

Sygn. akt IC 2286/12

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 22 stycznia 2013 r.

Sąd Okręgowy w Świdnicy Wydział I Cywilny

w składzie :

Przewodniczący: SSO Halina Jamuła

Protokolant: Marzenna Wiśniewska

po rozpoznaniu w dniu 22 stycznia 2013 roku w Świdnicy

sprawy z powództwa D. W. i M. W. (1)

przeciwko (...) C sp. z o.o. z/s w (...) C sp. z o.o. sp. komandytowo – akcyjna z/s w P.

o zapłatę

I. zasądza solidarnie od pozwanych (...) C sp. z o.o. z/s w (...) C sp. z o.o. sp. komandytowo – akcyjna z/s w P. na rzecz powodów D. W. i M. W. (1) kwotę 50 196,30 zł (pięćdziesiąt tysięcy sto dziewięćdziesiąt sześć złotych 30/100) ustawowymi odsetkami od dnia 9 października 2012 roku,

II. w pozostałej części powództwo oddala,

III. zasądza solidarnie od pozwanych na rzecz powodów 6 782,00 zł tytułem kosztów procesu, w tym 2 803,00 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego,

IV. zasądza od powodów na rzecz pozwanej (...) C sp. z o.o. z/s w P. kwotę 804 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego,

V. zasądza od powodów na rzecz pozwanej (...) C sp. z o.o. sp. komandytowo - akcyjna z/s w P. kwotę 804 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego.

Sygn. akt IC 2286/12

UZASADNIENIE

Powodowie D. W. i M. W. (1) w pozwie wniesionym w dniu 1 października 2012 r. wnieśli o wydanie nakazu zapłaty w postępowaniu upominawczym i orzeczenie nim, aby pozwani spółka (...) C Sp. z.o.o. z siedzibą w P. oraz spółka (...) C Sp. z.o.o. Spółka komandytowo- akcyjna z siedzibą w P. zapłacili powodom solidarnie kwotę 75,787,94 zł, wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty wraz z kosztami procesu, w tym kosztami zastępstwa adwokackiego w kwocie 7200 złotych oraz kwotę 34 zł tytułem zwrotu uiszczonej opłaty skarbowej od pełnomocnictwa w terminie dwóch tygodni od dnia doręczenia nakazu zapłaty albo wnieśli w tym terminie sprzeciw do tutejszego Sądu. W przypadku skierowania sprawy do rozpoznania w trybie zwykłym bądź wniesienia sprzeciwu wnieśli o zasądzenie od pozwanych spółki (...) C Sp. z.o.o. z siedzibą w P. (pozwana ad.1) oraz spółki (...) C Sp. z.o.o. Spółka komandytowo-akcyjna z siedzibą w P. (pozwana ad.2) na rzecz powodów solidarnie kwotę 75,787,94 zł, wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty wraz z kosztami

procesu, w tym kosztami zastępstwa adwokackiego w kwocie 7200 złotych oraz kwotę 34 zł tytułem zwrotu uiszczonej opłaty skarbowej od pełnomocnictwa .

W uzasadnieniu wskazali, że zawarli w dniu 8 sierpnia 2011 r. z pozwaną ad 1 przedwstępną umowę sprzedaży nr (...) na mocy której pozwana ad.1 zobowiązała się sprzedać, a powodowie zobowiązali się kupić apartament numer 25 znajdujący się w budynku (...) przy al. 1000-lecia 6 na trzecim piętrze o powierzchni 85,3m² wraz z przynależnym balkonem o powierzchni 6,5m², komórką gospodarczą nr 13 znajdującą się w budynku (...) w przyziemiu o powierzchni 4,1m² (§2 przedwstępnej umowy sprzedaży). Zgodnie z § 4 przedwstępnej umowy sprzedaży strony ustaliły jednostkowe ceny sprzedaży za 1m² następująco: powierzchni apartamentu numer 25 - 5.500 zł plus podatek VAT, powierzchni balkonu 1.900 zł plus podatek VAT; powierzchni komórki gospodarczej -1.900 zł plus podatek VAT. Cena sprzedaży ułamkowej części udziału we współwłasności nieruchomości miała wynosić 500 zł plus podatek VAT. Łączna cena sprzedaży przedmiotu umowy określona została na kwotę 533.990,00 zł netto, tj. 656.807,70 zł brutto i wyliczona została w oparciu o iloczyn metrażu poszczególnych pomieszczeń i ich cen jednostkowych. Powodowie uiszcili całą cenę sprzedaży, a pozwana ad.1 wydała powodom lokal, po czym, powodowie zaczęli czynić w nim prace wykończeniowo - aranżacyjne. Podczas dokonywania własnych pomiarów na potrzeby prowadzonych prac stwierdzili, że powierzchnia użytkowa lokalu jest faktycznie mniejsza aniżeli podana w przedwstępnej umowie sprzedaży. Powodowie podpisując przedwstępną umowę sprzedaży lokalu byli przekonani, że jest to faktyczna powierzchnia do wykorzystania wyliczona zgodnie z wszelkimi normami i przepisami obowiązującymi w budownictwie. Dowiedzieli się, że istnieje kilka sposobów wyliczenia powierzchni użytkowej lokalu, tj. w oparciu o normę PN-ISO 9836:1997 z 28 października 1997 r. lub normę PN-70/B- (...) z 30 czerwca 1970 r. Twierdzili, że przyjmując do wyliczeń metrażu lokalu normę PN-ISO 9836:1997 przedmiotowy lokal posiada powierzchnię użytkową wielkości 74,22m², zaś przy przyjęciu normy PN-70/B- (...) powierzchnię użytkową wielkości 77,78m², zatem lokal nie posiadał metrażu wskazanego w umowie przedwstępnej i to niezależnie od przyjętego sposobu jego wyliczenia. W ocenie powodów, zasadnym jest przyjęcie metody obowiązującej w chwili podpisywania umowy przedwstępnej sprzedaży, tj. normy nr PN-ISO 9836:1997, zgodnie z którą metraż powierzchni użytkowej lokalu wynosi 74,22m², bowiem norma ta jest nowsza od normy PN-70/B- (...) i w swym założeniu miała ją zastąpić. Zdaniem powodów powierzchnię pomocniczą należy pominąć przy wyliczeniu metrażu lokalu mieszkalnego i nie brać jej pod uwagę przy wyliczaniu udziałów w częściach wspólnych budynku bowiem nie stanowi ona również podstawy do wyliczenia podatku od nieruchomości czy też innych opłat związanych z użytkowaniem lokalu, a uzależnionych od potrzeb metrażu. Na dochodzoną pozewem kwotę składa się należność główna w wysokości 74.956,20zł brutto (11,08m² x 5500zł netto x 23% VAT) i skapitalizowane odsetki ustawowe w wysokości 831,74zł liczone od kwoty 60.940zł od dnia 21.08.2012 r. do dnia 26.09.2012 r..

