

Klauzulę wykonalności nadano
w dniu 09.04.2019 r. na pkt II
na wniosek pełn.powoda /K. 598/

r.pr. M. H.

Na zarządzenie Sędziego
z up. Kierownika Sekretariatu

Starszy Sekretarz Sądowy

Karolina Ernest

Sygn. akt I ACa 795/18

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 14 marca 2019 r.

Sąd Apelacyjny w Szczecinie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSA Krzysztof Górski

Sędziowie: SSA Agnieszka Bednarek-Moraś

SSO del. Zbigniew Ciechanowicz (spr.)

Protokolant: starszy sekretarz sądowy Piotr Tarnowski

po rozpoznaniu w dniu 14 marca 2019 r. na rozprawie w Szczecinie

sprawy z powództwa W. S.

przeciwko D. L.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Szczecinie z dnia 30 października 2018r. sygn. akt I C 1353/16

I. oddala apelację;

II. zasądza od pozwanej na rzecz powoda kwotę 2.700 (dwa tysiące siedemset) złotych tytułem kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

Agnieszka Bednarek – Moraś Krzysztof Górski Zbigniew Ciechanowicz

Uzasadnienie wyroku z dnia 14 marca 2019 r.:

Powód W. S. zażądał od pozwanej D. L. kwoty 200.000 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi od kwoty 185.000 zł, począwszy od dnia 22 lutego 2016 r. do dnia zapłaty oraz od kwoty 15.000 zł liczonymi począwszy od dnia wniesienia pozwu w związku z odstąpieniem w dniu 12 lutego 2016 r. od umowy przedwstępnej umowę sprzedaży nieruchomości z dnia 17 lipca 2015 r. z przyczyn dotyczących wad nieruchomości. Na dochodzoną kwotę składała się kwota 100.000 zł tytułem podwójnej kwoty uiszczonego przez powoda zadatku, kwota 85.000 zł tytułem zwrotu części zapłaconej ceny sprzedaży oraz kwota 15.000 zł tytułem kosztów poniesionych przez powoda w związku z zawarciem umowy.

Pozwana D. L. wnosząc sprzeciw od wydanego w sprawie nakazu zapłaty w części ponad kwotę 85.000 zł wpłaconą przez powoda tytułem części ceny sprzedaży oraz ponad kwotę 50.000 zł tytułem wpłaconego przez powoda zadatku, tj. łącznie co do kwoty 65.000 zł, wskazując, iż dotychczas uiściła na rzecz powoda kwotę 40.000 zł tytułem częściowej spłaty uznanego rozszczenia, wobec czego żądanie pozwu w tej części stało się nieaktualne. Jednocześnie pozwana zwróciła się o oddalenie powództwa w pozostałym zakresie i wniosła o zasądzenie od powoda na swoją rzecz zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu swojego stanowiska pozwana przyznała, iż zobowiązała się do wybudowania lokalu i jego wykończenia zgodnie ze standardem wykończenia, stanowiącym załącznik numer 3 do umowy oraz wskazała, iż powód wielokrotnie sprawdzał stan i postępy prowadzonych w lokalu prac budowlanych m.in. w dniach 4 sierpnia 2015 r., 2 września 2015 r. oraz 7 października 2015 r. i odebrał lokal wobec czego nie budziło wątpliwości pozwanej, iż akceptuje lokal w takiej postaci, jaka została mu przekazana, również w zakresie wyposażenia. Pozwana podniosła, iż przedłożyła powodowi powykonawcze wyliczenie, wykonane według normy PN-70B021, powierzchni użytkowej lokalu, zgodnie z którym łączna powierzchnia użytkowa przedmiotowego lokalu wynosi 55,78 m², wobec czego spełnia warunki opisane w umowie przedwstępnej. Pozwana podała również, że w związku z oświadczeniem złożonym przez powoda w dniu 21 marca 2016 r. wezwała go do stawiennictwa w dniu 31 marca 2016 r. w kancelarii notariusza, celem zawarcia umowy przyrzeczonej, pod rygorem zatrzymania wpłaconego przez powoda zadatku. W tym czasie pozwana oczekiwała jeszcze wyłącznie na założenie przez Sąd Rejonowy Szczecin - Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie księgi wieczystej dla nieruchomości. W ocenie pozwanej w żadnej mierze nie oznacza to, że uchybiła ona ze swojej winy terminowi wskazanemu w umowie przedwstępnej, bowiem uczyniła wszystko, aby w dniu 31 marca 2016 r. nie było żadnych przeciwwskazań do zawarcia umowy przyrzeczonej.

Wyrokiem z dnia 30 października 2018 r. Sąd Okręgowy w Szczecinie zasądził od pozwanej na rzecz powoda kwotę 50.000 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi począwszy od dnia 22 lutego 2016 roku (pkt I), oddalił powództwo w pozostałym zakresie (pkt II), ustalił, że powód wygrał proces w 92,5% i szczegółowe rozliczenie kosztów procesu pozostawił referendarzowi sądowemu (pkt III).

Powyższe rozstrzygnięcie oparto o następujące ustalenia:

Pozwana D. L. legitymuje się wykształceniem w kierunku technik robót budowlanych, zajmuje się profesjonalnie działalnością gospodarczą w zakresie budownictwa i dotychczas wielokrotnie zawierała w jej ramach umowy sprzedaży nieruchomości. W roku 2015 pozwana postanowiła wykonać adaptację strychu w nieruchomości położonej przy ul. (...) w S. na potrzeby wybudowania dwóch lokali mieszkalnych i w tym celu zakupiła od Wspólnoty Mieszkaniowej powierzchnię strychu płacąc cenę ustaloną w oparciu o ilość metrów kwadratowych wykupionej powierzchni. Przed przystąpieniem do prac adaptacyjnych wykonana została inwentaryzacja budowlana tej powierzchni i dokładny pomiar wielkości przebudowywanych pomieszczeń. Na etapie projektowania powierzchnia użytkowa lokalu o numerze (...) ustalona została z wykorzystaniem normy ISO, co odnotowane zostało w projekcie budowlanym. Projekt przebudowy poddasza przewidywał wykonanie dwóch mieszkań składających się z pokoju wraz z aneksem kuchennym i łazienką oraz z pomieszczeniem pomocniczym na poziomie 2. Pozwana uzyskała pozwolenie na budowę, w dniu 28 stycznia 2015 r. Prezydent Miasta S. zatwierdził projekt budowlany, a oferta sprzedaży lokalu zgłoszona została do biura nieruchomości, gdzie przedmiotową ofertą zainteresował się powód. W. S. już po rozpoczęciu prac budowlanych zapoznał się dokładnie ze stanem lokalu. Powód rozważał również kilka innych ofert przedstawionych mu przez

biuro nieruchomości, ostatecznie podjął jednak decyzję o zakupie lokalu położonego przy ul. (...) w S., kierując się głównie jego usytuowaniem, wielkością powierzchni użytkowej oraz zaproponowaną ceną za metr kwadratowy. Przy pierwszym spotkaniu z pozwaną powód postanowił dokonać zakupu większego z lokali i zastrzegł, iż chce, aby lokal miał przynajmniej 55 m². Pozwana poinformowała powoda, iż planowo lokal ma mieć 55 m² powierzchni; planowany wymiar mieszkania pozwana ustaliła w oparciu o dokumentację techniczną wykonaną przez architekta. Powód został poinformowany również, iż piętra mieszkania połączone zostaną schodami drewnianymi.

