

Sygn. akt I ACa 331/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 24 lipca 2013 r.

Sąd Apelacyjny w Szczecinie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSA Halina Zarzeczna
Sędziowie:	SA Ryszard Iwankiewicz (spr.) SA Mirosława Gołuńska
Protokolant:	sekr. sądowy Justyna Kotlicka

po rozpoznaniu w dniu 24 lipca 2013 r. na rozprawie w Szczecinie

sprawy z powództwa I. T.

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

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Szczecinie

z dnia 31 stycznia 2013 r., sygn. akt I C 585/12

I. uchyła zaskarżony wyrok w punkcie pierwszym w części zasądzającej kwotę 95.940 (dziewięćdziesiąt pięć tysięcy dziewięćset czterdzieści) złotych wraz z odsetkami ustawowymi od tej kwoty oraz w punkcie drugim w całości i w tym zakresie sprawę przekazuje do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu w Szczecinie, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego,

II. oddala apelację w pozostałej części.

Mirosława Gołuńska Halina Zarzeczna Ryszard Iwankiewicz

Sygn. akt I ACa 331/13

UZASADNIENIE

Powódka I. T. wniosła o zasądzenie od pozwanej (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w S. kwoty 113.220 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu, na którą składają się sumy: 95.940 zł z tytułu zwrotu środków przekazanych przez powódkę jako partycypacja w kosztach inwestycji zgodnie z umową inwestycyjną z dnia 1 października 2008r., 7.380 zł z tytułu kary umownej naliczonej zgodnie z § 20 ust.5 umowy najmu oraz 9.900 zł

z tytułu zwrotu kaucji wpłaconej przez nią w związku z zawarciem umowy najmu, a nadto, wniosła o zwrot kosztów procesu. Argumentowała, iż w związku z naruszeniem przez pozwaną postanowień umownych określonych w § 20 ust. 2 pkt c i § 15 ust. 1, poprzez nie usunięcie nieszczelności dachu, powódka rozwiązała umowę najmu bez wypowiedzenia.

Pozwana wniosła o oddalenie powództwa i zwrot kosztów procesu. W uzasadnieniu podniosła, że powódka pozwała niewłaściwy podmiot ((...) zamiast (...)), a jej roszczenia są bezzasadne, gdyż nie doszło do skutecznego rozwiązania umowy najmu. Pozwana potwierdziła fakt zalewania lokalu powódki, ale wskazała, iż fakt ten nie uzasadniał wypowiedzenia umowy.

Wyrokiem z dnia 31 stycznia 2013 r., sygn. akt I C 585/12, Sąd Okręgowy w Szczecinie zasądził od pozwanej (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S. na rzecz powódki I. T. kwotę 113.220 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 6 czerwca 2012r. i zasądził od pozwanej na rzecz powódki kwotę 9.278 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sąd Okręgowy oparł przedmiotowy wyrok na ustaleniach faktycznych, z których wynikało, że w dniu 1 października 2008r. pozwana zawarła z powódką I. T. umowę na prowadzenie wspólnej inwestycji polegającej na wybudowaniu na targowisku (...), zgodnie z zatwierdzonym projektem budowlanym oraz pozwoleniem na budowę, Centrum Handlowego (...), składającego się z Galerii Handlowej (...) i Hali z punktem handlowym oznaczonym na projekcie inwestycji numerem (...). Pozwana spółka zwana w treści umowy inwestorem zastępczym zobowiązała się wybudować Halę (...), zaś powódka zobowiązała się partycypować w kosztach inwestycji w części odpowiadającej kwocie 78.000 zł powiększonej o podatek VAT, stanowiącej koszt wybudowania punktu handlowego o powierzchni 30 m⁽²⁾, a nadto do zawarcia umowy najmu. dniu 1 września 2009r. powódka i pozwana podpisały aneks do tej umowy. Powódka uiściła w sumie 95.940 zł, ten jej finansowy udział w kosztach inwestycji miał przynieść jej wymierne korzyści w postaci wynajmowania lokalu użytkowego przez zagwarantowany okres dwudziestu lat oraz korzystania w tym czasie z preferencyjnej stawki czynszu. W dniu 23 października 2009r. powódka i pozwana zawarły umowę najmu lokalu użytkowego w obiekcie handlowo-usługowym, położonym w S. przy ul. (...). Na podstawie tej umowy pozwana zobowiązała się oddać powódce w najem na okres 20 lat lokal użytkowy numer (...) o powierzchni 30 m⁽²⁾. Czynsz najmu został określony na kwotę 82 zł netto za 1 m⁽²⁾ powierzchni lokalu, plus podatek VAT, stawka czynszu miała podlegać corocznej waloryzacji. W § 20 ust. 1 i 2 umowy strony przewidziały możliwość rozwiązania przez każdą z nich stosunku najmu bez wypowiedzenia. W § 15 umowy wskazano, że wynajmujący przez cały okres trwania umowy odpowiedzialny jest za całkowite zapewnienie bezpieczeństwa dotyczącego obiektu. Zgodnie z § 13 ust. 2 umowy najmu najemca jest odpowiedzialny za konserwację i naprawy wewnątrz przedmiotu najmu wszelkich urządzeń zainstalowanych przez najemcę i znajdujących się w przedmiocie najmu, z wyjątkiem instalacji i urządzeń, które nie są przeznaczone do wyłącznego użytku najemcy. Powódka wpłaciła na rzecz pozwanej, na podstawie § 21 umowy najmu, kaucję gwarancyjną w wysokości 9.900 zł. Kaucja miała służyć zabezpieczeniu roszczeń pozwanej z tytułu zawartej umowy. Wydanie lokalu powódce nastąpiło na początku 2011 roku. W lutym 2011r., kiedy powódka przystąpiła do prac wykończeniowych, zaczęły się przecieki wody przez dach do wnętrza lokalu. Pismem z dnia 9 lutego 2011r. powódka zgłosiła powyższy fakt pozwanej. Przyczyna przecieków z dachu nie została skutecznie wyeliminowana przez pozwaną, pomimo wielokrotnych wezwań powódki do usunięcia tej usterki. Częste zalania były przyczyną rozwiązania umów przez dwóch najemców, którym powódka w 2011r. kolejno podnajmowała lokal. W związku z tym, że zalania nadal się zdarzały, pismem z dnia 22 lutego 2012r. pełnomocnik powódki złożył oświadczenie o rozwiązaniu umowy bez wypowiedzenia. W uzasadnieniu pisma wskazał jako podstawę rozwiązania umowy § 20 ust. 2 lit. c w zw. z § 15 ust. 1 umowy, natomiast jako przyczynę nie usunięcie nieszczelności dachu, przez które woda przedostawała się do lokalu powodując zniszczenia. Oświadczenie o rozwiązaniu umowy zostało doręczone pozwanej najpóźniej w dniu 2 marca 2012r. Wysokość czynszu za lokal powódki wynosiła na dzień rozwiązania umowy 2.460 zł.

Na podstawie takich ustaleń faktycznych Sąd Okręgowy uznał, iż powództwo jest w całości zasadne, a podstawę prawną roszczeń o zwrot kwoty partycypacji w kosztach inwestycji i kaucji gwarancyjnej stanowi przepis art. 410 § 2 k.c., natomiast podstawę prawną roszczenia o zapłatę kary umownej stanowi postanowienie § 20 ust. 5 umowy.

Sąd I instancji wskazał, że z umowy o prowadzenie wspólnej inwestycji nie wynikają zasady rozliczenia kwoty wpłaconej przez powódkę tytułem partycypacji w kosztach budowy, za wyjątkiem sytuacji określonej w § 3 ust. 9. Strony nie określiły również zasad zwrotu kaucji gwarancyjnej wpłaconej na podstawie umowy najmu na zabezpieczenie roszczeń wynajmującego. Przepisy Kodeksu cywilnego dotyczące stosunku najmu powyższej kwestii również nie regulują. Wobec tego Sąd uznał, iż należało rozważyć czy ustalone w sprawie okoliczności uzasadniają roszczenia powódki o zwrot kaucji i kwoty partycypacji na podstawie przepisów dotyczących bezpodstawnego wzbogacenia. Z ustalonych w sprawie okoliczności wynika bowiem, że finansowy udział powódki w kosztach inwestycji miał przynieść jej wymierne korzyści w postaci wynajmowania lokalu użytkowego przez zagwarantowany okres dwudziestu lat oraz korzystania w tym czasie z preferencyjnej stawki czynszu. Okoliczności te nie wynikają wprawdzie z treści zawartych umów, ale potwierdzają je zgodne zeznania powódki i członków zarządu pozwanej. Natomiast roszczenie o zwrot nakładów przeciwko Gminie Miasto S. przysługuje, jak wynika z zeznań członka zarządu Z. Z., wyłącznie pozwanej spółce. Brak jest też gwarancji, że z uzyskanej od Gminy kwoty spółka rozliczy się ze współinwestorami. W ocenie Sądu rozliczenie nakładów na budowę pomiędzy Gminą a spółką w odległej dość przyszłości nie może teraz stanowić przeszkody w rozliczeniu stron niniejszego postępowania.

