

Sygn. akt I ACa 77/12

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 6 września 2012 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący: SSA Katarzyna Polańska-Farion

Sędziowie: SA Bogdan Świerczakowski (spr.)

SO (del.) Jolanta de Heij-Kaplińska

Protokolant: sekr. sąd. Monika Likos

po rozpoznaniu w dniu 6 września 2012 r. w Warszawie

na rozprawie sprawy z powództwa T. T.

przeciwko K. T. i B. T.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanych

od wyroku Sądu Okręgowego Warszawa-Praga w Warszawie

z dnia 6 października 2011 r., sygn. akt II C 1356/08

zmienia zaskarżony wyrok w punkcie 1 (pierwszym) w ten sposób, że oddala powództwo o zasądzenie kwoty 301 000 zł (trzysta jeden tysięcy złotych) wraz z ustawowymi odsetkami od tej kwoty od dnia 9 grudnia 2008r. i uchyla wyrok w tym punkcie w pozostałej części oraz w punkcie 3 (trzecim) w całości, przekazując Sądowi Okręgowemu Warszawa - Praga w Warszawie do ponownego rozpoznania sprawę o zasądzenie kwoty 63 418,49 zł (sześćdziesiąt trzy tysiące czterysta osiemnaście złotych czterdzieści dziewięć groszy) wraz z ustawowymi odsetkami od tej kwoty od dnia 21 grudnia 2007r., pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach procesu za obie instancje.

I ACa 77/12

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 6 października 2011 r. Sąd Okręgowy Warszawa - Praga w Warszawie zasądził solidarnie od K. T. i B. T. na rzecz T. T. kwotę 301.000 zł z ustawowymi odsetkami od 9 grudnia 2008 r. oraz kwotę 63.418,49 zł z ustawowymi odsetkami ustawowymi od dnia 21 grudnia 2007 r. (pkt 1), oddalił powództwo co do żądania zasądzenia odsetek ustawowych od kwoty 63.418,49 zł za okres od 16 sierpnia 2006 r. do 20 grudnia 2007 r. (pkt 2) i zasądził od pozwanych na rzecz powoda zwrot kosztów procesu w wysokości 32.638 zł.

Powyższe rozstrzygnięcie zapadło na podstawie następujących ustaleń faktycznych:

Umową z dnia 23 października 2007 r. pozwani zobowiązali się sprzedać powodowi nieruchomość stanowiącą działkę ewidencyjną nr (...) położoną w W. (W. S.) przy ul.(...) zabudowaną budynkiem mieszkalnym, za cenę 3.280.000 zł. Z uwagi na przysługujące najemcy prawo pierwokupu umowa miała wywrzeć jedynie skutki zobowiązujące. Sprzedający

oświadczyli jednocześnie, że nieruchomości jest wynajmowana na rzecz Fundacji Szkoły (...) na podstawie umowy z dnia 16 sierpnia 2006 r., zawartej na okres do 16 sierpnia 2011 r. Czynsz został w tej umowie ustalony na kwotę 40.000 zł.

Umowa rozporządzająca miała być zawarta w terminie do dnia 20 grudnia 2007r. W związku z nieskorzystaniem przez najemcę z przysługującego mu prawa pierwokupu w dniu 17 grudnia 2007 r. doszło do podpisania przez strony umowy przenoszącej własność nieruchomości na rzecz powoda. Jednocześnie sprzedający potwierdzili, że nieruchomości stanowi przedmiot najmu wykonywanego przez Fundację Szkoły (...) stosownie do postanowień umowy z dnia 16 sierpnia 2006 r., umowa jest ważna i wiążąca, nie została wypowiedziana, sprzedającym nie jest wiadomo o żadnych okolicznościach, które mogłyby stanowić podstawę do rozwiązania, wypowiedzenia, stwierdzenia nieważności lub wzruszenia umowy bądź jej zapisów oraz że umowa jest wykonywana zgodnie z jej treścią. Zarówno w dacie zawarcia umowy przenoszącej własność, jak i w okresie poprzedzającym sprzedający zapewniali nabywcę że umowa najmu obowiązuje a czynsz wynosi 40.000 złotych i nie został zmieniony. Na poczet ceny nabywca zapłacił sprzedającym kwotę 820.000 zł, natomiast pozostała kwota w wysokości 2.460.000 zł miała pochodzić z kredytu hipotecznego udzielonego powodowi przez (...) Bank S.A. i miała być zapłacona do dnia 20 grudnia 2007 r.

