

Sygn. akt I ACa 333/21

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 24 listopada 2021 r.

**Sąd Apelacyjny w Szczecinie I Wydział Cywilny w składzie:**

Przewodniczący: SSA Edyta Buczkowska-Żuk

Sędziowie: SSA Zbigniew Ciechanowicz

SSA Artur Kowalewski

Protokolant: St. sekr. sąd. Magdalena Goltsche

po rozpoznaniu w dniu 27 października 2021 r. w Szczecinie na rozprawie

**sprawy z powództwa (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w W.**

**przeciwko S. J. (1)**

**o zapłatę**

**na skutek apelacji powódki i pozwanego**

**od wyroku Sądu Okręgowego w Szczecinie**

**z dnia 29 marca 2021 r. sygn. akt I C 7/19**

**I. zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że:**

- 1. w punkcie pierwszym zasądza od pozwanego S. J. (1) na rzecz powódki (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w W. kwotę 154 759,97 (sto pięćdziesiąt cztery tysiące siedemset pięćdziesiąt dziewięć 97/100) złotych z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 4 kwietnia 2014 r.,**
- 2. w punkcie drugim oddala powództwo w pozostałej części,**
- 3. w punkcie trzecim ustala, że powódka wygrała sprawę w 34%, a pozwany w 66%, pozostawiając szczegółowe wyliczenie kosztów procesu, w tym kosztów poprzednich instancji odwoławczych referendarzowi sądowemu w sądzie pierwszej instancji;**

**II. oddala apelację powódki w pozostałej części;**

**III. oddala apelację pozwanego w pozostałej części;**

**IV. znosi wzajemnie między stronami koszty postępowania apelacyjnego.**

**SSA Zb. Ciechanowicz SSA E. Buczkowska-Żuk SSA A. Kowalewski**

Sygn. akt I ACa 333/21

**UZASADNIENIE**

Powódka (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w S., wniosła o zasądzenie od pozwanego S. J. (1) na swoją rzecz kwoty 445.481 złotych, z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu oraz o zasądzenie od pozwanego kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Pozwany w odpowiedzi na pozew wniósł o oddalenie powództwa oraz zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W wyroku z dnia 27 stycznia 2015 r. Sąd Okręgowy w Szczecinie oddalił powództwo i zasądził od powódki na rzecz pozwanego kwotę 7.217 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego. Apelację od powyższego wyroku złożyła powódka, zaskarżając go w całości i wnosząc o zmianę wyroku i zasądzenie od pozwanego na jej rzecz kwoty 445.481 zł z ustawowymi odsetkami, licząc od dnia wniesienia pozwu, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu, a ponadto o zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych za obie instancje. Sąd Apelacyjny w Szczecinie wyrokiem z dnia 22 lipca 2015 r. (sygn. akt I ACa 243/15) uchylił powyższy wyrok i przekazał sprawę Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego.

Ponownie rozpoznając sprawę, Sąd Okręgowy w Szczecinie w wyroku z dnia 12 września 2017 roku zasądził od pozwanego na rzecz powódki kwotę 284.311,86 zł z odsetkami ustawowymi od 4 kwietnia 2014 roku do 31 grudnia 2015 roku i dalej od 1 stycznia 2016 roku do dnia zapłaty z odsetkami ustawowymi za opóźnienie, oddalił powództwo w pozostałym zakresie, zasądził od pozwanego na rzecz powódki kwotę 22 313,15 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kwotę 4 494,68 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego przed sądami obu instancji oraz nakazał pobrać od pozwanego na rzecz Skarbu Państwa Sądu Okręgowego w Szczecinie kwotę 1.266,30 zł tytułem nieuiszczonych wydatków w sprawie tymczasowo pokrytych przez Skarb Państwa. Sąd ten ustalił, że nierozliczone przez strony nakłady w zawartych umowach sprzedaży lokali mieszkalnych znajdujących się w budynku C poczynione w terminie do dnia 5 kwietnia 2012 r. obejmowały:

- wykonanie dokumentacji projektowej 48.573 zł (stanowiącej 2/3 wartości całości tych kosztów),
- wykonanie ogrodzenia z elementów betonowych na granicy działki (...) z działką (...) oraz na granicy z działką (...) z prefabrykowanych elementów żelbetonowych obłożonych po stronie zewnętrznej trawertynem, stanowiącego również mur oporowy (potwierdzone zapisem wykonanym przez kierownika budowy w dniu 16 marca 2012 r.) za cenę 15.458 zł (stanowiącej 2/3 wartości całości tych kosztów),
- utwardzenie drogi wewnętrznej, (potwierdzone zapisem wykonanym przez kierownika budowy w dniu 2 kwietnia 2012 r.) za cenę 7.025 zł (stanowiącej 2/3 wartości całości tych kosztów),
- wykonanie przyłącza energetycznego eNN 0,4 kV, na działce (...), (potwierdzone zapisem wykonanym przez kierownika budowy w dniu 22 sierpnia 2012 r.) za cenę 6.279 zł (stanowiącej 2/3 wartości całości tych kosztów),
- wykonanie przyłącza wodno – kanalizacyjnego, na działce (...), (potwierdzone zapisem wykonanym przez kierownika budowy w dniu 16 marca 2012 r. oraz 22 sierpnia 2012 r.) za cenę 15.450 zł (stanowiącej 2/3 wartości całości tych kosztów),
- wykonanie przyłącza kanalizacji sanitarnej na działce (...), (potwierdzone zapisem wykonanym przez kierownika budowy w dniu 16 marca 2012 r. oraz 22 sierpnia 2012 r.) za cenę 18.030 zł (stanowiącej 2/3 wartości całości tych kosztów),
- wykonanie przyłącza gazowego do budynków A i B (potwierdzone zapisem wykonanym przez kierownika budowy w dniu 22 sierpnia 2012 r.) za cenę 7.937 zł (stanowiącej 2/3 wartości całości tych kosztów).

W okresie po 5 kwietnia 2012 r. prace związane z wykończeniem budynku kotłowni (potwierdzone zapisami wykonanym przez kierownika budowy w dniach 16 sierpnia 2012 r., 22 sierpnia 2012 r. oraz 27 marca 2013 r.) za cenę:

- pomiędzy 5 kwietnia 2012 r., a 29 października 2012 r. – 5.463 zł (stanowiące 2/3 wartości całości kosztów),
- po 29 października 2012 r. – 60.012 zł (stanowiące 2/3 wartości całości kosztów).

Do rozliczenia między stronami pozostały również koszty nadzoru nad opisanymi wyżej robotami w łącznej wysokości 3.609 zł, tj. do 5 kwietnia 2012 r. – 1.404 zł, pomiędzy 5 kwietnia, a 29 października 2012 r. – 1.005 zł, zaś po 29 października 2012 r. – 1.200 zł. Sąd Okręgowy wskazał, że ogółem pomiędzy stronami do rozliczenia pozostały nakłady o wartości 232.608 zł netto, tj. 286.058 zł brutto, o korekcie o 1 746,14 zł czyli 284 311,86 zł. Wskazano, że w związku z wykonaniem postanowień umowy powódka ma prawo dochodzić od pozwanego zwrotu kosztów, jakie w związku z wykonaniem tej umowy poniosła. W celu ustalenia rzeczywistej kwoty wydatków poniesionych przez stronę powodową Sąd I instancji przeprowadził dowód z opinii biegłego sądowego z zakresu budownictwa, który w treści pisemnej opinii wskazał, iż łączny koszt nierozliczonych dotychczas między stronami wydatków opiewał na kwotę 232.608 zł netto, brutto 286.058 zł po korekcie 284.311,86 zł. Wydatki powódki to koszt dokumentacji projektowej, wykonanie ogrodzenia z elementów betonowych na granicy działki (...) z działką (...) oraz na granicy z działką (...), utwardzenie drogi wewnętrznej, wykonanie przyłącza energetycznego, wodno – kanalizacyjnego, przyłącza kanalizacji sanitarnej, przyłącza gazowego do budynków A i B oraz prace związane z wykończeniem budynku kotłowni, a także koszty nadzoru nad wykonaniem inwestycji. Wolą stron umowy zlecenia było, ażeby powódka poniosła wydatki związane z wykonaniem umowy. Powyższy fakt wpłynął na poczynione przez Sąd ustalenia – z pomocą biegłej sądowej - poniesionych przez powódkę kosztów związanych ze wznoszeniem i wykończeniem budynków. W konsekwencji doszło do ustalenia, że powódka domagać się mogła skutecznie zwrotu nie całości poniesionych kosztów, tj. kwoty 445.481 zł, a jedynie kwoty 284 311,86 zł.

Apelację od powyższego wyroku złożył pozwany, wnosząc o jego zmianę i oddalenie powództwa w całości, ewentualnie o jego uchylenie i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania. Sąd Apelacyjny wyrokiem z dnia 27 listopada 2018 roku uchylił zaskarżony wyrok w części, tj. co do pkt. I., III., IV i w tym zakresie przekazał sprawę Sądowi Okręgowemu w Szczecinie do ponownego rozpoznania, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach instancji odwoławczej.

Ponownie rozpoznając sprawę Sąd Okręgowy w Szczecinie w wyroku z dnia 29 marca 2021 r. zasądził od pozwanego – S. J. (1) na rzecz powoda – (...) Spółki z o.o. w W. 232.756,46 złotych z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od 19 grudnia 2019 r., oddalił powództwo w pozostałym zakresie, rozliczenie kosztów procesu, w tym kosztów instancji odwoławczej, pozostawił referendarzowi sądowemu, przy uwzględnieniu, że powód ponosi 47,75 %, a pozwany 52,25 % tych kosztów.

Powyższe orzeczenie Sąd I instancji oparł o następujące ustalenia faktyczne.

Pozwany - S. J. (1) jest właścicielem nieruchomości, położonej w obrębie geodezyjnym numer 12, przy ul. (...) w S., która stanowiła niezabudowaną działkę gruntu, o numerze numer (...) obszarze 0,2377 ha, objętą księgą wieczystą oznaczoną numer KW (...), prowadzoną przez Sąd Rejonowy V Wydział Ksiąg Wieczystych w S.. W dniu 27 czerwca 2007 r. w formie aktu notarialnego sporządzonego przez notariusza E. S., zapisanego w rep. A za numerem (...) S. J. (1) oraz D. B., reprezentujący (...) Sp. z o.o. z siedzibą w S., działający jako Prezes Zarządu tej Spółki, zawarli umowę o współpracę i pełnomocnictwo. S. J. (1) oświadczył przy zawarciu umowy, że jest właścicielem nieruchomości, położonej w obrębie geodezyjnym numer 12, przy ul. (...) w S., stanowiącej niezabudowaną działkę gruntu numerze (...), obszarze 0,2377 ha, objętej księgą wieczystą o numerze KW (...), prowadzoną przez Sąd Rejonowy w S.. Pozwany zobowiązał się w umowie do wydania opisanej wyżej nieruchomości gruntowej w posiadanie (...) sp. z o.o., w celu wybudowania na niej budynku mieszkalnego, ze środków własnych Spółki lub przez nią pozyskanych z dowolnych źródeł, potencjałem wykonawczym własnym lub osób trzecich, z przeznaczeniem do sukcesywnego wyodrębniania z wybudowanego budynku lokali, stanowiących odrębne nieruchomości do odpłatnego zbywania ich własności z

prawami związanymi na rzecz osób trzecich. Pozwany zobowiązał się nadto do udzielenia Spółce pełnomocnictwa – nieodwołalnego i niewygasającego na wypadek jego śmierci. D. B., działający w imieniu spółki (...) sp. z o.o. w S. oświadczył, że Spółka zobowiązuje się do objęcia przedmiotowej nieruchomości w posiadanie, w celu wybudowania budynku mieszkalnego, a nadto do udostępnienia wszystkich informacji i dokumentów, umożliwiających kontrolę realizacji niniejszej umowy, do nieprzekraczania granic udzielonego pełnomocnictwa, do pozyskania nabywców lokali i zawarcia z nimi umów przedwstępnych, i ostatecznych, przenoszących własność oraz do rozliczenia inwestycji i wypłacenia S. J. (1) w uzgodnionym terminie, należnej jemu części przychodów uzyskanych z odpłatnego zbycia wybudowanych lokali.

