

Sygn. akt I ACa 347/17

# WYROK

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 27 września 2017 r.

Sąd Apelacyjny w Łodzi I Wydział Cywilny w składzie:

**Przewodniczący SSA Wiesława Kuberska**

**(...) SA Małgorzata Stanek ( spr .)**

**del. S O Marta Witoszyńska**

Protokolant sekretarz sądowy Lidia Milczarek

po rozpoznaniu w dniu 27 września 2017 r. w Łodzi na rozprawie

sprawy z powództwa **(...) Spółdzielni Mieszkaniowej w P.**

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

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Okręgowego w Łodzi

z dnia 8 grudnia 2016 r. sygn. akt X GC 399/16

**1. oddala apelację;**

**2. zasądza od J. S. (1) na rzecz (...) jej Spółdzielni (...) ej w P. kw o tę 8.100 ( osiem tysięcy sto ) zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.**

**Sygn. akt I ACa 347/17**

## UZASADNIENIE

Strona powodowa (...) Spółdzielnia Mieszkaniowa w P., w pozwie z dnia 4 lutego 2016 roku wniosła o wydanie nakazu zapłaty w postępowaniu upominawczym i zasądzenie od J. S. (1) kwoty 476.395,39 złotych z ustawowymi odsetkami od dnia 20 stycznia 2016 roku do dnia zapłaty, oraz zasądzenie od pozwanego na rzecz powódki zwrotu kosztów procesu w tym kosztów zastępstwa procesowego. W uzasadnieniu pozwu strona powodowa podniosła, że w dniu 12 października 2011 roku (...) Spółdzielnia Mieszkaniowa realizując swoje obowiązki statutowe, w zakresie budowy budynków mieszkalnych zawarła w dniu 12 października 2012 roku umowę nr (...)2011 z pozwanym J. S. (1) - właścicielem (...) przedsiębiorstwa Budowlano - Usługowego (...) w P. na budowę na Osiedlu (...) w P. budynków mieszkalnych wielorodzinnych. W dniu 29 grudnia 2015 roku powódka wystawiła pozwanemu cztery faktury VAT: nr (...) na kwotę 551.643,07 zł, nr (...) na kwotę 37.593,62 zł, nr (...) na kwotę 11.341,93 zł oraz nr (...) na kwotę 51.165,82 zł (łącznie kwota 651.744,44 zł), na podstawie § 5 pkt 3 przedmiotowej umowy nr (...), na podstawie którego pozwany zobowiązał się do zapłaty powódce z tytułu przejęcia do kontynuacji inwestycji dodatkową kwotę należności uzyskanych przez pozwanego z tytułu wykonania umowy. Faktury były wystawione z uwzględnieniem dokumentów księgowych przekazanych powódce przez pozwanego. (...) Spółdzielnia Mieszkaniowa pismem z dnia 25 stycznia 2016 roku wezwała pozwanego do dobrowolnej zapłaty należności w łącznej kwocie 651.744,44 złotych. Pozwany

w dniu 27 stycznia 2016 roku zapłacił powódce kwotę 174.809,05 złotych. W piśmie z dnia 29 stycznia 2016 roku pozwany uznał przedmiotową należność i wyjaśnił, że dokonał zapłaty pełnego zobowiązania wynikającego z w/w faktur, pomniejszonych o notę księgową nr (...), dotyczącą potrącenia nieprawidłowo naliczonych kosztów z tytułu wykonania sieci zewnętrznych przez pozwanego i obciążającą (...) Spółdzielnię Mieszkaniową kwotą 476.935,39 złotych. W przedmiotowej notce zostały wymienione faktury nr (...), w których - według pozwanego - zawyżone zostały przez powódkę koszty wykonania instalacji sieci zewnętrznych, na które powódka miała otrzymać dotacje i które z tego względu nie mogły zostać uznane za koszty przygotowania inwestycji. Powódka nigdy nie uznała należności objętej przez pozwanego notą księgową nr (...). Ponadto, powódka wyjaśniła, że zapis § 5 ust 1 umowy stron z dnia 12 października 2011 roku nie zawierał zobowiązania zwrotu powódce kosztów przygotowania inwestycji objętych tą umową. W zapisach umowy określone zostało zobowiązanie pozwanego do zapłacenia powódce określonych dodatkowych kwot pieniężnych. Pozwany zgodził się zarówno na takie kwoty, jak i sposób w jaki one były wyliczone (pозew k. 2-4 akt). Sąd Okręgowy w Łodzi, X Wydział Cywilny w sprawie o sygn. akt X GNC 204/16 w dniu 8 marca 2016 roku wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym, którym nakazał pozwanemu J. S. (2) prowadzącemu działalność gospodarczą pod firmą Przedsiębiorstwo Budowlano-Usługowe (...), aby zapłacił na rzecz strony powodowej kwotę 476.935,39 złotych wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 20 stycznia do dnia zapłaty oraz kwotę 16.779, złotych tytułem zwrotu kosztów (nakaz zapłaty k. 97 akt).

