

Sygn. akt V ACa 784/13

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 10 stycznia 2014 r.

Sąd Apelacyjny w Gdańsku V Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący – Sędzia SA Zbigniew Koźma (spr.)

Sędzia SA Jacek Greła

Sędzia SA Artur Lesiak

Protokolant sekr. sądowy Żaneta Dombrowska

po rozpoznaniu w dniu 8 stycznia 2014 r. w Gdańsku

na rozprawie

sprawy z powództwa (...)spółki jawnej z siedzibą w T.

przeciwko P. K.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Okręgowego w T.

z dnia 22 stycznia 2013 r. sygn. akt I C 1289/12

I. zmienia zaskarżony wyrok w pkt 1 (pierwszym) w ten sposób, że w miejsce zasądzonej w nim kwoty zasądza od pozwanego na rzecz powoda kwotę 51.769,60 (pięćdziesiąt jeden tysięcy siedemset sześćdziesiąt dziewięć 60/100) złotych z ustawowymi odsetkami od dnia 1 sierpnia 2011r. do dnia zapłaty oraz odsetki ustawowe od kwot: 15.000 (piętnaście tysięcy) złotych od dnia 21 kwietnia 2011r. do dnia 18 października 2013r., 10.000 (dziesięć tysięcy) złotych od dnia 21 kwietnia 2011r. do dnia 21 października 2013r., 7.000 (siedem tysięcy) złotych od dnia 21 kwietnia 2011r. do dnia 22 listopada 2013r., 10.000 (dziesięć tysięcy) złotych od dnia 21 kwietnia 2011r. do dnia 26 listopada 2013r., 8.000 (osiem tysięcy) złotych od dnia 21 kwietnia 2011r. do dnia 18 grudnia 2013r., 10.000 (dziesięć tysięcy) złotych od dnia 1 sierpnia 2011r. do dnia 18 grudnia 2013r., umarzając postępowanie o zapłatę kwoty 60.000 (sześćdziesiąt tysięcy) złotych,

II. oddala apelację w pozostałej części,

III. zasądza od pozwanego na rzecz powoda kwotę 2.700 (dwa tysiące siedemset) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Na oryginale właściwe podpisy .

## UZASADNIENIE

Powódka - (...)spółka jawna w T. w pozwie z dnia 4 czerwca 2012 roku wnosila o orzeczenie nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym, że pozwany P. K. ma zapłacić na rzecz powódki kwotę 151.769,60 złotych wraz z odsetkami w wysokości ustawowej, z tym że od kwoty 90.000 złotych od dnia 21 kwietnia 2011 roku do dnia zapłaty oraz od kwoty 61.769,60 złotych od dnia 1 sierpnia 2011 roku oraz z kosztami procesu w tym kosztami zastępstwa procesowego reprezentowanego przez radcę prawnego i opłaty skarbowej od pełnomocnictwa według norm przepisanych, w ciągu dwóch tygodni od doręczenia nakazu zapłaty albo wnieść w tym terminie sprzeciw;

w przypadku wniesienia sprzeciwu od nakazu zapłaty wnosila o zasądzenie od pozwanego na rzecz powódki kwoty 151.769,60 złotych wraz z odsetkami w wysokości ustawowej, z tym że od kwoty 90.000 złotych od dnia 21 kwietnia 2011 roku do dnia zapłaty oraz od kwoty 61.769,60 złotych od dnia 1 sierpnia 2011 roku oraz z kosztami procesu w tym kosztami zastępstwa procesowego reprezentowanego przez radcę prawnego i opłaty skarbowej od pełnomocnictwa według norm przepisanych.

