedniej części wynagrodzenia. Z kolei zgodnie z art. 642 § 1 kc dotyczącym wprawdzie umowy o dzieło, ale znajdującym zastosowanie do umowy o roboty budowlane w drodze analogii, w braku odmiennego postanowienia umowy przyjmującemu zamówienie (wykonawcy) należy się wynagrodzenie w chwili oddania dzieła (robót). Powód nie wykazał, aby oddał (przekazał) pozwanej wykonane roboty, czyli przynajmniej poinformował ją o wykonaniu pewnego etapu zleconych prac budowlanych i wezwał do dokonania ich odbioru. Przeprowadzenie odbioru robót jest prawem, ale jednocześnie także obowiązkiem, obu stron umowy o roboty budowlane. Dowodem zakończenia robót i zgłoszenia ich do odbioru nie jest sporządzony przez powoda kosztorys czy raczej zestawienie prac z dnia 07.07.2005 r. – k. 19, skoro sam powód w pozwie określił je jako zestawienie wstępne. Powód podniósł, że pozwana czy też jej mąż mieli zaakceptować kosztorys powykonawczy z dnia 27.04.2007 r. Nie przedłożył jednakże takiego dokumentu. Z pewnością nie jest nim zestawienie z dnia 07.07.2005 r., które zresztą samo nie może być w ogóle uznane za kosztorys, albowiem nie odpowiada zupełnie przepisom rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 18.05.2004 r. w sprawie określenia metod i podstaw sporządzania kosztorysu inwestorskiego, obliczania planowanych kosztów prac projektowych oraz planowanych kosztów robót budowlanych określonych w programie funkcjonalno-użytkowym (Dz. U. nr 130, poz. 1389 ze zm.).

Pozwana i jej mąż pozostawali właścicielami nieruchomości przy ul. (...), a zatem mogliby odpowiadać pojęciu inwestora. Jednakże na mocy umowy przedwstępnej z dnia 04.06.2003 r. zobowiązali się do sprzedaży tej nieruchomości na rzecz (...) sp. z o.o.

Tym samym – skoro działania podjęte przez strony zmierzały do przeniesienia własności nieruchomości na spółkę (...), a nadto niezwłocznie po zawarciu umowy przedwstępnej nastąpiło przeniesienie posiadania na rzecz tejże spółki

– podmiotem, który realizował roboty, była spółka (...) i realizacja jakichkolwiek prac następowała w jego interesie i na jego rzecz.

W umowie przedwstępnej z dnia 04.06.2003 r. zawarte jest postanowienie przewidujące, iż „na nieruchomości prowadzona będzie przez kupującego inwestycja polegająca na remoncie i ewentualnie na rozbudowie posadowionego na działce budynku biurowego w celu sprzedaży lokali”. Zatem to (...) sp. z o.o., a nie J. R. (1), był investorem, co oznacza, że mógł zawierać umowy o roboty budowlane z konkretnym wykonawcami całości lub części prac, natomiast jego ewentualna relacja z J. R. (1) nie mogła nosić cech stosunku prawnego umowy o roboty budowlane. Dodatkowo w umowie przedwstępnej sprzedający mieli przekazać kupującemu nieruchomość w posiadanie do dnia 06.06.2003 r. w celu prowadzenia inwestycji budowlanej. Tym samym powodowa spółka zmierzała do uzyskania tytułu do dysponowania nieruchomością na cele budowlane. Przekazanie nieruchomości nastąpiło w następstwie zawarcia wyłącznie umowy przedwstępnej, przed stanowczym przeniesieniem własności nieruchomości. Przeniesienie posiadania na powoda również wyklucza uznanie go jedynie za wykonawcę robót na rzecz pozwanej, gdyż wykonawca nie jest posiadaczem terenu budowy (wyrok SN z dnia 12.12.1990 r., I CR 750/90, OSNC 1992/5/81).

