

Sygn. akt VIA Ca 595/12

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 18 października 2012 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie VI Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący – Sędzia SA– Urszula Wiercińska

Sędzia SA– Aldona Wapińska

Sędzia SA– Małgorzata Kuracka (spr.)

Protokolant– sekr. sąd. Agnieszka Janik

po rozpoznaniu w dniu 18 października 2012 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) S.A. w Z.

przeciwko (...) spółce z o.o. w W.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 17 lutego 2012 r., sygn. akt XX GC 241/10

I zmienia zaskarżony wyrok w całości w ten sposób, że powództwo oddala;

II nakazuje pobrać na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Warszawie od (...) S.A. w Z. kwotę 54.993 (pięćdziesiąt cztery tysiące dziewięćset dziewięćdziesiąt trzy) złotych tytułem nieuiszczonej opłaty od apelacji, od której pozwana była zwolniona.

Sygn. akt VI A Ca 595/12

UZASADNIENIE

Powód (...) S.A. w Z. wnosił o zasądzenie od pozwanego (...) sp. z o.o. w W. kwoty 1 099 854 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty.

Pozwany wnosił o oddalenie powództwa.

Wyrokiem z dnia 17 lutego 2012 r. Sąd Okręgowy w Warszawie zasądził dochodzoną pozwem kwotę należności głównej oraz koszty procesu.

Rozstrzygnięcie Sądu Okręgowego zapadło na podstawie następujących ustaleń i rozważań.

W dniu 17 kwietnia 2008 r. na skutek umowy cesji, w której cedentem była (...) Sp. z o.o. w organizacji pozwany jako cesjonariusz wstąpił w prawa i obowiązki wynikające z umowy nr (...), której przedmiotem była sprzedaż następujących lokali mieszkalnych:

- lokalu mieszkalnego oznaczonego numerem (...) o powierzchni użytkowej 50,48 m² wraz z miejscem parkingowym w garaży pod budynkiem zlokalizowanego w budynku (...) na osiedlu (...) przy ul. (...) w W.;

- lokalu mieszkalnego oznaczonego numerem (...) o powierzchni użytkowej 50,48 m² wraz z miejscem parkingowym w garażu pod budynkiem zlokalizowanego w budynku (...) na osiedlu (...) przy ul. (...) w W..

Na mocy w/w umów powodowa spółka zobowiązała się do wybudowania i przeniesienia na rzecz nabywcy odrębnej własności lokali - każdy z miejscem parkingowym, a nabywca zobowiązał się do zakupu w/w lokali z miejscami parkingowymi i udziałem w nieruchomości wspólnej za cenę i na warunkach wskazanych w umowie.

Zgodnie z § 6 umowy lokale miały być wybudowane i przedstawione nabywcy do odbioru w terminie do dnia 30 czerwca 2009 r.

W § 2 ust. 1 powódka zobowiązała się do wybudowania lokali, ustanowienia ich odrębnej własności i sprzedaży lokali nabywcy wraz z udziałami w częściach wspólnych budynków i odpowiednim udziałem we współużytkowaniu wieczystym gruntu za cenę i na warunkach określonych w umowie na podstawie umów sprzedaży zawartych w formie aktu notarialnego. Stosownie do § 2 ust. 2 umowy określone wyżej zobowiązania miały być wykonane pod warunkiem uregulowania przez nabywcę wszystkich zobowiązań finansowych względem powódki.

Strony w § 5 pkt.5 ustaliły następujący sposób płatności za przedmiot umowy: 5% nabywca zobowiązał się wpłacić nie później niż w dniu zawarcia umowy natomiast 95% w terminie 7 dni od powiadomienia przez powoda o możliwości protokolarnego przekazania lokalu kupującemu. Do dnia wniesienia powództwa nabywca dokonał na rzecz powoda wpłat w łącznej kwocie 53.453,22 zł. W dniu 24 lipca 2009 r. Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego dla m.(...) W. wydał decyzję o pozwoleniu na użytkowanie dla budynku mieszkalnego, w którym znajdują się lokale. Zgodnie z treścią umowy powód poinformował pozwanego o możliwości protokolarnego przekazania mu lokali.