Pozwana ad.1 wniosła o oddalenie powództwa i zarzuciła przedwczesność powództwa. W uzasadnieniu wskazała, że powództwo jest bezzasadne z powodu nie wystąpienia bezpodstawnego wzbogacenia lub szkody, ponieważ pomiędzy stronami nie doszło do zawarcia umowy przyrzeczonej i spełnienia świadczeń wzajemnych, tj. przeniesienia własności apartamentu przez pozwaną i zapłaty ceny przez powodów. Zdaniem pozwanej powodowie wpłacili jedynie zaliczkę, a o bezpodstawnym wzbogaceniu można by mówić gdyby powodowie na podstawie umowy przyrzeczonej spełnili świadczenie wzajemne oceniane jako nieekwiwalentne, tj. zapłacili cenę wyższą w stosunku do wartości mieszkania. W ocenie strony pozwanej brak jest podstaw do zwrotu świadczenia w postaci zaliczek. Według pozwanej apartament nr 25 ma powierzchnię użytkową wynoszącą 77,88m², a powierzchnia przynależnej komórki gospodarczej wynosi 4,30m², co daje łączną powierzchnię użytkową lokalu (...) m². Pozwana wskazała także, że nieprawdą jest, iż powodowie nie wiedzieli i nie zostali przez nią poinformowani przed zawarciem umowy przedwstępnej o tym, że

apartament ma powierzchnię użytkową 77,88m², zaś powierzchnia 85,30 m² została obliczona według kryterium przyjętego przez spółkę i nie ma do niego zastosowania żadna z norm obliczania powierzchni użytkowej. Według pozwanej możliwość niestosowania polskich norm wynika z art. 5 ust. 3 ustawy z dnia 12 września 2002 r. o normalizacji (Dz. U. Nr. 169, poz. 1386, z póź. zm.), który mówi, że stosowanie Polskich Norm jest dobrowolne.

Pozwana ad.2 wniosła o oddalenie powództwa i zarzuciła brak legitymacji procesowej po swojej stronie. W uzasadnieniu wskazała, że nie jest stroną umowy przedwstępnej z dnia 8 sierpnia 2011 r., a wbrew twierdzeniom powodów zbycie zorganizowanej części przedsiębiorstwa w drodze aportu nie spowodowało przejścia zobowiązania wynikającego z tej umowy z pozwanej ad.1 na pozwaną ad.2, ponieważ zobowiązanie z umowy przedwstępnej ma charakter osobisty i obciążało wyłącznie pozwaną ad.1. Ponadto wskazała, że powództwo jest bezzasadne z powodu nie wystąpienia bezpodstawnego wzbogacenia lub szkody. Obowiązek zwrotu części świadczenia wynikający z bezpodstawnego wzbogacenia albo ze szkody mógłby być rozważony dopiero, gdyby powodowie na podstawie umowy przyrzeczonej spełnili świadczenie wzajemne ocenione jako nieekwiwalentne. Według pozwanej apartament nr 25 ma powierzchnię użytkową wynoszącą 77,88m², powierzchnia przynależnej komórki gospodarczej wynosi 4,30m², co daje łączną powierzchnię użytkową lokalu (...)m². Pozwana wskazała także, że nieprawdą jest iż powodowie nie wiedzieli i nie zostali przez pozwaną ad.1 poinformowani przed zawarciem umowy przedwstępnej o tym, że apartament ma powierzchnię użytkową 77,88m², zaś powierzchnia 85,30m² została obliczona według kryterium przyjętego przez spółkę i nie ma do niej zastosowania żadna z norm obliczania powierzchni użytkowej. Jej zdaniem, brak stosowania polskich norm wynika z art. 5 ust. 3 ustawy z dnia 12 września 2002 r. o normalizacji (Dz. U. Nr. 169, poz. 1386, z póź. zm.), który mówi, że stosowanie Polskich Norm jest dobrowolne.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 8 sierpnia 2011 r. D. W. zawarła w imieniu swoim oraz powoda M. W. (1), (na podstawie udzielonego jej ustnego pełnomocnictwa) z pozwaną ad.1 przedwstępną umowę sprzedaży nr (...) apartamentu numer 2.3.8.(25) znajdującego się w budynku (...) na trzecim piętrze o powierzchni 85,3m², balkonu przynależnego do apartamentu o powierzchni 6,5m², komórki gospodarczej nr 13 o powierzchni 4,1m² (§ 2 umowy). Strony ustaliły cenę sprzedaży 1m² apartamentu na kwotę 5,500 zł, tj. na kwotę 469.150 zł, cenę sprzedaży 1m² balkonu na kwotę 1900 zł, tj. na kwotę 12.350 zł, cenę za 1m² komórki na kwotę 7.790 zł (§ 4 umowy przedwstępnej). Łączna kwota sprzedaży została ustalona na kwotę 656,807,70 zł brutto, i została przez powodów uiszczona w całości. § 1 umowy stanowi, że pozwana ad.1 jest właścicielem działki nr (...) o powierzchni 0,7009ha położonej w P., obręb S. przy ul. (...). 1000-lecia, dla której prowadzona jest w Sądzie Rejonowym w Kłodzku księga wieczysta nr KW SW 1K / (...). Zgodnie z § 3 umowy sprzedający zobowiązał się przekazać, a kupujący przyjąć przedmiot określony w § 2 umowy, a za gotowy do przyjęcia miało się uważać lokal gotowy do wykonania prac wykończeniowych, z pominięciem drobnych usterek nie uniemożliwiających ich wykonania i przyszłego użytkowania lokalu.

