

Sygn. akt I ACa 708/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 30 grudnia 2015 r.

Sąd Apelacyjny w Gdańsku I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Mirosław Ożóg (spr.)
Sędziowie:	SA Małgorzata Idasiak-Grodzińska SA Zbigniew Merchel
Protokolant:	sekr. sądowy Agnieszka Kisicka

po rozpoznaniu w dniu 16 grudnia 2015 r. w Gdańsku na rozprawie

sprawy z powództwa H. W.

przeciwko W. L. i K. L.

o zapłatę

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Okręgowego w Gdańsku

z dnia 25 marca 2015 r. sygn. akt XV C 655/14

I. Zmienia zaskarżony wyrok:

a) w punkcie II (drugim) w ten sposób, że zasądza od pozwanych solidarnie na rzecz powódki kwotę 39.279 (trzydzieści dziewięć tysięcy dwieście siedemdziesiąt dziewięć) złotych, a w pozostałym zakresie powództwo oddala;

b) w punkcie III (trzecim) w ten sposób, że zasądzoną solidarnie od pozwanych na rzecz powódki kwotę 13.711,25 zł podwyższa do kwoty 15.670 (piętnaście tysięcy sześćset siedemdziesiąt) złotych, a zasądzoną solidarnie od pozwanych na rzecz powódki kwotę 5.412,74 zł podwyższa do kwoty 7.217 (siedem tysięcy dwieście siedemnaście) złotych;

II. zasądza od pozwanych solidarnie na rzecz powódki kwotę 3.764 (trzy tysiące siedemset sześćdziesiąt cztery) złote tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

SSA Małgorzata Idasiak-Grodzińska SSA Mirosław Ożóg SSA Zbigniew Merchel

I ACa 708/15

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 25 marca 2015 roku Sąd Okręgowy w Gdańsku zasądził od pozwanych W. L. i K. L. na rzecz powódki H. W. kwotę 23 596,75 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 6 maja 2014 roku do dnia zapłaty, oddalił powództwo w pozostałym zakresie i rozstrzygnął o kosztach procesu.

Sąd Okręgowy ustalił w toku postępowania, że pozwany prowadził działalność gospodarczą pod firmą (...) a pozwana jest w tej działalności współwłaścicielem. Przedmiotem działalności jest budowa budynków mieszkalnych z przeznaczeniem znajdujących się w nich lokali na sprzedaż. Umową przedwstępną z dnia 26 czerwca 2012 roku pozwani zobowiązali się do wybudowania w budynku szeregowym A segmencie 3 przy ul. (...) w T. dwupoziomowego lokalu mieszkalnego o zdolności adaptacyjnej na samodzielnie użytkowane części na piętrze i poddaszu. Część na piętrze oznaczono symbolem (...) i był to lokal o powierzchni około 74,80 m². Lokal znajdujący się na poddaszu oznaczony został jako (...) Strony ustaliły, że z lokalem wiązać się będzie przynależność dwóch pomieszczeń; dla części na piętrze pomieszczenia (...) a dla części na poddaszu pomieszczenia (...)

Sąd Okręgowy ustalił także, że pozwani zobowiązali się po wybudowaniu tego lokalu do wydania powódce mieszkania oznaczonego symbolem (...) z pomieszczeniem przynależnym (...) a następnie do dokonania podziału całego lokalu w ramach którego mieszkanie uzyska własną księgę wieczystą. Po dokonaniu wydzielenia mieszkania na piętrze pozwani zobowiązali się sprzedać mieszkanie wraz z udziałem w częściach wspólnych za cenę wstępnie określoną na 299 200 zł. brutto i pomieszczenie przynależne za cenę 7500 zł. brutto a powódka jako kupująca zobowiązała się tak określony lokal kupić na warunkach tej umowy. Notarialne przeniesienie własności miało nastąpić do 1 października 2013 roku. Powódka wyraziła zgodę na podział innych nieruchomości lokalowych oraz na zagospodarowanie nieruchomości wspólnej.