W dniu 17 lipca 2015 r. w Kancelarii Notariusza J. P., W. S. zawarł z D. L. przedwstępną umowę sprzedaży nieruchomości. W § 1 umowy pozwana oświadczyła, iż właścicielem nieruchomości stanowiącej zabudowaną działkę gruntu o numerze 32, o pow. 0,0172ha, położonej w S., przy ulicy (...), obręb (...), dla której Sąd Rejonowy Szczecin - Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie prowadzi księgę wieczystą o numerze (...) jest Gmina Miasto S., a jej współużytkownikami wieczystymi są właściciele wyodrębnionych w posadowionym na gruncie budynku lokali mieszkalnych. W budynku znajdują się wyodrębnione i niewyodrębnione lokale, których ogół właścicieli tworzy Wspólnotę Mieszkaniową Nieruchomości, która to Wspólnota wyraziła zgodę na przeniesienie na kupującego własności części wspólnych budynku oraz ustanowienie odrębnej własności lokali mieszkalnych powstałych w następstwie adaptacji powierzchni strychowej w budynku przy ulicy (...) i sprzedaż tych lokali.

W § 3 umowy D. L. zobowiązała się wybudować w budynku lokal mieszkalny, dwupoziomowy, o łącznej powierzchni użytkowej nie mniejszej niż 55 m², a następnie, po ustanowieniu odrębnej własności tego lokalu i jego nabyciu wraz z prawami z nim związanymi, zobowiązała się sprzedać lokal w stanie wolnym od wszelkich obciążeń, praw lub roszczeń osób trzecich W. S., a powód zobowiązał się lokal nabyć. Strony ustaliły, iż umowę przyrzeczoną zawrą w terminie do dnia 31 marca 2016 r. oraz że lokal wykończony zostanie zgodnie ze standardem wykończenia, ustalonym w załączniku Nr 3 do umowy. Pozwana zobowiązała się nadto przedłożyć, w terminie do dnia zawarcia umowy przyrzeczonej, aktualny odpis księgi wieczystej, która zostanie założona dla nowo wybudowanego lokalu, wypis aktu notarialnego, na podstawie którego sprzedająca lokal nabędzie, zaświadczenie o braku osób zameldowanych w lokalu mieszkalnym, będącym przedmiotem umowy, wydane w dniu zawierania umowy przyrzeczonej oraz aktualne zaświadczenie zarządcy nieruchomości o braku zaległości w opłatach za lokal.

Cenę zakupu ustalono na kwotę 220.000 zł, z czego kwota 50.000 zł została zapłacona przez kupującego tytułem zadatku gotówką w dniu podpisania umowy przedwstępnej, co sprzedająca potwierdziła. Resztę ceny w kwocie 170.000 zł kupujący zobowiązał się zapłacić ze środków własnych, przelewem, na rachunek bankowy pozwanej w dwóch ratach: pierwszą w kwocie 85.000 zł w terminie do 2 dni roboczych licząc od dnia wydania lokalu w posiadanie kupującego oraz drugą w kwocie 85.000 zł w terminie 2 dni roboczych licząc od dnia zawarcia umowy przyrzeczonej. Notariusz poinformowała strony, że zgodnie z art. 394 § 1 i 2 k.c. zadatek dany przy umowie ma to znaczenie, że w razie niewykonania umowy przez jedną ze stron druga strona może bez wyznaczenia terminu dodatkowego od umowy odstąpić i otrzymany zadatek zachować, a jeżeli sama go dała, może żądać sumy dwukrotnie wyższej. W razie wykonania umowy zadatek ulega zaliczeniu na poczet świadczenia strony, która go dała. W. S. oświadczył, że w przyrzeczonej umowie sprzedaży złoży oświadczenie o poddaniu się egzekucji z aktu notarialnego, co do obowiązku zapłaty reszty ceny na rzecz sprzedającej, na podstawie art. 777 § 1 pkt 4 k.p.c. Strony ustaliły również, że wydanie przedmiotu umowy w posiadanie kupującego w stanie wolnym od osób i rzeczy, nastąpi w terminie do dnia 30 listopada 2015 r.

W załączniku Nr 3 do przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości - adaptacji poddasza zlokalizowanego przy ul. (...) w S., ustalono standard wykończenia lokalu, a mianowicie, że lokal będzie miał powierzchnię 55 m², dach będzie wyremontowany, zostanie wykonane ocieplenie wełna mineralną według projektu, ocieplenie gazowe, piec dwuobiegowy z zamkniętą komorą spalania, komin dwupłaszczowy, grzejniki panelowe, a w łazience grzejnik drabinkowy, instalacja gazowa i elektryczna rozprowadzona, zamontowane zostaną lampy, okna połaciowe drewniane oraz okno w lukarnie PCV, zamontowane zostaną drzwi zewnętrzne nowe, a ściany zostaną wygładzone i pomalowane na kolor biały, podłogi w pokojach pokryte zostaną panelami, a także, że w kuchni będą znajdować się meble kuchenne, zlewozmywak, okap, kuchenka czteropalnikowa gazowa z piekarnikiem elektrycznym, na podłodze położone zostanie

drewno egzotyczne oraz pasek glazury na ścianie. W łazience miała znajdować się kabina natryskowa z brodzikiem, bateria kabinowa, muszla sedesowa, wanna z baterią, pralka, na podłodze miała zostać wyłożona terakota, a ściany zostać pokryte glazurą. W lokalu miały zostać wykonane schody drewniane pełne, sosnowe z balustradą. Warunki wykończenia lokalu były przez strony negocjowane przed podpisaniem umowy. Załącznik Nr 3 do umowy został przygotowany przez pozwaną i przesłany do powoda za pomocą wiadomości e-mail przed podpisaniem umowy.

W toku budowy powód sprawdzał stan i postępy prowadzonych prac budowlanych w dniach 4 sierpnia 2015 r., 2 września 2015 r., 7 października 2015 r. Miał możliwość w tym czasie podjąć decyzję w kwestii rozmieszczenia szafek oraz usytuowania sprzętów gospodarstwa domowego. Powód nie zgłaszał co do sposobu prowadzenia prac żadnych zastrzeżeń; poinformował pozwaną jedynie, iż kończy mu się umowa najmu lokalu, który aktualnie zajmuje i chciałby wprowadzić się do wykończonego mieszkania jeszcze przed Świętami Bożego Narodzenia. W związku z powyższym pozwana podjęła wszelkie środki, aby zakończyć prace w lokalu w terminie określonym przez powoda. Ostatecznie w dniu 10 grudnia 2015 r. doszło do odbioru lokalu mieszkalnego przez powoda wraz z przejęciem kluczy do mieszkania. Protokołem zdawczo - odbiorczym z 10 grudnia 2015 r. stwierdzone zostało przekazanie lokalu powodowi. W protokole odnotowano stan liczników prądu, gazu oraz zimnej wody oraz przekazanie powodowi kluczy do mieszkania, a nadto, iż na wyposażeniu mieszkania znajduje się: w łazience kabina natryskowa, WC, wanna, pralka, umywalka z szafką, lustro, piec T. turbo dwubiegunowy, kaloryfer drabinkowy; w kuchni: 3 szafki wiszące, 3 szafki stojące, kuchenka gazowa czteropalnikowa oraz zlewozmywak. Przed podpisaniem protokołu powód sprawdzał stan wykończenia mieszkania na obu poziomach i nie wnosił do niego zastrzeżeń. Po dokonaniu odbioru lokalu powód do mieszkania przeniósł swoje rzeczy osobiste.