Powodowie przed zawarciem umowy przedwstępnej nie oglądali powyższego lokalu, a o jego wyborze zadecydowały ich dzieci - M. W. (2) i małoletni M. W. (3).

Dowód:

- umowa przedwstępna sprzedaży nr. (...) k – 10-11
- załącznik nr 2 do umowy przedwstępnej nr (...) k- 13
- dowody dokonania zapłaty k- 15-27
- zeznania M. W. (2) złożone podczas rozprawy w dniu 4 grudnia 2012 r.
- zeznania M. W. (3) złożone podczas rozprawy w dniu 4 grudnia 2012 r.

- zeznania D. W. złożone podczas rozprawy w dniu 4 grudnia 2012 r.

W chwili zawarcia umowy przedwstępnej istniały 3 normy określone przepisami prawa wskazujące sposób obliczania powierzchni użytkowanych budynków i mieszkań. Według normy PN 70/B – (...) powierzchnia użytkowa spornego lokalu wynosi 77,88m², według normy PN –ISO (...) - 74,22m², a według normy wskazanej w Rozporządzeniu Ministra Transportu Budownictwa i (...) Morskiej - 76,72m².

Bezsporne

Lokal został wydany powodom pod koniec kwietnia 2012 r., a w maju 2012 r. architekt wnętrz stwierdził, że lokal nie ma powierzchni wskazanej w umowie przedwstępnej.

Dowód:

- zeznania M. W. (2) złożone podczas rozprawy w dniu 4 grudnia 2012

W dniu 30 sierpnia 2012 r. został dokonany odbiór techniczny lokalu nr (...). Ustalono, że powierzchnia wewnętrzna apartamentu wynosi 108,1m², w tym powierzchnia użytkowa apartamentu 77,78m² m.in. do wymiaru podatku od nieruchomości), a powierzchnia użytkowa podstawowa i użytkowa pomocnicza apartamentu nr 25 wynosi 85,3 m² (do wymiaru ceny apartamentu).

Powódka D. W. podczas odbioru technicznego lokalu nie zaakceptowała powierzchni wskazanej do wymiaru ceny apartamentu.

Dowód:

- protokół odbioru technicznego z dnia 30 sierpnia 2012 r. k- 44
- zeznania D. W. złożone podczas rozprawy w dniu 4 grudnia 2012

W dniu 30 września 2011 r. w K. odbyło się Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników Spółki pod firmą (...) Spółka z.o.o z/s w P.. Została wówczas podjęta uchwała nr 2 w przedmiocie wyrażenia zgody na wniesienie do Spółki wkładu niepieniężnego (aportu) w postaci przedsiębiorstwa (...) C sp. z o.o. Zgodnie z § 2 uchwały przedmiotem wkładu niepieniężnego (aportu) jest przedsiębiorstwo (...) „ Sp . z.o.o. stanowiące zespół składników materialnych i niematerialnych przeznaczonych do prowadzenia działalności gospodarczej, obejmujących wszystko, co wchodzi w skład przedsiębiorstwa w rozumieniu art. 55² k.c., według stanu wskazanego w bilansie na dzień 31 sierpnia 2011 r., w szczególności prawo własności nieruchomości składającej się z działki o numerze ewidencyjnym (...), o łącznej powierzchni 0,7024 ha, położonej w P., ul. (...) – lecia nr 6, dla której Sąd Rejonowy w Kłodzku prowadzi księgę wieczystą (...), na której prowadzona jest budowa apartamentowca (produkcja w toku).

Dowód:

- akt notarialny z dnia 30 września 2011 r. k. 47-60

W tym samym dniu pomiędzy Spółką (...) C Sp. z.o.o. a (...) została zawarta umowa przeniesienia przedsiębiorstwa (tytułem aportu.) W § 1 tiret 11 umowy widnieje zapis, zgodnie z którym Spółka (...) z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w P. przy ul. (...) - lecia nr 2 , (...) - (...) P. jest właścicielem działki gruntu nr (...) obręb S. o obszarze 7024 m² położonej w P., Aleja 1000 -lecia nr 6 , dla której to działki Sąd Rejonowy w Kłodzku prowadzi księgę wieczystą Kw nr (...), na której została rozpoczęta budowa apartamentowca, stan surowy zamknięty, nie oddany do użytkowania. Natomiast zgodnie z § 4 umowy spółka (...) z.o.o. z/s w P. w wykonaniu uchwały nr 2 z dnia 30 września 2011 r. oświadczyła, że przenosi na rzecz spółki pod firma (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowo - akcyjna z siedzibą w P. tytułem wkładu przedsiębiorstwo (...) C Sp. z.o.o. stanowiące zespół składników materialnych

i niematerialnych przeznaczonych do prowadzenia działalności gospodarczej, obejmujących wszystko, co wchodzi w skład przedsiębiorstwa w rozumieniu art. 55¹ k.p.c., według stanu wykazanego w bilansie na dzień 31 sierpnia 2011 r. w tym w szczególności:

- prawa własności nieruchomości stanowiącej działkę gruntu o numerze ewidencyjnym (...) o powierzchni 0,7024ha, położonej w P., ul. (...) - lecia, dla której Sąd Rejonowy w Kłodzku prowadzi Księgę Wieczystą o numerze (...), na której prowadzona jest budowa apartamentowca (produkcja w toku).

