

Sygn. akt I ACa 1194/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 8 maja 2014 r.

Sąd Apelacyjny w Katowicach I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący :	SSA Małgorzata Wołczańska
Sędziowie :	SA Lucyna Świdorska-Pilis (spr.) SO del. Joanna Naczyńska
Protokolant :	Małgorzata Korszun

po rozpoznaniu w dniu 8 maja 2014 r. w Katowicach

na rozprawie

sprawy z powództwa J. W.

przeciwko (...) Spółce Akcyjnej w Z.

o zapłatę

na skutek apelacji strony pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Katowicach

z dnia 11 września 2013 r., sygn. akt II C 419/11,

1) zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że powództwo oddala i zasądza od powoda na rzecz pozwanej 3 600 (trzy tysiące sześćset) złotych tytułem kosztów procesu;

2) zasądza od powoda na rzecz pozwanej 6 100 (sześć tysięcy sto) złotych tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.

IACa 1194/13

UZASADNIENIE

Powód J. W. domagał się zasądzenia od pozwanego (...) SA w Z. kwoty 136 321,25 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 15 lipca 2010 r. oraz zwrotu kosztów procesu.

Uzasadniając żądanie, powód wskazywał, iż 15 czerwca 2006 r. zawarł z umowę, mocą której pozwana zobowiązała się do wybudowania i sprzedania na rzecz powoda lokalu mieszkalnego wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej nadto w oparciu o aneksy do umowy pozwana zobowiązała się do wybudowania i sprzedaży powodowi miejsca parkingowego naziemnego oraz w garażu pod budynkiem. Powód wywiązał się z zobowiązań umownych, w związku z czym pozwana

powinna była przedstawić powodowi lokal. Tymczasem pozwana wskazała, że z umowy nie może się wywiązać. Szkoda powoda wyraża się w różnicy między wartością lokalu, który miał wejść do majątku powoda, a kwotą, którą miał za ten lokal zapłacić, pomniejszonej o 12.616,75 zł, którą to kwotę pozwany przelał powodowi jako odstępnę.

Pozwany (...) SA w Z. wnosila o oddalenie powództwa i zasądzenie na swoją rzecz zwrotu kosztów procesu.

W uzasadnieniu wskazano, iż zawarta przez strony umowa stanowiła umowę przedwstępną, a zatem ewentualne odszkodowanie powoda jest ograniczone jedynie do szkody jaką poniósł powód, licząc na zawarcie tej umowy. Niezależnie od powyższego pozwana podnosiła, iż odstąpiła od umowy za zapłatą odstępnego, ponadto to, że brak jest podstaw do przyjęcia, iż powód poniósł uszczerbek majątkowy.

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Okręgowy w Katowicach zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 67 997,84 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 11 września 2013 r.; oddalił powództwo w pozostałej części i zasądził od

pozwanego na rzecz powoda koszty procesu przy przyjęciu, że rozliczenie powinno nastąpić na podstawie art. 100 zdanie 1 kpc, pozostawiając szczegółowe wyliczenie kosztów referendarzowi sądowemu.

Sąd pierwszej instancji ustalił, iż strony zawarły w dniu 16 czerwca

2006r. umowę zatytułowaną: przedwstępna umowa sprzedaży o nr (...)-

(...). W § (...) tejże umowy pozwana zobowiązała się do wybudowania i

sprzedania na rzecz powoda lokalu mieszkalnego położonego w W.

