



Sygn. akt V CSK 678/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 25 sierpnia 2016 r.

Sąd Najwyższy w składzie:

SSN Teresa Bielska-Sobkowicz (przewodniczący)

SSN Antoni Górski

SSN Bogumiła Ustjanicz (sprawozdawca)

w sprawie z powództwa

przeciwko M. M.

o zapłatę,

po rozpoznaniu na posiedzeniu niejawnym w Izbie Cywilnej

w dniu 25 sierpnia 2016 r.,

skargi kasacyjnej pozwanego od wyroku Sądu Apelacyjnego w [...]

z dnia 20 maja 2015 r., sygn. akt I ACa .../15,

**uchyla zaskarżony wyrok w zakresie oddalającym apelację
co do zasądzonej kwoty 471.000 zł z ustawowymi odsetkami
od dnia 7 czerwca 2011 r. oraz orzekającym o kosztach
procesu (pkt 1 i 2) i kosztach postępowania apelacyjnego
(pkt 3 i 4) i w tej części przekazuje sprawę Sądowi
Apelacyjnemu w [...] do ponownego rozpoznania
oraz rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego.**

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Apelacyjny w [...] zmienił wyrok Sądu Okręgowego w [...] z dnia 17 października 2014 r. w ten sposób, że oddalił powództwo ponad zasądzoną kwotę 471 000 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 7 czerwca 2011 r., oddalił apelację pozwanego w pozostałym zakresie oraz orzekł o kosztach procesu i postępowania apelacyjnego.

Podstawę faktyczną tego rozstrzygnięcia stanowiły ustalenia:

Powódka skontaktowała się z M. M., w związku z zamiarem wybudowania domu mieszkalnego na nieruchomości będącej własnością jej i brata, w którym miała zamieszkać ich matka. Uzgodniła z nim, że w jej imieniu i na jej rzecz podejmie wszelkie wymagane działania zmierzające do wykonania stanu surowego budynku i wykończenia go, poza podłogami, schodami, kominkami, drzwiami i oknami, które wykona we własnym zakresie. Jego wynagrodzenie ustalone zostało na 10% wartości stanu surowego budynku. W ramach tego upoważnienia M.M. zlecił przygotowanie i opracowanie projektu, składał wnioski do organów administracyjnych, uzyskał wymagane uzgodnienia, pozwolenie na budowę i dziennik budowy. Do niego należało również dokonanie niezbędnych zgłoszeń. Uzyskał warunki przyłącza wodnego i wykonania zjazdu z nieruchomości na drogę gminną. Na terenie budowy organizował prace i zlecał wykonawcom poszczególne roboty. Prace na nieruchomości rozpoczął przed uzyskaniem pozwolenia na budowę. Obejmowały one uporządkowanie terenu, wykonanie prac ziemnych. Po sporządzeniu pomiarów przez zatrudnionych geodetów zlecił wykonanie, na podstawie opracowanych szkiców, wykopów pod ławy. Nadzorował prowadzenie robót i ustalał oraz wypłacał wynagrodzenia. Poinformował powódkę, że nie prowadzi działalności gospodarczej i wskazał na pozwanego, swojego syna. Na jego rachunek wpłacane było wynagrodzenie za wykonywane roboty.

Pozwany od dnia 1 lipca 2005 r. prowadzi działalność gospodarczą pod firmą M. w zakresie robót budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków mieszkalnych i niemieszkalnych, zarejestrowaną w Gminie O. Na teren budowy przybył w sierpniu 2007 r., kiedy były już wykonane fundamenty. W tym czasie prowadził kilka budów na sąsiednich działkach.

