

Sygn. akt I ACa 954/12

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 5 lutego 2013 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie Wydział I Cywilny w składzie:

Przewodniczący: SA Zbigniew Stefan Cendrowski

Sędziowie: SA Edyta Mroczek (spr.)

SO del. Joanna Zaporowska

Protokolant: sekr. sąd. Katarzyna Foltak

po rozpoznaniu w dniu 5 lutego 2013 r. w Warszawie na rozprawie

sprawy z powództwa A. D.

przeciwko (...) Spółce z o.o. z siedzibą w W.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 17 stycznia 2012 r. sygn. akt I C 706/10

1. zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że powództwo oddala i zasądza od A. D. na rzecz (...) Spółki z o.o. z siedzibą w W. kwotę 7.200 zł (siedem tysięcy dwieście złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania;

2. zasądza od A. D. na rzecz (...) Spółki z o.o. z siedzibą w W. kwotę 68.650 zł (sześćdziesiąt osiem tysięcy sześćset pięćdziesiąt złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

I A Ca 954/12

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 17 stycznia 2012 r. Sąd Okręgowy w Warszawie zasądził od pozwanej (...) Sp. z o.o. z siedzibą w W. na rzecz powódki A. D. kwotę 1.265.000 zł. wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 22 września 2010r. do dnia zapłaty tytułem zwrotu kwoty ceny sprzedaży oraz naliczonej kary umownej. Jednocześnie Sąd obciążył pozwanego obowiązkiem zwrotu kosztów procesu na rzecz powódki w wysokości 70 467 zł.

Powyższe rozstrzygnięcie zapadło na podstawie następujących ustaleń faktycznych i rozważań prawnych.

Strony w dniu 28 września 2007r. zawarły przedwstępną umowę ustanowienia odrębnej własności lokalu, na mocy której pozwana spółka zobowiązała się do wybudowania dla powódki lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w W.. Powódka wpłaciła pozwanej z tytułu ceny nabycia przedmiotowego lokalu kwotę 1.150.000 zł, natomiast w chwili zawierania umowy przyrzeczonej powódka miała zapłacić na rzecz pozwanej dalszą kwotę 100.000 zł. Umowa przyrzeczona zgodnie z zapisem art. 7 ust. 1 umowy miała być zawarta nie później niż w ciągu 6 miesięcy od dnia wydania lokalu tj. do dnia 31 grudnia 2008r. Przedmiotowy lokal został powódce wydany w dniu 30 września 2007r.

W dniu 17 lipca 2009r. powódka wyznaczyła pozwanej termin do zawarcia umowy przyrzeczonej do dnia 10 sierpnia 2009r., pod rygorem odstąpienia od umowy.

Strony zastrzegły możliwość odstąpienia od umowy w sytuacji gdyby z winy pozwanej nie doszło do zawarcia umowy sprzedaży do dnia 31 grudnia 2008r., wówczas nabywca mógł odstąpić od przedmiotowej umowy oraz mógł naliczyć karę umowną w wysokości 10% ceny sprzedaży – art. 9 pkt 4 i art.11 umowy.

Na dzień 18 lutego 2010r. strony uzgodniły termin zawarcia umowy sprzedaży, jednak powódka nie stawiała się do podpisania aktu notarialnego. W projekcie umowy sprzedaży znalazł się zapis, że Wspólnota Mieszkaniowa i A. D. ustanawiają odrębną własność przedmiotowego lokalu i że to Wspólnota Mieszkaniowa sprzedaje powódce lokal mieszkalny nr (...), a także, że powódka jest zobowiązana wpłacić na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej przedmiotowej nieruchomości kwotę 100.000 zł. Następnie dwukrotnie tj. pismem z dnia 4 marca 2010r. oraz z dnia 1 września 2010r powódka została poinformowana o terminie i miejscu zawarcia umowy sprzedaży, jednakże powódka odmówiła przystąpienia do akt notarialnego.

