

UZASADNIENIE

Pozwem z 26.03.2012 r. (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością W. wniosła o ustalenie, że umowa z dnia 19.01.2010 r., zawarta przez nią z pozwanym P. Ś., prowadzącym działalność gospodarczą pod firmą (...), na której podpisy poświadczyla w dniu 26.01.2010 r. notariusz E. B. (...), jest w całości nieważna oraz o zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kosztów postępowania, w tym zastępstwa procesowego, według norm przepisanych, a w razie złożenia spisu kosztów - z uwzględnieniem tego spisu kosztów.

W odpowiedzi na pozew pozwany wniósł o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie na jego rzecz od powoda kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Powód rozpoczął inwestycję polegającą na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z garażem podziemnym i usługami w parterze przy ul. (...) w W., na podstawie ostatecznej decyzji Naczelnika (...) z dnia 17.02.2009. zatwierdzającej projekt budowlany i udzielającej pozwolenia na budowę. Przedmiotową nieruchomość nabył on na własność, ze środków pochodzących z kredytu bankowego. Pierwotnie powód planował zakończenie inwestycji w terminie do 31.12.2010. Powód miał jednak trudności z zapewnieniem odpowiedniego finansowania tej inwestycji, co spowodowało powstanie po jego stronie zadłużenia wobec generalnego wykonawcy inwestycji Z. W., prowadzącego działalność gospodarczą pod firmą (...). Generalny wykonawca uzyskał przeciwko powodowi na tej podstawie nakaz zapłaty w postępowaniu nakazowym z dnia 30.11.2009. wydany przez Sąd Okręgowy w Warszawie, XX Wydział Gospodarczy, sygn. akt XX GNc 769/09, na kwotę 2.530.998,67 zł wraz z odsetkami ustawowymi i kosztami procesu.

/odpis pełny z księgi wieczystej nr (...) – k. 14-26; odpis nakazu z 30.11.2009 r. – k.223; zeznania stron k. 233-239/

Z uwagi na trudności z zapewnieniem odpowiedniego finansowania tej inwestycji powód zawarł z pozwanym umowę datowaną na 19.01.2010., a w rzeczywistości zawartą 26 stycznia 2010 r., zatytułowaną przez strony „umowa inwestycyjna”, z której treści wynikało, iż pozwany zobowiązany był do finansowania w/w inwestycji na zasadach określonych w umowie. W szczególności pozwany (zwany w tej umowie Inwestorem) zobowiązany był do finansowania prac budowlanych wykonywanych przez generalnego wykonawcę (Z. W.), po spełnieniu warunków określonych w §2.2 umowy, do kwoty nieprzekraczającej 3.000.000 zł w cyklu miesięcznym (§2.1 umowy), ponadto w dniu 25.01.2010. pozwany miał zapłacić generalnemu wykonawcy kwotę 1.500.000 zł oraz w dniu 15.02.2010. kwotę 1.030.998,67 zł, to jest łącznie 2.530.998,67 zł- kwota objęta w/w nakazem zapłaty z dnia 30.11.2009. (§3.8 umowy). W zamian za powyższe finansowanie powód zobowiązany był do zwrócenia pozwanemu kwoty udzielonego finansowania powiększonego o marżę pozwanego wynoszącą 3,25% miesięcznie, to jest 9,75% w skali 90 dni; po doliczeniu podatku od towarów i usług na mieszkania, wynoszącego w dniu zawarcia umowy 7%, dawało to 10,43% brutto - §3.1-§3.3 i §3.8 umowy. Zabezpieczeniem płatności powoda na rzecz pozwanego miała być m.in. przedwstępna warunkowa umowa sprzedaży lokali w przedmiotowej inwestycji; umowa taka została zawarta przez strony w wykonaniu § 6.2 umowy z 19.01.2010. (causae cavendi) w dniu 26.01.2010. w formie aktu notarialnego przed notariuszem E. B. w W., Rep. A Nr (...).

/umowa inwestycyjna – k. 27-31; zeznania stron k. 233-239/

Pozwany zainteresowany był zawarciem umowy polegającej na udzieleniu powodowi za wynagrodzeniem środków finansowych na czas określony. Powód z kolei zainteresowany był pozyskaniem od pozwanego przejściowego, kilkumiesięcznego finansowania inwestycji, gdyż jego sytuacja finansowa z początku 2010 r. nie pozwalała na uzyskanie zewnętrznego finansowania, jak kredyt bankowy, z uwagi na brak dostatecznej płynności; nie udało mu się również pozyskać żadnego inwestora kapitałowego, zainteresowanego np. objęciem udziałów w powodowej spółce.