W dniu 29 sierpnia 2007 r. strony zawarły umowę o roboty budowlane. Pozwany zobowiązał się do wybudowania domu według projektu „[...]” z materiałów przez niego dostarczonych. Termin rozpoczęcia prac budowlanych został oznaczony na 1 września 2007 r., a wykonania stanu surowego na dzień 30 listopada 2007 r. Koszt budowy stanu surowego, według ustalonego kosztorysu wynosił 221 480 zł. Wynagrodzenie miało być płatne za wykonanie etapów określonych w kosztorysie. Nadzór nad budową miał sprawować R.Z., o czym nie został jednak poinformowany. Kosztorys budowlany sporządził M.M.. Zawierał on opisanie robót i materiałów w odniesieniu do stanu surowego budynku oraz robót wykończeniowych. Koszt robót wykończeniowych wyceniony został na 185 094 zł. Na kosztorysie poczyniono adnotację: „zapłacono 3 lipca 2008 r. 185 000 zł”.

Pozwany zakupił projekt architektoniczno - budowlany w Biurze Projektów A. z udzieloną mu 20% zniżką. W listopadzie 2007 r. R.Z. dokonał adaptacji projektu i wykonał projekt techniczny. W opisie projektu zawarł wskazanie, że budynek powinien być posadowiony zgodnie z zapisami miejscowego planu, przy zachowaniu obowiązującej linii zabudowy w odległości 6 m od strony ulicy i określonej działki oraz 12 m od granicy z działką leśną od strony południowej. Określił także wymagania co do ułożenia fundamentów i powierzchni zabudowy. Uwzględnił warunki lokalizacyjne i założenia obejmujące relacje fundamentów, podłogi na parterze do poziomu zwierciadła wody, z zaleceniem każdorazowej adaptacji do istniejących warunków gruntowych. Projekt oznaczał także konstrukcje i warunki wykonania budynku, ław fundamentowych, ścian fundamentowych, ścian zewnętrznych poddasza i parteru, ścian wewnętrznych konstrukcyjnych i działowych, kominów, stropów nad parterem i poddaszem, więźby dachowej, dachu, tarasu, schodów i krawężników. Obejmował również koncepcję wykończenia wewnętrznego i zewnętrznego. Warunki i założenia dotyczące instalacji sanitarnej wewnętrznej i zewnętrznej oraz elektrycznej opracowały inne osoby, zgodnie z koncepcją ujętą w projekcie architektonicznym, którym wynagrodzenie zapłacił M.M.

Kocioł gazowy został zastąpiony kotłem na paliwo stałe, wyeliminowano całość instalacji gazowej, a kotłownia na prośbę powódki została usytuowana na zewnątrz budynku.

Prace budowlane do etapu 70% wykonali pracownicy zatrudnieni i nadzorowani przez M.M.. Wobec niezadowolenia matki powódki z postępu budowy M.M. zwrócił się do pozwanego o przystąpienie do kontynuowania budowy. Pozwany wykończył mury, nadproża, ścianki kolankowe, wykonał szalowanie i wylanie stropu oraz ścianki frontowej. Następnie pokrył dach na wieźbie dostarczonej przez powódkę.

W uwzględnieniu wniosku złożonego przez M.M. z dnia 29 listopada 2007 r., Starosta T. decyzją z dnia 1 lutego 2008 r. zatwierdził projekt budowlany i udzielił pozwolenia na budowę przez S.Ś. i S. Ś. budynku mieszkalnego jednorodzinnego, zbiornika bezodpływowego na ścieki, instalacji zewnętrznej wodno - kanalizacyjnej wraz z niezbędnym zagospodarowaniem terenu na działce nr 38/7 AM 1 w S. Wydany w dniu 13 marca 2008 r. dziennik budowy faktycznie nie był prowadzony, poza wpisem inwestorów i jako wykonawcy M.M. Nie wskazano kierownika budowy ani inspektora nadzoru inwestorskiego. Nie doszło do wypełnienia części dziennika obejmującej przebieg robót, oświadczeń, zawiadomień i protokołów odbiorów.

W dniu 17 marca 2008 r. powódka skierowała do Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego zawiadomienie o zamierzonym terminie rozpoczęcia budowy. Tego samego dnia M. R. złożył oświadczenie o podjęciu obowiązków kierownika budowy. Nie został jednak poinformowany o stanie budowy i formalnie nie przejął placu budowy. Faktycznie obowiązków swoich nie wykonywał; był na jej terenie trzy razy. Po stwierdzeniu, że budynek jest w stanie surowym, poprosił T.Ś. o wykonanie ekspertyzy budowlanej celem doprowadzenia procesu inwestycyjnego do końca, ale do jej wykonania nie doszło. Okazano mu umowę zawartą przez strony. Nie powołano inspektora nadzoru.

Na rachunek bankowy pozwanego były dokonywane wpłaty przez T.Ś. i głównie przez S.Ś. za wykonanie robót budowlanych i wykończeniowych oraz dodatkowe w łącznej wysokości 471 000 zł. Poniosła także koszty związane z wykończeniem (materiały i montaż) w rozmiarze 120 095,30 zł. Na pokrycie kosztów zaciągnęła kredyt mieszkaniowy (budowlano-hipoteczny) stanowiący równowartość w złotych kwoty 167 712,88 CHF. W związku z zamiarem zgłoszenia zakończenia budowy inwestycji wezwwała pozwanego do przedłożenia wymaganych

dokumentów, w tym wypełnionego dziennika budowy wraz z wpisem uprawnionego geodety o wytyczeniu budynku zgodnie z reperem wysokościowym, oświadczeń kierownika budowy o jej zakończeniu oraz kierowników robót instalacyjnych, protokołów odbioru robót, z wyszczególnieniem robót instalacyjnych, kominowych szamba, inwentaryzacji geodezyjnej powykonawczej, kopii rysunków do zatwierdzonego projektu budowlanego z naniesionymi zmianami i opisami oraz atestów i aprobat na użyte materiały i urządzenia.

W celu ostatecznego rozliczenia domagała się dostarczenia faktur, dowodów zakupów materiałów budowlanych, kosztorysów powykonawczych na wszystkie roboty, których nie otrzymała.

Wezwała pozwanego do usunięcia usterek wyszczególnionych w piśmie z dnia 9 lipca 2010 r. Otrzymała jedynie dziennik budowy i oświadczenie pozwanego, że nie posiada pozostałych dokumentów. W trakcie spotkania w dniu 7 sierpnia 2010 r. z pozwanym i M. R. powódka wskazała na nieprawidłowości wykonania robót budowlanych, domagała się złożenia brakujących dokumentów, uporządkowania terenu, rozbioru domu i wywieżenia materiałów oraz ponownego wybudowania go.

Pismem z dnia 7 stycznia 2011 r. powódka i S. Ś. złożyli oświadczenie o odstąpieniu od umowy, które przesłali pozwanemu oraz wezwanie do zwrotu zapłaconego wynagrodzenia w wysokości 456 000 zł i 500 000 zł odszkodowania związanego z koniecznością rozebrania domu i demontażu elementów budowlanych.

Wyrokiem Sądu Rejonowego w T. z dnia 9 listopada 2011 r., II K .../11 M.M. został uznany winnym tego, że w okresie od 29 listopada 2007 r. do 17 marca 2008 r. w T. złożył w Starostwie Powiatowym dokumentację dotyczącą pozwolenia na budowę budynku mieszkalnego jednorodzinnego na działce nr 38/7 w miejscowości S. w postaci wniosku o pozwolenie na budowę, oświadczenia o posiadanym prawie do dysponowania nieruchomością na cele budowlane, zawiadomienia o zamierzonym terminie rozpoczęcia robót budowlanych, wypełniając własnoręcznie rubryki w tychże dokumentach oraz podrabiając podpisy inwestorów i S. Ś., czym podstępnie wprowadził pracownika Wydziału Architektury i Budownictwa w błąd, w wyniku czego otrzymał decyzję zatwierdzającą projekt

budowlany i udzielającą pozwolenia na budowę, tj. przestępstwa z art. 270 § 1 k.k. i art. 272 k.k. w zw. z art. 11 § 2 k.k. i w zw. z art. 12 k.k.

Budynek mieszkalny usytuowany jest w odległości 6 m od granicy z ulicą Ś. oraz 9 m od granicy z działką leśną. Posadowienie fundamentów obejmuje głębokość 199,25 mnpm w salonie, 198,97 mnpm w garażu, 199,28 mnpm na tarasie. Tak wytyczenie budynku, jak i posadowienie jest niezgodne z opisem technicznym zawartym w projekcie.

Stwierdzone zostało występowanie w budynku szeregu wad usuwalnych oraz nieusuwalnych. Do nieusuwalnych zaliczono nieprawidłowe usytuowanie budynku na działce, niewykonanie ścian fundamentowych, zaniżenie posadowienia budowli w stosunku do rzędnej projektowanej, zmianę stropu z monolitycznego żelbetowego na gęsto żebrowy, prefabrykowany typu „teriva”, nieprawidłowe osadzenie murłat więźby dachowej, brak wylewki i izolacji pod murłatą, zmianę kąta nachylenia połaci dachowych, nieprawidłowe osadzenie krokwi dachowych, stosownie klinów pod łąty, wykonanie dobudówki pomieszczenia z tyłu garażu jako kotłowni, niezgodnie z dokumentacją. Nie zostały wykonane roboty dotyczące zakończenia wykonania więźby dachowej, zainstalowania podbitki rynien, ocieplenia elewacji zewnętrznej budynku, odprowadzenia wód opadowych, zainstalowania rur spustowych.

Wady istotne wymagają wykonania projektu zamiennego. Obejmują one konieczność zmian, co do: zakresu objętego zagospodarowaniem działki, charakterystycznych parametrów obiektu budowlanego, kubatury, powierzchni zabudowy, długości, szerokości, wysokości liczby kondygnacji i konstrukcji; warunków korzystania przez osoby niepełnosprawne, sposobu użytkowania, planu zagospodarowania lub decyzji o warunkach zabudowy. Koszt ewentualnych prac rozbiórkowych wynosi 69 955,90 zł.

Sąd Apelacyjny stwierdził, że strony były związane umową o roboty budowlane, realizowaną przez pozwanego, poczynwszy od przełomu sierpnia i września 2007 r., w odniesieniu do istotnych elementów budynku, jak ściany, strop, pokrycie dachu. Zakres robót objętych projektem architektoniczno – budowlanym, dostosowanym do tej inwestycji przez R. Z. i powierzonych pozwanemu wykraczał poza wykonanie stanu surowego. Pozwany brał udział w

czynnościach formalnego przygotowania inwestycji, zaakceptował zastany stan budowy, nie udokumentował wykonania robót przez wpisy w dzienniku budowy. Prace związane z wytyczeniem budynku nie zostały wyłączone z zakresu wykonania stanu surowego. Umówione wynagrodzenie obejmowało wszystkie roboty. Pozwany otrzymał je w wysokości 471 000 zł.

Powódka udzieliła ojcu pozwanego ustnego pełnomocnictwa do występowania w jej imieniu w czynnościach związanych z tą inwestycją. Pomimo braku zaangażowania się przez pozwanego w pierwszej fazie robót, zaakceptował ich wykonanie w późniejszym czasie i przyjął za nie odpowiedzialność. Pozwany zdawał sobie sprawę z roli jaką przyjął na siebie jego ojciec, a wobec ograniczeń w możliwości jej wykonywania, przystąpił do robót jako wykonawca. Po spotkaniu w sierpniu 2011 r. zobowiązał się do usunięcia usterek, które zostały wówczas ujawnione, czego jednak nie uczynił.

Ustalenie zakresu robót, które pozwany zobowiązał się wykonać dokonane zostało z uwzględnieniem art. 649 k.c., ponieważ nie został on szczegółowo określony w umowie roboty. Nie ma znaczenia to, że nie on zlecił ani nie nadzorował robót związanych z wytyczeniem budynku, skoro przystępując do wykonywania robót nie zapoznał się z dokumentacją dotyczącą realizacji umowy, nie dopełnił formalnych czynności przejęcia robót, a brak dokumentacji dotyczących robót przez niego wykonanych uniemożliwia ich rozdzielenie. Budynek jest dotknięty istotnymi i nieusuwalnymi wadami, za które pozwany ponosi odpowiedzialność.

Sąd Apelacyjny przyjął, że nie ma podstaw do uznania, że dojdzie do wyburzenia budynku. Powódka nie podjęła działań w tym kierunku, nie została wydana decyzja administracyjna nakazująca przeprowadzenie rozbiórki. Z opinii biegłego A. R. wynika, że alternatywą dla wyburzenia byłoby doprowadzenie do legalizacji tej samowoli budowlanej, której koszt określił na 50 000 zł, a następnie usunięcie stwierdzonych wad oraz zapobieżenie negatywnym konsekwencjom, jakie wiążą się z istnieniem wad nieusuwalnych. Z tych względów za nieuzasadnione uznał żądanie zasądzenia kosztów rozbiórki.

Złożone przez powódkę oświadczenie o odstąpieniu od umowy było skuteczne w świetle art. 637 § 2 w związku z art. 656 § 1 k.c., a to uprawniało ją do

żądania na podstawie art. 494 k.c. zwrotu tego co bezspornie świadczyła na rzecz pozwanego jako wynagrodzenie w wysokości 471 000 zł.

Pozwany zaskarżył wyrok Sądu Apelacyjnego w zakresie zasądzającym od niego na rzecz powódki kwoty 471 000 zł z ustawowymi odsetkami i kosztami procesu. Powołał w skardze kasacyjnej podstawę przewidzianą w art. 398³ § 1 pkt 1 k.p.c. Zarzucił naruszenie art. 649 k.c. przez zastosowanie go w sprawie, chociaż dochodzi do tego jedynie w przypadku występowania wątpliwości co do zakresu wykonanych robót, które nie zaistniały. Błędna wykładnia dotyczyła art. 65 § 1 k.c. przez przyjęcie skuteczności oświadczenia powódki o odstąpieniu od umowy, a art. 494 k.c. polegała na uznaniu, że powódce należy się zwrot kwoty wypłaconego wynagrodzenia bez pomniejszenia o wartość świadczenia, które powódka powinna mu zwrócić. Skarżący domagał się uchylecia wyroku w zaskarżonym zakresie oraz co do oddalenia apelacji w pozostałej części, a także orzekającej o kosztach postępowania apelacyjnego i oddalenie powództwa, ewentualnie przekazania sprawy do ponownego rozpoznania.

Sąd Najwyższy zważył, co następuje:

Sąd Najwyższy rozpoznaje skargę kasacyjną będąc związanym granicami zaskarżenia, zakresem przedstawionych zarzutów materialnoprawnych oraz procesowych i ustaleniami faktycznymi stanowiącymi podstawę zaskarżonego orzeczenia (art. 398¹³ § 1 i 2 k.p.c.). Niepowołanie przez skarżącego zarzutów naruszenia przepisów postępowania powoduje, że niedopuszczalne jest podnoszenie ich w ramach zarzutów naruszenia prawa materialnego. W odniesieniu do zarzutów skierowanych do ustaleń faktycznych, które były podstawą orzeczenia sądu drugiej instancji, niedopuszczalność wynika wprost z art. 398¹³ § 2 k.p.c. Nie mogło zatem odnieść skutku podważanie przez skarżącego ustalenia zakresu robót jaki został określony w zawartej przez strony umowie i dołączonego do niej projektu architektoniczno - budowlanego.

