

Sygn. akt XXIV C 631/14

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 24 września 2014 r.

Sąd Okręgowy w Warszawie Wydział XXIV Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący SSO Jacek Tyszka

Protokolant: protokolant sądowy Beata Klimek

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 24 września 2014 r. w Warszawie

sprawy

z powództwa J. W.

przeciwko (...) przy ul. (...) w W.

o zapłatę

oddala powództwo.

Sygn. akt XXIV C 631/14

## UZASADNIENIE

Pozwem z 22 maja 2013 roku J. W. wniósł o zasądzenie od (...) przy ul. (...) w W. kwoty 144.538,20 zł wraz z odsetkami ustawowymi od 20 listopada 2012 roku do dnia zapłaty oraz kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu powód wskazał, że 16 listopada 2010 roku zawarł z (...) sp. j. z siedzibą w B. przedwstępną umowę sprzedaży, na podstawie której spółka zobowiązała się do wybudowania i sprzedania mu (...) lokali mieszkalnych wraz z przysługującym udziałem w nieruchomości wspólnej. Lokale te miały stanowić element planowanej na działce ewid. nr (...) usytuowanej przy ul. (...) w W. inwestycji, w przedmiocie której 22 października 2010 roku (...) sp. j. zawarła z pozwaną (...) przedwstępną umowę sprzedaży i wyodrębnienia lokali.

Ostatecznie przedmiotowa inwestycja nie została zrealizowana. Wspólnota nie mogła uzyskać pozwolenia na budowę na podstawie pierwotnego wniosku z uwagi na fakt, że planowany obiekt budowlany wykroczył poza granice działki gruntu będącego w jej władaniu. Opóźniło to całą procedurę administracyjną, dlatego też pismem z 5 kwietnia 2011 roku zarząd (...) złożył P. (...) M. i Wspólnicy sp. j. oświadczenie, że z uwagi na zaistnienie powyższych faktów przedłuża termin rozpoczęcia budowy o okres przedłużenia procedury uzyskania pozwolenia na budowę. Pomimo powyższego zapewnienia 12 maja 2011 roku (...) złożyła P. (...) M. sp. j. oświadczenie o odstąpieniu od umowy. Tym samym wyłącznie z winy (...) niemożliwym stało się zrealizowanie inwestycji budowlanej. Równocześnie P. sp. j. nie mogła wywiązać się z ciążących na niej względem powoda zobowiązań o czym poinformowała go pismem z 23 maja 2011 roku. Wskutek tego powód odstąpił od zawartej z P. (...) M. i (...) sp. j. umowy przedwstępnej i zażądał wypłacenia na jego rzecz kary umownej w kwocie 144.538,20 zł. Przysługujące powodowi roszczenie było przedmiotem postępowania przed Sądem Okręgowym w Białymstoku, który nakazem zapłaty z 2 sierpnia 2012 roku zasądził od spółki (...) na jego rzecz 144.538,20 zł wraz z odsetkami ustawowymi od 21 lipca 2011 roku do dnia zapłaty. Kwota ta stanowiła jednocześnie szkodę P. (...) M. i (...) sp. j. bowiem to wyłącznie z winy (...) spółka nie mogła zrealizować umowy łączącej ją z powodem. Pismem z 22 października 2012 roku P. (...) M. i (...) sp. j. dokonała na rzecz powoda

cesji przysługującego jej z tytułu poniesionej szkody roszczenia. Pismem z 13 listopada 2012 roku powód wezwał (...) do zapłaty powyższej kwoty jednakże nie została ona uiszczona (k. 2-7 - pozew).

W odpowiedzi na pozew pozwana wniosła o jego oddalenie.