Pomimo wyznaczenia pozwanemu terminu odbioru lokali, ten nie przystąpił do ich odbioru. Wezwany do zapłaty brakujących 95% ceny, pozwany wpłaty nie dokonał. Pozwany nie odebrał również lokali w drugim wyznaczonym terminie.

Na podstawie powyższych ustaleń faktycznych, w rozważaniach prawnych Sąd Okręgowy zajął stanowisko, iż zawarta między stronami umowa ma charakter umowy deweloperskiej. Jest to rodzaj umowy nienazwanej, do której będą miały zastosowania przepisy części prawa zobowiązań, zaś w zakresie zagadnień szczególnych przez analogie będą miały zastosowanie przepisy umów nazwanych, których elementy zawiera ta umowa. Sąd Okręgowy powołał się na rozważania prawne Sądu Najwyższego, dotyczące charakteru umowy deweloperskiej zawarte w uzasadnieniu wyroku z dnia 9 lipca 2003 r., sygn. akt IV CKN 305/01. Sąd Okręgowy nie podzielił stanowiska, iż umowa ta ma charakter umowy przedwstępnej w rozumieniu art. 389 k.c. w związku z tym uznał, iż rozmiar odszkodowania związany z brakiem zapłaty ceny nie podlega ograniczeniu na podstawie art. 390 §1 k.c. Nabywca odpowiada za szkodę wynikłą z niewykonania zobowiązania na podstawie art. 471 k.c., przy czym szkodę stanowi wysokość niezapłaconej ceny.

Ponadto Sąd Okręgowy uznał za niezasadne twierdzenie pozwanego jakoby doszło do rozwiązania umowy przez powoda oraz nieudowodniony zarzut, że lokale zostały sprzedane przez powoda. Sąd Okręgowy zinterpretował również jako bezskuteczne odstąpienie pozwanego od umowy z dnia 27 stycznia 2012 r.

Apelację od powyższego wyroku złożył pozwany, który zaskarżając przedmiotowe orzeczenie w całości, zarzucił mu:

I. naruszenie przepisów prawa procesowego, w szczególności art. 217 § 2 k.p.c. w zw. z art. 224 §1, 227 i 233 § 1 z k.p.c., poprzez nie wydanie postanowienia o oddaleniu wniosków dowodowych, ani nieprzeprowadzeniu dowodów

zgłoszonych przez Pozwanego w celu ustalenia okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy tj.: dowodów ze świadków na okoliczność sprzedaży lokali i nie poniesienia szkody przez Powoda i okoliczność intencji stron umowy do zawarcia umowy przedwstępnej oraz wybiórcze potraktowanie materiału dowodowego, co w konsekwencji doprowadziło do uznania, iż zarzut Pozwanego nie został udowodniony;

II. naruszenie przepisów prawa materialnego:

a) art. 65 § 2 k.c. poprzez uznanie, iż umowa cesji zawarta pomiędzy Pozwanym a spółką (...) sp. z o.o. dotyczyła wejścia przez Pozwanego we wszystkie prawa i obowiązki przysługujące (...) sp. z o.o. w stosunku do Powoda a konsekwencji błędne uznanie, że Powód zawarł z Pozwanym umowę deweloperską a nie umowę przedwstępną;

b) art. 390 § 1 k.c. poprzez uznanie, iż Powód ma prawo domagać się odszkodowania na zasadzie art. 471 k.c., mimo zawarcia jedynie umowy przyrzeczonej;

c) art. 471 k.c. poprzez przyznanie odszkodowania mimo nie wykazania przez Powoda poniesienia szkody;

III. błędne ustalenie faktyczno-prawne poprzez uznanie, iż wysłanie pocztą Pozwanemu zaproszenia do odbioru przez Powoda jest równoznaczne z przedstawieniem lokalu do odbioru i w konsekwencji stwierdzenie, że odstąpienie Pozwanego od umowy złożone 27 stycznia 2012 r. jest nieskuteczne oraz błędne przyjęcie, że oświadczenie woli złożone przez Powoda w pismach z dnia 10 oraz 15 września 2009 r. nie oznaczało rozwiązania umowy.