W dniu 8 kwietnia 2016 roku pozwany wniósł sprzeciw od powyższego nakazu zapłaty, wnosząc o oddalenie powództwa, zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Pozwany w uzasadnieniu sprzeciwu stwierdził, że przedmiotowa kwota, którą w niniejszej sprawie dochodzi powódka, została potrącona przez pozwanego z wierzytelności przysługującej powodowi w stosunku do pozwanego z tytułu zapłaty faktur VAT nr: (...), (...), (...), (...) stanowiących podstawę pozwu w niniejszej sprawie. W pozostałej części należność wobec powoda została uregulowana przez pozwanego w drodze przelewu kwoty 174.809,05 zł zrealizowanej w dniu 27 stycznia 2016 roku. Strona pozwana wyjaśniła, że na wysokość kwoty podanej w notce obciążeniowej nr (...) z dnia 29.12.2015 r. wystawionej przez pozwanego na rzecz powoda składają się: kwota 208.175,11 zł zapłacona przez pozwanego jako część płatności faktury nr (...) z dnia 12 października 2011 roku zgodnie z treścią załącznika do faktury (poz. 15) – stanowiła ona równowartość wykonania sieci zewnętrznej. Dodatkowo pozwany zarzucił, że obciążenie go tą kwotą było całkowicie bezpodstawne, gdyż wydatek ten został pokryty ze środków publicznych, uzyskanych przez powoda z Urzędu Miasta P.-w związku z czym brak było jakichkolwiek podstaw do obciążania pozwanego tą płatnością. Zdaniem strony pozwanej, powoływanie się przez powódkę na treść § 5 ust. 1 umowy nr (...) z dnia 12 października 2011 r. jest bezprawne, gdyż z mocy tego zapisu pozwanego można by było obciążyć kosztami poniesionymi przez powoda, podczas gdy zostały one sfinansowane ze środków przekazanych przez Urząd Miasta P.; kwota 208.175,11 zł zapłacona przez pozwanego jako część płatności za faktury: nr (...) z 24 czerwca 2014 roku i (...) z dnia 27 czerwca 2013 roku. Te dwie faktury wystawione zostały w miejsce faktury nr (...) (poz. 15). Kwota ta stanowiła równowartość wykonania sieci zewnętrznej. W ocenie pozwanego, w tym przypadku obciążenie go tą kwotą było całkowicie bezpodstawne, gdyż wydatek ten został pokryty ze środków publicznych uzyskanych przez powoda z Urzędu Miasta P.-w związku z czym brak było jakichkolwiek podstaw do obciążania pozwanego tą płatnością; - kwota 60.585,17 zł zapłacona przez pozwanego jako część płatności faktury nr (...) z 30 września 2010 r. Zgodnie z treścią opisu faktury kwota ta stanowiła równowartość wykonania sieci zewnętrznej, tak jak pozostałe kwoty wydatek ten został pokryty ze środków publicznych uzyskanych przez powoda z Urzędu Miasta P.. Pozwany zaprzeczył w sprzeciwie, by przed zawarciem umowy nr (...) z dnia 12 października 2011 roku kilkakrotnie zwracał się w sprawie dotacji do powódki, oczekując udzielenia mu niezbędnych w tej sprawie danych i wyjaśnień, a wiedzę o środkach publicznych na sfinansowanie sieci zewnętrznych pozwany uzyskał po wszczęciu postępowania mediacyjnego przed mediatorem A. K. (sprzeciw k.102-105).

W odpowiedzi na sprzeciw w piśmie datowanym na dzień 3 czerwca 2016 roku powódka (...) Spółdzielnia Mieszkaniowa stwierdziła, że podniesione przez pozwanego zarzuty są bezzasadne. Powódka podkreśliła, że pozwany nie wykazał, z jaką w należnością własną dokonuje potrącenia należności wierzyciela – powódki, gdyż z treści noty

księgowej nr (...) z dnia 29 grudnia 2015 roku to nie wynika. Następnie powódka zakwestionowała stanowisko strony pozwanej, że potrącone należności pozwanego stać się miały wierzytelnościami wymagalnymi i są przedmiotem potrącenia. Jak podała dalej powódka w nocie księgowej nr (...) z dnia 29 grudnia 2015 roku pozwany nie wskazał faktur o nr (...), na które powołuje się w sprzeciwie od nakazu zapłaty z dnia 8 kwietnia 2016 roku. Co więcej, należności objęte powyższą notą księgową nie zostały uznane przez powódkę, zaś sama nota została zwrócona pozwanemu, bez jej księgowania w dokumentacji księgowej powódki. Powódka podtrzymała także twierdzenia wynikające ze złożonego przez nią pozwu, twierząc, iż pozwany co najmniej w dacie podpisywania z powódką umowy nr (...) z dnia 12 października 2011 roku miała wiedzę, iż powódka otrzymała z Gminy P. środki finansowe związane z finansowaniem tzw. „sieci zewnętrznej”. Strona powodowa wskazała także, że z analizy przedstawionych przez pozwanego w sprzeciwie od nakazu zapłaty jak i załączników w postaci faktur (pozycje „wykonane sieci zewnętrzne”) w łącznej kwocie 476.935,39 złotych, to jedynie kwota 128.812,91 złotych, jaką powódka uzyskała z środków pieniężnych Urzędu Miasta w P.. W pozostałym zakresie koszty odnosiły się do wydatków związanych z dokumentacją, obsługą, oraz podatkami i opłatami za użytkowanie wieczyste (odpowiedź na sprzeciw k.143-144). W dalszym toku sprawy powódka popierała żądanie pozwu, a pozwany wnosił o oddalenie powództwa.

