

Sygn. akt VI ACa 1394/12

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 19 kwietnia 2013 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie VI Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący - Sędzia SA– Urszula Wiercińska

Sędzia SA– Małgorzata Kuracka

Sędzia SA – Agata Wolkenberg (spr.)

Protokolant: – sekr. sądowy Mariola Frąckiewicz

po rozpoznaniu w dniu 19 kwietnia 2013 r. w Warszawie

na rozprawie sprawy z powództwa R. K.

przeciwko (...) S.A. w Z.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Okręgowego dla Warszawy – Pragi w Warszawie

z dnia 27 lipca 2012 r.

sygn. akt III C 190/10

I. oddala apelację;

II. zasądza od (...) S.A. w Z. na rzecz R. K. kwotę 2700 zł ( dwa tysiące złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Sygn. akt VI ACa 1394/12

## UZASADNIENIE

Powód R. K. wnosił o zasądzenie od pozwanej (...) S.A. w Z. kwoty 91.478,73 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wymagalności, w tym 68.913,98 zł tytułem zwrotu świadczenia nienależnego oraz 22.564,75 zł tytułem kary umownej.

Pozwana wnosila o oddalenie powództwa, powołała się na złożone powodowi oświadczenie o potrąceniu wierzytelności w kwocie 74.956,02 zł.

Sąd Okręgowy Warszawa Praga w Warszawie wyrokiem z 27.07.2012r. zasądził od pozwanej na rzecz powoda kwotę 68.913,98 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 6.10.2009r. do dnia zapłaty, oddalił powództwo w pozostałej części i rozstrzygnął o kosztach procesu.

Sąd Okręgowy ustalił, że w dniu 30.03.2007r. strony zawarły przedwstępną umowę sprzedaży, której przedmiotem było wybudowanie i przeniesienie własności lokalu mieszkalnego w budynku przy ul. (...) z W. w W. i w której powód zobowiązał się do zapłaty w ratach ceny lokalu w wysokości 355.563,46 zł brutto a pozwana do wybudowania lokalu mieszkalnego w terminie 24 miesięcy od dnia otrzymania prawomocnego pozwolenia na budowę (§ 6 umowy).

Jak stwierdził Sąd Okręgowy, w § 9 ust 1 umowy, strony ponadto ustaliły, że przysługuje im prawo odstąpienia od umowy w przypadkach i na warunkach przewidzianych przepisami prawa oraz przewidziały karę umowną za zawinione odstąpienie od umowy w wysokości 5% łącznej ceny brutto przedmiotu umowy. Przedmiotem umowy było również miejsce parkingowe naziemne w budynku za cenę 11.000 zł. W dniu 9.10.2007r. strony podpisały aneks, w którym ustaliły cenę za mieszkanie w wysokości 391.533,45 zł z VAT. Pozwolenie na budowę zostało udzielone pozwanej decyzją z 11.05.2007r., która stała się ostateczna 30.07.2007r. Powód dokonał wpłat kwot: 36.656 zł- w dniu 30.03.2007r., 3.596,98 zł w dniu 10.10.2007r., 783,22 zł i 27.977,78 zł w dniu 8.12.2008r. Pozwana informowała powoda o stanie realizacji inwestycji, a pismem z dnia 31.03.2009r. powiadomiła o możliwości dokonania odbioru lokalu i konieczności uregulowania całej ceny. Pismem z 4.05.2009r. powód poinformował z kolei pozwaną, że lokalu nie odbierze bowiem nie zostało uzyskane pozwolenie na użytkowanie budynku. W odpowiedzi pozwana poinformowała, że pozwolenie takie jest przewidziane na przełomie czerwca i lipca 2009r., wskazując jednocześnie na zapisy umowy, z których wynika obowiązek zapłaty 100 % wartości umowy w terminie 7 dni od otrzymania powiadomienia o możliwości protokolarnego odbioru lokalu. W dniu 26.06.2009r. powód wystosował do pozwanej pismo, w którym odstąpił od umowy, powołując się na nieterminowe jej wykonanie przez pozwaną. Uznając to oświadczenie za nieskuteczne, pozwana z kolei po uzyskaniu w dniu 13.08.2009r. ostatecznej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie budynku, w piśmie z 14.08.2009r. wezwała powoda do wykonania umowy i dokonania zapłaty, wyznaczając termin dodatkowy do 21.08.2009r. z jednoczesnym zagrożeniem, że w przypadku bezskutecznego upływu terminu będzie uprawniona do odstąpienia od umowy. W kolejnym piśmie z 25.08.2009r. pozwana poinformowała powoda, że na podstawie decyzji Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego lokale uzyskały pozwolenie na użytkowanie zaś pismem z 16.09.2009r. ponownie bezskutecznie wezwała powoda do odbioru lokalu a następnie w dniu 12.11.2009r. do podpisania aktu notarialnego. Kolejnym pismem z 13.11.2009r. wezwała powoda ponownie do spełnienia świadczenia w terminie do 20.11.2009r. z zagrożeniem, że w przypadku bezskutecznego jego upływu będzie uprawniona do odstąpienia od umowy. W rezultacie, wobec bezskuteczności tych czynności, w piśmie z 23.11.2009r., pozwana złożyła oświadczenie o odstąpieniu od umowy, a w dniu 25.11.2009r. zawarła umowę przedwstępną sprzedaży lokalu, który był przedmiotem umowy między stronami, z nowym nabywcą za ustaloną z nim cenę 336.992,69 zł brutto. Sąd Okręgowy wskazał ponadto, że w piśmie z 15.04.2009r., pozwana dokonała potrącenia przysługującej jej wobec powoda wierzytelności w kwocie 74.956,02 zł, na którą składać się miały kwoty - 24.715, 26 zł z tytułu odsetek od nieterminowych wpłat oraz 50.240,26 zł z tytułu różnicy w cenie lokalu w związku z ponowną jego sprzedażą, z wierzytelnością powoda w kwocie 69.113,98 zł dochodzoną w niniejszym procesie. W dniu 3.02.2010r. pozwana zawarła notarialną umowę ustanowienia odrębnej własności lokalu i jego sprzedaży.

