

Sygn. akt *XV C 294/17*

Gdańsk, dnia 13 września 2017 r.

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Sąd Okręgowy w Gdańsku XV Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący: SSO Weronika Klawonn

Protokolant: st. Monika Kowalczyk

po rozpoznaniu 13 września 2017 r. na rozprawie

sprawy z powództwa E. G. i M. G. (1)

przeciwko (...) spółce jawnej w P., M. P. i W. P. (1)

o zapłatę

1. zasądza solidarnie od pozwanych (...) spółki jawnej w P., M. P. i W. P. (1) na rzecz powodów E. G. i M. G. (1) kwotę 203000 zł. (dwadzieścia trzy tysiące złotych) z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 21 września 2016 r. do dnia zapłaty,
2. zasądza solidarnie od pozwanych (...) spółki jawnej w P., M. P. i W. P. (1) na rzecz powodów E. G. i M. G. (1) kwotę 24550 zł. (dwadzieścia cztery tysiące pięćset pięćdziesiąt złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

UZASADNIENIE

Stanowiska stron.

Stanowisko powodów.

Żądanie

Powodowie E. G. i M. G. (1) pozwem skierowanym przeciwko (...) Spółce jawnej (dalej jako: Spółka) oraz M. P. i W. P. (1) domagali się zasądzenia solidarnie od pozwanych na swoją rzecz kwoty 203000 zł. z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od 21 września 2016 r. do dnia zapłaty.

Podstawa faktyczna żądania

10 lutego 2004 r. M. P. działający w imieniu Spółki zawarł z powodami umowę cesji wierzytelności przysługującej Spółce względem (...) Spółka Jawna (dalej jako: (...)) wynikającej z umowy o wybudowanie i sprzedaż lokalu mieszkalnego (...) w budynku przy ul (...) we W. (na działce objętej Kw (...)). Strony określiły wartość wierzytelności na kwotę 203000 zł. i tę sumę powodowie uiszcili na rzecz Spółki.

W §1 umowy strony określiły, że przedmiotem wierzytelności, której cesja dotyczy, jest przeniesienie własności lokalu mieszkalnego (...) z udziałem we współwłasności nieruchomości wspólnej. Pozwana Spółka oświadczyła, że przenoszona wierzytelność jest bezsporna i wolna od obciążeń, wymagalna od 30 maja 2014 r., a także, że przekaze cesjonariuszom wszelkie dokumenty niezbędne do skutecznego dochodzenia wierzytelności.

Powodowie objęli lokal w posiadanie i poczynili na nim nakłady o wartości 60000 zł.

M. G. (1) jako przedstawiciel (...) unikał kontaktu z powodami. Od zarządcy budynku powodowie dowiedzieli się, że „jest problem z deweloperem”.

Powodowie zwrócili się na piśmie do (...) o przeniesienie własności lokalu.

W siedzibie (...) powodowie dowiedzieli się, że już w momencie zawierania umowy o wybudowanie z 31 grudnia 2013 r., jak i w momencie umowy cesji z 10 lutego 2014 r. lokal (...) mimo oświadczeń składanych w umowie był obciążony prawami osób trzecich. Mocą umowy z 21 czerwca 2011 r. roszczenie o zawarcie umowy przeniesienia własności nabyła M. R. (1). Roszczenie to wynikało z aktu notarialnego i było ujawnione w księdze wieczystej. Aktualnie właścicielem lokalu pozostaje M. R. (1).

Postanowieniem Sądu Rejonowego w Łodzi z 18 maja 2016 r. została ogłoszona upadłość (...). Powodowie złożyli stosowne zawiadomienie do Prokuratury Rejonowej w Pucku.

Pismem z 13 czerwca 2016 r. doręczonym pozwanej Spółce 16 czerwca 2016 r. powodowie odstąpili od umowy cesji oraz wezwali pozwaną do zwrotu kwoty 203000 zł.

Podstawa prawna żądania:

Umowa z 31 grudnia 2013 zawarta pomiędzy Spółką a (...) miała jedynie formę pisemną. Dlatego też na mocy umowy cesji powodowie nie mogli skutecznie nabyć roszczenia o przeniesienie własności lokalu.

Umowa z 31 grudnia 2013 r. zawarta pomiędzy Spółką a (...) była nieważna z uwagi na niezachowanie formy aktu notarialnego (art. 9 ust. 1 i 2 ustawy o własności lokali w zw z art. 158 k.c.). Poza tym lokal (...) był już wcześniej przedmiotem zawartej w formie aktu notarialnego umowy z M. R. (1). Umowa z 31 grudnia 2013 r. została zawarta w celu przestępczym. W chwili podpisywania umowy cesji pomiędzy Spółką a powodami po stronie Spółki nie istniało roszczenie o przeniesienia własności lokali.

Powodowie powołali się na dyspozycję art. 516 k.c. Alternatywnie powodowie jako podstawę swoich roszczeń wskazali działanie pod wpływem błędu oraz instytucję bezpodstawnego wzbogacenia.

