

Sygn. akt I ACa 211/15

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 24 czerwca 2015 r.

Sąd Apelacyjny w Szczecinie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSA Agnieszka Sołtyka (spr.)
Sędziowie:	SA Mirosława Gołuńska SA Danuta Jezierska
Protokolant:	sekr.sądowy Magdalena Stachera

po rozpoznaniu w dniu 24 czerwca 2015 r. na rozprawie w Szczecinie

sprawy z powództwa A. Z.

przeciwko (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością  
w M.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Szczecinie

z dnia 26 listopada 2014 r., sygn. akt I C 307/13

I. **oddala apelację,**

II. **zasądza od pozwanej na rzecz powódki kwotę 5.400 (pięć tysięcy czterysta) złotych tytułem kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.**

Danuta Jezierska Agnieszka Sołtyka Mirosława Gołuńska

I ACa 211/15

## UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 19 marca 2013r powódka A. Z. wniosła o zasądzenie od pozwanego (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w M. na swoją rzecz kwoty 285.690zł tytułem zwrotu ceny nabycia lokalu mieszkalnego, wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu i z kosztami procesu.

Pozwana wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie na swoją rzecz kosztów procesu.

Wyrokiem z dnia 26 listopada 2014r. Sąd Okręgowy w Szczecinie w sprawie z powództwa A. Z. przeciwko (...) spółce z o.o. w M. o zapłatę zasądził od pozwanej na rzecz powódki kwotę 285.690 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 21 marca 2013 roku; a ponadto zasądził od pozwanej na rzecz powódki kwotę 8. 217 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, a także nakazał pobrać od pozwanej na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Szczecinie kwotę 13.285 zł tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych.

Podstawę rozstrzygnięcia stanowiły ustalenia, zgodnie z którymi w dniu 4 września 2009 r. powódka A. Z. i jej mąż T. Z. zawarli z (...) Spółką z o.o. w M. umowę rezerwacyjną sprzedaży lokalu mieszkalnego, który miał zostać wybudowany w ramach inwestycji, polegającej na wybudowaniu kompleksu usługowo – apartamentowego wraz z infrastrukturą towarzyszącą na nieruchomości położonej w M. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy w Świnoujściu prowadzi księgę wieczystą KW nr (...).

Przedmiotowy lokal został oznaczony roboczo numerem (...) i miał się znajdować na drugim piętrze budynku i mieć powierzchnię 38,5 m<sup>2</sup>. Plan budynku oraz lokalu mieszkalnego, jak również ich opis zawierał załącznik nr 1 do umowy rezerwacyjnej. W załączniku nr 1 do przedmiotowej umowy wskazano, iż lokal mieszkalny ma się znajdować pomiędzy innymi mieszkaniami. Powódce zależało, aby lokal był usytuowany w spokojnym miejscu i żeby nie był obok klatki schodowej.

W dniu 21 maja 2010 r. strony zawarły przedwstępną umowę ustanowienia odrębnej własności lokalu i jego sprzedaży, na podstawie której pozwana zobowiązała się wybudować, w ramach realizowanej inwestycji, budynek, a następnie ustanowić odrębną własność lokalu mieszkalnego, oznaczonego numerem (...) o powierzchni użytkowej około 44,50 m<sup>2</sup>, mieszczącego się na drugim piętrze budynku położonego w M. przy ul. (...), który to lokal został oznaczony na załączniku nr 1 do danej umowy liczbą (...) i kolorem zielonym i jednocześnie sprzedać ten lokal mieszkalny wraz z przysługującym każdorazowemu właścicielowi tego lokalu udziałem w nieruchomości wspólnej. Zmiana powierzchni lokalu wynikała z porozumienia stron w kwestii zmniejszenia powierzchni balkonu na rzecz zwiększenia powierzchni użytkowej pokoju dziennego. Przy podpisaniu umowy przedwstępnej przedstawiciele Spółki nie poinformowali powódki, że zmianie uległo usytuowanie zarezerwowanego lokalu, w ten sposób, że po zrealizowaniu inwestycji lokal bezpośrednio sąsiaduje z klatką schodową, czego nie przewidywał projekt dołączony do umowy rezerwacyjnej.

Strony ustaliły cenę przedmiotu umowy na kwotę 285.690 zł brutto. Powódka A. Z. zapłaciła pozwanej całość ceny wynikającej z umowy przedwstępnej.

Zgodnie z § 9 ust. 1 umowy przedwstępnej strony ustaliły, że umowa przyrzeczona miała być zawarta w terminie wskazanym przez sprzedającą Spółkę, jednak nie później niż do dnia 31 grudnia 2011 r.

