

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 6 lipca 2017 roku w sprawie o sygn. akt I C 386/14 z powództwa M. G. (1) i M. G. (2) przeciwko R. N. o zapłatę Sąd Rejonowy Szczecin - Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie:

I. oddalił powództwo;

II. zasądził od powodów M. G. (1) i M. G. (2) solidarnie na rzecz pozwanego R. N. kwotę 7217 zł tytułem zwrotu kosztów procesu;

III. nakazał pobrać od powodów M. G. (1) i M. G. (2) solidarnie na rzecz Skarbu Państwa (Sądu Rejonowego Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie) kwotę 351 zł.

Sąd Rejonowy oparł powyższe rozstrzygnięcie na następujących ustaleniach faktycznych i rozważaniach prawnych.

R. N. w ramach prowadzonej działalności gospodarczej (...) zajmował się robotami budowlanymi polegającymi na wznoszeniu budynków mieszkalnych.

Od 2009 roku pozostawał w stałych stosunkach gospodarczych z A. B. w zakresie wspólnego przedsięwzięcia deweloperskiego. Wspólna inwestycja polegała m.in. na wybudowaniu przez R. N. budynków mieszkalnych w zabudowie bliźniaczej na należącym do A. B. gruncie stanowiącym działkę numer (...) obrębu (...) Nad O. 7 w S.. Wówczas na podstawie umowy z dnia 13 października 2009 roku A. B. sprzedał R. N. udział w prawie własności przedmiotowej działki. W toku współpracy, w ramach wzajemnych rozliczeń, kilkakrotnie dochodziło pomiędzy A. B. a R. N. do zbywania i nabywania przedmiotowego udziału w nieruchomości gruntowej.

Wydanie dziennika budowy przedmiotowej inwestycji nastąpiło w dniu 9 września 2009 roku. Obowiązki kierownika budowy podjął A. B.. Przejęcie prac przez R. N. nastąpiło zaś w dniu 1 października 2009 roku.

R. N. po przystąpieniu do prac budowlanych umieścił na ogrodzeniu miejsca budowy baner informujący o sprzedaży wznoszonych lokali mieszkalnych. Małżonkowie M. i M. G. (3), którzy poszukiwali wówczas nieruchomości do zamieszkania, zainteresowali się kupnem jednego z mieszkań i na podstawie danych wskazanych na bannerze skontaktowali się z R. N.. Po spotkaniu na miejscu budowy postanowili zarezerwować jeden z lokali i wpłacili na rzecz R. N. zaliczkę w kwocie 4 000 złotych.

R. N. w dniu 17 lipca 2009 roku zawarł z biurem (...) umowę pośrednictwa sprzedaży budynków mieszkalnych w zabudowie bliźniaczej wznoszonych przez niego przy ul. (...) w S. (działka numer (...)). W dniu 30 października 2009 roku zawarł z biurem (...) umowę pośrednictwa sprzedaży 8 domów w zabudowie bliźniaczej przy ul. (...) w S. (działka numer (...)). R. N. na podstawie umowy z dnia 26 października 2009 roku był również klientem agencji (...) w S., a na podstawie umowy z dnia 20 lutego 2012 r. był klientem biura (...) w S..

W dniu 24 kwietnia 2012 roku R. N. zawarł z M. i M. G. (2) umowę przedwstępną sprzedaży połowy bliźniaka, tj. lokalu mieszkalnego oznaczonego „D2” znajdującego się w budynku oznaczonym literą (...). Strony ustaliły cenę sprzedaży na kwotę 336 000 zł. W międzyczasie nabywcy podjęli starania o uzyskanie kredytu na sfinansowanie zakupu nieruchomości.

W dniu 23 lutego 2013 roku pomiędzy R. N. i A. B. a małżonkami M. i M. G. (2) zawarto umowę deweloperską. Umowa została zawarta przed notariuszem G. O.. Na jej podstawie R. N. zobowiązał się wybudować na działce (...) budynek oznaczony jako (...) i położony w nim lokal mieszkalny oznaczony jako „D2” w terminie do dnia 31 grudnia 2013 roku oraz do wykończenia lokalu „D2” w standardzie określonym w załączniku do umowy. R. N. zobowiązał się nadto ustanowić odrębną własność lokalu i sprzedać prawo własności tego lokalu wraz z odpowiednim udziałem w nieruchomości wspólnej M. i M. G. (2) za kwotę 360 000 złotych. Strony ustaliły, że cena sprzedaży zostanie uiszczona

w czterech ratach w następujący sposób: 50 000 złotych do dnia 28 lutego 2013 r., 70 000 zł do dnia 02 kwietnia 2013 r., 220 000 zł do dnia 31 grudnia 2013 r. oraz 20 000 zł w terminie 7 dni od dnia zawarcia umowy przyrzeczonej.

Zgodnie z § 6 ust. 10 umowy w przypadku opóźnień w płatności ze strony nabywców zbywca uprawniony był do przerwania robót budowlanych.

W § 3 ust. 2 umowy zastrzeżono, że umowa przyrzeczona zostanie zawarta do dnia 31 grudnia 2013 roku pod warunkiem dokonania przez nabywców wszystkich wpłat zgodnie z powyższym harmonogramem. R. N. w § 9 umowy oświadczył, że rozpoczęcie sprzedaży lokali w budynku nastąpiło przed dniem wejścia w życie u.o.p.n. i w związku z tym art. 4 tej ustawy nie znajdzie zastosowania, co nabywcy przyjmują do wiadomości i akceptują.

Przed zawarciem przedmiotowej umowy R. N. wydał kupującym prospekt informacyjny zawierający informacje dotyczące nieruchomości i przedsięwzięcia deweloperskiego.

W dniu 21 stycznia 2013 roku M. G. (1) i M. G. (2) uiszczyli na rachunek bankowy R. N. kwotę 50.650 zł tytułem pierwszej raty ceny zakupu nieruchomości.

W dniu 22 maja 2013 roku przed notariuszem G. O. strony zmieniły zawarty w umowie deweloperskiej harmonogram zapłaty ceny sprzedaży w następujący sposób: I rata w kwocie 50 000 zł płatna do 28 lutego 2013 r., II rata w kwocie 70 000 zł płatna do 30 czerwca 2013 r., III rata w kwocie 120 000 zł płatna do dnia wykonania więźby dachowej, lecz nie później niż do 30 lipca 2013 r., IV rata w kwocie 100 000 zł płatna do położenia dachówki i docieplenia budynku, ale nie później niż 15 września 2013 r., V rata w kwocie 20 000 zł płatna do dnia 31 grudnia 2013 r.

M. i M. G. (3) w celu uzyskania kredytu na zakup lokalu korzystali z pomocy doradcy (...). Uzyskali jednak decyzję odmowną banku ze względu na niską ocenę punktową M. G. (2), co wynikało z jego historii kredytowej. Następnie M. i M. G. (3) poinformowali A. K., że z uwagi na brak postępu prac na miejscu budowy rezygnują z zakupu lokalu oraz dalszych starań o uzyskanie kredytu.

W dniu 10 lipca 2013 roku M. i M. G. (3) wystosowali pismo, w którym wezwali R. N., A. B. oraz notariusza G. O. do zapłaty w terminie do dnia 15 lipca 2013 roku kwoty 52.397,08 złotych wraz ustawowymi odsetkami do dnia 15 lipca 2013 r., w tym kwoty 1 485,72 złotych z tytułu poniesionych kosztów notarialnych, 50.000 złotych tytułem zwrotu uiszczonych części ceny zakupu nieruchomości oraz 938,36 złotych tytułem odsetek od kwoty 50.000 złotych za okres 01 marca - 15 lipca 2013 r. W uzasadnieniu podnieśli, że zawarta w dniu 23 lutego 2013 roku umowa deweloperska była nieważna, z uwagi na sprzeczność jej postanowień z ustawą.

A. B. po otrzymaniu przedmiotowego pisma udał się do notariusza, który zapewnił go, że umowa deweloperska jest ważna i zawiera wszelkie istotne elementy umowy tego typu. W odpowiedzi na pismo z dnia 10 lipca 2013 roku R. N. nie zgodził się z zarzutami nabywców dotyczącymi nieważności zawartej umowy. Jednocześnie wezwał ich do wskazania, czy odstępują do umowy deweloperskiej z obowiązkiem zapłaty odstepnego. Następnie we wrześniu 2013 roku skierował do M. i M. G. (2) pismo ponagląjące dokonanie wpłaty drugiej raty ceny.