Odpowiedzialności pozwanych M. P. i W. P. (1) uzasadniona jest treścią art. 22 § 2 ksh i art. 31 § 2 ksh).

Stanowisko pozwanych

Pozwani w odpowiedzi na pozew wnieśli o oddalenie powództwa.

Pozwani nie zakwestionowali okoliczności faktycznych wskazanych w uzasadnieniu pozwu.

Nie podzielili natomiast stanowiska powodów co do oceny prawnej zaistniałych zdarzeń.

Umowa z 31 grudnia 2013 r. zawarta pomiędzy Spółką a (...) miała charakter tzw. umowy deweloperskiej, która ma charakter umowy nienazwanej (mieszanej). Dla jej ważności nie jest wymagana forma aktu notarialnego. Umowa ta nie jest zatem nieważna.

Z uwagi na zwykłą formę pisemną zawartej umowy powodowie nie nabyli w stosunku do inwestora roszczenia o zawarcie umowy przyrzeczonej. Sytuacja ta nie jest jednak wynikiem wady prawnej wiarygodności lecz konsekwencją podjętych przez powodów ważnych i skutecznych czynności prawnych tj. nabycia w drodze cesji wiarygodności wynikających z przedwstępnej umowy sprzedaży zawartej bez formy aktu notarialnego. Nie narusza to jednak innych uprawnień powodów wynikających z tej umowy, nabytych w drodze cesji.

Pozwani zaprzeczyli, aby umowa z 31 grudnia 2013 r. była nieważna z uwagi na jej przestępczy charakter. Przyznali natomiast, że wspólnie z powodami złożyli zawiadomienie o popełnieniu przestępstwa przez współników (...).

Odstąpienie przez powodów od umowy cesji zawartej z pozwaną Spółką jest bezskuteczne. Powodowie nie dokonali aktów staranności określonych w art. 563 k.c.

Powodowie w dalszym ciągu wynajmują lokal i czerpią z niego korzyści majątkowe. Powodowie zawierając umowę cesji nie dochowali aktów staranności. Nie mogą zasłaniać się nieznajomością prawa co do formy czynności prawnych. Z tych przyczyn powodowie nie mogą również powoływać się na błąd co do treści czynności prawnej. Powodowie też nie zachowali terminu określonego w art. 88 § 2 k.c.

W dniu podpisania umowy cesji wierzytelności wynikające z umowy o wybudowanie i sprzedaż lokalu zawartej pomiędzy Spółką a (...) nie były przedmiotem sporu i były wymagalne z dniem 30 maja 2014 r. Wierzytelności nie były też obciążone. Prawo M. R. (1) o przeniesienie własności lokalu nr (...) nie było obciążeniem wierzytelności lecz prawem konkurencyjnym. Powodowie winni byli sprawdzić stan prawny nieruchomości w księdze wieczystej.

Na rozprawie 13 września 2017 r. pozwani wskazali, że żądanie powodów pozostaje sprzeczne z zasadami współzycia społecznego (art. 5 k.c.). Pozwany nie był zainteresowany nabyciem lokalu. Spółka posiadała wierzytelności wobec (...). Głównym celem umowy była kompensata długu (...). Powód był znajomym M. P.. Powód mówił, że zamierza zainwestować pieniądze. Powód skontaktował się z M. G. (1) (...), który zaproponował, aby mieszkanie nabyła Spółka i przelała na powoda prawa do lokalu w celu spłaty dalszych długów (...) wobec Spółki. Powód znał warunki zawarcia umowy pomiędzy (...) a Spółką, sam ustalał jej warunki.

(...) wydał powodom lokal. Powodowie wyremontowali go a następnie przez dwa lata czerpali spore korzyści z najmu tego lokalu, w tym turystycznego. Wszystkie sprawy sporne załatwiali z (...). Pozwani nie widzieli nawet spornego lokalu.

Podstawa faktyczna wyroku

(...) Spółka Jawna z siedzibą w S. prowadził inwestycję na nieruchomości położonej we W. (Kw Nr (...)) polegającą na budowie budynku mieszkalnego.

(okoliczność bezsporna)

W dniu 21 czerwca 2011 r. (...) zawarł z M. R. (1) w formie aktu notarialnego umowę, której treścią była między innymi sprzedaż lokalu nr (...) w budynku będącym przedmiotem inwestycji. Roszczenie to zostało ujawnione w księdze wieczystej

(Okoliczność bezsporna: odpis zupełny z księgi wieczystej k. 31)

Pozwana Spółka wykonywała prace budowlane na rzecz inwestora. Inwestor nie regulował na bieżąco należności. Na dzień 31 grudnia 2013 r. wierzytelność pozwanej Spółki wobec (...) wynosiła 147107 zł. 5 gr.

(okoliczność bezsporna, vide: kompensata k. 21)

W dniu 31 grudnia 2013 r. pozwana Spółka zawarła z (...) umowę w formie pisemnej. Na jej podstawie (...) jako inwestor zobowiązał się do wybudowania na działce przy ul. (...) we W. lokalu mieszkalnego nr (...) oraz do przeniesienia własności tego lokalu (wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej) na rzecz Spółki. Przeniesienie własności miało nastąpić do 30 maja 2014 r. Cenę sprzedaży ustalono na kwotę 203000 zł. W treści umowy inwestor (...) potwierdził, że kwota 147107 zł. 5 gr. została zapłacona poprzez kompensatę należności, a reszta ceny zostanie zapłacona do 20 lutego 2014 r. Tego samego dnia zostało złożone oświadczenie o kompensacie wierzytelności.

(okoliczność bezsporna: kopia umowy k. 15, oświadczenie o kompensacie k. 21)

W dniu 10 lutego 2014 r. została zawarta umowa cesji pomiędzy pozwaną Spółką jako cedentem a powodami jako cesjonariuszami. W zawarciu umowy brał udział również M. G. (1) działający w imieniu (...). W treści umowy

oświadczono, że cedent przenosi na rzecz cesjonariuszy wierzytelność przysługującą mu z tytułu umowy z 31 grudnia 2012 r. zawartej z (...) o wybudowanie i sprzedaż lokalu mieszkalnego (...). Przedmiotem wierzytelności jest przeniesienie własności lokalu mieszkalnego (...) wraz z udziałem we współwłasności nieruchomości, z której zostanie wydzielony. Wartość wierzytelności ustalono na 203000 zł. Cedent oświadczył, że wierzytelność jest bezsporna i wolna od obciążeń. M. G. (1) działający w imieniu (...) potwierdził wobec cesjonariuszy otrzymanie ceny wynikającej z umowy z 31 grudnia 2013r.

(okoliczność bezsporna: kopia umowy cesji k. 12 i nast.)

Tego samego dnia zostało złożone przez pozwaną Spółkę oraz (...) oświadczenie o kompensacie kolejnej wierzytelności na kwotę 37515 zł.

(okoliczność bezsporna: oświadczenie k. 22)

Powodowie objęli lokal w posiadanie i poczynili na niego nakłady.

(okoliczność bezsporna)

Powodowie czyniąc starania o przeniesienie własności lokalu w kwietniu 2016 r. dowiedzieli się w siedzibie (...) o tym, że istnieje wynikające z umowy z 21 czerwca 2011 r. roszczenie M. R. (1) o przeniesienie własności lokalu.

(okoliczność bezsporna)

Pismem z 15 kwietnia 2016 r. powodowie wspólnie z pozwaną Spółką złożyli zawiadomienie o popełnieniu przestępstwa przez współników (...).

(okoliczność bezsporna: zawiadomienie k. 50)

Postanowieniem z 18 maja 2016 r. Sąd Rejonowy dla Łodzi Śródmieścia w postępowaniu o ogłoszenie upadłości (...) zabezpieczył z urzędu majątek tej spółki. Strony złożyły zawiadomienie o możliwości popełnienia przestępstwa przez współników (...).

(okoliczność bezsporna)

Pismem z 13 czerwca 2016 r. powodowi złożyli wobec pozwanej Spółki oświadczenie o odstąpieniu od umowy oraz wezwanie do zapłaty kwoty 203000 zł. w terminie do 21 czerwca 2016 r. , powołując się na uprawnienia z tytułu rękojmi.

(okoliczność bezsporna)

Ocena dowodów

Okoliczności faktyczna istotne dla rozstrzygnięcia sprawy pozostawały pomiędzy stronami bezsporne. Dlatego też Sąd nie przeprowadzał postępowania dowodowego (poza dowodami z dokumentów). Dokonał ustaleń w oparciu o oświadczenia stron oraz przedłożone dokumenty lub ich kopie.

Sąd uznał, że zgłoszenie na rozprawie 13 września 2017 r. przez stronę powodową twierdzeń dotyczących tego, że pozwany nie był zainteresowany nabyciem lokalu, lecz posiadał rozliczenia z (...) i dlatego zawarł umowę z 31 grudnia 2013 r., miały charakter spóźniony w rozumieniu art. 217 § 2 k.p.c.

Pominięcie spóźnionych twierdzeń stanowi wyraz dyskrecjonalnej władzy sędziego w ramach zasady koncentracji materiału procesowego. Dlatego też decyzja sądu w tym przedmiocie wymaga szczegółowego uzasadnienia.¹

Istotne zmiany w zakresie roli sądu i stron w ramach właśnie koncentracji materiału procesowego wprowadziła nowelizacja kodeksu postępowania cywilnego dokonana ustawą z dnia 16 września 2011 (Dz. U. 233, poz. 1381), która weszła w życie dnia 3 maja 2012 r. 2

Nowelizacja art. 6 k.p.c wprowadziła powinność stron przyczyniania się do zapewnienia sprawnego i szybkiego przebiegu postępowania. W myśl § 2 tego przepisu strony i uczestnicy postępowania obowiązani są przytaczać wszystkie okoliczności faktyczne i dowody bez zwłoki, aby postępowanie mogło być przeprowadzone sprawnie i szybko.

To uregulowanie odnosi się do przytaczania zarówno okoliczności faktycznych, jak i dowodów. W zakresie tych przytoczeń strony mają działać bez zwłoki. Nie oznacza to jednak wprowadzenia zasady ewentualności zakładającej obowiązek przytoczenia wszystkich twierdzeń i dowodów, nawet antycypujących twierdzenia strony przeciwnej. Przepis ten nakłada obowiązek przytaczania twierdzeń i dowodów, które na danym etapie winny być przytoczone. Chodzi zatem o przytoczenie faktów i dowodów, które są potrzebne dla bezpośredniego poparcia stanowiska strony lub bezpośredniego odparcia twierdzeń i żądań strony przeciwnej.

W ramach obowiązku przytaczania twierdzeń i dowodów bez zwłoki należy wyodrębnić niejako dwa etapy. Pierwszy z nich odnosi się do przytoczeń zawartych w pozwie i w odpowiedzi na pozew (względnie innych pismach kwalifikowanych zawierających pierwsze stanowisko pozwanego np. sprzeciw od nakazu zapłaty), zaś drugi do przytoczeń w toku rozprawy.

Obowiązek przytoczenia twierdzeń i dowodów w pozwie zawiera art. 126 § 1 i art. 187 § 1 k.p.c. Kwestia ta w kontekście niniejszej sprawy nie wymaga szczegółowego omówienia.

Zgodnie z art. 207 § 2 k.p.c przewodniczący może zarządzić wniesienie odpowiedzi na pozew w wyznaczony terminie, nie krótszym niż dwa tygodnie. Natomiast w myśl art. 207 § 6 k.p.c. sąd pomija spóźnione twierdzenia i dowody, chyba że strona uprawdopodobni, że nie zgłosiła ich w pozwie, odpowiedzi na pozew lub w dalszym piśmie przygotowawczym bez swojej winy lub uwzględnienie spóźnionych twierdzeń i dowodów nie spowoduje zwłoki w rozpoznaniu sprawy albo, że występują inne wyjątkowe okoliczności.

Oznacza to, że strona pozwana ma obowiązek w odpowiedzi na pozew powołać wszystkie twierdzenia (ponieść zaprzeczenia) i dowody, które są możliwe i konieczne w ramach podjętej obrony wobec żądań, twierdzeń i dowodów zawartych w pozwie.

Drugi etap obowiązku przytaczania twierdzeń i dowodów odnosi się do rozprawy.

W myśl art. 217 § 1 strona może aż do zamknięcia rozprawy przytaczać okoliczności faktyczne i dowody na uzasadnienie swoich wniosków lub dla odparcia wniosków i twierdzeń strony przeciwnej. § 2 stanowi, że sąd pomija spóźnione twierdzenia i dowody, chyba że strona uprawdopodobni, że nie zgłosiła ich we właściwym czasie bez swojej winy lub, że uwzględnienie spóźnionych twierdzeń i dowodów nie spowoduje zwłoki w rozpoznaniu sprawy albo że występują inne wyjątkowe okoliczności.

Możliwość przytaczania twierdzeń i dowodów w toku rozprawy wynika z naturalnej dynamiki kontradiktoryjnego procesu cywilnego. W tym wypadku ocena, czy przytoczenie twierdzeń i dowodów nastąpiło bez zwłoki wymaga analizy sytuacji procesowej. W szczególności, czy istniała w kontekście dotychczas prezentowanych stanowisk stron (w zakresie żądań i twierdzeń) potrzeba przytoczenia określonego twierdzenia o stanie faktycznym lub dowodu, czy też potrzeba ta pojawiła się dopiero na skutek podjętych działań procesowych przez stronę przeciwną, względnie przez sąd z urzędu.

Każdorazowo więc do sądu będzie należała ocena, czy przytoczenie twierdzeń i dowodów przez stronę nastąpiło o czasie (bez zwłoki w kontekście danej sytuacji procesowej) czy też miało charakter spóźniony. O tym, czy strona

powinna powołać twierdzenie lub dowód wcześniej decyduje to, czy twierdzenie lub dowód pozostaje w logicznym związku z uzasadnieniem jej żądania lub obrony koniecznym na danym etapie postępowania.

Strona zatem w toku sprawy, aż do zamknięcia rozprawy jest uprawniona do przytaczania twierdzeń i dowodów, ale może narazić się na to, że zostaną one ze względu na stan sprawy uznane za spóźnione.

Powołane przepisy art. 207 § 6 oraz 217 § 2 k.p.c. nakładają na Sąd obowiązek pominięcia spóźnionych twierdzeń i dowodów. Oznacza to, że twierdzenia spóźnione będą potraktowane tak, jakby nie zostały zgłoszone, zaś wnioski dowodowe oddalone.

Jak wynika jednak z przytoczonych przepisów Sąd może uwzględnić spóźnione twierdzenia i dowody w trzech sytuacjach:

- gdy brak zgłoszenia twierdzeń i dowodów nastąpił bez winy strony,
- gdy uwzględnienie twierdzeń i dowodów nie spowoduje zwłoki w postępowaniu ,
- gdy występują inne wyjątkowe okoliczności.

Brak winy w podjęciu czynności zgłoszenia twierdzeń i dowodów winien być oceniany podobnie jak w ramach innych instytucji procesowych (np. przywrócenia terminu).

Przy ocenie, czy uwzględnienie spóźnionych twierdzeń i dowodów spowoduje zwłokę w postępowaniu należy mieć na uwadze to, czy w wypadku uwzględnienia postępowanie trwałoby dłużej niż w wypadku pominięcia spóźnionych twierdzeń i dowodów.

Możliwość powołania się na wystąpienie innych wyjątkowych okoliczności jako podstawa uwzględnienia spóźnionych twierdzeń i dowodów jest wyrazem wzmocnienia dyskrecjonalnej władzy sędziego. Przykładowo do okoliczności takich można zaliczyć wyjątkową nieporadność strony czy realne ryzyko wydania wyroku w oparciu o oczywiście nieprawdziwe okoliczności.

Zdaniem Sądu zgłoszone przez pozwanych twierdzenia związane z przyczynami zawarcia przez pozwanych umowy z 31 grudnia 2013r. podlegają pominięciu jako spóźnione, gdyż nie zachodzi żadna z przesłanek ich uwzględnienia wskazana w art. 217 § 2 k.p.c.

Pozwani już na etapie składania pozwu doskonale znali okoliczności zawarcia przez siebie umowy z (...). Fakt objęcia mieszkania w posiadanie i poczynienia nakładów przez powodów również był pozwany znany, gdyż został wskazany w odpowiedzi na pozew. Nic nie stało na przeszkodzie, aby twierdzenia podane na rozprawie 13 września 2017 r. (adn. 00:20:54) zostały zgłoszone odpowiedzi na pozew.

Podkreślić należy, że w odpowiedzi na pozew pozwani deklarowali, że nie kwestionują okoliczności faktycznych wskazanych przez powodów, przedstawili jedynie argumentację prawną. Takie stanowisko determinowało brak potrzeby przeprowadzania postępowania dowodowego. Pozwalało na dokonanie oceny prawnej niespornego stanu faktycznego i wydanie merytorycznego rozstrzygnięcia na pierwszej rozprawie.

Przytoczenie kolejnych faktów oraz zgłoszenie wniosków dowodowych na ich poparcie wymagałoby odroczenia rozprawy, udzielenia powodom terminu do złożenia pisma przygotowawczego i przeprowadzenia dowodów osobowych. Te czynności w sposób oczywisty przedłużyłyby postępowanie. Nowe fakty i oparty na nich zarzut sprzeczności roszczenia z zasadami współżycia społecznego kreowały zupełnie nowy wątek procesu – nową jego istotę. W ocenie Sądu pominięcie go odpowiedzi na pozew stanowiło przejaw naruszenia dobrych obyczajów procesowych (art. 3 k.p.c.).

Zdaniem Sądu nie istniały także inne wyjątkowe okoliczności uzasadniające uwzględnienie spóźnionych twierdzeń i dowodów. Strona pozwana nie jest osobą nieporadną, była reprezentowana przez zawodowego pełnomocnika. Poza tym wstępna ocena przedstawionego zarzutu nie dawała szans na jego ocenę jako niweczącego żądania powodów.

Sąd pominiawszy nowe twierdzenia oddalił wnioski dowodowe stron przedstawione na ich poparcie, względnie na poparcie twierdzeń przeciwnych (adn. 00:52:47).

Podstawa prawna wyroku.

W ocenie Sądu powództwo zasługuje na uwzględnienie w całości.

Istota sporu w niniejszym postępowaniu sprowadzała się do tego, czy istniała po stronie pozwanych wierzytelność o przeniesienie własności lokalu nr (...) w budynku przy ul. (...) we W., a jeżeli nie, to jakiego rodzaju odpowiedzialność powstaje po stronie zbywcy i czy jej skutkiem jest roszczenie o zapłatę kwoty 203 000 zł.

Nieistnienie wierzytelności

Zdaniem Sądu wierzytelność, której treścią było przeniesienie własności lokalu (...) przez (...), nie istniała (tj. nie przysługiwała pozwanej spółce) w dacie zawarcia przez strony umowy cesji z 10 lutego 2014 r.

Umowa z 31 grudnia 2013 r. zawarta pomiędzy pozwaną Spółką a (...) o wybudowanie i sprzedaż lokalu nie prowadziła do powstania po stronie Spółki roszczenia o przeniesienie własności lokalu. Niezależnie od charakteru, jaki przypiszemy umowie z 31 grudnia 2013 r. (umowa deweloperska, umowa zobowiązująca do przeniesienia własności, umowa przedwstępna), dla wywołania skutku w postaci roszczenia o przeniesienie własności nieruchomości (lokalu (...)) winna była ona zostać zawarta w formie aktu notarialnego. Do kwestii tej odniósł się SN w uchwale z 9.12.2010 r. (III CZP 104/10, Legalis), w której uzasadnieniu stwierdzono: "brak formy aktu notarialnego nie powoduje nieważności tej umowy, ale pozbawia kontrahenta dewelopera roszczeń rzeczowych". Zgodnie bowiem z art. 158 k.c. umowa zobowiązująca do przeniesienia własności nieruchomości winna być zawarta w formie aktu notarialnego. Zasadę tę potwierdza także regulacja art. 26 ust. 1 ustawy z dnia 16 września 2011 r. ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (j.t. Dz.U.2017, poz. 1468).

Pozwanej Spółce nie przysługiwała więc wierzytelność, której treścią byłoby żądanie od (...) przeniesienia własności lokalu.

Odpowiedzialność z tytułu rękojmi za wady prawne

Kolejną kwestią wymagającą rozstrzygnięcia jest odpowiedzialność pozwanej spółki i dalej pozostałych pozwanych za nieistnienie wierzytelności.

Ogólną zasadę odpowiedzialności cedenta określa art. 516 k.p.c. Zgodnie z tym przepisem zbywca wierzytelności ponosi względem nabywcy odpowiedzialność za to, że wierzytelność mu przysługuje. Za wypłacalność dłużnika w chwili przelewu ponosi odpowiedzialność o tyle, o ile tę odpowiedzialność na siebie przyjął.

O wzajemnych prawach i obowiązkach stron przelewu decyduje treść umowy będącej podstawą stosunku przelewu. Podstawą stosunku przelewu (cesji) uregulowanego w art. 510 i nast. k.c. mogą być różnego rodzaju np. sprzedaży, zamiany, darowizny czy inne. Elementy przedmiotowo istotne tych umów decydują o rodzaju i charakterze odpowiedzialności cedenta wobec cesjonariusza za nieistnienie wierzytelności.

Z analizy treści umowy z 10 lutego 2014 r. zawartej pomiędzy powodami a Spółką wynika, że miała ona charakter umowy sprzedaży. Zatem regulacje dotyczące odpowiedzialności sprzedawcy znajdują zastosowanie do odpowiedzialności cedenta.

Zgodnie z art. 556 § 2 k.c. (w brzmieniu obowiązującym w dacie zawierania umowy sprzedaży wierzytelności pomiędzy stronami) sprzedawca jest odpowiedzialny względem kupującego, jeżeli rzecz sprzedana stanowi własność osoby trzeciej albo jeżeli jest obciążona prawem osoby trzeciej; w razie sprzedaży praw sprzedawca jest odpowiedzialny także za istnienie praw (rękojnia za wady prawne).

Oznacza to, że nieistnienie wierzytelności będącej przedmiotem sprzedaży jest przesłanką odpowiedzialności z tytułu rękojmi za wadę prawną. W myśl art. 560. § 1 k.c. jeżeli rzecz sprzedana ma wady, kupujący może od umowy odstąpić albo żądać obniżenia ceny. Jednakże kupujący nie może od umowy odstąpić, jeżeli sprzedawca niezwłocznie wymieni rzecz wadliwą na rzecz wolną od wad albo niezwłocznie wady usunie. Ograniczenie to nie ma zastosowania, jeżeli rzecz była już wymieniona przez sprzedawcę lub naprawiana, chyba że wady są nieistotne. § 2. Jeżeli kupujący odstępuje od umowy z powodu wady rzeczy sprzedanej, strony powinny sobie nawzajem zwrócić otrzymane świadczenia według przepisów o odstąpieniu od umowy wzajemnej.

Jaka wynika z dokonanych przez Sąd ustaleń powodowie skorzystali ze swego prawa i oświadczeniem z 13 kwietnia 2016 r. odstąpili od zawartej z pozwaną spółką umowy cesji (sprzedaży wierzytelności).

Termin do realizacji uprawnień

Kwestię terminu do realizacji uprawnienia z tytułu rękojmi za wady prawne reguluje art. 576 k.c. Zgodnie z tym przepisem uprawnienia z tytułu rękojmi za wady prawne rzeczy sprzedanej wygasają z upływem roku od chwili, kiedy kupujący dowiedział się o istnieniu wady. Jeżeli kupujący dowiedział się o istnieniu wady prawnej dopiero na skutek powództwa osoby trzeciej, termin ten biegnie od dnia, w którym orzeczenie wydane w sporze z osobą trzecią stało się prawomocne. § 2. Upływ powyższego terminu nie wyłącza wykonania uprawnień z tytułu rękojmi, jeżeli sprzedawca wadę podstępnie zataił. § 3. Zarzut z tytułu rękojmi może być podniesiony także po upływie powyższego terminu, jeżeli przed jego upływem kupujący zawiadomił sprzedawcę o wadzie.