Strony zawarły także odrębną umowę dnia 06.06.2003 r., której przedmiot oznaczyły jako „określenie zasad współpracy pomiędzy stronami w okresie do zawarcia umowy przyrzeczonej dla realizacji inwestycji polegającej w pierwszym etapie na remoncie budynku biurowego oraz warunkowo w drugim etapie na jego rozbudowie”.

Umowa ta służyła z jednej strony przejęciu terenu przez spółkę (...), z drugiej doprecyzowaniu sposobu sfinansowania przez tę spółkę ceny zakupu nieruchomości.

Umowa przedwstępna jest powszechnie stosowana w obrocie nieruchomościami, zarówno w sferze działalności gospodarczej, jak i przy udziale osób takiej działalności nieprowadzących a zamierzających nabyć nieruchomość dla zaspokojenia potrzeb osobistych czy rodzinnych. Celem umowy przedwstępnej (zwłaszcza zawartej w formie aktu notarialnego umożliwiającej przymusową realizację zobowiązania do przeniesienia własności) jest związane stron warunkami przyszłej transakcji, ale jednocześnie umożliwienie im przygotowania do tej transakcji. Umowa przedwstępna zawierana jest bowiem z reguły w sytuacjach, w których zachodzą po którejś ze stron, albo nawet po obu stronach, przeszkody do zawarcia umowy przeniesienia własności nieruchomości od razu. Najczęściej dotyczy to sytuacji, w której sprzedający musi dokonać dodatkowych czynności, np. uzyskać stwierdzenie nabycia spadku po osobie wpisanej do księgi wieczystej, a kupujący musi przygotować czy zgromadzić środki na zapłatę ceny, np. zawrzeć umowę kredytu albo zlikwidować lokatę terminową czy też zbyć inny składnik majątku.

W przypadku sprzedaży nieruchomości przy ul. (...) strony uzgodniły, że zapłata ceny na rzecz małżonków R. nastąpi po uzyskaniu przez spółkę (...) zaliczek od osób zainteresowanych nabyciem lokali w tym budynku. W związku z tym w umowie z dnia 06.06.2003 r. strony uzgodniły, że będą podpisywać umowy przedwstępne z osobami nabywającymi lokale jako umowy trójstronne; integralną częścią umowy z osobami nabywającymi lokale miało być określenie trybu przekazywania na dobro sprzedającego części wnoszonych przez nabywcę zaliczek na poczet zapłaty ceny zakupu zgodnie z trybem opisanym w umowie przedwstępnej.

Ponadto należy podkreślić zapisy umowy przedwstępnej przewidujące, iż „w razie uzyskania przez kupującego do dnia 31.12.2003 r. prawomocnych decyzji administracyjnych umożliwiających realizację inwestycji drugiego etapu, tj. przeprowadzenia rozbudowy budynku, a tym samym uzyskanie większej powierzchni użytkowej, cena sprzedaży będzie wynosić 875 000 zł”, oraz umowy z dnia 06.06.2003 r. o przekazaniu kupującemu nieruchomości i nadaniu mu prawa dysponowania nią na cele budowlane. (...) sp. z o.o. miał uzyskiwać decyzje administracyjne umożliwiające realizację drugiego etapu, czyli rozbudowę budynku, to znaczy że występować miał jako inwestor w postępowaniu pozwoleńowym i w tym celu musiał dysponować prawem nieruchomości dla celów budowlanych.

Nie może być zatem mowy o realizowaniu przez (...) sp. z o.o. inwestycji jako wykonawcy na rzecz pozwanej J. R. (1) jako inwestora. Gdyby zresztą miała ona występować w takim charakterze i zlecać powodowi wykonanie remontu, przebudowy, rozbudowy swojego budynku, to nie byłoby najmniejszego powodu, aby zawierać z powodem jako

wykonawcą robót budowlanych umowę przedwstępną sprzedaży nieruchomości. Zawarcie tej umowy potwierdza, iż interes w realizacji inwestycji leżał po stronie (...) sp. z o.o.