W uzasadnieniu powódka podała, że powódka w ramach prowadzonej przez siebie działalności gospodarczej wraz z przyrzeczeniem sprzedaży i przeniesienia własności", na mocy której powódka zobowiązała się do , zawarła w dniu 14 marca 2011 roku z pozwanym „Umowę końcową o wybudowanie mieszkania w budynku wielorodzinnym wybudowania na rzecz pozwanego na nieruchomości gruntowej stanowiącej jej własność lokalu mieszkalnego

-w budynku wielorodzinnym. Zobowiązanie powódki było objęte realizacją szerszej inwestycji polegającej na wybudowaniu „Osiedla (...)”, na które składać się ma 19 budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z infrastrukturą techniczną oraz parkingami podziemnymi. Powódka wykonała swoje zobowiązanie i w dniu 28 kwietnia 2011 roku nastąpiło przekazanie i przejęcie mieszkania przez pozwanego. Pozwany nie wnosil żadnych zastrzeżeń. Zgodnie z umową pozwany zobowiązał się zapłacić powódce za lokal mieszkalny i miejsce postojowe cenę brutto w kwocie 371.769,60 złotych w czterech ratach. Pozwany dokonał tylko częściowej zapłaty tych zobowiązań uiszczając na rachunek powódki w dniu 28 lipca 2011 roku kwotę 220.000 złotych. Powódka skierował do pozwanego wezwania do zapłaty, które zostało pozwanemu doręczone listem poleconym w dniu 15 lutego 2012 roku 6 kwietnia 2012 roku. Pomimo wezwań do zapłaty pozwany nadal zalega z zapłatą jego zobowiązania.

(...)roku Sąd Okręgowy w T. nakazem zapłaty wydanym w postępowaniu upominawczym w sprawie (...)nakazał pozwanemu, aby zapłacił na rzecz powódki kwotę 151.769,60 złotych wraz z odsetkami ustawowymi, od kwoty 90.000 złotych od dnia 21 kwietnia 2011 roku do dnia zapłaty oraz od kwoty 61.769,60 złotych od dnia 1 sierpnia 2011 roku wraz z kwotą 5.515 złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania, w tym kwotę 3,617 złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w terminie dwóch tygodni od doręczenia nakazu albo wniósł w tymże terminie sprzeciw.

Dnia 3 lipca 2012 roku pozwany wniósł sprzeciw od nakazu zapłaty, w którym wnosil o oddalenie powództwa

w całości i obciążenie powoda kosztami procesu. W uzasadnieniu pozwany podał, że pozew złożony przez powódkę jest całkowicie niezasadny ponieważ pozwany wielokrotnie zgłaszał, iż zakupione mieszkanie posiada liczne wady i usterki, o których naprawienie bezskutecznie wnosil. Zdaniem pozwanego wszelkie roszczenia finansowe winny być przez powódkę wysuwane dopiero w przypadku wydania mu prawidłowo wykonanego przedmiotu umowy. Ponadto pozwany podniósł, że pomiędzy stronami toczyły się rozmowy i negocjacje zmierzające do rozwiązania tej sytuacji. Powód zdawał sobie sprawę z wadliwie wykonanego lokalu i dlatego proponował pozwanemu rozliczenie nie kwotowe ale „barterowe” tj . wykonanie przez pozwanego na rzecz powoda prac reklamowych. Dlatego zdaniem pozwanego pozew złożony jest bezzasadnie i przedwcześnie.

Na rozprawie w dniu 21 sierpnia 2012 roku powódka ograniczyła swoje roszczenie o kwotę 20.000 złotych bo taką kwotę pozwany wpłacił powódce w dniu 7 sierpnia 2012 roku.

Pismem procesowym z dnia 5 września 2012 roku powódka ograniczyła żądanie pozwu do kwoty 111.796,60 złotych z ustawowymi odsetkami od kwoty 50.000 złotych od dnia 21 kwietnia 2011 roku do dnia zapłaty oraz od kwoty 61.769,60 złotych od dnia 1 sierpnia 2011 roku do dnia zapłaty uzasadniając swoje stanowisko tym, że w toku procesu

pozwany zapłacił na rzecz powódki kwotę 40.000 złotych. Jednocześnie powódka poinformowała Sąd, że nastąpiła zmiana nazwy powoda i obecnie brzmi ona: (...) spółka jawna.