W dniu odbioru mieszkania tj. 4 lipca 2011r., okazało się, że lokal zaoferowany do odbioru nie znajduje się w centralnej części ciągu mieszkalnego, jak dotychczas go oznaczano, lecz przy klatce schodowej. Lokalizacją taką, jako bardziej hałaśliwą i uciążliwą powódka nie była zainteresowana, wobec czego odstąpiła od odbioru lokalu jako niezgodnego z umową, w piśmie z 18 lipca 2011r. Powódka A. Z. i T. Z. wskazali, iż zgodnie z umową rezerwacyjną oraz umową przedwstępną, zaoferowany im lokal powinien być położony w centralnej części ciągu mieszkalnego od strony (...), a zaoferowano im do odbioru lokal mieszkalny położony przy klatce schodowej.

W odpowiedzi na powyższe pismo pozwana zaznaczyła, iż przedmiotowy lokal jest mieszkaniem o położeniu, powierzchni oraz wykończeniu i wyposażeniu odpowiadającym warunkom określonym w umowie z 21 maja 2010 r. Ponadto niniejszy lokal jest w pełni zgodny z warunkami określonymi w załącznikach nr 1, 2 do przedwstępnej umowy, a także wykonany zgodnie z przepisami prawa budowlanego oraz sztuką budowlaną.

W piśmie z dnia 25 lipca 2011r powódka wskazała, że nieprawdą jest, że przy akcie notarialnym przedstawiono projekt budowlany, i że poinformowano ją wówczas tylko o zmianie metrażu, a nie o zmianie położenia lokalu.

W piśmie z dnia 12 sierpnia 2011r pozwana Spółka wskazała, że w związku ze zgłaszaną przez powódkę chęcią odstąpienia od umowy wyraża zgodę na odstąpienie i zobowiązuje się do poszukiwania klienta chcącego nabyć przedmiotowy lokal oraz nie będzie dochodzić roszczeń wynikających z rzeczzonej umowy. Ustalono termin zwrotu wpłaconej ceny do 31 grudnia 2011r.

W piśmie z dnia 29 marca 2012r pozwana Spółka w odpowiedzi na pismo powódki wskazała, że zwróci wpłaconą kwotę bez dokonywania potrąceń z powodu odmowy przyjęcia lokalu i że prosi o przedłużenie terminu do końca czerwca 2012r.

W piśmie z dnia 30 listopada 2012 r. A. i T. Z. oświadczyli, iż na podstawie § 11 przedwstępnej umowy z 21 maja 2010 r. odstępują od przedmiotowej umowy ze skutkiem natychmiastowym w związku z opóźnieniem wydania lokalu mieszkalnego i wezwali pozwaną do zapłaty kwoty 285.690zł w terminie 7 dni pod rygorem wystąpienia na drogę sądową. Pismo to zostało nadane pocztą w dniu 30 listopada 2012r.

Pozwana spółka kwestionując skuteczność odstąpienia powódki z mężem od zawartej umowy przedwstępnej z 21 maja 2010r., wniosła pozew przeciwko nim o nakazanie przez Sąd złożenia przez pozwanych oświadczenia woli, którego treścią jest zawarcie umowy sprzedaży lokalu mieszkalnego o numerze (...) o powierzchni użytkowej około 44,50 m<sup>2</sup>, mieszczącego się na drugim piętrze budynku położonego w M. przy ul. (...) na nieruchomości, stanowiącej działkę nr (...), dla której Sąd Rejonowy w Świnoujściu prowadzi księgę wieczystą KW nr (...), na warunkach ustalonych w przedwstępnej umowie ustanowienia odrębnej własności i sprzedaży lokalu zawartej w dniu 21 maja 2010 r. (Rep. A nr (...)). Prawomocnym wyrokiem z dnia 28 listopada 2013r wydanym w sprawie IC 1333/12 Sąd Okręgowy w Szczecinie oddalił powództwo.

W oparciu o powyższy stan faktyczny, Sąd Okręgowy uznał powództwo za zasadne w całości. Sąd pierwszej instancji wziął pod uwagę zmianę podstawy prawnej żądania wskazaną przez powódkę, która powołała się na przepisy dotyczące bezpodstawnego wzbogacenia, wskazując, że świadczenie powódki zostało spełnione w wykonaniu nieważnej czynności prawnej – art. 404 w związku z art. 410 k.c.