Sąd ustalił również, że w trakcie realizacji umowy wystąpiły trudności związane z uregulowaniem praw do gruntu pod przedmiotowym budynkiem, co uniemożliwiło pozwanej zawarcie umowy przyrzeczonej do dnia 31 grudnia 2008r.

W dniu 25 czerwca 2010r. powódka złożyła pozwanej oświadczenie o odstąpieniu od umowy. Natomiast w dniu 17 września 2010r. została ustanowiona odrębna własności lokalu nr (...) przy ul. (...) i jego sprzedaż na rzecz pozwanej spółki.

W ocenie Sądu Okręgowego powódka złożyła skuteczne oświadczenie o odstąpieniu od umowy, albowiem zostały spełnione przesłanki zastrzeżone w art. 9 pkt 4 umowy. Umowa przyrzeczona miała być zawarta do dnia 31 grudnia 2008r., do czego jednak nie doszło, pomimo wezwania do zawarcia umowy skierowanego do pozwanej w dniu 17 lipca 2009r. i wyznaczenia przez powódkę 14-to dniowego terminu do jej zawarcia. Zdaniem Sądu okoliczność przedłużania się czynności administracyjno-prawnych związanych z uregulowaniem prawa do gruntu i niemożnością wyodrębnienia własności lokalu, nie można uznać za okoliczność, za którą spółka nie ponosi odpowiedzialności. To na pozwanej spółce, jako profesjonalistce, ciążył obowiązek dopilnowania wszystkich spraw związanych ze stanem prawnym lokalu. Zgodnie z art. 395 § 1 k.c. można zastrzec, że jednej lub obu stronom przysługiwać będzie w ciągu oznaczonego terminu prawo odstąpienia od umowy. Prawo to wykonywa się przez oświadczenie złożone drugiej stronie. Z § 2 wynika zaś, że w razie wykonania prawa odstąpienia umowa uważana jest za niezawartą. To, co strony już świadczyły, ulega zwrotowi w stanie niezmienionym (...). Z tych względów pozwana spółka zobowiązana jest do zwrotu wpłaconej przez powódkę kwoty. O odsetkach orzeczono na podstawie art. 481 § 1 k.c.

Zasądzeniu podlegała także kwota 115000 zł. z odsetkami za opóźnienie, tytułem kary umownej zgodnie z zapisem umowy, albowiem odstąpienie od umowy nastąpiło z przyczyn leżących po stronie pozwanej spółki. O kosztach orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c. § 6 pkt 7 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz. U. nr 163, poz. 1348 ze zm.).

Powyższe rozstrzygnięcie w całości zaskarżyła apelacją pozwana spółka. Zaskarżonemu wyrokowi zarzuciła naruszenie:

- art. 61 K.c. przez przyjęcie, że oświadczenie powoda z dnia 17.08.2009 r. zostało skutecznie złożone,
- art. 6 K.c. przez przyjęcie, że na pozwanym ciąży obowiązek wykazania, że pismo powoda z dnia 17 lipca 2009 r. nie zostało doręczone podczas gdy zgodnie z art. 6 K.c. to na powodzie ciąży obowiązek wykazania, że pismo zostało doręczone pozwanej,
- art. 65 § 2 K.c. w zw. z art. 353¹ K.c. i art. 9 ust. 4 umowy z dnia 28 września 2007 r. przez przyjęcie, że oświadczenie z dnia 24.06.2010 r. odpowiada zapisom z umowy,

- art. 353¹ K.c. wz. z art. 7 ust. 2 umowy z dnia 28 września 2007 r. przez nieprzyjęcie, że termin zawarcia umowy może być przesunięty wskutek opóźnień w działaniach właściwych organów administracyjnych,

-art. 395 § 1 K.c. w zw. z art. 58 K.c. przez przyjęcie, że umowa z dnia 28 września 2007 r. zawiera termin w którym możliwe jest odstąpienie,

- art. 395 § 2 K.c. przez nienakazanie w wyroku powodowi wydania pozwanemu lokalu mieszkalnego nr (...) przy ulicy (...) w W.,
- art. 233 K.p.c. przez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów polegające na przyjęciu, że:
 - przedłużające się czynności administracyjno-prawne obciążają pozwanego,
 - powód skutecznie odstąpił od umowy z dnia 28 września 2007 r.
 - pozwany nie wywiązał się z umowy.