W dniu 2 września 2013 roku R. N. sprzedał A. B. przysługujący mu udział w nieruchomości stanowiącej działkę numer (...) z obrębu Nad O. 7. A. B. pismem z dnia 8 stycznia 2014 roku wezwał M. i M. G. (2) do wyrażenia zgody na wykreślenie w księdze wieczystej nieruchomości roszczenia o wybudowanie budynku. Jednocześnie, ustosunkowując się do pisma z dnia 15 lipca 2013 roku, podkreślił, iż w umowie deweloperskiej nie figurował on jako zbywca, a tym samym nie jest adresatem kierowanych przez nich roszczeń o zapłatę.

Ostatecznie M. i M. G. (3) zrezygnowali z zakupu lokalu objętego umową deweloperską z dnia 23 lutego 2013 roku i zdecydowali się na zakup innej nieruchomości. Nieruchomość tą nabyli za kwotę 365.000 złotych pod koniec 2014 roku, przy czym umowa przedwstępna została przez nich zawarta w grudniu 2013 roku. Na zakup tej nieruchomości uzyskali kredyt w kwocie 327.888 złotych.

M. i M. G. (3) złożyli zawiadomienie o podejrzeniu popełnienia przez R. N. przestępstwa na ich szkodę. W dniu 30 marca 2015 roku prokurator Prokuratury Rejonowej Szczecin-Zachód w S. w sprawie 3 Ds. 14/15 na podstawie art. 322 § 1 k.p.k. umorzył dochodzenie przeciwko R. N. podejrzanemu o czyn z art. 286 § 1 k.k. w zb. z art. 33 u.o.p.n. w zw. z art. 11 § 2 k.k. wobec nie popełnienia czynu przez podejrzanego. Postanowieniem Sądu Rejonowego Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie z dnia 29 września 2015 roku, wydanym w sprawie IV K 229/15, postanowienie o umorzeniu dochodzenia zostało utrzymane w mocy.

W dniu 26 października 2015 roku M. i M. G. (3) udzielili adwokatowi Z. Z. pełnomocnictwa w zakresie czynności prawnych związanych z zawartą w dniu 23 lutego 2013 roku umową deweloperską, w tym złożenia oświadczenia o odstąpieniu od tej umowy.

W oparciu o powyższy stan faktyczny Sąd Rejonowy uznał powództwo za nieuzasadnione. Sąd wskazał, że powodowie domagali się zwrotu równowartości korzyści, które pozwany otrzymał na podstawie nieważnej w ich ocenie umowy deweloperskiej, tj. uiszczonych części ceny w kwocie 50.650 złotych oraz zaliczki w kwocie 4 000 złotych, a nadto naprawienia szkody majątkowej w postaci uiszczonych kosztów notarialnych związanych z zawarciem kwestionowanej umowy.

Sąd wskazał, że obowiązek zwrotu świadczenia spełnionego na podstawie nieważnej umowy wzajemnej jest wynikającym z ustawy bezpośrednim następstwem zastosowania cywilnoprawnej sankcji nieważności. Na mocy odesłania zawartego w art. 497 k.c., przy nieważności umowy wzajemnej, należy odpowiednio stosować przepis art. 496 k.c. przewidujący prawo zatrzymania przy zwrocie wzajemnych świadczeń. Do samego jednak zwrotu tych świadczeń stosuje się przepisy o świadczeniu nienależnym (art. 410 § 2 k.c.).

W odniesieniu do roszczenia odszkodowawczego, obejmującego zwrot uiszczonych opłat notarialnych, Sąd wskazał, że jego podstawą jest przepis art. 493 § 1 k.c., zgodnie z którym, jeżeli jedno ze świadczeń wzajemnych stało się niemożliwe wskutek okoliczności, za które ponosi odpowiedzialność strona zobowiązana, druga strona może, według swego wyboru, albo żądać naprawienia szkody wynikłej z niewykonania zobowiązania, albo od umowy odstąpić.

Odnosząc się do zgromadzonych w sprawie dokumentów Sąd wyjaśnił, że miał na uwadze, iż strona powodowa zakwestionowała autentyczność przedłożonych przez pozwanego umów pośrednictwa sprzedaży nieruchomości. Były to dokumenty prywatne, przy czym Sąd podkreślił, że jedynie w oparciu o dowód z opinii biegłego grafologa możliwym było ustalenie, że na tych umowach brak jest podpisu pozwanego. Przy czym jak wskazał Sąd powodowie takiego wniosku nie składali.

Odnosząc się do rozbieżności w zeznaniach stron procesu Sąd wyjaśnił, że koncentrowały się one na przyczynach braku finalizacji umowy deweloperskiej. Powodowie upatrywali tych przyczyn w nieterminowym postępie prac pozwanego, pozwany zaś - w braku finansowania kolejnych etapów przedsięwzięcia przez powodów.

Sąd odnosząc się na zasadniczej kwestii dotyczącej żądania zwrotu spełnionych przez powodów na rzecz pozwanego świadczeń, wskazał, że brak jest podstaw do stwierdzenia, że umowa jaką strony zawarły w dniu 23 lutego 2013 roku jest nieważna. Sąd wskazał, że powodowie nieważności umowy upatrywali w sprzeczności jej zapisów z przepisami ustawy z dnia 16 września 2011 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego i domu jednorodzinnego, nakierowanie zawartych w umowie postanowień na obejście przepisów tej ustawy oraz na okoliczność, iż wykonanie świadczenia pozwanego okazało się niemożliwe ze względu na zbycie udziału we własności nieruchomości gruntowej, na której miało zostać zrealizowane przedsięwzięcie deweloperskie.

Dokonując oceny prawnej zawartej między stronami umowy sąd w pierwszym rzędzie miał na względzie treść art. 22 tej ustawy określający w sposób szczegółowy treść umowy deweloperskiej. Powodowie utrzymywali, że zakres i standard prac wykończeniowych zawarty w prospekcie informacyjnym oraz w umowie deweloperskiej był odmienny, co prowadziło do nieważności umowy z uwagi na naruszenie art. 22 ust 1 pkt 6 u.o.p.n. Sąd wyjaśnił, że prospekt informacyjny wraz z załącznikami stanowi integralną część umowy deweloperskiej i pozwany zobowiązany był

do wykonania całości prac przewidzianych zarówno w prospekcie, jak i w załączniku do umowy deweloperskiej. W przypadku zaś zaistnienia ewentualnej wewnętrznej sprzeczności zapisów wyżej wymienionych części umowy deweloperskiej, wątpliwości te winny zostać usunięte w drodze wykładni, zaś wątpliwości nieusuwalne w ten sposób należy tłumaczyć na niekorzyść tej strony kontraktu, która zredagowała umowę (tj. pozwanego), gdyż to na tej stronie spoczywa ryzyko wątpliwości wynikających z niejasnych postanowień umowy, nie dających się usunąć w drodze wykładni (por. Sądu Najwyższego z 2 grudnia 2011 r., sygn. akt III CSK 55/11). W rezultacie wszelkie sprzeczności w treści umowy skutkowały obowiązywaniem zapisów korzystniejszych dla powodów, nie zaś nieważnością umowy.

Dalej Sąd wskazał, że podstawą stwierdzenia nieważności umowy deweloperskiej nie mógł być również brak informacji dotyczących mieszkaniowego rachunku powierniczego, gwarancji bankowej i gwarancji ubezpieczeniowej oraz zawarcie w treści umowy oświadczenia pozwanego o rozpoczęciu sprzedaży lokali przed dniem wejścia w życie u.o.p.n., zatem przed dniem 29 kwietnia 2012 roku. Wprawdzie jak zauważył Sąd, art. 4 u.o.p.n. przewiduje obciążający dewelopera obowiązek zapewnienia nabywcom co najmniej jednego z następujących środków ochrony: zamknięty mieszkaniowy rachunek powierniczy, otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy i gwarancję ubezpieczeniową, otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy i gwarancję bankową lub otwarty mieszkaniowy rachunek powierniczy. Niemniej jednak zgodnie z art. 37 u.o.p.n. przepis art. 4 znajduje zastosowanie jedynie do tych przedsięwzięć deweloperskich, w odniesieniu do których rozpoczęcie sprzedaży nastąpiło po dniu wejścia w życie ustawy, tj. po dniu 29 kwietnia 2012 roku. Okoliczność rozpoczęcia sprzedaży lokali mieszkalnych w ramach przedsięwzięcia deweloperskiego została przez pozwanego wykazana w sposób niebudzący wątpliwości.