* 2

przy ul (...) na 3 piętrze, o po w. użytkowej 57,30 m, z balkonem, składającego się z trzech pokoi łazienki i kuchni wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej nadto w oparciu o aneksy do umowy pozwany zobowiązał się do wybudowania i sprzedaży powodowi miejsca parkingowego naziemnego oraz w garażu pod budynkiem. Zgodnie z postanowieniami umowy powód miał zapłacić pozwanemu kwotę 226 335 zł za lokal oraz kwoty 8 000 zł i 18 000 zł za miejsca parkingowe naziemne i w garażu. Wybudowanie i przedstawienie kupującemu lokalu miało nastąpić do dnia 14 stycznia 2010 r., albowiem mieszkanie miało być wybudowane w terminie 18 miesięcy od dnia rozpoczęcia budowy, która z kolei rozpocząć miała się w terminie 14 dni od nabycia własności nieruchomości i uzyskania prawomocnego pozwolenia na budowę. Aneksem z dnia 18 kwietnia 2008 roku strony przesunęły termin uzyskania prawomocnego pozwolenia na budowę do 30 czerwca 2008 roku. W § (...) umowy strony ustaliły, że cena lokalu wskazana na kwotę 226 335 zł będzie podlegać zwiększeniu w oparciu o wskaźnik cen produkcji budowlano-montażowej GUS, czyli o kwotę 52.345,41 zł. Z uwagi na znaczne opóźnienie pozwanej strony prowadziły negocjacje co do możliwości kupienia przez powoda innego lokalu, nie doszło jednak do porozumienia albowiem zaproponowany przez pozwanego lokal był znacznie droższy. Pismami z dnia 22 marca 2010 i 21 kwietnia 2010 r. powód wezwał pozwaną do wykonania zobowiązania i podpisania umowy w formie aktu notarialnego. W odpowiedzi pozwana wskazała, że z umowy nie może się

wywiązać albowiem nie posiada jeszcze prawomocnego pozwolenia na budowę. Dnia 6 lipca 2010 roku pozwana przelała na konto powoda wpłacone przez niego kwoty oraz kwotę 12 616, 75 zł jako odstępnę, oświadczając że odstępuje od umowy. Z opinii biegłej B. D. wynika, że wartość rynkowa lokalu, którego dotyczyła umowa stron, to kwota 385 285,00 zł netto i jest to kwota, którą powód mógłby uzyskać zbywając to mieszkanie na wolnym rynku. Zapis § (...) umowy łączącej strony został uznany wyrokiem Sadu Okręgowego w Warszawie w sprawie sygn. akt XVII AmC 874/09 za niedozwoloną klauzulę umowną.

W ocenie Sądu pierwszej instancji strony łączyła umowa deweloperska, określana także jako umowa realizatorska. Rozmiar odszkodowania należnego zamawiającemu z tytułu nieuzasadnionej odmowy przeniesienia na jego rzecz

przez dewelopera prawa własności wybudowanego dla zamawiającego lokalu nie podlega ograniczeniu na podstawie art. 390 § 1 kc. Deweloper odpowiada za szkodę wynikłą z niewykonania zobowiązania na podstawie art. 471 kc.

Powód miał za lokal ten zapłacić 226 335,00 zł oraz 26 000 zł za miejsca postojowe i garażowe, nadto cena podlegała zwiększeniu w oparciu o wskaźnik cen produkcji montażowe budowlanej GUS, a zatem w sumie powód musiałby zapłacić za lokal i miejsca postojowe kwotę 304 670,41 zł. W tym stanie rzeczy należne powodowi odszkodowanie stanowi różnicę między kwotą 385 285,00 zł, a kwotą, którą powód musiałby zapłacić za lokal, pomniejszone o 12 616, 75 zł, wypłacone przez pozwanego tytułem odstępnego. Nie przyjął Sąd argumentacji pozwanej, że wobec skuteczności odstąpienia od umowy i zapłaty odstępnego, jest ona zwolniona z obowiązku naprawienia szkody. Przesłanką skuteczności umownego uprawnienia do odstąpienia od umowy jest zastrzeżenie tego prawa terminem końcowym. Zastrzeżenie prawa odstąpienia nieograniczone terminem jest nieważne.

Od powyższego rozstrzygnięcia apelację złożyła pozwana, wnosząc o jego zmianę przez oddalenie powództwa i zasądzenie jej rzecz kosztów procesu za obie instancje. Jako żądanie ewentualne zgłoszony został wniosek o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania.