Przepis art. 649 k.c. przewiduje, że w razie wątpliwości poczytuje się, iż wykonawca podjął się wszystkich robót objętych projektem stanowiącym część składową umowy. W doktrynie i judykaturze przyjmowane jest, że stanowi on regułę interpretacyjną, wprowadzającą domniemanie rozszerzenia obowiązków wykonawcy, przy uwzględnieniu charakteru umowy, jej cech uzgodnionych przez

strony oraz treści praw i obowiązków stron. Do zastosowania tej reguły dochodzi tylko w razie wątpliwości co do treści umowy, a punktem odniesienia jest projekt budowlany oraz istota umowy o roboty budowlane, polegająca na wzniesieniu obiektu budowlanego, z której wynika, że co do zasady obowiązkiem przyjmującego zamówienie jest wykonanie wszystkich robót objętych projektem (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 17 maja 2000 r., I CKN 728/98 i z dnia 18 lutego 2016 r., II CSK 197/15, niepublikowane). Z ustaleń Sądu Apelacyjnego wynika, że umową z dnia 29 sierpnia 2007 r. pozwany zobowiązał się do wybudowania domu według projektu „[...]”, zgodnie z zasadami wiedzy technicznej i dokumentacją projektową. Do umowy dołączono także kosztorys, który wyszczególniał konieczne prace i ich wartość, nie został jednak podpisany. Wykładnia umowy w odniesieniu do zakresu robót zleconych pozwanemu wymagała zatem zastosowania reguły objętej art. 649 k.c. i sięgnięcia do projektu architektoniczno – budowlanego, w którym określone zostały wszystkie wymagane roboty, w tym wykończeniowe, ich parametry i materiały. Kwestionowanie przez skarżącego zakresu prac przyjętych do realizacji prowadzi do podważenia ustaleń faktycznych. Podkreślenia wymaga, że postanowienia umowy mogą być przedmiotem oceny Sądu Najwyższego jedynie poprzez powołanie się na naruszenie art. 65 k.c. Nie można zatem skutecznie powoływać się w ramach podstawy z art. 398³ § 1 pkt 1 k.p.c. na naruszenie art. 649 k.c. przez jego błędne zastosowanie w ustalonym stanie faktycznym dotyczącym zakresu robót objętych umową.

Zarzut naruszenia art. 65 § 1 k.c. został nieprawidłowo sformułowany, z uwagi na niepowołanie przepisu prawa materialnego, którego dotyczy to oświadczenie woli powódki. Z uzasadnienia wynika, że skarżący podaje w wątpliwość skuteczność oświadczenia o odstąpieniu przez powódkę od umowy, z uwagi na wadliwe określenie jej przedmiotu, bo w nazwie projektu „[...]” pominęła oznaczenie go literą „G”. Dokonana przez Sąd Apelacyjny wykładnia oświadczenia woli złożonego przez powódkę była zgodna z wymaganiami przewidzianymi w art. 65 § 1 k.c. Nie było wątpliwości, że jednoznacznie wynikała z niego decyzja odstąpienia od opisanej umowy, zawartej przez strony. Pominięcie w tytule projektu, który był podstawą zadań pozwanego, dodatkowego oznaczenia nie miało wpływu na określenie skuteczności

podjętej decyzji. Nie było kontrowersji dotyczącej projektu, skoro strony oparły umowę na jednym tylko projekcie, zakupionym przez pozwanego i nie przykładają wagi do oznaczenia go także literą. Pozwany realizował ten konkretny projekt. Rację ma skarżący, że wykładnia oświadczenia woli o odstąpieniu od umowy, jako wyjątku od zasady trwałości umownych stosunków zobowiązaniowych, powinna być ścisła, podobnie jak i postanowień oraz przepisów regulujących tę instytucję (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 15 maja 2013 r., III CSK 267/12, niepubl.). Odnosi się to jednak do podstaw i przyczyn, które były założeniem złożonego oświadczenia, nie zaś o oczywistą niedokładność, niemającą wpływu ani na te podstawy i przyczyny, ani na treść wyrażonej woli. Odwołanie się przez skarżącego do wymienionego orzeczenia było nietrafne, z uwagi na nieadekwatność sytuacji zaistniałych w obu tych sprawach. Podniesiony zarzut nie zasługiwał na uwzględnienie także z powodów merytorycznych.