/zeznania stron k. 233-239/

Jednocześnie 26.01.2010 r. została zawarta umowa – porozumienie pozasądowe pomiędzy Z. W. prowadzącym działalność gospodarczą pod firmą (...)z siedzibą w W.a powodem, w której ostateczna wysokość wierzytelności generalnego wykonawcy inwestycji została ustalona na 2.530.988,67 zł. (z tytułu niezapłaconych faktur), 70.000,00 zł +VAT (z tytułu kosztów postojowych), a także 13.343,30 zł (z tytułu zwrotu kosztów opłat od wniosku do komornika o wszczęcie postępowania zabezpieczającego (...)).

/umowa – porozumienie pozasądowe– k. 228-231/

Ponadto 26.01.2010 r. została zawarta umowa między powodem Z. W. prowadzącym działalność gospodarczą pod firmą (...) z siedzibą w W., a pozwanym, której przedmiotem było przeniesienie wierzytelności w stosunku do powoda, opisanej w porozumieniu pozasądowym z 26.01.2010 r.

/odpis umowy z 26.01.2010 r. z akt sprawy XX GCo 183/10 - k. 224-226/

W wykonaniu umowy z 19.01.2010. pozwany wystawił powodowi łącznie cztery faktury, obciążające powoda kwotami udzielonymi mu przez pozwanego (poprzez wypłacenie ich generalnemu wykonawcy) powiększonymi o uzgodnione oprocentowanie prowizyjne, przy czym dwie faktury zostały wystawione na podstawie §3.1-§3.3 umowy (nr (...)i nr (...)), a dwie faktury na podstawie §3.8 umowy (nr (...)i nr (...)).

Faktura VAT nr (...) z dnia 25.01.2010. została wystawiona przez pozwanego w wykonaniu §3.8.a) umowy, na kwotę netto 107.533 zł.

Faktura VAT nr (...) z dnia 15.02.2010. została wystawiona przez pozwanego w wykonaniu §3.8.b) umowy, na kwotę netto 187.314,20 zł.

Faktura VAT nr (...)z dnia 01.03.2010. została wystawiona przez pozwanego na podstawie §3.1 umowy, w oparciu o fakturę VAT nr (...)wystawioną przez Z. W.w dniu 27.02.2010.: do kwoty brutto 235.334,02 zł pozwany doliczył oprocentowanie 10,43% (tj. 3 x 3,25% + 7% VAT), wykazując kwotę brutto 259.879,36 zł.

Faktura VAT nr (...)z dnia 02.04.2010. została wystawiona przez pozwanego na podstawie §3.1 umowy, w oparciu o fakturę VAT nr (...)wystawioną przez Z.W.w dniu 31.03.2010.: do kwoty brutto 380.277,29 zł pozwany doliczył oprocentowanie 10,43% (tj. 3 x 3,25% + 7% VAT), wykazując kwotę brutto 419.940,21 zł.

/ faktury – k. 32-37/

W oparciu o umowę z 19.01.2010. pozwany regulował zobowiązania według faktur wystawionych przez Z. W.do kwietnia 2010 r. W maju 2010 r. powód wyrzucił firmę (...)z placu budowy i zakończył z nim współpracę. Powód zamierzał finansować inwestycję bieżącymi wpływami ze sprzedaży mieszkań w tej inwestycji, w związku z tym kontynuowanie sprzedaży było niezbędne dla dalszego jej finansowania. Jednakże wpisanie przez Z. W.do księgi wieczystej przedmiotowej nieruchomości tytułem zabezpieczenia roszczeń wynikających z nakazu zapłaty w postępowaniu nakazowym z dnia 30.11.2009. wydanego przez Sąd Okręgowy w Warszawie (sygn. akt XX GNc 769/09) spowodowało praktycznie całkowite zatrzymanie sprzedaży, wobec braku chętnych do nabywania w niej mieszkań. W tej sytuacji powód nie był w stanie kontynuować efektywnie sprzedaży mieszkań z tej inwestycji i uzyskać środków na spłatę zobowiązań z umowy z19.01.2010 r.

/odpis zupełny z księgi wieczystej nr (...)-k. 14-26; zeznania stron k. 233-239/

W związku z wyżej wskazanymi trudnościami w realizacji umowy z 19.01.2010. powód uzgodnił z pozwanym w grudniu 2010 r, zbycie nieruchomości przy ul. (...)w W.przez powoda na rzecz pozwanego. W tym celu strony zawarły w dniu 10.12.2010. umowę sprzedaży nieruchomości na której realizowana była inwestycja oraz rozwiązującą umowę zobowiązującą do wybudowania budynku, ustanowienia odrębnej własności lokali i sprzedaży - w formie aktu notarialnego przed notariuszem A. M.(Rep. A nr (...)). Na podstawie tej umowy pozwany nabył przedmiotową inwestycję od powoda za cenę 8.575.300,15 zł (§ 3.1 umowy), przy czym kwota 3.570.531,82 zł, wchodząca w

skład w/w ceny sprzedaży 8.575.300,15 zł, została uiszczona przez pozwanego częściowo poprzez potrącenie z wierzytelnościami pozwanego względem powoda z tytułu umowy z 19.01.2010. i nabytej przez pozwanego w dniu 26.01.2010. wierzytelności wobec powoda na podstawie umowy przelewu wierzytelności zawartej ze Z. W.(§ 4.1 umowy z 10.12.2010.), a pozostała część ceny w drodze przekazu miała być zapłacona innym wierzycielom powoda (§ 4.2).