W uzasadnieniu pozwana wskazała, że w zakresie zawarcia umowy z P. (...). M. i (...) sp. j. ówczesny zarząd (...) działał w tajemnicy przed członkami (...) oraz dopuścił się licznych nieprawidłowości, co wzbudziło uzasadnione wątpliwości co do rzetelności całego procesu negocjacyjnego i intencji zarządu. Dlatego też uchwałą nr (...) odwołała dotychczasowy zarząd oraz wszystkie udzielone mu pełnomocnictwa, zaś uchwałą nr (...) powołała nowy Zarząd i udzieliła mu pełnomocnictwa do odstąpienia od zawartej 22 października 2010 roku z P. (...). M. i (...) sp. j. umowy. Zgodnie z § 3 ust. 3 tej umowy, w przypadku nieuzyskania w terminie do 30 kwietnia 2011 roku decyzji o pozwoleniu na budowę (...) była uprawniona do odstąpienia od umowy w terminie do 15 maja 2011 roku. Powyższe przesłanki zostały spełnione w związku z czym (...) skorzystała z przysługującego jej prawa oraz zwróciła przekazaną jej przez P. (...). M. i (...) sp. j. kwotę 40.000 zł (§ 4 ust. 1 umowy), dlatego też roszczenie pozwu nie znajduje uzasadnienia (k. 56-67 - odpowiedź na pozew).

W toku postępowania strony podtrzymały swoje stanowiska w sprawie.

Na podstawie materiału dowodowego zgromadzonego na wniosek stron Sąd ustalił następujący stan faktyczny.

Aktem notarialnym z 22 października 2010 roku (...) (...) przy ul. (...) w W. zawarła z P. (...). M. i (...) sp. j. z siedzibą w B. umowę przedwstępną ustanowienia odrębnej własności lokali i ich sprzedaży, na podstawie której P. (...). M. i Wspólnicy sp. j. miała zrealizować inwestycję budowlaną w postaci dobudowania 2 kondygnacji do należącego do (...) budynku położonego na działce nr ewid. 23 przy ul. (...) w W., a następnie wykupić powstałe w ten sposób lokale mieszkalne. Zgodnie z § 3 ust. 3 umowy w przypadku nieuzyskania do 30 kwietnia 2011 roku decyzji o pozwoleniu na budowę, po upływie powyższego terminu (...) przysługiwało prawo odstąpienia od umowy w terminie do 15 maja 2011 roku. W takim wypadku Wspólnota obowiązana była do zwrotu wypłaconej jej przez

P. (...). M. i (...) sp. j., na podstawie § 4 ust 1 umowy, kwoty 40.000 zł (k. 20-34 - umowa).

16 listopada 2010 roku P. (...). M. i (...) sp. j. zawarła z J. W. przedwstępną umowę sprzedaży (...) lokali mieszkalnych mających powstać w ramach planowanej na działce nr ewid. (...) przy ul. (...) w W. inwestycji. Zgodnie z § 9 ust. 1 umowy stronom przysługiwało prawo odstąpienia od umowy, przy czym strona winna zaistniałej sytuacji obowiązana była do wypłacenia drugiej stronie kary umownej w wysokości(...) łącznej ceny brutto przedmiotu umowy (k. 9-19 - umowa).

Pismem z 26 stycznia 2011 roku zarządca nieruchomości (...) poinformował P. (...). M. i (...) sp. j., że w toku postępowania w przedmiocie uzyskania pozwolenia na budowę organ administracyjny wskazał, że fragment działki na którym ma zostać zrealizowana planowana przez strony inwestycja nie znajduje się we władaniu (...). Wydanie pozwolenia miało zatem ulec opóźnieniu przy czym zarządca wyraził nadzieję, że nie spowoduje to przesunięcia terminu rozpoczęcia budowy (k. 40 - pismo).