W ocenie Sądu I instancji strony łączyła przedwstępna umowa sprzedaży zaś w § 9 ust 1 tej umowy przewidziano karę umowną za zawinione odstąpienie od niej. Wyjaśniając zasady ustawowego i umownego prawa odstąpienia od umowy ze wskazaniem przepisów art. 491 kc i art. 395 kc, Sąd Okręgowy stwierdził, że strony ustaliły w umowie prawo odstąpienia w przypadkach i na warunkach przewidzianych przepisami prawa oraz zastrzegły sankcję w postaci kary umownej jako następstwo zawinionego rozwiązania umowy. Powód skorzystał z prawa do odstąpienia od umowy przewidzianego w § 9 ust 1, powołując się na niedotrzymanie terminu przekazania lokalu do użytkowania. Pozwana zakwestionowała fakt, że powstała zwłoka w przedstawieniu powodowi lokalu do odbioru, i w ocenie Sądu I instancji, powód nie miał prawa odstąpić od umowy. Łącząca strony umowa uległa rozwiązaniu a więc pozwana winna dokonać rozliczenia i zwrotu dotychczasowych świadczeń powoda wraz z należnymi odsetkami ustawowymi. Zdaniem Sądu Okręgowego powód nie udowodnił, że doszło do zawinionego przez pozwaną nienależytego wykonania zobowiązania skutkującego odstąpieniem przez niego od umowy dlatego też oddalił żądanie powoda zasądzenia kary umownej. Nie było też, w ocenie tego Sądu, podstaw do uwzględnionego podniesionego przez pozwaną zarzutu potrącenia z dochodzoną przez powoda kwotą jej wierzytelności z tytułu odsetek umownych za opóźnienie w zapłacie ceny ponieważ powodowi nie można przypisać opóźnienia w spełnieniu tych świadczeń skoro odstąpił od umowy.