Jednocześnie Sąd doszedł do wniosku, iż zgromadzone dowody świadczą o tym, że pozwana spółka pomimo upomnień nie dokonała napraw koniecznych do wyeliminowania istniejącej usterki, czym naruszyła obowiązki określone w § 13 ust. 1 i § 15 ust. 1 umowy najmu. Konsekwencją naruszenia tych obowiązków były powtarzające się zalania lokalu powódki, które co najmniej utrudniały korzystanie przez nią z lokalu zgodnie z przeznaczeniem. Stąd Sąd uznał, że zaistniały podstawy rozwiązania stosunku najmu bez wypowiedzenia, wskazane w § 20 ust. 2 lit. c umowy.

W ocenie Sądu dowody zebrane w sprawie uzasadniają wniosek, że doszło do bezpodstawnego wzbogacenia pozwanej. Skoro doszło do rozwiązania umowy najmu, to można mówić, że cel świadczenia powódki - możliwość długoletniego korzystania z przedmiotu najmu na preferencyjnych warunkach - nie został osiągnięty. Jeśli chodzi o kwotę wpłaconą przez powódkę na podstawie umowy o prowadzenie wspólnej inwestycji, to wzbogacenie pozwanej polega na zaoszczędzeniu wydatków na budowę, w wysokości równej finansowemu udziałowi powódki, które pozwana zobowiązana była ponieść w związku z realizacją umowy dzierżawy zawartej z Gminą. Odnośnie zaś kaucji gwarancyjnej to cel tego świadczenia również nie został osiągnięty. Skoro umowa najmu została rozwiązana i powódka za okres najmu nie zalega z żadnymi opłatami, to nie ma podstaw do tego, aby pozwana zatrzymała kwotę kaucji. Natomiast roszczenie o zapłatę kary umownej znajduje podstawę w postanowieniach § 20 ust. 5 umowy najmu.

Mając na uwadze podniesione wyżej okoliczności Sąd zasądził od pozwanej na rzecz powódki kwotę 113.220 zł (7.380 zł + 95.940 zł + 9.900 zł.) wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 6 czerwca 2012r. Żądanie zapłaty odsetek znajduje uzasadnienie w treści art. 455 k.c. i art. 481 § 1 k.c. Podstawę prawną rozstrzygnięcia o kosztach procesu stanowił art. 98 k.p.c.

Apelację od powyższego wyroku w całości wywiodła pozwana, wnosząc o jego **zmianę i oddalenie powództwa w całości wraz z zasądzeniem kosztów procesu od powódki na rzecz pozwanej, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania, przy uwzględnieniu kosztów postępowania odwoławczego.** Zaskarżonemu rozstrzygnięciu zarzuciła **sprzeczność istotnych ustaleń sądu z treścią zebranego w sprawie materiału polegającą na:**

- **nieuwzględnieniu zarzutu pozwanej dotyczącego braku legitymacji po stronie pozwanej,**
- **bezzasadnym przyjęciu, że pozwana jest wzbogacona kosztem majątku powódki co w konsekwencji spowodowało niewłaściwe zastosowanie art. 410 § 2 k c w sytuacji, gdy roszczenie o zwrot partycypacji w inwestycji nie wynika z umowy najmu a pozwana nie jest bezpodstawnie wzbogacona kosztem majątku powódki,**

- przyjęciu, że Gmina Miasto S. nie jest biernie legitymowana w niniejszej sprawie, bo nie była stroną umowy o prowadzenie wspólnej inwestycji w sytuacji, gdy umowa została już wykonana, a zwrotu nakładów można domagać się jedynie od właściciela nieruchomości.

W uzasadnieniu apelacji argumentowano, iż **nieprawidłowe oznaczenie pozwanej nie mogło być usunięte w drodze zmiany oznaczenia, gdyż firma o brzmieniu określonym przez powódkę nie istnieje. Kupcy będący w sytuacji powódki z tytułu dokonanej wpłaty dotyczącej partycypacji w inwestycji odliczali naliczony podatek VAT, nakłady są własnością powódki i nie zostały poczynione na dobro i na rzecz pozwanej, legitymowaną biernie może być ewentualnie Gmina Miasto S.. Apelująca akcentowała również, że zarówno umowa o prowadzenie wspólnej inwestycji, jak i umowa najmu, miały swój odrębny byt prawny. Z treści umowy najmu nie wynika, że jej rozwiązanie wywołuje wygaśnięcie umowy o prowadzenie wspólnej inwestycji. Umowa o prowadzenie wspólnej inwestycji wygasła nie dlatego, że wygasła umowa najmu, tylko dlatego, że została wykonana, a z ugruntowanego orzecznictwa Sądu Najwyższego wynika, że biernie legitymowanym w sprawie o zwrot nakładów jest właściciel nieruchomości. Realizując postanowienia umowy o prowadzenie wspólnej inwestycji /§1.4 / pozwana zobowiązała się wybudować dla powódki powierzchnię handlową i oddać ją do eksploatacji. Istniała zatem podstawa prawna świadczenia. W rozpatrywanym przypadku podstawa świadczenia nie odpadła, lecz nastąpiło wykonanie umowy. Oznacza to, że w niniejszej sprawie Sąd I instancji zastosował niewłaściwie przepis art. 410 § 2 k.c. Spółka (...) była w procesie budowlanym jedynie inwestorem zastępczym i nie pobrała dla siebie żadnego wynagrodzenia z tytułu wykonanych czynności. Nadto, wskazywano w apelacji, iż roszczenia powódki mogą być rozpoznawane w kontekście art. 471 k.c. i dotyczyć jedynie świadczeń z umowy najmu.**

W odpowiedzi na apelację powódka wniosła o oddalenie apelacji w całości oraz zasądzenie od pozwanej na swą rzecz kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja pozwanej zasługiwała na uwzględnienie, w stopniu skutkującym uchynieniem wyroku Sądu pierwszej instancji i przekazaniem sprawy do ponownego rozpoznania w zakresie kwoty 95.940 zł wraz z ustawowymi odsetkami, której zasądzenia powódka domagała się z tytułu zwrotu kosztów poniesionych przez nią w związku z realizacją inwestycji w ramach umowy zawartej przez strony w dniu 1 października 2008 r., zatytułowanej jako „umowa o prowadzenie wspólnej inwestycji”. Mianowicie, Sąd odwoławczy doszedł do przekonania, iż Sąd Okręgowy nie rozpoznał w tej części istoty sprawy, gdyż błędnie oparł wydane rozstrzygnięcie o przepisy dotyczące nienależytego świadczenia, mimo że między stronami nie zaistniał taki stosunek faktyczny i prawny, który uzasadniałby przyjęcie takiej podstawy prawnej dla powyższego żądania powódki.

Natomiast w pozostałym zakresie, tj. co do żądania powódki zapłaty na jej rzecz kary umownej oraz zwrotu wpłaconej przez nią kaucji gwarancyjnej, w związku z rozwiązaniem umowy najmu z dnia 23 października 2009 r., apelacja strony pozwanej podlegała oddaleniu, nie zawierając argumentów, które podważałyby stanowisko wyrażone w tej mierze przez Sąd pierwszej instancji.

Tytułem uwagi ogólnej na wstępie należało jednak najpierw odnieść się do zastrzeżeń sformułowanych w uzasadnieniu apelacji pod kątem prawidłowości oznaczenia strony pozwanej przez powódkę. We wniesionym pozwie rzeczywiście bowiem pozwana została oznaczona jako (...) Sp. z o.o.” z siedzibą w S.. Następnie jednak pełnomocnik powódki na rozprawie w dniu 16 października 2012 r. sprostował oznaczenie strony pozwanej jako (...) Sp. z o.o.” z siedzibą w S., wyjaśniając, iż dodanie w pozwie przedrostka „CH” (wskazującego na obiekt budowlany – Centrum Handlowe) wynikał z oczywistej omyłki pisarskiej. Także zdaniem Sądu odwoławczego powyższe okoliczności należało rozpatrywać w kategorii oczywistego błędu pisarskiego, za czym przemawia w szczególności treść pełnomocnictwa procesowego udzielonego przez powódkę w tej sprawie, oświadczenia o rozwiązaniu umowy najmu, wezwań do

zapłaty i innych pism kierowanych przez stronę powodową do pozwanej, która była w nich oznaczana właśnie jako (...) Spółka z o.o. w S.". Wskazane jest tu również powołanie się na powszechnie aprobowaną linię poglądów w orzecznictwie, w świetle której przyjmuje się, że pewne nieprecyzyjne zapisy przy oznaczaniu strony występującej w postępowaniu sądowym nie przesadzają w każdym przypadku, iż stroną jest podmiot nie posiadający zdolności sądowej. W orzecznictwie dopuszcza się możliwość uściślenia oznaczenia strony powodowej przez sąd, o ile nie dojdzie w ten sposób do podmiotowego przekształcenia powództwa, czyli zachowana zostanie tożsamość stron. W takich przypadkach nie ma przeszkód, aby naprawić występującą wadę w drodze sprostowania oznaczenia strony. W wyniku sprostowania następuje bowiem jedynie uzupełnienie lub skonkretyzowanie pierwotnego oznaczenia strony. Sprostowanie to nie prowadzi do zmiany podmiotowej - stroną procesu pozostaje ten sam podmiot, tyle tylko, że teraz już prawidłowo oznaczony (por. wyroki Sądu Najwyższego: z dnia 13 czerwca 1980 r., IV CR 182/80, OSNCP 1981, nr 2-3, poz. 30 i z dnia 18 czerwca 1998 r., II CKN 817/97, OSNC 1999, nr 1, poz. 16; z dnia 1 kwietnia 2003 r., II CKN 1422/00, LEX nr 583950; postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 28 stycznia 2004 r., IV CK 183/03, LEX nr 530709). W takim stanie rzeczy Sąd Apelacyjny uznał, że Sąd pierwszej instancji w dopuszczalnych granicach doprecyzował w zaskarżonym wyroku oznaczenie pozwanego, eliminując dodatkowe określenie „CH”, co nie doprowadziło do niedopuszczalnego przekształcenia strony pozwanej, albowiem nie może być mowy w tym przypadku o pozwaniu podmiotu nieistniejącego, czy innego aniżeli powódka. Na marginesie można dodać, iż faktycznie nie został sformułowany w apelacji zarzut procesowy odnoszący się do tej kwestii, a jedynie podniesiono brak legitymacji procesowej po stronie pozwanej.

Przechodząc w dalszej kolejności do szczegółowej analizy zaskarżonego wyroku w zakresie roszczenia powódki co do kwoty 95.940 zł wraz z ustawowymi odsetkami należało uprzednio wyjaśnić, iż nierozpoznanie istoty sprawy oznacza zaniechanie przez sąd pierwszej instancji zbadania podstawy żądania pozwu albo pominięcie zwalczających je zarzutów pozwanego. Przepis art. 386 § 4 k.p.c. stanowi, że w razie nierozpoznania przez sąd pierwszej instancji istoty sprawy, sąd odwoławczy może uchylić zaskarżony wyrok i przekazać sprawę do ponownego rozpoznania. Treścią normy prawnej zawartej w tym przepisie jest upoważnienie do wydania przez sąd odwoławczy orzeczenia kasatoryjnego w określonych sytuacjach procesowych, jako wyjątku od zasady orzekania co do meritum sporu w tym postępowaniu. Jego brzmienie wskazuje jednocześnie na to, że nie zachodzi obowiązek prowadzenia przez sąd drugiej instancji postępowania dowodowego zmierzającego do wyjaśnienia rzeczywistej treści stosunków faktycznych i prawnych w sytuacji, gdy sąd pierwszej instancji zaniechał rozważenia poddanych przez strony pod osąd żądań i twierdzeń, jak również, gdy nie dokonał oceny przeprowadzonych dowodów i pominął mogące mieć wpływ na rozstrzygnięcie meritum sporu dowody zawnioskowane przez strony dla ustalenia faktów istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy. Wówczas konieczne staje się wydanie orzeczenia przewidzianego w art. 386 § 4 k.p.c., ponieważ ocena po raz pierwszy poddanych przez strony pod osąd żądań, twierdzeń oraz dowodów, czy rozszerzenie postępowania dowodowego przez sąd odwoławczy, a następnie wydanie orzeczenia co do istoty sprawy, ograniczyłyby merytoryczne rozpoznanie sprawy do jednej instancji.

W ocenie Sądu Apelacyjnego przypadek taki zaszedł w rozpoznawanej sprawie, albowiem zasadny jest zarzut apelującego błędnego zastosowania przez Sąd Okręgowy art. 410 § 2 k.c. i zasądzenia na tak wskazanej podstawie prawnej kwoty 95.940 zł wraz z ustawowymi odsetkami tytułem zwrotu wkładu powódki w budowę obiektu handlowego – Centrum Handlowego (...), wniesionego na podstawie łączącej strony umowy o zastępstwo inwestycyjne z dnia 1 października 2008 r. Jak wynika z wywodów Sądu pierwszej instancji, wobec skutecznego rozwiązania przez powódkę łączącej ją z pozwaną umowy najmu lokalu użytkowego znajdującego się na terenie tego obiektu z dnia 23 października 2009 r. (na marginesie – taką ocenę podziela Sąd Apelacyjny), cel świadczenia powódki nie został osiągnięty w rozumieniu art. 410 § 2 k.c., albowiem była nim możliwość długoletniego korzystania z przedmiotu najmu na preferencyjnych warunkach.

Z takim stanowiskiem Sądu pierwszej instancji nie można się jednak zgodzić. Sąd ten błędnie zinterpretował kondycję nienależnego świadczenia opartą na konstrukcji "nieosiągnięcia celu świadczenia" (art. 410 § 2 k.c.). Należy bowiem wyraźnie podkreślić, iż konstrukcja ta znajduje zastosowanie jedynie wówczas, gdy pomiędzy świadczącym a odbiorcą świadczenia brak jest stosunku prawnego. Chodzi więc o sytuację, gdy podstawa prawna

świadczenia nie istnieje, a świadczenie jest spełniane w zamiarze realizacji określonego celu mającego uzasadnić przysporzenie. W efekcie celem świadczenia nie jest umorzenie zobowiązania, ale oczekiwanie na wystąpienie okoliczności, które dopiero stworzą dla spełnionego świadczenia podstawę prawną - oczekiwanie świadczącego co do powstania zobowiązania odbiorcy świadczenia do spełnienia świadczenia wzajemnego (vide: wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 20 lutego 2013 r., I ACa 936/12, LEX nr 1315737). Konstrukcja ta była również przedmiotem analizy w orzecznictwie Sądu Najwyższego, który podkreślił w wyroku z dnia 17 stycznia 2002 r., III CKN 1500/00 (OSNC 2002/11/140), że nieosiągnięcie celu świadczenia nie zachodzi jeżeli cel, który świadczący miał na względzie spełniając świadczenie, wynika z istotnych postanowień umowy, zawartej z odbiorcą świadczenia. Ma natomiast miejsce wszędzie tam, gdzie celem świadczenia było otrzymanie zamierzonego ekwiwalentnego świadczenia od odbiorcy, który nie był zobowiązany do jego spełnienia i cel ten nie został osiągnięty. Stanowisko takie powtórzył następnie Sąd Najwyższy jeszcze w wyroku z dnia 21 czerwca 2011 r., I CSK 533/10 (LEX nr 950422), stwierdzając, iż przesłanka "nieosiągnięcia zamierzonego celu świadczenia" jest spełniona tylko wtedy, gdy odbiorcę i świadczącego nie łączy stosunek obligacyjny, z którego wynikałby obowiązek świadczenia. Oczywiście jednak chodzi o to, aby na podstawie ogólnych zasad wykładni można było stwierdzić istnienie między stronami porozumienia woli, z którego treści wynika, że odbiorca otrzymuje świadczenie tylko ze względu na oczekiwany cel. Z przytoczonych wyżej orzeczeń Sądu Najwyższego, które w całości podziela Sąd Apelacyjny w składzie rozpoznającym niniejszą sprawę, wynika jednak dalej, że porozumienie co do podstawy prawnej świadczenia nie jest jednak uważane za czynność prawną, zwłaszcza zdatną do wysuwania roszczeń. Gdyby bowiem porozumienie to miało stanowić czynność prawną, z której wynika obowiązek spełnienia świadczenia, to w razie nieosiągnięcia celu świadczenia, zastosowanie powinny znaleźć ogólne zasady o skutkach niewykonania zobowiązań - przepisy o odpowiedzialności za niewykonanie istniejącego zobowiązania.

Konfrontując przedstawione powyżej rozważania prawne z realiami rozpoznawanej sprawy stwierdzić wypada, iż I. T. dokonała wpłaty łącznej kwoty 95.940 zł na podstawie zobowiązania wynikającego z § 3 umowy o prowadzenie wspólnej inwestycji z dnia 1 października 2008 r., zmienionej aneksem z dnia 1 września 2009 r. Istnienie ważnego stosunku umownego łączącego strony, w wykonaniu którego powódka spełniła przedmiotowe świadczenie, jednoznacznie zatem wykluczało zastosowanie konstrukcji świadczenia nienależnego opartego na nieosiągnięciu zamierzonego celu świadczenia, a którą przyjął wobec tego błędnie Sąd pierwszej instancji.

Należy nadto przyznać rację apelującemu, iż podstawy prawnej z art. 410 § 2 k.c. w tej mierze nie uzasadnia również ewentualnie przesłanka w postaci odpadnięcia podstawy tego świadczenia, na co również mogłaby wskazywać argumentacja Sądu Okręgowego. Sąd Apelacyjny zgadza się bowiem z pozwaną co do braku możliwości przyjęcia takiego oto automatyzmu, iż rozwiązanie umowy najmu z 23 października 2009 r. miało jednocześnie oznaczać rozwiązanie umowy o zastępstwo inwestycyjne z 1 października 2008 r. Istnienia tego rodzaju bezpośredniego wpływu rozwiązania pierwszej umowy na byt prawny drugiej nie sposób wyprowadzić ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego. Wręcz przeciwnie, każda z nich miała **swój odrębny byt prawny, a z ich treści nie wynika, aby rozwiązanie umowy najmu wywoływało wygaśnięcie umowy o prowadzenie wspólnej inwestycji**. W szczególności, że przecież głównym przedmiotem zobowiązania pozwanej z umowy z dnia 1 października 2008 r. było doprowadzenie do wybudowania centrum handlowego **wraz z zaprojektowanym dla powódki lokalem użytkowym**, co uczyniła, a zatem co do zasady umowa ta została wykonana. Co więcej, ww. umowa zawierała samodzielne uregulowania dotyczące trybu i przypadków wypowiedzania umowy (vide: § 3 ust. 8). Z tych wszystkich względów bezpodstawne byłoby przyjęcie, że skuteczne rozwiązanie umowy najmu spowodowało samoczynnie również rozwiązanie umowy o zastępstwo inwestycyjne, a w związku z tym, że odpadła podstawa prawna świadczenia i zachodzi przypadek nienależytego świadczenia w rozumieniu art. 410 k.c.

Niemniej ustalenie podstawy prawnej merytorycznego rozstrzygnięcia pozostaje w wyłącznej dyspozycji sądu orzekającego, który ocenia, jakie znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy mają fakty przytoczone i wykazane przez powoda. Ich znaczenie podlega ocenie w świetle sformułowania i wykładni właściwej normy prawnej, która w rozpoznawanej sprawie ma być zastosowana. Uwzględniając twierdzenia faktyczne, które zostały naprowadzone w niniejszej sprawie przez stronę powodową dla uzasadnienia żądania zapłaty kwoty 95.940 zł, Sąd Apelacyjny doszedł

więc do przekonania, iż mogą się one wpisywać w ewentualną podstawę prawną odpowiedzialności odszkodowawczej pozwanej z tytułu nienależytego wykonania zobowiązania, wynikającego z przedmiotowej umowy o prowadzenie wspólnej inwestycji z 1 października 2008 r. Natomiast Sąd Okręgowy nie rozpoznawał dotychczas tego roszczenia I. T. pod kątem odpowiedzialności kontraktowej i w tym właśnie kierunku powinien dokonać ponownej analizy sprawy w części objętej wyrokiem kasatoryjnym, co znajduje także oparcie w stanowisku Sądu Najwyższego wyrażonym w cytowanych orzeczeniach z dnia 17 stycznia 2002 r. i z dnia 21 czerwca 2011 r. Sąd Najwyższy wskazywał tamże, iż należy odróżnić cel umowy (nawet tworzącej skutki rzeczowej, art. 354 § 1 k.c.) od celu świadczenia spełnionego przez świadczącego na rzecz jego odbiorcy, którego zindywidualizowane, oczekiwane zachowanie się (świadczenie wzajemne) następuje nie w ramach określonego stosunku prawnego, ale właśnie poza takim stosunkiem. Tymczasem kontraktowe ramy obu świadczeń (świadczącego i odbiorcy) przesądzają o charakterze i konstrukcji ewentualnych roszczeń stron na zasadzie art. 471 i n. k.c., a uściślając w realiach niniejszego przypadku – wedle przepisów o odpowiedzialności za nienależyte wykonanie zobowiązania.

Niezasadne na tym tle były zarazem twierdzenia apelującego, iż I. T. powinna kierować swoje roszczenia do Gminy Miasto S. jako właściciela terenu, na którym została wybudowana przedmiotowa inwestycja. Powódka nie jest i nie była jednak stroną umowy zawieranej z Gminą Miasto S., ani posiadaczem samoistnym czy zależnym nieruchomości w rozumieniu art. 224 i nast. k.c., a nawet nie można byłoby w jej przypadku mówić o władaniu rzeczą bez tytułu prawnego.

Za nietrafną należało też uznać argumentację pełnomocnika apelującej w trakcie rozprawy apelacyjnej odnoszącą się do innej sprawy z udziałem pozwanej spółki, rozpoznawanej przez Sąd Okręgowy w Szczecinie pod sygn. akt VIII GC 237/12 i zakończonej prawomocnym wyrokiem tutejszego Sądu Apelacyjnego z dnia 27 czerwca 2013 r., sygn. akt I Aca 357/13. Trzeba jednak wyraźnie podkreślić, iż są to dwie różne sprawy, dotyczą innych kwestii i są oparte na odmiennych okolicznościach faktycznych oraz podstawach prawnych. W żadnym istotnym zakresie dla wyniku niniejszego procesu nie sposób jest więc transponować na grunt niniejszej sprawy poglądów wyrażonych w sprawie o sygn. akt I Aca 357/13 (VIII GC 237/12), a tym bardziej kierować się zapadłym tam rozstrzygnięciem.