Dowód:

- umowa przeniesienia a przedsiębiorstwa k- 61-65

Sąd zważył co następuje:

Powództwo okazało się zasadne co do kwoty 50.196,30 zł, w pozostałym zakresie podlega oddaleniu jako nieuzasadnione.

Przed odniesieniem się do żądania powodów w pierwszej kolejności należy ustosunkować się do zarzutu pozwanej ad.2, która wskazała (k. 91), iż w jej ocenie po jej stronie brak jest legitymacji procesowej biernej. Powyższe uzasadniła tym, że nie jest dłużnikiem powodów, ponieważ nie była stroną przedwstępnej umowy sprzedaży nr (...) z dnia 8 sierpnia 2011 roku. Ponadto w jej ocenie zbycie zorganizowanej części przedsiębiorstwa w drodze aportu nie spowodowało przejścia zobowiązania z tej umowy z pozwanej DR C sp z. o.o. na DR C sp z. o.o. sp. komandytowo – akcyjną, gdyż zobowiązanie z umowy przedwstępnej ma charakter osobisty i obciążało wyłącznie pierwszą z tych spółek.

W ocenie Sądu powyższe stanowisko pozwanej ad.2 nie jest uzasadnione.

Pozwane spółki w dniu 30 września 2011 roku zawarły w formie aktu notarialnego, Rep. A 10554/2011 umowę przeniesienia przedsiębiorstwa (tytułem aportu). Zgodnie z § 1 tiret jedenaste (k. 62v) (...) C spółka z ograniczoną odpowiedzialnością była właścicielem działki gruntu nr (...). Nadto zgodnie z § 4, w wykonaniu uchwały nr 2 z dnia 30 września 2011 r. oświadczyła, że przenosi na rzecz spółki pod firmą (...) C Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością Spółka komandytowo - akcyjną z siedzibą w P. tytułem aportu przedsiębiorstwo (...) C Sp. z o.o., stanowiące zespół składników materialnych i nie materialnych przeznaczonych do prowadzenia działalności gospodarczej, obejmujących wszystko, co wchodzi w skład przedsiębiorstwa w rozumieniu art. 55¹ k.c., według stanu wykazanego w bilansie na dzień 31 sierpnia 2011r. w tym w szczególności: prawa własności nieruchomości stanowiącej działkę gruntu o numerze ewidencyjnym (...) o powierzchni 0,7024 ha, położonej w P., ul. (...) - lecia, dla której Sąd Rejonowy w Kłodzku prowadzi Księgę Wieczystą o numerze (...), na której prowadzona jest budowa apartamentowca (produkcja w toku). Zgodnie natomiast z § 1 pkt 1 przedwstępnej umowy sprzedaży DR C spółka z.o.o. jest właścicielem działki nr. 305/22 o powierzchni 0,7009 ha położonej w P., obręb S. przy ul. (...). 1000- lecia , dla której prowadzona jest w Sądzie Rejonowym w Kłodzku księga wieczysta nr. KW (...).

Z obu umów wynika, że dla tej samej działki prowadzone są różne księgi wieczyste, ale nie jest to przedmiotem sporu. Na powyższej działce znajduje się budynek, w którym powodowie zamierzają nabyć lokal mieszkalny, a ponadto działka ta była przedmiotem aportu pozwanej ad.1 do pozwanej ad.2.

Uwzględniając powyższe należy zgodzić się z powodami, iż legitymację bierną w niniejszym postępowaniu ma także pozwana ad.2. Z § 2 uchwały nr 1 z dnia 30 września 2011 r. (k. 53) wyraźnie wynika, że przedmiotem wkładu niepieniężnego (aportu) było „ przedsiębiorstwo (...) „ Sp . z.o.o. stanowiące zespół składników materialnych i niematerialnych przeznaczonych do prowadzenia działalności gospodarczej, co wchodzi w skład przedsiębiorstwa w rozumieniu art. 55¹ k.c”. Nie może być zatem wątpliwości, iż odpowiedzialność pozwanej DR C sp z. o.o. sp. komandytowo – akcyjnej należy rozpatrywać na gruncie art. 55⁴ k.c., który stanowi, iż nabywca przedsiębiorstwa lub gospodarstwa rolnego jest odpowiedzialny solidarnie ze zbywcą za jego zobowiązania związane z prowadzeniem

przedsiębiorstwa lub gospodarstwa, chyba że w chwili nabycia nie wiedział o tych zobowiązaniach, mimo zachowania należytej staranności; odpowiedzialność nabywcy ogranicza się do wartości nabytego przedsiębiorstwa lub gospodarstwa według stanu w chwili nabycia, a według cen w chwili zaspokojenia wierzyciela; odpowiedzialności tej nie można bez zgody wierzyciela wyłączyć ani ograniczyć.

Pozwana ad.2 braku swojej legitymacji biernej upatruje w tym, że nie była stroną przedwstępnej umowy sprzedaży nr (...) z dnia 8 sierpnia 2011 roku, a nadto zobowiązanie z umowy przedwstępnej ma charakter osobisty i obciążało wyłącznie drugą z pozwanych. Przede wszystkim nie można zgodzić się z tym, że zobowiązanie z przedwstępnej umowy sprzedaży miało mieć charakter osobisty, czyli zależny od cech strony, która zobowiązała się do jego wykonania. Pozwana ad.1 w powyższej umowie zobowiązała się do wybudowania apartamentu nr 25. Jako osoba prawna zobowiązanie to wykonywała przy pomocy osób przez siebie zatrudnionych. Przede wszystkim jednak należy wskazać, że powodowie w niniejszej sprawie nie dochodzą wykonania zobowiązania polegającego na przeniesieniu własności nieruchomości lokalowej, ale zapłaty świadczenia pieniężnego. Świadczenie takie bez wątplenia wchodzi w zakres pojęcia zobowiązania o jakim mowa w art. 55⁴ k.c. Pozwana ad.2 nie może zatem powoływać się na charakter zobowiązania z przedwstępnej umowy sprzedaży z dnia 8 sierpnia 2011 roku.