Powyższy wyrok, w części uwzględniającej powództwo, zaskarżyła apelacją pozwana spółka, zarzucając naruszenie:

- art. 233§1 kpc poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów i brak wszechstronnego rozważenia zebranego materiału dowodowego prowadzące do nieprzyjęcia, że umowa która łączyła strony nie została wykonana z winy powoda w związku z czym pozwana skutecznie od umowy odstąpiła;
- art. 328 § 2 kpc poprzez niewyjaśnienie w uzasadnieniu podstaw prawnych rozstrzygnięcia, brak rozważań prawnych i niewskazanie przyczyn pominięcia niektórych dowodów;
- art. 491§ 1 kc poprzez jego niezastosowanie i nieprzyjęcie, że to powód nie wykonał umowy a pozwana od niej skutecznie odstąpiła;
- art. 471 kc oraz art. 361 § 1 kc poprzez ich niezastosowanie i brak przyjęcia obowiązku powoda naprawienia szkody wyrządzonej przez niewykonanie umowy i istnienia związku przyczynowego między tym zdarzeniem a szkodą ;
- art. 498 § 1 i 2 kc poprzez jego niezastosowanie i brak przyjęcia, że wzajemne wierzytelności stron umorzyły się do wysokości wierzytelności niższej.

W rezultacie pozwana spółka wnosiła o zmianę wyroku w zaskarżonej części poprzez oddalenie powództwa ewentualnie o uchylenie go i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji.

Powód wnosił o oddalenie apelacji.

Sąd Apelacyjny ustalił i zważył, co następuje:

Apelacja nie zasługuje na uwzględnienie aczkolwiek zgodzić się należy z niektórymi jej zarzutami w zakresie wadliwie dokonanej przez Sąd Okręgowy oceny materiału dowodowego i braku wszechstronnego rozważenia skutków złożonych przez obie strony oświadczeń o odstąpieniu od umowy. Powyższe nie prowadzi jednakże do zmiany zaskarżonego rozstrzygnięcia, które ostatecznie okazało się prawidłowe. Nie może odnieść również spodziewanego przez skarżącą skutku zarzut naruszenia przez Sąd Okręgowy art. 328§ 1 kpc, choć przyznać należy, że uzasadnienie Sądu pierwszej instancji ma pewne mankamenty, zawiera nawet sprzeczności a w części oceny prawnej ustalonego stanu faktycznego jest dość lakoniczne, i że podstawa prawna zaskarżonego wyroku nie została wyjaśniona w sposób wyczerpujący. Mimo tych wadliwości jednak, braki w uzasadnieniu nie są na tyle znaczące, aby wyrok nie poddawał się kontroli instancyjnej, co w rezultacie, zgodnie z ugruntowanym już orzecznictwem, uniemożliwia skuteczne podniesienie tego zarzutu.

Na wstępie dalszych rozważań, należy podkreślić, że biorąc pod uwagę stan prawny obowiązujący w dacie zawarcia umowy, w sprawie niniejszej nie mamy do czynienia z umową przedwstępną w rozumieniu art. 389 kc, lecz z tzw. umową deweloperską, która jest rodzajem umowy mieszanej powstałej z połączenia czynności realizatorskich w ramach budowlanego procesu inwestycyjnego, w której podstawę i przyczynę działania dewelopera stanowi docelowy zamiar przekazania inwestycji zamawiającemu za ustalonym wynagrodzeniem, które z kolei jest zapłatą całej należności za wybudowanie lokalu i przeniesienia na rzecz zamawiającego prawa własności (por. wyrok SN z 9.07.2003r., IV CKN 305/01, OSNC 2004/7-8/130, wyrok SN z 30.06.2004r., IV CK 521/03, LEX nr 183717, wyrok SN z 8.08.2007r., I CSK 177/07, OSNC-ZD 2008/3/67, uchwała SN z 9.12.2010r., III CZP 104/10, OSNC 2011/7-8/79). Każda ze stron tej umowy zobowiązana jest do określonych w niej świadczeń. Zwłoka w wykonaniu zobowiązania z tej umowy, uprawnia drugą stronę do czynności wskazanych w art. 491§ 1 kc, i w dalszej konsekwencji, do odstąpienia od umowy. Zastosowanie regulacji ustawowej w tym przypadku, a nie umownej, jak wadliwie uznał Sąd I instancji, wynika z ostatecznego brzmienia § 9 umowy nadanego mu aneksem podpisanym przez strony w lutym 2009r. (aneks z 26.02.2009r., k.62). W aneksie tym, dotychczasowe postanowienia tego paragrafu zastąpione zostały jednozdaniowym zapisem o treści: „stronom przysługuje prawo odstąpienia od umowy na zasadach określonych w Kodeksie Cywilnym” (k. 63). Nie mogło być więc w sprawie niniejszej mowy o zastosowaniu powołanego przez Sąd Okręgowy przepisu art. 395 § 1 i 2 kc, regulującego zasady umownego prawa odstąpienia od umowy. Bez

znaczenia okazały się więc również rozważania Sądu pierwszej instancji dotyczące skorzystania przez powoda z prawa odstąpienia od umowy na podstawie § 9 ust 1.