W dniu 11 grudnia 2015 r. powód przelał na rachunek bankowy pozwanej tytułem części ceny zakupu lokalu kwotę 85.000 zł.

W styczniu 2016 r. powód wymienił zamki w drzwiach wejściowych uniemożliwiając tym samym dostęp do lokalu innym osobom i przez okres około dwóch tygodni przechowywał w nim swoje rzeczy osobiste; za okres w którym użytkował mieszkanie nie uregulował opłat za czynsz i media. W dniu 22 lutego 2016 r. przebudowa lokalu została zakończona.

W niedługim czasie po podpisaniu protokołu odbioru lokalu i uiszczeniu części ceny zakupu powód zaprosił do mieszkania znajomych posiadających wiedzę z zakresu budownictwa i wykończenia lokali, którzy zwrócili uwagę powodowi na niewłaściwy w ich ocenie sposób budowy i wykończenia lokalu, zbyt małą powierzchnię użytkową oraz na fakt, iż wysokość pomieszczeń z dużym prawdopodobieństwem nie spełnia wymagań określonych obowiązującymi przepisami. W związku z powyższym powód zlecił wykonanie ekspertyzy technicznej oraz wykonanie obmiaru lokalu. Na podstawie uzyskanych w ten sposób informacji doszedł do przekonania, że lokal posiada szereg istotnych wad, których istnienie i zakres może stanowić podstawę do odstąpienia od umowy, tj.:

- 1) wielkość otworu wejściowego na piętro jest niezgodna z załącznikiem do umowy - na planie ma wymiar 240x90, a w rzeczywistości 215x80;
- 2) schody zamontowane są niezgodnie z załącznikiem do umowy - na planie znajdują się przy ścianie, a w rzeczywistości są od niej odsunięte o kilkadziesiąt centymetrów, co powoduje, że bieg schodów kończy się na środku pokoju, a salon de facto staje się w ten sposób przedpokojem;
- 3) schody łączące piętra poprowadzone są w sposób uniemożliwiający swobodne poruszanie się po nich, gdyż odległość pomiędzy stopniami, a stropem jest niezgodna z obowiązującymi w tym zakresie standardami, przez co wchodzenie i schodzenie wymusza schylanie głowy i tułowia i nie jest możliwym wniesienie większych przedmiotów na górę;
- 4) dolne stopnie schodów są odchylone od poziomu;
- 5) podłoga na dolnej kondygnacji wyraźnie opada w kierunku środka pokoju, gdzie znajduje się belka podtrzymująca strop, co jest spowodowane nadmiernym obciążeniem stropu po wybudowaniu antresoli;

- 6) podłoga na górnej kondygnacji wyraźnie opada w kierunku schodów wskutek wad konstrukcyjnych powstałych podczas budowy antresoli;
- 7) drzwi wejściowe są nieprawidłowo osadzone, co uniemożliwia ich swobodne otwieranie i zamykanie;
- 8) mechanizm ramy okiennej w kuchni jest zepsuty, co uniemożliwia zamknięcie okna;
- 9) jedna z szafek kuchennych jest uszkodzona;
- 10) jedna z wiszących szafek w kuchni usytuowana jest w taki sposób, że zabiera jedyną przestrzeń, w której mogłaby stać lodówka;
- 11) drzwi do łazienki otwierają się w stronę korytarza, co uniemożliwia wykorzystanie jego przestrzeni, ponadto osadzone są niezgodnie z załącznikiem do umowy;
- 12) muszla klozetowa w łazience usytuowana jest w miejscu uniemożliwiającym swobodne korzystanie;
- 13) brakuje ciepłej wody w kranie nad umywalką w łazience;
- 14) taśmy, którymi oklejone są: zewnętrzna część okna w łazience oraz wentylacja i szafka w kuchni, nie są usunięte, ich samodzielne odklejenie może spowodować uszkodzenie powierzchni;
- 15) kanty ścian są błędnie wykończone - widoczne są łączenia płyt pod warstwą gładzi i farby, ponadto filary zostały niestarannie pomalowane, a smugi farby pokrywają płyty;
- 16) pomalowane na biało ściany są brudne;
- 17) ściana działowa między kuchnią, a korytarzem jest krzywo postawiona;
- 18) wszystkie belki podtrzymujące strop i dach na obu kondygnacjach są odchylone od pionu, co jest spowodowane błędami adaptacyjnymi;
- 19) część listew podłogowych na górnej kondygnacji nie jest przytwierdzona;
- 20) z kaloryfera na górnej kondygnacji cieknie woda.

Opierając się o ustalenia poczynione przez biegłego Sądowego Sąd I instancji uznał, że lokal położony przy ul. (...) w S. jest mieszkaniem z antresolą, nie jest mieszkaniem dwupoziomowym.

Zgodnie z opinią sporządzoną na zlecenie powoda przez (...)Związek (...) O. w S., a nadto zgodnie z opinią sporządzoną na potrzeby niniejszego postępowania przez biegłego sądowego z zakresu budownictwa i architektury - poprzedzonymi dokonaniem obmiaru pomieszczeń - sumaryczna powierzchnia użytkowa lokalu położonego przy ul. (...) w S. wynosi 49,33 m⁽²⁾, według pomiaru wykonanego zgodnie z wytycznymi rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie lub 50,71 m⁽²⁾, według pomiaru wykonanego zgodnie z wytycznymi rozporządzenia Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego.

Lokal ujawnia również inne wady: pokoje w mieszkaniu nie posiadają wymaganej obowiązującymi przepisami wysokości 2,5 m. Schody wewnętrzne łączące piętra mieszkania wykonane zostały niezgodnie z przepisami Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 15 czerwca 2002 r. w sprawie warunków jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Szerokość zamontowanych schodów wynosi bowiem 0,81 m, zgodnie zaś z przepisami rozporządzenia szerokość ta powinna wynosić co najmniej 1,20 m, dolne stopnie schodów są odchylone od poziomu, wielkość otworu drzwiowego przy wejściu piętro jest niezgodna z załącznikiem Nr 3 do umowy przedwstępnej z dnia

17 lipca 2015 r., gdyż ma dużo mniejszy wymiar, belki podtrzymujące strop i dach na obu kondygnacjach mieszkania są odchylone od poziomu.

W grudniu 2015 r. pozwana przedstawiła powodowi wykonane przez mgr inż. arch. M. S., powykonawcze wyliczenie powierzchni użytkowej lokalu mieszkalnego położonego przy ul. (...) w S., wykonane według normy PN-70/B 02365, zgodnie z którym przedmiotowy lokal posiada powierzchnię 55,78 m².

Zgodnie z wypisem z kartoteki lokali Miejskiego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej w S., w stanie na dzień 22 grudnia 2015 r. pole powierzchni użytkowej lokalu przy ul. (...) w S. wynosiło 55 m².