Zgodnie z art. 648 § 1 kc umowa o roboty budowlane powinna być stwierdzona pismem, Przepis ten nie wprowadza zastrzeżenia formy pod rygorem nieważności, lecz wyłącznie dla celów dowodowych, wobec czego możliwe jest ustalenie, iż umowa o roboty budowlane została zawarta w innej formie na podstawie zeznań świadków, jeśli fakt zawarcia takiej umowy jest uprawdopodobniony za pomocą pisma. Jednakże materiał dowodowy w postaci umowy przedwstępnej z dnia 04.06.2003 r. oraz umowy z dnia 06.06.2003 r. wyklucza stanowczo uznanie za uprawniony wniosku o związaniu stron umową o roboty budowlane w rozumieniu art. 647 kc. Strony związane były zupełnie innymi relacjami prawnymi.

Powód nie jest zatem uprawniony do dochodzenia od pozwanej zapłaty wynagrodzenia za wykonane roboty budowlane.

Powód podał, że wykonał prace budowlane na nieruchomości stanowiącej przedmiot współwłasności pozwanej i jej męża. Strony nie zawarły odrębnej umowy, której samoistnym przedmiotem byłoby rozliczenie albo nawet ustalenie ogólnych zasad rozliczenia robót prowadzonych przez powoda na terenie nieruchomości należącej do pozwanej. Po zawarciu umowy przedwstępnej strony zawarły drugą umowę, na podstawie której – w wykonaniu zresztą dodatkowych postanowień umowy przedwstępnej (tj. § 5) – powodowa spółka przejęła we władanie teren nieruchomości przy ul. (...). Umowa z dnia 06.06.2003 r. zawierała oświadczenie sprzedających, że w przypadku odstąpienia od umowy przedwstępnej zobowiązują się zwrócić kupującemu wszystkie koszty poniesione przez niego w związku z realizacją inwestycji - § 4.2.

Zgodnie z art. 77 § 2 kc, jeżeli umowa została zawarta w formie pisemnej, jej rozwiązanie za zgodą obu stron, jak również odstąpienie od niej albo jej wypowiedzenie powinno być stwierdzone pismem. Brak jest dowodu wskazującego, że pozwana złożyła powodowi oświadczenie o odstąpieniu od umowy przedwstępnej. Brak jest również dowodu wskazujące, że powód złożył pozwanej oświadczenie o odstąpieniu od umowy przedwstępnej. Okoliczności faktyczne sprawy wskazują, że obie strony po prostu rozmyśliły się i zrezygnowały z wykonania umowy przedwstępnej poprzez zawarcie umowy o przeniesienie własności nieruchomości. Żadna ze stron nie dochodziła przymusowego zawarcia umowy sprzedaży. Możliwe co najwyżej mówić zatem o zgodnym, dokonanym przez czynności dorozumiane rozwiązaniu umowy przedwstępnej, ale z pewnością nie o odstąpieniu od niej przez jedną ze stron. Tym samym postanowienie § 4.2 umowy z dnia 06.06.2003 r. nie mogło znaleźć zastosowania.

Sąd uznał za udowodnione twierdzenie pozwanej, iż powodowa spółka korzystała z nieruchomości na własne potrzeby. Treść zeznań przesłuchanych w sprawie świadków potwierdza, iż podjęcie przez (...) sp. z o.o. inwestycji na terenie nieruchomości nr (...) było ściśle związane z realizacją inwestycji na terenie nieruchomości nr (...). Wynika to choćby z zeznań ówczesnych członków zarządu powoda M. W. i E. K., a także świadka R. B., którzy podali, że zarząd spółki podjął w tym zakresie „strategiczną decyzję”, gdyż spółce zależało na utrzymaniu odpowiedniego stanu otoczenia realizowanej inwestycji i stworzeniu wrażenia spójności obu obiektów. Z kolei świadkowie R. S. i Z. G. wskazali, że w budynku nr (...) znajdowało się biuro kierownika budowy prowadzonej przez powoda na sąsiedniej działce oraz pomieszczenia socjalne dla pracowników powoda. Zupełnie chybione było stwierdzenie świadka R. B., iż spółka (...) z nieruchomości „nie korzystała, tylko użytkowała w celu związanym z wykonaniem prac budowlanych”, gdyż pojęcia użytkowania i korzystania mają to samo znaczenie.