Sąd Apelacyjny uznał, że oświadczenie powódki o odstąpieniu od umowy było skuteczne, wypełniało przesłanki przewidziane w art. 637 § 2 - obowiązującym w czasie składania oświadczenia - w związku z art. 656 § 1 k.c. Konsekwencją tego oświadczenia było wygaśnięcie umowy ze skutkiem *ex tunc* i powstanie takiej sytuacji, jakby umowa w ogóle nie była zawarta, jak też wykreowanie pomiędzy stronami nowego stosunku prawnego, odrębnego od dotychczas istniejącego, którego celem jest dokonanie rozliczeń. W jego ramach strony uzyskują roszczenie, którego treścią jest obowiązek zwrotu dotychczasowych świadczeń w stanie niezmienionym i przywrócenie stanu sprzed zawarcia umowy, jak tylko jest to faktycznie i prawnie możliwe. Rozliczenia te realizowane są na podstawie art. 494 k.c., który stanowi, że strona, która odstępuje od umowy wzajemnej, obowiązana jest zwrócić drugiej stronie wszystko, co otrzymała od niej na mocy umowy; może żądać nie tylko zwrotu tego, co świadczyła, lecz również naprawienia szkody wynikłej z niewykonania zobowiązania. Uregulowanie to samodzielnie i wyczerpująco określa obowiązki stron umowy wzajemnej w odniesieniu do zwrotu świadczeń i wyłącza możliwość stosowania przepisów o bezpodstawnym wzbogaceniu. W wielu orzeczeniach Sąd Najwyższy wypowiadał się w kwestii wzajemnych obowiązków stron dotyczących tego rozliczenia (por. wyroki z dnia 7 października 1999 r., I CKN 262/98, OSNC 2000, nr 4, poz. 71, z dnia 26 września 2001 r., IV CKN 491/00; z dnia 3 grudnia 2004 r., IV CK 340/04 z dnia 27 września 2005 r., V CK 165/05 z dnia 21 października 2010 r., IV CSK 112/10;

z dnia 17 czerwca 2015 r., I CSK 622/14; z dnia 14 października 2015 r., V CSK 720/14, niepublikowane). Wyrażone zostało w nich stanowisko, że restytucja polega na przywróceniu ekonomicznego stanu sprzed zawarcia umowy.

Użyte w art. 494 k.c. sformułowanie obowiązku zwrotu jako „wszystko, co otrzymała od niej na mocy umowy” oznacza co do zasady przedmiot świadczenia. Nie zawsze jednak jest możliwy zwrot takiego świadczenia np. w umowach zlecenia, o dzieło, o roboty budowlane. Należy zatem zawsze rozważyć, czy charakter konkretnej umowy wzajemnej daje możliwość dosłownie wydania przedmiotu świadczenia. Jeżeli nie byłoby to możliwe, to należy wziąć pod uwagę dokonanie zwrotu równowartości ekonomicznej przedmiotu świadczenia, co wiązałoby się z koniecznością wydania wartości przysporzenia, które otrzymało się od drugiej strony. W takiej sytuacji zwrot przedmiotu świadczenia (rzeczy) następowałby poprzez wydanie równowartości pieniężnej. Jego rozmiar ustalony być powinien według stanu z chwili wykonania umowy, a wartości z chwili zwrotu.

Do wzajemnego zwrotu świadczeń powinno dojść jednocześnie, stosownie do art. 496 k.c., czyli strona składająca oświadczenie o odstąpieniu od umowy, powinna być przygotowana do zwrotu otrzymanego świadczenia już w tym momencie, natomiast druga strona ma obowiązek przyjęcia tego świadczenia (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 12 lutego 2016 r., II CSK 226/15). Istotną zatem dla oceny obowiązku zwrotu świadczenia jest chwila złożenia oświadczenia o odstąpieniu od umowy.