Odnosząc się do kolejnej przyczyny nieważności umowy, według powodów, tj. braku określenia w umowie terminu rozpoczęcia i zakończenia prac budowlanych przedsięwzięcia deweloperskiego (art. 22 ust 1 pkt 11 u.o.p.n.) oraz braku harmonogramu przedsięwzięcia deweloperskiego, Sąd wskazał, że pozostawał on w oczywistej sprzeczności z treścią § 2 ust. 1 i 3 umowy, w których wprost wskazano, że rozpoczęcie robót nastąpiło dnia 3 czerwca 2009 roku, zaś ich zakończenie nastąpi w dniu 31 grudnia 2013 roku. Sąd wskazał przy tym, iż przepisy ustawy nie przewidują obowiązku zamieszczenia w umowie deweloperskiej harmonogramu przedsięwzięcia deweloperskiego, o którym mowa w art. 24 u.o.p.n.

Dalej Sąd wskazał, że strona powodowa nie wykazała, aby w istocie umowa z dnia 23 lutego 2013 roku obarczona była brakiem elementów, o którym mowa w art. 22 u.o.p.n., a nawet jeśli by tak było to skutki braku zawarcia wymienionych w tym przepisie elementów umowy deweloperskiej jednoznacznie określa art. 29 ust. 1 pkt 1 tej ustawy i nie przewiduje on sankcji nieważności umowy, lecz przyznaje nabywcom prawo odstąpienia od umowy.

Odnosząc się do kolejnego zarzutu dotyczącego ustalenia płatności za poszczególne etapy w wysokości przekraczającej 25 % kosztu inwestycji, Sąd wskazał, że zarówno w przypadku umowy z dnia 23 lutego 2013 roku, jaki i aneksu z dnia 22 maja 2013 roku, pierwsze dwa etapy przewidywały stosunkowo niski poziom finansowania inwestycji na poziomie odpowiednio 13,9% i 19,4 %, a dopiero w kolejnych etapach stosunek ten wzrastał wraz z postępowaniem prac budowlanych. Co więcej te zapisy również nie skutkowały nieważnością umowy deweloperskiej, gdyż zgodnie z art. 28 u.o.p.n. postanowienia umowy deweloperskiej mniej korzystne dla nabywców, aniżeli przepisy ustawy są nieważne, a w ich miejsce stosuje się odpowiednie przepisy ustawy. Tym samym zastosowanie znajdował art. 24 ust. 2 przewidujący, iż koszt każdego z etapów nie może być wyższy niż 25% kosztów przedsięwzięcia deweloperskiego. Brak było zatem podstaw zastosowania sankcji nieważności całej umowy.

W konsekwencji, zdaniem Sądu Rejonowego, zawarta przez strony umowa nie zawierała postanowień, których realizacja prowadziłaby do naruszenia bądź obejścia przepisów skutkujących z mocy art. 58 k.c. nieważnością umowy. Sąd ocenił zawartą przez strony umowę jako ważną, a postanowienia w niej zawarte za wiążące strony niniejszego procesu.

Odnosząc się do kolejnego aspektu w postaci braku możliwości wywiązania się przez pozwanego z umowy wobec zbycia udziału nieruchomości A. B., Sąd wskazał że ocena wpływu wskazanej transakcji na możliwość realizacji umowy deweloperskiej nie mogła być dokonywana w oderwaniu od ustalonych okoliczności ścisłej współpracy pomiędzy

pozwany a nabywcą udziału w prawie własności nieruchomości. Jak podkreślił Sąd, pozwany pozostawał z A. B. w stałych, bliskich stosunkach gospodarczych zmierzających do realizacji wspólnego przedsięwzięcia, polegającego na wybudowaniu budynków mieszkalnych, w tym lokalu objętego umową deweloperską zawartą z powodami. W toku inwestycji pomiędzy mężczyznami dochodziło do szeregu przesunięć majątkowych dotyczących rzeczoności udziału w prawie własności gruntu, niemniej jednak przesunięcia te stanowiły wyraz ich bieżących rozliczeń, zaś realizacja wspólnego przedsięwzięcia deweloperskiego przebiegała na podstawie ważnego pozwolenia budowlanego nienależnie od aktualnego stanu właścicielskiego. Sąd podkreślił, że zbycie spornego udziału nie oznaczało automatycznie, że w przyszłości udział ten nie mógł zostać powrotnie przeniesiony na pozwanego w celu zrealizowania umowy deweloperskiej i finalizacji zamierzonej inwestycji, zwłaszcza że finalizacja umowy miała nastąpić w dniu 31 grudnia 2013 roku, zaś sprzedaż udziału w prawie własności działki dokonana została w dniu 2 września 2013 roku.

Rozstrzygnięcie o kosztach procesu znajdowało podstawę w treści art. 98 § 1 i 3 k.p.c. Na zasądzone na rzecz pozwanego od powodów koszty złożyła się kwota 17 złotych tytułem opłaty skarbowej od pełnomocnictwa procesowego, a nadto kwota 7 200 złotych tytułem wynagrodzenia pełnomocnika procesowego. Sąd wskazał, że niezbędny nakład pracy adwokata reprezentującego pozwanego uzasadniał przyznanie wynagrodzenia pełnomocnika w podwyższonej wysokości, odpowiadającej dwukrotności stawki minimalnej przewidzianej w § 6 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz. U z 2013 r., poz. 461 ze zm.).

Apelację od powyższego wyroku wywiedli powodowie M. G. (1) i i M. G. (2), którzy zaskarżyli orzeczenie Sądu Rejonowego w całości. Apelujący zarzucili zaskarżonemu orzeczeniu naruszenie:

1. art. 58 § 3, 60, 65, 385 § 2 k.c. oraz art. 28 ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (dalej u.o.p.n.) poprzez ich błędne zastosowanie polegające na przyjęciu, iż istnieje możliwość usunięcia wewnętrznej sprzeczności i niejasności umowy deweloperskiej, załączników oraz prospektu w ten sposób, że wszelkie wątpliwości należy rozstrzygnąć na korzyść powodów lub nieważne postanowienia zastąpić przepisami u.o.p.n., podczas gdy nie jest to możliwe, albowiem bez postanowień sprzecznych, niejasnych i nieważnych umowa nie zostałaby w ogóle zawarta.

2. art. 635 k.c. poprzez ich niezastosowanie polegające na pominięciu uprawnienia powodów do odstąpienia od umowy na podstawie wskazanego przepisu.

3. art. 233 § 1 k.p.c. poprzez dowolną ocenę dowodów polegającą na przyjęciu, że zbycie udziału przez pozwanego w dniu 2 września 2013 roku nie powodowało stanu trwałej niewykonalności świadczenia przez pozwanego, podczas gdy zachowanie pozwanego taki stan wykreowało.

Apelujący wnieśli o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez uwzględnienie powództwa w całości oraz zasądzenie od pozwanego na rzecz powodów solidarnie kosztów postępowania za obie instancje, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego i wydatków na korespondencję.

Zdaniem apelujących prospekt w części indywidualnej stanowi, że „ścianki działowe ceramiczne gr. 8 wg indywidualnego projektu uzgodnionego pomiędzy nabywcą a wskazanym przez dewelopera projektantem”, zaś załącznik nr 2 do umowy stwierdza, iż „mury i ścianki działowe z materiału S.”. Trudno wyjaśnić, które postanowienie jest dla powodów korzystniejsze, a tym samym, któremu z nich dać prymat. Nie ma możliwości ustalenia z jakiego materiału miałyby zostać postawione ścianki działowe. Podobnie prospekt w części indywidualnej stanowi, że „okna PCV - szklone pakietem zespolonym jednokomorowym o współczynniku przenikania ciepła nie większym niż 1,1 W/m²K z okuciami obwiedniowymi; co najmniej jedno skrzydło w pomieszczeniu rozwieralno- uchylne”, zaś załącznik nr 2 do umowy stwierdza, iż „okna plastikowe, pięciokomorowe”. W tym przypadku nie ma również możliwości ustalenia, jakie okna należałoby zainstalować, aby było to najkorzystniejsze dla powodów. Aby to wyjaśnić należałoby powołać biegłego, którego opinia de facto uzupełniałaby umowę stron, taki zabieg nie jest jednak możliwy, ponieważ

k.c. nie przewiduje uzupełniania niejasnych oświadczeń opiniami biegłych. Już tylko z dwóch w/w nieusuwalnych sprzeczności - umowa zawarta przez strony była w istocie niewykonalna.