Wymaga też przywołania postanowienie § 3.2 umowy z dnia 06.06.2003 r., zgodnie z którym powód przyjął na siebie obowiązek pokrywania kosztów zwykłego użytkowania obiektu. Umowa z dnia 06.06.2003 r. nie przewidywała natomiast żadnej opłaty z tytułu korzystania z przejętej przez powoda nieruchomości przypadającej jej właścicielom.

Skoro zatem powód zawarł umowę przedwstępną, w której zobowiązał się do zawarcia w przyszłości umowy kupna nieruchomości, następnie nieruchomość tę przejął w celu prowadzenia prac remontowych, działając w porozumieniu ze sprzedawcą, a nadto miał pokrywać zwykle koszty utrzymania nieruchomości, to umowę łączącą powoda z M. i J.

R. (1) jako właścicielami nieruchomości w zakresie korzystania przez powoda z nieruchomości na potrzeby własne należy uznać za umowę użyczenia.

Zgodnie z art. 710 kc przez umowę użyczenia użyczający zobowiązuje się zezwolić biorącemu, przez czas oznaczony lub nieoznaczony, na bezpłatne używanie oddanej mu w tym celu rzeczy. Powód przejął od sprzedających nieruchomość jeszcze przed zawarciem umowy ostatecznej w celu prowadzenia prac remontowych, przystąpił do prowadzenia tychże prac i nie był zobowiązany do zapłaty należności czynszowych z tym związanych. Zapis zawarty w § 3.2 umowy z dnia 06.06.2003 r. o zobowiązaniu kupującego do pokrywania zwykłych kosztów utrzymania nieruchomości powtarza dyspozycję art. 713 kc, zgodnie z którym biorący rzecz do używania ponosi zwykle koszty utrzymania rzeczy użyczonej. W przypadku nieruchomości do tychże kosztów należy zaliczyć płatności przypadające właściwej gminie z tytułu podatku od nieruchomości czy opłaty za użytkowanie wieczyste.

Zgodnie z art. 719 kc roszczenie biorącego do używania przeciwko użyczającemu o zwrot nakładów na rzecz przedawnia się z upływem roku od dnia zwrotu rzeczy.

Pozwana zgłosiła zarzut przedawnienia roszczenia powoda i zarzut ten należy uznać za uzasadniony.

Nieruchomość przy ul. (...) została ponownie przejęta przez pozwaną na początku 2007 r. Z zeznań świadków i pozwanej wynika, że powód władał nieruchomością i prowadził jakiegokolwiek działania na tym terenie do końca 2006 r., a najpóźniej, jak podawał świadek R. B., jeszcze przez trzy miesiące roku 2007. Później teren został przez powoda opuszczony. Tym samym powód powinien był wystąpić z roszczeniem o zwrot nakładów do końca 2007 r., a najpóźniej do końca marca 2008 r. Nawet przyjmując, że data 27.04.2007 r., kiedy to powód wystawił fakturę nr (...), była dniem zakończenia prowadzenia przez powoda jakiegokolwiek prac, to okres przedawnienia roszczeń z tego tytułu zakończył bieg z dniem 27.04.2008 r.

Powód natomiast wystąpił z pozwem w dniu 26.05.2011 r., czyli ponad 3 lata później. Bieg przedawnienia nie mógł zostać przerwany ani przez uznanie roszczenia ani przez żadną czynność powoda.

Pozwana zaprzeczyła podpisaniu oświadczeń datowanych na 27.04.2007 r., który to zarzut został potwierdzony opinią biegłego z zakresu badań pisma P. F.. Nie może być zatem mowy o jakimkolwiek uznaniu roszczenia przez pozwaną.