Nie budzi wątpliwości, że oświadczenie o odstąpieniu od umowy ma charakter jednostronnym oświadczeniem woli skierowanym do drugiej strony umowy, którego rezultatem jest wygaśnięcie stosunku zobowiązaniowego ze skutkiem *ex tunc*. Oznacza to w konsekwencji, że nie można żądać wykonania umowy, która od chwili złożenia oświadczenia, przestaje wiązać strony zaś to, co wcześniej strony świadczyły, podlega zwrotowi (art. 494 kc).

W sprawie niniejszej, każda ze stron powołuje się na złożone przez siebie oświadczenie o odstąpieniu od umowy z 30.03.2007r. W zakresie skuteczności tych oświadczeń, Sąd I instancji nie zajął jednoznacznego i przekonującego stanowiska, konstatując ostatecznie na 4 stronie uzasadnienia, że „bezsprene łącząca strony umowa uległa rozwiązaniu”.

Tymczasem, na podstawie zaofiarowanego Sądowi materiału dowodowego, treści umowy łączącej strony, oświadczenie powoda o odstąpieniu od umowy, zawarte w piśmie z 22.05.2009r. (k. 7), należy ocenić jako nieskuteczne. Przesłanka tego odstąpienia, na którą powód powołuje się w pozwie, tj. niedotrzymanie terminu przekazania lokalu do użytkowania, w tym czasie, kiedy oświadczenie powoda zostało pozwanej złożone, jeszcze nie wystąpiła. W rzeczywistości bowiem termin wykonania przez pozwaną umowy wynikający z jej § 6 jeszcze nie upłynął. Zgodnie z umową, pozwana spółka miała wybudować i przedstawić kupującemu do odbioru zamówiony lokal w ciągu 24 miesięcy od otrzymania prawomocnego pozwolenia na budowę. Pozwolenie na budowę zostało udzielone pozwanej w dniu 11.05.2007r., ale stało się prawomocne z dniem 30.07.2007r., choć zgodnie z § 6 A umowy, pozwana przewidywała uzyskać je do 30.06.2007r. (k. 32). W tej sytuacji, termin przedstawienia powodowi do odbioru zamówionego lokalu, zgodnie z postanowieniami umowy, w dacie złożenia pozwanej oświadczenia o odstąpieniu od umowy jeszcze nie upłynął. Poza tym, powód mógł odebrać protokolarnie zamówiony lokal celem jego adaptacji od 2.05.2009r., o czym pozwana spółka poinformowała powoda w piśmie z 31.03.2009r., jednocześnie wzywając go do wykonania zobowiązania zgodnie z § 7 ust 4 umowy (pismo, k. 15 i 82), a następnie ponawiając wezwanie do zapłaty w dniu 14.08.2009r. (k. 91), i po raz kolejny w dniu 13.11.2009r., tym razem „pod rygorem rozwiązania umowy z winy powoda” (k. 107).

Skoro oświadczenie powoda okazało się nieskuteczne, do rozważenia pozostaje skuteczność złożonego w piśmie z 23.11.2009r. oświadczenia pozwanej spółki o odstąpieniu od umowy na podstawie art. 491§1 kc .

W ocenie Sądu Apelacyjnego oświadczenie to było skuteczne. Nie budzi w sprawie wątpliwości, że powód nie odebrał protokolarnie lokalu i nie uregulował należności wynikających z umowy w terminie stosownie do §7 ust 4, jak również po ostatecznym wezwaniu z 13.11.2009r., w którym pozwana zastrzegła możliwość odstąpienia od umowy po bezskutecznym upływie zakreślonego w tym wezwaniu terminu.

Skuteczne oświadczenie o odstąpieniu od umowy uzasadnia zwrot otrzymanych świadczeń, a więc także zwrot uiszczonych przez powoda kwot na poczet zawartej umowy. Rozstrzygnięcie Sądu Okręgowego w zaskarżonej części, uwzględniające żądanie zwrotu otrzymanego przez pozwaną świadczenia powoda, jest więc ostatecznie prawidłowe.