Skarżąca zarzucała naruszenie przepisów prawa materialnego, a to:

- art. 395 § 1 kc oraz art. 396 kc poprzez niewłaściwe zastosowanie, polegające na przyjęciu, iż w umowie łączącej strony nie zastrzeżono terminu końcowego do odstąpienia do umowy i umowne prawo odstąpienia od umowy jest nieważne;
- art. 471 kc w zw. z art. 361 § 1 kc oraz w zw. z art. 5 kc poprzez niewłaściwe zastosowanie, polegające na przyjęciu, iż w sprawie zachodzą wszystkie przesłanki odpowiedzialności odszkodowawczej pozwanego tj. zachodzi okoliczność niewykonania umowy przez pozwanego, istnieje wykazywana przez powoda szkoda majątkowa oraz adekwatny związek przyczynowo-skutkowy pomiędzy niewykonaniem umowy przez pozwanego a szkodą powoda.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja jest uzasadniona.

Sąd pierwszej instancji ustalił prawidłowy stan faktyczny, który oparty został o przedłożone dokumenty, których żadna ze stron nie kwestionowała oraz korelujące ze sobą dowody w postaci zeznań świadka i przesłuchania powoda. Pozwana w swej apelacji nie przedstawiała zresztą zarzutów naruszenia prawa procesowego, a konkretnie błędnych ustaleń faktycznych. Z tego względu ustalenia faktyczne Sąd Apelacyjny podziela i bez zbędnego powielania przyjmuje za własne.

Oceniając żądanie powoda zważyć należy:

Trafna jest ocena sądu pierwszej instancji, iż strony nie łączyła umowa przedwstępna (jak została ona błędnie określona przez strony), tylko umowa nie uregulowana w kodeksie cywilnym ani też innych ustawach, określana jako umowa deweloperska czy też realizatorska. Jak słusznie konstatuje Sąd pierwszej instancji umowa ta jest rodzajem umowy nienazwanej (mieszanej) powstałej ze szczególnego połączenia czynności realizowanych w ramach budowlanego procesu inwestycyjnego, w której podstawę i przyczynę działania dewelopera stanowi docelowy zamiar przekazania inwestycji nowym właścicielom. Jej źródło stanowią elementy treści różnych umów nazwanych, które tworzą nierozłączną i jednolitą całość. Do umowy tej stosuje się przepisy części ogólnej prawa zobowiązań, a w zakresie wykraczających poza nie zagadnień szczególnych, analogicznie stosowane przepisy umów nazwanych, których elementy zawiera ta umowa. Z tego względu niezasadny był zarzut pozwanej, iż wobec tego, iż strony łączyła umowa przedwstępna, jej odpowiedzialność i ewentualne odszkodowanie jest ograniczone jedynie do szkody jaką poniósł powód, licząc na zawarcie tej umowy (tzw. negatywny interes umowy).

Trafne były również rozważania Sądu pierwszej instancji, iż na gruncie łączącej strony umowy nie zostało zastrzeżone prawo odstąpienia od umowy. Zapis § (...) umowy uznany został wyrokiem Sądu Okręgowego w Warszawie (w sprawie sygn. akt XVII AmC 874/09) za niedozwoloną klauzulę umowną. Z kolei zapis § (...) stanowił, iż: „stronom przysługuje prawo odstąpienia od umowy w przypadkach i na warunkach przewidzianych przepisami prawa, w szczególności kodeksu cywilnego i postanowieniami niniejszej umowy...”. Postanowienie umowy (co już podniesiono) uznane zostało za klauzulę abuzywną. Natomiast przepisy kodeksu cywilnego przewidują w art. 395 § 1 kc, iż 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. Jak słusznie zważył Sąd pierwszej instancji, w umowie łączącej strony (poza nieważnym postanowieniem (...)) nie został przewidziany termin do złożenia takowego oświadczenia. Umowne zastrzeżenie odstąpienia nie istniało.

Niemniej jednak powyższe przepisy nie mają charakteru *iuris cogentis*, nie pozbawiają zatem stron możliwości rozwiązania umowy za zgodnym porozumieniem kontrahentów. Z tego typu sytuacją mamy do czynienia w rozpoznawanej sprawie - pozwana od umowy odstąpiła i zapłaciła tzw. „odstępne”, a powód przystał na to i przyjął wpłaconą z powyższego tytułu kwotę. Powód, przyjmując odstępnę, nie zastrzegł iż nie wyraża zgody na rozwiązanie umowy i że zalicza je na poczet wyrównania należnej szkody, której będzie dochodził. Przyjając zatem należy, iż powód od umowy odstąpił z przyczyn podanych w art. 491 §1 kc, niespornym bowiem było to, iż pozwana nie dochowała przewidzianego w umowie terminu jej wykonania, a powód wzywał ją do wykonania umowy.