Strony zobowiązały się do dokonania wzajemnych rozliczeń według zasad, iż cenę lokali i praw z nimi związanych ma prawo ustalać wyłącznie Spółka; że cena będzie wpłacana przez nabywców lokali: w części dotyczącej udziałów w prawie własności gruntu – na konto S. J. (1), w części dotyczącej prawa własności lokali – na konto Spółki. Strony oświadczyły, że w przypadku, gdy lokale w budynku posadowionym na działce gruntu – wszystkie lub tylko niektóre – nie zostaną zbyte przez Spółkę w terminie do dnia 30 czerwca 2009 r. – strony zobowiązują się do zawarcia odrębnego porozumienia w sprawie wzajemnych rozliczeń, przy czym dopuszczają możliwość nabycia niezbytych lokali przez Spółkę. Strony ustaliły również następujące terminy: wydania nieruchomości Spółce w posiadanie - w dniu 27 czerwca 2007 r.; rozpoczęcia inwestycji - do dnia 1 marca 2008 r.; zakończenia inwestycji i odpłatnego zbycia lokali - do dnia 30 czerwca 2009 r. oraz ostatecznego rozliczenia - do dnia 30 czerwca 2010 r. Nadto strony oświadczyły, że będą ponosić odpowiedzialność z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązań, wynikających z niniejszej umowy – na zasadach ogólnych.

W akcie notarialnym sporządzonym również w dniu 27 czerwca 2007 r., zapisanym w rep. A za numerem (...), S. J. (1) oświadczył, że ustanawia pełnomocnikiem – (...) Sp. z o.o. z siedzibą w S. i udzielił jej pełnomocnictwa nieodwołalnego i niewygasającego na wypadek jego śmierci - do dokonywania wszelkich czynności prawnych i faktycznych zmierzających do wybudowania na nieruchomości gruntowej – budynku mieszkalnego, reprezentowania go w postępowaniach administracyjnych, zawierania umów oraz zawierania umów przedwstępnych i ostatecznych, przenoszących odpłatnie prawo własności lokali wyodrębnionych z budynku, wzniesionego na nieruchomości, nadto do występowania przed wszelkiego rodzaju instytucjami, w tym sądami, władzami, organami administracji rządowej i samorządowej, urzędem miejskim, skarbowym, starostwem, bankami i innymi osobami prawnymi oraz fizycznymi, a także przed zakładem telekomunikacji, zakładem energetycznym, gazowniczym, wodociągowym, gestorami pozostałych mediów, składania wniosków, odwołań i wszelkiego rodzaju oświadczeń, jakie okażą się konieczne do realizacji celu niniejszego pełnomocnictwa. S. J. (1) oświadczył jednocześnie, że w przypadku odwołania pełnomocnictwa, pełnomocnik zostanie o tym powiadomiony na piśmie i jest obowiązany zwrócić dokument pełnomocnictwa, niezwłocznie na jego wezwanie. S. J. (1) poinformowano przy tym o konieczności zawiadomienia notariusza o odwołaniu pełnomocnictwa, pod rygorem wydawania dalszych wypisów bez wzmianki o jego odwołaniu. Zawarta przez strony umowa z dnia 27 czerwca 2007 r. miała charakter ramowy, gdyż strony w chwili jej zawarcia darzyły się zaufaniem i ich intencją było sprecyzowanie postanowień tej umowy w późniejszym terminie, w drodze czynionych ustaleń ustnych lub pisemnych. Również kwesta szczegółowych rozliczeń między stronami miała nastąpić w późniejszym terminie.

Decyzją o numerze (...) wydaną w dniu 28 września 2007 r., po rozpatrzeniu wniosku o wydanie pozwolenia na budowę z dnia 30 lipca 2007 r., zatwierdzono projekt budowlany i udzielono pozwolenia na budowę dla (...) Sp. z o.o. ul. (...), M. (...)-(...) K., zespołu trzech małych domów mieszkalnych wielorodzinnych z garażami (...) oraz instalacjami: wodociągową, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, energetyczną eNN 0,4 kV, gazową i ciepłą, wraz z zagospodarowaniem terenu na dz. nr geod. (...) obręb (...), przy ul. (...) w S.. Decyzją wydaną w dniu 11 września 2008 r. Starosta (...), po rozpatrzeniu wniosku z dnia 5 września 2008 r., orzekł o przeniesieniu za zgodą stron decyzji Starosty (...) z dnia 28 września 2008 r. o numerze (...), zezwalającej (...) Sp. z o.o. przy ul. (...) w M., na budowę zespołu trzech małych domów mieszkalnych wielorodzinnych z garażami (...) oraz instalacjami: wodociągową, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, energetyczną eNN 0,4 kV, gazową i ciepłą, wraz z zagospodarowaniem terenu na dz. nr geod. (...) obręb (...), przy ul. (...), w S., na rzecz: (...) Sp. z o.o., ul. (...), (...)-(...) S.. W dniu 2 listopada 2007 r.,

został wydany przez Starostwo Powiatowe w S. dziennik budowy, w celu rozpoczęcia budowy domów mieszkalnych wielorodzinnych osiedla (...) przy ul. (...) w S.. Dziennik wydano spółce (...) sp. z o.o. z siedzibą w M.. Pierwszy wpis w dzienniku budowy datowany jest na dzień 2 listopada 2008 r.; został on złożony przez kierownika budowy. W tym czasie rozpoczęto ogradzanie działki. Roboty miały być prowadzone systemem gospodarczym, przez (...) sp. z o.o. w M.. Kolejne dwa wpisy w dzienniku budowy dokonane zostały w dniach 11 i 15 listopada 2007 r. Zgodnie z wpisem pochodzącym z dnia 11 listopada 2007 r., przystąpiono do wykonania wykopu szerokoprzestrzennego. Stwierdzono, że koparka nie ma możliwości wykonania wykopu z uwagi na „głębokie torfy”; geolog dokonał sprawdzenia gruntu ręczną sondą, i ustalił, że torfy zalegają do głębokości około 3 metrów. Wedle wpisu z dnia 15 listopada 2007 r. inwestor postanowił zrobić przerwę w pracach do wiosny 2008 r., z uwagi na zbliżający się okres zimowy. Następny wpis do dziennika budowy pochodzi z 2 czerwca 2008 r., w którym odnotowano wznowienie robót przy wykopie szerokoprzestrzennym. W okresie do 21 sierpnia 2008 r., wykonano wymianę gruntów na placu budowy. W dniu 21 sierpnia 2008 r. kierownik budowy zezwolił na betonowanie łąw fundamentowych. Ostatni wpis dokonany w 2008 r., pochodzi z dnia 8 września 2008 r. W dzienniku budowy nie odnotowano zmiany inwestora. Kolejny wpis wykonano w dniu 8 maja 2010 r., a następny w dniu 24 maja 2011 r. Tom II dziennika budowy został wydany w dniu 19 września 2011 r. Przy wydaniu tego tomu, jako inwestora wpisano powódkę i wymieniono decyzję przenoszącą pozwolenie na budowę. Według wpisu z dnia 10 marca 2012 r., zakończono wszystkie roboty budowlane w budynku (...). Do wykonania pozostało ocieplenie budynku z zewnątrz. Z wpisu z dnia 22 sierpnia 2012 r. wynika, iż zakończono murowanie ścian pomieszczenia kotłowni. Wedle wpisu z dnia 27 marca 2013 r., zakończono prace wykończeniowe i instalacyjne, niezbędne do uruchomienia urządzeń. Przeprowadzono również próbny rozruch kotłowni.

Pozwany sfinansował prace związane z wymianą gruntów na terenie budowy. Koszt tej wymiany wyniósł ponad 200.000 zł. Środki te zostały pozwanemu przez powódkę następnie zwrócone.

W dniu 30 września 2008 r., wobec kryzysu na rynku nieruchomości strony uzgodniły, że czasowo roboty związane ze wznoszeniem budynków zostaną przerwane, a kontynuowane będą po poprawie koniunktury na rynku nieruchomości. Na początku roku 2011 strony uzgodniły, że budowa zostanie wznowiona. Faktycznie wznowienie robót nastąpiło w dniu 24 maja 2011 r. Powódka podjęła również działania mające na celu pozyskanie potencjalnych nabywców lokali, czego efektem było zawarcie w dniach 12-13 kwietnia 2012 r., umów przedwstępnych sprzedaży mieszkań. W międzyczasie doszło między stronami do pierwszych nieporozumień. W dniu 20 kwietnia 2012 r., pozwany wysypał na drodze dojazdowej do budowy piasek uniemożliwiający komunikację na tym odcinku. Na terenie budowy ustawiony został również przez pozwanego blaszany kontener.

Aktem notarialnym z dnia 13 kwietnia 2012 r. D. B., reprezentujący (...) Sp. z o.o. z siedzibą w S., działającą przy tym akcie notarialnym w imieniu i na rzecz S. J. (1) zawarł ze S. B. i A. B. umowę przedwstępną, mocą której Spółka (...) Sp. z o.o. zobowiązywała się po wybudowaniu przez siebie budynku, w trybie ustawy o własności lokali ustanowić odrębną własność i sprzedać S. B. i A. B. prawo własności lokalu mieszkalnego o numerze technicznym 1, o powierzchni 112,26 m<sup>2</sup>, położonego w przyziemiu i na parterze, wraz z pomieszczeniem przynależnym – garażem, stanowiącym część składową lokalu o powierzchni projektowanej 18,24 m<sup>2</sup>, w budynku technicznym o numerze C, przy ul. (...) w S., posadowionym na działce gruntu (...) w stanie developerskim, wraz z udziałem w prawie własności nieruchomości gruntowej oraz w prawie własności części wspólnych lokali, za cenę wynoszącą 368.000 zł, w terminie do dnia 15 grudnia 2012 r.

Aktem notarialnym z dnia 17 kwietnia 2012 r., D. B., reprezentujący (...) Sp. z o.o. z siedzibą w S., działającą przy tym akcie notarialnym w imieniu i na rzecz S. J. (1) zawarł z U. G. umowę przedwstępną, mocą której Spółka zobowiązywała się po wybudowaniu budynku przez Spółkę, w trybie ustawy o własności lokali ustanowić odrębną własność i sprzedać U. G. prawo własności lokalu mieszkalnego o numerze technicznym 2, o powierzchni 112,26 m<sup>(2)</sup>, położonego w przyziemiu i na parterze, wraz z pomieszczeniem przynależnym – garażem stanowiącym część składową lokalu, o powierzchni projektowanej 18,24 m<sup>(2)</sup>, w budynku technicznym o numerze (...), przy ulicy (...) w S., posadowionym

na działce gruntu (...) w stanie developerskim, wraz z udziałem w prawie własności nieruchomości gruntowej oraz w prawie własności części wspólnych lokali, za cenę wynoszącą 368.000 zł, w terminie do dnia 30 czerwca 2016 r.