Pismem z 5 kwietnia 2011 roku, skierowanym do P. (...). M. i W. sp. j., zarząd (...) poinformował, że wniosek o pozwolenie na budowę był obarczony błędem formalnym w postaci braku prawa dysponowania gruntem na cele budowlane na obszarze pod planowaną windą. Wskutek tego konieczne było wystąpienie z wnioskiem o dzierżawę niezbędnego gruntu. Spowodowało to przedłużenie procedury uzyskania pozwolenia na budowę, w związku z czym (...) wydłużyła P. (...). M. i (...) sp. j. termin rozpoczęcia budowy o okres, o jaki wydłuży się procedura (k. 39 - pismo).

Uchwałą nr (...) z 11 maja 2011 roku pozwana (...) odwołała dotychczasowy zarząd jak również wszelkie udzielone mu pełnomocnictwa i powołała nowy zarząd (...). W tym samym dniu (...) podjęła uchwałę nr (...) na mocy której upoważniła nowo powołany zarząd do odstąpienia od zawartej z P. (...). M. i (...)sp. j. umowy przedwstępnej z 22 października 2010 roku (k. 41-42, 113-114 - uchwały).

Pismem z 12 maja 2011 roku (...) złożyła P. (...) M. i (...) sp. j. oświadczenie o odstąpieniu od umowy przedwstępnej z 22 października 2010 roku w oparciu o zapis § 3 ust. 3 umowy. O powyższym fakcie P. (...) M. i (...) sp. j. poinformowała J. W. pismem z 23 maja 2011 roku (k. 35-36 - pismo, k. 43 - oświadczenie).

Pismem z 3 czerwca 2011 roku J. W. odstąpił od przedwstępnej umowy sprzedaży z 16 listopada 2010 roku i wezwał P. (...) M. i (...) sp. j. do zapłaty kary umownej w kwocie 1.828.789,48 zł. Co do części powyższej kwoty J. W. wszczął postępowanie przed Sądem Okręgowym w Białymstoku, który w sprawie I Nc 63/12 prawomocnym nakazem zapłaty z 2 sierpnia 2012 roku zasądził na jego rzecz od P. (...) M. i (...) sp. j. kwotę 144.538,20 zł wraz z ustawowymi odsetkami od 21 lipca 2011 roku do dnia zapłaty oraz koszty procesu w kwocie 1.807 zł (k. 37 - pismo, k. 38 - nakaz zapłaty w sprawie I Nc 63/12).

Pismem z 22 października 2012 roku P. (...) M. i Wspólnicy sp. j. oświadczyła, że dokonuje na rzecz J. W. cesji wszelkich przysługujących spółce od pozwanej (...) wierzytelności z tytułu szkody związanej z odstąpieniem przez Wspólnotę od umowy przedwstępnej. O powyższym fakcie P. (...) M. i (...) sp. j. poinformowała (...)pismem z 29 października 2012 roku (k. 46, 47 - oświadczenia).

Powołując się na fakt cesji wierzytelności, pismem z 13 listopada 2012 roku, J. W. wezwał (...) do zapłaty kwoty 144.538,20 zł wraz z odsetkami ustawowymi od 21 lipca 2011 roku do dnia zapłaty oraz kwoty 1.807 zł (k. 44-45 - wezwanie do zapłaty).

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie złożonych w toku postępowania dokumentów, bowiem ich wiarygodność i prawdziwość nie budziła wątpliwości i nie była kwestionowana przez strony.

Sąd oddalił wniosek dowodowy strony pozwanej w postaci przeprowadzenia dowodu z przesłuchania w charakterze strony członków zarządu pozwanej - J. R. i I. R.. W ocenie Sądu zgromadzony w sprawie materiał dowodowy dostatecznie wyjaśniał wszystkie okoliczności niezbędne do merytorycznego rozpoznania niniejszej sprawy. Nie doszło zatem do ziszczenia się przesłanki z art. 299 k.p.c., który uzależnia możliwość dopuszczenia dowodu z przesłuchania stron od zaistnienia sytuacji, aby po wyczerpaniu środków dowodowych lub w ich braku pozostały niewyjaśnione fakty istotne dla rozstrzygnięcia sprawy. Tym samym przeprowadzenie zawnioskowanego przez stronę pozwaną dowodu uznać należało za niecelowe.