Przepis art. 494 kc stanowi, iż strona która odstąpiła od umowy wzajemnej może żądać nie tylko zwrotu tego, co świadczyła, lecz również naprawienia szkody wynikłej z niewykonania zobowiązania.

Oceniając żądanie powoda pod kątem wskazanej normy podzielić należy stanowisko zawarte w odpowiedzi na pozew, iż powód nie wykazał podstawowych przesłanek odpowiedzialności odszkodowawczej, a zatem szkody oraz związku przyczynowego pomiędzy ewentualną szkodą a działaniem kontrahenta.

Powód oraz Sąd pierwszej instancji konstruowali szkodę powoda, w ten sposób, iż miała wyrażać się różnicą pomiędzy wartością nieruchomości w chwili obecnej a kwotą, którą miał zapłacić powód. Tak rozumiana szkoda miałaby ewentualną rację bytu w sytuacji gdyby powód wykazał, iż transakcja była tzw. „okazją” i miał zapłacić za mieszkanie kwotę niższą niż rynkowa, a co więcej, iż zamiarem jego była sprzedaż z zyskiem owej nieruchomości. Powód okoliczności tych w ogóle nie wykazywał, a z treści jego zeznań oraz zeznań jego żony, wynikało że mieszkanie miało zaspokoić potrzeby mieszkaniowe rodziny.

Brak również adekwatnego związku przyczynowego pomiędzy tak rozumowaną szkodą a działaniem pozwanego. To, iż mieszkania obecnie przedstawiają wyższą wartość jest wynikiem sytuacji na rynku nieruchomości, a nie działania pozwanego. Mieszkanie, które miał nabyć powód, za kilka lat może równie dobrze przedstawiać wartość znacznie wyższą, jak i znacznie niższą, co z kolei (przy tak rozumowanej szkodzie i związku przyczynowym) implikowałoby kolejne roszczenia stron.

Z daleko idącej ostrożności podnieść również należy, iż przyjąć należy że powód nie wykazał szkody oraz adekwatnego związku przyczynowego powodować winno, iż nawet roszczenie oparte o normę z art. 471 kc winno ulec oddaleniu.

Z powołanych względów Sąd Apelacyjny na podstawie art. 396§1 kpc zmienił zaskarżony wyrok i powództwo oddalił.

Orzeczenie Sądu Apelacyjnego w przedmiocie kosztów procesu za pierwszą instancję oraz za instancję odwoławczą uzasadniają przepisy art. 108§ 1 kpc oraz 98 kpc.

Pozwany w toku postępowania przed Sądem pierwszej instancji reprezentowany był przez fachowego pełnomocnika w osobie radcy prawnego K. B. (pełnomocnictwo K- 211). Uzasadnia to zasądzenie na rzecz pozwanego zwrot kosztów postępowania pierwszoinstancyjnego, ograniczających się do honorarium pełnomocnika ustalonego na podstawie § 6 pkt. 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002r. w sprawie opłat za czynności radców

prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego z urzędu (Dz. U. Nr 97, poz. 888 ze zmianami).

W toku postępowania odwoławczego pozwany również zastępowany był przez radcę prawnego, a w apelacji zgłoszony został wniosek o zasądzenie kosztów procesu. To, iż apelacja sporządzona została przez pracownika K. Z., nie zwalnia strony przeciwnej od zwrotu kosztów pełnomocnika, będącego radcą prawnym. Pełnomocnictwo obejmowało występowanie przed sądami powszechnymi wszystkich instancji (K-211), a ponadto w toku postępowania odwoławczego radca prawny K. B. podejmowała czynności procesowe (K- 343, K- 358, K- 363). Na zasądzoną kwotę 6 100 zł składa się: opłata od apelacji w wysokości 3 400 zł oraz honorarium pełnomocnika ustalone na podstawie § 6 pkt. 6 i § 12 ust. 1 pkt. 2 cytowanego rozporządzenia w sprawie opłat za czynności radców prawnych (3 400 zł + 2 700 zł).