Zdaniem Sądu umowa przedwstępna z dnia 8 sierpnia 2011 r. została zawarta przez D. W. oraz M. W. (1). Powódka D. W. dysponowała bowiem ustnym pełnomocnictwem męża do jej zawarcia, co wynika wprost z zeznań powoda marka W.. Okoliczność braku podpisu pod umową powoda, nie ma znaczenia dla oceny ważności tej umowy, bowiem powód w trakcie przesłuchania przed Sądem zatwierdził czynność prawną dokonaną przez powódkę.

Odnosząc się merytorycznie do żądania pozwu w pierwszej kolejności należy dokonać kwalifikacji zobowiązania wynikającego z przedwstępnej umowy sprzedaży z dnia 8 sierpnia 2011 roku, gdyż powyższe będzie decydować o kwalifikacji żądania powodów co do zapłaty. Żądania tego nie można bowiem zakwalifikować jako żądania zapłaty z tytułu zwrotu części ceny, gdyż między stronami nie doszło jeszcze do zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży lokalu, a powodowie dotychczas świadczyli na rzecz pozwanej ad.1 wyłącznie zaliczki na poczet ceny sprzedaży lokalu, która ma być zawarta między stronami w przyszłości.

W pierwszej kolejności należy zatem ustalić jaki charakter miała wskazana przedwstępna umowa sprzedaży, gdyż od powyższej kwalifikacji prawnej stosunku prawnego łączącego strony zależy ocena zasadności roszczeń powodów.

Zgodnie z art. 9 ustawy o własności lokali, odrębna własność lokalu może powstać także w wykonaniu umowy zobowiązującej właściciela gruntu do wybudowania na tym gruncie domu oraz do ustanowienia – po zakończeniu budowy – odrębnej własności lokali i przeniesienia tego prawa na drugą stronę umowy lub na inną wskazaną w umowie osobę. Do ważności umowy, o której mowa w ust. 1, niezbędne jest, aby strona podejmująca się budowy była właścicielem gruntu, na którym dom ma być wzniesiony, oraz aby uzyskała pozwolenie na budowę, a roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu i o przeniesienie tego prawa zostało ujawnione w księdze wieczystej (ust. 1 i 2).

Zdaniem Sądu, umowa z dnia 8 sierpnia 2011 roku nie ma charakteru umowy deweloperskiej. Strony nie wskazywały, aby roszczenie o ustanowienie odrębnej własności lokalu i o przeniesienie tego prawa zostało ujawnione w księdze wieczystej, co jest warunkiem przyjęcia kwalifikacji kontraktu jako umowy opartej na powołanym powyżej przepisie. Powyższe nie oznacza, że umowa ta jest nieważna (wyrok Sądu Apelacyjnego w Lublinie z dnia 25 czerwca 1998 r., I ACa 201/98, Apel.-Lub. 1998/4/18, Lex 34806), gdyż odpowiada ona przepisom kodeksu cywilnego.

Nie można jednak powyższej traktować jako umowy przedwstępnej umowy sprzedaży (wbrew nazwie jaką nadały jej strony).

Zgodnie z art. 389 § 1 k.c. umowa, przez którą jedna ze stron lub obie zobowiązują się do zawarcia oznaczonej umowy (umowy przedwstępna), powinna określać istotne postanowienia umowy przyrzeczonej.

Treścią powyższej umowy jest jedynie zobowiązanie się stron do zawarcia w przyszłości umowy o określonej treści. Kontrakt ten tworzy podstawę prawną dla domagania się zawarcia przez stronę umowy przyrzeczonej. Do treści

tej umowy nie należy zobowiązywać się do świadczenia przed zawarciem umowy przyrzeczonej (definitywnej), ani także nie tworzy ona podstawy zobowiązania się jednej ze stron do wytworzenia rzeczy, która ma być następnie przedmiotem umowy definitywnej. Świadczeniem z tej umowy jest samo zawarcie umowy przyrzeczonej (tak m.in. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 19 listopada 2003 roku, V CK 471/02, LEX 175973; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 13 stycznia 2011 roku, III CSK 116/10, LEX 746176). Wskazuje się, że (tak m.in. Adam Olejniczak w: Komentarz do art. 389 Kodeksu cywilnego, SIP LEX, teza 13) umowa przedwstępna, jako umowa przygotowawcza, tym różni się od umów definitywnych, że nie stanowi źródła obowiązku świadczenia, które bezpośrednio realizuje zamierzony przez strony cel gospodarczy. Umowa przedwstępna tworzy wyłącznie zobowiązanie do zawarcia w przyszłości umowy przyrzeczonej, która taki cel będzie realizować. Niedopuszczalne jest wywodzenie z umowy przedwstępnej żądania wydania oznaczonej rzeczy lub zapłaty jakichkolwiek kwot pieniężnych przez stronę przed zawarciem umowy definitywnej, jako wykonania obowiązku świadczenia, i co więcej, którego można dochodzić na drodze sądowej. Z umowy przedwstępnej taki obowiązek nie może wynikać, bowiem świadczenie polega w tym wypadku na złożeniu stosownego oświadczenia woli w ramach mechanizmu zawierania umowy przyrzeczonej. Nie można akceptować takiej struktury umowy, gdy zamiarem stron jest tylko w części nadanie jej cech kontraktu przedwstępnego, a inne postanowienia obligują strony do świadczeń realizujących zobowiązanie z umowy przyrzeczonej, zakładając przy tym jej zawarcie. Konstrukcja prawna przewidująca w jednej umowie kreowanie obowiązku kontraktowania w przyszłości i obowiązku innego świadczenia, o charakterze definitywnym (w rzeczywistości objętego kontraktem przyrzekany), oznacza nie tylko wewnętrzną sprzeczność co do celu i charakteru zawieranej umowy (przygotowawcza czy definitywna), narażając się na sprzeczność z naturą tego kontraktu (art. 353¹ k.c.), ale czyni także zasadną ocenę, że element przygotowawczy tej umowy jest pozorny.