Podnosząc powyższe skarżący wniósł o przeprowadzenie pominiętych wniosków dowodowych oraz o zmianę w całości zaskarżonego Wyroku, poprzez oddalenie żądań Powoda zawartych w Pozwie oraz o zasądzenie zwrotu kosztów postępowania w I i II instancji według norm przepisanych. Ewentualnie pozwany wniósł o uchylenie zaskarżonego Wyroku w całości i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania z pozostawieniem temu Sądowi orzeczenia o kosztach procesu za obie instancje

Sąd Apelacyjny ustalił i zważył co następuje.

Apelacja okazała się zasadna, choć nie wszystkie jej zarzuty Sąd Apelacyjny podziela.

Zasadny okazał się zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c., poprzez wybiórcze potraktowanie materiału dowodowego, w szczególności niewłaściwą analizę treści złożonych umów, sprzeczną z ich brzmieniem, co doprowadziło w konsekwencji do niewłaściwej subsumpcji i naruszenia wskazanych przez skarżącego przepisów prawa materialnego.

Mając na uwadze treść złożonych przez strony dokumentów Sąd Apelacyjny ustalił następujący stan faktyczny. W dniu 21 grudnia 2007 r. została zawarta pomiędzy powodem a (...) sp. z o.o. w organizacji umowa zatytułowana „przedwstępna umowa sprzedaży numer (...)”, mocą której powód zobowiązał się do wybudowania dla nabywcy lokali mieszkalnych wraz z miejscami garażowymi /określonymi szczegółowo w załączniku do umowy/ oraz ustanowienia odrębnej własności lokali i sprzedania ich nabywcy mocą przyrzeczonej umowy sprzedaży, wraz z udziałem w częściach wspólnych budynku i odpowiednim udziałem we współużytkowaniu wieczystym gruntu, zaś nabywca zobowiązał się do zakupu powyższych lokali wraz a udziałami j/w i zapłaty pełnej ceny przedmiotu umowy w wysokości i trybie określonym umową, przy czym 5% wartości ceny miało być uiszczone nie później niż w dniu zawarcia umowy, zaś 95 % - w terminie 7 dni od powiadomienia przez sprzedającego o możliwości protokolarnego przekazania lokali kupującemu. Następnie mocą umów cesji, oznaczonych odpowiednio: Aneks nr: (...) i Aneks nr: (...), zawartych w dniu 17 kwietnia 2008 r. pomiędzy powodem, a (...) sp. z o.o. w organizacji /cedentem/ oraz pozwaną/ cesjonariuszem/: cedent wszelkie prawa i obowiązki wynikające z powyższej umowy z dnia 21 grudnia 2007 r., związane odpowiednio: tylko i wyłącznie z nabyciem lokalu mieszkalnego (...) oraz tylko i wyłącznie z nabyciem lokalu mieszkalnego (...), położonych w budynku (...) na osiedlu (...), przy ul. (...) w W. wraz z miejscami parkingowymi w garażu pod budynkiem, przelał na cesjonariusza, a cesjonariusz oświadczył, iż prawa te przyjmuje wchodząc tym samym we wszelkie prawa i obowiązki cedenta w zakresie związanym z wymienionymi lokalami /odpisy umów: k-8-33/. Umowy te zostały w

niewielkim zakresie, tj. co do wysokości ceny za lokale, zmodyfikowane mocą porozumień z dnia 6 listopada 2008 r./ k-98-101/.