W następstwie tego Sąd Okręgowy dokonał analizy niniejszej sprawy w oparciu o przepisy dotyczące świadczenia nienależnego oraz warunków ważności umowy przyrzeczonej. Zdaniem Sądu Okręgowego umowa przedwstępna zawarta między stronami nie zawierała oznaczenia udziału we współwłasności związanej z prawem do lokalu. Mając na względzie wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 10 lipca 2014r. (sygn. akt I ACa 240/14), wskazujący że essentialia negotii umowy przyrzeczonej w umowie przedwstępnej są oznaczone tylko wówczas, gdy obejmują rodzaj, położenie, powierzchnię lokalu, a także wielkość udziałów w nieruchomości wspólnej, Sąd Okręgowy stwierdził że brak któregokolwiek z tych elementów powoduje nieważność umowy przedwstępnej na podstawie art. 58 §1 k.c. w związku z art. 390 k.c. Uznanie umowy przedwstępnej za nieważną spowodowało, że po stronie powódki powstało roszczenie o zwrot nienależnego świadczenia, spełnionego w wykonaniu nieważnej umowy przedwstępnej. O zwrocie tego świadczenia Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 410 w związku z art. 405 k.c.

Ponadto Sąd Okręgowy stwierdził, że gdyby uznać umowę przedwstępną za ważną to roszczenie powódki nadal byłoby uzasadnione, pomimo odmiennej podstawy faktycznej i oparcia się na innej podstawie prawnej. Podkreślił Sąd, że powódka z mężem byli zainteresowani nabyciem lokalu położonego między innymi lokalami, nieznajdującego się obok klatki schodowej, a takiego lokalu nie otrzymali. Według twierdzeń pozwanej, takiego lokalu, spełniającego pozostałe warunki co do ilości pomieszczeń i powierzchni, po otrzymaniu pozwolenia na budowę w budynku nie było, ponieważ obok zarezerwowanego przez pozwanych lokalu wybudowano klatkę schodową. W ocenie Sądu pierwszej instancji powódka na uzasadnienie swego żądania mogłaby powołać na art. 493 § 1 k.c., zgodnie z którego treścią, 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. Oznacza to, że w niniejszej sprawie po stronie powódki istniałaby podstawa do odstąpienia od umowy. Zdaniem Sądu powódka nie akceptowała faktu, że nie przedstawiono jej w sposób jasny i jednoznaczny, że lokal będzie znajdowała się przy klatce schodowej. Ponadto na podstawie projektu umiejscowienia

lokalu nie sposób było określić, że lokal nr (...) jest położony obok klatki schodowej, a oczekiwanie, że konsument bez wiedzy technicznej zrozumie projekt budowlany, zdaniem Sądu jest nierealistyczne.

Sąd I instancji na podstawie art. 209 k.c. uznał, że powódka miała legitymację do samodzielnego wystąpienia z żądaniem, pomimo że kwota wpłacona na podstawie umowy przedwstępnej wchodziła w skład majątku wspólnego powódki i T. Z..

O kosztach postępowania Sąd orzekł zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu wyrażoną w treści art. 98 k.p.c. obciążając nimi pozwaną. Sąd orzekł również w pkt III wyroku o pobraniu pozostałej części kosztów (5% opłaty od pozwu, pomniejszonej o 1000zł opłaty już uiszczonej) od pozwanej - na podstawie art. 98§ 1 k.p.c. w związku z art. 113 ust 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych.

Apelację od wyroku wniosła pozwana.

Pozwana zaskarżyła wyrok w całości, podnosząc następujące zarzuty:

1. naruszenie przepisów prawa materialnego poprzez błędną wykładnię:

-art. 58 § 1 w zw. z art. 390 k.c. polegającą na przyjęciu, że w przedmiotowej sprawie doszło do nieważności umowy przedwstępnej ze względu na brak istotnego postanowienia umowy przyrzeczonej, jakim jest określenie wielkości udziałów;

-art. 390 § 2 k.c. polegającą na przyjęciu, że istnieje możliwość analizowania dodatkowych okoliczności poza essentialia negotii umowy przedwstępnej i na tej podstawie poddawanie rozstrzygnięcia uznaniowości sędziowskiej;

-art. 493 § 1 k.c. polegającą na przyjęciu, że doszło do niemożliwości spełnienia świadczenia przez pozwaną i to na skutek okoliczności, za które ponosi odpowiedzialność pozwana;

-art. 3 ust. 3 w zw. z art. 2 ust. 3 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali poprzez przyjęcie, że możliwe jest określenie udziałów w nieruchomości wspólnej przed uzyskaniem zaświadczenia o samodzielności lokalu czyli tym samym na etapie, bądź przed zawarciem umowy przedwstępnej;