Aktem notarialnym z dnia 12 kwietnia 2012 r. D. B., reprezentujący (...) Sp. z o.o. z siedzibą w S., działającą przy tym akcie notarialnym w imieniu i na rzecz S. J. (1), zawarł z R. K. i I. G. umowę przedwstępną, mocą której Spółka zobowiązywała się po wybudowaniu budynku przez Spółkę w trybie ustawy o własności lokali, ustanowić odrębną własność i sprzedać R. K. i I. G. prawo własności lokalu mieszkalnego o numerze technicznym 3, o powierzchni 103,17 m<sup>(2)</sup>, położonego na I piętrze, wraz z pomieszczeniem przynależnym – garażem, stanowiącym część składową lokalu o powierzchni projektowanej 38,90 m<sup>(2)</sup>, w budynku technicznym o numerze (...), przy ulicy (...) w S., posadowionym na działce gruntu (...) w stanie developerskim, wraz z udziałem w prawie własności nieruchomości gruntowej oraz w prawie własności części wspólnych lokali, za cenę wynoszącą 348.000 zł, w terminie do dnia 15 grudnia 2012 r.

Aktem notarialnym z dnia 17 kwietnia 2012 r. D. B., reprezentujący (...) Sp. z o.o. z siedzibą w S., działającą przy tym akcie notarialnym w imieniu i na rzecz S. J. (1), zawarł z P. L. i A. L. umowę przedwstępną, mocą której Spółka zobowiązywała się po wybudowaniu budynku przez Spółkę, w trybie ustawy o własności lokali, ustanowić odrębną własność i sprzedać P. L. i A. L. prawo własności lokalu mieszkalnego o numerze technicznym 4, o powierzchni 94,82 m<sup>(2)</sup>, położonego na I piętrze, wraz z pomieszczeniem przynależnym – garażem stanowiącym część składową lokalu o powierzchni projektowanej 39,90 m<sup>(2)</sup>, w budynku technicznym o numerze (...), przy ulicy (...) w S., posadowionym na działce gruntu (...) w stanie developerskim, wraz z udziałem w prawie własności nieruchomości gruntowej oraz w prawie własności części wspólnych lokali, za cenę wynoszącą 348.000 zł, w terminie do dnia 15 grudnia 2012 r.

W dniu 14 czerwca 2012 r. S. J. (1) złożył oświadczenie o odwołaniu udzielonego w dniu 27 czerwca 2007 r. spółce (...) Sp. z o.o. pełnomocnictwa. Przedmiotowe wypowiedzenie nigdy nie zostało przesłane do siedziby spółki. O wypowiedzeniu pełnomocnictwa powódka powzięła wiedzę w dniu 29 października 2012 r.

Decyzją o numerze (...) z dnia 29 sierpnia 2012 r. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w S., udzielił pozwolenia na użytkowanie budynku mieszkalnego wielorodzinnego (...), w zakresie czterech lokali mieszkalnych z garażami, w zespole trzech małych budynków mieszkalnych, wielorodzinnych, z garażami (...) na działce o numerze geodezyjnym (...), obręb (...), przy ulicy (...) w S., pod warunkiem wykonania w terminie do dnia 30 września 2012 r., nawiewników okiennych w pomieszczeniach mieszkalnych, zgodnie z zatwierdzonym projektem budowlanym. Jako roboty budowlane pozostałe do wykonania (nieobjęte niniejszą decyzją) wymieniono: budowę budynków (...) oraz zagospodarowanie terenu. Budowę budynku (...) na gruncie należącym do pozwanego powodowa spółka rozpoczęła jesienią 2012 r.; w tym czasie powstały fundamenty budynku. S. J. (1) posiadał wiedzę o rozpoczęciu prac, gdyż regularnie wizytował teren budowy. Na utwardzenie gruntu pod budowę budynku oraz wykonanie fundamentu powód przeznaczył łącznie 44.772 zł. Nakłady na budowę budynku B w całości poniesione zostały przez powoda i nie zostały dotychczas rozliczone między stronami.

Aktem notarialnym z dnia 6 września 2012 r., zapisanym w rep. A za numerem (...), zwanym przed notariuszem P. S., D. B., reprezentujący (...) Sp. z o.o. z siedzibą w S., która to spółka działa w imieniu własnym, a także w imieniu i na rzecz S. J. (1), wraz z A. B. i S. B. ustanowił odrębną własność lokalu mieszkalnego nr (...) i sprzedał go wraz z udziałem wynoszącym 128/1572 części w częściach wspólnych budynku i w prawie własności działki gruntu na rzecz nabywców osób.

Aktem notarialnym z dnia 21 września 2012 r., zapisanym w rep. A za numerem (...), zwanym przed notariuszem P. S., D. B., reprezentujący (...) Sp. z o.o. z siedzibą w S., która to spółka działa w imieniu własnym, a także w imieniu i na rzecz S. J. (1), wraz z U. G. ustanowili odrębną własność lokalu mieszkalnego nr (...) i sprzedali go wraz z udziałem 1100/1572 części w częściach wspólnych budynku i w prawie własności działki gruntu na rzecz ww. osób.

Aktem notarialnym z dnia 7 września 2012 r., zapisanym w rep. A za numerem (...), zwanym przed notariuszem P. S., D. B., reprezentujący (...) Spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w S., która to spółka działa w imieniu własnym, a także w imieniu i na rzecz S. J. (1), wraz z I. G. i R. K. ustanowili odrębną własność lokalu mieszkalnego

nr (...) i sprzedali go wraz z udziałem 134/1572 części w częściach wspólnych budynku i w prawie własności działki gruntu na rzecz ww. osób w udziale 1/2 części.

Aktem notarialnym z dnia 5 września 2012 r., zapisanym w rep. A za numerem (...), zwartym przed notariuszem P. S., D. B., reprezentujący (...) Sp. z o.o. z siedzibą w S., która to spółka działa w imieniu własnym, a także w imieniu i na rzecz S. J. (1), wraz z A. L. i P. L. ustanowili odrębną własność lokalu mieszkalnego nr (...) i sprzedali go wraz z udziałem 134/1572 części w częściach wspólnych budynku i w prawie własności działki gruntu na rzecz ww. osób

W piśmie z dnia 18 grudnia 2012 r., powódka powiadomiła pozwanego, że w związku z odwołaniem pełnomocnictwa udzielonego 27 czerwca 2007 r. powstała konieczność rozliczenia nakładów poczynionych przez (...) Sp. z o.o. na jego nieruchomości. Inwestycja w zakresie budynku (...)” zostanie rozliczona na zasadach określonych w umowie o współpracę, w ramach jej częściowego wykonania, zaś rozliczenie pozostałych nakładów inwestycyjnych na przedmiotowej nieruchomości, dokonanych przez (...) Sp. z o.o., z uwagi na odstąpienie pozwanego od umowy, nie podlega jej postanowieniom, gdyż umowa nie może być wykonana w tej części. Nakłady poczynione przez powódkę powinny być zwrócone Spółce bezpośrednio przez pozwanego, jako wzbogaconego właściciela nieruchomości. Powódka podała, iż koszt poczynionych nakładów wyniósł łącznie 445.481 zł i wezwała pozwanego do zapłaty tej kwoty.

W dniu 15 kwietnia 2013 r., powódka złożyła w Powiatowym Inspektoracie Nadzoru Budowlanego w S. wniosek o wydanie pozwolenia na użytkowanie obiektu budowlanego – kotłowni, trzech małych domów mieszkalnych z garażami (...) położonych przy ul. (...) w S. na działce nr (...).

W piśmie z dnia 8 maja 2013 r. D. B. zawiadomił o przelewie wierzytelności przysługującej spółce (...) względem na podstawie umowy z 2 maja 2013 r. pozwanego, co do kwoty 244.254 zł i jednocześnie złożył oświadczenie o potrąceniu wierzytelności z tytułu pożyczki. Pismem z dnia 6 czerwca 2013 r. pozwany uznał to potrącenie za nieskuteczne, zaprzeczając istnieniu wierzytelności zarówno co do zasady jak i co do wysokości. W dniu 3 listopada 2014 r. powyższa umowa z 2 maja 2013 r. została rozwiązana.

Pismem z dnia 19 marca 2014 r. powódka wypowiedziała pozwanemu zawartą w formie aktu notarialnego dnia 27 czerwca 2007 r. umowę o współpracę i pełnomocnictwo, zapisane w rep. A za numerem (...) - z ważnych przyczyn leżących po stronie pozwanego, polegających w szczególności na wypowiedzeniu udzielonego Spółce w dniu 27 czerwca 2007 r. pełnomocnictwa, co uniemożliwiło Spółce działającej w imieniu pozwanego dokonywanie, w związku z realizacją przedmiotowej umowy, jakichkolwiek czynności prawnych oraz utrudnianiu wykonywania prac budowlanych na nieruchomości, której dotyczyła wypowiedziana umowa (nieruchomość przy ul. (...)) oraz rozpowszechnianiu wśród pracowników (...) Sp. z o.o. nieprawdziwych informacji o tej spółce. Powódka dalej prowadziła prace budowlane. Powyższe pismo zostało doręczone pozwanemu pomiędzy 21 marca i 5 kwietnia 2014 r.

W odniesieniu do robót, z tytułu których strona powodowa domaga się zapłaty, na podstawie umowy o współpracę z 27 czerwca 2007 r., do czasu odstąpienie od tej umowy, strona powodowa wykonała ogrodzenie żelbetowe – ściana oporowa z warstwą wykończeniową, drogę dojazdową, budynek kotłowni, fundamentu budynku B, przyłącze energetyczne, przyłącze wodociągowe oraz instalację zewnętrzną wodociągową od studni wodomierzowej do budynku B, przyłącze kanalizacji sanitarnej oraz instalację zewnętrzną kanalizacyjną do studni na wysokości budynku B i przyłącze gazowego o wartości kosztorysowej wg cen na dzień wykonania opinii 226 825,17 zł, brutto 260 386,36 zł. Koszt opracowania wielobranżowego projektu budowlanego wyniósł 110 002,95 zł brutto. Przy wznoszeniu muru oporowego zastosowano elementy prefabrykowane, które nie były przystosowane do wznoszenia takich konstrukcji, co spowodowało znaczne przemieszczenia i deformację muru. W rezultacie powinien zostać wykonany nowy mur. Koszt usunięcia tej wady wynosi 135 855,91 złotych brutto. Budynek kotłowni został przesunięty względem lokalizacji przewidzianej w projekcie o 4,95 m, co jednak nie ma wpływu na jego użyteczność. Budynek wymaga jednak wymiany drzwi wejściowych, przedłużenia przewodu spalinowego z zachowaniem minimalnej wysokości przewodu ponad dachem oraz przedłużenia przewodu wentylacyjnego z zachowaniem minimalnej wysokości przewodu ponad dachem. Koszt usunięcia tych wad wynosi 1776,94 zł.

Sąd Okręgowy stwierdził, że roszczenie powoda okazało się zasadne tylko częściowo.