Do dnia wniesienia powództwa nabywca dokonał na rzecz powoda wpłat w łącznej kwocie 53 453,22 zł /k 32-33/. W dniu 24 lipca 2009 r. Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego wydał decyzję o pozwoleniu na użytkowanie m.in. budynku mieszkalnego w którym znajdują się przedmiotowe lokale /k. 34-36/. W dniu 12 sierpnia 2009 r. powód wystosował do pozwanego wezwania w przedmiocie protokolarnego przejęcia lokali, wyznaczonego nadzień 24 września 2009 r., przypominając o konieczności dokonania uprzedniego rozliczenia finansowego /k. 39-40/. Pozwana nie uiściła brakującej należności w wysokości 95 % ceny lokali, ani nie przystąpiła do ich odbioru /okoliczności niesporne/. W związku z tym powód ponowił wezwania do zapłaty pismami z dnia 10 września 2009 r. i 15 września 2009 r. wyznaczając terminy do uregulowania należności na dni, odpowiednio: 22 września 2009 r. i 24 września 2009 r. z zagrożeniem rozwiązania umowy i zastrzegając możliwość wystąpienia z roszczeniem odszkodowawczym/ k-44-45/. Wezwania do zapłaty ponowiono pismami z dnia 29 września 2009 r., wyznaczając kolejny termin odbioru lokali na dzień 15 października 2009 r. /k-53-54/. W dniu 21 października 2009 r. wystosowano „wezwanie do aktu notarialnego” wyznaczając termin tej czynności na dzień 11 grudnia 2009 r. przypominając o obowiązku uregulowania należności za lokale oraz protokolarnego odbioru nabywanej nieruchomości /k. 57-58/. Terminy te upłynęły bezskutecznie. Pozwany nie uiścił żądanych należności ani nie podjął żadnych czynności w celu protokolarnego przejęcia lokali /okoliczności niesporne/.

Odnosząc się do pozostałych zarzutów o charakterze procesowym należy wskazać, iż wprawdzie zasadnie podnosi skarżący, że Sąd Okręgowy nie wydał postanowienia dowodowego ani o charakterze pozytywnym ani negatywnym w przedmiocie wniosków dowodowych /z zeznań świadków/ pozwanego na okoliczności sprzedania przedmiotowych lokali przez powoda, jednakże powyższe uchybienie procesowe nie miało wpływu na wynik sprawy. Po pierwsze dowody o charakterze osobowym nie są przydatne celem wykazania zmiany właściciela nieruchomości, udzielone informacje, co do których mieli zeznawać świadkowie, mogły być wadliwe, ponadto przede wszystkim strona powodowa wyjaśniła, iż pierwotna numeracja lokali ostatecznie uległa zmianie /k. 397-398/. Należy dodatkowo zauważyć, iż pozwany po złożeniu powyższego pisma wyjaśniającego przez powoda, twierdzeń w tym zakresie nie kontynuował, podtrzymywał jedynie, iż powód nie oferował przedmiotowych lokali do sprzedaży. W związku z tym ponowienie twierdzeń o sprzedaży lokali w apelacji należy uznać za spóźnione. Już ubocznie wypada dodać, iż dowodu z zeznań J. P. pozwany w ogóle nie oferował przed Sadem I instancji, jak również z zeznań P. B. w charakterze strony. Zarzuty apelacyjne w tym zakresie należy więc uznać za chybione.

Przechodząc do subsumpcji powyższych ustaleń faktycznych należy wskazać, iż Sąd I instancji naruszył wskazane przez skarżącego przepisy prawa materialnego, poprzez ich błędne zastosowanie do przedmiotowego stanu faktycznego. O ile bowiem umowę z dnia 21 grudnia 2007 r., zawartą pomiędzy powodem a (...) sp. z o.o. w organizacji, należy zakwalifikować jako umowę deweloperską z uwagi na treść wskazanych tam zobowiązań, przede wszystkim istniejących po stronie powoda /wybudowanie budynku z lokalami i miejscami garażowymi, ustanowienie odrębnej własności lokali, przedstawienie ich do odbioru i wreszcie dopiero ich sprzedaż/, to kwalifikacji tej nie można już przypisać umowom cesji z dnia 17 kwietnia 2008 r., zawartym pomiędzy powodem, (...) sp. z o.o. w organizacji, a pozwaną. Cesja nie była bowiem przeniesieniem tzw. „translatywnym”, tj. przeniesieniem wszystkich praw i obowiązków z umowy, dotyczących dwóch lokali, lecz jedynie pewnej ograniczonej wiązki uprawnień i obowiązków. Te uprawnienia i obowiązki związane są jedynie i wyłącznie z nabyciem określonych lokali za wskazaną w umowie cenę, na co powód wyraził zgodę. Tym samym tak wskazana treść essentialiów negotii tej umowy /co do każdego lokalu/ definiuje w istocie przedwstępną umowę sprzedaży lokali, nie zaś umowę deweloperską, w ramach której można domagać się wybudowania lokali, przedstawienia do odbioru i dopiero w dalszej kolejności ich nabycia, po spełnieniu określonych w umowie warunków, przede wszystkim w zakresie uiszczenia stosownych płatności. Sposób finansowania również jest adekwatny do zapłaty ceny przy umowie sprzedaży, nie zaś do systematycznego finansowania budowy właściwego dla umowy deweloperskiej, choć ten sposób przewidywała również umowa z dnia 21 grudnia 2007 r. Taka konstatacja prowadzi do wniosku, iż z uwagi na formę pisemną umów cesji, strona powodowa, zgodnie z art. 390 §2 k.c., nie może skutecznie domagać się zawarcia umowy przyrzeczonej, a w ślad za tym zapłaty