2. błąd w ustaleniach faktycznych poprzez przyjęcie, że:

a) nie przedstawiono przy podpisaniu umowy przedwstępnej projektu budowlanego, w sytuacji, w której pozwani złożyli oświadczenie w formie aktu notarialnego, że zapoznali się z jego treścią;

b) pozwani posługiwali się przy umowie rezerwacyjnej i przy zawieraniu umowy przedwstępnej "projektem", w sytuacji w której posługiwali się jedynie koncepcją projektową, gdyż na etapie zawierania umowy rezerwacyjnej powódka nie dysponowała jeszcze dokumentacją projektową a w konsekwencji pozwoleniem na budowę;

c) nie doszło do odbioru lokalu mieszkalnego, w sytuacji w której strony sporządziły na ta okoliczność stosowny protokół

d) bezspornym jest fakt odstąpienia przez pozwanych od Umowy przedwstępnej ze skutkiem natychmiastowym w związku z opóźnieniem wydania lokalu, w sytuacji w której zgodnie treścią § 6 ust. 1 tejże Umowy przedwstępnej lokal miał zostać wydany w terminie do dnia 31 grudnia 2011 roku, a odbiór lokalu nastąpił w dniu 4 lipca 2011 r., czyli prawie 6 miesięcy przed terminem;

e) pozwani odstąpili od umowy, gdy tak naprawdę złożyli jedynie oświadczenie o odstąpieniu od Umowy przedwstępnej;

f) lokalizacja względem innych lokali bądź klatek schodowych wskazana na umowie rezerwacyjnej ma odniesienie do umowy przedwstępnej, w sytuacji w której umowa przedwstępna zawierana była już w oparciu o zatwierdzoną

dokumentację projektową, która była przedstawiona do wglądu (i sporządzania odpisów) przy akcie notarialnym (oraz w każdym innym momencie od jej powstania, czyli przed umową przedwstępną oraz po jej zawarciu);

g) pozwani przy zawieraniu umowy przedwstępnej działali w błędzie, w sytuacji w której mieli pełną świadomość jaki lokal, o jakiej powierzchni i gdzie położony kupują. Potwierdzeniem tych faktów jest treść przedwstępnej umowy sprzedaży zawarta w formie aktu notarialnego, wraz z załącznikami szczegółowo wskazującymi przedmiotowy lokal oraz licznymi odwołaniami do dokumentacji projektowej;

h) przy zawieraniu umowy przedwstępnej powódka mogła korzystać tylko z załącznika nr 1 do umowy przedwstępnej, w sytuacji w której przy zawieraniu umowy przedwstępnej dostępny był komplet dokumentacji projektowej nie tylko dla przedmiotowego lokalu, ale i dla całej nieruchomości, pozwani oświadczyli, że zapoznali się z tą dokumentacją, oraz do umowy przedwstępnej załączono wyciąg z tejże dokumentacji jako załącznik, w którym wskazano nie tylko sam lokal, ale i jego lokalizację względem całego piętra budynku;

i) pozwana nie objęła treścią umowy przedwstępnej obowiązku przeniesienia na stronę powodową udziałów w części wspólnej nieruchomości, w sytuacji w której w treści § 8 ust. 1 Umowy przedwstępnej wskazane zostały dokumenty niezbędne do przeniesienia własności nieruchomości, w tym w szczególności w punkcie "c" wskazano dokumenty, które mogą powstać dopiero po zakończeniu inwestycji na podstawie dokumentacji powykonawczej i po zatwierdzeniu ich przez odpowiednie organy, w tym m.in. przez Starostę (...). Koniecznym jest zwrócenie uwagi, iż określenie udziałów w nieruchomości wspólnej następuje w sposób określony w Ustawie o własności lokali na podstawie powierzchni zinwentaryzowanych w dokumentacji powykonawczej - a ten sposób wyliczenia został określony w umowie przedwstępnej.

j) osoba bez wiedzy technicznej nie jest w stanie zrozumieć zapisów i rysunków technicznych, w sytuacji w której każdy przeciętny kupujący winien być zainteresowany pozyskaniem chociażby wglądu w dokumentację projektową kupowanej nieruchomości, bez konieczności analizy poszczególnych jej postanowień oraz sformułowań ściśle technicznych. Należy również zauważyć, iż rzeczona dokumentacja dla przeciętnego kupującego ograniczyć się może do wglądu w rzut piętra projektowanej nieruchomości -co nie wymaga posiadania żadnej wiedzy specjalnej;

k) pozwani przy podpisaniu spornej przedwstępnej umowy byli zainteresowani zakupem mieszkania położonego między innymi lokalami, w sytuacji w której wszystkie wynikające z umowy elementy istotne znajdują odzwierciedlenie w rzeczywistości i pokrywają się z ustaleniami poczynionymi w umowie - przedmiotem sprzedaży jest lokal który swoim oznaczeniem i lokalizacją odpowiada umowie i dokumentacji projektowej, powierzchnia lokalu odpowiada wartości podanej w umowie, cena została w całości przez pozwanych zapłacona, lokal został wydany pozwanym prawie 6 miesięcy przed terminem, lokal znajduje się na nieruchomości wskazanej w umowie i załączony rzut lokalu pozwala na jego indywidualizację;