Powód ani przed, ani po dokonaniu odbioru mieszkania nie zwracał się do pozwanej z wnioskami o wykonanie poprawek w jego ocenie wadliwie wykonanych elementów mieszkania i bez rozmowy z pozwaną podjął decyzję o odstąpieniu od umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości.

W lutym 2016 r. doszło do spotkania stron w siedzibie biura nieruchomości. W trakcie spotkania powód wraz z pełnomocnikiem powoływał się na szereg wad związanych z konstrukcją i wykończeniem lokalu, pozwana proponowała rozwiązanie zgłaszanych problemów. Początkowo zamiarem powoda było jedynie odzyskanie od pozwanej kwoty, którą wpłacił tytułem części ceny zakupu oraz zadatku, tj. łącznie kwoty 135.000 zł. Strony nie doszły jednak do porozumienia i w dniu 12 lutego 2016 r. powód, działając z pomocą pełnomocnika zawodowego, złożył oświadczenie o odstąpieniu od przedwstępnej umowy sprzedaży z dnia 17 lipca 2015 r. z przyczyn leżących po stronie sprzedającego, w uzasadnieniu powołując się na niespełnienie warunku umowy w postaci wybudowania lokalu o powierzchni przynajmniej 55 m², a nadto na szereg istotnych wad w konstrukcji lokalu związanych m.in. z nieprawidłową wielkością otworu drzwiowego, nieprawidłowym wykonaniem schodów, podłóg, wykończeniem ścian, osadzeniem drzwi i szafek.

Z uwagi na powyższe powód wezwał pozwaną do zapłaty na jego rzecz kwoty 100.000 zł tytułem zwrotu sumy zadatku, który dał przy zawieraniu umowy, w jego podwójnej wysokości, 85.000,00 zł tytułem zwrotu uiszczony części ceny sprzedaży oraz kwoty 15.000,00 zł tytułem zwrotu kosztów poniesionych w związku z zawarciem umowy, tj. łącznie kwoty 200.000 zł, w terminie 7 dni od dnia podjęcia wezwania.

Pismem z dnia 14 marca 2016 r. pozwana poinformowała powoda, iż oświadczenie o odstąpieniu od umowy w jej ocenie nie znajduje uzasadnienia, a umowa w dalszym ciągu strony obowiązuje. Podała, iż w umowie przedwstępnej nie czyniono żadnych ustaleń odnośnie rozmieszczenia szafek kuchennych, kierunku otwierania drzwi łazienkowych, czy też w kwestii odsunięcia biegu schodów od ściany. Powód podczas swoich wielokrotnych pobytów w lokalu miał możliwość uszczegóławiać swoje wymagania odnośnie układu i aranżacji wnętrza lokalu, czego nie zrobił. Wskazywanie natomiast przez powoda wady związane z budową i wykończeniem mieszkania nie mają żadnego odniesienia i nie odpowiadają przebiegowi procesu budowlanego, ani stanowi faktycznemu.

W związku ze złożonym oświadczeniem o odstąpieniu od umowy W. S. został wezwany przez D. L. do stawiennictwa w dniu 31 marca 2016 r. w kancelarii notarialnej w celu zawarcia umowy przyrzeczonej sprzedaży lokalu położonego przy ul. (...) pod rygorem zatrzymania wpłaconego przez powoda zadatku. Powód stawiał się w kancelarii. Tego dnia zawarcie umowy przyrzeczonej nie było jednak możliwe z uwagi na brak przedmiotu umowy, bowiem w stanie na dzień 31 marca 2016 r. lokal nie został wyodrębniony, tj. dla lokalu nie została założona księga wieczysta.

Pozwana we wniosku z dnia 21 marca 2016 r. oraz 25 marca 2016 r. zwracała się do Wydziału Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego Szczecin - Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie o przyspieszenie rozpoznania wniosku w przedmiocie założenia księgi wieczystej dla nieruchomości położonej przy ul. (...) w S.. Rozpoznanie wniosku monitowała również telefonicznie.

Pozwana proponowała powodowi dokonanie zakupu ekspektatywy odrębnej własności lokalu, a następnie sporządzenie aneksu do umowy przedwstępnej i zmianę terminu zawarcia umowy przyrzeczonej o jeden miesiąc.

Na obie propozycje powód nie wyraził zgody. Pozwana zaproponowała powodowi również dwie formy ugodowego rozwiązania istniejącego pomiędzy stronami sporu, tj. zbycie na rzecz powoda nieruchomości w terminie 14 dni od otrzymania pisma lub dokonanie zwrotu kwoty 85.000 zł oraz 50.000 zł tytułem zwrotu zadatku.

W dniach 5 i 30 września 2016 r. oraz 9 stycznia 2017 r. pozwana przelała na rachunek bankowy powoda tytułem zwrotu części uiszczonej ceny zakupu lokalu kwotę łącznie 85.000 zł. W dniu 30 grudnia 2016 r. pozwana przelała na rachunek bankowy powoda tytułem zwrotu otrzymanego przy podpisywaniu umowy przedwstępnej zadatku kwotę 50.000 zł.

Oceniając tak ustalony stan faktyczny Sąd I instancji powództwo uznał za zasadne w znacznej części. Na wstępie wskazał, że w związku z częściowym uznaniem powództwa i w konsekwencji częściowym uprawomocnieniem się wydanego w postępowaniu o sygn. akt I Nc 267/16 nakazu zapłaty przedmiotem rozpoznania było żądanie zasądzenia kwoty 50.000 zł wraz odsetkami dochodzonej tytułem podwójnej kwoty zadatku oraz kwoty 15.000 zł dochodzonej przez powoda tytułem zwrotu kosztów jakie poniósł w związku z zawarciem umowy przedwstępnej z dnia 17 lipca 2015 r.

Przytaczając treść art. 394 § 1 i 2 k.c. Sąd I instancji uznał, że w okolicznościach sprawy doszło do niewykonania przez pozwaną zobowiązania z umowy przedwstępnej. Sąd ocenił, że pozwana, ani w terminie do dnia, w którym powód odstąpił od umowy, ani w terminie, w którym miała być zawarta umowa przyrzeczona nie spełniła warunków w postaci wybudowania lokalu mieszkalnego, dwupoziomowego o powierzchni użytkowej przynajmniej 55 m². Abstrahując już od kwestii, iż w umowie przedwstępnej pozwana zobowiązała się wybudować mieszkanie dwupoziomowe, tym czasem lokal przy ul. (...) w S. zgodnie z obowiązującymi przepisami jest mieszkaniem z antresolą, to zgodnie z wyliczeniami dokonany przez biegłego, poprzedzonymi oględzinami i wykonaniem dokładnego obmiaru lokalu nie posiada on 55 m² ustalonej umową powierzchni użytkowej. W umowie przedwstępnej strony wyraźnie natomiast zastrzegły, że lokal musi mieć przynajmniej taką powierzchnię, tj. może być większy, lecz nie może być mniejszy. Zastrzeżenie co do wielkości powierzchni użytkowej lokalu poczynione było również w załączniku Nr 3 do umowy. Z tego rodzaju zastrzeżenia wprost wynika, iż wolą powoda było dokonanie zakupu o takiej lub większej powierzchni, ale nie mniejszej. Jak ustalono powód podjął decyzję o zakupie tego konkretnego lokalu kierując się głównie deklarowaną wielkością powierzchni użytkowej oraz zaproponowaną ceną za metr kwadratowy. W toku procesu biegły sądowy z zakresu architektury i budownictwa dokonał natomiast obmiaru lokalu dwoma metodami i uzyskał dwa, zbliżone wyniki. W przypadku pomiaru wykonanego zgodnie z wytycznymi rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie sumaryczna powierzchnia użytkowa tego lokalu wynosi 49,33 m², zaś według pomiaru wykonanego zgodnie z wytycznymi rozporządzenia Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego wynosi 50,71 m², a zatem przy wykonaniu pomiaru żadną z metod obliczeń nie było możliwe uzyskanie wyniku 55 m². Spełnienie tego warunku było zaś niezbędne do zawarcia umowy o treści wskazanej w umowie przedwstępnej. Pozwana zatem z własnej inicjatywy zapewniła powoda o tym, iż poprzez zapłatę konkretnej ceny uzyska lokal o konkretnych parametrach i z powodu własnej niestaranności i zaniedbań nie spełniła warunków niezbędnych do zawarcia umowy przyrzeczonej. W tym kontekście niespełnienie warunków wskazanych w przedwstępnej umowie sprzedaży prowadziło do braku możliwości wykonania umowy przyrzeczonej przez jedną ze stron w rozumieniu art. 394 § 1 k.c.