ceny za lokale /po odliczeniu dokonanych niewielkich wpłat/. Uprawnienie do żądania przedmiotowej należności przysługiwałoby jedynie w przypadku umowy deweloperskiej/ por. uzasadnienie wyroku SN z dnia 9 lipca 2003 r., IV CKN 305/01/. Przy czym Sąd Apelacyjny w stanie prawnym odnoszącym się do niniejszej sytuacji faktycznej, a więc przed wejściem w życie ustawy z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego /Dz.U.2011.232.1377/, której art. 26 ust.1 zawiera wymóg zawarcia takiej umowy w formie aktu notarialnego, podziela pogląd prawny zawarty w uchwale Sądu Najwyższego z dnia 9 grudnia 2010 r., III CZP 104/10, iż umowa deweloperska zawarta w formie pisemnej jest ważna, choć z uwagi na treść art. 158 zd.1 k.c. w zw. art. 73 § 2 zd.1 k.c. nie może ona rodzić skutków w zakresie roszczeń rzeczowych w stosunku do dewelopera. Jednakże, jak wskazano wyżej, z uwagi na fakt, iż przedmiotowe cesje należy kwalifikować jako przedwstępne umowy sprzedaży, powód nie może domagać się zapłaty ceny za lokale na podstawie tychże umów. Z tych więc już przyczyn powództwo podlegało oddaleniu, co skutkowało na podstawie art. 385 k.p.c. w zw. art. 113 ust.1 u.k.s.c. zmianą zaskarżonego wyroku w sposób wskazany w sentencji.

Niezasadne okazały się natomiast zarzuty apelacji odnośnie błędnych ustaleń faktycznych i jak należy rozumieć niewłaściwej subsumpcji /procedura cywilna nie przewiduje wskazanej przez skarżącego kategorii ustaleń faktyczno-prawnych/, zawarte w pkt. III apelacji. W aktach sprawy brak było oświadczenia powoda o odstąpieniu od umowy, ani materiału pozwalającego przyjąć złożenie takiego oświadczenia per facta concludentia. Sąd Apelacyjny podziela również stanowisko, iż odstąpienie pozwanego z dnia 27 stycznia 2012 r. /dokonane na tydzień przed zamknięciem rozprawy/ od przedmiotowych umów /k-370/, dwa i pół roku po pierwotnie ustalonym terminie przedstawienia lokali do odbioru, wobec nieuiszczenia należności w zakresie ceny i treści § 7 ust. 2 umowy, należy uznać za bezskuteczne.

Ubocznie należy wskazać, iż całkowicie błędnie Sąd I instancji rozważał przedmiotowe roszczenie jako roszczenie z tytułu odpowiedzialności kontraktowej w rozumieniu art. 471 k.c. Strona powodowa w ogóle nie występowała z roszczeniem odszkodowawczym ex contractu, nie przedstawiła okoliczności faktycznych w tym zakresie /w szczególności odnośnie wysokości poniesionej szkody, związku przyczynowego/ dochodziła jedynie spełnienia świadczenia w rozumieniu art. 353 k.c., w postaci zapłaty ceny /po odliczeniu uiszczonych niewielkich części/ z tytułu wskazanych przez siebie umów. Tym samym rozważanie tego żądania w płaszczyźnie art. 471 k.c., dotyczącego innego charakteru roszczeń, było całkowicie nietrafne, tym bardziej iż pomijało okoliczności, że przedmiotowe lokale pozostały w zasobach powoda.

Mając powyższe na uwadze Sąd Apelacyjny na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. orzekł jak na wstępie.