Wbrew swoim zapewnieniom, pozwany pismem z dnia 9 sierpnia 2007 r. rozwiązał umowę najmu z dniem 1 września 2007 roku zgodnie z § 8 ust. 1 umowy w związku zaleganiem przez najemcę z zapłatą czynszu za okres przekraczający jeden pełny okres płatności, wzywając do zwrotu przedmiotu najmu w terminie 14 dni. Zarazem zaproponował warunki pod jakimi może odstąpić od rozwiązania umowy Rozmowy na temat obniżenia czynszu toczyły się między pozwanym a Fundacją reprezentowaną przez Prezesa E. B. od czerwca 2007 r. Ich skutkiem było pozostanie Fundacji na terenie nieruchomości i obniżenie czynszu do kwoty 33.000 zł. Potwierdzając wolę ustalenia czynszu na poziomie 33.000 zł począwszy od września 2007 roku, wynajmujący wystawiał faktury VAT opiewające na takie kwoty tytułem bieżącego czynszu za miesiące wrzesień, październik i listopad. Czynsz w kwotach po 33.000 zł był wpłacany przez Fundację.

Pomimo wcześniejszych uzgodnień dotyczących obniżenia czynszu pozwany zaproponował Fundacji zawarcie umowy darowizny kwoty 21.000 złotych która byłaby rozliczana w comiesięcznym czynszu poprzez odliczanie kwot po 7.000 zł od czynszu w wysokości 40.000 zł. Stosowna pisemna propozycja wpłynęła do Fundacji w dniu 20 listopada 2007 r., chociaż pismo było datowane na 10 września 2007 r. Stosowna umowa darowizny została podpisana przez członków zarządu B. G. i A. P., nie pełniących funkcji prezesa ani wiceprezesa zarządu. Z powodu naruszenia zasad reprezentacji była ona dotknięta nieważnością. Zgodnie ze statutem Fundacji do jej reprezentowania upoważnieni byli bowiem dwaj członkowie zarządu, w tym prezes lub wiceprezes. Prezesem zarządu była w tym czasie E. B., która nie wyrażała zgody na darowiznę, przystając jedynie na obniżenie czynszu do 33.000 zł, co miało być warunkiem pozostania Fundacji na terenie nieruchomości. Z kolei druga umowa darowizny - z dnia 15 stycznia 2008 r., której przedmiotem miała być kolejna kwota 7.000 zł została podpisana przez B. G., co także powodowało jej nieważność. Żadna z umów nie została potwierdzona przez prezesa Fundacji. Dnia 30 listopada 2007 r. pozwany wystawił trzy faktury korygujące, obejmujące należność z tytułu czynszu najmu za okres od września do grudnia 2007 r. na kwoty po 40.000 zł. Faktury te zostały odesłane przez Fundację.

Kilka dni przed podpisaniem umowy przenoszącej własność powód uzyskał od przedstawicieli Fundacji niepotwierdzoną dokumentami informację o obniżeniu czynszu do kwoty 33.000 zł. Stosowne dokumenty w postaci pisma wynajmującego z dnia 29 sierpnia 2007 r. oraz faktur opiewających na kwoty po 33.000 zł zostały mu natomiast okazane przez przedstawicieli Fundacji po podpisaniu umowy z dnia 17 grudnia 2007 r. W konsekwencji w dniu 31 stycznia 2008 r., w celu uniknięcia sporu odnośnie skutków złożonych oświadczeń, wobec zawarcia umowy kredytowej, wymogów banku oraz deklaracji Fundacji co do braku możliwości uiszczania czynszu w wysokości 40.000 zł, powód zdecydował się na podpisanie nowej umowy najmu dotyczącej zbywanej nieruchomości, na podstawie której została ona wynajęta Fundacji Szkoły (...) na okres od 1 stycznia 2008 r. do 16 sierpnia 2011 r. z czynszem w wysokości 33.000 zł.