3.naruszenie przepisów prawa procesowego tj. art. 233 § 1 k.p.c. poprzez dokonanie błędnej, dowolnej, zamiast swobodnej oceny dowodów, co miało istotny wpływ na wynik sprawy, takich jak: umowa rezerwacyjna z dnia 4 września 2009 r.; przedwstępna umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu i jego sprzedaży z dnia 21 maja 2010r., oświadczenia o odstąpieniu od umowy z dnia 30 listopada 2012 r.; protokołu z przekazania dokumentów Kancelarii Notarialnej z dnia 23 marca 2010 r.; protokołu zdawczo-odbiorczego lokalu z dnia 4 lipca 2011 r.; zawiadomienie o gotowości do zawarcia umowy z dnia 2 grudnia 2011 r. w zakresie okoliczności podniesionych w punkcie 2 powyżej.

Podnosząc powyższe zarzuty pozwana wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa; ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania. Ponadto strona skarżąca wniosła o zasądzenie na rzecz pozwanej kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych, przeprowadzenie dowodów wskazanych w treści apelacji.

W odpowiedzi na apelację powódka wniosła o oddalenie apelacji pozwanej a także o zasądzenie od pozwanej na rzecz powódki zwrotu kosztów procesu, w tym zwrotu kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

### **Sąd Apelacyjny zważył co następuje.**

Apelacja nie zasługiwała na uwzględnienie.

W piśmiennictwie i judykaturze przyjmuje się, że moc wiążąca orzeczenia sądu charakteryzuje się dwoma aspektami. W pierwszym aspekcie moc wiążąca odnosi się do faktu samego istnienia orzeczenia, drugi aspekt natomiast przejawia się w mocy wiążącej jako „określonym walorze prawnym rozstrzygnięcia (osądzenia) zawartego w treści orzeczenia”. Jeśli chodzi o ten drugi aspekt, to uznaje się, że należy go łączyć z prejudycjalnością prawomocnego orzeczenia. Drugi aspekt jest ściśle związany z powagą rzeczy osądzonej uregulowaną w art. 366 k.p.c. O prejudycjalnym charakterze danego wyroku dla innego postępowania przesądza spełnienie dwóch przesłanek: gdy w drugim postępowaniu strony są tożsame albo występują w nim osoby objęte rozszerzoną prawomocnością orzeczenia oraz istnieje związek między prawomocnym orzeczeniem a aktualnie toczącą się sprawą polegający na tym, że prawomocne orzeczenie oddziałuje na rozstrzygnięcie toczącej się sprawy (por. Postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 29 stycznia 2014 r. II PK 232/13. Legalis nr 1172009). Z regulacji art. 365 § 1 k.p.c. wynika bowiem obowiązek uwzględnienia przez sąd w rozpoznawanej sprawie faktu istnienia prawomocnego orzeczenia sądu wydanego w innej sprawie, a jeżeli orzeczenie to ma charakter prejudycjalny dla rozstrzygnięcia rozpoznawanej sprawy, sąd obowiązany jest uznać, że kwestia prawna, która była już przedmiotem rozstrzygnięcia w innej sprawie, kształtuje się tak, jak to przyjął sąd we wcześniejszym prawomocnym wyroku i nie może już sam badać ani rozstrzygać tej kwestii (wyr. SN z 6.11.2008 r., III CSK 125/08, Legalis nr 553473). W związku z materialnym skutkiem prawomocności orzeczenia wydanego we wcześniejszym postępowaniu, w kolejnym procesie sądowym kwestia prawna rozstrzygnięta w poprzedniej sprawie między tymi samymi stronami nie może być ponownie badana, a tym bardziej rozstrzygnięta odmiennie na podstawie ustaleń sprzecznych z uprzednio osądzoną kwestią. W konsekwencji nikt nie może kwestionować faktu istnienia prawomocnego wyroku, jego treści oraz motywów rozstrzygnięcia (Postanowienie SN z 15.5.2013 r., III UK 121/12, Legalis nr 750397).