Również wystąpienie przez powoda z wnioskiem o zawezwanie do próby ugodowej nie mogło stanowić przerwania biegu przedawnienia. Powód nie przedłożył potwierdzenia złożenia tego wniosku wskazujące na datę. Złożył natomiast odpowiedź pozwanej na wniosek datowaną na 15.06.2009 r. i wskazującą na sygnaturę akt V GCo 109/09 oraz na to, że pismo powoda nosiło datę 22.04.2009 r. Zatem powód wystąpił z wnioskiem ugodowym w kwietniu 2009 r., czyli rok po upływie przedawnienia, wobec czego nie mogło dojść do jego przerwania.

Nawet gdyby przekazanie powodowi władania nieruchomością nie nastąpiło w wykonaniu umowy użyczenia, ale jego samoistną podstawą miała być umowa przedwstępna, to podstawy do domagania się zwrotu poniesionych nakładów należałoby poszukiwać w przepisach art. 224 i nast. kc regulujących roszczenia właściciela i samoistnego posiadacza nieruchomości. Powód jako obejmujący nieruchomość we władanie po zawarciu umowy przedwstępnej mającej poprzedzać zawarcie umowy sprzedaży nieruchomości może zostać uznany za samoistnego posiadacza nieruchomości w złej wierze. Działal on bowiem na terenie jak właściciel, wykonując władanie we własnym interesie i na własny rachunek, a jednocześnie z uwagi na niezawarcie notarialnej umowy przenoszącej własność i świadomość, że umowa taka musi jeszcze zostać zawarta, nie mógł pozostawać w dobrej wierze. Według art. 226 kc samoistny posiadacz w złej wierze może żądać jedynie zwrotu nakładów koniecznych i to tylko o tyle, o ile właściciel wzbogaciłby się bezpodstawnie jego kosztem. Nakłady konieczne to takie wydatki, które są niezbędne dla utrzymania rzeczy w stanie niepogorszonym. Zatem żadne ulepszenia, tj. odnowienie, przebudowanie, rozbudowanie budynku, nie mogą stanowić nakładów, których zwrotu mogłby domagać się powód. Powód nie przedstawił dowodów wskazujących, które spośród prowadzonych przez niego robót służyły utrzymaniu nieruchomości w stanie niepogorszonym.

Zgodnie z art. 229 § 1 kc roszczenia samoistnego posiadacza przeciwko właścicielowi rzeczy o zwrot nakładów na rzecz przedawniają się z upływem roku od dnia zwrotu rzeczy.

Zatem także roszczenia powoda, które mogłyby zostać podniesione z tytułu rozliczeń pomiędzy nim jako posiadaczem nieruchomości a pozwaną jako jej właścicielem, uległy przedawnieniu liczonemu w sposób wskazany powyżej, czyli najpóźniej z dniem 27.04.2008 r.

Wobec zgłoszenia zarzutu przedawnienia pozwana może uchylić się od zaspokojenia roszczeń zgłoszonych wobec niej przez powoda – art. 117 § 1 kc.