Zaskarżonym wyrokiem z 8 grudnia 2016 roku Sąd Okręgowy w Łodzi zasądził od pozwanego J. S. (1) na rzecz powódki (...) Spółdzielni Mieszkaniowej w P. kwotę 476 935,39 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 20 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty oraz kwotę 48.264,00 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sąd Okręgowy ustalił, że powódka – (...) Spółdzielnia Mieszkaniowa w P. jest wpisana do rejestru przedsiębiorców prowadzonego w ramach Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem (...). Do przedmiotu jej działalności należy m.in. roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych. Pozwany – J. S. (1) prowadzi działalność gospodarczą pod nazwą Przedsiębiorstwo Budowlano – Usługowe (...) wpisaną do Centralnej Ewidencji i Informacji o Działalności Gospodarczej Rzeczypospolitej Polskiej o numerze NIP (...). Do przedmiotu jego działalności należy rozbiórka i burzenie obiektów budowlanych. Powódka zawarła w dniu 12 października 2011 r. z pozwanym umowę nr (...) na podstawie, której powódka (...) Spółdzielnia Mieszkaniowa przekazała Przedsiębiorstwu Budowlano – Usługowemu (...) do kontynuacji rozpoczętą na nieruchomości położonej na Osiedlu (...) w P. ( działka gruntu nr ewid. (...) i nr ewid. (...) oraz (...)) budowę dwóch budynków mieszkalnych (...) wraz z infrastrukturą, uzbrojeniem i urządzeniami terenu oraz układem komunikacyjnym obejmującym: układ dróg, dojścia, dojazdy, parkingi, chodniki i plac – w części przypadającej na każdy z budynków w oparciu o pozwolenie na budowę nr (...) z dnia 24 marca 2009 roku ( (...)III. (...)) Prezydenta Miasta P.. Umowa ta była następnie trzykrotnie aneksowana: aneks nr (...) z dnia 6 grudnia 2012 roku, aneks nr (...) z dnia 28 lutego 2013 roku, aneks nr (...) z dnia 4 marca 2014 roku Ponadto, zgodnie z ogólnymi warunkami umowy nr (...), zawartej przez strony w dniu 12 grudnia 2011 r.: na podstawie § 3 ust.1 przedmiotowej umowy deweloper (pozwany) zobowiązał się do wybudowania na własny rachunek i ryzyko budynków na przekazanych mu umową niniejszą do użytkowania nieruchomości wraz z infrastrukturą, uzbrojeniem i urządzeniami terenu oraz układem komunikacyjnym obejmującym: układ dróg, dojścia, dojazdy, parkingi, chodniki i plac – w części przypadającej na każdy z budynków zgodnie z pozwoleniami na budowę w terminie do dnia 30 kwietnia 2013 roku budynku (...) i w terminie do dnia 30 kwietnia 2014 roku budynku (...) – aneksem nr (...) z dnia 28 lutego 2013 roku zmieniono termin wybudowania budynku (...) na dzień 30 kwietnia 2015 roku. W ust 2. tego samego paragrafu deweloper zobowiązał się, że zawierał będzie umowy na budowę lokali mieszkalnych i użytkowych we wnoszących budynkach, o których mowa jest w ust.1. Zgodnie z § 5 ust. 1 deweloper zobowiązał się do wpłaty w dniu podpisania niniejszej umowy na rzecz (...) Spółdzielni Mieszkaniowej ( (...)) kwoty 522.112,95 złotych, stanowiącej równowartość poniesionych przez (...) kosztów na przygotowanie realizacji inwestycji w zakresie budynku (...) oraz w dniu 20 grudnia 2012 r. wpłaty kwoty 571.672,18 złotych, stanowiącej równowartość poniesionych przez (...) kosztów na przygotowanie realizacji inwestycji w zakresie budynku (...), a także zobowiązał się do pokrywania na bieżąco kosztów powstałych w trakcie budowy. Aneksem nr (...) z dnia 28 lutego 2013 roku dotyczącym wypłaty kwoty 571.672,18 zł dokonano zmiany w następujący sposób „Deweloper zobowiązuje się do wpłaty na rzecz (...) kwoty 571.672,18 zł stanowiącej równowartość kosztów poniesionych na przygotowanie inwestycji w zakresie budynku (...) następująco: - w dniu 30 czerwca 2013 roku wpłaty kwoty 285.836,09 złotych t.j. 50% - w dniu 20 grudnia 2013 roku wpłaty kwoty 285.836,09 złotych t.j. 50% . W pkt 3 tego samego paragrafu deweloper zobowiązał