Sąd miał na uwadze, że wyrokiem z 12 września 2017 r. Sąd Okręgowy zasądził na rzecz powoda 284 311,86 zł i oddalił powództwo w pozostałym zakresie. Powyższy wyrok na skutek apelacji pozwanego został uchylony wyrokiem z 27 listopada 2018 r., a sprawa przekazana do ponownego rozpoznania.

W odniesieniu do zagadnienia, czy odwołanie pełnomocnictwa przez S. J. (1) było skuteczne, Sąd Okręgowy uwzględnił, że zastrzeżenie na podstawie art. 101 § 1 k.c. nieodwołalności pełnomocnictwa nie wyklucza odwołania pełnomocnictwa przez mocodawcę z ważnych powodów. Sąd uwzględnił również że w piśmie z 31 października 2012 r. spółka (...) zaakceptowała to wypowiedzenie, stwierdzając, że w związku z brakiem umocowania nie może wykonywać umowy z 27 czerwca 2007 r. Sąd Okręgowy przyjął, że spółka (...) dowiedziała się o wypowiedzeniu dopiero 29 października 2012 r. przy odbiorze w tym dniu przez D. B. wypisu pełnomocnictwa. Pozwany nie wykazał, żeby oświadczenie o odwołaniu doszło do spółki w taki sposób, żeby mogła zapoznać się z jego treścią wcześniej, w rozumieniu art. 61 k.c. Z kolei akceptacja tego wypowiedzenia w piśmie z 31 października 2012 r. wskazuje, że było ono skuteczne bez konieczności badania, czy rzeczywiście zachodziły ważne powody uzasadniające podjęcie S. J. (1) tego kroku. Sąd I instancji zwrócił uwagę, że odwołanie pełnomocnictwa nie oznacza, że automatycznie przestaje obowiązywać umowa o współpracę z 27 czerwca 2007 r. Skutkiem odwołania pełnomocnictwa jest tylko brak umocowania, a nie odstąpienie od umowy. Zdaniem Sądu brak było podstaw do tego, żeby odwołanie pełnomocnictwa traktować także jako wypowiedzenie umowy o współpracę. Pozwany tego nie wykazał (art. 6 k.c.), a w tej sytuacji Sąd Okręgowy ocenił jako zbędne badanie, czy to nieistniejące wypowiedzenie było skuteczne, a jeżeli tak to, z jaką datą.

Sąd I instancji zgodził się z poglądem, że odstąpienie od umowy nie jest ani nienależytym wykonaniem zobowiązania, ani niewykonaniem zobowiązania, lecz wykonaniem przez jedną ze stron stosunku obligacyjnego uprawnienia prawokształtującego, realizowanego na podstawie postanowienia zawartego w umowie wzajemnej (art. 395 § 1 i art. 492 k.c.), albo wynikającego z przepisów ustawy (ogólnych - art. 491 i 493 k.c. oraz szczególnych, np. art. 560 § 1, art. 635, 636 § 1 i art. 640 k.c.). Niewykonanie istotnego obowiązku umownego występuje wtedy, gdy niezrealizowany na skutek zwłoki kontrahenta obowiązek umowny pozbawia drugą stronę tego, czego zgodnie z umową mogła oczekiwać, chyba że druga strona, rozsądnie rzecz ujmując, nie mogła przewidzieć takiego rezultatu. O istotnym naruszeniu obowiązku umownego decydują w szczególności jego skutki. Nie chodzi tu tylko o niespełnienie świadczenia, które zgodnie z treścią zobowiązania należy się wierzycielowi, ale mogą także to być niewykonane obowiązki nawet tylko funkcjonalnie związane z długiem. Nie jest to w szczególności tylko obowiązek o charakterze zaskarżalnym (świadczenie), ale także inne naruszenia np. niewykonanie przez stronę umowy wzajemnej innych istotnych obowiązków wynikających z umowy, choćby miał nim być jedynie jego obowiązek współdziałania przy wykonywaniu zobowiązania. Innymi słowy, niewykonanie przez stronę istotnego obowiązku umownego, niemającego charakteru podstawowego (świadczenia), może być podstawą ustawowego odstąpienia od umowy.

Sąd Okręgowy wskazał, że podobna sytuacja zachodzi w rozpoznawanej sprawie. Przesłanką prawidłowego wykonywania umowy o współpracę z 27 czerwca 2007 r. było posiadanie przez spółkę (...) udzielonego tego samego dnia pełnomocnictwa do dokonywania wszelkich czynności prawnych i faktycznych związanych inwestycją. Umowa i pełnomocnictwo były ze sobą ściśle związane, co wynika z porównania zakresu umocowania z zakresem obowiązków spółki wskazanym w § 3 umowy. W rezultacie Sąd I instancji uznał, że odwołanie pełnomocnictwa przez S. J. (1) uniemożliwiło kontynuowanie umowy o współpracę z 27 czerwca 2007 r. i pozwoliło spółce (...) na jej wypowiedzenie pismem z 19 marca 2014 r., które zostało nadane 20 marca 2014 r. i odebrane nie później niż 5 kwietnia 2014 r., co wynika z pisma pozwanego z 15 kwietnia 2014 r. Uznano, że do skutecznego złożenia oświadczenia o wypowiedzeniu w rozumieniu art. 61 k.c. doszło pomiędzy 21 marca, a 5 kwietnia 2014 r. Na potrzeby rozliczenia inwestycji, w postanowieniu o dopuszczeniu dowodu z opinii biegłego z 1 kwietnia 2019 r. Sąd Okręgowy wskazał datę pisma powodów, tj. 19 marca 2014 r., uznając, że wskazanie jakiegokolwiek innej daty w okresie pomiędzy 19 marca i 5 kwietnia 2014 r. w okolicznościach sprawy nie pociąga za sobą praktycznych konsekwencji.

W związku ze skutecznym wypowiedzeniem umowy pojawił się problem rozliczenia nakładów poczynionych przez spółkę (...) na infrastrukturę osiedla. W ocenie Sądu Okręgowy łącząca strony umowa nie była typową umową



zlecenia w rozumieniu art. 734 k.c., ponieważ jej zakres był znaczenie szerszy niż zobowiązanie do dokonania określonej czynności prawnej. Przedmiotem umowy było przede wszystkim wybudowanie budynku mieszkalnego oraz rozliczenie inwestycji. Przedmiotem sporu jest właśnie to rozliczenie, które zgodnie z umową miało mieć charakter wzajemny. W umowie zdecydowanie większy nacisk został położony na czynności faktyczne związane realizacją inwestycji i przede wszystkim jej rozliczeniem niż na czynności prawne w rozumieniu art. 56 – art. 94 k.c. w zw. z art. 734 § 1 k.c. Sąd Okręgowy stwierdził, że w sprawie nie znajdzie zastosowania art. 742 k.c., który dotyczy wykonania umowy zlecenia. Uznano, że z uwagi na złożony charakter umowy, w istocie mamy do czynienia z umową nienazwaną w rozumieniu art. 353 [1] k.c., do której będą miały zastosowanie przepisy ogólne dotyczące niewykonania zobowiązań z umów wzajemnych. Przywołując brzmienie art. 494 k.c., Sąd I instancji uwzględnił, że z uwagi na charakter umowy i nakładów na nieruchomości pozwany nie ma możliwości wydania przedmiotu świadczenia, wziął pod uwagę dokonanie zwrotu równowartości ekonomicznej przedmiotu świadczenia. Zwrot przedmiotu świadczenia powinien nastąpić poprzez wydanie równowartości pieniężnej. W sytuacji, gdy nakłady spółki (...) polegały na wykonaniu robót budowlanych, zachodzi konieczność zwrotu ich równowartości, obliczonej według cen rynkowych, co sprowadza się do wyliczenia kosztorysowej wartości wykonanych robót. Podstawą tego rozliczenia powinien być kosztorys powykonawczy, określający wartość wykonanych robót, w tym właściwie wykonanych oraz dotkniętych wadami. Wynik porównania wartości świadczenia uzyskanego przez pozwanego z wartością robót dotkniętych wadami zadczyduje o rozmiarze roszczenia strony powodowej.

Na rozprawie 1 kwietnia 2019 r. Sąd Okręgowy dopuścił dowód z opinii biegłego w celu ustalenia kosztorysowej wartości robót wykonanych przez spółkę (...) wskazanych w dołączonej do pozwu opinii prywatnej oraz ustalenie, czy zostały wykonane zgodnie z projektem muru oporowego i kotłownia, a jeżeli nie to, jaki jest koszt usunięcia tych wad. Za podstawę tezy dowodowej Sąd przyjął wady zarzucone przez pozwanego w piśmie z 18 marca 2019 r. tj. dotyczące muru oporowego oraz kotłowni. Za podstawę rozliczenia Sąd Okręgowy przyjął stan robót na dzień wypowiedzenia umowy oraz ceny brutto na dzień sporządzenia opinii. W oparciu o opinię sporządzoną przez biegłego sądowego D. M. Sąd pierwszej instancji przyjął, że wartość brutto robót wykonanych przez powoda wynosi 260.386,36 zł, a koszt brutto projektu budowlanego 110.002,95 zł, tj. łącznie 370 389,31 zł. Koszt usunięcia wad to kwota brutto 137.632,85 zł, z czego 135.855,91 zł dotyczy muru oporowego, a pozostała kwota – budynku kotłowni. W rezultacie Sąd Okręgowy zważył, że pozwany powinien zapłacić powodowi różnicę w wysokości 232.756,46 zł. Sąd uwzględnił wskazane przez biegłego kwoty brutto, przyjmując, że wykonawcy robót są obowiązani do odprowadzania podatku VAT na zasadach ogólnych. Brak jest również podstaw do nieuwzględnienia w rozliczeniu kosztów projektu budowlanego, skoro sporządzenie takiego projektu jest ściśle związane z procesem inwestycyjnym. Mając na uwadze, że rozliczenie tak złożonej inwestycji wymaga analizy dokumentów i stanu prac, do czego niezbędne jest posiadanie wiedzy specjalistycznej, Sąd Okręgowy uznał, że data wymagalności roszczenia nie powinna być tożsama z wezwaniem do zapłaty lub nawet doręczeniem odpisu pozwu, w tej sytuacji Sąd zasądził odsetki od ww. kwoty od daty sporządzenia opinii tj. 19 grudnia 2019 r., co pozwala na zachowanie spójności pomiędzy początkową datą naliczania odsetek oraz datą, na którą dokonano wyceny robót. W pozostałym zakresie powództwo zostało oddalone.

Sąd Okręgowy uznał, że nie mogło mieć wpływu na treść rozstrzygnięcia zawarcie przez spółkę (...) z D. B. umowy sprzedaży wierzytelności z 2 maja 2013 r., ponieważ bezspornie 3 listopada 2014 r. powyższa umowa została rozwiązana. Fakt rozwiązania został przyznany przez pozwanego w piśmie z 18 kwietnia 2016 r., w związku z czym z uwagi na bezsporność tego faktu prowadzenie postępowania dowodowego w tym zakresie należy uznać za zbędne (art. 229 k.p.c.).