Odnosząc się z kolei do zarzutu naruszenia art. 498 § 1 i 2 kc oraz art. 471 kc i art.361 § 1 kc w kontekście nie uwzględnienia przez Sąd I instancji zarzutu potrącenia wskazać należy, co następuje:

Zgodnie z art. 494 kc stronie odstępującej od umowy wzajemnej przysługuje również roszczenie o naprawienie szkody wyrządzonej niewykonaniem zobowiązania przez drugą stronę. Pozwana twierdzi, że szkodę taką poniosła i określa jej wysokość na kwotę 50.240,76 zł, stanowiącą różnicę w cenie lokalu w związku z jego ponowną sprzedażą w dniu 25.11.2009r. Tę kwotę m.in., pozwana wskazała jako przysługującą jej w stosunku do powoda wierzytelność w swoim oświadczeniu o potrąceniu w stosunku do kwoty wpłaconej przez powoda na poczet ceny za zamówiony lokal (oświadczenie z 15.04.2010r., k.124). Na to oświadczenie powołał się pełnomocnik pozwanej w procesowym zarzucie potrącenia sformułowanym w odpowiedzi na pozew. Cała wierzytelność pozwanego zgłoszona do potrącenia

określona została w wysokości 74.956,02 zł i obejmowała również kwotę 24.715 zł z tytułu odsetek od nieterminowych wpłat. Ostatecznie jednak, jak wydaje się wynikać z treści apelacji, zarzut potrącenia co do wierzytelności w tej kwocie nie jest przez stronę pozwaną popierany, a i tak, wobec wygaśnięcia stosunku prawnego łączącego strony na skutek odstąpienia od umowy, jej postanowienia przestały obowiązywać i żądanie spełnienia świadczenia z umowy tej wynikającego, nie mogło być uwzględnione.

Oceniając z kolei zasadność zarzutu potrącenia w pozostałej części, należy podzielić pogląd powoda prezentowany w toku postępowania przed Sądem I instancji, że szkoda we wskazanej przez pozwaną wysokości nie ma związku z niewykonaniem przez powoda zobowiązania. Cena, jaką pozwana spółka uzyskała za przedmiotowy lokal, niższa o 15 %, jest wynikiem indywidualnych uzgodnień pozwanej z nowym nabywcą i udzielenia rabatu, temu konkretnemu nabywcy, jako podwykonawcy pozwanej spółki (oświadczenie zawarte w piśmie z 24.11.2009r. do Przewodniczącego Rady Nadzorczej pozwanej spółki, k.123, zestawienie z 15.03.2010r., kierowane do Zarządu pozwanej, k.125). Okoliczność ta, na którą zresztą powód nie miał żadnego wpływu, nie może go obciążać. Stosownie do obowiązujących reguł określających granice odpowiedzialności za szkodę, w świetle treści art. 361 § 1 kc, zobowiązany do odszkodowania ponosi odpowiedzialność tylko za normalne następstwa działania lub zaniechania z którego szkoda wynikła. W tej sytuacji nie można uznać, że upust ceny, a co za tym idzie różnica w cenie z tytułu sprzedaży lokalu nowemu nabywcy, może być szkodą, za którą odpowiedzialność ponosi powód.

Wobec zgłoszenia przez pozwaną tak określonej wierzytelności do potrącenia nie mogło więc dojść do skutku przewidzianego w art. 498§ 2 kc i wzajemnego jej umorzenia z wierzytelnością powoda. Chybione okazały się w związku z powyższym również zarzuty apelacji w zakresie naruszenia przepisów prawa materialnego art. 471 kc, art. 361§ 1 kc i art. 498 § 1 i 2 kc.

Mając powyższe na uwadze, apelację pozwanej, jako bezzasadną, należało na podstawie art. 385 kpc oddalić. O kosztach postępowania apelacyjnego, stosownie do wyniku procesu, rozstrzygnięto na podstawie art. 98 § 1 i 3 kpc w zw. z § 6 pkt 6) i § 12 ust.1 pkt) 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 28.09.2002r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych... Dz. U. Nr 163,poz.1349 ze zm.).