Zgodnie z § 10 umowy z 17 grudnia 2007 r. pozwani zobowiązali się do przekazania w dniu następnym po dniu, w którym na wskazanym przez nich rachunku bankowym zostanie uznana kwota 2.460.000 zł na rachunek wskazany przez T. T. kwoty kaucji wynikającej z umowy najmu z dnia 16 sierpnia 2006 r. w wysokości 100.000 zł wraz odsetkami opisanymi w § 3 ust. 6 umowy najmu. Z tego tytułu pozwani przekazali na rzecz powoda jedynie kwotę 36.581,51 zł. Cała należna na ten dzień kwota kaucji wraz odsetkami umownymi wynosiła 103.850 zł.

Sąd Okręgowy stwierdził, że roszczenie o zapłatę kwoty 301.000 zł jest zasadne, aczkolwiek na innej podstawie prawnej niż wskazał powód, a więc nie ze względu na skorzystanie przezeń z uprawnienia żądania obniżenia ceny (rękojnia), lecz na zasadach ogólnych. Jakkolwiek można zgodzić się z powodem, że zapewnienie sprzedawcy co do wysokości czynszu uzyskiwanego z tytułu zawartej umowy najmu nieruchomości dotyczy określonej właściwości rzeczy, której brak może rodzić roszczenia z tytułu rękojmi, to jednak zważywszy na wynikający z art. 563 § 1 k.c. miesięczny termin w jakim powinno nastąpić zawiadomienie sprzedawcy o wadzie, kupujący utracił uprawnienia z tego tytułu. Powód po raz pierwszy zgłosił roszczenia 21 listopada 2008 r., podczas gdy o okolicznościach uzasadniających wystąpienie z żądaniami z tytułu rękojmi dowiedział się w dniu 30 stycznia 2008 r. wraz z otrzymaniem pisma Prezesa Fundacji (...), informującym o obniżeniu czynszu i braku darowizny.

Utrata uprawnień z rękojmi na skutek upływu przewidzianych przepisami terminów nie powoduje utraty roszczeń odszkodowawczych na ogólnych zasadach odpowiedzialności dłużnika za nienależyte wykonanie zobowiązania. Zdaniem Sądu I instancji zachowanie pozwanych polegające na zatajeniu faktu rozwiązania umowy najmu i obniżenia czynszu dokonane przed sprzedażą nieruchomości powodowi należy ocenić jako nierzetelne, świadome i celowe wprowadzenie powoda w błąd, świadczące o nienależytym wykonaniu zobowiązania. Nieruchomość miała przynosić powodowi korzyści w postaci czynszu w wysokości 40.000 zł miesięcznie w okresie od 16 stycznia 2008 r. do dnia 16 sierpnia 2011 r., tj. przez okres 43 miesiące, natomiast w związku z obniżeniem czynszu przez pozwanych przynosiła korzyści w wysokości 33.000 zł miesięcznie. W ocenie powoda powodowało to faktycznie obniżenie wartości nieruchomości o różnicę pomiędzy wysokością spodziewanych oraz faktycznie otrzymywanych korzyści, która wynosi 301.000 zł. Tak wskazana podstawa faktyczna determinowała przedmiotowe granice procesu, niezależnie od powołanej przez stronę powodową podstawy prawnej. Taką też kwotę zasądził Sąd Okręgowy, powołując art. 361 § 2 k.c. i art. 471 k.c. Sąd ten jednocześnie zaznaczył, że nie narusza granic sporu (art. 321 k.p.c.) kwalifikując odmiennie niż powód roszczenie, rozpoznawane na wskazanej w pozwie podstawie faktycznej.

Do chwili zawarcia umowy przyrzeczonej powód nie miał uzasadnionych podstaw aby sądzić, że stosunek prawny wynikający z przedłożonej mu przez pozwanych umowy najmu z dnia 16 sierpnia 2006 r. uległ zmianie bądź nie obowiązuje. W tych warunkach wydanie nieruchomości będącej przedmiotem umowy najmu z czynszem na poziomie 33.000 zł, zamiast 40.000 zł miesięcznie, należy ocenić jako nienależyte wykonanie przez pozwanych zobowiązania wynikającego z umowy zawartej w dniu 17 grudnia 2008 r. Chronologia zdarzeń i zasady logiki prowadzą do wniosku, że w istocie pozwany w wyniku pertraktacji obniżył czynsz najmu z 40.000 zł do 33.000 złotych, by następnie podjąć próbę wycofania się z tego porozumienia poprzez wprowadzenia niezgodnionej z najemcą konstrukcji darowizny przy poprzednim poziomie czynszu. Zachowania obu stron dotychczasowej umowy najmu świadczyły o woli zawarcia umowy najmu na dalszy okres z czynszem najmu na poziomie 33.000 zł miesięcznie. Wobec zbycia rzeczy najętej w czasie trwania najmu powód jako nabywca nieruchomości wstąpił w stosunek najmu na miejsce zbywcy (art. 678 § 1 k.c.).

Złożenie przez pozwanych w akcie notarialnym zapewnień pod adresem powoda o obowiązywaniu umowy w niezmiennym kształcie oraz zatajenie okoliczności związanych z trudnościami finansowymi Fundacji i obniżeniem czynszu, miało istotne znaczenie przy zawieraniu umowy z dnia 17 grudnia 2007 r. Ich ujawnienie mogło wpłynąć na podjęcie przez nabywcę decyzji co do zawarcia umowy o skutku rozporządzającym. Kierując się własnym interesem ekonomicznym pozwani utwierdzili powoda w przekonaniu, że umowa najmu z dnia 16 sierpnia 2006 r. obowiązuje w niezmiennym kształcie, czym narazili go na straty w postaci utraty spodziewanego dochodu z wynajmu nieruchomości. Zakup nieruchomości przez powoda łączył się z zawarciem umowy kredytowej obwarowanej określonymi warunkami dotyczącymi spłaty kredytu i ustanowionych zabezpieczeń. Wysokość czynszu

i obowiązywanie umowy najmu z 16 sierpnia 2006 r. były przy tym okolicznościami istotnymi z punktu widzenia tak banku udzielającego kredytu, jak i samego kredytobiorcy, bowiem wpływały na wymagalność długu. W związku z powyższym powód był zobligowany do przedłożenia bankowi aktualnie łączącej go umowy najmu, jednak z przyczyn leżących po stronie pozwanych nie mógł legitymować się umową najmu z dnia 16 sierpnia 2006 r., gdyż ta była podważana przez najemcę z uwagi na wysokość wynikającego z niej czynszu. W tych warunkach zawarcie przez powoda umowy najmu w dniu 31 stycznia 2008 r., w której potwierdził warunki wynajmu wynikające z wcześniejszej umowy ze zmianą dotyczącą czynszu na poziomie 33.000 zł należy ocenić jako obiektywnie uzasadnione. Przyczyny zawarcia umowy 31 stycznia 2008 r. zostały jednocześnie w sposób jednoznaczny określone na samym wstępie umowy najmu. Powód dysponował przedłożonymi mu przez Fundację dokumentami na poparcie jej twierdzenia o nowej, ustalonej z poprzednim właścicielem stawce czynszu i nie miał podstaw do ich kwestionowania. W tym czasie kredyt został uruchomiony a środki przekazane nabywcy. W tych warunkach mimo zawarcia przez powoda nowej umowy najmu w dniu 31 stycznia 2008 r., obniżenie czynszu przez pozwanego należy w dalszym ciągu ocenić jako pozostające w związku przyczynowym ze szkoda jaką poniósł powód. Gdyby bowiem w dacie zawierania umowy nabycia własności z dnia 17 grudnia 2007 r. umowa z 16 sierpnia 2006 r. obowiązywała w niezmienionym kształcie, zawieranie nowej umowy najmu przez powoda byłoby zbędne.

W świetle powyższego szkoda powoda wyraża się różnicą pomiędzy czynszem najmu jaki mógłby uzyskać gdyby pozwany nie rozwiązał umowy najmu a tym, jaki mógł uzyskać po ustaleniu nowych warunków i obniżeniu czynszu przez pozwanego. Dotyczy to okresu od nabycia własności nieruchomości przez powoda do czasu wynikającego z umowy terminu jej zakończenia tj. 16 sierpnia 2011 r. (43 miesiące). Wezwanie do zapłaty poprzedzające wniesienie pozwu czyni uzasadnionym także żądanie odsetek ustawowych za opóźnienie od dnia wniesienia powództwa (art. 481 k.c.).

Sąd Okręgowy podzielił stanowisko strony powodowej co do żądania zasądzenia kwoty 63.418,49 zł, stanowiącej różnicę między kaucją wynikającą z umowy z dnia 17 grudnia 2007 r., a kwotą faktycznie przekazaną z tego tytułu przez pozwanych. Brzmienie § 10 umowy z 17 grudnia 2007 r. nie pozostawia w tym zakresie wątpliwości. Stanowi on, że pozwani K. i B. małżonkowie T. zobowiązali się do przekazania w dniu następnym po dniu, w którym na wskazanym przez nich rachunku bankowym zostanie uznana kwota 2.460.000 zł na rachunek wskazany przez T. T. kwoty kaucji wynikającej z umowy najmu z dnia 16 sierpnia 2006 r. w wysokości 100.000 złotych wraz odsetkami opisanymi w § 3 ust. 6 umowy najmu. Powód dokonał wpłaty całej ceny nabycia w dniu 20 grudnia 2007 r. (k. 33) wobec czego termin zapłaty kaucji przypadła na dzień 21 grudnia 2007 r. Wobec wpłacenia przez pozwanych kwoty 36.581,51 zł, do zapłaty pozostała kwota 63.418,49 zł. Zgodnie z umową powyższa kwota miała być powiększona o kwotę odsetek umownych, wynikających z ulokowania kwoty kaucji na rachunku bankowym i przekazana nabywcy w terminie do dnia 21 grudnia 2007 r. Kwota skapitalizowanych odsetek z tego tytułu na dzień 8 styczeń 2008 r. wynosiła 3.850 zł, jednak powód w toku procesu dochodził jedynie kwoty 100.000 zł bez odsetek umownych. Bez znaczenia dla nabywcy nieruchomości pozostawała kwestia złożenia przez najemcę dyspozycji co do potrącenia należnego czynszu z kwotą kaucji, skierowanej do poprzedniego wynajmującego. Znaczenie rozstrzygające należy przypisać postanowieniom umowy z dnia 17 grudnia 2007 r. Powód ostatecznie nie dochodził odsetek umownych lecz ustawowych, które należą mu się jednak dopiero od dnia 21 grudnia 2007 r. w związku z opóźnieniem dłużnika z zapłatą kaucji na podstawie § 10 umowy (art. 481 k.c w zw. z art. 455 k.c). Jako podstawę rozstrzygnięcia o kosztach Sąd wskazał art. 98 k.p.c.

Pozwani wnieśli apelację, skarżąc wyrok w części zasądzającej należność główną z odsetkami (pkt 1) oraz koszty procesu (pkt 3). Zarzucili:

1.naruszenie przepisów prawa procesowego, tj. art. art. 321 k.p.c. w zw. z art. 187 k.p.c. poprzez wyjście przez Sąd I instancji poza podstawę faktyczną żądania, a w konsekwencji orzeczenie ponad żądanie i art. 233 k.p.c. poprzez dowolną ocenę zebranego w sprawie materiału dowodowego,

2.naruszenie prawa materialnego, a to art. 471 k.c. in fine poprzez jego niezastosowanie, polegające na nierozpoznaniu okoliczności świadczących o braku odpowiedzialności pozwanych w nienależytym wykonaniu umowy,

3. błędy w ustaleniach faktycznych,

4. nierozpoznanie istoty sprawy, w zakresie w jakim Sąd I instancji pominął okoliczności związane z kwestią własności kwoty przekazanej pozwanym przez najemcę tytułem kaucji gwarancyjnej i możliwości jej dysponowaniem przez pozwanych, czego konsekwencją było błędne ustalenie Sądu I instancji i zasądzenie od pozwanych kwoty pozostałej kwoty z kaucji gwarancyjnej na rzecz powoda.

Na podstawie powyższych zarzutów pozwani wnieśli o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powoda kosztów procesu, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania.

Powód wniósł o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów za drugą instancję.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja zasługuje na uwzględnienie.

W uzasadnieniu pozwu zawodowy pełnomocnik powoda powołał dla uzasadnienia roszczenia o zapłatę kwoty 301.000 zł przepisy o rękojmi, w szczególności wskazał na realizację uprawnienia do obniżenia ceny ze względu na wadę fizyczną rzeczy sprzedanej, na podstawie art. 560 § 1 k.c. (k.7). Stanowisko to było podtrzymywane w toku procesu. Przed zamknięciem rozprawy pełnomocnik powoda oświadczył, że „kwoty 301.000 zł domaga się tytułem obniżenia ceny nabycia” (k.238).

Zgodnie z art. 556 § 1 k.c. sprzedawca jest odpowiedzialny względem kupującego, jeżeli rzecz sprzedana ma wadę zmniejszającą jej wartość lub użyteczność ze względu na cel w umowie oznaczony albo wynikający z okoliczności lub z przeznaczenia rzeczy, jeżeli rzecz nie ma właściwości, o których istnieniu zapewnił kupującego, albo jeżeli rzecz została kupującemu wydana w stanie niezupełnym (rękojmia za wady fizyczne). Przy ocenie wady fizycznej rzeczy kryterium funkcjonalne, obejmujące użyteczność rzeczy i jej przeznaczenie zgodne z celem umowy sprzedaży, powinno być stosowane przed kryterium normatywno-technicznym (por. uchwałę Pełnego Składu Izby Cywilnej i Administracyjnej Sądu Najwyższego z dnia 30 grudnia 1988 r. III CZP 48/88, OSNC 1989/3/36). Niemniej, owo kryterium nie może przesądzać o zakwalifikowaniu jako wady fizycznej takiej właściwości przedmiotu sprzedaży, która tkwi poza rzeczą i stanowi element obciążającego ją stosunku obligacyjnego.

Strony zawarły umowę sprzedaży zabudowanej nieruchomości, a więc zgodnie z art. 46 § 1 k.c. w zw. z art. 48 k.c., sprzedaży części powierzchni ziemskiej stanowiącej odrębny przedmiot własności (grunty) wraz z jego częścią składową jaką jest budynek mieszkalny. E. negoti umowy najmu obciążającej zbywaną nieruchomość, bez względu na to, czy zostały objęte oświadczeniami wiedzy stron w ramach umowy sprzedaży i czy miały istotne znaczenie w procesie podejmowania decyzji o zawarciu tej umowy, nie mieszczą się w przytoczonej, legalnej definicji nieruchomości a więc ewentualna niezgodność owych oświadczeń ze stanem faktycznym nie może być traktowana jako wada fizyczna rzeczy sprzedanej.

Oparte na art. 560 § 1 k.c. żądanie obniżenia ceny dotyczy w jednakowej mierze wad fizycznych jak i prawnych, a zatem zachodzi potrzeba rozważenia także, czy podstawa niniejszego żądania nie odnosi się w istocie do wady prawnej rzeczy, przy czym w okolicznościach sprawy jest oczywiste, że nie zachodzi pierwsza z sytuacji wymienionych w art. 556 § 2 k.c. („jeżeli rzecz sprzedana stanowi własność osoby trzeciej”). Zdaniem Sądu Apelacyjnego nie zachodzi również druga z przesłanek odpowiedzialności na podstawie tego przepisu, gdyż nie okazało się po zawarciu umowy, że rzecz „jest obciążona prawem osoby trzeciej”. O obciążeniu najmem strony umowy wiedziały, a powód wręcz spodziewał się określonych korzyści z tego tytułu. Przesłanka ta nie może być pojmowana rozszerzająco, w tym znaczeniu, że odnosiłaby się również do ujawnienia, po zawarciu umowy, niezgodności z oświadczeniem sprzedającego i zarazem usprawiedliwionym przekonaniem kupującego, istotnych postanowień umownych prawa obciążającego