Można jeszcze dodać, że skierowanie roszczenia jedynie przeciwko pozwanej J. R. (1) budzi wątpliwości. Pozwana jest jedynie współwłaścicielem nieruchomości, w stosunku do której zawierała umowę przedwstępną z powodem występując po stronie sprzedającej wspólnie z mężem. Ponadto z zeznań świadków wynika, że w proces prowadzenia przez powoda prac na terenie nieruchomości zaangażowana była nie J. R. (1), ale jej mąż M. R.. R. B. zeznał, że ustalał z nim kwestie budowy, że przekazywał mu projekty, przyjmował też uwagi. R. S. zeznał, że otrzymał zlecenie od M. R., który odesłał go do R. B. w zakresie zapłaty wynagrodzenia. Powód nie wykazał jednakże, aby M. R. działał w imieniu żony na podstawie pełnomocnictwa, a zatem aby podejmowane przez niego czynności wiązały także pozwaną J. R. (1). Z decyzji w sprawie wykreślenia pozwanej z działalności gospodarczej nie wynika, aby M. R. był uwidoczniiony w tej ewidencji jako pełnomocnik przedsiębiorcy. Powód w tym zakresie żadnych dokumentów potwierdzających taką okoliczność nie przedstawił. Ponadto M. R. mógł równie dobrze występować we własnym imieniu, skoro był jednym z dwojga zbywców nieruchomości. Z tego powodu na podejmowane przez niego działania należałoby patrzeć nie z punktu widzenia reprezentowania żony, ale z punktu widzenia zarządzania wspólnym majątkiem małżeńskim. Zlecenie robót budowlanych zmierzających do przebudowy czy rozbudowy, czyli istotnej zmiany nieruchomości, stanowiłoby czynność przekraczającą zakres zwykłego zarządu majątkiem wspólnym małżonków w rozumieniu art. 36 i 37 kro w brzmieniu obowiązującym przed dniem 24.01.2005 r. Tym samym J. R. (1) byłaby związana skutkami czynności podjętych przez męża, w tym złożonych przez niego oświadczeń woli, wyłącznie, gdyby wyraziła zgodę na jego działania, potwierdziła je lub udzieliła mężowi pełnomocnictwa. W przeciwnej sytuacji nie mogła stać się zobowiązana w wyniku czynności męża. Jeżeli (...) sp. z o.o. dokonywał jakichkolwiek dodatkowych ustaleń z M. R. dotyczących prowadzenia i rozliczenia robót, to powinien wystąpić przeciwko niemu z roszczeniami dotyczącymi wykonanych robót budowlanych. Powód mając wiedzę o udziale M. R. w czynnościach podejmowanych w trakcie remontu mógł zgłosić wniosek o jego przesłuchanie jako świadka od razu w pozwie albo najpóźniej w odpowiedzi na zarzuty. Zgłoszenie takiego wniosku w piśmie z dnia 16.05.2012 r. należy uznać za spóźnione, wobec czego sąd pominął tenże dowód.

Sąd oddalił wniosek powoda o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego z zakresu budownictwa. Od zejścia powoda z terenu budowy minęło ponad 6 lat, zatem stan nieruchomości uległ znaczącej zmianie, zresztą pozwana prowadziła inne prace na tym obiekcie po zejściu z niego powoda. Tym samym biegły nie był by w stanie ocenić, jakie prace, w jakim rozmiarze i jakiej wartości zostały przez powoda przeprowadzone w latach 2003-2006. Powód powinien był schodząc z terenu sporządzić dokumentację potwierdzającą stan zaawansowania robót w postaci zdjęć, nagrań, czy przede wszystkim protokołów odbioru. Wówczas możliwa byłaby ocena rozmiaru wykonanych przez niego robót, a w konsekwencji także wycena ich wartości. Ponadto wniosek o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego został w części zgłoszony na nieprawidłowe okoliczności, a mianowicie „faktu wykonania prac w budynku przy ul. (...)” Fakt wykonania prac nie jest okolicznością wymagającą wiadomości specjalnych w rozumieniu art. 278 § 1 kpc i podlega udowodnieniu na podstawie przede wszystkim dokumentów, a nadto zeznań świadków.

Mając na uwadze wyniki przeprowadzonego postępowania dowodowego oraz zarzuty zgłoszone przez pozwaną, w szczególności zarzut przedawnienia roszczenia, sąd uznał, że brak było podstaw do wydania nakazu zapłaty i uwzględnienia żądania pozwu, wobec czego uchylił zaskarżony przez pozwaną nakaz zapłaty z dnia 31.05.2011 r. i oddalił powództwo (art. 496 kpc).

Pozwanej jako wygrywającej sprawę przysługuje zgodnie z art. 98 kpc zwrot kosztów procesu obejmujących opłatę od zarzutów w kwocie 13 591 zł, wynagrodzenie pełnomocnika procesowego wraz z opłatą skarbową od pełnomocnictwa w kwocie 7 217 zł (§ 6.7 rozporządzenia MS z dnia 28.09.2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie) oraz wydatki związane z kosztami opinii biegłego P. F. w kwocie 1 936, 24 zł, czyli łącznie 22 744, 24 zł.

Mając powyższe okoliczności na uwadze sąd podjął rozstrzygnięcia zawarte w sentencji wyroku.