Powodowie dowiedzieli się o tym, że na skutek niedochowania formy aktu notarialnego umowy z 31 grudnia 2013 r. pozwanej spółce nie przysługuje wierzytelność, której przedmiotem jest przeniesienie własności lokalu (...).

W ocenie Sądu nie może powodów obciążać obowiązek wiedzy o tym, że jedynie zachowanie formy aktu notarialnego skutkuje powstaniem wierzytelności o przeniesienie własności nieruchomości. Powodowie przystąpili do umowy sprzedaży wierzytelności jako konsumenci. Pozwana Spółka legitymowała się dokumentem w formie pisemnej, który miał stanowić podstawę powstania wierzytelności. Ocena tego, czy taki dokument w istocie skutkuje powstaniem wierzytelności wymaga wiedzy prawniczej (czego dowodzi spór w niniejszej sprawie) Tej zaś nie można oczekiwać od konsumenta. Poza tym, początek biegu terminu dla wygaśnięcia uprawnienia z tytułu rękojmi oznaczony jest momentem pozyskania pozytywnej wiedzy o nieistnieniu prawa. Ustawodawca odróżnia tę sytuację od okoliczności określanych jako „możliwość dowiedzenia się przy dołożeniu należytej staranności”. Oznacza to, że nie można nabywcy obciążać obowiązkiem podejmowania starań dla dokonania ustalenia czy wierzytelność opisana w umowie cesji rzeczywiście istnieje.

W ocenie Sądu w tym kontekście nie ma też znaczenia okoliczność, że powodowie przed zawarciem umowy cesji nie zweryfikowali treści księgi wieczystej i nie ustalili, że ujawnione jest w niej roszczenie M. R. (1) o przeniesienie własności tego samego lokalu.

Zgodnie z art. 17 ustawy o księgach wieczystych i hipotece przez ujawnienie w księdze wieczystej prawo osobiste lub roszczenie uzyskuje skuteczność względem praw nabytych przez czynność prawną po jego ujawnieniu, z wyjątkiem służebności drogi koniecznej, służebności przesyłu albo służebności ustanowionej w związku z przekroczeniem granicy przy wznoszeniu budynku lub urządzenia.

Wpis roszczenia o przeniesienie własności nie ogranicza więc właściciela w prawie rozporządzenia przysługującym mu prawem. Skutkuje tym tylko, że uprawniony może kierować wobec tego, kto aktualnie jest właścicielem nieruchomości albo użytkownikiem wieczystym roszczenie o przeniesienie na niego własności. Wpis bowiem w księdze roszczenia

o przeniesienie prawa do nieruchomości powoduje swoiste "urzczenie" takiego roszczenia i przekształcenie go w roszczenie, które – zgodnie z art. 17 KWU – może być dochodzone przeciwko każdoczesnemu właścicielowi nieruchomości (actio in rem scripta), gdyż wówczas takie roszczenie uzyskuje skuteczność względem praw nabytych przez czynność prawną po jego ujawnieniu, w szczególności prawa własności lub użytkowania wieczystego (por. wyr. SA w Katowicach z 20.6.2013 r., V ACa 194/13, Legalis).

Ujawnienie roszczenia M. R. (1) nie pozbawiało więc (...) prawa do zawarcia umowy zobowiązującej do przeniesienia własności lokalu (...), lecz dawało M. R. (1) prawo do żądania przeniesienia na jej rzecz tego prawa przez nabywcę (czyli powodów).

Należy zatem uznać, że powodowie zachowali termin do odstąpienia od umowy sprzedaży (cesji) wierzytelności.

Skuteczne odstąpienie rodzi po ich stronie uprawnienie do żądania zwrotu spełnionego świadczenia, czy ceny sprzedaży (art. 560 § 2 k.c.)

Powodom przysługuje więc roszczenie wobec pozwanej Spółki zapłaty kwoty 203000 zł.

Odpowiedzialność wspólników spółki jawnej

Odpowiedzialność pozwanych M. P. i W. P. (2) jako wspólników spółki jawnej wynika z art. 22 § 2 k.s.h w zw. z art. 31 § 2 k.s.h. Zgodnie z art. 22 § 2 k.s.h. każdy wspólnik spółki jawnej odpowiada za zobowiązania spółki bez ograniczenia całym swoim majątkiem solidarnie z pozostałymi wspólnikami oraz ze spółką, z uwzględnieniem 31. Art. 31 stanowi, że wierzyciel spółki może prowadzić egzekucję z majątku wspólnika w przypadku, gdy egzekucja z majątku spółki okaże się bezskuteczna (subsydiarna odpowiedzialność wspólnika). Przepis ten nie stanowi przeszkody do wniesienia powództwa przeciwko wspólnikowi, zanim egzekucja z majątku spółki okaże się bezskuteczna.