Apelujący podkreślili, że skoro ustawodawca w obligatoryjnym dla deweloperów formularzu prospektu informacyjnego określił pozycję „określenie powierzchni użytkowej i układu pomieszczeń oraz zakresu i standardu prac wykończeniowych, do których zobowiązuje się deweloper” oraz treść w/w pozycji z prospektu jest obciążona nieusuwalnymi sprzecznościami z załącznikiem do umowy to w istocie umowa stron jest sprzeczna z ustawą, ponieważ prospekt informacyjny nie posiada obligatoryjnych elementów dotyczących standardu prac wykończeniowych w zakresie okien i ścianek działowych. Oczywiście jest bowiem, że powodowie nie zawarliby umowy, która prowadziłaby to tego, że nabyliby lokal bez okien i ścianek działowych.

Powodowie podtrzymali argumentację dotyczącą obligatoryjnego zabezpieczenia, wskazując że w prospekcie nie zostały przekreślone pozycje dotyczące bankowego rachunku powierniczego oraz gwarancji instytucji finansowej, co wprowadziło u nich uzasadnione przekonanie, iż będą oni chronieni zarówno rachunkiem powierniczym, jak i gwarancją instytucji finansowej. Znamienne jest, że bez efektywnych postanowień dotyczących środków ochrony powodowie w ogóle nie zawarliby umowy, stąd cała umowa jest nieważna.

W odniesieniu do harmonogram przedsięwzięcia deweloperskiego wskazali, że jest częścią prospektu informacyjnego (to wynika z formularza prospektu określonego przez ustawodawcę, który to formularz posiada pozycję dotyczącą harmonogramu). Natomiast prospekt jest integralną częścią umowy deweloperskiej (art. 20 ust. 2 u.o.p.n.). Ewidentne jest, że harmonogram jest częścią umowy. W niniejszej sprawie istniały ogromne różnice między umową (aktem notarialnym) według której termin prac był określony od dnia 3 czerwca 2009 roku do dnia 31 grudnia 2013 roku, a harmonogramem zawartym w prospekcie, gdzie termin początkowy nie został w ogóle określony, zaś końcowy zakresłono na październik 2015 roku. Mylnie Sąd uznał, że wadliwe określenie etapów i ich kosztów może być skonwalidowane.

Mylnie Sąd również założył, iż jeśli przyjąć istnienie w/w wad to powodom przysługiwało jedynie prawo do odstąpienia od umowy na zasadzie art. 29 u.o.p.n. Jest to wadliwy pogląd, ponieważ wobec skali wad oraz niemożliwości ich usunięcia zastosowanie znajduje art. 58 § 1 i 3 k.c. - powodowie nie zawarliby bowiem umowy, która wobec wykrytych później braków była niewykonalna i nie chroniła ich w sposób, w jaki początkowo zakładali.

Powodowie skonstruowali również twierdzenie, że wobec sprzeczności i nieważności postanowień, umowa „zawarta” przez strony pozbawiona jest jej essentialia negotii, a więc nie istnieje. Umową deweloperską jest umowa, na podstawie której deweloper zobowiązuje się do ustanowienia i przeniesienia na nabywcę po zakończeniu przedsięwzięcia deweloperskiego prawa własności lokalu mieszkalnego, a nabywca zobowiązuje się do spełnienia świadczenia pieniężnego na rzecz dewelopera na poczet ceny nabycia tego prawa - art. 3 pkt 5 i art. 1 u.o.p.n.

Dodatkowo podnieśli, że z prospektu wynika, że „zamierzony sposób i procentowy udział źródeł finansowania przedsięwzięcia deweloperskiego” to „środki własne 100%”. Zapis ten jest w istocie jednoznaczny, ponieważ wskazuje, iż wszystkie środki mają pochodzić od pozwanego. Pozwany musiał sfinansować całą budowę z własnych środków, niezależnie od wpłat powodów. W efekcie uznać należy, że skoro pozwany tego nie zrobił, to ponosi on całą winę za niewykonanie umowy.

Niezależnie od powyższego, wyjaśnili, że nawet uznać umowę za ważną - to powodowie byli uprawnieni do odstąpienia od niej na podstawie 635 k.c., ponieważ już w lipcu 2013 roku nie było prawdopodobne, że pozwany wykona swoje świadczenie umowne do końca 2013 roku. Pozwany bowiem uzależnił kontynuowanie prac od wpłacenia przez powodów kolejnej, nienależnej mu jednak raty. Należy zatem przyjąć, że nawet jeśli pogląd powodów na temat nieważności umowy zawarty w wezwaniu z dnia 10 lipca 2013 roku był chybiony, to pismo to należy uznać za wystarczające wyrażenie przez powodów woli w zakresie odstąpienia przez nich od umowy. Z pisma wynikało przecież jasno, że powodowie nie są zainteresowani kontynuowaniem umowy z pozwany.

Nadto - nawet jeśli przyjąć, że wezwanie z dnia 10 lipca 2013 roku nie może być traktowane jako odstąpienie od umowy - to powodowie odstąpili od umowy pismem z dnia 20 lutego 2015 roku. Przy czym, jeśli hipotetycznie założyć, że powodowie nie byli w dniu 20 lutego 2015 roku uprawnieni do odstąpienia od umowy na podstawie art. 493 k.c., to odstąpienie byłoby zasadne na podstawie art. 29 ust. 1 pkt 6 u.o.p.n. (skoro w niniejszej sprawie było wiadome, że pozwany prac nie kontynuuje, to wyznaczenie terminu wskazanego w ust. 3 było zbędne, zresztą termin 120 dniowy upłynął już bezskutecznie od momentu odebrania pisma przez pozwanego do wydania wyroku), lub chociaż § 6 ust. 6 pkt 1 umowy deweloperskiej (czyli za zapłatą 10% odstępnego - cena łączna to 360 tys. zł, powodowie przed odstąpieniem zapłacili 54.650 zł, zatem po uwzględnieniu odstępnego, pozwany musiałby zwrócić 18.650 zł; co najmniej taka kwota musiała zostać zasądzona przez Sąd).

Jednocześnie apelujący podkreślili, że A. B. zeznał, że nie współpracują już oni ze sobą, zatem o ponownym nabyciu prawa do gruntu przez pozwanego nie było i nie może być mowy. O tym, że trwała niewykonalność świadczenia istnieje świadczy najlepiej to, że do chwili obecnej nie zostało ono wykonane, a pozwany nie podejmuje żadnych kroków w tym kierunku - mimo iż rzekomo miał finansować budowę z własnych środków niezależnie od umowy z powodami.

W odpowiedzi na apelację pozwany R. N. wniósł o oddalenie apelacji w całości i zasądzenie od powodów solidarnie na jego rzecz kosztów postępowania przed Sądem II Instancji, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm prawem przepisanych.

Sąd Okręgowy dodatkowo ustalił, co następuje:

Pismem z dnia 20 lutego 2015 r. pełnomocnik powodów adw. Z. Z., mający pełnomocnictwo do składania oświadczeń materialnoprawnych w imieniu powodów, oświadczył, że na wypadek uznania przez Sąd, że umowa jest rzeczywiście ważna, wezwanie z dnia 10 lipca 2013 r. stanowiło odstąpienie od umowy z uwagi na zwłokę w realizacji po stronie pozwanego. Niezależnie od tego zostało w jego treści wskazane, że powodowie odstępują od umowy z uwagi na fakt, że świadczenie wzajemne stało się niemożliwe wskutek przeniesienia na A. B. własności działki, na której miał być posadowiony lokal nabywców.

Oświadczenie zostało pozwanemu R. N. doręczone w dniu 25 lutego 2015 r.

Bezsporne, a nadto dowód:

- oświadczenie powodów z dnia 20 lutego 2015 r. wraz z dowodem doręczenia k. 806 – 807.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja powodów okazała się niezasadna.