Sąd I instancji ustalił również, że strony umówiły się, że jeżeli kupujący odstępuje od umowy na skutek okoliczności zawinionych przez inwestora przysługuje mu zwrot wpłaconych rat w terminie 60 dni od dnia złożenia oświadczenia o odstąpieniu od umowy. Jeżeli natomiast kupujący odstępuje od umowy na skutek okoliczności innych niż określone w ust.1 przysługuje mu zwrot wpłaconych rat pomniejszonych o 10% ceny określonej w par. 3.2 jako kary umownej naliczonej przez inwestora za odstąpienie od umowy. Integralną częścią umowy były załączniki. Według treści umowy załącznik nr 1 określał standard wykończenia mieszkania. Załącznik nr 3 określał zagospodarowanie części nieruchomości wspólnej przeznaczonych do użytku właścicieli lokali- zagospodarowanie nieruchomości i podział do korzystania z jej części. W rzeczywistości do umowy dołączono załącznik nr 1 określający standard wykończenia mieszkania. Numer i treść tego załącznika są zgodne z zapisami umowy. Dołączono także załącznik nr 3 stanowiący rzut mieszkania (...). Kolejny załącznik także o numerze 3 przedstawiał rzut pomieszczenia przynależnego do mieszkania (...). Numeracja tych załączników nie jest zgodna z zapisami umowy. Dołączono także załącznik oznaczony numerem 4 przedstawiający nieruchomość wspólną. Załączono także rysunek przedstawiający sposób zagospodarowania nieruchomości wspólnej odpowiadający wyglądem załącznikowi nr 4. Wszystkie te załączniki i dokument odpowiadający załącznikowi nr 4 zostały podpisane przez powódkę i pozwanego. Oferowane powódce mieszkanie znajdowało się w budynku wielorodzinnym, tak, że właściciele mieszkań na parterze mieli prawo do wyłącznego korzystania z wydzielonych ogródków przydomowych. Wydzielenia ogródków przydomowych dokonała firma pozwanego. Aneks nr (...) z dnia 6 grudnia 2013 roku strony ustaliły, że wartość mieszkania ulegnie obniżeniu o kwotę 3240 zł brutto.

Sąd I instancji ustalił ponadto, że w dniu 22 listopada 2013 roku powódka odebrała od pozwanych lokal mieszkalny w budynku nr (...), klatka C mieszkanie nr (...) – na piętrze. Powódce wydano lokal mieszkalny i pomieszczenie przynależne. W dniu 10 czerwca 2014 roku powódka wydała lokal wraz z pomieszczeniem przynależnym pozwanym. Pozwany wyznaczył powódce terminy zawarcia umowy notarialnej przeniesienia własności lokalu w dniach 9 stycznia 2014 roku i 18 lutego 2014 roku. Pismem z dnia 14 lutego 2014 roku powódka domagała się obniżenia ceny o 15 000 zł tytułu ograniczenia możliwości korzystania z ogródków przydomowych. Do zawarcia umowy sprzedaży lokalu na rzecz powódki nie doszło albowiem nie wyraziła ona zgody na dokonanie przez pozwanych jako sprzedających z nabywcami lokali mieszkalnych podziału do korzystania z nieruchomości wspólnej ograniczonego do sposobu korzystania z ogródków przydomowych znajdujących się na terenie działki nr (...) oraz zgody na wpis takiego korzystania do działu

III księgi wieczystej oraz na nieodpłatne umieszczenie reklamy firmy pozwanych ponieważ umowa przedwstępna wraz z aneksem nr (...) nie zawierała postanowień dotyczących ograniczenia sposobu korzystania z nieruchomości wspólnej oraz umieszczenia logo firmy zbywcy.

Sąd Okręgowy ustalił również, że w dniu 6 marca 2014 roku powódka doręczyła pozwanemu oświadczenie o odstąpieniu od umowy w którym jako przyczynę odstąpienia wskazano, że pomimo dwukrotnego wyznaczenia terminu zawarcia umowy przyrzeczonej pozwani nie zaoferowali zawarcia umowy zgodnej z postanowieniami umowy przedwstępnej. W dniu 14 lipca 2014 roku pozwani naliczyli powódce karę umowną w kwocie 30 490 zł za odstąpienie od umowy. Pismo pozwanych wraz z notą księgową zostało odebrane przez powódkę w dniu 17 lipca 2014 roku. Domagali się też z tego tytułu kwoty 9750 zł. W dniu 18 września 2014 roku pozwani zwrócili powódce kwotę 247 729,40 zł opisując tytuł wpłaty jako zwrot za lokal. W dniu 3 listopada 2014 roku pozwani zwrócili powódce kwotę 16 930,60 zł opisując tytuł wpłaty jako rozliczenie końcowe uwzględniające VAT. Pismem z dnia 8 maja 2014 roku powódka wezwała pozwanych m.in. do zapłaty kwoty 313 396,90 zł to jest całości wpłaconej ceny kupna.

Oceniając dowody zebrane w toku postępowania Sąd I instancji dał wiarę zeznaniom pozwanego przesłuchanego w charakterze strony. Na podstawie tych zeznań ustalił jakie załączniki stanowiły integralną część umowy oraz to, że powódka nie miała podstaw do odstąpienia od umowy z przyczyn leżących po stronie pozwanych a tym samym, że pozwani byli uprawnieni do naliczenia kary umownej. Z zeznań pozwanego jednoznacznie wynika – zdaniem Sądu Okręgowego, że powódka wiedziała o tym, że właściciele mieszkań na parterze korzystać będą wyłącznie z wydzielonych ogródków przydomowych. Zeznania pozwanego znajdują potwierdzenie nie tylko w treści załącznika numer 4 do umowy ale także w ulotce reklamowej złożonej do akt. Są one także zgodne z zasadami doświadczenia życiowego. Powszechną praktyką firm developerskich jest bowiem demonstrowanie nabywcom lokali wizualizacji czy nawet makiet przedstawiających wygląd budynku i jego otoczenia. Powszechnym jest również i to, że tereny wokół nowowypbudowanych budynków są tak urządzone, aby dostępu do mieszkań parterowych nie miały osoby postronne a w szczególności, aby takie osoby nie przemieszczały się w bezpośrednim sąsiedztwie okien i drzwi prowadzących do takich mieszkań za wyjątkiem okien i drzwi wejściowych z klatki schodowej. Mając na uwadze przedstawione argumenty Sąd I instancji nie dał wiary twierdzeniom powódki, iż nie wiedziała ona zawierając umowę przedwstępną, że przy mieszkaniach na parterze wydzielone będą ogródki przydomowe i nie będzie możliwości swobodnego przemieszczania się po terenach zielonych wskazanych na załączniku nr 4 do umowy.

W apelacji powódka zaskarżyła wyrok w punkcie drugim i trzecim zarzucając naruszenie prawa materialnego przez niezastosowanie przepisu art.65 § 1 i 2 k.c. a w efekcie przyjęcie, że złożenie podpisu przez konsumenta na niestarannie sporządzonym wzorcu umownym jest tożsame z pełnym zrozumieniem treści wzorca umownego w sposób zgodny z zamiarem podmiotu sporządzającego wzorzec umowny, naruszenie prawa materialnego przez niezastosowanie przepisu art. 22(1) k.c. i potraktowanie powódki nie jak konsumenta, lecz jak przedsiębiorcę profesjonalnie zajmującego się sporządzaniem umów deweloperskich, naruszenie prawa materialnego poprzez niezastosowanie przepisu art. 385 § 2 k.c. i dokonanie wykładni niejednoznacznych postanowień umowy przedwstępnej na korzyść pozwanych (przedsiębiorców) nie zaś na korzyść powódki (konsumenta), naruszenie art. 483 § 1 k.c. w związku z art. 5 k.c. przez uznanie, iż pozwani (przedsiębiorcy) zasadnie obciążyli powódkę (konsumenta) karą umowną w sytuacji, gdy zawarcie umowy przyrzeczonej nie nastąpiło z przyczyn leżących po stronie pozwanych – na skutek sformułowania przez pozwanych wzorca umownego w sposób niejednoznaczny, w zakresie dotyczącym podziału nieruchomości wspólnej pomiędzy właścicieli lokali a powódka została pozbawiona możliwości korzystania z części nieruchomości wspólnej – ogródków przydomowych ; naruszenie przepisu art. 233 § 1 k.p.c. poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów, które skutkowało błędem w ustaleniach faktycznych, polegające na ustaleniu, że zgodnym zamiarem stron było zawarcie umowy, której przedmiot stanowił lokal mieszkalny dwukondygnacyjny bez dostępu do nieruchomości wspólnej – terenów zielonych wokół budynku, odmowie wiarygodności zeznaniom powódki w zakresie, w którym stwierdziła, że nie wiedziała zawierając umowę przedwstępną, że przy mieszkaniach na parterze wydzielone będą ogródki przydomowe i nie będzie możliwości swobodnego przemieszczania się po terenach zielonych przedstawionych w załączniku nr 4, pomimo, iż ani na podstawie treści umowy przedwstępnej ani na podstawie załączników do umowy nie można wywnioskować, że tereny zielone wokół budynków mają być

rozparcelowane tylko pomiędzy właścicieli lokali położonych na parterze oraz przyjęciu, że umowa przedwstępna zawierała jasne postanowienia dotyczące sposobu korzystania z nieruchomości wspólnej – terenów zielonych przez właścicieli lokali mieszkalnych wchodzących w skład wspólnoty mieszkaniowej, w sytuacji, gdy załącznik nr 4 nie został opisany w sposób nie budzący wątpliwości. Wskazując na przytoczone podstawy apelacji powódka wносиła o zmianę zaskarżonego wyroku w punkcie drugim i trzecim przez zasądzenie od pozwanych solidarnie na rzecz powódki kwoty 39 279 zł wraz z kosztami postępowania za obie instancje, ewentualnie o uchylenie wyroku w zaskarżonej części i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji wraz z rozstrzygnięciem o kosztach procesu.

Sąd Apelacyjny zważył co następuje :

Apelacja powódki zasługuje na uwzględnienie. Trafny jest zarzut naruszenia przepisu art. 233 § 1 k.p.c. poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów i odmowę wiarygodności zeznań powódki w zakresie w którym stwierdziła, że zawierając umowę przedwstępną nie wiedziała, że przy mieszkaniach na parterze wydzielone będą ogródki przydomowe i nie będzie możliwości swobodnego przemieszczania się po terenach zielonych przedstawionych na załączniku nr 4 do umowy przedwstępnej. Postanowienia dotyczące sposobu podziału części wspólnych – ogródków przydomowych nie były zawarte w umowie przedwstępnej oraz w załączniku nr 3 do którego odsyłał § 7 pkt 5 umowy a z kolei załącznik nr 4, który ilustrował nieruchomości wspólną nie został opisany w taki sposób, aby można było na podstawie tego załącznika wnioskować, że oznaczone w nim tereny zielone zostaną przyznane do wyłącznego korzystania właścicieli mieszkań położonych na parterze budynku, z pominięciem właścicieli pozostałych lokali w tym powódki. Argumenty dotyczące zasad zdrowego rozsądku i kultury w stosunkach sąsiedzkich nie mogą zastępować postanowień umowy w tak istotnym zakresie jak sposób korzystania przez właścicieli nieruchomości lokalowych z części wspólnych nie wyłączając terenów zielonych położonych wokół budynku. W § 7 punkcie 5 umowy przedwstępnej zawarto wprawdzie postanowienie według którego „ kupujący wyraża zgodę na zagospodarowanie nieruchomości wspólnej- określenie części nieruchomości wspólnej przeznaczonych do użytku właścicieli lokali – zgodnie z treścią załącznika nr 3 – zagospodarowanie nieruchomości i podział do korzystania jej części”, lecz dalsze postanowienia umowy nie zawierały precyzyjnego określenia sposobu korzystania przez właścicieli lokali z części wspólnych nieruchomości jakimi miały być tereny zielone. Pomijając błędne oznaczenie załącznika nr 3, który w ogóle nie dotyczył nieruchomości wspólnej a stanowił rzut lokalu oznaczonego symbolem (...) a kolejny załącznik błędnie oznaczony numerem 3 stanowił rzut pomieszczenia przynależnego do mieszkania (...), to wbrew ocenie prezentowanej w uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia także kolejny załącznik opatrzony numerem 4 nie wskazywał na sposób korzystania (podział do korzystania części wspólnych nieruchomości) z oznaczonych w tym załączniku terenów zielonych. Odmowa wiarygodności zeznaniom powódki, która wskazywała, że zawierając umowę przedwstępną nie wiedziała o możliwości korzystania z terenów zielonych wyłącznie przez właścicieli lokali położonych na parterze budynku nie była także usprawiedliwiona zasadami doświadczenia życiowego i zasadami kultury sąsiedzkiej ponieważ kryteria te pozwalają także na wnioskowanie przeciwne. Nie wszystkie tereny zielone położone wokół budynków w których znajdują się lokale mieszkalne podzielone są w taki sposób, że korzystac z tych terenów mogą wyłącznie właściciele lokali położonych na parterze budynku. W rezultacie Sąd Apelacyjny odmiennie oceniając prawidłowo zebrany materiał dowodowy uznał za wiarygodne zeznania powódki także w tej części w której twierdziła o braku wiedzy dotyczącej sposobu podziału części wspólnej nieruchomości stanowiącej tereny zielone w dacie zawierania umowy przedwstępnej z uwagi na brak szczegółowych postanowień w umowie i niejednoznaczna treść podpisanego przez strony załącznika nr 4. Konsekwencją takiej oceny jest uznanie za trafny zarzutu naruszenia prawa materialnego poprzez niezastosowanie w rozstrzyganym przypadku przepisu art. 385 § 2 k.c. nakazującego jednoznaczne formułowanie postanowień wzorca umownego a jednocześnie wykładnię postanowień niejednoznacznych na korzyść konsumenta. Jako postanowienia niejednoznaczne zawartej między stronami umowy przedwstępnej, należy – w ocenie Sądu II instancji – kwalifikować zarówno treść § 7 pkt 5 tej umowy jak również treść załącznika nr 4 podpisanego przez powódkę i pozwanego. Nie określały one bowiem sposobu podziału części wspólnych nieruchomości jakimi były tereny zielone. Brak jednoznacznych postanowień dotyczących sposobu podziału części wspólnych nieruchomości świadczy o niezachowaniu należytej staranności przez pozwanych w zakresie prowadzonej przez nich działalności gospodarczej i jednocześnie pozwala na przyjęcie, że odstąpienie od umowy przez powódkę nastąpiło wskutek okoliczności zawinionych przez inwestora, zobowiązanego wówczas do

zwrotu kupującemu wszystkich wpłaconych kwot (rat) na poczet ceny sprzedawanego lokalu (§ 9 pkt 1 umowy) bez możliwości potrącenia kary umownej.

Skoro pozwani nie byli uprawnieni do naliczenia kary umownej trafny był również zarzut naruszenia prawa materialnego przez niewłaściwe zastosowanie przepisu art. 483 § 1 k.c. Należało zatem, na podstawie przepisu art. 471 k.c. zasądzić solidarnie od pozwanych na rzecz powódki kwotę 30 490 zł tytułem bezpodstawnie naliczonej kary umownej. Zauważyć przy tym należy, że według prawidłowych ustaleń Sądu I instancji wysokość kary umownej wynosiła kwotę 30 490 zł. Powódka dochodziła w ramach żądania zmiany zaskarżonego wyroku w punkcie 2 kwoty 39279 zł i Sąd Apelacyjny żądanie to uwzględnił mając na uwadze, że obowiązek zwrotu wpłaconych kwot wynikający z § 9 pkt 1 umowy powinien dotyczyć także kwot wpłaconych tytułem robót dodatkowych wycenionych przez pozwanych na kwotę 8496,90 zł a różnica między kwotą przedstawioną do potrącenia a kwotą rozszerzonego powództwa wynosiła 5349,69 zł ((...),69 – 30 490). Sąd Apelacyjny nie znalazł natomiast podstaw do odliczenia kwoty 5256,90 zł tytułem zwrotu prac dodatkowych ponieważ w tym zakresie powódka nie złożyła żadnych wniosków dowodowych i nie wykazała aby odliczenie tej kwoty było uzasadnione.

Konsekwencją uwzględnienia apelacji jest także zmiana rozstrzygnięcia o kosztach procesu w punkcie trzecim zaskarżonego wyroku. Skoro powódka uległa jedynie co do nieznacznej części swojego roszczenia (art.100 k.p.c.) należało zasądzić solidarnie od pozwanych na rzecz powódki kwotę 15 670 zł tytułem opłaty od pozwu (łącznie z opłatą od rozszerzonego powództwa) oraz koszty zastępstwa procesowego w kwocie 7217 zł. Natomiast koszty postępowania apelacyjnego wyniosły łącznie 3764 zł (1964 zł - opłata od apelacji plus 1800 zł - koszty zastępstwa procesowego). Mając na uwadze przytoczone okoliczności Sąd Apelacyjny orzekł jak w sentencji, na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. 98 § 1 k.p.c. i § 6 pkt 5 i 7 oraz § 12 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz.U. nr 163, poz. 1349 ze zm.).