przedmiot sprzedaży, o ile owa niezgodność nie wiązałaby się z powstaniem długu po stronie kupującego w stosunku do beneficjenta prawa, czyli w tym wypadku najemcy.

Istotą tego przypadku odpowiedzialności za wady prawne jest ochrona nabywcy w sytuacji, gdyby w sposób nieprzewidziany umową miał on stać się dłużnikiem osoby trzeciej, której wobec sprzedanej rzeczy przysługuje uprawnienie prawokształtujące lub roszczenie, którego wykonanie prowadziłoby do pozbawienia lub ograniczenia własności kupującego (por. Małgorzata Podrecka, „Rękojmia za wady prawne rzeczy sprzedanej”, LexisNexis, Warszawa 2011, str. 109). Przykładowo można wskazać na sytuację, gdy nabywca jest zmuszony zwrócić najemcy wartość ulepszeń, jaka została uwzględniona w cenie nabycia i została zatajona przed kupującym (por. uzasadnienie uchwały siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 30 września 2005 r., III CZP 50/05, OSNC 2006/3/40).

Zgodnie z art. 546 § 1 k.c. sprzedawca ma obowiązek udzielenia kupującemu potrzebnych wyjaśnień o stosunkach prawnych i faktycznych dotyczących rzeczy sprzedanej. W ramach tego obowiązku niewątpliwie mieści się powinność szczegółowego poinformowania o treści prawa obciążającego sprzedawaną rzecz. Uchybienie takiemu obowiązkowi może rodzić odpowiedzialność odszkodowawczą na zasadach ogólnych (art. 471 k.c.).

Jak to już zaznaczono na wstępie, powód dochodzi zapłaty w wyniku realizacji mającego źródło w przepisach o rękojmi, żądania obniżenia ceny. Roszczenie o obniżenie ceny jest roszczeniem przewidzianym jedynie w art. 560 k.c., dotyczącym odpowiedzialności sprzedawcy z tytułu rękojmi za wady. Nie jest to roszczenie odszkodowawcze, gdyż szkodą w rozumieniu art. 471 k.c. w zw. z art. 361 § 2 k.c. jest różnica między stanem majątku poszkodowanego istniejącym przed zdarzeniem wywołującym szkodę i po nim, a więc między innymi obniżenie wartości rzeczy wadliwej, a nie jej ceny w sposób określony w art. 560 § 3 k.c. (tak Sąd Najwyższy w wyroku z 11 grudnia 2011 r. V CSK 180/09, Lex nr 551156). W uzasadnieniu powołanego orzeczenia Sąd Najwyższy stwierdził m.in., że „nie jest dopuszczalne w takiej sytuacji badanie przez sąd z urzędu, czy nie zachodzą podstawy do przyjęcia odpowiedzialności odszkodowawczej pozwanego. Skoro bowiem powód w pozwie dokonał wyboru reżimu odpowiedzialności pozwanego z tytułu rękojmi za wady rzeczy sprzedanej i ukształtował w ten sposób ramy procesu, w tym zakres obrony pozwanego oraz kognicji sądu, sąd nie może z urzędu zmienić podstawy odpowiedzialności pozwanego na odszkodowawczą, bowiem zakłóciłoby to równowagę procesową stron oraz naruszyło zasadę bezstronności sądu.”

Sąd Apelacyjny w składzie rozpoznającym niniejszą apelację podziela przytoczony pogląd. Podstawa materialnoprawna roszczenia określa krąg okoliczności faktycznych uzasadniających żądanie pozwu i wyznacza tym samym granice badania sądu, a jej zmiana stanowi przedmiotowe przekształcenie powództwa (por. wyrok Sądu Najwyższego z 23 lutego 1999 r. I CKN 252/98, OSNC 1999/9/152). Rozpoznając powództwo w płaszczyźnie odszkodowawczej Sąd Okręgowy naruszył więc art. 321 § 1 k.p.c., co przesądza o uwzględnieniu apelacji w zakresie odnoszącym się do roszczenia o zapłatę kwoty 301.000 zł z odsetkami, bez potrzeby odnoszenia się do dalszych zarzutów, dotyczących błędów w ustaleniach faktycznych na skutek naruszenia zasady swobodnej oceny dowodów oraz art. 471 in fine k.c.

Apelacja jest zasadna również w części, w jakiej odnosi się do zasądzenia kwoty 63.418,49 zł wpłaconej przez Fundację Szkoły (...) tytułem kaucji dla zabezpieczenia ewentualnych roszczeń wynajmującego (wraz z ustawowymi odsetkami). Poprzestając na samej treści § 10 umowy z dnia 17 grudnia 2007 r., Sąd I instancji nie rozpoznał w tym zakresie istoty sprawy. Punktem wyjścia dla rozpoznania tego roszczenia winna być kwalifikacja prawna spornego zobowiązania.

W razie sprzedaży rzeczy najętej przez wynajmującego, zbywca, dopóki najemca nie wyrazi zgody na przejęcie długu przez nabywcę (art. 519 § 2 pkt 2 w zw. z art. 521 § 2 k.c.), odpowiedzialny jest za wypłatę kaucji, gdy wierzytelność z tego tytułu stanie się wymagalna (por. M. Olczyk, artykuł (...). Fundacja Szkoły (...) nie była stroną umowy z 17 grudnia 2007 r. i nie wyraziła wówczas zgody na przejęcie długu, wobec czego nie było podstaw do przyjęcia, że z tym dniem nastąpił skutek określony przez strony w § 10 umowy. O zgodzie takiej można by mówić w świetle § 3 ust. 5 umowy najmu z dnia 31 stycznia 2008 r. (k.173v.), niemniej, wymaga przede wszystkim zbadania, czy nie doszło wcześniej do zaliczenia części kaucji na zaległy czynsz. Wskazuje na taką możliwość pismo podpisane w imieniu Fundacji Szkoły

(...) przez jej wiceprezesa B. G., dotyczące potrącenia przez K. T. kwoty 66.000 zł z tytułu zaległości czynszowych (k.100) oraz zeznania świadka E. B., która stwierdziła, że „były jakieś wydarzenia związane z rozliczaniem czynszu i kaucją”, dla wyjaśnienia tej kwestii odsyłając do księgowej (k.201). O zaliczeniu części kaucji na czynsz zaległy za miesiące listopad i grudzień 2007 r. zeznał także pozwany (k.224).

Reasumując, mają rację skarżący, że rozstrzygnięcie przez Sąd I instancji kwestii związanych z ewentualnym zadysponowaniem kaucją przez najemcę po zawarciu umowy sprzedaży a przed umową najmu z 31 stycznia 2008 r., ma kluczowe znaczenie dla wyniku sprawy. O ile by się bowiem okazało, że doszło do zaspokojenia wynajmującego z kaucji i to przed zgodą najemcy na cesję, postanowienie umowne na podstawie którego Sąd zasądził kaucję, nie wywarłoby skutku prawnego. Ustalenie na ten temat może wymagać zbadania (po myśli świadka), czy została wykonana stosowana operacja finansowa w dokumentacji księgowej Fundacji Szkoły (...).

Z przedstawionych względów, przyjmując za swoje przytoczone ustalenia Sądu Okręgowego z wyłączeniem tych, które są nieistotne dla wyniku sprawy w części objętej orzeczeniem reformatoryjnym, a więc okoliczności związanych ze zmianą wysokości czynszu bez wiedzy kupującego, Sąd Apelacyjny orzekł jak w sentencji wyroku na podstawie art. 386 § 1 k.p.c., art. 386 § 4 k.p.c. i art. 108 § 2 k.p.c.