Wyrokiem z dnia 22 stycznia 2013 r. Sąd Okręgowy w T. zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę

111.796,60 złotych z ustawowymi odsetkami od kwoty 50.000 złotych od dnia 21 kwietnia 2011 r. do dnia zapłaty i od kwoty 61.769,60 zł od dnia 1 sierpnia 2011 r. do dnia zapłaty, umorzył postępowanie w zakresie kwoty 40.000 złotych, rozstrzygnął o kosztach procesu, następująco uzasadniając rozstrzygnięcie:

Powódka - (...) spółka jawna prowadzi działalność gospodarczą polegającą na budowie domów mieszkalnych i sprzedaży ich klientom. W ramach prowadzonej działalności powódka prowadziła inwestycję budowy „Osiedla (...)” w T., | na które składać się ma 19 budynków mieszkalnych wielorodzinnych wraz z infrastrukturą techniczną oraz parkingami podziemnymi. W dniu 14 marca 2011 roku powódka zawarła z pozwanym P. K. „Umowę końcową o wybudowanie mieszkania w budynku wielorodzinnym wybudowania na rzecz pozwanego na nieruchomości gruntowej stanowiącej jej własność lokalu mieszkalnego w budynku wielorodzinnym. Zgodnie z paragrafem 6 punkt 1 powyższej umowy powódka zobowiązała się do wybudowania dla pozwanego mieszkania o powierzchni 71,40 m<sup>2</sup> położonego na trzecim piętrze w budynku o numerze budowlanym (...) za cenę 350.859,60 złotych brutto. Pozwany zakupił także miejsce do garażowania umiejscowione pod budynkiem za cenę 20.910 złotych brutto. Powódka zobowiązała się do oddania budynku w terminie do 30 kwietnia 2011 roku.

Pozwany zobowiązał się do zapłaty powódce za lokal mieszkalny i miejsce do garażowania łącznie kwotę 371.769,60 złotych brutto. W przedmiotowej umowie strony zgodnie ustaliły, iż pozwany wpłaci powyższą należność na rzecz powódki w czterech ratach:

- do 15 kwietnia 2011 roku - kwota 70.000 złotych brutto;
- do 20 kwietnia 2011 roku - kwota 240.000 złotych brutto;
- do 30 lipca 2011 roku kwota 40.859,60 złotych brutto;
- do 30 lipca 2011 roku kwota 20.910 złotych brutto.

Powódka wykonała swoje zobowiązanie i w dniu 18 kwietnia 2011 roku nastąpiło przekazanie i przejęcie mieszkania przez pozwanego. Pozwany nie wnosił żadnych zastrzeżeń odnośnie do jakości wykonanego przez powódkę zobowiązania. Do protokołu przyjęcia mieszkania pozwany zgłosił tylko jedną wadę dotyczącą regulacji drzwi i wada ta została przez powódkę usunięta. Później pozwany nie wniósł żadnego pisma, w którym domagałby się usunięcia jakichkolwiek wad. Nie zgłaszał także żadnych uwag w formie ustnej.

Pozwany za przekazane mu mieszkanie wpłacił na rachunek bankowy powódki w Banku (...) kwotę 220.000 złotych w dniu 28 lipca 2011 roku. Kwotę tę powódka zaliczyła na poczet zapłaty należności najwcześniej wymagalnych spośród zobowiązań pozwanego wynikających z paragrafu (...) umowy. Powódka skierowała do pozwanego 2 wezwania do zapłaty, które zostały pozwanemu doręczone listem poleconym w dniu 15 lutego 2012 roku i 6 kwietnia 2012 roku. Pomimo wezwań do zapłaty pozwany nadal zalega z zapłatą jego zobowiązania. Dnia 30 kwietnia 2012 roku powódka wysłała ostateczne przedsądowe wezwanie do pozwanego.