Uwzględniając powyższe uwagi oraz treść umowy przedwstępnej z dnia 8 sierpnia 2011 roku należało uznać, że strony zawarły kontrakt, którego przedmiotem były obowiązki stanowiące elementy przedmiotowo istotne wskazanej umowy deweloperskiej. Pozwana (...) C spółka z ograniczoną odpowiedzialnością zobowiązała się bowiem do wybudowania budynku, w którym miał być położony lokal, będący przedmiotem przyszłej umowy sprzedaży oraz przeniesienia odrębnej własności tego lokalu na rzecz powodów, a powodowie do zapłaty umówionej ceny (§ 6 przedwstępnej umowy sprzedaży - 10v). Nie przewidziano obowiązku ustanowienia odrębnej własności lokalu przed jego zbyciem na rzecz powodów, jednak należy przyjąć, iż obowiązek taki wynikał z samego zobowiązania się do przeniesienia własności (art. 56 k.c.). Jednak strony w umowie z dnia 8 sierpnia 2011 roku, poza powyższymi zobowiązaniami, przyjęły także takie postanowienia, które szeroko wykraczają poza samą treść umowy przedwstępnej. Zgodnie z § 5 powyższej umowy powodów obciążał obowiązek finansowania budowy przyszłego lokalu w formie rat w terminach określonych w tym paragrafie. Już te postanowienia nie pozwalają na przyjęcie, że sporna umowa miała charakter umowy przedwstępnej, gdyż strony określiły w niej zobowiązania stron do wytworzenia przedmiotu umowy (§ 6 pkt 1), oraz zapłaty przez powoda ceny przed samym zawarciem umowy przyrzeczonej, a więc umowy sprzedaży lokalu (§ 5). Tego typu klauzule nie mogą występować w umowie przedwstępnej, ponieważ oznacza to zobligowanie strony do świadczenia z umowy przyrzeczonej zanim jeszcze taka umowa zostanie zawarta. Jeżeli rzeczywiście wolą stron byłoby zawarcie takiej umowy wystarczające byłoby zobowiązanie się pozwanej ad.1 do zawarcia w przyszłości umowy sprzedaży lokalu o ściśle określonych parametrach, a ze strony powodów do zapłaty ceny. Samo zobowiązanie się przez pozwaną ad.1 do zawarcia takiej umowy (tzn. sprzedania lokalu o ściśle określonych parametrach), nie wykraczałoby poza treść umowy przedwstępnej, gdyż nie oznaczałoby to zobowiązania się do jego wybudowania, a zobowiązanie to można byłoby wykonać poprzez zlecenie jego wybudowania innemu podmiotowi.

W ocenie Sądu, powołane powyżej zapisy § 5 i 6, wskazują, iż umowę z dnia 8 sierpnia 2011 roku należy kwalifikować jako kontrakt, w którym przeważają elementy charakterystyczne dla umowy o dzieło. Zgodnie z art. 627 k.c. przez umowę o dzieło przyjmujący zamówienie zobowiązuje się do wykonania oznaczonego dzieła, a zamawiający do zapłaty wynagrodzenia. Umowa ta pozwala na nabycie przez zamawiającego własności rzeczy, która jeszcze nie istnieje, w odróżnieniu od umowy sprzedaży, której przedmiotem jest zazwyczaj rzecz już istniejąca. Artykuł 627 k.c. nie wyklucza możliwości zawarcia umowy, której przedmiotem byłoby zobowiązanie się właściciela nieruchomości gruntowej do wykonania dzieła w postaci lokalu, którego odrębna własność ma być przeniesiona na zamawiającego. W takim przypadku umowę taką należałoby traktować jako umowę zobowiązującą do przeniesienia własności (art.

156 k.c.). Jednak zarówno umowa zobowiązująca, jak i umowa rozporządzająca musiałyby być zawarte w formie aktu notarialnego (art. 158 k.c.) (teza 4 wyroku Sądu Najwyższego z dnia 29 lutego 2008 r., II CSK 463/07, LEX nr 463366). Pozwana ad. 1 jako przedsiębiorca profesjonalnie trudniący się budową lokali mieszkalnych winien zapewnić, aby została zachowana taka forma czynności prawnej, która umożliwi w przyszłości zawarcie ważnej umowy rozporządzającej. W przypadku stron tak się nie stało, gdyż pozwana zaproponowała powodom niewłaściwą formę umowy.

W niniejszej sprawie powodowie zasadnie upatrują podstawy odpowiedzialności pozwanych w zastosowaniu błędnej metody ustalania powierzchni lokalu mieszkalnego, która miała stanowić podstawę ustalenia ceny, jaką powodowie mieli uiścić w formie zaliczek na rzecz (...) C spółki z ograniczoną odpowiedzialnością.