W odniesieniu do odstąpienia od umowy o roboty budowlane, zwrot świadczenia w postaci wadliwie wybudowanego budynku z zasady nie jest możliwy faktycznie i prawnie. Nie ma także instrumentów prawnych skłaniających zamawiającego do wydania go i wykonawcy do jego przyjęcia. W takim wypadku rozliczenie stron umowy, uwzględniające ich interesy, powinno być przeprowadzone przez zwrot równowartości przedmiotu świadczenia w formie pieniężnej. Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 23 stycznia 2015 r., V CSK 197/14 przekonująco podkreślił, że wszystko, co strony otrzymały na podstawie umowy, po odstąpieniu od niej, nie ma podstawy prawnej. Uznał, że przewidziany w art. 494 k.c., zwrot świadczenia uzyskanego przez zamawiającego na podstawie umowy o roboty budowlane, nie jest możliwy w naturze.

Zachodzi zatem konieczność zwrotu jego równowartości, obliczonej według cen rynkowych, co sprowadza się do wyliczenia kosztorysowej wartości wykonanych robót.

Sąd Apelacyjny przyjął, że wykonany przez pozwanego dom nie został rozebrany, nie wydano również decyzji nakazującej wykonanie rozbiórki. Możliwe jest doprowadzenie do legalizacji tej budowli oraz do usunięcia wad, a w odniesieniu do wad nieusuwalnych do podjęcia działań mających na celu zapobieżenie negatywnym konsekwencjom, jakie wiążą się z ich istnieniem. W tej sytuacji, przewidziana w art. 496 k.c. jednoczesność rozliczenia, odnoszona do chwili złożenia oświadczenia o odstąpieniu od umowy i obowiązku przygotowania się do rozliczenia przez stronę składającą oświadczenie, obejmuje także obowiązek jednoznacznego określenia swojego stanowiska co tego, czy zatrzymuje wybudowany obiekt, czy też usuwa go z nieruchomości. Powódka w piśmie zawierającym oświadczenie o odstąpieniu od umowy wskazała, że żądanie zwrotu wypłaconego wynagrodzenia związane jest z koniecznością dokonania rozebrania budynku, do czego jednak nie doszło. Po wydaniu opinii przez biegłego i wypowiedzi o możliwości doprowadzenia budynku do stanu zdatnego do zamieszkiwania w nim, nie skonkretyzowała swojego stanowiska, jak też nie podjęła działań zmierzających do zrealizowania jednego z możliwych rozwiązań. Przyjęcie zatem przez Sąd Apelacyjny, że rozliczenie powinno być przeprowadzone przy założeniu, że budynek nie zostanie rozebrany było uzasadnione. Nie można jednak podzielić stanowiska, że rozliczenie powinno polegać na zwrocie przez pozwanego świadczenia w całości, ponieważ nie uwzględnia ono, wbrew art. 494 i 496 k.c., interesów obu stron. W następstwie odstąpienia przez powódkę od umowy istnieje możliwość rozliczenia świadczeń stron poprzez określenie ich wartości pieniężnej. Z uwagi na to, że otrzymane przez powódkę świadczenie dotknięte jest wadami, to jej obowiązek zwrotu dotyczyć powinien wartości robót prawidłowo wykonanych. Obowiązek zaś pozwanego obejmuje zwrot wartości robót dotkniętych wadami. 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 zadecyduje o rozmiarze roszczenia powódki. Określenie świadczenia należnego powódce jako zwrotu wypłaconego pozwanemu wynagrodzenia wraz

z wartością zużytych materiałów, bez analizy wartości robót prawidłowo wykonanych i wymagających naprawienia albo ponownego wykonania, było następstwem błędnej wykładni art. 494 k.c.

Z tych względów Sąd Najwyższy na podstawie art. 398¹⁵ § 1 k.p.c. orzekł jak w sentencji. Orzeczenie o kosztach postępowania kasacyjnego wynika z zasady objętej art. 108 § 2 w związku z art. 398²¹ k.p.c.

kc

db