W okolicznościach sprawy znalazły również potwierdzenie twierdzenia powoda co do tego, iż lokal ujawnia wady i został wykonany niezgodnie z wytycznymi ustalony obowiązującymi przepisami prawa. A mianowicie, w oparciu o wnioski płynące z opinii biegłego sądowego, którą jak już sygnalizowano Sąd uznał za przekonującą i posiadającą pełen walor dowodowy, ustalono, iż pokoje w mieszkaniu nie posiadają wymaganej obowiązującymi przepisami wysokości 2,5 m, a schody wewnętrzne łączące piętra mieszkania wykonane zostały niezgodnie z przepisami Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 15 czerwca 2002 r. w sprawie warunków jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Szerokość zamontowanych schodów wynosi bowiem 0,81 m, zgodnie zaś z przepisami rozporządzenia szerokość ta powinna wynosić co najmniej 1,20 m, dolne stopnie schodów są odchylone od poziomu,

wielkość otworu drzwiowego przy wejściu na piętro jest niezgodna z wymiarem ustalonym w załączniku Nr 3 do umowy przedwstępnej z dnia 17 lipca 2015 r., gdyż ma dużo mniejszy wymiar, a belki podtrzymujące strop i dach na obu kondygnacjach mieszkania są odchyłone od poziomu. Pozwana nie dopełniła również należytej staranności w zakresie stosownego czasu podejmowanych kroków zmierzających do wykonania nałożonych nań umową przedwstępną warunków, tj. w dacie ustalonej jako data zawarcia umowy przyrzeczonej nie dysponowała księgą wieczystą założoną dla wyodrębnionego lokalu, co czyniło zawarcie umowy przyrzeczonej w tej dacie niemożliwym. Pozwana nie przedstawiła żadnych dowodów pozwalających przyjąć, iż podjęła ona bezzwłoczne, niezbędne czynności w celu uzyskania wszelkich dokumentów, bez których zawarcie umowy przyrzeczonej nie mogło nastąpić. O fakcie podjęcia tego rodzaju czynności nie mogły w ocenie Sadu świadczyć skierowane do Wydziału ksiąg Wieczystych Sądu dwa ponaglenia dokonane w odstępie zaledwie czterech dni. Należy w tym miejscu zaznaczyć, że nie było konieczne, aby pozwana wykazywała się „złą wolą”, rozmyślnie. Wystarczy natomiast to, aby wbrew swojemu obowiązkowi zaniedbała dokonania takich czynności prawnych lub faktycznych, które zawarcie umowy przyrzeczonej w ogóle czyniły możliwym. W istocie więc wystarczające było w tym przypadku naruszenie należytej staranności (vide: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 5 grudnia 2006 r., sygn. akt II CSK 274/06, Lex Nr 238945). W ocenie Sądu owej należytej staranności uwalniającej od odpowiedzialności pozwana nie wykazała - co omówiono również przy ocenie dowodów.

Wobec tych wszystkich okoliczności powód nie miał obowiązku zawierać umowy na nowych warunkach i nie musiał się zgodzić na zaproponowane przez pozwaną rozwiązania: zakup ekspektatywy odrębnej własności lokalu oraz sporządzenie aneksu do umowy przedwstępnej i zmianę terminu zawarcia umowy przyrzeczonej o jeden miesiąc. Powód nie mógł ponosić negatywnych skutków utraty żywienia wobec swojego kontrahenta zaufania co do właściwego przygotowania się do zawarcia umowy przyrzeczonej i należytej staranności w zapewnieniu realizacji umowy przedwstępnej. W ocenie Sądu to zatem zawinione działania pozwanej doprowadziły ostatecznie do tego, że powód skutecznie odstąpił od umowy przedwstępnej, a umowa przyrzeczona nie została zawarta. Niewykonanie umowy przedwstępnej obciąża zatem pozwaną, a powód w sposób uprawniony mógł złożyć oświadczenie o odstąpieniu od umowy. Zgodnie więc z art. 394 § 1 k.c. zaktualizowało się prawo powoda do żądania od pozwanej sumy równej dwukrotności danego zadatku. Powód za pomocą dowodu z opinii biegłego potwierdził zasadność powoływanych podstaw odstąpienia od umowy. Powód miał prawo oczekiwać na spełnienie warunków wynikających umowy przedwstępnej, zaś pozwana nie mogła żądać zawarcia umowy stanowczej na zmienionych warunkach, sprzecznych z ustalonymi w umowie przedwstępnej. W świetle powyższych rozważań w związku z brakiem ustalenia jakichkolwiek okoliczności ekskulpujących pozwaną w zakresie braku przedłożenia niezbędnych dokumentów oraz przede wszystkim wykonanie lokalu niegodnego postanowieniami umowy i jej załączników roszczenie w zakresie zwrotu podwójnego zadatku zasługiwało na uwzględnienie. W niniejszej sprawie strony w umowie przedwstępnej z dnia 17 lipca 2015 r. jednoznacznie zastrzegły zadatek w kwocie 50.000 zł. Kwota zadatku została wręczona pozwanej w dniu podpisania umowy, co znalazło wyraz w jej treści. Mając powyższe na uwadze, na podstawie powołanych przepisów, orzeczono jak w punkcie pierwszym sentencji wyroku. O odsetkach Sąd orzekł w oparciu o art. 455 k.c., zgodnie z którym w przypadku zobowiązań bezterminowych, do których zalicza się zobowiązanie do zapłaty podwójnej kwoty zadatku, dłużnik popada w zwłokę po wezwaniu go do spełnienia świadczenia przez wierzyciela. Zgodnie z art. 481 § 1 k.c. jeżeli dłużnik opóźnia się ze spełnieniem świadczenia pieniężnego, wierzyciel może żądać odsetek za czas opóźnienia, chociażby nie poniósł żadnej szkody i chociażby opóźnienie było następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi. W piśmie z dnia 12 lutego 2016 r. powód wezwał pozwaną do zapłaty na jego rzecz kwoty 100.000 zł tytułem zwrotu zadatku, który dał przy zawieraniu umowy, w jego podwójnej wysokości, 85.000,00 zł tytułem zwrotu uiszczonej części ceny sprzedaży oraz kwoty 15.000,00 zł tytułem zwrotu kosztów poniesionych w związku z zawarciem umowy, tj. łącznie kwoty 200.000 zł, w terminie 7 dni od dnia podjęcia wezwania. Choć w aktach sprawy brak jest dowodu doręczenia wezwania, to należało przyjąć, iż pozwana wezwanie otrzymała, gdyż ustosunkowała się względem niego w pismach kierowanych do powoda uznając jego żądania za niezasadne. W tym stanie rzeczy odsetki od zasądzonej kwoty należą się powodowi od dnia 22 lutego 2016 r., a więc zgodnie z żądaniem pozwu.