Sąd zważył, co następuje.

W niniejszej sprawie powód twierdził, że pozwana (...) bezprawnie odstąpiła od umowy przedwstępnej ustanowienia odrębnej własności i sprzedaży lokali, zawartej 22 października 2010 roku z P. (...) M. i (...) sp. j. i tym samym spowodowała powstanie po stronie swojego kontrahenta szkody majątkowej. P. (...) M. i (...) sp. j. oświadczeniem z 22 października 2012 roku dokonała na rzecz powoda cesji przysługujących jej z tego tytułu wierzytelności. Zalicza się do nich zasądzona na rzecz powoda, w toczącym się przed Sądem Okręgowym w Białymstoku postępowaniu I Nc 63/12, kwota 144.538,20 zł wraz z ustawowymi odsetkami od 21 lipca 2011 roku do dnia zapłaty z tytułu należnej mu na podstawie umowy z 16 listopada 2010 roku kary umownej. Powyższe twierdzenia zdaniem powoda uzasadniają dochodzone przez niego roszczenie.

Rozważania prawne w niniejszej sprawie należało zacząć od zbadania kwestii skuteczności cesji, na którą powołał się powód. Jak bowiem wskazano na wstępie, swoje roszczenie powód wywodził z faktu dokonania na jego rzecz przez P. (...) M. i (...) sp. j. cesji wierzytelności przysługującej mu od pozwanej (...). Tym samym kwestią podstawową, bo warunkującą posiadanie przez powoda legitymacji czynnej w przedmiotowej sprawie, była ocena skuteczności dokonanej przez P. (...) M. i (...) sp. j. cesji wierzytelności. Zgodnie z art. 509 § 1 k.c. wierzyciel może bez zgody dłużnika przenieść wierzytelność na osobę trzecią (przelew), chyba że sprzeciwiałoby się to ustawie, zastrzeżeniu umownemu albo właściwości zobowiązania. Wskazać należy, że zarówno w doktrynie jak i orzecznictwie nie budzi wątpliwości, że przelewu wierzytelności dokonuje się w drodze umowy cedenta (zbywcy wierzytelności) i cesjonariusza (nabywcy wierzytelności). Jak wskazał Sąd Najwyższy w wyroku z 22 października 1999 r., III CKN 399/98 (LEX nr

1218257) przelew wierzytelności nie jest czynnością jednostronną, a umową, z mocy której wierzyciel - cedent przenosi na nabywcę - cesjonariusza wierzytelność przysługującą mu wobec dłużnika. Powyższe stanowisko potwierdza treść znajdujących się w kodeksie cywilnym przepisów dotyczących cesji wierzytelności, gdzie wprost mowa jest o „umowie przelewu” (która może nastąpić w formie sprzedaży, zamiany, darowizny lub innej umowy zobowiązującej do przeniesienia wierzytelności jak wskazuje art. 510 § 1 k.c.) oraz jej stronach, tj. „zbywcy” i „nabywcy” wierzytelności. Takie unormowanie ma istotne aksjologiczne uzasadnienie, jak bowiem zauważył Sąd Apelacyjny w Katowicach w wyroku z 8 listopada 2006 roku (I ACa 1043/06) nie sposób przyjąć, że tego typu czynność prawna, wywołująca tak istotne skutki nie tylko w majątku zbywcy, lecz i nabywcy a także rodząca często określone dalsze obowiązki np. w celu skutecznego wyegzekwowania nabytej wierzytelności może być dokonana na skutek jednostronnej czynności prawnej.

Odnosząc powyższe rozważania do okoliczności niniejszej sprawy należało zauważyć, że powód wywodził swoje uprawnienie do występowania w sprawie z datowanego na 22 października 2012 roku dokumentu zatytułowanego „Oświadczenie o cesji wierzytelności”. W piśmie tym P. (...). M. i (...) sp. j. stwierdza, że dokonuje na rzecz J. W. cesji wszelkich przysługujących spółce od pozwanej (...) wierzytelności z tytułu szkody związanej z odstąpieniem przez (...) od umowy przedwstępnej. Już sam nagłówek oraz treść przedmiotowego pisma wskazuje, że nie doszło do zawarcia umowy cesji. Ostatecznie kwestię tą przesądza fakt, że pismo zostało podpisane wyłącznie przez przedstawicieli P. (...). M. i (...) sp. j. Nie doszło zatem do wymiany zgodnych oświadczeń woli stron, co jest niezbędnym elementem umowy. W świetle przeprowadzonych rozważań uznać należało, że z uwagi na brak umowy nie doszło do cesji wierzytelności na rzecz powoda, w związku z czym nie posiadał on legitymacji do występowania z roszczeniem w niniejszej sprawie.

Powyższa konstatacja właściwie przesądziła o wyniku postępowania, tym niemniej warto także odnieść się do kwestii, która stanowiła zasadniczą oś sporu, tj. skuteczności / dopuszczalności odstąpienia przez pozwaną(...) od zawartej z P. (...). M. i (...) sp. j. umowy przedwstępnej z 22 października 2010 roku.

Na wstępie wypada zaznaczyć, że niezrozumiałe było stanowisko powoda, który ostatecznie kwestionował także skuteczność dokonanego przez pozwaną odstąpienia od łączącej ją z P. (...). M. i (...) sp. j., skoro ten właśnie fakt i powiązana z nim rzekoma szkoda był podstawą roszczenia pozwu. Ustalenie nieskuteczności odstąpienia oznaczałoby, że umowa przedwstępna z 22 października 2010 roku nadal obowiązuje pomiędzy stronami. Skoro zatem nie doszło do zajścia zdarzenia, z którego miała wyniknąć dla P. (...). M. i (...) sp. j. szkoda, to tym samym brak było i szkody, a roszczenie powoda wypadało uznać za nieistniejące.

W ocenie Sądu nieskuteczny był zgłoszony na rozprawie 24 września 2014 roku zarzut powoda, jakoby pozwany nie wykazał, że oświadczenie o odstąpieniu od umowy zostało doręczone P. (...). M. i (...) sp. j. w określonym w umowie terminie. Na wcześniejszym etapie postępowania powód okoliczności tej nie kwestionował, wprost przeciwnie - wskazał, że (...) złożyła przedmiotowe oświadczenie 12 maja 2011 roku (k. 5 - pozew).

Stosownie do art. 395 § 1 k.c. możliwe jest zastrzeżenie, że jednej lub obu stronom przysługiwać będzie w ciągu oznaczonego terminu prawo odstąpienia od umowy. Prawo to wykonuje się przez oświadczenie złożone drugiej stronie.

Z powyższego przepisu wynika, że warunkiem skutecznego zastrzeżenia w umowie prawa odstąpienia, jest wskazanie komu będzie ono przysługiwać oraz określenie terminu, w jakim można z tego prawa skorzystać. Ponadto jak wskazał Sąd Apelacyjny w Katowicach w wyroku z 11 lipca 2013 roku (V ACa 235/13, LEX nr 1349928) nie jest wymagane na gruncie tej regulacji wskazanie podstaw odstąpienia dla jego skuteczności, aczkolwiek działając w granicach swobody kontraktowej (art. 353<sup>1</sup> k.c.) strony mogą połączyć umowne prawo odstąpienia od umowy z określonym zdarzeniem, tak z jego zaistnieniem, jak i niezaistnieniem.