Sąd rozpoznający inną sprawę między tymi samymi stronami, jest nie tylko związany sentencją prejudycjalnego wyroku, ale także treścią prawomocnego wyroku. Oznacza to nakaz przyjmowania przez podmioty wymienione w art. 365 § 1 k.p.c., że w objętej orzeczeniem sytuacji faktycznej stan prawny przedstawia się tak, jak to wynika z sentencji wiążącego orzeczenia. Związanie prawomocnym wyrokiem rozciąga się także na motywy wyroku w takim zakresie, w jakim stanowią one konieczne uzupełnienie rozstrzygnięcia, niezbędne dla wyjaśnienia jego zakresu tj. w jakim indywidualizują one sentencję jako rozstrzygnięcie o przedmiocie sporu i w jakim określają one istotę danego stosunku prawnego. Chodzi przede wszystkim o elementy uzasadnienia dotyczące rozstrzygnięcia co do istoty sprawy, w których sąd wypowiada się w sposób stanowczy o żądaniu. Określony w art. 365 § 1 k.p.c. zakres oznacza zakaz dokonywania ustaleń sprzecznych z uprzednio osądzoną kwestią, a nawet niedopuszczalność prowadzenia w tym zakresie powtórnego postępowania dowodowego (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 14 listopada 2013 r., II PK 188/12, Legalis nr 1061633).

Ustawodawca w art. 405 k.c. określił przesłanki, podmioty oraz treść roszczenia o zwrot bezpodstawnego wzbogacenia. Zaistnienie przesłanek określonych w tym przepisie powoduje powstanie obowiązku zwrotu wzbogacenia przez nieuprawniony do tego świadczenia podmiot. Zobowiązanie po stronie wzbogaconego powstaje w ten sposób, że wzbogacony uzyskuje bez podstawy prawnej korzyść majątkową w wyniku spełnienia świadczenia przez zubożonego. Szczególnym przypadkiem bezpodstawnego wzbogacenia jest świadczenie nienależne uregulowane w art. 410 k.c. Zgodnie z treścią § 2 tegoż artykułu świadczenie jest nienależne, jeżeli ten, kto je spełnił, nie był w ogóle zobowiązany lub nie był zobowiązany względem osoby, której świadczył, albo jeżeli podstawa świadczenia odpadła lub zamierzony cel świadczenia nie został osiągnięty, albo jeżeli czynność prawna zobowiązująca do świadczenia była nieważna i nie stała się ważna po spełnieniu świadczenia. Ustawodawca wskazał zatem cztery sytuacje, kiedy zubożony może domagać się zwrotu dokonanego świadczenia: brak podstawy świadczenia, odpadnięcie podstawy świadczenia, nieosiągnięcie zamierzonego celu świadczenia oraz nieważność czynności prawnej. W tym ostatnim przypadku

świadczenie jest nienależne, gdy czynność prawna zobowiązująca do świadczenia była nieważna i jednocześnie nie stała się ważna po spełnieniu świadczenia.

Mając na uwadze powyższe wskazać należy, iż Sąd I instancji prawidłowo przyjął, że był związany prawomocnym wyrokiem Sądu Okręgowego w Szczecinie w sprawie I C 1333/12. Oznacza to, że Sąd był zobligowany do przyjęcia, że umowa przedwstępna była nieważna z racji braku wszystkich elementów essentialia negotii umowy przyrzeczonej. Wynikało to z faktu, że umowa przedwstępna nie zawierała informacji o wielkości udziałów przypadających powódce oraz jej mężowi w nieruchomości wspólnej, którą stanowi grunt oraz części budynku i urządzenia, nie służące wyłącznie do użytku właścicieli lokali. Bezspornym jest także to, że poczynione ustalenia mają znaczenie prejudycjalne dla rozstrzygnięcia w obecnym postępowaniu. W postępowaniu toczącym się przez Sąd Okręgowy w sprawie I C 1333/12 pozwanymi byli A. Z. oraz T. Z., a w charakterze powoda występował (...) spółka z o.o. w M.. W niniejszym postępowaniu z powództwem wystąpiła tylko A. Z.. Sąd Apelacyjny podziela stanowisko Sądu Okręgowego, że powódka na podstawie art. 209 k.c. miała legitymację do samodzielnego wystąpienia z żądaniem, pomimo że kwota wpłacona na podstawie umowy przedwstępnej wchodziła w skład majątku wspólnego powódki i T. Z.. Legitymacji po stronie powódki pozwany zresztą nie kwestionował.

Ponadto stwierdzić należy, że ponad wszelką wątpliwość istnieje ścisły związek między wskazanym powyżej prawomocnym orzeczeniem a aktualnie toczącą się sprawą. Dodać też należy, że postępowanie w niniejszej sprawie zostało w dniu 20 września 2013r zawieszona na wniosek strony pozwanej na podstawie art. 177 § 1 pkt 1 k.p.c. właśnie z uwagi na to, że postępowanie w sprawie IC 1333/12 było w toku (k. 151-152).