Sąd Okręgowy wydał wyrok, w szczególności mając na uwadze oceny prawne i wskazania zawarte w wyroku Sądu Apelacyjnego z 27 listopada 2018 r. oraz, że niniejsze postępowanie jest kontynuacją postępowania w trakcie którego zostały już wydane dwa wyroki z 27 stycznia 2015 r. oraz 29 sierpnia 2017 r., które zostały uchylone, ale w odniesieniu do żadnej części postępowania nie została stwierdzona jego nieważność. W tej sytuacji Sąd Okręgowy korzystał z materiału zgromadzonego na wcześniejszych etapach postępowania. Sąd uwzględnił dokumenty, których prawdziwości strony nie kwestionowały, zeznania świadków i stron w zakresie, który znalazł wyraz w ustaleniach dotyczących stanu faktycznego oraz przede wszystkim opinię biegłego sądowego D. M., którego ustalenia okazały

się decydujące dla wyniku postępowania. Sąd I instancji uznał, że w pozostałym zakresie powyższe zeznania nie zasługują na wiarę, jako sprzeczne z pozostałym spójnym i zasługującym na uwzględnienie materiałem procesowym. Dopuszczając dowód z opinii biegłego, Sąd Okręgowy uwzględnił tylko te wady, które zostały wskazane w piśmie pozwanego z 18 marca 2019 r., uznając, że brak jest podstaw do wykraczania poza ten zakres. Sąd Okręgowy uznał, że opinia biegłego jest spójna, logiczna oraz zgodna z zasadami wiedzy i doświadczenia życiowego. Biegły wskazał przesłanki, w oparciu o które sporządził opinię główną, a w opiniach uzupełniających wyczerpująco odniósł się do zarzutów stawianych przez strony. Sąd Okręgowy ocenił, że zarzuty strony powodowej i w szczególności strony pozwanej stanowiły tylko próbę polemiki z prawidłowymi ustaleniami biegłego.

Roszczenie powoda o zapłatę 445 481,00 zł zostało uwzględnione, co do kwoty 232 756,46 zł, tj. w 52,25 %.

Z powyższym rozstrzygnięciem nie zgodziły się obie strony postępowania.

Powódka w wywiedzonej apelacji zaskarżyła wyrok w części, tj. co do pkt II i III tego wyroku, wnosząc o jego zmianę zaskarżonego i zasądzenie od pozwanego S. J. (1) na rzecz powódki (...) sp. z o.o. w W. kwoty 284.311,86 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie, licząc je od dnia wniesienia pozwu tj. od dnia 4 kwietnia 2014 r., ponadto wnosząc o zasądzenie od pozwanej na rzecz powoda zwrotu kosztów postępowania w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych, na podstawie art. 25 ust. 2 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych wniesiono o zaliczenie opłaty od wniosku o uzasadnienie zaskarżonego postanowienia w kwocie 100 zł na poczet opłaty od niniejszej apelacji.

Zaskarżonemu wyrokowi zarzuciła:

- 1) naruszenie art. 494 kc w związku z art. 497 kc ewentualnie art. 742 kc poprzez ich wadliwe zastosowanie skutkujące nieuzasadnionym obniżeniem przez Sąd Okręgowy równowartości poczynionych przez powódkę nakładów o rzekome koszty usuwania wad i usterek wzniesionego przez powódkę na nieruchomości przy ul. (...) w S. budynku w tym w szczególności o koszt wzniesienia nowego muru oporowego;
- 2) naruszenie art. 481 § 1 kc i nieuzasadnione zastosowanie analogii z art. 363 § 2 kc a w konsekwencji błędne przyjęcie, iż odsetki za opóźnienie należą się powódce wyłącznie za okres od dnia 19 grudnia 2019 r., chociaż roszczenie dochodzone pozwem stało się wymagalne jeszcze przed wytoczeniem o nie powództwa, co miało miejsce w dniu 4 kwietnia 2014 r.;
- 3) błędne ustalenie, iż pismem z dnia 31 października 2012 r. powódka wyraziła zgodę na rozwiązanie stosunku pełnomocnictwa z pozwanym.

W uzasadnieniu powódka podniosła, że przedmiotem sporu były nakłady poczynione przez powodów na nieruchomości pozwanego. Takim nakładem był mur oporowy, a zatem, skoro Sąd Okręgowy przyjmuje, że obowiązkiem stron jest zwrot świadczeń wzajemnych lub ich ekwiwalentu w pieniądzu, to od wartości poczynionych przez powodową spółkę co najwyżej powinien odliczyć koszt rozbiórki muru, ale nie koszt wybudowania go na nowo. Brak jest jednak jakichkolwiek podstaw, aby na podstawie przepisów zarówno o rozliczeniu umów wzajemnych, które zostały rozwiązane, jak też przepisów regulujących rozliczenie umowy zlecenia przyjąć, że strona powodowa jest zobowiązana do wybudowania nowego muru oporowego - elementu architektonicznego nie istniejącego w dacie zawarcia umowy o współpracę i pełnomocnictwo.

Odnosząc się do zagadnienia odsetek, strona powodowa przypominając, że Sąd Okręgowy uznał, iż oświadczeniem strony powodowej z dnia 19 marca 2014 r. doszło do skutecznego rozwiązania umowy o współpracę i pełnomocnictwo, a nadto strona powodowa wezwała pismem z dnia 19 grudnia 2012 r. pozwanego do zapłaty tytułem poniesionych na nieruchomość przy ul. (...) nakładów, wskazała, że zasadne jest zawarte w pozwie żądanie zapłaty odsetek za opóźnienie, licząc od dnia wniesienia pozwu, tj. od dnia 4 kwietnia 2014 r.

Powódka podkreśliła, że w piśmie z dnia 31 października 2012 r., podniosła, że wypowiedzenie pełnomocnictwa może być skuteczne jedynie wówczas, jeżeli będzie równoznaczne z „zerwaniem” umowy przez S. J. (1). Nie jest to co oczywiste równoznaczne z zaakceptowaniem przez powódkę wypowiedzenia pełnomocnictwa, przy równoczesnym utrzymaniu w mocy umowy o współpracy. W ocenie powódki nie sposób przyjąć, że pismo z dnia 31 października 2012 r. jest wyrazem zawarcia przez strony porozumienia, w ramach którego powódka z pozwanym uzgodnili rozwiązanie stosunku pełnomocnictwa. Przeczy temu treść tego pisma powódki.

Pozwany również zaskarżył powyższe orzeczenie w części, jednakże w zakresie pkt I i III. Zaskarżonemu wyrokowi zarzucił:

1. naruszenie prawa procesowego, tj. art. 365 § 1 w zw. z art. 366 k.p.c. poprzez jego niezastosowanie i przekroczenie granic rozpoznania sprawy i wyrokowanie co do przedmiotu sporu objętego powagą rzeczy osądzonej, tj. rozpoznanie sprawy po jej uchyleniu przez Sąd Apelacyjny w Szczecinie Wydział I Cywilny co do całości roszczenia wynikającego z pozwu z dnia 4 kwietnia 2014 r. gdy tymczasem ww. orzeczeniem uchylono wyrok w części co do roszczenia o zapłatę kwoty 284.311,86 zł (co do punktu I, III i IV wyroku w sprawie I C 1092/15).

2. naruszenie prawa procesowego, tj. art. 233 §1 k.p.c. poprzez dowolną, a nie swobodną ocenę dowodów, sprzeczną z zasadami doświadczenia życiowego, polegające na:

a) ustaleniu, że wypowiedzenie przez pozwanego pełnomocnictwa uniemożliwiło powódce kontynuowanie wykonywania umowy łączącej strony - podczas gdy z materiału dowodowego, w szczególności przesłuchania stron, jak również dokumentów w postaci dzienników budowy, wynika, że powódka w dalszym ciągu realizowała prace budowlane po powzięciu wiedzy na temat odwołania pełnomocnictwa, a ponadto dalsza realizacja umowy była możliwa przy współdziałaniu pozwanego;

b) całkowitym pominięciu przy ocenie przyczyn odwołania przez pozwanego pełnomocnictwa udzielonego powodowej spółce faktu skrajnie nieelojalnego postępowania osób działających w imieniu powódki, nienależytego i nieterminowego wykonywania umowy przez powódkę, a także braku dokonania przez powódkę jakiegokolwiek rozliczenia z pozwanym;

c) braku rozgraniczenia wydatków poniesionych przez powodową spółkę (...) sp. z o.o. (dawniej (...) sp. z o.o.) i wydatków poniesionych przez (...) sp. z o.o. w sytuacji, gdy powódka nie była uprawniona do dochodzenia jakichkolwiek roszczeń związanych z wydatkami poniesionymi przez podmiot trzeci;

d) przyjęciu za podstawę rozstrzygnięcia opinii biegłego sądowego D. M., która zawiera szereg wad i niespójności szeroko opisanych przez pozwanego, a przede wszystkim nie koresponduje z treścią żądania pozwu, bowiem nie obejmuje faktycznie poniesionych przez powódkę wydatków;

e) uwzględnieniu przez Sąd wskazanych przez biegłego w opinii kwot brutto, podczas gdy powodowa spółka nie odprowadzała podatku VAT i nie wystawiała faktur VAT, które stanowiłyby podstawę do uiszczenia takiego podatku;

f) stwierdzeniu, że strony nie kwestionowały prawdziwości dokumentów zaliczonych w poczet materiału dowodowego, podczas gdy pozwany w sposób jednoznaczny (zarówno w swoich pismach procesowych, jak i podczas przesłuchania) artykułował swoje zastrzeżenia co do rzetelności i prawdziwości dokumentów przedłożonych przez powódkę, w szczególności dzienników budowy oraz pism do nadzoru budowlanego;

3. naruszenie prawa procesowego, tj. art. 386 §6 k.p.c., poprzez nieuwzględnienie oceny prawnej wyrażonej w treści uzasadnienia wyroku Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 27 listopada 2018 roku, sygn. akt I ACa 129/18, pomimo związania tą oceną, w szczególności w kontekście możliwości zastosowania art. 742 k.c. lub art. 746 §1 k.c.;

4. naruszenie przepisów postępowania, tj. art. 386 § 4 k.p.c. tj. nierozpoznanie istoty sprawy, ponieważ Sąd I instancji, wbrew wskazaniom Sądu Apelacyjnego, zaniechał zbadania zasadności roszczenia w kontekście przepisów dotyczących umowy zlecenia;
5. naruszenie prawa materialnego, tj. art. 494 k.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie i przyjęcie powyższego przepisu jako podstawy roszczenia powódki, pomimo braku uprzedniej weryfikacji zaistnienia przesłanek odstąpienia od umowy na podstawie art. 491 § 1 k.c.;
6. naruszenie prawa materialnego, tj. art. 751 k.c. poprzez jego niezastosowanie i nieuwzględnienie podniesionego przez pozwanego zarzutu przedawnienia roszczenia objętego pozwem.

Mając na uwadze powyższe, pozwany wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powódki na rzecz pozwanego kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych, ewentualnie o uchylenie ww. wyroku w zaskarżonej części i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji; a wniesiono o zasądzenie od powódki na rzecz pozwanego kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych oraz o przeprowadzenie rozprawy apelacyjnej.

Uzasadniając swój środek zaskarżenia, pozwany w pierwszej kolejności podniósł, że Sąd Okręgowy winien był ograniczyć się do roszczenia objętego uchylonym rozstrzygnięciem, czyli co do kwoty 284.311,86 złotych, a nie co do kwoty 445.481 złotych wynikającej z pozwu z dnia 4 kwietnia 2014 r. Zgodnie z punktem II Wyroku Sądu Okręgowego w Szczecinie Wydział I Cywilny z dnia 12 września 2017 r. (sygn. akt I C 1092/15) oddalono powództwo w pozostałym zakresie (tj. ponad kwotę 284.311,86 złotych) i wyrok w tym zakresie się uprawomocnił.

Pozwany zgodził się z oceną Sądu I instancji, że do rozwiązania węzła obligacyjnego doszło w wyniku złożenia przez powodową spółkę oświadczenia o wypowiedzeniu umowy, lecz kwestionuje, jakoby odwołanie przez niego pełnomocnictwa uniemożliwiło kontynuowanie umowy o współpracę zawartej między stronami, a co za tym idzie - jakoby wypowiedzenie nastąpiło z przyczyn leżących po stronie pozwanego. Zdaniem pozwanego pełnomocnictwo powódce byłoby potrzebne dopiero 30.06.2016 r. do zawarcia ostatecznych aktów notarialnych przeniesienia własności. Jeśli powódka wybudowałaby kolejne segmenty i chciałaby zbyć lokale w nich się znajdujące, to mogłaby poprosić pozwanego o zawarcie takiej umowy. Dopiero ewentualna odmowa zawarcie umowy przez pozwanego, mogłaby być rozpatrywana w kategorii niewykonania zobowiązania przez pozwanego. Pozwany nigdy nie był przeciwny prowadzeniu budowy i obiektywnie rzecz ujmując nie można uznać, że wypowiedzenie pełnomocnictwa uniemożliwiło prowadzenie inwestycji. Sąd pierwszej instancji nie wyjaśnił także, na czym owe uniemożliwienie miałyby polegać, skoro nawet strona powodowa nie przedstawiła zdarzeń czy okoliczności, z których miałyby wynikać, że inwestycja nie może być dalej prowadzona.

Kolejno, podniesiono, że Sąd I instancji, wbrew ocenie prawnej sformułowanej w treści uzasadnienia wyroku Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 27 listopada 2018 roku, stwierdził, że umowa łącząca strony jest umową nienazwaną w rozumieniu art. 3531 k.c., do której będą miały zastosowanie przepisy ogólne dotyczące niewykonania zobowiązań z umów wzajemnych.

W ocenie pozwanego powódka nie ma legitymacji do dochodzenia roszczeń przysługujących ewentualnie innemu podmiotowi ( (...) sp. z o.o.). powodowa spółka nie jest w stanie przedstawić rzeczywistych kosztów przez siebie poniesionych, bowiem spółka (...) sp. z o.o. nie ma ani żadnych faktur ani rachunków na poczynione w związku z niniejszą inwestycją zakupy materiałów i usługi. Dokonanie wyceny poniesionych kosztów przez biegłego sądowego, wskazuje na próbę ominięcia przepisów prawa i uzyskanie bezpodstawnego wzbogacenia się powódki kosztem pozwanego.

W odpowiedzi na apelację powódki pozwany wniósł o oddalenie jej apelacji w całości oraz o zasądzenie od powódki na rzecz pozwanego kosztów postępowania w tym kosztów zastępstwa procesowego w drugiej instancji według norm przepisanych.

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

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

Każda z apelacji okazała się częściowo uzasadniona.

Wstępnie zauważenia wymaga, że Sąd Okręgowy prawidłowo zgromadził materiał dowodowy i dokonał jego niewadliwej oceny, w konsekwencji ustalając stan faktyczny odpowiadający treści tychże dowodów, który Sąd Apelacyjny przyjął za własny za wyjątkiem wartości świadczenia, co wynika z faktu przyjęcia za podstawę rozliczeń stron przez sąd odwoławczy wartości świadczenia na moment odstąpienia od umowy tj. pierwszy kwartał 2014 r., a nie jak przyjął sąd pierwszej instancji na dzień sporządzania opinii biegłego. Odmienna ocena terminu, na który dokonać należało tej wyceny jest konsekwencją apelacji powódki i uwzględnienia jej zarzutu błędnego przyjęcia przez Sąd Okręgowy początkowego terminu biegu odsetek. Skoro bowiem z art. 494 k.c. wynika obowiązek kontrahenta do zwrotu świadczenia na rzecz osoby odstępującej od umowy, wartość tego świadczenia ustalać należy na dzień odstąpienia, a nie na dzień wyrokowania. Zwrot świadczenia nie ma bowiem charakteru odszkodowawczego. Ewentualne roszczenia odszkodowawcze mogą być dochodzone odrębnie. Pozwany pozostaje w opóźnieniu co do zwrotu świadczenia czy też jak w niniejszej sprawie do wartości świadczenia, którego odłączenie od gruntu stanowiącego własność pozwanego nie było możliwe, po wezwaniu go do zapłaty przez odstępującego. Brak jest więc podstaw do przyjęcia, że wartość tego świadczenia może ulec zmianie. Właśnie odsetki ustawowe mają w tym przypadku charakter waloryzacyjny.

W związku z powyższym Sąd Apelacyjny ustalił, że w odniesieniu do robót, z tytułu których strona powodowa domaga się zapłaty, na podstawie umowy o współpracę z 27 czerwca 2007 r., do czasu odstąpienia od tej umowy, strona powodowa wykonała na dzień 19 marca 2014 r. następujące prace:

1. ogrodzenie żelbetowe – ściana oporowa z warstwą wykończeniową o wartości 25 181, 49 zł.,
2. drogę dojazdową o wartości 20 976,91 zł.,
3. budynek kotłowni o wartości 83 448,56 zł.,
4. fundamentu budynku (...) o wartości 30 957,65 zł.,
5. przyłącze energetyczne o wartości 14 806,16 zł.,
6. przyłącze wodociągowe o wartości 17 226,06 zł.,
7. instalację zewnętrzną wodociągową od studni wodomierzowej do budynku (...) o wartości 14 192,50 zł.,
8. przyłącze kanalizacji sanitarnej o wartości 14 192,50 zł.,
9. przyłącze gazowe o wartości 5 312,39 zł.

Łącznie wartość świadczenia powódki wyniosła 212 101, 72 zł. brutto, a do rozliczenia między stronami ze względu na wybudowany w pełni i rozliczony budynek, pozostało 151 966, 79 zł. brutto.

Koszt opracowania wielobranżowego projektu budowlanego wyniósł 88 880, 27 zł. brutto, a do rozliczenia między stronami z powyżej wskazanej przyczyny pozostało 59 256, 48 zł. brutto. Przy wznoszeniu muru oporowego

zastosowano elementy prefabrykowane, które nie były przystosowane do wznoszenia takich konstrukcji, co spowodowało znaczne przemieszczenia i deformację muru. W rezultacie powinien zostać wykonany nowy mur. Budynek kotłowni został przesunięty względem lokalizacji przewidzianej w projekcie o 4,95 m, co jednak nie ma wpływu na jego użyteczność. Wymaga jednak legalizacji, a koszt opracowania nowego projektu wynosi 3215,22 brutto. Budynek wymaga także wymiany drzwi wejściowych, przedłużenia przewodu spalinowego z zachowaniem minimalnej wysokości przewodu ponad dachem oraz przedłużenia przewodu wentylacyjnego z zachowaniem minimalnej wysokości przewodu ponad dachem. Koszt usunięcia tych wad wynosi 1776,94 zł.

Powyższe ustalenia zostały dokonane na podstawie opinii biegłego K: 1934-1964 akt.

W pozostałym zakresie Sąd Apelacyjny podziela ustalenia faktyczne Sądu Okręgowego.

W sytuacji, gdy sąd odwoławczy orzeka na podstawie materiału zgromadzonego przed sądem pierwszej instancji, nie musi już powtarzać dokonanych ustaleń, gdyż wystarczy stwierdzenie, że przyjmuje je za własne (tak Sąd Najwyższy w wyrokach: z dnia 19 października 2017 r., II PK 292/16, LEX nr 2426549 oraz z dnia 16 lutego 2017 r., I CSK 212/16, LEX nr 2294410; a także postanowieniach z dnia 23 lipca 2015 r., I CSK 654/14, LEX nr 1781773; dnia 26 kwietnia 2007 r., II CSK 18/07, LEX nr 966804 oraz z dnia 10 listopada 1998 r., III CKN 792/98, OSNC 1999, Nr 4, poz. 83).

Wbrew zarzutom pozwanego, nie sposób czynić Sądowi I instancji zarzutu dokonania wadliwej oceny ujawnionego w tym postępowaniu materiału dowodowego.

Sąd orzekający ma obowiązek wszechstronnego rozważenia zebranego materiału, uwzględnienia wszystkich dowodów przeprowadzonych w postępowaniu, skonkretyzowania okoliczności towarzyszących przeprowadzeniu poszczególnych dowodów mających znaczenie dla oceny ich mocy i wiarygodności, wskazania jednoznacznego kryterium i argumentacji pozwalającej - wyższej instancji i skarżącemu - na weryfikację dokonanej oceny w przedmiocie uznania dowodu za wiarygodny bądź też jego zdyskwalifikowanie, przytoczenia w uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia dowodów, na których sąd się oparł, i przyczyn, dla których innym dowodom odmówił wiarygodności. Jeżeli z określonego materiału dowodowego sąd meriti wyprowadza wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, to ocena sądu nie narusza reguł swobodnej oceny dowodów (art. 233 § 1 k.p.c.) i musi się ostać, choćby w równym stopniu, na podstawie tego materiału dowodowego, dawały się wysnuć wnioski odmienne. Tylko wtedy, gdy brak jest logiki w wiązaniu wniosków z zebranymi dowodami lub, gdy wnioskowanie sądu wykracza poza schematy logiki formalnej albo, wbrew zasadom doświadczenia życiowego, nie uwzględnia jednoznacznych praktycznych związków przyczynowo - skutkowych, to przeprowadzona przez sąd ocena dowodów może być skutecznie podważona (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 27 września 2002 r., II CKN 817/00, LEX nr 56906). Dla skuteczności zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. nie wystarcza stwierdzenie o wadliwości ustaleń faktycznych, odwołujące się do stanu faktycznego, który w przekonaniu skarżącego odpowiada rzeczywistości. Konieczne jest wskazanie przyczyn dyskwalifikujących postępowanie sądu w tym zakresie. W szczególności skarżący powinien wskazać, jakie kryteria oceny naruszył sąd przy ocenie konkretnych dowodów, uznając brak ich wiarygodności i mocy dowodowej lub niesłusznie im je przyznając (tak m.in. Sąd Najwyższy w orzeczeniach: z dnia 23 stycznia 2001 r., IV CKN 970/00, LEX nr 52753, z dnia 12 kwietnia 2001 r., II CKN 588/99, LEX nr 52347 oraz z dnia 10 stycznia 2002 r., II CKN 572/99, LEX nr 53136).

Apelujący w zakresie zarzutów sformułowanych w punkcie 2 lit. b, c nie przedstawił wyводу uzasadniającego naruszenie przez Sąd Okręgowy opisanego wzorca oceny dowodów. Godzi się podkreślić, że prawidłowo postawiony zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. w szczególności powinien wskazać, jakie kryteria oceny naruszył sąd analizując materiał dowodowy, uznając brak wiarygodności i mocy dowodowej poszczególnych, konkretnych dowodów lub niesłusznie im ją przyznając. Skarżący nie wskazał jakich dowodów zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. dotyczy. Tym samym już tylko z tego względu stanowisko pozwanego nie poddaje się jakiegokolwiek analizie Sądu Apelacyjnego. Nie sposób dokonać weryfikacji zarzutu, który nie został skonkretyzowany i nie jest osadzony w kontekście materiału procesowego. Innymi słowy nie został odniesiony do zaoferowanych przez strony i przeprowadzonych przez Sąd Okręgowy dowodów.