Rozstrzygnięcie przedmiotowej sprawy sprowadzało się w istocie do oceny zarzutów zgłoszonych w apelacji powodów. Jak jednolicie wskazuje się w judykaturze, obowiązek rozpoznania sprawy w granicach apelacji (art. 378 § 1 k.p.c.), oznacza związanie sądu odwoławczego zarzutami naruszenia prawa procesowego (tak: Sąd Najwyższy m.in. w uchwale z dnia 31 stycznia 2008 r., III CZP 49/07), za wyjątkiem oczywiście tego rodzaju naruszeń, które skutkują nieważnością postępowania. Nie dostrzegając ich wystąpienia w niniejszej sprawie, a nadto akceptując w całości poczynione przez Sąd I instancji ustalenia faktyczne (niezakwestionowane w apelacji), które wymagały nieznacznego uzupełnienia, zadość wymogowi konstrukcyjnemu niniejszego uzasadnienia czyni odwołanie się do tych ustaleń, bez potrzeby ich powielania.

Analiza zarzutów wniesionego przez powodów środka odwoławczego i jego uzasadnienia nie pozostawia wątpliwości co do tego, że kierunek rozstrzygnięcia sprawy determinowany był oceną dwóch zagadnień o charakterze sui generis prawnym. Pierwzoplanowo rozważeniu podlegała kwestia materialnoprawna, sprowadzająca się do ustalenia, czy umowa deweloperska, z uwagi na wskazywane przez powodów „uchybień” jest nieważna. W dalszej zaś kolejności i to jedynie w przypadku nie podzielenia stanowiska skarżących w ww. materii, aktualizowała się powinność oceny,

czy doszło do odstąpienia od umowy i czy w ogóle w niniejszej sprawie powodowie sformułowali żądania pozwalające na taką ocenę i czy uznanie, że powodowie skutecznie odstąpili od umowy uzasadniało zasądzenie na ich rzecz części dochodzonej należności, wreszcie czy takie orzeczenie stanowiłoby naruszenie dyspozycji art. 321 § 1 k.p.c.

Odnosząc się do akcentowanej przez apelujących kwestii nieważności umowy Sąd Okręgowy w pełni podziela obszerną i trafną ocenę treści umowy poczynioną przez Sąd Rejonowy w oparciu o całokształt zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego. Argumenty jakimi posłużyli się powodowie konstruując zarzuty apelacyjne nie mogą zmienić trafności oceny Sądu Rejonowego w tej płaszczyźnie. Co więcej, zauważyć należy, że niektóre z nich nie były podnoszone na etapie postępowania I – instancyjnego.

Stwierdzenie nieważności umowy, w okolicznościach sprawy miało uzasadniać roszczenia powodów z tytułu bezpodstawnego wzbogacenia. Wyjaśnić bowiem należy, że zastosowanie przepisów o bezpodstawnym wzbogaceniu może być uzasadnione w zakresie rozliczenia stron z tytułu zwrotu spełnionych świadczeń w razie nieważności umowy (nieważności bezwzględnej), w razie uchylenia się od skutków oświadczenia woli złożonego pod wpływem błędu lub groźby czy w przypadku bezskuteczności zawieszony (w razie odmowy potwierdzenia czynności wymagającej zgody innej osoby). Nieważność umowy może nastąpić w ściśle określonych przepisami wypadkach:

1. sprzeczności treści lub celu umowy z ustawą lub zasadami współżycia społecznego (art. 58 k.c.),
2. zawarcia umowy bez zachowania formy zastrzeżonej przez ustawę lub strony pod rygorem nieważności (art. 73 i art. 76 k.c.),
3. wady oświadczenia woli (art. 82 i art. 83 k.c.).

Powodowie źródła swojego roszczenia upatrywali w nieważności umowy z powodu jej sprzeczności z ustawą (art. 58 k.c.), a nadto wskazywali na niemożliwość świadczenia po stronie pozwanego, wobec przeniesienia udziału w nieruchomości na A. B.. Przy czym w tym ostatnim przypadku nie zachodziła nieważność umowy, lecz co najwyżej powstałyby roszczenia czy to z art. 493 k.c., czy z art. 495 k.c.

Szczegółowe odniesienie się do zarzutów apelacji dotyczących naruszenia przepisów prawa metarialnego Sąd Okręgowy poprzedza uwagą, że ustawa z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz.U. z 2017 r., poz. 1468) zawiera art. 28 stanowiący, iż postanowienia umowy deweloperskiej mniej korzystne dla nabywców aniżeli przepisy ustawy są nieważne, a w ich miejsce stosuje się odpowiednie przepisy ustawy. Nieważność konkretnego postanowienia umowy deweloperskiej powoduje ten skutek, że w miejsce postanowienia nieważnego stosuje się odpowiednie przepisy ustawy deweloperskiej. Nieważnością dotknięte jest odpowiednie postanowienie mniej korzystne dla nabywcy aniżeli przepis ustawy deweloperskiej, a nie cała umowa deweloperska. Ta uwaga porządkująca jest o tyle istotna, że powodowie wskazując na poszczególne różnice czy to w ramach samej umowy (prospekt, umowa), czy pomiędzy umową o ustawą, usiłują wywrzeć wrażenie, że zawarta przez nich umowa z uwagi na nagromadzenie nieścisłości musi zostać uznana za nieważną.

Sygnalizowane przez skarżących sprzeczności w treści umowy i porspektu takie jak brak sprecyzowania materiałów, z którego miały być wykonane ściany, czy niesprecyzowanie szczegółów w zakresie okien nie mogą automatycznie prowadzić do nieważności całego kontraktu. Niewątpliwie jest tak, że zakres i standard prac wykończeniowych powinien – jak wszystkie elementy treści umowy zawieranej z konsumentem – być sformułowany jednoznacznie i w sposób zrozumiały (art. 385 § 2 k.c.). Wobec tego umowa nie powinna pozostawiać wątpliwości co do stanu, w jakim deweloper będzie zobowiązany przygotować takie elementy wyposażenia lokalu albo domu jak jego ściany (tynkowanie, malowanie na określony kolor, liczba warstw farby), podłogi i posadzki (przygotowanie wylewki, ewentualnie ułożenie płytek, paneli podłogowych, parkietu albo wykładziny z określeniem kolorystyki i cech użytych materiałów), instalacje sanitarne, elektryczne, wentylacyjne (kominowe) oraz ich zakończenia, drzwi, stolarka okienna, parapety, grzejniki (ogrzewanie podłogowe). Powyższy opis może zostać zawarty w samej treści umowy, lecz również może zostać przeniesiony do załącznika do umowy deweloperskiej.

Sąd Okręgowy podkreśla jednak, że przepisy nie przewidują jak szczegółowy powinien być opis standardu użytych materiałów budowlanych lub wykończeniowych. Z punktu widzenia interesów nabywcy pożądane jest, aby umowa lub załączniki precyzowały rodzaj użytych materiałów wraz z ich charakterystyką (np. rodzaj, producent, model) (por. Ochrona praw nabywcy lokalu. Komentarz pod red. Osajda 2018, wyd. 2 Legalis). Bardziej szczegółowe informacje o przedsięwzięciu deweloperskim zawarte były w załączniku do umowy, który stanowił jej integralną treść. Żadna ze stron nie zgłaszała w tym zakresie zastrzeżeń do jego treści w momencie podpisywania. Wobec pozostawienia w tej kwestii braku precyzyjnej regulacji przez ustawodawcę, trudno o wniosek iż braki w zakresie określenia rodzaju okien, czy zastosowania konkretnego materiału mogą skutkować nieważnością całej umowy, szczególnie że kwestia ta mogła być usunięta już w czasie wykonywania umowy poprzez stosowne doprecyzowanie choćby w drodze pisemnego porozumienia czy aneksu. Powodowie nie podejmowali działań w tym kierunku. Nie sposób także zgodzić się z powodami, że ostatecznie otrzymaliby mieszkanie bez ścianek wewnętrznych, czy stolarki okiennej, czy wreszcie że wybór materiałów wymagałby wiadomości specjalnych a to nie pozostaje w zgodzie z art. 65 k.c. Kwestia wyboru materiału na wykonanie ścianek wewnętrznych – S. czy ceramika zależy wyłącznie od oczekiwań inwestorów, natomiast w przypadku okien wskazać należy, że jedynym wymiernym parametrem było wskazanie, że współczynnik przenikania ciepła musiał być nie większy niż $1,1\text{W/m}^2\text{K}$, pozostała różnica okna jedno, czy pięciokomorowe, zdaje się że nie była istotna, zwłaszcza że okien jednokomorowych nie produkowano już w 2013 r. W tym czasie na rynku dostępne były już okna siedmiokomorowe. Wiedza ta nie jest zastrzeżona wyłącznie dla biegłych sądowych, lecz dla każdego inwestora który z należytą starannością podchodzi do realizowanej inwestycji.