się ponadto zapłacić (...) z tytułu przejścia do kontynuacji inwestycji (rozpoczętej budowy budynków mieszkalnych wielorodzinnych C3, C2 na wskazanej w umowie nieruchomości), kwotę stanowiącą netto 16% należności uzyskanych przez dewelopera z tytułu wykonania umów na budowę lokali mieszkalnych i użytkowych wskazanych w § 3 ust.2, nie mniej jednak aniżeli od kwoty netto 3,519,00 zł/m<sup>2</sup> zbywalnej powierzchni mieszkaniowej poza wyjątkami określonymi w ust. 4 § 5. Zgodnie z § 5 ust.5 wynagrodzenie, o którym mowa w ust. 3 i 4 miało być płatne w terminach 14 dni od daty wystawienia przez (...) i doręczenia deweloperowi faktur obciążających. W myśl § 5 ust. 6 umowy deweloper zobowiązał się do przekazywania (...) do 5-ego każdego kolejnego miesiąca kopii faktur za wpłaty dokonywane w miesiącu poprzednim przez osoby, z którymi deweloper zawarł umowy, o których mowa w § 3 ust.2. Przekazana informacja miała być podstawą do wystawiania przez (...) faktury obciążającej, obejmującej należne jej wynagrodzenie, o którym mowa jest w ust.3 i ust.4. Zgodnie z § 5 ust. 7 umowy deweloper zobowiązał się do gromadzenia wszystkich środków pieniężnych wpłacanych przez osoby, z którymi deweloper miała zawrzeć umowy wskazane w § 3 ust.2. z uwzględnieniem wskazanego przez (...) konta bankowego. Aneks nr (...) z dnia 4 marca 2014 roku strony dokonały zmiany w umowie nr (...) z dnia 12 października 2012 roku poprzez zmianę nazwy i tak w miejsce terminu „deweloper” w całej treści umowy wprowadzono odpowiednio termin „generalny realizator inwestycji lub (...). Spółdzielnia w związku z poniesionymi przez nią kosztami na przygotowanie i realizację inwestycji wystawiła następujące faktury : 1) dla budynku (...) Osiedle (...) zgodnie z par. 5 ust.1 umowy nr (...) z dnia 12 października 2011 roku wystawiła w dniu 12 października 2011 roku fakturę VAT w o nr (...) na łączną kwotę 522.112,95 złotych. Kwoty, które składały się na powyższe koszty powódka umieściła w zestawieniu wykonanych przez nią prac i nakładów. W punkcie 15 przedmiotowego zestawienia kwota 208.175,11 złotych dotyczyła wykonania sieci zewnętrznych; 2) dla budynku (...) Osiedle (...) za sieci zewnętrzne, dokumentacje geodezyjne, mapy, przyłącza energii elektrycznej i gazu, pozostałe koszty zgodnie z par.6 ust. 1 umowy nr (...) z dnia 30 września 2010 roku fakturę VAT nr (...) z dnia 30 września 2010 roku na łączną kwotę 339.671,09 złotych, 3) dla budynku (...) Osiedle (...) zgodnie z par. 5 ust. 1 umowy nr (...) z dnia 12 października 2011 roku fakturę VAT nr (...) z dnia 29 stycznia 2013 roku na łączną kwotę 571.672,18 złotych; 4) dla budynku (...) Osiedle (...) zgodnie z par. 5 ust. 1 umowy nr (...) z dnia 12 października 2011 roku i aneksem nr (...) z dnia 4 marca 2014 roku fakturę nr (...) z dnia 24 czerwca 2014 roku na łączną kwotę 285.836,09 złotych co stanowiło 50% kosztów poniesionych na przygotowanie i realizację inwestycji dla budynku (...)) dla budynku (...) Osiedle (...) zgodnie z par. 5 ust. 1 umowy nr (...) z dnia 12 października 2011 roku i Aneksem nr (...) z dnia 4 marca 2014 roku fakturę nr (...) z dnia 24 czerwca 2014 roku na łączną kwotę 285.836,09 złotych, co stanowiło 50% kosztów poniesionych na przygotowanie i realizację inwestycji dla budynku (...)) dla budynku (...) Osiedle (...) zgodnie z par. 5 ust. 1 umowy nr (...) z dnia 12 października 2011 roku i aneksem nr (...) z dnia 28 lutego 2012 roku fakturę nr (...) z dnia 27 czerwca 2013 roku na łączną kwotę 285.836,09 złotych, co stanowiło 50% kosztów poniesionych na przygotowanie i realizację inwestycji dla budynku (...). W ramach przygotowania realizacji inwestycji w zakresie budynków (...) powódka dokonała realizacji sieci zewnętrznej, na którą poniosła wydatki w zakresie robót wykonawczych, związanych z uzbrojeniem terenu (kanalizacja sanitarna, deszczowa, sieć ciepła i wodociągowa, sieć gazowa wraz z przyłączami, obsługa geodezyjna, obsługa budowy uzbrojenia podziemnego). Powódka otrzymywała z Urzędu Miasta w P. zwrot części kosztów za zrealizowane elementy infrastruktury technicznej, na przygotowanie terenu dla wznoszonych przez Spółdzielnię budynków mieszkaniowych w trybie uchwały nr 629/XXVIII/00 Rady Miasta P. z dnia 27 czerwca 2000 roku w sprawie przyjęcia zasad refundacji kosztów poniesionych przez podmioty na realizację infrastruktury technicznej dla budownictwa mieszkaniowego, z póź.zm. W załączniku nr 1 do niniejszej uchwały przedstawiono zasady refundacji kosztów. Do zakresu inwestycji infrastrukturalnych refundowanych ze środków Miasta zaliczono wykonanie wyłącznie sieci wodociągowej i deszczowej. Wysokość refundacji na realizację powyższych zadań wyliczono na podstawie wskaźnika finansowania Wf równego powierzchni użytkowej mieszkań do powierzchni użytkowej mieszkań wraz z powierzchnią lokali użytkowych. Zwrot wydatków z Urzędu Miasta w P. poniesionych przez Spółdzielnię w ramach przygotowania realizacji inwestycji, nie obejmował kosztów uzbrojenia terenu na budowę budynków. W okresie, gdy prowadzono budowę budynków (...) były realizowane wypłaty z Urzędu Miasta w P. na rzecz powodowej Spółdzielni w latach 2000-2004 w oparciu o w/w uchwałę. Środki pieniężne uzyskane przez powódkę z Urzędu Miasta P. stanowiły koszty związane z obsługą inwestorską, podatkami i opłatami na użytkowanie wieczyste, założeniami techniczno-ekonomicznymi, pozwoleniami, oraz całą dokumentacją w związku z przedmiotowym procesem inwestycyjnym.

Koszty związane z budową sieci zewnętrznej były przedstawione pozwanemu ustnie, nie okazywano dokumentów źródłowych np. faktur, rachunków, bowiem z uwagi na kilkuletni okres ponoszenia wydatków część z nich się w ogóle nie zachowała, a rozliczenia powódka miała zachowane w formie arkuszy kalkulacyjnych z naniesionymi danymi. Pozwany był zorientowany w wyliczeniach, na wszelkie pytania uzyskiwał od pracowników powódki odpowiedź. Pozwany nie miał wątpliwości co do wysokości kosztów uzbrojenia terenu, posadowienia całej infrastruktury. Nie wnosił żadnych zastrzeżeń od zapisów umowy, które wcześniej były mu prezentowane. Pozwany nie miał wątpliwości co do par. 5 ust 1 umowy z dnia 12 października 2011 roku, którą strony zawarły, a który odnosił się do rozliczenia finansowego w tej kwestii. W związku z realizacją postanowień par. 5 ust. 3 umowy nr (...) z dnia 12 października 2011 roku, w dniu 29 grudnia powódka wystawiła pozwanemu cztery faktury VAT: nr (...) na kwotę 551.643,07 złotych wraz załącznikiem przedstawiającym wyliczenie wartości netto ze sprzedanych mieszkań i miejsc postojowych budynku (...) według przekazanych faktur przez firmę (...) oraz wartości netto ze sprzedanych mieszkań i miejsc postojowych budynku (...) wynikających z umów i aktów notarialnych (bez mieszkania (...)), nr (...) na kwotę 37.593,62 złote wraz załącznikiem przedstawiającym wyliczenie wartości netto ze sprzedanych mieszkań i miejsc postojowych budynku (...) według przekazanych faktur przez Firmę (...) oraz wartości netto ze sprzedanych mieszkań i miejsc postojowych budynku (...) wynikających z umów i aktów notarialnych (bez mieszkania (...)), nr (...) na kwotę 11.341,93 złote wraz załącznikiem przedstawiającym tabelę danych: z numerem lokalu, powierzchnia mieszkalną, ceną za 1m<sup>2</sup> sprzedaży mieszkania wg umowy z nabywcą, ceną za m<sup>2</sup> mieszkania wg umowy (...) z deweloperem, różnicą złotych za m<sup>2</sup>, różnicą kosztu mieszkania i wkładem za mieszkanie w cenie brutto, nr (...) na kwotę 51.165,82 złote wraz załącznikiem przedstawiającym tabelę danych: z numerem lokalu, powierzchnia mieszkalną, ceną za 1m<sup>2</sup> sprzedaży mieszkania wg umowy z nabywcą, ceną za m<sup>2</sup> mieszkania wg umowy (...) z deweloperem, różnicą złotych za m<sup>2</sup>, różnicą kosztu mieszkania. Pozwany otrzymał powyższe faktury w dniu 5 stycznia 2016 roku. Wyliczenia kwot netto za sprzedane mieszkania i lokale użytkowe wynikają z zestawienia faktur budynku (...) przekazanych przez (...) w następujących okresach marzec 2014 rok, kwiecień 2014 rok, maj 2014 rok, czerwiec 2014 rok, lipiec 2014 rok, sierpień 2014 rok, wrzesień 2014 rok, październik 2014 rok, listopad 2014 rok. Z umów na budowę lokali mieszkalnych i użytkowych we wznoszonych przez pozwanego budynkach, pozwany uzyskał kwotę 7.984.806,00 złotych netto. Natomiast zgodnie z § 5 ust 3 zawartej przez strony umowy nr (...) przysługiwało 16 % należności uzyskanych przez pozwanego tj. 1.277.568,97 złotych. Kolejno w zestawieniu dotyczącym budynku (...) powyższe kwoty to 10.397.449,19 złotych netto - F. S. i 16% należności dla (...) w kwocie 1.663.591,87 złotych. Kwoty dotyczące budynku (...) wynikają z zestawienia faktur przekazanych przez stronę pozwaną za okresy: luty 2013 rok, marzec 2013 rok, kwiecień 2013 rok, maj 2013 rok, czerwiec 2013 rok, lipiec 2013 rok, sierpień 2013 rok, wrzesień 2013 rok, październik 2013 rok, styczeń 2014 rok. Pismem z dnia 25 stycznia 2016 roku powódka wezwała pozwanego do zapłaty kwoty 651.744,44 złotych wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 20 stycznia 2016 roku do dnia uregulowania całej należności w terminie 7 dni od daty doręczenia niniejszego pisma, pod rygorem skierowania sprawy na drogę postępowania sądowego. W odpowiedzi na wezwanie pozwany w dniu 27 stycznia 2016 roku dokonał przelewu na rachunek bankowy powódki kwoty 174.809,05 złotych. Pozwany w dniu 29 grudnia 2015 roku wystawił na rzecz powódki notę 1/2015 obciążającą (...) w P. na kwotę 476.935,39 z tytułu roszczenia o zwrot nienależnego świadczenia polegającego na obciążaniu pozwanego przez powoda kosztami budowy sieci zewnętrznej przy uzbrajaniu gruntów, na których posadowiono budynki (...) położone w P. przy ul. (...). Kwota wskazana w nocie księgowej (...) stanowiącą różnicę między kwotą 651.744,44 złote w wezwaniu do zapłaty z dnia 25 stycznia 2016 roku a kwotą, którą powódka otrzymała na konto 174.809,05.

W ocenie Sądu I instancji z zebranego materiału dowodowego wynika, że pozwany jest profesjonalistą na rynku usług budowlanych, co za tym idzie, orientuje się w kosztach wykonania sieci zewnętrznych, jak też możliwości uzyskania dotacji, czy refundacji od jednostek samorządu terytorialnego przez spółdzielnie mieszkaniowe. Nie jest zatem wiarygodne, w świetle logiki, doświadczenia życiowego, wiedzy, jego twierdzenie, że w dacie zawarcia umowy powódka odmawiała mu udzielenia wyjaśnień na temat kosztów wykonania sieci zewnętrznych, przedstawienia wyliczeń, lub by te koszty w tym zakresie podane przez powódkę były zawyżone, bądź też zawierały wydatki refundowane Spółdzielni przez Gminę P.. Zeznania świadka strony powodowej- U. M., jak też zeznania strony powodowej oraz złożone przez stronę powodową dokumenty prywatne, przeczą twierdzeniom pozwanego. Zdaniem Sądu Okręgowego nie ulega też wątpliwości, że pozwany przez wiele lat uczestniczy w obrocie gospodarczym, obrocie prawnym, zawiera umowy cywilnoprawne, zatem nic nie stało na przeszkodzie, by zapisy umowy nakładające na pozwanego określone ciężary

finansowe konsultować jeszcze przed podpisaniem z prawnikiem. Skutki prawne zobowiązań, ich wymiar finansowy, a wreszcie podstawy finansowej kalkulacji mogły być przedmiotem dokładnej analizy samego pozwanego, jak też profesjonalistów z danej dziedziny. Znamienne jest, że pozwany w ogóle nie twierdził, że został wprowadzony w błąd przez powódkę co do istotnych treści czynności prawnej, czy też okoliczności istotnych dla wymiaru jego zobowiązań finansowych. Trudno też zasadnie twierdzić, mając na uwadze charakter sprawy, charakter podmiotów, realizację umowy przez kolejne lata przez obie strony procesu, że powódka mogła zataić jakiegokolwiek informację o dotacjach, czy refundacjach uzyskiwanych do budowy sieci zewnętrznych, gdyż są to informacje jawne, ogólne dostępne choćby z uchwał budżetowych danej gminy. Pozwany żadnym środkiem dowodowym nie udowodnił wysokości wierzytelności przedstawionej do potrącenia, jej wysokości, wymagalności, co obciążało go w tym procesie zgodnie z regułą rozkładu ciężaru dowodu (art. 6k.c.). Skoro pozwany twierdził, że koszty sieci zewnętrznych kształtują się na innym poziomie, niż to wynika z kalkulacji powódki, to korzystnym byłoby sięgnięcie po opinię biegłego, który rozliczyłby wydatki poczynione na ten cel, łącznie z uwzględnieniem refundacji, czy dotacji. Pozwany żadnych wniosków dowodowych w tym zakresie nie złożył. Nie wnosił również, by przeprowadzić dowód z dokumentów urzędowych Gminy P. w zakresie dotacji, czy refundacji sieci zewnętrznych na tym terenie we wskazanym okresie.

W ocenie Sądu I instancji powództwo okazało się zasadne.

Zobowiązanie do zapłaty strony pozwanej do zapłaty na rzecz powoda kwoty dochodzonej w pozwie, wynika z umowy zawartej między stronami w dniu 12 października 2011r., gdzie w paragrafie 5 pkt 3 umowy pozwany, jako deweloper zobowiązał się zapłacić stronie powodowej z tytułu przejęcia do kontynuacji inwestycji (rozpoczętej budowy budynków mieszkalnych wielorodzinnych C3, C2 na wskazanej w umowie nieruchomości), kwotę stanowiącą netto 16% należności uzyskanych przez dewelopera z tytułu wykonania umów na budowę lokali mieszkalnych i użytkowych wskazanych w § 3 ust.2, nie mniej jednak aniżeli od kwoty netto 3.519,00 zł/m<sup>2</sup> zbywalnej powierzchni mieszkaniowej poza wyjątkami określonymi w ust. 4 § 5. W związku z wykonaniem przez stronę powodową świadczenia opisanego w umowie, a jednocześnie w związku z zawarciem przez pozwanego jako dewelopera umów na budowę lokali mieszkalnych i użytkowych wskazanych w § 3 ust.2 umowy i osiągnięciem określonych należności, zyskało wymagalność żądanie Spółdzielni do zapłaty kwot określonych w paragrafie 5 pkt 3 umowy, co ostatecznie znalazło odzwierciedlenie w wystawionych w dniu 29 grudnia 2015 roku czterech fakturach VAT: nr (...) na kwotę 551.643,07 zł, nr (...) na kwotę 37.593,62 zł, nr (...) na kwotę 11.341,93 zł oraz nr (...) na kwotę 51.165,82 zł (łącznie kwota 651.744,44 zł). Faktury, co jest poza sporem, zostały wystawione na podstawie dokumentów księgowych przedłożonych przez samego pozwanego, potwierdzających należności za sprzedaż lokali. Po zaliczeniu na poczet tych faktur uprzednio zapłaconych przez pozwanego należności, do rozliczenia i zasądzenia pozostała kwota 476.395,39 złotych. Z uwagi na brak udowodnienia istnienia po stronie pozwanej wymagalnej wierzytelności, nadającej się do potrącenia i wykazanej także co do wysokości, kompensacja w świetle art. 498 k.c. jest niemożliwa. Z zebranego sprawie materiału dowodowego, który w zakresie potrącenia powinien być przedstawiony przez pozwanego, w ogóle nie wynika, poza arbitralnym twierdzeniem, na jakich zasadach wierzytelność pozwanego została wyliczona, jak skalkulował jej wysokość, na jakich dokumentach finansowych się oparł, a wreszcie, kiedy jego wierzytelność stała się wymagalna. Zatem trudno przyjąć, że pozwany w toku sporu, wykazał zasadnie jej istnienie co do podstawy faktycznej, prawnej, wysokości i wymagalności. Powódka trafnie podnosi, że zgodnie z art. 499 k.c. potrącenia dokonywa się przez oświadczenie złożone drugiej stronie. Oświadczenie ma moc wsteczną od chwili, kiedy potrącenie stało się możliwe. W treści noty księgowej nr (...)r z dnia 29 grudnia 2015r. pozwany w ogóle nie wskazał, z jaką należnością własną potrąca należności powódki wskazane w pozwie.

W apelacji od tego wyroku pozwany zaskarżył orzeczenie Sądu I instancji w całości zarzucając: 1. Naruszenie przepisów postępowania, to jest art. 233 § 1 k.p.c. poprzez dowolną, sprzeczną z zasadą swobodnej oceny zebranego w sprawie materiału dowodowego wyrażające się w uznaniu, że pozwany nie udowodnił, że między stronami doszło do skutecznego potrącenia ich wzajemnych należności, wynikających z łączących strony umowy wzajemnej, albowiem z oświadczenia pozwanego zawartego w notce księgowej nr (...) z dnia 29 grudnia 2015 roku nie wynika na jakich zasadach wierzytelność została wyliczona, jak skalkulował jej wysokość, czy też kiedy stała się wymagalna, w sytuacji, gdy prawidłowej analizie materiału dowodowego zebranego w sprawie oraz przy uwzględnieniu zasad logicznego

rozumowania i doświadczenia życiowego stwierdzić należy, że potrącenie takie było możliwe – wysokość zobowiązania powoda wynika wprost z dokumentów załączonych przez powódkę do faktur VAT i pozycji wskazanych w tych dokumentach jako „wykonanie sieci zewnętrznej”, które to koszty były refundowane powódce przez Urząd Miasta P., a pozwany po prostu dokonał zsumowania tych kosztów, a nadto stała się wymagalna z dniem wystawienia noty księgowej, co winno prowadzić do oddalenia powództwa oraz poprzez niewłaściwą ocenę zachowania powoda, który mimo zobowiązania nie przedłożył do akt sprawy dokumentów wskazujących na wysokość uzyskanych refundacji na wykonanie sieci zewnętrznych, a także art. 224 k.p.c. polegające na zamknięciu rozprawy bez rozstrzygnięcia wniosku złożonego przez pozwanego dotyczącego zobowiązania powódki do złożenia do akt sprawy dokumentów, z których jednoznacznie wynikałyby koszty uzyskanych przez powoda refundacji na wykonanie sieci zewnętrznych, co doprowadziło do niemożności wykazania przez pozwanego prawdziwości jego twierdzeń, a nadto braku ustaleń Sądu w zakresie wniosku pozwanego o oddalenie powództwa co do kwoty 151 235, 63 zł (podatki i opłata za wieczyste użytkowanie a te koszty nie powinny stanowić kosztów przygotowania inwestycji).

W konkluzji skarżący wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa ewentualnie uchylenie wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Sąd Apelacyjny podziela ustalenia faktyczne Sądu I instancji i przyjmuje je za podstawę rozstrzygnięcia.

Apelacja pozwanego nie zasługuje na uwzględnienie.

Przede wszystkim nie zasługiwał na uwzględnienie podniesiony przez skarżącą zarzut naruszenia przez Sąd pierwszej instancji art. 233 k.p.c. Powód nie wskazał w wywiedzionej apelacji jakie kryteria oceny materiału dowodowego naruszył Sąd przy ocenie konkretnych dowodów, uznając brak ich wiarygodności i mocy dowodowej lub niesłusznie im je przyznając. Samo zaś twierdzenie strony o dokonaniu przez Sąd błędnej bądź niewłaściwej oceny dowodów - niekorzystnej z jej punktu widzenia, nie może prowadzić do skutecznego zakwestionowania wywiedzionych przez Sąd wniosków w oparciu o prawidłowo poczynione ustalenia faktyczne. W orzecznictwie wskazuje się, że dla skuteczności zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. konieczne jest wskazanie przyczyn dyskwalifikujących postępowanie sądu. W szczególności strona skarżąca powinna wskazać, jakie kryteria oceny naruszył sąd przy ocenie konkretnych dowodów, uznając brak ich wiarygodności i mocy dowodowej lub niesłusznie im je przyznając (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 20 grudnia 2006 r., sygn. akt VI ACa 567/06, LEX nr 558390). Strona skarżąca może tylko wskazywać, posługując się wyłącznie argumentami jurydycznymi, że sąd rażąco naruszył zasady logicznego rozumowania oraz doświadczenia życiowego i że uchybienie to mogło mieć wpływ na wynik sprawy (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 18 czerwca 2004 r., sygn. akt II CK 369/03, LEX nr 174131). Uwzględnienie przez Sąd w ocenie materiału dowodowego powszechnych i obiektywnych zasad doświadczenia życiowego nie usprawiedliwia zarzutu przekroczenia granic swobodnej oceny dowodów na tej tylko podstawie, że indywidualne i subiektywne doświadczenia strony są od tych zasad odmienne (por. wyrok Sądu Najwyższego z 5 sierpnia 1999 r., sygn. akt II UKN 76/99, opubl. w OSNP 2000 nr 19 poz. 732). Skarżący powinien był zatem wykazać, że Sąd uchybił zasadom logicznego rozumowania lub doświadczenia życiowego, gdyż tylko takie uchybienie może być przeciwstawione uprawnieniu Sądu do dokonywania swobodnej oceny dowodów. Nie jest natomiast wystarczające przekonanie strony o innej niż przyjął Sąd wadze (doniosłości) poszczególnych dowodów i ich odmiennej ocenie niż ocena sądu (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Białymstoku z dnia 12 października 2012 r., sygn. akt I ACa 209/12, LEX nr 1223145).

Odnosząc powyższe uwagi do okoliczności faktycznych rozpoznawanej sprawy podnieść należy, że skarżący nie wykazał błędów Sądu I instancji w zakresie oceny konkretnych dowodów, co doprowadziło do nieprawidłowych ustaleń faktycznych. Natomiast zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. nie może polegać na błędnym – zdaniem apelującego - „uznaniu, że pozwany nie udowodnił, że między stronami doszło do skutecznego potrącenia (...)”, ani też na tym, Sąd Okręgowy niewłaściwie ocenił zachowanie strony powodowej, która „nie przedłożyła do akt sprawy właściwych dokumentów”.

Nie jest trafny również zarzut naruszenia art. 224 k.p.c.

Wbrew odmiennemu zapatrywaniu apelującego Sąd I instancji słusznie zamknął rozprawę, ponieważ nie można zaakceptować stanowiska pozwanego, że strona powodowa powinna zostać zobowiązana do wykazania okoliczności, z których pozwany wywodzi skutki prawne. Sąd Okręgowy prawidłowo przyjął, że skoro pozwany twierdził, że koszty sieci zewnętrznych kształtują się na innym poziomie niż wynika to z wyliczenia strony powodowej winien zgłosić wnioski dowodowe, w szczególności wnioski o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego, czy też dowodu z dokumentów znajdujących się w Urzędzie Gminy P. w zakresie dotacji czy refundacji kosztów wykonania sieci zewnętrznych.

Choć skarżący nie zgłosił zarzutów naruszenia prawa materialnego, z treści apelacji wynika, że pozwany kwestionuje przyjęcie przez Sąd I instancji, że nie doszło do skutecznego potrącenia wierzytelności w kwocie 476 935, 39 zł z wierzytelnością dochodzoną pozwem w tej sprawie.