W dniu 12 lipca 2012 roku między stronami zostało zawarte porozumienie dotyczące ustalenia sposobu spłaty zadłużenia przez pozwanego. W

porozumieniu tym pozwany przyznał, że jego zadłużenie wobec powódki z tytułu umowy o wybudowanie mieszkania w budynku wielorodzinnym wynosi brutto 151.769,60 złotych i uznał swoje zadłużenie. Jednocześnie pozwany zobowiązał się spłacić kwotę zadłużenia wraz z należnymi odsetkami oraz kosztami procesu poniesionymi przez powódkę w następujący sposób:

- kwotę brutto 50.000 złotych w terminie do 30 lipca 2012 roku;
- kwotę brutto 50.000 złotych w terminie do 30 sierpnia 2012 roku;
- kwotę brutto 51.7 69,60 złotych w terminie do 30 września 2012 roku;
- kwotę odsetek ustawowych obliczonych do dnia zapłaty oraz koszty procesu brutto 5.515 złotych w terminie do dnia 30 września 2012 roku.

Strony zastrzegły w paragrafie 5 ust. 2 powyższego porozumienia, że brak zapłaty w terminie którejkolwiek z rat, spowoduje natychmiastową wymagalność całej wierzytelności oraz zwolnienie wierzyciela z obowiązku powstrzymania się od działań wskazanych w ustępie(...) porozumienia.

Na poczet swojego zobowiązania w związku z podpisanym porozumieniem pozwany zapłacił powódce kwotę 20.000 złotych w dniu 7 sierpnia 2012 roku. W trakcie trwania procesu pozwany wpłacił jeszcze raz kwotę 20.000 złotych na poczet swojego zadłużenia.

Pozwany nadal zalega z zapłatą kwoty 111.769,60 złotych.

W toku procesu nastąpiła zmiana nazwy powódki i obecnie brzmi ona: (...)spółka jawna.

Powyższy stan faktyczny Sąd Okręgowy ustalił na podstawie zeznań świadka P. J. oraz: dowodów z dokumentów, którym Sąd w całości dał wiarę albowiem były one logiczne i spójne i tworzyły jedną całość.

Stan faktyczny sprawy w przeważającej części został wykazany dokumentami . Sąd dał wiarę tym dowodom. Sąd przy ustalaniu stanu faktycznego oparł się na dokumentach, których wiarygodność nie została w jakikolwiek sposób podważona. W ocenie Sądu dokumenty załączone do pozwu i pism procesowych powódki nie budzą wątpliwości i nie były kwestionowane przez strony.

Sąd pominął zawnioskowany przez pozwanego dowód z zeznań świadka M. K. albowiem świadek ten pomimo trzykrotnego prawidłowo doręczonego mu wezwania do stawienia się w charakterze świadka, nie stawiał się i nie usprawiedliwił swojej nieobecności. Zgłoszenie tego dowodu przez pozwanego miało na celu przedłużenie postępowania w tej sprawie. Zdaniem Sądu skoro pozwany w porozumieniu z dnia 12 lipca 2012 roku uznał w całości żądanie powódki i wyraził zgodę na spłatę swego zadłużenia w ustalonych ratach, to prowadzenie postępowania dowodowego było zbędne.

Mając na uwadze całokształt okoliczności faktycznych ujawnionych w sprawie, Sąd doszedł do przekonania, że powództwo należało uwzględnić. Pozwany nienależycie wykonał swoje zobowiązanie i nie zapłacił powódce za wybudowane i przekazane mu mieszkanie oraz

miejsce postojowe. Pozostaje w zwłoce z zapłatą wierzytelności pieniężnej. Pozwany w toku procesu w żaden sposób nie wykazał, aby przedmiotowe mieszkanie posiadało jakiegokolwiek wady lub że istniało między stronami jakieś porozumienie, z którego wynikałoby, że pozwany rozliczy się z powódką barterowo. Udowodnienie tych okoliczności obciążało, zgodnie z przesłanką wynikającą z art.6 kc pozwanego, który z tych faktów wywodził skutki prawne. Powódka zaprzeczyła, aby pozwany zgłaszał istnienie jakichś wad w przedmiotowym mieszkaniu, których powódka nie usunęła oraz aby strony zawarły takie porozumienie i okoliczności te znalazły potwierdzenie w załączonych do akt sprawy dokumentach oraz w zeznaniach świadka P. J..