W tym zakresie należy zwrócić uwagę na treść art. 29 ust. 1 pkt 1 u.o.p.n., który stanowi, że nabywcy przysługuje prawo odstąpienia od umowy, jeżeli jej treść nie zawiera wszystkich elementów, o których mowa w art. 22. Jeżeli zatem ustawa kreuje prawo podmiotowe w postaci odstąpienia na wypadek uchybienia m.in. dyspozycji zupełności wynikającej z art. 22 ust. 1, to można stwierdzić, że umowa deweloperska niezawierająca wszystkich ustawowych elementów treści pozostaje ważna. Nabywca ma prawo w terminie trzydziestu dni od zawarcia umowy odstąpić od niej (art. 29 ust. 2 u.o.p.n.). Jako nie pozbawiona racji jawi się zatem teza zawarta w odpowiedzi na apelację, że elementy treści wskazane w art. 22 ust. 1 u.o.p.n. mają charakter nie obligatoryjnych, ale pożądanych składników treści umowy. (Umowa deweloperska. Konstrukcja prawna i zabezpieczenie wzajemnych roszczeń stron, B. G., LEX).

W kwestii braku określenia pozycji związanych z bankowym rachunkiem powierniczym w pełni prawidłowo Sąd wskazał, że kwestia ta nie ma istotnego wpływu na ważność zawartej umowy deweloperskiej. Niewątpliwym jest, iż z uwagi na datę zawarcia umowy pozwany nie był zobligowany do założenia rachunku bankowego powierniczego, stąd też finansowanie przedsięwzięcia odbywało się zgodnie z zapisami umowy deweloperskiej § 4 (zmienionej aneksem z dnia 22 maja 2013 r.). Sąd Rejonowy prawidłowo wskazał przy tym, że przepis wskazujący na potrzebę wskazania bankowego rachunku powierniczego znajduje zastosowanie jedynie do tych przedsięwzięć deweloperskich, w odniesieniu do których rozpoczęcie sprzedaży nastąpiło po dniu wejścia w życie ustawy, tj. po dniu 29 kwietnia 2012 roku. W omawianym zakresie należy zwrócić uwagę na treść art. 37 ustawy, który będąc przepisem przejściowym, który opóźnił wdrożenie jednego z najważniejszych instrumentów ochronnych ustawy – mieszkaniowego rachunku powierniczego – wobec deweloperów, którzy rozpoczęli sprzedaż lokali lub domów w ramach przedsięwzięć deweloperskich przed 29 kwietnia 2012 r. Przepis odnosi się do pojęcia „rozpoczęcia sprzedaży” zdefiniowanego w art. 3 pkt 10 ustawy, co in concreto pozwalało na przyjęcie, że sprzedaż rozpoczęła się w momencie wystawienia banera informującego o sprzedaży lokali, a z pewnością w momencie zawarcia umowy przedwstępnej pomiędzy stronami. Oba te zdarzenia miały miejsce przed wejściem w życie regulacji nakładającej na dewelopera obowiązek posiadania mieszkaniowego rachunku powierniczego i przyjmowania za jego pośrednictwem wpłat na poczet ceny dokonywanych przez nabywców.

Poza tym Sąd wskazuje, że rubryka dotycząca środków ochrony nabywców nie została w prospekcie wypełniona, podczas gdy wymagała zakreślenia jednej z podtabel. To nie pozwany był twórcą wzoru prospektu informacyjnego, lecz wzór ten został określony w załączniku do ustawy (por. art. 20 ust. 1 ustawy).

W umowie deweloperskiej wprost zostało wskazane, że rozpoczęcie sprzedaży lokali nastąpiło przed dniem wejścia w życie ustawy z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego i w związku z tym art. 4 ustawy nie stosuje się, co Nabywcy przyjmują do wiadomości i akceptują (§9 umowy). W tym stanie rzeczy zarzuty powodów są chybione. Pozwany zastosował pozostałe wymagane ustawą środki ochrony konsumenta tj. sporządzenie prospektu informacyjnego dla przedsięwzięcia deweloperskiego, zawarcie umowy deweloperskiej w formie aktu notarialnego z elementami określonymi w art. 22 ust. 1 ustawy oraz wpis roszczenia nabywcy do księgi wieczystej.

Również chybiony jest zarzut powołania się na nieważność umowy z uwagi na różnice w zakresie harmonogramu wykonania przedsięwzięcia i terminu spłat pomiędzy prospektem, a umową. Przede wszystkim najistotniejszy w tym zakresie jest fakt, że § 2 ust. 1 i 3 umowy, określił, że rozpoczęcie robót nastąpiło dnia 3 czerwca 2009 roku, zaś ich zakończenie nastąpi w dniu 31 grudnia 2013 roku. Zatem nie jest tak że umowa deweloperska nie zawierała w tym zakresie niezbędnych postanowień wymaganych w § 22 pkt 11 ustawy. Materiał dowodowy zebrany toku postępowania wskazywał, że terminem końcowym przeniesienia własności była data określona w umowie. Tak termin ten postrzegały strony. Zdaniem tut. Sądu nie może być w tym zakresie mowy o sprzeczności umowy deweloperskiej z prospektem powodującym nieważność tej umowy. Należy bowiem wskazać, że umowa deweloperska może zawierać dodatkowe postanowienia, o ile nie są one sprzeczne z przepisami ustawy, w szczególności nie pogarszają standardu ochrony praw nabywcy. Rolą tej umowy jest dookreślenie treści zobowiązania pomiędzy nabywcą a deweloperem i w ten sposób jak najlepiej zabezpieczyć interesy przede wszystkim tego pierwszego. Umowne sprecyzowanie terminu przez strony – odmiennie od daty wskazanej w prospekcie – jest dopuszczalne szczególnie że było korzystniejsze dla nabywcy. Twierdzenia apelacji, że szybszy termin oddania przedmiotu umowy nie był korzystny, albowiem mógł odbić się na jakości prac są nieuzasadnione.

Jeżeli chodzi o kwestię harmonogramu spłaty ceny w czterech czy jak to ustalono w drodze późniejszego aneksu pięciu ratach należy wskazać, że o ile którykolwiek z etapów miał przekraczać 25 % wartości ceny – to w to miejsce wchodziła regulacja ustawowa stosownie do przywołanego wyżej art. 28 ustawy, na co również uwagę zwracał Sąd Rejonowy.

Zupełnie zaś chybione jest stwierdzenie, że mylnie Sąd Rejonowy uznał, że stronom co do zasady przysługiwało prawo do odstąpienia od umowy wskutek braków formalnych umowy w zakresie postanowień określonych w art. 22 ustawy. Brak elementów ustawowych umowy deweloperskiej, jako przesłanka kreująca prawo nabywcy do odstąpienia od umowy, musi być rozpatrywana w świetle konkretnego stanu faktycznego i wobec nieujęcia w treści tych elementów, które – biorąc pod uwagę okoliczności – powinny się w niej znaleźć. Nie każde zatem pominięcie składników treści wskazanych w art. 22 ust. 1 ustawy będzie sankcjonowane przez możliwość wzruszenia zawartej umowy.

Faktem jest, że brak niektórych elementów treści umowy deweloperskiej nie będzie powodował powstania prawa do odstąpienia od umowy przez nabywcę, lecz będzie skutkował jej całkowitą i bezwzględną nieważnością. Ale będzie tak w odniesieniu do najistotniejszych postanowień określających kluczowe obowiązki stron np. w razie nieokreślenia wysokości ceny, niewskazania przedmiotu umowy czy braku zobowiązania dewelopera do jego przewłaszczenia po zakończeniu budowy. Z takimi przypadkami nie mamy do czynienia w przedmiotowej sprawie. Powodowie nie wykazali, aby jakiegokolwiek zasadnicze postanowienia umowy nie były ustalone, lub aby zostały uregulowane w sposób sprzeczny uniemożliwiający ich wykonanie, bądź ich usunięcie w toku wykonania umowy.