/umowa sprzedaży z 10.12.2012 r. – k. 38-46; zeznania stron k. 233-239/

Sąd zważył co następuje:

Zgodnie z art. 189 k.p.c. decydujący dla możliwości skorzystania z powództwa o ustalenie prawa lub stosunku prawnego jest interes prawny powoda. Interes prawny zachodzi wówczas, gdy z sytuacji prawnej powoda wynika obiektywna potrzeba udzielenia mu ochrony jego sfery prawnej, którą może on uzyskać przez samo ustalenie stosunku prawnego lub prawa. W orzecznictwie przyjmuje się, że uzależnienie powództwa o ustalenie od interesu prawnego należy pojmować elastycznie, z uwzględnieniem celowościowej jego wykładni, okoliczności danej sprawy i do tego czy w drodze innego powództwa strona może uzyskać pełną ochronę (wyrok SN z 27.01.2004 r. II CK 387/02 niepubl.). Interes prawny w wytoczeniu powództwa o ustalenie istnienia lub nieistnienia prawa lub stosunku prawnego w zasadzie nie zachodzi, jeżeli zainteresowany może na innej drodze osiągnąć w pełni ochronę swoich praw (post. SN z 29.10.2009 r. III CZP 79/09; wyrok SN z 4.03.2011 r. I CSK 351/10). Stwierdzenie przez sąd braku interesu prawnego powoda w wytoczeniu powództwa o ustalenie skutkuje oddaleniem powództwa, gdyż stanowi on materialnoprawną przesłankę dotyczącą przedmiotu postępowania, tym samym niezasadny jest zarzut nierozpoznania istoty sprawy przez sąd pierwszej instancji.

W niniejszej sprawie powód nie wykazał interesu prawnego w ustaleniu nieważności umowy inwestycyjnej z 19 stycznia 2010 r., która została już wykonana w całości, a w szczególności zostały spełnione przez powoda wszystkie obciążające go świadczenia. Powództwo o ustalenie nie jest jedynym możliwym dla powoda sposobem usunięcia, istniejącego w jego ocenie, stanu niepewności prawnej co do stosunków majątkowych powstałych w wykonaniu tej umowy, ponieważ może on uzyskać pełniejszą ochronę prawną na drodze powództw o świadczenie takich jak np. o zapłatę przez pozwanego pozostałej części ceny nieruchomości bądź o zobowiązanie pozwanego do złożenia oświadczenia o przeniesieniu na powoda z powrotem własności nieruchomości. W ramach tych powództw o świadczenie będzie następowało ustalenie istnienia bądź nieistnienia stosunku prawnego, jakiego domaga się powód w niniejszym procesie, jako przesłanki zasadności roszczeń o świadczenie. Do wytoczenia powództw o świadczenie nie jest konieczne wcześniejsze uzyskanie przez powoda wyroku ustalającego istnienie jednej z przesłanek roszczeń, które mogą być dochodzone w procesie, a tym samym nieuwzględnienie powództwa o ustalenie nie utrudnia powodowi gwarantowanego konstytucyjnie dostępu do sądu. Zatem podnoszone przez powoda okoliczności, że po samym ustaleniu przez sąd nieważności umowy powód mógłby domagać się od pozwanego dopłaty brakującej części ceny sprzedaży nieruchomości, która była przedmiotem potrącenia bądź odzyskać własność nieruchomości, nie zasługują na uwzględnienie. W sytuacji prawnej powoda wydanie wcześniejszego wyroku ustalającego dla późniejszego dochodzenia tych świadczeń jest zbyteczne, a powód nie wykazał, że ma interes prawny wyłącznie w ustaleniu z innych przyczyn.

Mając powyższe na uwadze, na podstawie powołanych wyżej przepisów, orzeczono jak w sentencji wyroku.

Kosztami postępowania sąd w całości obciążył pozwanego, jako przegrywającego sprawę, na podstawie art. 98 § 1 k.p.c. Na zasądzone koszty składają się: wynagrodzenie radcy prawnego w wysokości 10 800 zł (7 200 zł za postępowanie w pierwszej instancji i 3 600 zł za postępowanie zażaleniowe) oraz opłata skarbową od pełnomocnictwa 17 zł.

SSO Jadwiga Smołucha