W chwili zawarcia umowy przedwstępnej istniały 3 prawem określone normy podające sposób obliczania powierzchni użytkowanych budynków i mieszkań :

- norma PN-70/B- (...) według, której pomiar dokonywany jest metr nad podłogą, w lokalach mieszkalnych w stanie surowym, tzn. bez tynków i okładzin wykonanych na miejscu, do powierzchni dolicza się wnęki w ścianach o powierzchni powyżej $0,1 \text{ m}^2$, nie wlicza się powierzchni zewnętrznych niezamkniętych ze wszystkich stron dostępnych z danego pomieszczenia (balkony, antresole, loggie, tarasy, itp.), przewiduje dokładność pomiarów liniowych do $0,01 \text{ m}$, dokładność obliczeń powierzchni do $0,1 \text{ m}^2$, powierzchnię pomieszczenia ze skośnym sufitem $>$: o wysokości $\geq 2,20 \text{ m}$ liczy się w 100%, o wysokości $\geq 1,4 \text{ m} - 2,20 \text{ m}$ liczy się w 50%, poniżej $1,40 \text{ m}$ nie wlicza się do powierzchni mieszkania,
- norma PN- ISO 9836: 1997 przewiduje pomiar powierzchni w poziomie podłogi, w lokalu w stanie wykończonym, dolicza się powierzchnię zewnętrzną niezamkniętą ze wszystkich stron dostępną z danego pomieszczenia (balkony, loggie, tarasy itp.) wskazując oddzielnie: powierzchnie nienakryte (balkony, tarasy), powierzchnie nakryte (loggie), dokładność pomiarów i obliczeń powierzchni do $0,01 \text{ m}^2$, a powierzchnię pomieszczeń ze skośnym sufitem liczy się w całości, zgodnie z powierzchnią jego podłogi, ale dzieli się ją na dwie części: część o wysokości $1,90 \text{ m}$ i więcej oraz część o wysokości poniżej $1,90 \text{ m}$, która może być zaliczona wyłącznie do powierzchni pomocniczej,
- normę wskazaną w § 8 ust. 2 pkt 9 Rozporządzenia Ministra Transportu Budownictwa i (...) Morskiej, zgodnie z którą powierzchnie pomieszczeń lub ich części o wysokości w świetle równej lub większej od $2,20 \text{ m}$ należy zaliczyć do obliczeń w całości, o wysokości równej lub większej od $1,40 \text{ m}$ lecz mniejszej od $2,20 \text{ m}$ w 50 %, natomiast o wysokości mniejszej od $1,40 \text{ m}$ pomija się całkowicie, do obliczania powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych obowiązuje ustawa o ochronie praw lokatorów mieszkaniowych z zasobie gminy i o zmianie kodeksu cywilnego, według której do powierzchni użytkowej lokalu zalicza się powierzchnię wszystkich pomieszczeń znajdujących się w lokalu, a w szczególności pokoi, kuchni, spiżarni, przedpokoi, alków, holi, korytarzy, łazienek oraz innych pomieszczeń służących mieszkalnym i gospodarczym lokatora, bez względu na ich przeznaczenie i sposoby użytkowania, obliczaną zgodnie z obowiązującą normą, natomiast za powierzchnię użytkową lokalu nie uważa się powierzchni balkonów, tarasów, loggi, antresoli, szaf, schodów w ścianach, pralni, suszarni, wózkarni, strychów, piwnic i komórek przeznaczonych do przechowywania opału.

Pozwani zasadnie wskazują, że stosowanie Polskich Norm, w tym w/w, nie jest obowiązkowe, co wynika wyraźnie z art. 5 ust. 3 ustawy z dnia 12 września 2002 r. o normalizacji (Dz. U. Nr. 169, poz. 1386, z późn. zm.) (wyrok Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w K. z dnia 19 maja 2009 r., (...) SA/Ke 183/09, LEX nr 558425).

Powyższe nie oznacza jednak, że pozwana (...) C spółka z ograniczoną odpowiedzialnością mogła liczyć powierzchnię lokalu jaki miała sprzedać powodom według nie znanych kontrahentom w czasie zawierania kontraktu, własnych kryteriów. W umowie z dnia 8 sierpnia 2011 roku kwestię tę całkowicie pominięto. Ponadto wbrew stanowisku pozwanych, nie informowali oni o tym powodów przed zawarciem powyższej umowy. Według pozwanych miało to nastąpić w czasie oprowadzania powodów po poszczególnych lokalach, jednak jak wynika z zeznań powodów lokale te

były przedstawione nie powodom lecz świadkom D. i M. W. (3). Powodowie w dniu zawierania umowy przedwstępnej nie znali zatem sposobu liczenia powierzchni lokalu jaka miała być postawą ustalenia ceny sprzedaży. W umowie z dnia 8 sierpnia 2011r odnośnie ceny za 1m² powierzchni apartamentu nie wskazano według jakich norm ustalana jest ta powierzchnia. Dopiero w protokole odbioru technicznego (k. 44) wskazano, że powierzchnia użytkowa apartamentu została określona na 77,78 m² według normy PN – 70/B- (...). Powyższe nie oznacza oczywiście, że w ten sposób nastąpiła zmiana umowy z dnia 8 sierpnia 2011 roku, gdyż taka wola stron nie wynika z tego dokumentu.

Wobec braku w umowie przedwstępnej wskazania sposobu liczenia powierzchni lokalu, od której pozwana ad. 1 liczyła cenę za 1m² apartamentu, zasadne było ze strony powodów oczekiwanie, że pozwana w tym zakresie zastosuje sposoby powszechnie używane, a nie własny, w ogóle nie znany powodom, według którego cena za 1 m² apartamentu miałyby być niezależna od tego czy dotyczy powierzchni użytkowej (określonej w protokole odbioru technicznego na 77,78 m²), czy też użytkowej podstawowej i użytkowej pomocniczej (określonej w protokole odbioru technicznego na 85,3 m²).

Powodów w niniejszej sprawie należy traktować jako konsumentów (art. 22¹ k.c.). Ich pozycja w kontaktach z pozwaną ad.1 ulega więc zwiększonej ochronie przewidzianej zwłaszcza przez przepisy dotyczące stosowania wzorców umownych.