Należy wyjaśnić, że sama odmienna ocena przez stronę niezadowoloną z ustaleń, czy też subsumpcji dokonanej przez Sąd I instancji, stanowi jedynie polemikę z takimi ustaleniami, nie prowadzi natomiast do skuteczności podniesionego zarzutu. Elementy apelacji pozwanego jawią się jedynie jako prezentacja stanowiska apelującego, co samoistnie nie może podważyć prawidłowych ustaleń faktycznych dokonanych przez Sąd Okręgowy w sferze tych faktów, które mają istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy.

Dla wyczerpania argumentacji pozwanego wskazać należy, że nie można zgodzić się z argumentacją apelującego, że powódka miała możliwość dalszego kontynuowania łączącej strony umowy. Pozwany wyszczególnia czynności, których powódka dokonywała już po powzięciu informacji o odwołaniu pełnomocnictwa, lecz skrupulatnie pomija, że wymienione czynności nie obejmują wszystkich objętych umową, w szczególności powódka została pozbawiona możliwości zawierania ostatecznych umów przenoszących własność.

W odniesieniu do zarzutów dotyczących sporządzonej przez biegłego opinii, przypomnieć należy, że dowód z opinii biegłego podlega ocenie na podstawie art. 233 § 1 k.p.c., przy czym z uwagi na swoistość tego środka dowodowego, w orzecznictwie wypracowano szczególne kryteria jego oceny. Opinia co do zasady nie może podlegać ocenie Sądu w warstwie dotyczącej przedstawionych poglądów naukowych lub dotyczących wiedzy specjalistycznej nawet jeśli członkowie składu orzekającego taką wiedzę posiadają. Ocenie podlega wyłącznie zgodność z materiałem procesowym przyjętych założeń faktycznych, podstawy metodologiczne, transparentność, kompletność i spójność wyводу i wreszcie zgodność wniosków opinii z zasadami logiki, wiedzy powszechnej i doświadczenia życiowego. Sfera dotycząca wiadomości specjalnych w rozumieniu normy art. 278 k.p.c. oceniana jest w sposób uwzględniający specyfikę dowodu z opinii biegłego.

Pozwany podnosi, że opinia zawiera szereg wad i niespójności, które pozwany szeroko opisał, nadto nie obejmuje faktycznie poniesionych przez powódkę wydatków. Argumentacja ta nie może być uznana za wystarczającą na etapie postępowania przed Sądem II instancji. Pozwany miał możliwość podniesienia wszystkich swoich zastrzeżeń co do opinii biegłego w toku postępowania pierwszoinstancyjnego, co też uczynił. Dostrzec należy, że biegły sądowy odniósł się wyczerpująco do podniesionych przez obie strony zarzutów w opiniach uzupełniających. Sąd Okręgowy, biorąc pod uwagę całokształt zebranego materiału dowodowego oraz zarzuty stron, uznał opinię za spójną i logiczną, a zarzuty strony pozwanej za próbę polemiki z ustaleniami biegłego. Zdaniem Sądu Apelacyjnego zarzuty podniesione przez stronę pozwaną w apelacji w istocie stanowią przedłużenie polemiki podjętej przed Sądem Okręgowym, co nie może odnieść zamierzonego skutku. Nadto dostrzec wypada, że podczas rozprawy w dniu 28 września 2020 r. pozwany wniósł o sporządzenie przez biegłego opinii uzupełniającej na piśmie, rozszerzając tezę dowodową. Z kolei podczas rozprawy w dniu 15 marca 2021 r. Przewodniczący stwierdził, że zebrany materiał procesowy pozwala na zamknięcie rozprawy i wydanie wyroku na co pełnomocnik pozwanego wskazał, że nie wnosi o uzupełnienie materiału dowodowego. Strona pozwana, mając tak poważne zastrzeżenia co do opinii biegłego – „szereg wad i niespójności” – nie wniosła o przeprowadzenie dowodu z kolejnej opinii przez innego biegłego.

Sąd Okręgowy słusznie wycenił całość świadczeń poniesionych w związku z uzbrojeniem działki i budową obiektów bez rozdzielania ich na powódkę i spółkę (...). Bez wątplenia bowiem na skutek przeniesienia pozwolenia na budowę na powódkę, to ona prowadziła proces inwestycyjny. Warunki, na których uzyskała prawo do projektu, dla rozliczenia stron w niniejszym postępowaniu pozostają bez jakiegokolwiek znaczenia jurydycznego. Nawet bowiem – co nie zdarza się w obrocie gospodarczym, ale nie jest wykluczone, powódka otrzymałaby projekt pod tytułem darmym, przedmiot darowizny także ma swoją realną wartość i gdyby nie został wykorzystany do zabudowy działki pozwanego, powódka mogłaby wykorzystać go do innej inwestycji.

Także chybiony jest zarzut błędnego doliczenia podatku VAT do wartości świadczenia. Powódka istotnie nie wystawiała faktur, gdyż musiałaby je wystawiać samej sobie. Natomiast jako odbiorca końcowy towarów i usług miała obowiązek odprowadzić ten podatek na rzecz Skarbu Państwa.

Z tych wszystkich przyczyn za bezzasadny uznać należało zarzut naruszenia art. 233 §1 k.p.c.

W odniesieniu do zarzutu naruszenia art. 365 § 1 w zw. z art. 366 k.p.c. strona pozwana podnosi, iż Sąd Okręgowy powinien ograniczyć rozpoznanie sprawy jedynie w zakresie uchylenia orzeczenia przez Sąd Apelacyjny. Zdaniem pozwanego Sąd Okręgowy rozstrzygał również w części, która już się uprawomocniła.

Sąd Apelacyjny doszedł do konkluzji, że zarzut ten jest częściowo zasadny, a mianowicie w zakresie fundamentów budynku B. Istotnie z treści uzasadnienia uchylonego wyroku Sądu Okręgowego w sprawie I C 1092/15 jednoznacznie wynika, że zasądzona kwota 284.311,86 zł dotyczyła wyłącznie budynku C i kotłowni. Dostrzec należy, iż Sąd Okręgowy (I C 1092/15) nie objął wyrokiem zasądzającym kwoty przeznaczonej na wykonanie fundamentów budynku B, pomimo jej obliczenia. Sąd Apelacyjny (w sprawie I ACa 129/18) stwierdzając, że istota sprawy nie została rozpoznana, mógł uchylić zaskarżony wyrok jedynie w zakresie objętym zaskarżeniem – vide: art. 378 §1 k.p.c. – zatem w realiach niniejszej sprawy - w granicach wytyczonych przez apelację pozwanego, a więc wyłącznie w zakresie punktu I, III oraz IV wyroku z dnia 12 września 2017 r. Punkt II tegoż wyroku oddalał powództwo w pozostałym zakresie. Na zakres ten składał się między innymi element w postaci fundamentów budynku B. Tym samym punkt II jako nieujęty w środku zaskarżenia objęty został powagą rzeczy osądzonej w rozumieniu art. 365 §1 k.p.c. i nie mógł być objęty ponownym orzeczeniem.

Pozbawiony zasadności jest zarzut naruszenia art. 386 § 4 i § 6 k.p.c. Sąd Okręgowy rozpoznał istotę sprawy, podał podstawę rozstrzygnięcia, którym objął roszczenie określone w pozwie. Dostrzec należy, iż Sąd Apelacyjny wyrokiem z dnia 27 listopada 2018 roku w sposób niezwykle szczegółowy wskazał Sądowi I instancji, jakie rozważania winien uczynić, by prawidłowo rozstrzygnąć sprawę ponownie poddaną mu pod osąd. Sąd Okręgowy zbadał zagadnienia dotyczące pełnomocnictwa, wypowiedzenia dokonanego przez powódkę, ewentualnie przysługujących roszczeń oraz odniósł się do zarzutów i twierdzeń sformułowanych przez pozwanego. Biorąc pod uwagę wytyczne Sądu Apelacyjnego oraz zakres orzekania, uznać należy, iż Sąd Okręgowy nie dopuścił się zarzucanej mu obrazy przepisów. Co prawda w rozważaniach Sądu Apelacyjnego w uzasadnieniu wyroku z dnia 27.11.2018 r. znalazły się zapisy o możliwości uwzględnienia przepisów art. 742 k.c. lub art. 746 § 1 k.c., lecz rozważania te były formułowane w wyniku analizy zarzutów apelacyjnych dotyczących wyroku Sądu Okręgowego w sprawie I C 1092/15. Nie może ująć uwadze, iż konkluzja Sądu Apelacyjnego polegała na uchyleniu tegoż wyroku ze względu na nierozpoznanie istoty sprawy i tak też należy odczytywać tę część uzasadnienia Sądu Apelacyjnego, jako uargumentowanie wydanej przez siebie sentencji. Zauważyć należy, że wytyczne Sądu Apelacyjnego zobowiązujące Sąd I instancji zostały określone w następujący sposób: „w każdym przypadku Sąd dokona oceny podstaw prawnych odstąpienia od umowy i spełnienia przesłanek ich stosowania. W oparciu o powyższe ustalenia, Sąd dokona analizy roszczeń.” Nie ma żadnych obiektywnych podstaw do tego by uznać, że Sąd Okręgowy został zobowiązany do bezwzględnego uwzględnienia przepisów dotyczących zlecenia. W ocenie Sądu Apelacyjnego w niniejszym składzie orzekającym wskazania zobowiązywały jedynie do ponownej wszechstronnej analizy sprawy, w tym do analizy podstawy prawnej. Także w oparciu o inne przepisy kodeksu cywilnego niż dotyczące umowy zlecenia, w tym dotyczące nienależytego wykonania umowy.

Przechodząc do zarzutów prawa materialnego, w pierwszej kolejności odnieść się należy do najistotniejszej kwestii, a mianowicie rozliczenia zawartej przez strony umowy. Zarzuty w tym zakresie podniosły obie strony postępowania.

Pozwany podniósł, że brak było podstaw do uwzględnienia żądania powódki w oparciu o art. 494 k.c. Sąd I instancji zaniechał wskazania, na jakiej podstawie powodowa spółka była uprawniona do odstąpienia od umowy zawartej z pozwanym. Ponadto w ocenie pozwanego do zakończenia współpracy stron doszło z przyczyn leżących po stronie powódki, gdyż nie wywiązała się z umowy zawartej z pozwanym.

Wyjaśnić wypada, że w świetle normy art. 494 § 1 k.c. strona, która odstępuje od umowy wzajemnej, obowiązana jest zwrócić drugiej stronie wszystko, co otrzymała od niej na mocy umowy, a druga strona obowiązana jest to przyjąć. Strona, która odstępuje od umowy, może żądać nie tylko zwrotu tego, co świadczyła, lecz również na zasadach ogólnych naprawienia szkody wynikłej z niewykonania zobowiązania. Przepis art. 494 k.c. określa prawa i obowiązki wyłącznie tej strony umowy wzajemnej, która od umowy odstępuje. Nie jest on więc materialnoprawną podstawą



dla dochodzenia roszczenia odszkodowawczego przez drugą stronę umowy wzajemnej. Roszczeń na podstawie tego przepisu mogłaby dochodzić tylko ta strona umowy, która od niej odstąpiła (por. wyr. SN z 16.1.1998 r., I CKN 410/97).

Zagadnienie odstąpienia od umowy było w toku postępowania sporne. Analiza materiału dowodowego doprowadziła Sąd Apelacyjny do konkluzji, że to powódka odstąpiła od umowy. Pozwany w toku postępowania twierdził, że odstąpienie nastąpiło z dniem wypowiedzenia przez niego pełnomocnictwa. W tym zakresie należy zgodzić się z Sądem Okręgowym, że wypowiedzenie pełnomocnictwa nie było równoznaczne z odstąpieniem od umowy, nie tylko z tej przyczyny, że pozwany tego skutku jednoznacznie nie określił, ale także dlatego, że pozwany nie wezwał powódki do wydania mu gruntu, nie podjął też żadnych kroków faktycznych zmierzających do przejęcia swojej nieruchomości. Nawet na rozprawie apelacyjnej pozwany oświadczył spontanicznie, że jego zdaniem nic nie stało na przeszkodzie, aby powódka kontynuowała prace budowlane, a jedynie w momencie zamiaru zbycia lokali miała „poprosić” pozwanego o zgodę. W tym kontekście za słuszny należy uznać pogląd, że wypowiedzenie pełnomocnictwa dla pozwanego nie oznaczało zakończenia współpracy z powódką, a jedynie miało na celu uzyskanie wpływu na sprzedaż lokali oraz na osobę nabywcy.

Zaznaczyć wypada, że w świetle art. 354 § 1 i § 2 k.c. obie strony zobowiązania (zarówno dłużnik, jak i wierzyciel) powinny ze sobą współdziałać przy jego wykonaniu. Co więcej strony umowy mają obowiązek, by nie podejmować działań, które mogłyby wykonywanie zobowiązania komplikować, hamować lub utrudniać (por. Wyrok SN z 25.02.2015 r., IV CSK 297/14, LEX). Oczywistym jest, że samo wypowiedzenie pełnomocnictwa nie uniemożliwiało realizowania inwestycji – możliwe było jej dalsze realizowanie - jednakże niweczyło cel umowy, jakim niewątpliwie było wybudowanie mieszkań i podzielenie się zyskiem uzyskanym ze sprzedaży. Pozwany przestał z powódką współpracować. To dało powódce uzasadnioną podstawę do tego, by od umowy odstąpić. Sąd Apelacyjny zwraca uwagę, że powódka twierdziła, że nie uznała wypowiedzenia pełnomocnictwa przez pozwanego, ale dostrzec należy, że w treści wypowiedzenia z dnia 19 marca 2014 r. powódka jako jedną z przyczyn („ważne przyczyny”) wypowiedzenia wskazała właśnie wypowiedzenie pełnomocnictwa przez pozwanego. Stosowanie do normy art. 494 k.c. nie ustala się przyczyn odstąpienia, a jedynie czy odstąpienie nastąpiło. Niewątpliwie w niniejszej sprawie doszło do odstąpienia od umowy przez powódkę, dla której dalsze inwestowanie w nieruchomość pozwanego straciło całkowicie cel ekonomiczny.

Ustalwszy, że do odstąpienia od umowy doszło oraz kto odstąpienia dokonał, w dalszym ciągu w oparciu o art. 494 k.c., należy rozliczyć świadczenia związane z umową, od której odstąpiono. Nie zagłębiając się w istniejący w doktrynie spór dotyczący tego, jakie skutki wywołuje oświadczenie o odstąpieniu dla ważności samej umowy (ex tunc czy ex nunc), odnieść się należy do tego, jakie skutki wywołuje to oświadczenie dla samego rozliczenia tej umowy. Z chwilą odstąpienia od umowy powstaje bowiem ex lege pomiędzy stronami dotychczasowej umowy zobowiązanie. Wskazuje się, że roszczenie restytucyjne charakteryzuje się skutkiem wstecznym (ex tunc). Z tym stanowiskiem Sąd Apelacyjny w pełni się zgadza. W okolicznościach rozpoznawanej sprawy należy mieć przy tym na uwadze granice zaskarżenia, o których mowa była powyżej. Świadczeniem, które należy rozliczyć, jest wybudowanie budynku C oraz koniecznej infrastruktury.

Wskazać także należy, że w sprawie nie ma podstaw, zdaniem aktualnego składu orzekającego, do stosowania odpowiednio w kontekście umowy stron przepisów o zleceniu w zakresie rozliczenia świadczenia strony powodowej. Rację na Sąd Okręgowy, że w tym zakresie należało stosować przepisy ogólne o umowach wzajemnych w zakresie ich wykonania i skutków niewykonania. Jedynie bowiem w kontekście zapisów o pełnomocnictwie umowa ma charakter umowy zlecenia. Natomiast brak jest takich cech w zakresie świadczenia powódki. Przede wszystkim w zakresie świadczenia strony powodowej umowa stron miała charakter umowy rezultatu, a nie starannego działania, co już dyskwalifikuje stosowanie do niej norm dotyczących zlecenia. Nadto, biorąc pod uwagę treść umowy, strona powodowa była jednocześnie inwestorem i wykonawcą, gdyż budowała obiekty w swoim imieniu i na swoją rzecz, a nie na rzecz pozwanego. Bez wątpienia świadczenie, które miał uzyskać pozwany w wykonaniu tej umowy było świadczeniem pieniężnym, pochodzącym ze sprzedaży udziałów w gruncie oraz z zysku z tytułu zwiększenia wartości nieruchomości, na skutek jej uzbrojenia i zabudowania. Ta konstatacja koreluje z twierdzeniami pozwanego, że strony negocjowały przystąpienie pozwanego do spółki, jednak ostatecznie nie doszły w tej kwestii do porozumienia. Brak

jest więc także możliwości zastosowania do umowy stron przepisów o umowie o dzieło czy też o roboty budowlane. Powódka budując obiekty była bowiem jednocześnie i zamawiającym (inwestorem) i wykonawcą. Zastosowaną więc przez Sąd Okręgowy normę prawną art. 494 k.c. do oceny skuteczności odstąpienia od umowy należy więc uznać za całkowicie słuszną.

Sąd Apelacyjny, posiłkując się zebrany materiał dowodowy, w szczególności kosztorysowymi wartościami robót podanymi przez biegłego w sporządzonej przez niego opinii, ustalił, że wartość nakładów do rozliczenia z tytułu wybudowania obiektów to 151.966,79 zł (k. 1950) oraz wartość nakładów na wykonanie prac projektowych do rozliczenia to 59.256,48 zł (k. 1953), łącznie 211.223,27 zł. Od tej kwoty odjąć należy następujące wartości: wartość fundamentów budynku (...) (30.957,65 zł) jako roszczenia prawomocnie oddalonego wyrokiem z dnia 12 września 2017 r., koszt budowy ogrodzenia żelbetonowego (13.698,73 zł), które wg biegłego nadaje się jedynie do rozbiórki, a więc jego wartość jest zerowa, koszt rozbiórki ogrodzenia (8.382,15 zł) jako świadczenia zmniejszającego wartość poczynionych przez powódkę nakładów oraz koszt usunięcia wad kotłowni (4.992,16 zł), na które składają się instalacje technologiczne kotłowni (460,43 zł), stolarka okienna i drzwiowa (1.316,51 zł) oraz koszt uzyskania decyzji o zatwierdzeniu projektu budowlanego (3.215,22 zł), a by wyeliminować samowolę budowlaną, powstała na skutek odmiennego posadowienia obiektu niż wskazany w projekcie i pozwoleniu na budowę. Rację ma bowiem strona powodowa, że brak jest podstaw do przyjęcia, że powinna ona ponosić koszt postawienia nowego ogrodzenia, skoro doszło do skutecznego odstąpienia od umowy. Konsekwencją jednak tego stanowiska jest konieczność przyjęcia, że świadczenie powódki nie ma jakiegokolwiek wartości.

Po odjęciu powyższych kosztów, kwota, która podlega zasądzeniu na rzecz powódki, wynosi 154.759,97 zł, o czym orzeczono w punkcie I sentencji.

Odnosząc się do zarzutów pozwanego w zakresie przedawnienia, wskazać należy, że dopóki trwa umowa wiążąca strony, nie istnieje obowiązek zwrotu świadczenia, jakkolwiek by nie obowiązywał okres przedawnienia. Wyjaśnić się godzi, że początek okresu przedawnienia należy liczyć od momentu, kiedy świadczenie stało się wymagalne, zgodnie z treścią art. 120 §1 k.c.. Świadczenie w rozpoznawanej sprawie stało się wymagalne najwcześniej z dniem odstąpienia od umowy. Strona powodowa nie dysponowała dowodem doręczenia pisma z dnia 19 marca 2019 r., lecz dysponowała pismem pozwanego, w którym przyznaje, że w dniu 5 kwietnia 2014 r. znał treść oświadczenia powódki o odstąpieniu od umowy. Stąd też w tych okolicznościach brak jest podstaw do przyjęcia, że doszło do przedawnienia roszczenia.

Kończąc, Sąd Apelacyjny podzielił pogląd strony powodowej, że roszczenie o zwrot świadczenia zaktualizowało się po wezwaniu do zapłaty i opóźnienie powstało z dniem wymagalności tego wezwania. Inaczej niż Sąd Okręgowy, Sąd Apelacyjny przyjął, że odsetki należy liczyć nie od dnia sporządzenia opinii, tylko na dzień, kiedy roszczenie stało się wymagalne, z uwzględnieniem, że powódka domagała się odsetek od dnia wytoczenia powództwa tj. od 4 kwietnia 2014 r.

Mając na uwadze powyższe, Sąd Apelacyjny w oparciu o przepis art. 386 § 1 k.p.c. zmienił zaskarżone orzeczenie jak w punkcie I. sentencji wyroku.

W pozostałym zakresie obie apelacje jako niezasadne na podstawie art. 385 k.p.c. podlegały oddaleniu, o czym orzeczono w punkcie drugim sentencji.

Zmiana orzeczenia Sądu I instancji wymagała korekty w zakresie kosztów postępowania przed Sądem I instancji. Kierując się zasadą unormowaną w art. 100 k.p.c. w zw. z art. 108 § 1 zd. 2 k.p.c., ustalono, że powódka wygrała sprawę w 34%, a pozwany w 66%, przy czym szczegółowe wyliczenie kosztów procesu, w tym kosztów poprzednich instancji odwoławczych, pozostawiono referendarzowi sądowemu w sądzie pierwszej instancji.

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd orzekł na zasadzie art. 100 k.p.c., biorąc pod uwagę nie tylko fakt, że każda ze stron częściowo wygrała swoją apelację, ale przede wszystkim ratio legis tego przepisu. Stąd też rozstrzygając o tych kosztach, sąd odwoławczy porównał wartość świadczeń jakie na skutek apelacji każda ze stron zyskała i uznał, że

de facto, choć nie wynika to z treści sentencji ani wartości przedmiotu zaskarżenia, do której nie wlicza się wartości odsetek, każda ze stron wygrała apelację w połowie.

SSA Zb. Ciechanowicz SSA E. Buczkowska-Żuk SSA A. Kowalewski