Dotąd nie nastąpiło przeniesienie własności przedmiotowego mieszkania na rzecz pozwanego ale zgodnie z § 12 ust. 2 umowy końcowej z dnia 14 marca 2011 roku, strony zobowiązały się do zawarcia umowy w formie aktu notarialnego, przenoszącego własność przedmiotu umowy i udziału we współwłasności nieruchomości na kupującego dopiero po wybudowaniu mieszkania i po zapłaceniu ceny przez kupującego. Skoro pozwany dotąd nie zapłacił całej umówionej ceny to powódka może wstrzymać się z zawarciem tego aktu.

Strony łączyła umowa mieszana będąca w istocie umową o roboty budowlane i umową sprzedaży. Powódka wykonała należycie swoje zobowiązanie wynikające z powyższej umowy. Natomiast pozwany nadal zalega z zapłatą kwoty 111.769,60 złotych. Za okres zwłoki z zapłatą powyższej kwoty powódce należą się ustawowe odsetki zgodnie z przepisem art.481 kc.

Z tych względów Sąd na podstawie przepisu art.471 kc orzekł jak w punkcie 1 wyroku.

Wobec ograniczenia przez powódkę roszczenia o kwotę 40.000 złotych wydanie wyroku w tej części stało się zbędne i postępowanie należało umorzyć na podstawie przepisu art.355 kpc.

O kosztach orzeczono na podstawie przepisu art.98 kpc i obciążono nimi w całości pozwanego jako stronę przegrywającą proces. Na koszty te składają się: opłata stosunkowa od pozwu w kwocie 7.589 złotych, koszty wynagrodzenia pełnomocnika powódki w kwocie 3.600 złotych i opłata skarbową od pełnomocnictwa w kwocie 17 złotych.

Powyższy wyrok zaskarżył apelacją pozwany, który zarzucając naruszenie prawa procesowego poprzez zaniechanie przesłuchania świadków M. K. oraz T. B., a nadto kwestionując legitymację czynną powoda wniósł o jego uchylenie i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania.

Pozwany wniósł o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów.

W trakcie postępowania apelacyjnego pozwany zapłacił pozwanemu łącznie kwotę 60.000 złotych w pięciu ratach i wniósł o uwzględnienie tej okoliczności przez Sąd.

Powód przyznał, że pozwany po wydaniu wyroku przez Sąd I instancji zapłacił w ratach łącznie dalszą kwotę 60.000 złotych i w związku z tym ograniczył żądanie pozwu do kwoty 52.292,56 złotych z ustawowymi odsetkami określonymi w piśmie procesowym z dnia 7 stycznia 2014r. W piśmie tym pozwany stwierdził, że z wpłaty dokonanej przez pozwanego w dniu 21 października 2013r. zaliczył kwotę 350,21 złotych na pokrycie kosztów energii elektrycznej, a z wpłaty dokonanej w dniu 18 grudnia 2013r. również na koszty energii

elektrycznej zaliczył kwotę 172,75 złotych.

Sąd Apelacyjny ustalił i zważył co następuje:

Apelacja pozwanego nie jest zasadna, zaś zmiana zaskarżonego wyroku jest wyłącznie spowodowana dokonaniem przez pozwanego kolejnych wpłat na poczet ceny nabytego od powoda lokalu mieszkalnego.

Sąd Apelacyjny w pełni podziela ustalenia dokonane w tej sprawie przez Sąd I instancji oraz wyciągnięte na podstawie tych ustaleń wnioski, czyniąc z nich podstawę swoich ustaleń.