Zgodnie z art. 385 § 2 k.c. wzorzec umowy powinien być sformułowany jednoznacznie i w sposób zrozumiały. Postanowienia niejednoznaczne tłumaczy się na korzyść konsumenta.

Powyższą regułą należy także stosować także w przypadku, gdy postanowienia umowne przewidują ustalenie jednego z elementów przedmiotowo istotnych umowy, w tym ceny, ale podstawy ustalenia wartości tego elementu zostały określone w sposób ogólny, gdy w praktyce do takiego ustalania przyjmuje się pewne stałe wartości, także gdy nie są one powszechnie obowiązujące. Pojęcie jednoznaczności należy w ocenie Sądu odnosić także do sytuacji, gdy konsument po zawarciu umowy przygotowawczej, w tym umowy przedwstępnej, jest zaskakiwany przez przedsiębiorcę przyjęciem sposobu ustalania wartości przedmiotu umowy w sposób tylko przez niego stosowany, a więc, gdy konsument zawierając taką umowę nie miał podstaw do przyjmowania, że przedsiębiorca odstępuje od stosowanego w praktyce sposobu ustalenia czynników mających wpływ na wartość przedmiotu umowy (w tym przypadku od stosowania norm dotyczących ustalania powierzchni użytkowej lokalu). Za takim stanowiskiem przemawia powinność zwiększonej staranności przedsiębiorcy w wykonywaniu swojej działalności (art. 355 § 2 k.c.). W przypadku pozwanej ad. 1 staranność ta przemawiała za jednoznacznym formułowaniem postanowień umowy z dnia 8 sierpnia 2011r w zakresie przyjmowania podstaw do wyliczenia ceny za 1m² powierzchni użytkowej apartamentu, aby powodowie nie byli następnie zaskakiwani tym, że w rzeczywistości powierzchnia apartamentu była mniejsza od tej, jakiej mogliby oczekiwać przy zastosowaniu przez pozwaną ad. 1 stosowanego w praktyce sposobu liczenia powierzchni użytkowej.

Uwzględniając powyższe należało uznać, że powierzchnia użytkowa apartamentu powinna być liczona zgodnie z normą PN – 70/B- (...). W tym zakresie decydujące znaczenia ma to w jakim stanie lokal miał być wydany powodom zgodnie z umową przedwstępną. W myśl § 3 ust. 1 umowy z dnia 8 sierpnia 2011 pozwana ad 1 miała wydać powodom przedmiot umowy, przy czym za gotowy przedmiot umowy strony uważały lokal gotowy do prac wykończeniowych. Należy zatem przyjąć, że przedmiotem umowy sprzedaży ma być lokal w tzw. stanie deweloperskim, a nie wykończony. Powyższe przemawia za stosowaniem powyższej normy, gdyż odnosi się ona do pomiaru powierzchni lokalu w stanie surowym, a więc w takim, w jakim miał być lokal kupowany przez powodów od pozwanej ad.1. Norma PN-(...):1997 odnosi się natomiast do pomiaru powierzchni lokali w stanie wykończonym i nie może mieć zastosowania do rozstrzygnięcia o żądaniu powodów.

Różnica w powierzchni apartamentu od jakiej pozwana ad.1 liczyła cenę sprzedaży, a tej ustalonej zgodnie z normą PN – 70/B- (...), wynosi 7,52m². Na rzecz pozwanych należało zatem zasądzić kwotę 50.196,30 zł (tj. 7,52m x 5.500 zł x 23% podatku VAT), a orzeczenie o solidarności odpowiedzialności pozwanych opierając na art. 55⁴ k.c.

Należało zatem przyjąć, że roszczenie powodów oparte zostało na podstawie art. 405 k.c. Zgodnie z tym przepisem kto bez podstawy prawnej uzyskał korzyść majątkową kosztem innej osoby, obowiązany jest do wydania korzyści w naturze, a gdyby to nie było możliwe, do zwrotu jej wartości. Natomiast w myśl art. 410§ 2 k.c. 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. Nienależne świadczenie jest szczególnym przypadkiem bezpodstawnego wzbogacenia, w związku z tym stosuje się do niego przepisy art. 405-409 k.c. Do zaistnienia tego zobowiązania dochodzi w wyniku spełnienia świadczenia przez zubożonego, przy jednoczesnym braku podstawy prawnej do świadczenia.

Wzbogacenie oznacza zwiększenie aktywów, albo zmniejszenie pasywów wzbogaconego. Innymi słowy, majątek wzbogaconego powiększa się o coś, o co nie powinien się powiększyć, albo nie pomniejsza się o coś, o co powinien się pomniejszyć. Ze zwiększeniem aktywów będziemy mieli do czynienia wówczas, gdy dojdzie do bezpośredniego przesunięcia majątkowego z majątku zubożonego do majątku wzbogaconego, ale może również polegać na uzyskaniu przez wzbogaconego takich korzyści, które powinny wejść do majątku zubożonego.

Mając na uwadze powyższe uznać należało, że pozwana ad.1 w umowie przedwstępnej z dnia 8 sierpnia 2011 r. niezasadnie przyjęła, że apartament nr 25 liczy 85,30m², gdy w rzeczywistości jego powierzchnia użytkowa wynosi 77,78m². Zatem cena lokalu, którą powodowie uścili w całości w ratach była wyższa od ceny, którą powinni oni uścić według rzeczywistego metrażu o 50, 196, 30 zł, stanowił zatem świadczenie nienależne w rozumieniu art. 410§2 k.c. i dlatego orzeczono jak w pkt I wyroku.

Ponad tę kwotę sąd powództwo oddalił jako nieuzasadnione.

Orzeczenie o kosztach procesu znajduje uzasadnienie w art.100 k.p.c.