Z przedstawionych względów Sąd Apelacyjny - na podstawie art. 386 § 4 k.p.c. oraz art. 108 § 2 k.p.c. - uchylił zaskarżony wyrok w punkcie pierwszym w części zasądzającej kwotę 95.940 złotych wraz z odsetkami ustawowymi od tej kwoty oraz w punkcie drugim w całości i w tym zakresie sprawę przekazał do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu w Szczecinie, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego.

Przy ponownym rozpoznaniu sprawy Sąd Okręgowy oceni zatem roszczenie powódki o zapłatę kwoty 95.940 zł wraz z ustawowymi odsetkami na gruncie przepisów art. 471 i nast. k.c., poddając ocenie kwalifikację prawną umowy i dokonując w tej mierze analizy odpowiedzialności pozwanej z tytułu nienależytego wykonania umowy z dnia 1 października 2008 r. W zakresie takiej oceny Sąd pierwszej instancji uwzględni natomiast w szczególności fakt skutecznego rozwiązania przez powódkę umowy najmu z dnia 23 października 2009 r. dotyczącego lokalu użytkowego, który znajduje się w Centrum Handlowym (...) wybudowanym na podstawie ww. umowy o prowadzenie wspólnej inwestycji i jego przyczyny ustalone przez sądy obu instancji zgodnie z twierdzeniami powódki, oraz zawarte w umowie z dnia 1 października 2008 r. postanowienia dotyczące tego lokalu i zawarcia w przyszłości jego umowy najmu. W ramach takiej oceny Sąd Okręgowy w razie potrzeby również zbada i rozważy, czy i jaki wpływ na ww. żądanie zgłoszone przez powódkę ma kwestia ewentualnego rozliczenia podatku od towarów i usług, który kupcy uiszczali w ramach kwoty wyrażającej ich udział w inwestycji, a w apelacji twierdzono, iż kupcy odliczali sobie taki podatek VAT (vide: k. 155). Sąd pierwszej instancji uzupełni także postępowanie dowodowe o ewentualne zawnioskowane przez strony dowody, mające istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy. Dopiero wówczas Sąd ten poczyni precyzyjne ustalenia faktyczne w zakresie roszczenia powódki przekazanego do ponownego rozpoznania i dokona jego wnikliwej oceny prawnej w świetle przesłanek odpowiedzialności kontraktowej. Takie postępowanie pozwoli na prawidłowe rozstrzygnięcie o żądaniu strony powodowej w oznaczonym zakresie i o kosztach procesu, przy uwzględnieniu także kosztów tego postępowania apelacyjnego.

Odnosnie natomiast roszczeń powódki o zapłatę kary umownej oraz o zwrot kaucji gwarancyjnej, wynikających z faktu skutecznego rozwiązania przez nią umowy najmu z dnia 23 października 2009 r. z powodu braku usunięcia przez pozwaną usterki w postaci zalewania dachu wodą opadową, jak już zostało to wcześniej zasygnalizowane, Sąd Apelacyjny w całości podzielił ustalenia faktyczne Sądu I instancji oraz ich ocenę prawną, uznając je za własne, bez potrzeby ich powtarzania. Podkreślić trzeba, że sam apelujący takich ustaleń i ocen zresztą nie kwestionuje. Mimo bowiem formalnego objęcia zakresem zaskarżenia całości wyroku Sądu Okręgowego, ani w zarzutach apelacyjnych ani w uzasadnieniu apelacji ani wreszcie również w trakcie wypowiedzi pełnomocnika apelującego na rozprawie odwoławczej, nie wyszczególniono żadnych zastrzeżeń pod adresem tej części rozstrzygnięcia Sądu pierwszej instancji. Strona pozwana ograniczyła się wyłącznie do polemiki z orzeczeniem tego Sądu w zakresie omawianego roszczenia I. T. w kwocie należności głównej 95.940 zł. W świetle zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego nie było w związku z tym także w ocenie Sądu odwoławczego podstaw do podważania prawidłowości wyroku Sądu Okręgowego, jeśli chodzi o żądanie powódki zasądzenia kwot: 7.380 zł i 9.900 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 6 czerwca 2012 r.

Mając powyższe okoliczności na uwadze Sąd Apelacyjny, na podstawie art. 385 k.p.c., oddalił apelację w pozostałej części, o czym orzekł jak w punkcie drugim sentencji.

SSA M. Gołuńska SSA H. Zarzeczna SSA R. Iwankiewicz