Sąd nie podziela stanowiska Sądu Apelacyjnego w Gdańsku wyrażonego w orzeczeniu z dnia 28 marca 2014 r. I ACa 752/13, zgodnie z którym Sąd wydając wyrok przeciwko spółce jawnej i odpowiedzialnym subsydiarnie za jej zobowiązania wspólnikom (art. 31 § 2 KSH w zw. z art. 22 § 2 KSH) powinien zastrzec pozwanym wspólnikom spółki cywilnej prawo powoływania się na ograniczenie ich odpowiedzialności do czasu wykazania przez wierzyciela bezskuteczności egzekucji przeciwko pozwanej spółce jawnej (art. 31 § 1 KSH).

Zastrzeżenie w wyroku prawa pozwanemu do powoływania się na ograniczenie odpowiedzialności zostało uregulowane w art. 319 k.p.c., który stanowi, że jeżeli pozwany ponosi odpowiedzialność z określonych przedmiotów majątkowych albo do wysokości ich wartości, sąd może, nie wymieniając tych przedmiotów ani ich wartości, uwzględnić powództwo zastrzegając pozwanemu prawo do powołania się w toku postępowania egzekucyjnego na ograniczenie odpowiedzialności.

Odpowiedzialność wspólników spółki jawnej ma charakter subsydiarny, nie zaś ograniczony co do wysokości lub przedmiotu. Regulacja art. 319 k.p.c. ma charakter wyjątku od zasady bezwarunkowego (stanowczego) rozstrzygnięcia o żądaniu procesowym. Nie ma podstaw, aby stosować ją w drodze analogii do odpowiedzialności wspólników spółki jawnej. Egzekucja z majątku wspólników możliwa będzie po nadaniu przeciwko nim klauzuli wykonalności w trybie art. 778 ¹k.p.c. w tym postępowaniu Sąd będzie badał, czy zaktualizowały się przesłanki odpowiedzialności wspólników.

Odsetki

Stosownie do art. 481 § 1,2 k.c. jeżeli dłużnik opóźnia się ze spełnieniem świadczenia pieniężnego, wierzyciel może żądać odsetek za czas opóźnienia, chociażby nie poniósł żadnej szkody i chociażby opóźnienie było następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi. Jeżeli stopa odsetek za opóźnienie nie była oznaczona, należą się odsetki ustawowe za opóźnienie w wysokości równej sumie stopy referencyjnej Narodowego Banku Polskiego i 5,5 punktów procentowych. Jednakże gdy wierzytelność jest oprocentowana według stopy wyższej,

wierzyciel może żądać odsetek za opóźnienie według tej wyższej stopy. Dodać należy, że w ustawie z dnia 9 października 2015 roku o zmianie ustawy o terminach zapłaty w transakcjach handlowych, ustawy - Kodeks cywilny oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2015 roku poz. 1830) dokonano zmian, które sprowadzają się do innego sposobu liczenia odsetek ustawowych oraz doprecyzowania ich nazwy. Ustawa weszła w życie z dniem 1 stycznia 2016 roku. Wprowadzone zmiany nie mają wpływu na uznanie, że odsetki ustawowe należne są co do zasady w przypadku opóźnienia w spełnieniu roszczenia, niezależnie od przyczyn takiego opóźnienia. Stąd w ocenie Sądu nie ma konieczności rozdzielenia okresów odsetkowych – do dnia nowelizacji oraz po tymże dniu.

Zobowiązanie do zwrotu świadczenia wobec odstąpienia od umowy ma charakter zobowiązania bezterminowego w rozumieniu art. 455 k.c. Jego wymagalność należy więc określić na podstawie dyspozycji art. 455 kc., który stanowi, że jeżeli termin spełnienia świadczenia nie jest oznaczony, ani nie wynika z właściwości zobowiązania świadczenie powinno być spełnione niezwłocznie po wezwaniu dłużnika do wykonania.

Pozwany został wezwany do zapłaty pismem z dnia 13 czerwca 2016 r. r. doręczonym przed 17 czerwca 2016 r. W piśmie oznaczone termin zapłaty na 21 czerwca 2016 r. Zatem z pewnością od 21 września 2016r. pozwana spółka pozostawała w opóźnieniu.

Koszty procesu

O kosztach procesu orzeczono zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu wyrażoną w art. 98 k.p.c. Pozwani jako strona przegrywająca spór zobowiązani są zwrócić powodowi kwotę 10150 zł. tytułem opłaty od pozwu oraz 14400 zł. tytułem kosztów zastępstwa procesowego.

1 Por. K. Weitz, System Koncentracji materiału procesowego według zmian Kodeksu postępowania cywilnego w: Reforma postępowania cywilnego w świetle projektów Komisji Kodyfikacyjnej, pod red. K. Markiewicza, CH Beck, Warszawa 2011, s 11

2 Dalej: ustawa

3 W dalszej części uzasadnienia w zakresie dotyczącym rękojmi przepisy k.c. będą przytaczane w brzmieniu na 10 lutego 2014 r.