Sąd Okręgowy trafnie przyjął, że pozwany nie udowodnił, że przysługuje mu względem strony powodowej wierzytelność wskazana w nocie obciążeniowej (...). Pozwany domagał się zwrotu nienależnego świadczenia polegającego na obciążeniu pozwanego kosztami budowy sieci zewnętrznej, choć w jego ocenie wydatek ten został pokryty ze środków publicznych uzyskanych przez powoda z Urzędu Miasta P..

Do powstania zobowiązania, którego podstawę stanowi art. 410 k.c. dochodzi w ten sposób, że wzbogacony uzyskuje bez podstawy prawnej korzyść majątkową w wyniku spełnienia świadczenia przez zubożonego. Brak podstawy prawnej oznacza brak *causae* świadczenia lub jej wadliwość. Przy ocenie czy miało miejsce nienależne świadczenie istotna jest podstawa prawna i cel świadczenia, a nie podstawa prawna wzbogacenia. *C. sine causa* ma zastosowanie wtedy, gdy czynność prawna, w wyniku której zostało spełnione świadczenie jest nieważna. Spełnienie nienależnego świadczenia powoduje przysporzenie w majątku osoby, na rzecz której zostało spełnione. Jak wskazał Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 25 marca 2004 r., II CK 89/03 (nie publ.), brak podstawy prawnej świadczenia należy ujmować w sposób obiektywny, jako brak tytułu prawnego legitymizującego przesunięcie korzyści majątkowej do majątku wzbogaconego. Tytuł ten może wynikać z czynności prawnej, ustawy, aktu administracyjnego lub orzeczenia sądowego. Prawną podstawę takiego przysporzenia może także stanowić czynność prawna osoby trzeciej, jak również można jej poszukiwać poza stosunkiem zubożony - wzbogacony. W konsekwencji wyraził pogląd, że nie zachodzi bezpodstawne wzbogacenie, również w wypadku nienależnego świadczenia, jeżeli przejście korzyści z majątku zubożonego do majątku wzbogaconego następuje na podstawie umowy wzbogaconego z osobą trzecią. Tożsame stanowisko wyraził Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 7 grudnia 2005 r., V CK 389/05 (nie publ.).

W stanie faktycznym rozpoznawanej sprawy pozwany nie wykazał, że jego świadczenie na rzecz strony powodowej spełnia przesłanki nienależnego świadczenia w rozumieniu art. 410 k.c. Pozwany ograniczył się do „zsumowania kosztów wykonania sieci zewnętrznej” i wystawienia noty obciążeniowej. Podkreślenia wymaga, że strony łączyła ważna umowa, zgodnie z którą w § 5 ust. 1 deweloper zobowiązał się do wpłaty w dniu podpisania niniejszej umowy na rzecz (...) Spółdzielni Mieszkaniowej (...) kwoty 522.112,95 złotych, stanowiącej równowartość poniesionych przez (...) kosztów na przygotowanie realizacji inwestycji w zakresie budynku (...) oraz w dniu 20 grudnia 2012 r. wpłaty kwoty 571.672,18 złotych, stanowiącej równowartość poniesionych przez (...) kosztów na przygotowanie realizacji inwestycji w zakresie budynku (...), a także zobowiązał się do pokrywania na bieżąco kosztów powstałych w trakcie budowy. Aneks nr (...) z dnia 28 lutego 2013 roku dotyczącym wypłaty kwoty 571.672,18 zł dokonano zmiany w następujący sposób :„Deweloper zobowiązuje się do wpłaty na rzecz (...) kwoty 571.672,18 zł stanowiącej równowartość kosztów poniesionych na przygotowanie inwestycji w zakresie budynku (...) następująco: - w dniu 30 czerwca 2013 roku wpłaty kwoty 285.836,09 złotych t.j. 50% - w dniu 20 grudnia 2013 roku wpłaty kwoty 285.836,09 złotych t.j. 50%. Nie można uznać, że umowa między stronami jest nieważna, bądź brak było *causae* świadczenia. Pozwany nie uchylił się również od skutków prawnych złożonego w tej umowie oświadczenia woli, na przykład na skutek błędu.

Niezależnie od tego warto zauważyć, że w wezwaniu do zapłaty z dnia 25 stycznia 2016 roku na kwotę 651 744, 44zł, skierowanym przez powoda do pozwanego, zostały wymienione faktury (...) – dotyczące realizacji postanowienia



z § 5. ust 3 umowy łączącej strony, mocą którego deweloper zobowiązał się zapłacić (...) z tytułu przejęcia do kontynuacji inwestycji (rozpoczętej budowy budynków mieszkalnych wielorodzinnych C3, C2 na wskazanej w umowie nieruchomości), kwotę stanowiącą netto 16% należności uzyskanych przez dewelopera z tytułu wykonania umów na budowę lokali mieszkalnych i użytkowych (...). W nocie obciążeniowej (...) z dnia 29 grudnia 2015 roku, którą pozwany traktuje jako oświadczenie o potrąceniu kwoty 476 935,39 zł z należnością powoda wynikającą z wezwania do zapłaty z 25 stycznia 2016 roku, skarżący wskazał faktury nr (...) (nota k 59). Nie wskazał natomiast faktur o nr (...), na które z kolei powołał się w sprzeciwie od nakazu zapłaty (sprzeciw – k 103). Tak więc również z tych względów potrącenie, na które powołuje się pozwany, nie było skuteczne i nie doprowadziło do umorzenia wzajemnych wierzytelności.

Z tych wszystkich względów Sąd Apelacyjny oddalił apelację na podstawie art. 385 k.p.c.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono z mocy art. 98 k.p.c. w związku z art. 391 k.p.c. oraz § 1 pkt. 7 w związku z § 10 pkt 2 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku Dz. U z 2015 r. poz. 1804 ze zmianami).