Jako bezzasadny ocenić należy zarzut apelacji naruszenia prawa procesowego poprzez pominięcie zeznań świadków M. K. oraz T. B.. O niezasadności tego zarzutu przesadzają zarówno względy formalne, jak i merytoryczne. Wskazać bowiem należy, że zgodnie z art. 162 k.p.c. powołanie się przez stronę na uchybienia procesowe Sądu w dalszym toku postępowania, w tym również w postępowaniu apelacyjnym, może być skuteczne wyłącznie w razie zgłoszenia przez nią wniosku o wpisanie zastrzeżenia o tym uchybieniu do protokołu rozprawy. Pozwany będąc reprezentowany w postępowaniu przed Sądem I instancji przez profesjonalnego pełnomocnika wniosku o wpisanie takiego zastrzeżenia nie zgłosił, stąd nie może skutecznie w postępowaniu apelacyjnym powoływać się na ten zarzut. Pominięcie przez Sąd Okręgowy dowodu z zeznań świadków wskazanych w apelacji ma też uzasadnienie merytoryczne. Świadek T. B. został bowiem zawnioskowany przez powoda i po wyjaśnieniu okoliczności, na które miał zostać przesłuchany przez innego świadka, wniosek o jego przesłuchanie został przez powoda cofnięty, stąd

prawidłowo Sąd Okręgowy uznał przeprowadzenie tego dowodu za zbędne. Z kolei świadek M. K. zawnioskowany przez pozwanego miał potwierdzić rzekome uzgodnienia pozwanego z powodem co do zapłaty należności za

mieszkanie dopiero po usunięciu wad. W tym zakresie wskazać należy, że pozwany nie wykazał wiarygodnymi dowodami by lokal mieszkalny przekazany mu przez powoda miał wady i by zawiadamiał powoda o ich istnieniu oraz wzywał powoda do ich usunięcia. W tych okolicznościach wobec zaprzeczenia przez powoda by lokal sprzedany pozwanemu miał wady oraz by powód wyraził zgodę na powstrzymanie się przez pozwanego z zapłatą ceny za lokal do czasu ich usunięcia, pominięcie przez Sąd I instancji dowodu z zeznań świadka M. K. nie narusza art. 217 § 2 k.p.c.

Nie może też odnieść oczekiwanego przez skarżącego skutku zarzut apelacji braku legitymacji czynnej powoda do występowania o zapłatę ceny za nabyty przez pozwanego lokal mieszkalny. Ze znajdujących się w aktach sprawy odpisów z Krajowego Rejestru Sądowego wynika bowiem jednoznacznie, a wskazuje na to numer spółki w tym rejestrze, że spółka, która zawarła z pozwanym umowę sprzedaży mieszkania jest tożsama ze spółką, na rzecz której zasądzono należność zaskarżonym wyrokiem, a zmianie uległa jedynie jej firma.

Z powyższych względów Sąd Apelacyjny uznał zarzuty apelacji pozwanego za niezasadne.

Z uwagi na bezsporną między stronami okoliczność zapłacenia przez pozwanego na rzecz powoda w postępowaniu apelacyjnym dalszej kwoty 60.000 złotych w pięciu ratach, zasła konieczność jej uwzględnienia w zaskarżonym wyroku.

Z uwagi jednak na wskazanie przez pozwanego przy

dokonywaniu dalszych wpłat na rzecz powoda w kwocie

60.000 złotych, że dotyczą one spłaty za mieszkanie, w świetle art. 451 § 1 k.c. brak podstaw do tego by powód mógł bez zgody pozwanego zarachować część tych wpłat na poczet należności za energię elektryczną, jak to uczynił w piśmie z dnia 7 stycznia 2014r. Z tego też względu Sąd Apelacyjny na mocy art. 386 § 1 k.p.c. zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 51.769,60 złotych z odsetkami ustawowymi za zwłokę oraz odsetki ustawowe za zwłokę w płatności kwoty 60.000 złotych wpłaconej przez pozwanego w postępowaniu apelacyjnym, uwzględniając daty płatności poszczególnych wpłat składających się na tę kwotę.

Na mocy art. 386 § 3 k.p.c. Sąd Apelacyjny umorzył postępowanie o zapłatę kwoty 60.000 złotych, wobec ograniczenia żądania przez powoda w tym zakresie w postępowaniu apelacyjnym. W pozostałej części Sąd Apelacyjny oddalił apelację pozwanego na mocy art. 385 k.p.c. O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na mocy art. 98 k.p.c.