Jak wynikało z § 3 ust. 3 umowy z 22 października 2010 roku w przypadku nieuzyskania do 30 kwietnia 2011 roku decyzji o pozwoleniu na budowę (...) przysługuje, po upływie tego terminu, prawo odstąpienia od umowy w terminie do 15 maja 2011 roku. W takim wypadku (...) obowiązana była do zwrotu wypłaconej jej przez P. (...). M. i (...) sp. j., na podstawie § 4 ust 1 umowy, kwoty 40.000 zł. Z zapisu tego wynikało, że jedyną przesłanką aktualizującą powstanie po stronie pozwanej (...) uprawnienia do odstąpienia od umowy, była okoliczność nieuzyskania pozwolenia na budowę w

terminie do 30 kwietnia 2011 roku, zaś jedyną konsekwencją skorzystania z niego był obowiązek zwrotu otrzymanej od kontrahenta kwoty. Pismo z 5 kwietnia 2011 roku, w którym Zarząd (...) poinformował P. (...). M. i (...) Sp. j. o trudnościach w uzyskaniu pozwolenia na budowę nie modyfikowało powyższego zapisu, lecz zawierało oświadczenie o wydłużeniu terminu rozpoczęcia prac budowlanych, co jest o tyle niezrozumiałe, że umowa nie określała terminu rozpoczęcia robót budowlanych, lecz ich zakończenia, określając, że ma to nastąpić do 15 października 2013 roku. Wydaje się, że intencją tego oświadczenia było w istocie wydłużenie o odpowiedni okres właśnie terminu zakończenia robót, bowiem jego przekroczenie stanowiło odrębną podstawę do skorzystania przez Wspólnotę z prawa odstąpienia od umowy (§ 3 ust. 4 umowy) dodatkowo obwarowanego karą umowną płatną na jej rzecz (§ 3 ust 5 umowy).

Niespornym w niniejszej sprawie było, że nie udało się uzyskać wymaganego pozwolenia na budowę w terminie do 30 kwietnia 2011 roku. Brak pozwolenia był jednakże, jak już wskazano, jedyną i wystarczającą podstawą uprawniającą (...) do odstąpienia od umowy i to niezależnie od przyczyn wystąpienia tej sytuacji. Skoro strony, działając w ramach swobody kontraktowania, w taki a nie inny sposób uregulowały prawo odstąpienia od umowy, to skorzystanie z tegoż prawa, w pełni dopuszczalne w świetle postanowień umowy, nie mogło skutkować powstaniem po stronie (...) odpowiedzialności odszkodowawczej względem P. (...). M. i (...) sp. j., bowiem nie było to działanie bezprawne, a tylko w takim przypadku można mówić o winie w rozumieniu art. 415 k.c. P. (...). M. i (...) sp. j. niewątpliwie była w pełni świadoma praw i obowiązków stron wynikających z umowy z 22 października 2010 roku, w szczególności zaś tego, że jej ostateczna realizacja przed 15 maja 2011 roku, z uwagi na dużą swobodę jaką dysponowała (...) w zakresie możliwości odstąpienia, nie była wcale sprawą pewną. W takiej sytuacji zawierając 16 listopada 2010 roku umowę z powodem i zastrzegając na jego rzecz wysokie kary umowne P. (...). M. i (...) sp. j. działała na własne ryzyko i odpowiedzialność. Podjęta w ramach przedmiotowego postępowania próba przerzucenia owej odpowiedzialności na pozwaną (...) była zatem pozbawiona podstaw, a powództwo jako bezzasadne podlegało oddaleniu, w związku z czym Sąd orzekł jak w wyroku.

W zakresie orzeczenia o kosztach procesu wskazać należało, że stroną wygraną była pozwana, co w świetle art. 109 § 1 k.p.c. w zw. z art. 98 k.p.c. obliguje sąd do orzeczenia o należnych jej kosztach z urzędu, jednakże z uwagi na fakt, że nie poniosła ona w toku postępowania żadnych kosztów wydany w niniejszej sprawie wyrok nie zawierał rozstrzygnięcia w tym przedmiocie.