Biorąc powyższe zarzuty pod uwagę skarżący wniósł zmianę zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powódki na rzecz pozwanej kosztów procesu w tym kosztów zastępstwa procesowego za obie instancje ewentualnie o uchylenie skarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu w Warszawie.

Sąd Apelacyjny zważył co następuje. Apelacja zasługuje na uwzględnienie.

Strony w umowie przedwstępnej ustanowienia odrębnej własności lokalu z dnia 28 września 2007r. zastrzegły, na wypadek gdyby z winy spółki nie doszło do zawarcia umowy sprzedaży do dnia 31 grudnia 2008r., możliwość odstąpienia nabywcy od przedmiotowej umowy oraz sankcję w postaci kary umownej wynoszącej 10% ceny sprzedaży. Artykuł 9 punkt 4 umowy przewidywał, że odstąpienie od umowy może nastąpić dopiero po uprzednim pisemnym wezwaniu spółki do zawarcia umowy sprzedaży i wyznaczeniu dodatkowego 14- dniowego terminu do jej zawarcia z zagrożeniem odstąpienia od umowy. Wobec zaprzeczenia przez pozwaną spółkę, aby takie wezwanie zostało do niej skierowane - zgodnie z treścią art. 6 k.c. - to na powódce spoczywał ciężar wykazania tej okoliczności. W ocenie Sądu Apelacyjnego, wbrew ustaleniom Sądu I instancji, powódka nie wykazała aby takie wezwanie zostało skierowane do pozwanej spółki. Powódka przedstawiła jedynie pismo datowane na dzień 17 lipca 2009r. bez potwierdzenia jego wpływu do pozwanej. Sąd zobowiązał powódkę do złożenia potwierdzenia przesłania pozwanej spółce w/w pisma (k.85), czego jednakże powódka nie wykonała. Nie można uznać za wystarczające, dla wykazania tej okoliczności, zeznań powódki, która raz twierdzi, że doręczyła pocztą w/w pismo, a innym razem wskazuje, że osobiście złożyła je w siedzibie pozwanego. Gdyby istotnie tak było powódka posiadałaby dowód nadania pisma, ewentualnie potwierdzenie jego bezpośredniego wpływu do pozwanego. Tym bardziej, że takie poświadczenie uzyskała na piśmie składanym w dniu 24 czerwca 2010r. stanowiącym oświadczenie o odstąpieniu od umowy. A zatem rację ma pozwany twierdząc, że powódka składając w/w oświadczenie o odstąpieniu od umowy nie wykonała czynności z art.9 pkt 4 umowy, a mianowicie nie wyznaczyła pozwanemu dodatkowego 14 – dniowego terminu do zawarcia umowy sprzedaży. Dla skuteczności oświadczenia woli, w myśl art. 61 k.c., istotne jest bowiem jego dojście do adresata w taki sposób, aby mógł on zapoznać się z jego treścią. W razie niedojścia wysłanego oświadczenia woli do adresata nie można mówić o skutecznym jego złożeniu (uchwała SN (7) z dnia 20 lutego 1967 r., III CZP 88/66, OSNC 1967, nr 12, poz. 210). W takim wypadku adresat nie ma bowiem możliwości zapoznania się z jego treścią, a to oznacza, że oświadczenie nie zostało skutecznie złożone i nie wywarło skutków prawnych (A. Wypiórkiewicz (w:) Praktyczny komentarz do k.c. str.161). Samo sporządzenie pisma zawierającego oświadczenie woli nie może być uznane za złożenie oświadczenia woli w rozumieniu art. 61 k.c., chociażby nawet istniała możliwość faktycznego zapoznania się z treścią oświadczenia przez adresata, o ile nie nastąpiło przekazanie tego pisma z zamiarem wywołania skutków prawnych (wyrok SN z dnia 4 listopada 1982 r., II CR 380/82, OSNC 1983, nr 8, poz. 117; wyrok SN z dnia 20 sierpnia 1984 r., I PRN 111/84, OSNC 1985, nr 4, poz. 57, z glosą T. Liszcz, PiZS 1985, nr 11, s. 68).