Dlatego też, w pełni słuszny jest wniosek Sądu Rejonowego, że jakiegokolwiek braki sygnalizowane przez stronę powodową mogły co najwyżej stanowić podstawę do złożenia oświadczenia przez powodów o odstąpieniu od umowy w oparciu o art. 29 ustawy w terminie miesięcznym od dnia zawarcia umowy. Takiego oświadczenia powodowie nie złożyli, co czyni twierdzenia o odstąpieniu bezzasadnymi. Co za tym idzie należy uznać, że spełnione przez nich świadczenie na poczet umowy w kwocie 50.650 zł nie może być traktowane jako świadczenie nienależne. Stanowiło bowiem realizację obowiązku wynikającego z zawartego przez nich kontraktu, mocą którego w określonych terminach zobowiązali się oni do sfinansowania na rzecz pozwanego kosztów inwestycji.

Jako bezpodstawne jawią się także wywody apelacji w zakresie naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. w kontekście ustalenia przez Sąd Rejonowy, że zbycie udziału w nieruchomości przez pozwanego na rzecz A. B. nie spowodowało stanu następczej niemożności wykonania zobowiązania. W tym zakresie Sąd Rejonowy dokonał prawidłowej oceny materiału dowodowego zwracając uwagę na szerszy kontekst działalności gospodarczej pozwanego i jego relacje gospodarcze łączące go z A. B.. Pozwany i A. B. praktycznie od 2009 roku pozostawali w stałych stosunkach gospodarczych, które opierały się na podejmowaniu wspólnych przedsięwzięć deweloperskich. Zazwyczaj ich współpraca polegała na tym, że pozwany odpowiadał za postawienie budynku na terenie należącym do A. B.. W toku współpracy, w ramach wzajemnych rozliczeń, kilkakrotnie dochodziło pomiędzy A. B. a R. N. do zbywania i nabywania przedmiotowego udziału w nieruchomości gruntowej. Nawet więc, jeżeli zdarzyło się że w określonym momencie do umowy deweloperskiej stanął również A. B., jako właściciel nieruchomości, to nie można z tego względu wyciągać daleko idącego wniosku, że w terminie w którym ostatecznie miała zostać przeniesiona własność budynku pozwany nie doprowadziłby do tego, albo że w tym czasie nie stałby się właścicielem tejże nieruchomości. Co więcej, powodowie sami wskazali, że o fakcie przeniesienia własności działki na A. B. dowiedzieli się w styczniu 2014 roku. Tyle tylko że powodowie już wcześniej zakupili inną nieruchomość zaciągając kredyt na jej zakup. W zasadzie od lipca 2013 r. poprzez brak kolejnych wpłat powodowie uniemożliwili pozwanemu szybkie sfinalizowanie inwestycji. Powoływanie się zatem przez powodów na fakt, że nie było postępu prac, w sytuacji gdy oni nie wnosili kolejnych wpłat stosownie do treści umowy, a co zgodnie z jej zapisami bezpośrednio wpływało na opóźnienie inwestycji nie może odnieść postulowanego skutku. Zapis § 2 ust. 10 umowy deweloperskiej wprost stanowił, że w przypadku opóźnień w płatności ze strony nabywców, zbywca uprawniony będzie do przerywania robót budowlanych. Należy przy tym zwrócić uwagę, że ostateczny termin przeniesienia własności przewidziany był na 31 grudnia 2013 roku i powodowie nie wykazali, aby w tym czasie nie było możliwe przeniesienie na nich takiej własności czy to przez pozwanego, czy przez pozwanego działającego wspólnie z nim - A. B., który nota bene stawał również do aktu notarialnego dokumentującego zawarcie umowy deweloperskiej. Wręcz przeciwnie można odnieść wrażenie, że w grudniu 2013 roku to wobec zachowania powodów wykonanie umowy nie było możliwe, albowiem pozyskali oni kredyt na zakup innej nieruchomości, a ich zdolność kredytowa nie predestynowała ich do zakupu dwóch nieruchomości w tamtym samym czasie.

Odnosnie drugiego z zarzutów apelacji Sąd Okręgowy wskazuje, że stosowanie do art. 321 k.p.c. Sąd nie może orzekać co do przedmiotu, który nie był objęty żądaniem, ani zasądzać ponad żądanie. Żądanie wraz z przytoczeniem okoliczności faktycznych, które żądanie to uzasadniają, formułowane jest przez powoda w pozwie (art. 187 § 1 k.p.c.), przy czym może ono ulegać zmianom w toku postępowania. Mogą być to również fakty powołane przez pozwanego i przyznane przez powoda (wyrok Sądu Najwyższego z 25 lutego 2010 r., V CSK 297/09). Z tego względu należy uznać, że zakres orzekania powinien odpowiadać żądaniu istniejącemu w dacie zamknięcia rozprawy (art. 316 § 1 k.p.c.). Konieczność zachowania zgodności przedmiotu wyrokowania z przedmiotem procesu dotyczy także podstawy faktycznej rozstrzygnięcia. Nie jest zatem dopuszczalne uwzględnienie powództwa na innej podstawie faktycznej niż wskazana przez powoda (por. wyrok Sądu Najwyższego z 27 marca 2008 r., II CSK 524/07, wyrok Sądu Najwyższego z 18 marca 2005 r., II CK 556/04). Do naruszenia komentowanego przepisu dochodzi także wtedy, kiedy sąd orzeka na podstawie przeprowadzonych z urzędu dowodów na okoliczności, które nie wchodziły w zakres podstawy faktycznej żądania powoda (por. wyrok Sądu Najwyższego z 24 listopada 2009 r., V CSK 169/09).

Analiza akt sprawy prowadzi do jednoznacznego wniosku, że podstawa faktyczna żądania wiązała się z nienależnym świadczeniem, które powodowie wiązali z nieważnością umowy wynikającą z braku określenia w jej treści essentiali negotii umowy deweloperskiej. Powodowie wprost ukierunkowali rozpoznanie sprawy w płaszczyźnie nieważności umowy.

W apelacji powodowie zaprezentowali pogląd, że na wypadek braku uznania nieważności umowy, ich roszczenie jest uzasadnione wskutek złożenia oświadczenia woli o odstąpieniu od umowy deweloperskiej. W ocenie Sądu Odwoławczego są to dwa odrębne żądania, oparte o różne reżimy odpowiedzialności pozwanego, nadto różną podstawę faktyczną. W pierwszym przypadku powodowie kwestionują ważność umowy i dochodzą świadczenia nienależnego. W drugim przypadku nie kwestionując ważności umowy deweloperskiej co do zasady zarzucają

pozwanemu, że zaszły okoliczności uprawniające ich do złożenia oświadczenia woli o odstąpieniu od umowy. Są to dwie odmienne podstawy faktyczne żądania, które również determinują inny zakres obrony pozwanego.

Zakaz orzekania ponad żądanie obowiązuje także sąd II instancji. Co do zasady, do obrazy komentowanego przepisu przez sąd odwoławczy może dojść wówczas, gdy sąd ten wyrokuje co do przedmiotu, który nie był objęty żądaniem w postępowaniu pierwszoinstancyjnym lub co do roszczenia nieopartego na podstawie faktycznej wskazanej przez powoda do chwili zamknięcia rozprawy przed sądem I instancji (por. wyrok Sądu Najwyższego z 18 maja 2010 r., III PK 74/09). Ta druga sytuacja może być rozpatrywana w przedmiotowej sprawie. Pomimo tego że w kwietniu 2015 powodowie przedłożyli oświadczenie do umowy datowane na 20 lutego 2015 roku, którego co prawda nie było w aktach sprawy, ale z całokształtu okoliczności wynikało, że zostało złożone bo wskazują na to zapisy zamieszczone w protokole, a także stanowiska stron, odwołujące się do tego dokumentu, to Sąd Okręgowy zwraca uwagę, że w ślad za takim oświadczeniem powodowie nie podjęli żadnych dalszych działań procesowych. W szczególności nie zmienili podstawy faktycznej żądania, ani też nie zgłosili żądania ewentualnego. Na rozprawie w dniu 30 kwietnia 2015 r. na pytanie Przewodniczącego, po złożeniu do akt sprawy wskazanego powyżej dokumentu, pełnomocnik powodów oświadczył wprost, że podtrzymuje zarzut nieważności umowy. Co więcej zmiana powództwa wymaga zawsze pisma procesowego. Tym samym Sąd Rejonowy pozostając związany podstawą faktyczną określoną w pozwie zobowiązany był orzekać wyłącznie w granicach żądania sformułowanego przez powodów tj. wyłącznie w kwestii nienależnego świadczenia związanego z nieważnością umowy.

Obecne formułowanie przez apelujących oświadczeń z powołaniem się na złożone w toku procesu oświadczenie o odstąpieniu od umowy nie może być uwzględnione przez Sąd Odwoławczy i jest one prawnie bezskuteczne. Stosownie do art. 383 k.p.c. w postępowaniu apelacyjnym nie można rozszerzyć żądania pozwu ani występować z nowymi roszczeniami. Jednakże w razie zmiany okoliczności można żądać zamiast pierwotnego przedmiotu sporu jego wartości lub innego przedmiotu, a w sprawach o świadczenie powtarzające się można nadto rozszerzyć żądanie pozwu o świadczenia za dalsze okresy.

Zakaz przekształceń przedmiotowych wprowadzony w art. 383 k.p.c. obejmuje zakaz występowania w postępowaniu apelacyjnym z nowymi roszczeniami, a także zakaz rozszerzania żądania zgłoszonego przed sądem I instancji. O wystąpieniu z nowym roszczeniem można mówić zarówno wtedy gdy zmianie ulega samo żądanie powoda, jak i wtedy gdy zmianie ulegałyby podstawa faktyczna powództwa przy niezmienionym żądaniu procesowym. Zakaz przekształceń przedmiotowych w postępowaniu apelacyjnym sprawia, że choć postępowanie przed sądem odwoławczym jest kontynuacją postępowania przed sądem I instancji, to jednak merytoryczne rozpoznanie sprawy nie może przekraczać – co do zasady – zakresu rozpoznania sprawy przed sądem I instancji (por. postanowienie Sądu Najwyższego z 30 sierpnia 2000 r., V CKN 1046/00). Dlatego też Sąd Okręgowy nie mógł rozpoznać kwestii słuszności złożenia przez powodów oświadczenia o odstąpieniu od umowy złożonego już w toku procesu, gdyż powodowie w związku z tym oświadczeniem nie zgłosili żadnego roszczenia. Co więcej skorzystanie z umownego prawa odstąpienia od umowy, nie powoduje powstania roszczenia z tytułu bezpodstawnego wzbogacenia, lecz stosownie do art. 395 § 2 k.c. w razie wykonania prawa odstąpienia umowa uważana jest za niezawartą. To, co strony już świadczyły, ulega zwrotowi w stanie niezmienionym, chyba że zmiana była konieczna w granicach zwykłego zarządu. Za świadczone usługi oraz za korzystanie z rzeczy należy się drugiej stronie odpowiednie wynagrodzenie.

Odstąpienie ma moc wsteczną i powoduje nie tylko wygaśnięcie umowy, ale również powrót do stanu, jaki istniał przed jej zawarciem (skutek *ex tunc*); rodzi to obowiązek zwrotu wzajemnych świadczeń, jeśli zostały one uprzednio wykonane. Zwrot powinien nastąpić według reguł rządzących wykonywaniem zobowiązań z umów wzajemnych (art. 494 k.c.), mających tu zastosowanie przez analogię. Jednakże jeżeli umowa ta w chwili odstąpienia była już wykonana w całości lub choćby częściowo, zachodzi konieczność rozliczenia się stron; regulacja tej sytuacji wyłącza potrzebę stosowania przepisów o nienależnym świadczeniu.

Odrębną kwestią jest powoływanie się w tym zakresie przez apelujących na treści art. 635 k.c., co należy uznać za niezasadnione okolicznościami sprawy. Przepis ten odnosi się do umowy o dzieło. Charakteryzując umowę deweloperską wskazać należy, iż jej źródłem są elementy treści różnych umów nazwanych takich jak np. umowy o

świadczenie usług, czy umowy o dzieło, które tworzą nierozłączną i jednolitą całość, określoną przez wskazany cel gospodarczy. Przywołując wskazany przepis, który reguluje możliwość odstąpienia od umowy wskutek opóźnienia się przyjmującego dzieło z wykonaniem pracy, powodowie utracili z pola uwagi, że strony regulując postanowienia umowy deweloperskiej w sposób jednoznaczny określiły warunki do skorzystania z prawa do odstąpienia od umowy, również na wypadek opóźnienia w jej wykonaniu (zapisy § 6 i 7 umowy). Zatem podstawy do odstąpienia od umowy wbrew twierdzeniom skarżącego należy poszukiwać w przepisach tej umowy, a nie ogólnych zasadach dotyczących umowy o dzieło.

Bezprzedmiotowa dla rozstrzygnięcia sprawy jest ocena skuteczności złożonego oświadczenia o odstąpieniu od umowy, w tym analiza jakie uprawnienia w związku z tym przysługują stronom. Powodowie w tym postępowaniu nie formułowali żądania zasądzenia pozwanego należności w związku ze skutecznym odstąpieniem od umowy. Sąd Rejonowy zatem nie miał obowiązku analizowania, czy chociaż część należności winna zostać zasądzona po potrąceniu tzw. odstępnego.

W orzecznictwie sądowym brak jest jednoznacznego stanowiska w kwestii konsekwencji procesowych naruszenia zakazu określonego przepisem art. 383 k.p.c., a mianowicie czy apelacja zawierająca nowe roszczenia powinna podlegać oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c. czy też odrzuceniu na podstawie art. 373 k.p.c. Na przykład w wyroku z dnia 19 listopada 1998r., III CKN 32/98 oraz w postanowieniu z dnia 22 czerwca 2001 r., I PZ 22/01 Sąd Najwyższy uznał, iż w razie dokonania w postępowaniu apelacyjnym zmiany powództwa to apelacja zawierająca taką zmianę powinna być oddalona. W uzasadnieniu w/w postanowienia wyrażono przy tym pogląd, zgodnie z którym „niedopuszczalna zmiana w postępowaniu apelacyjnym (art. 383 k.p.c.) nie czyni apelacji niedopuszczalnej”. Ocena zmiany (pod kątem jej dopuszczalności) ma miejsce w zakresie merytorycznego rozpoznania apelacji, wpływa na możliwość jej uwzględnienia, nie może natomiast doprowadzić do jej odrzucenia. Identycznie w tej kwestii zapatruje się również większość doktryny, wychodząc z założenia, że nazbyt szerokie ujęcie ram przedmiotowych środka odwoławczego wyrażające się zmianą powództwa, nie dyskwalifikuje automatycznie apelacji jako takiej z przyczyn formalnych (m.in. T. E. w monografii „Apelacja w postępowaniu cywilnym”). Z kolei w postanowieniach z dnia 30 sierpnia 2000 r., V CKN 1046/00 i z dnia 17 czerwca 1999 r., I PZ 24/99 Sąd Najwyższy przyjął, że zgłoszenie w postępowaniu odwoławczym nowego roszczenia powinno w świetle art. 383 k.p.c. skutkować odrzuceniem apelacji. Sąd orzekający w niniejszym składzie podzielił pierwsze z przytoczonych zapatrywań.

W takiej sytuacji rozstrzygnięcie Sądu I instancji należy uznać za w pełni prawidłowe. Sąd I instancji dokonał prawidłowej i wszechstronnej oceny całości materiału dowodowego zebranego w sprawie i brak jest podstaw do podważenia tej oceny, jak i samego rozstrzygnięcia, które zasługuje na aprobatę.

Mając powyższe na uwadze na podstawie art. 385 k.p.c. Sąd Okręgowy oddalił apelację, o czym orzeczono w punkcie 1 wyroku.

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd Okręgowy orzekł w punkcie 2. na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. oraz art. 391 § 2 k.p.c. Wobec oddalenia apelacji powodów należało uznać za przegrzywających sprawę, co skutkowało tym, że Sąd Okręgowy zasądził od strony przegrzywającej – powodów na rzecz pozwanego zwrot kosztów w kwocie 2.700 zł równych wynagrodzeniu adwokata w stawce minimalnej określonej na podstawie § 2 pkt 6 w zw. z § 10 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz.U. z 2015 r., poz. 1800).

SSO Katarzyna Longa SSO Sławomir Krajewski SSO Karina Marczak

sygn. akt II Ca 33/18 S., dnia 3 listopada 2018 r.

ZARZĄDZENIE

1. odnotować i zakreślić w kontrolce uzasadnień;

2. odpis wyroku z uzasadnieniem doręczyć zgodnie z wnioskiem pełnomocnikowi powodów;
3. akta sprawy zwrócić Sądowi Rejonowemu Szczecin – Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie po dołączeniu (...).