W sprawie niniejszej powód dochodził również zapłaty kwoty 15.000 zł tytułem zwrotu kosztów jakie poniósł w związku z zawarciem umowy przedwstępnej z dnia 17 lipca 2015 r., na które to koszty miały złożyć się kwota 551 zł tytułem zwrotu kosztów poniesionych opłat notarialnych, 1.300 zł tytułem wynagrodzenia osób sporządzających dokumenty załączone przez powoda do pozwu oraz koszty zamieszkiwania i dojazdu powoda do S., czynsz najmu, opłaty za media, koszty przejazdów z do i z miejsca zamieszkania do S., gdzie powód studiuje, a które to koszty w ocenie powoda powstały wyłącznie wskutek niewykonania umowy przez pozwaną. W ocenie Sądu I instancji ustanowienie zadatku wyłącza możliwość, w razie gdy umowa nie została wykonana, dochodzenia odszkodowania na zasadach ogólnych lub prowadzi do tego, że strona nie może żądać odszkodowania przewyższającego wysokość zadatku albo gdy sama go dała jego podwójnej wysokości. Powód złożył w dniu 12 lutego 2016 r. oświadczenie, iż odstępuje od umowy bez wyznaczenia terminu dodatkowego powołując się na przepisy o zadatku. Skoro zatem powód zdecydował się na wybór uprawnienia z art 394 k.c., to nie może skutecznie dochodzić odszkodowania w szerszym zakresie.

Apelację od wyroku Sądu I instancji wywiodła pozwana skarżąc go w części, tj. w zakresie pkt I i III i żądając zmiany poprzez oddalenie powództwa.

1 naruszenie przepisów prawa materialnego, a mianowicie:

- § 68 pkt 1 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie z dnia 12 kwietnia 2002 r. (Dz.U. 2002 Nr 75, poz. 690, t.j. Dz.U. z 2015 r. poz. 1422) poprzez jego niezastosowanie przy ustalaniu minimalnej szerokości biegu schodowego, którego minimalne wymiary w mieszkaniu dwupoziomym wynoszą 0,8 m;

2 naruszenie przepisów postępowania, które mogło mieć wpływ na treść wyroku, to jest:

- art. 286 § 1 kpc w zw. z art. 227 kpc i art. 278 § 1 kpc poprzez oddalenie wniosku strony pozwanej o przeprowadzenie ponownej opinii innego biegłego na okoliczność powierzchni lokalu mieszkalnego przy ul. (...) zgodnie z normą PN-70/B-0236 oraz zobowiązania biegłego Z. K. do przedstawienia wydruków z programu A. zawierającego dane dotyczące wyliczenia powierzchni powyższego lokalu, pomimo iż były to okoliczności istotne dla rozstrzygnięcia sprawy, umożliwiające rozstrzygnięcie wątpliwości co do rzeczywistej powierzchni przedmiotowego lokalu, w związku z wykazanymi przez stronę pozwaną nieprawidłowościami przy wydaniu przez biegłego Z. K. opinii w oparciu o wadliwe dokonane pomiary lokalu, niezgodnie z normą PN-70/B-0236;
- art. 227 kpc w zw. z art. 217 kpc poprzez oddalenie jako spóźnionego wniosku dowodowego strony pozwanej o przeprowadzenie dowodu z dokumentów załączonych do pisma z dnia 21 stycznia 2018 r. na okoliczność wadliwości sporządzonej przez biegłego opinii, w szczególności dokumentu w postaci opinii technicznej w zakresie wyliczenia powierzchni użytkowej, pomimo iż ich uwzględnienie nie spowodowałoby zwłoki w rozpoznaniu sprawy, a ich powołanie było spowodowane błędami biegłego w sporządzonej opinii, w szczególności w zakresie dokonania pomiarów przedmiotowego lokalu, a nadto ich przeprowadzenie umożliwiłoby prawidłowe ustalenie stanu faktycznego sprawy i istotnych okoliczności,
- art. 233 § 1 kpc poprzez brak wszechstronnego rozważenia materiału dowodowego w niniejszej sprawie oraz dokonanie dowolnej, a nie swobodnej oceny dowodów, polegające na wydaniu rozstrzygnięcia w oparciu o wadliwie sporządzoną opinię biegłego Z. K. i niewłaściwie dokonane pomiary powierzchni użytkowej lokalu, niezgodnie z normą PN-70/B-0236, tj. bez dodania po 3 cm do każdego pomiaru w przypadku istnienia okładzin ścian, przy jednoczesnym niedopuszczeniu pozwanej do udziału w oględzinach lokalu w dniu 19.06.2018 r. i niedostrzeżeniu przez Sąd I instancji szeregu sprzeczności w obu opiniach biegłego oraz jego zeznaniach, a także nieuwzględnienie okoliczności, iż powód dokonał odbioru lokalu bez żadnych zastrzeżeń i akceptował jego stan techniczny, a przedstawiane przez niego później rzekome wady lokalu były sprzeczne z zeznaniami świadków, w szczególności pracowników biura nieruchomości, co zważywszy na zasady doświadczenia życiowego prowadziło do wniosku, iż powód faktycznie nie zamierzał zawrzeć umowy przyrzeczonej i celowo dążył do odstąpienia od umowy, jak również nie uwzględnienie przedstawionej przez pozwaną dokumentacji dotyczącej

kierowanych do wydziału ksiąg wieczystych wniosków o przyspieszenie wyodrębnienia księgi wieczystej dla lokalu, potwierdzających dołożenie przez pozwaną należytej staranności w celu założenia odrębnej księgi wieczystej dla przedmiotowego lokalu, do czego jednakże nie doszło w ustalonym przez strony terminie na skutek okoliczności za które pozwana nie ponosi odpowiedzialności, w konsekwencji czego doszło do nieprawidłowego ustalenia stanu faktycznego,

3 błąd w ustaleniach faktycznych mający wpływ na treść rozstrzygnięcia:

- poprzez błędne uznanie, że przedmiotowy lokal faktycznie nie ma ustalonej w umowie przedwstępnej powierzchni użytkowej 55 m², podczas gdy prawidłowo przeprowadzone pomiary powierzchni użytkowej przy zastosowaniu normy PN-70/B-0236 wskazują, iż lokal spełnia warunki określone w umowie przedwstępnej stron;
- poprzez błędne uznanie, że przedmiotowy lokal jest mieszkaniem z antresolą, podczas, gdy w rzeczywistości jest to mieszkanie dwupoziomowe, które zgodnie z wydanym pozwoleniem na budowę powstało na skutek przebudowy poddasza na dwa lokale mieszkalne usytuowane na dwóch poziomach, natomiast strop poddasza - czyli drugi poziom lokalu istniał od chwili powstania budynku;
- błędne ustalenie, że na etapie projektu technicznego budowy lokali mieszkalnych dokładny pomiar powierzchni użytkowej lokalu, będącego przedmiotem niniejszego postępowania, nastąpił zgodnie z normą ISO, pomimo iż w przedmiotowym projekcie nie została wskazana żadna norma wedle której miały być przeprowadzone pomiary.

Powód zażądał oddalenia apelacji i obciążenia pozwanej kosztami postępowania odwoławczego.

Sąd odwoławczy zważył, co następuje:

Apelacja nie była trafna.

O ile Sąd I instancji stan faktyczny sprawy ustalił w sposób prawidłowy, gdyż zgodny z zebranymi materiałami dowodowymi, to rozważania dotyczące oceny prawnej relacji między stronami należy uzupełnić o dodatkowe spostrzeżenia, bez których zaskarżone rozstrzygnięcie było by pozbawione waloru trafności.

W § 3 ust. 1 umowy przedwstępnej z dnia 17 lipca 2015 r. strony postanowiły, że pozwana wybuduje dla powoda lokal mieszkalny o łącznej powierzchni użytkowej nie mniejszej niż 55 m². Umowa nie określała sposobów, czy metod według których powierzchnia ta miała być obliczona, zwłaszcza nie określono możliwości stosowania Normy Polskiej czy też normy ISO, bądź innych kryteriów obliczeniowych. Gdy tymczasem normy te, co do zasady, mogą być stosowane na zasadzie dobrowolności zgodnie z art. 4 pkt. 3 ustawy z dnia 12 września 2012 roku o normalizacji (Dz.U.2015.1483 z dnia 2015.09.29). Okoliczność tą podkreślał Biegły sądowy. Tym niemniej strony powierzchnię lokalu uznały za element przedmiotowo istotny.

Marginalnie wskazać należy, że chociaż umowa zawarta między stronami nie jest objęta zakresem zastosowania Ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego z dnia 16 września 2011 r. (Dz.U. Nr 232, poz. 1377, z późn. zm.), gdyż pozwana nie przeprowadzała inwestycji na swoim gruncie, to nie budzi wątpliwości komentatorów, iż obligatoryjne wskazania powierzchni użytkowej (art. 22 ust. 1 pkt 6) winno być dokonane w sposób jednoznaczny i precyzyjny, z dokładnością przewidzianą przez normę PN-ISO 9836:1997, a więc do 0,01 m². Niedopuszczalne jest użycie sformułowania "około" lub równoznacznego przed wskazaniem parametru powierzchni. Takie postanowienie może zostać uznane za niedozwolone postanowienie umowne na podstawie treści art. 385¹ § 1 in fine lub art. 385³ pkt 2 KC (zob. Komentarz do art. 22 ustawy o Ochronie praw nabywcy lokalu red. Osajda 2019, wyd. 4/Gliniecki, za SIP Legalis).

Pozwana będąca profesjonalistą nie zaproponowała zastosowania takiej czy innej normy, a nie było sporne że strony w efekcie nie ustaliły kryterium pomiarowego powierzchni budowanego dla powoda lokalu. Postępowanie dowodowe wykazało natomiast, że zapis o powierzchni nie mniejszej niż 55 m² został umieszczony w umowie na wyraźne życzenie

powoda. Dostrzec przy tym należy, że lokal budowany dla powoda miał być usytuowany na strychu, gdzie na wymiar powierzchni użytkowej wpływał fakt obecności skosów oraz to, że strony umówiły się na zaliczenie do powierzchni użytkowej II poziomu lokalu, zaś lokal, na co wskazuje treść załącznika nr 3 do umowy miał być wykończony „pod klucz” (w tym ściany gładzone, malowane, glazura na ścianie w kuchni, na podłogach panele w pokojach czy terakota na podłodze łazienki).

W ocenie Sądu odwoławczego w tej sytuacji nie ma istotnego dylematu co do wyboru właściwej normy służącej do pomiaru powierzchni użytkowej lokalu sprzedawanego powodowi. Słusznie Sąd I instancji wskazał na normy ISO, chociaż decyzji o swoim wyborze nie uzasadnił. Jeżeli jednak powód nabywał nowy lokal mieszkalny, co do którego projekt budowlany powstał w 2014 roku, zaś podstawą prawną jego warstwy formalnej było Rozporządzenie Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego z dnia 25 kwietnia 2012 r. (Dz.U. z 2012 r. poz. 462), to projekt ten przewidywał powinność projektanta zestawienia powierzchni użytkowych obliczanych według Polskiej Normy PN-ISO 9836: 1997 „Właściwości użytkowe w budownictwie # Określanie i obliczanie wskaźników powierzchniowych i kubaturowych”. W konsekwencji zatem brak uzgodnień między stronami co do sposobów ustalenia powierzchni lokalu nakazuje przyjęcie, że powierzchnia sprzedawanego lokalu winna być skalkulowana stosownie do prawideł przewidzianych przez normę opisaną w powyższym akcie prawnym. Dodać należy, że norma ta jako jedyna została potraktowana przez prawodawcę jako element obowiązującego stanu prawnego na terytorium Rzeczypospolitej Polskiej. Takiego atrybutu nie posiada norma wskazania przez pozwaną. Dodać przy tym należy, że norma NP -70 B02365 ustanowiona przez Polski Komitet Normalizacji dnia 30 czerwca 1970 r., tj. w innej rzeczywistości gospodarczej i technicznej, gdzie powierzchnię lokalu, w uproszczeniu, liczono według stanu surowego, tzn. według obrysu zewnętrznego przegród pionowych bez uwzględnienia oblicowania. Okoliczność ta ma praktyczne przełożenie na cenę lokalu, czy koszty jego eksplantacji (zob. uzasadnienie wyroku Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 12 marca 2013 r. w sprawie VI ACa 1250/12, gdzie wprost uznano za niedozwolone i zakazano stosowania w obrocie z konsumentami postanowienia zawartego w przyrzeczeniu sprzedaży wyodrębnionego lokalu mieszkalnego w wybudowanym w tym celu budynku, gdzie powierzchnia użytkowa lokalu jest określona na podstawie polskiej normy ustanowionej przez PKN 30 czerwca 1970 r.). Skoro więc lokal został zaprojektowany zgodnie z regułami normy ISO, to brak jest rozsądnych argumentów pozwalających na zaaprobowanie tezy, że winien być wykonywany zgodnie z inną normą, w tym przypadku NP.

Nie sposób nie zauważyć tego, że stosownie do treści załącznika nr 3 do umowy strony postanowiły, że powodowi miał być wydany lokal zdalny do natychmiastowego użycia, z powłokami malarskimi, czy glazurą na ścianie, a nie w stanie surowym. Co dodatkowo przemawia za zastosowaniem dla ustalenia jego powierzchni normy ISO.

Zgodnie z projektem budowlanym, na podstawie którego pozwana miała wybudować powodowi lokal jego powierzchnia użytkowa wynosiła 47,47 m². I o ile powierzchnie położone na I poziomie lokalu zgadzają się z powierzchnią opisaną na załączniku do aktu notarialnego, o tyle różnica istnieje w przypadku II poziomu - w załączniku do umowy jest ona większa o 6,72 m², aniżeli w projekcie budowlanym. Jeżeli zatem projektanci podpisali oświadczenia o zgodności projektu z obowiązującymi przepisami, to wbrew zarzutom apelacyjnym musiało to dotyczyć zgodności z rozporządzeniem w sprawie szczegółowego zakresu i formy projektu budowlanego z dnia 25 kwietnia 2012 r. Okoliczność ta wynika nadto wprost z zeznań architekta D. P. (k. 235).

Ze względu na treść zarzutów apelacyjnych zawartych w pkt 2 apelacji wskazać należy, że podstawą wyrokowania w sprawie winny być ustalenia poczynione przez biegłego sądowego w treści opinii z listopada 2017 r. Techniczna strona pomiarów dokonywanych przez biegłego nie została w przypadku tej opinii zakwestionowana w czasie wyznaczonym przez Sąd I instancji. Zatem przyjąć należy, że w tej części jest prawidłowa i w zakresie ustalenia powierzchni zaoferowanego powodowi lokalu wystarczające dla stwierdzenia słuszności uznania, że lokal nie ma istotnej, z punktu widzenia umowy między stronami cechy, tj. co najmniej 55 m² powierzchni użytkowej, co uzasadnia twierdzenie, że pozwana nie wykonała umowy, a więc zaistniały okoliczności upoważniające powoda do skutecznego skorzystania z możliwości odstąpienia od niej stosownie do treści art. 394 § 1 i 2 k.c., a w efekcie żądania zwrotu zadatku w podwójnej wysokości. Okoliczność powyższa jest wystarczająca dla uznania niewykonania umowy przez pozwaną bez

konieczności analizy pozostałych zarzutów apelacyjnych. Lokal wybudowany przez pozwaną nie spełnił warunku, który strony uznały za przedmiotowo istotny i nie mógł go spełnić poprzez zmianę sposobu pomiaru jego powierzchni, a więc pozwana nie wykonała umowy przedwstępnej z dnia 17 lipca 2015 r.

Sąd Apelacyjny wskazuje w tym miejscu, że w pełni podziela pogląd wyrażony przez Sąd Najwyższy, wedle którego sąd drugiej instancji jest obowiązany zamieścić w swoim uzasadnieniu wyłącznie takie elementy, które ze względu na treść apelacji i zakres rozpoznania są potrzebne do rozstrzygnięcia sprawy, ale nie ma zarazem obowiązku wyrażania szczegółowego stanowiska do wszystkich poglądów prezentowanych przez strony, jeżeli nie mają one istotnego znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy (zob. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 16 marca 2012 r., sygn. IV CSK 373/11, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 29 października 1998 r., sygn. II UKN 282/98).

Za niesłuszny, gdyż nie poparty jakimikolwiek dowodami uznać należy zarzut zachowania powoda, który miał nie zamierzać zawrzeć umowy przyrzeczonej i celowo dążył do odstąpienia od umowy, aby uzyskać zwrot zadatku w podwójnej wysokości. Uzasadnienie przyczyn takiej oceny zawarte w motywach zaskarżonego orzeczenia jest wystarczająco przekonujące, bez konieczności dalszej argumentacji. Długotrwałość relacji między stronami, tj. czas od zawarcia umowy przedwstępnej do uzgodnionej daty zawarcia umowy przyrzeczonej, zaangażowanie w tej relacji przez powoda środków o wyższej wysokości niż zaproponowany przez pozwaną zadatek oraz brak rozsądnych argumentów, zgodnych z doświadczeniem życiowym przeciętnej dbającej o swoje interesy osoby na poparcie takiej tezy, czyni taki zarzut niezasadnym. To, że powód dokonał odbioru lokalu bez żadnych zastrzeżeń świadczyć może o braku ostrożności w relacjach z pozwaną, a pośrednio braku wiedzy specjalistycznej w sprawach budowlanych, chociażby w kwestiach właściwego sposobu pomiaru powierzchni lokalu.

Tym niemniej dla jasności wyводу wskazać należy, to że powód w piśmie zawierającym oświadczenie o odstąpieniu wskazał na dwadzieścia jeden wad, które w jego ocenie uzasadniają treść tego oświadczenia. Sąd I instancji skupił się na dwóch elementach w postaci powierzchni lokalu i kwestii uchybienia terminowi do zawarcia umowy przyrzeczonej, ze względu na to, że zawarcie tej umowy nie było możliwe, bowiem w stanie na dzień 31 marca 2016 r. lokal nie został wyodrębniony i nie została dla lokalu założona księga wieczysta. O ile kwestia powierzchni lokalu została w efekcie wyjaśniona, o tyle dostrzec należy, że powód nie odstąpił od umowy przedwstępnej z powodu opóźnień związanych z wyodrębnianiem lokalu (oświadczenie o odstąpieniu zostało złożone w dniu 12 lutego 2016 r., zaś termin zawarcia umowy przyrzeczonej wyznaczono na dzień 31 marca 2016 r.), czy w związku z tezą która pojawiła się w toku postępowania o niewłaściwej minimalnej szerokości schodów na II poziom, czy też ze względu na kwestię czy lokal jest dwupoziomowy czy też zawierający jedynie antresolę.

Sąd I instancji nie prowadził również postępowania dowodowego (z wyłączeniem kwestii powierzchni lokalu), które miało by na celu ustalenie charakteru wad wskazanych przez powoda. Biegły wypowiedział się tylko o ich istnieniu bądź nie. Co nie jest wystarczające dla skutecznego oświadczenia o odstąpieniu od umowy w rozumieniu art. 394 § 1 k.c. gdyż wada rzeczy ma być tego rodzaju, aby można było sformułować tezę o niewykonaniu umowy. Dostrzec należy, że niewykonanie umowy w rozumieniu art. 394 § 1 k.c. może także polegać na świadczeniu rzeczy niewłaściwej jakości. Tym niemniej winien to być brak jakościowy powodujący, że świadczenie tak daleko odbiega od kryteriów określających wykonanie zobowiązania (art. 354 k.c.), że zachodzi sytuacja niewykonania umowy (zob. uzasadnienie Wyroku Sądu Najwyższego - Izba Cywilna z dnia 17 czerwca 2003 r. III CKN 80/01). Kwestiami tymi Sąd I instancji się nie zajął.

Powyższe okoliczności nie wpływają jednak na trafność rozstrzygnięcia, wobec czego apelację pozwanej jako niesłuszną należało w trybie art. 385 k.p.c. oddalić, zaś w oparciu o treść art. 98 § 1 k.p.c. pozwaną obciążyć kosztami postępowania odwoławczego poniesionymi przez powoda w postaci wynagrodzenia jego pełnomocnika ustalonego w stawce minimalnej, tj. w kwocie 2700 zł (§ 2 pkt 5 w zw. z § 10 ust. 1 pkt 2 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz.U. z 2018 r. poz. 265 t.j.).

Agnieszka Bednarek-Moraś Krzysztof Górski Zbigniew Ciechanowicz