Tym samym błędne były ustalenia faktyczne Sądu I Instancji, z których wynika, iż powódka spełniła wymogi z art. 9 pkt 4 umowy, a zatem zarzut naruszenia art.233§1 k.p.c. okazał się być zasadny.

Niezależnie od powyższych rozważań wskazać należy, że zapis artykułu 9 umowy dotyczący możliwości odstąpienia od umowy uznać należało za nieważny. Aby bowiem zastrzeżenie o możliwości skorzystania z prawa odstąpienia było skuteczne, strony muszą określić termin w ciągu którego będzie można z tego uprawnienia skorzystać. Przepis art. 395 § 1 k.c. dopuszcza przyznanie jednej lub obu stronom umowne prawo odstąpienia wyłącznie w ciągu oznaczonego umową terminu. Jak przyjmuje się w doktrynie termin ten może być dość odległy i upływać w czasie, gdy świadczenie powinno być wykonywane. Strony nie mogą wyznaczyć go zupełnie dowolnie i jako element umowy podlega ocenie w świetle art. 58 § 1 i art. 353¹ k.c. Brak oznaczenia terminu powoduje, że zastrzeżenie prawa odstąpienia jest nieważne i nie wywołuje skutku prawnego - art. 58 k.c. (Z. Radwański, (w:) System pr. cyw., t. III, cz. 1, s. 465). Wymóg określenia terminu, w ciągu którego stronie będzie przysługiwało prawo odstąpienia od umowy, służy ograniczeniu czasu trwania stanu niepewności co do istnienia uprawnień i obowiązków umownych. Mając zaś na uwadze treść postanowień umowy z dnia 28 września 2007 r., w tym jej artykułu 9 stwierdzić należy, iż strony tej umowy nie ograniczyły przewidzianego w niej prawa odstąpienia żadnym terminem końcowym, co z kolei skutkowało oceną, że w istocie nie uregulowały one skutecznie umownego prawa odstąpienia, o którym mowa w art. 395 k.c. Brak ten zaś skutkuje tym, że dokonane przez strony zastrzeżenie prawa odstąpienia jest nieważne - art. 58 k.c., co umknęło uwadze Sądu I instancji.

Składając oświadczenie o odstąpieniu od umowy powódka powoływała się jedynie na umowne przesłanki odstąpienia od umowy i w ten sposób została zakreślona podstawa faktyczna sporu. W świetle powyższych okoliczności powództwo o zwrot ceny nie zasługiwało na uwzględnienie. Z kolei żądanie zasądzenia kary umownej było powiązane z odstąpieniem od umowy, a zatem uwzględnienie powództwa także w tym zakresie nie mogło mieć miejsca z uwagi na brak skutecznego odstąpienia od umowy.

Biorąc powyższe pod uwagę Sąd Apelacyjny orzekł jak w punkcie pierwszym wyroku na podstawie art.386§1 k.p.c. oddalając powództwo, czego konsekwencją było obciążenie powódki obowiązkiem zwrotu kosztów procesu na podstawie art. 98§1i 3 k.p.c. Rozstrzygnięcie w punkcie drugim zapadło na podstawie art. 98§1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 108§1 k.p.c. i art.391 §1 k.p.c. oraz w zw. z §13 ust.1 pkt 2 i §6 pkt 7 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28.09.2002r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu.