

Sygn. akt I ACa 1548/12

Sygn. akt I ACa 1548/12

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 13 czerwca 2013 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący – Sędzia SA – Robert Obrębski

Sędzia SA – Marzanna Góral

Sędzia SO del. – Joanna Staszewska /spr./

Protokolant – st. sekr. sąd. Katarzyna Foltak

po rozpoznaniu w dniu 13 czerwca 2013 r. w Warszawie na rozprawie

sprawy z powództwa H. G.

przeciwko (...) sp. z o.o. w W.

o zapłatę

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 28 czerwca 2012 r. sygn. akt XVI GC 384/10

1. zmienia zaskarżony wyrok w punkcie III (trzecim) w części w ten sposób, że zasądza od (...) sp. z o.o. w W. na rzecz H. G. kwotę 4.687,46 zł (cztery tysiące sześćset osiemdziesiąt siedem złotych czterdzieści sześć groszy),

2. oddala apelację w pozostałym zakresie,

3. zasądza od H. G. na rzecz (...) sp. z o.o. w W. kwotę 5.400 zł (pięć tysięcy czterysta złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Sygn. akt I ACa 1548/12

UZASADNIENIE

H. G. w ostatecznie sformułowanym żądaniu pozwu wniósł o zasądzenie od (...) Spółki z o.o. w W. kwoty 446.247,35 zł z ustawowymi odsetkami od kwot 350.000 zł od 16 października 2009 r. do 21 grudnia 2009 r., od kwoty 548.105,61 zł od 22 grudnia 2009 r. do 29 marca 2010 r. i od kwoty 446.274,35 zł od 30 marca 2010 r. do dnia zapłaty. Powód wniósł także o zasądzenie na jego rzecz od pozwanej kosztów procesu.

Pozwana Spółka wносиła o oddalenie tak sformułowanego powództwa w całości.

Wyrokiem z dnia 28 czerwca 2012 r. Sąd Okręgowy w Warszawie zasądził od pozwanej na rzecz powoda kwotę 114.987,01 zł z ustawowymi odsetkami od 20 marca 2009 r. do dnia zapłaty, oddalił powództwo w pozostałej części i zasądził od pozwanej na rzecz powoda koszty procesu w kwocie 10.607,80 zł.

Na podstawie niekwestionowanych dowodów Sąd ustalił następujący stan faktyczny.

W dniu 30 września 2006 r. pomiędzy pozwaną Spółką a (...) Spółką z o.o. w W. zawarta została przedwstępna umowa sprzedaży przez pozwaną na rzecz A. lokali mieszkalnych i użytkowych w realizowanej inwestycji pod nazwą „O. W.”, w celu dalszej odsprzedaży lokali przez A. osobom trzecim za cenę nie niższą niż 103 % ceny brutto. W celu realizacji tej umowy, w tym samym dniu pozwana zawarła z A. przedwstępne umowy ustanowienia odrębnej własności lokali nr (...) i sprzedaży tych lokali. W dniu 27 listopada 2007 r. A. zawarła z powodem trzy przedwstępne umowy sprzedaży w/w lokali. Przy zawarciu tych umów powód zapłacił A. łącznie kwotę 467.869 zł, z czego kwota 216.435,90 zł została przekazana przez A. na rzecz pozwanej tytułem części ceny za lokale, a reszta stanowiła zysk A.. Powód zamierzał odsprzedać lokale osobom trzecim, licząc na zysk wynoszący 300.000 zł za każdy lokal. O możliwości osiągnięcia takiego zysku dowiedział się od doradcy inwestycyjnego, który wskazał powodowi Spółkę (...), jako sprzedawcę lokali. Doradca otrzymał od powoda wynagrodzenie w kwocie 75.000 zł.

Powód dowiedziawszy się o problemach (...) Spółki (...), doprowadził do zawarcia w dniu 24 listopada 2008 r. umów cesji, mocą których A. przeniosła na rzecz powoda prawa i obowiązki wynikające z umów zawartych w dniu 30 września 2006 r. Obecny przy umowach przedstawiciel pozwanej oraz powód zgodnie oświadczyli, że postanowienia dotychczasowych umów przedwstępnych zastępują postanowienia umów przedwstępnych sprzedaży zawartych w dniu 24 listopada 2008 r., stanowiących załącznik do umów cesji. W przedwstępnych umowach z 24 listopada 2008 r. pozwana zobowiązała się do ustanowienia odrębnych własności tych samych lokali i ich sprzedaży na rzecz pozwanego, strony potwierdziły wpłaty przekazane pozwanemu na poczet ceny lokali w ogólnej kwocie 215.435,90 zł, a powód zobowiązał się do zapłaty reszty ceny za lokale przed dniem wydania lokali. Budynek miał być ukończony po upływie 24 miesięcy od rozpoczęcia budowy, które nastąpiło w dniu 14 lipca 2007 r. Lokale miały być wydane powodowi w terminie 60 dni po ukończeniu budowy. O terminie odbioru pozwana zobowiązała się powiadomić powoda przynajmniej na 15 dni przed odbiorem. Jeżeli po otrzymaniu zawiadomienia powód nie stawiłby się w celu dokonania odbioru, pozwana miała wyznaczyć drugi termin, po bezskutecznym upływie którego pozwana uzyskałaby prawo do samodzielnego odbioru lokalu. W razie powstania po stronie powoda opóźnienia w zapłacie przekraczającego 7 dni, pozwana wystosować miałaby pisemne wezwanie do zapłaty, wyznaczając dodatkowy 14 dniowy termin. Po bezskutecznym upływie tego terminu pozwana mogłaby odstąpić od umowy.

Budowa została zakończona w dniu 12 grudnia 2008 r. Pismem z 14 kwietnia 2009 r., doręczonym powodowi w dniu 27 kwietnia 2009 r., pozwana ustaliła termin wydania lokali na dzień 29 kwietnia 2009 r., wzywając jednocześnie powoda do zapłaty brakujących części ceny za lokale. Ponieważ powód nie zgłosił się w celu odbioru lokali i nie uiścił brakujących części ceny, pozwana pismem z 5 maja 2009 r. wezwała powoda do zapłaty w terminie 14 dni. W odpowiedzi powód poinformował pozwaną, że termin odbioru nie został wyznaczony skutecznie. W piśmie z 16 września 2009 r. pozwana zawarła oświadczenie o odstąpieniu od zawartych umów, natomiast pismem z 7 października 2009 r. powód oświadczył, że nie jest już zainteresowany wykonaniem umów oraz wezwał pozwaną do zapłaty odszkodowania, które wstępnie określił na 350.000 zł. Z kolei pismem z 11 grudnia 2009 r. powód wezwał pozwaną do zapłaty odszkodowania w kwocie 548.105,61 zł. W dniu 29 marca 2010 r. pozwana zwróciła powodowi kwotę 108.217,96 zł natomiast w dniu 28 października 2010 r. kwotę 6.051,30 zł tytułem odsetek. W 2010 r. pozwana sprzedała lokale osobom trzecim.

W trakcie współpracy stron powód poniósł wydatki na podróże z B. do W. oraz przejazdy taksówką po mieście w łącznej kwocie 5.266,61 zł, a także na nocleg w Hotelu (...) w kwocie 660 zł.

Uzasadniając rozstrzygnięcie Sąd Okręgowy podkreślił, że w umowie cesji z 24 listopada 2008 r. powód i pozwana oświadczyli, że postanowienia dotychczasowych umów przedwstępnych zastępują postanowienia umów przedwstępnych zawartych w dniu 24 listopada 2008 r. Co za tym idzie, powód nie był już związany węzłem

obligacyjnym ze Spółką (...). W myśl postanowień umów przedwstępnych zawartych 24 listopada 2008 r., zakończenie budowy powinno nastąpić w dniu 14 lipca 2009 r. Sześćdziesięciodniowy termin przekazania powodowi lokali minął zatem w dniu 10 lutego 2009 r. Wyznaczenie przez pozwaną odbioru lokali na dzień 29 kwietnia 2009 r. nie było skuteczne, gdyż od doręczenia w dniu 27 kwietnia 2009 r. zawiadomienia o terminie odbioru lokalu nie upłynął 15 dniowy termin zastrzeżony w umowach. Pismem z 15 września 2009 r. to powód wyznaczył pozwanej termin na przekazanie lokali do dnia 22 września 2009 r. Nie uiszczając do tego dnia reszty ceny za lokale, powód popadł w zwłokę w spełnieniu świadczenia (art. 476 k.c.). W tym też dniu powstało po stronie pozwanej uprawnienie do wyznaczenia dodatkowego 14 dniowego terminu na zapłatę reszty ceny, po bezskutecznym upływie którego pozwana byłaby uprawniona do odstąpienia od umów. Wezwanie dokonane przez pozwaną w dniu 5 maja 2009 r. było zatem bezskuteczne. Odstąpienie od umów przez pozwaną, dokonane 16 września 2009 r., było bezskuteczne, gdyż nie zostały spełnione umowne przesłanki uprawniające do odstąpienia. W ocenie Sądu również powód nie złożył skutecznego oświadczenia o odstąpieniu od umów, gdyż pismem z 7 października 2009 r. poinformował jedynie pozwaną, że nie jest już zainteresowany wykonaniem umów i odmawia przyjęcia świadczenia. W konsekwencji powyższego strony nadal były związane umowami z 24 listopada 2008 r.

Sąd Okręgowy zważył także, że zastrzeżenie przysługującego prawa odstąpienia od umowy było nieskuteczne. Zgodnie z art. 385 § 1 k.c. zastrzeżenie prawa odstąpienia od umowy musi określać termin, do którego wykonanie tego prawa będzie możliwe. W umowach łączących strony takiego terminu nie określono.

Ponieważ lokale zostały sprzedane przez pozwaną osobom trzecim, świadczenie do jakiego zobowiązała się pozwana stało się niemożliwe z przyczyn, za które odpowiedzialność ponosi ona sama. Taki stan rzeczy rodzi roszczenie z art. 493 § 1 k.c., o naprawienie szkody wynikłej z niewykonania zobowiązania.

Za podstawę dochodzonego pozwem roszczenia Sąd uznał art. 471 w związku z art. 493 § 1 k.c. Pierwszy z wymienionych przepisów, dla przyjęcia odpowiedzialności zobowiązanego wymaga spełnienia trzech przesłanek:

1. niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania przez dłużnika,
2. szkody,
3. związku przyczynowego w rozumieniu art. 361 § 1 k.c. pomiędzy dwiema pierwszymi przesłankami.

Sąd wyjaśnił, że tylko w takim wypadku zachodzi odpowiedzialność dłużnika, gdy związek przyczynowy pomiędzy niewykonaniem zobowiązania przez dłużnika a zaistnieniem szkody ma cechy adekwatności, co wyraża się tym, że odpowiedzialność dłużnika dotyczy tylko skutków typowych, nie zaś wszelkich skutków, które w ciągu zdarzeń, jakie nastąpiły, dają się z punktu widzenia kauzalności połączyć w jeden łańcuch. Typowym jest taki skutek, który daje się przewidzieć w zwykłym porządku rzeczy, taki, o którym na podstawie zasad doświadczenia życiowego wiadomo, że jest charakterystyczny dla danej przyczyny, jako normalny rezultat określonego zjawiska.

Na dochodzone pozwem odszkodowanie składały się: równowartość kwoty, jaką powód uiszczył na rzecz A. na poczet ceny lokali, w części, jaka nie została zwrócona przez pozwaną, równowartość wynagrodzenia zapłaconego doradcy inwestycyjnemu oraz równowartość kosztów przejazdów i hotelu.

Odnosząc się do pierwszej z wymienionych pozycji odszkodowania, Sąd doszedł do przekonania, że w adekwatnym związku przyczynowym z niewykonaniem zobowiązania przez pozwaną pozostaje szkoda powoda wyrażająca się kwotą 216.435,90 zł. Jest to część ceny zapłaconej Spółce (...), którą Spółka ta przekazała na rzecz pozwanej. Sąd zasądził z tego tytułu od pozwanej na rzecz powoda kwotę 114.987,01 zł, uwzględniając fakt, że w 2010 r. pozwana zwróciła powodowi część zapłaconej przez niego ceny. Pozostała część kwoty zapłaconej Spółce (...) stanowi zysk tej Spółki i nie pozostaje w adekwatnym związku przyczynowym.

Również kwota 75.000 zł zapłacona doradcy inwestycyjnemu nie pozostaje w adekwatnym związku przyczynowym z niewykonaniem zobowiązania przez pozwaną. Zarówno skorzystanie z doradztwa inwestycyjnego, jak i z pośrednictwa

spółki (...) przy zakupie lokali, było wyborem powoda przy dokonywanej inwestycji i nie może obciążać pozwanej. Koszty prowizji na rzecz pośredników nie są typowymi skutkami, jakie dają się przewidzieć w zwykłym porządku rzeczy.

Odnosząc się do roszczenia o naprawienie szkody wyrażającej się równowartością poniesionych przez powoda kosztów podróży, Sąd stanął natomiast na stanowisku, że podróże powoda do W. były niezbędne (nie można bowiem nabywać nieruchomości bez ich obejrzenia), a więc wydatki na ten cel co do zasady pozostają w normalnym związku przyczynowym. Sąd zauważył jednak, że jednym z obowiązków wierzyciela jest takie zachowanie, które skutkuje zmniejszeniem powstałej szkody. Zdaniem Sądu koszty poniesione na ten cel przez powoda były nadmierne i nie uwzględniały wyżej wymienionej powinności działania na rzecz zmniejszenia szkody. Powód zamiast przelotu samolotem mógł pojechać pociągiem, zamiast jeździć taksówką po mieście, mógł skorzystać z komunikacji miejskiej, a także mógł przenocować w tańszym hotelu. Dlatego też Sąd uznał, że należne powodowi odszkodowanie z powyższego tytułu jest zasadne do wysokości najtańszych połączeń komunikacyjnych. Ustalił Sąd we własnym zakresie koszty takich połączeń i stosując art. 322 k.p.c. zasądził na rzecz powoda w powyższego tytułu kwotę 826,20 zł.

Powód zaskarżył wyrok w części oddalającej powództwo, zarzucając;

1. naruszenie przepisów prawa materialnego, tj.;

- art. 493 § 1 w związku z art. 471 k.c. poprzez błędne ich zastosowanie w sytuacji, gdy umowy zawarte między stronami nie były umowami wzajemnymi i dla oceny zakresu odpowiedzialności pozwanej winien mieć zastosowanie art. 390 k.c.,

- art. 361 § 1 k.c. poprzez błędne jego zastosowanie polegające na uznaniu, że poniesienie przez powoda kosztów za doradztwo inwestycyjne i pośrednictwo Spółki (...) nie pozostaje w adekwatnym związku przyczynowym,

2. naruszenie prawa procesowego, tj.:

- art. 322 k.p.c. poprzez uznanie, że ściśle udowodnienie kosztów podróży powoda do W. jest niemożliwe i zasądzenie z tego tytułu kwoty według uznania Sądu, podczas gdy koszty te zostały przez powoda wskazane i uwodnione, a także pozostawały w adekwatnym związku przyczynowym,

- art. 233 k.p.c. poprzez dokonanie ustaleń faktycznych sprzecznych z treścią zebranego materiału dowodowego i uznanie, że w okresie, w którym powód zawierał umowy ze Spółką (...), powód mógł nabyć mieszkania bezpośrednio od pozwanej, podczas gdy z zeznań powoda wynika, że możliwość taka wynikała jedynie po zawarciu umowy trójstronnej pomiędzy A., pozwaną a nabywcą.

Wskazując na powyższe zarzuty skarżąca wniosła o zmianę wyroku poprzez zasądzenie od pozwanej na rzecz powoda kwoty 331.669,70 zł oraz zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego, ewentualnie uchylenie wyroku w zaskarżonej części i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu.

Pozwana wniosła o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Apelacyjny rozważył, co następuje:

Według ustaleń Sądu Okręgowego, umowy przedwstępne z 24 listopada 2008 r. wiązały strony w chwili, gdy pozwana sprzedała lokale osobom trzecim. W następstwie sprzedaży lokali świadczenie, do jakiego pozwana zobowiązała się wobec powoda w/w umowami, stało się niemożliwe. To z kolei, zdaniem Sądu Okręgowego, uprawniło powoda do dochodzenia roszczenia o naprawienie szkody na podstawie art. 493 § 1 k.c. Powyższa kwalifikacja prawna jest jednak nieprawidłowa. Przepis art. 493 § 1 k.c. ma zastosowanie wyłącznie do umów wzajemnych. W orzecznictwie sądów powszechnych dominuje pogląd, według którego umowa przedwstępna dwustronnie zobowiązują nie ma charakteru umowy wzajemnej (art. 487 § 2 k.c.), ponieważ strony nie zobowiązują się w niej w taki sposób, żeby świadczenie jednej z nich miało być odpowiednikiem świadczenia drugiej (tak Sąd Najwyższy w wyrokach z 14 grudnia 1999 r.,

I CKN 624/98, opubl. OSNC 2000/6/120 oraz z 2 kwietnia 2004 r., III CK 417/02 opubl. LEX CD). Podzielając w pełni powyższy pogląd oraz mając na względzie ustalony przez Sąd Okręgowy stan związania stron umowami z 24 listopada 2008 r., podstawy prawnej dochodzonego roszczenia należało poszukiwać w art. 390 § 1 k.c. W myśl tego przepisu, jeżeli strona zobowiązana do zawarcia umowy przyrzeczonej uchyla się od jej zawarcia, druga strona może żądać naprawienia szkody, którą poniosła przez to, że liczyła na zawarcie umowy przyrzeczonej. Dla przyjęcia odpowiedzialności pozwanej na podstawie tego przepisu konieczne jest ustalenie w pierwszej kolejności tego, że pozwana uchylila się od zawarcia umów przyrzeczonych. W okolicznościach sprawy niniejszej sprzedaż przez pozwaną lokali osobom trzecim należy taktować równoznacznie z uchYLENIEM się od zawarcia umów sprzedaży z powodem.

Wynikające z art. 390 § 1 k.c. ograniczenie roszczenia o naprawienie szkody do tej, jaką uprawniony poniósł przez to, że liczył na zawarcie umowy, oznacza, że uprawniony może domagać się tylko zwrotu wydatków poniesionych w związku z zawarciem umowy przedwstępnej oraz potrzebnych dla zawarcia umowy przyrzeczonej. W szczególności wchodzi tutaj w grę wszelkie koszty i wydatki poniesione w związku z zawarciem umowy przyrzeczonej. Z omawianego przepisu wynika więc, że określa on tylko rozmiar odszkodowania należnego wierzycielowi. Podstawę odpowiedzialności odszkodowawczej stanowi natomiast art. 471 k.c. Przesłanki odpowiedzialności na podstawie tego przepisu zostały omówione przez Sąd Okręgowy ze szczególnym uwzględnieniem przesłanki związku przyczynowo – skutkowego pomiędzy niewykonaniem zobowiązania przez zobowiązanego a szkodą uprawnionego. Rację należało przyznać Sądowi Okręgowemu, że związek przyczynowo – skutkowy nie zachodzi w odniesieniu do szkody powoda wyrażającej się równowartością kwoty 251.433,10 zł, stanowiącej zysk Spółki (...) przy zawarciu umów przedwstępnych z 27 listopada 2007 r. Kwotę tę Sąd Okręgowy nazywa prowizją dla A.. Sąd Okręgowy trafnie zauważył, że umowy przedwstępne z 24 listopada 2008 r. stanowiły nowe umowy przedwstępne, które zastąpiły dotychczasowe umowy przedwstępne. Trudno w tej sytuacji poszukiwać związku przyczynowego pomiędzy prowizją zapłaconą dla A. przy zawarciu umów przedwstępnych z 27 listopada 2007 r., a niewykonaniem przez pozwaną zobowiązań z umów przedwstępnych z 24 listopada 2008 r. Związek ten istniałby tylko w sytuacji, gdyby powód wykazał, że jedyną drogą do zawarcia umów przedwstępnych w dniu 24 listopada 2008 r. było uprzednie zawarcie umów ze Spółką (...), oraz że w dacie zawarcia umów przedwstępnych ze Spółką (...) sprzedaż lokali przez pozwaną odbywała się wyłącznie za pośrednictwem Spółki (...). Powód nie wykazał tego faktu, co uczynić powinien, gdyż pozwana kwestionowała istnienie związku przyczynowego. Samo twierdzenie o sprzedaży lokali wyłącznie za pośrednictwem A., Sąd Okręgowy trafnie uznał za niewystarczające. Zarzuty apelacyjne dotyczące rozstrzygnięcia o roszczeniu wywodzonym z faktu zapłaty prowizji Spółce (...) są zatem całkowicie niezasadne.

Nietrafne są także zarzuty dotyczące rozstrzygnięcia o roszczeniu wywodzonym z faktu zapłaty wynagrodzenia doradcy inwestycyjnemu. W tym wypadku brak związku przyczynowego pomiędzy niewykonaniem zobowiązania przez pozwaną a szkodą powoda jest jeszcze bardziej oczywisty. Skorzystanie z usług doradcy inwestycyjnego było wyborem powoda przy planowaniu inwestycji i w żadnym wypadku nie może być rozumiane jako czynność, bez której powód nie mógłby zawrzeć umów przedwstępnych z pozwaną. Poza tym wydatki poniesione na rzecz doradcy inwestycyjnego wykraczają poza rozmiar szkody, jakiej powód może domagać się na podstawie art. 390 § 1 k.c. Przypomnijmy, że na podstawie tego przepisu powód może domagać się naprawienia szkody, jaką poniósł licząc na zawarcie umowy przyrzeczonej. Ponosząc koszty wynagrodzenia za doradztwo inwestycyjne powód jeszcze nie liczył na zawarcie umowy przyrzeczonej, bo ta nie została jeszcze zawarta.

Jeśli natomiast chodzi o zarzuty dotyczące rozstrzygnięcia o odszkodowaniu wywodzonym z faktu poniesionych kosztów podróży, to nie można odmówić skarżącemu słuszności, gdy twierdzi on, że koszty te pozostawały w adekwatnym związku przyczynowym z niewykonaniem zobowiązania przez pozwaną. Adekwatność związku przyczynowego stwierdził też Sąd Okręgowy. Sąd ten jednak uznał, że poniesione przez powoda koszty były nadmierne, a powód nie respektował powinności dążenia do minimalizacji szkody. Dlatego tytułem odszkodowania za poniesione koszty podróży Sąd zasądził kwotę 826,20 zł, według cen najtańszych połączeń komunikacyjnych. Nie zważył Sąd jednak przy tym na to, że strony zawarły umowę w ramach łączących ich stosunków gospodarczych, a wartość inwestycji wynosiła przeszło 2.200.000 zł. Wobec tak dużej wartości inwestycji niepodobna uznać, że powód powinien czynić jakieś szczególne oszczędności i np. podróżować najtańszymi środkami komunikacji miejskiej. Nie wziął też

Sąd pod uwagę tego, że najtańsze środki komunikacji są najbardziej czasochłonne, a czas ma wartość ekonomiczną dla osób prowadzących biznes. Z tych względów należało zmienić zaskarżony wyrok i zasądzić od pozwanego na rzecz powoda pozostałą część dochodzonego roszczenia z tytułu odszkodowania za poniesione koszty podróży i nocleg w hotelu.

Biorąc powyższe pod uwagę Sąd Apelacyjny na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. zmienił częściowo zaskarżony wyrok, oddalając apelację w pozostałym zakresie (art. 385 k.p.c.). Kosztami postępowania apelacyjnego Sąd na podstawie art. 100 zd. 2 k.p.c. obciążył w całości powoda, bowiem apelacja została uwzględniona tylko w nieznacznej części.