Ustalenie przez Sąd I instancji w sprawie I C 1333/12, że zawarta między stronami umowa przedwstępna jest nieważna pozwoliło powódce na dochodzenie zwrotu wpłaconych środków finansowych w oparciu o art. 410 k.c. tj. nienależne świadczenie z racji nieważności czynności prawnej zobowiązującej do świadczenia. Tym samym z racji prejudycjalnego charakteru orzeczenia wydanego w sprawie I C 1333/12, zarówno Sąd Okręgowy, jak i Sąd Apelacyjny w niniejszej sprawie są obowiązane do przyjęcia, że umowa przedwstępna jest nieważna i w związku z tym nie może być ponownie ta kwestia badana. Ponowne badanie tych kwestii prawnych z mocy art. 365 k.p.c. jest niedopuszczalne, ponieważ podważałoby prawomocne rozstrzygnięcie w sprawie I C 1333/12. Z tych też powodów całkowicie obojętne dla rozstrzygnięcia jawią się zarzuty pozwanej dotyczące dowolnej oceny dowodów, a przez co naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. Zarzuty te w rzeczywistości stanowią powtórzenie zarzutów zgłaszanych w apelacji od orzeczenia wydanego w sprawie I C 1333/12 przez Sąd Okręgowy w Szczecinie. Niezasadne i irrelevantne prawnie są ponadto zarzuty dotyczące błędów w ustaleniach faktycznych.

W ocenie Sądu Apelacyjnego, Sąd pierwszej instancji wydał trafne orzeczenie, znajdujące oparcie w zebranych w sprawie materiale dowodowym i obowiązujących przepisach prawa. Wbrew zarzutom apelacji, Sąd II instancji nie dostrzega naruszenia przepisów postępowania, skutkujących koniecznością zmiany czy uchylenia zaskarżonego wyroku. Nietrafiony jest zarzut apelacyjny dotyczący naruszenia art. 233 § 1 k.p.c., polegający na dokonaniu przez Sąd Okręgowy dowolnej oceny dowodów w zakresie okoliczności, które w ocenie apelującego zostały błędnie ustalone, co miało wpływ na wynik sprawy. Jak trafnie przyjmuje się bowiem w orzecznictwie sądowym, jeżeli z określonego materiału dowodowego sąd wyprowadza wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, to ocena sądu nie narusza reguł swobodnej oceny dowodów. Dla skuteczności zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. konieczne jest nie tylko stwierdzenie wadliwości dokonanych ustaleń faktycznych, ale także wskazanie przyczyn dyskwalifikujących postępowanie sądu w tym zakresie. W obecnym postępowaniu próba wykazania przez apelującego wad we wnioskowaniu Sądu I instancji w istocie prowadziłaby do podważenia dokonanych ustaleń faktycznych, stanowiących podstawę prawomocnego orzeczenia w sprawie I C 1333/12. W niniejszej sprawie natomiast ponowna analiza prawna oraz prowadzenie postępowania dowodowego co do okoliczności objętych uprzednim prawomocnym rozstrzygnięciem stanowiłoby naruszenie art. 365 § 1 k.p.c.

W następstwie tego, zawarte w apelacji zarzuty i rozważania strony skarżącej dotyczące ustaleń faktycznych poczynionych przez Sąd Okręgowy są bezprzedmiotowe i pozbawione istotnego znaczenia dla rozstrzygnięcia. W istocie też zarzuty pozwanej spółki stanowią powielenie zarzutów apelacji złożonej w sprawie o zobowiązanie powódki

do złożenia oświadczenia woli. Większość zarzutów sformułowanych przez stronę skarżącą nie ma także związku z zaskarżonym rozstrzygnięciem, a stanowi jedynie polemikę z ustaleniami faktycznymi Sądu Okręgowego w Szczecinie w sprawie I C 1333/12 oraz wnioskami wyprowadzonymi przez ten Sąd oraz Sąd Apelacyjny w Szczecinie w sprawie IACa 240/14 z ustalonego stanu faktycznego. Te wnioski wiążą jednak sąd w niniejszej sprawie.

Istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia o żądaniu powódki ma wobec powyższego ta okoliczność, iż prawomocnie zostało oddalone żądanie pozwanej spółki o zobowiązanie powódki i jej męża do wykonania umowy przedwstępnej z dnia 21 maja 2010r i zawarcia umowy przyrzeczonej.

Podnoszony wobec powyższego przez stronę skarżącą zarzut naruszenia przepisów prawa materialnego poprzez błędną wykładnię art. 58 § 1 w zw. z art. 390 k.c. polegającą na przyjęciu, że w przedmiotowej sprawie należy stwierdzić nieważności umowy przedwstępnej ze względu na brak istotnego postanowienia umowy przyrzeczonej, jakim jest określenie wielkości udziałów, oraz zarzut naruszenia art. 390 § 2 k.c., nie zasługiwały zatem na uwzględnienie. Rozważania dotyczące ustalenia wielkości udziałów w nieruchomości wspólnej są w związku z tym bezprzedmiotowe wobec rozstrzygnięcia w sprawie I C 1333/12. Podobnie rzecz się ma z dalszym analizowaniem zapisów umowy przedwstępnej.

W kwestii naruszenia art. 493 § 1 k.c., Sąd Apelacyjny podziela stanowisko Sądu Okręgowego. Wskazać trzeba też, że pozwana nie zakwestionowała tych ustaleń faktycznych dokonanych przez sąd meriti z których wynika, że nie poinformowała powódki o zmianie lokalizacji klatki schodowej w stosunku do projektu przedstawionego przy umowie rezerwacyjnej. Ten istotny dla powódki fakt potwierdzenie znalazł w zeznaniach świadka P. O.. Tym samym powódka została wprowadzona w błąd co do usytuowania lokalu objętego sporem. Zatem słusznie stwierdził Sąd Okręgowy, że niezależnie od kwestii związanej z nieważnością umowy przedwstępnej, to istniałaby podstawa do odstąpienia od umowy – żądanie powódki byłoby uzasadnione w oparciu o art. 494 k.c. Pozwana sama bowiem przyznała, że lokal znajdujący się między innymi lokalami oraz spełniający pozostałe warunki co do ilości pomieszczeń i powierzchni, po otrzymaniu pozwolenia na budowę nie był przewidziany w wybudowanej nieruchomości, ponieważ obok zarezerwowanego przez powódki z mężem lokalu wybudowano klatkę schodową. Tym samym świadczenie po stronie pozwanej stało się niemożliwe. W związku z tym, że lokal, jakim objęta była umowa rezerwacyjna oraz późniejsza umowa przedwstępna bezsprzecznie nie istniał, pomimo wcześniejszych ustaleń między stronami, uznać należy, że art. 493 k.c. § 1 k.c. znalazłby zastosowanie.

Nawet też z daleko posuniętej ostrożności, uznając za zasadne twierdzenie pozwanej, że nie jest odpowiedzialna za niemożliwość świadczenia wzajemnego, to zgodnie z treścią art. 495 k.c. nie mogła żądać świadczenia wzajemnego od drugiej strony, a w wypadku, gdy już je otrzymała, obowiązana jest do jego zwrotu.

W związku ze stwierdzeniem nieważności umowy przedwstępnej w wyroku Sądu Okręgowego w sprawie I C 1333/12, podstawa prawna do świadczenia przez powódkę na rzecz pozwanej była nieważna. Istotne zatem dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy było wykazanie przez pozwaną, że art. 410 § 2 k.c. nie może być skutecznie zastosowany – pozwana nawet nie podniosła w swojej apelacji takiego zarzutu. W związku z tym, że przesądzona została kwestia nieważności umowy przedwstępnej, tym samym zaistniała jedna z sytuacji nienależności świadczenia – czynność prawna zobowiązująca do świadczenia była nieważna. Ponadto nie istnieje także podstawa do zobowiązania powódki do zawarcia umowy przyrzeczonej. W następstwie tego żądanie przez powódkę zwrotu świadczenia dokonanego na rzecz pozwanej w wysokości 285.690 zł jest w ocenie Sądu Apelacyjnego uzasadnione.

Końcowo tylko i odnosząc się do zawartego w apelacji zarzutu naruszenia art. 3 ust. 3 w zw. z art. 2 ust. 3 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali poprzez przyjęcie, że możliwe jest określenie udziałów w nieruchomości wspólnej przed uzyskaniem zaświadczenia o samodzielności lokalu czyli tym samym na etapie, bądź przed zawarciem umowy przedwstępnej, to wskazuje jedynie sąd odwoławczy, że wobec rozstrzygnięcia w sprawie IC 1333/12 i będąc związany treścią art. 365 k.p.c. uznaje zarzut ten za niezasadny w okolicznościach tej sprawy.



Mając na uwadze powyższe na podstawie art. 385 k.p.c. należało apelację pozwanej oddalić o czym orzeczono w punkcie I sentencji.

Orzeczenie o kosztach zawarte w punkcie II sentencji ma za podstawę przepis art. 98 k.p.c. statuujący zasadę odpowiedzialności za wynik procesu. Stawki wynagrodzenia pełnomocnika powódki tutejszy Sąd ustalił na podstawie § 6 pkt. 7 w zw. z §13 ust 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 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 z 2013r. poz. 490).

SSA D. Jezierska SSA A. Sołtyka SSA M. Gołuńska