

Sygn. akt I ACa 657/12

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 13 września 2012 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Anna Kowacz-Braun
Sędziowie:	<u>SSA Piotr Rusin</u> SSA Zbigniew Ducki
Protokolant:	st.sekr.sądowy Barbara Piaszczyk

po rozpoznaniu w dniu 13 września 2012 r. w Krakowie na rozprawie

sprawy z powództwa A. Z.-C.

przeciwko P. K.

przy interwencji ubocznej po stronie pozwanej A. G.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanej od wyroku wstępnego Sądu Okręgowego

w Nowym Sączu z dnia 17 kwietnia 2012 r. sygn. akt I C 169/11

uchyla zaskarżony wyrok i przekazuje sprawę Sądowi Okręgowemu

w Nowym Sączu do ponownego rozpoznania i orzeczenia o kosztach postępowania apelacyjnego.

Sygn.akt I A Ca 657/12

UZASADNIENIE

Powódka A. Z.-C. wniosła o zasądzenie od pozwanej P.

K. kwoty 80.000 zł. oraz kosztów procesu.

W uzasadnieniu żądania podała , że umową z dnia 20 stycznia 2010 r. nabyła od pozwanej

stanowiący odrębną własność lokal mieszkalny nr.(...) w klatce schodowej B w budynku

położonym w C. przy ul. (...) wraz z udziałem we współwłasności nieruchomości wspólnej wynoszącym (...) za cenę 210.000 zł., a nadto udział we współwłasności wynoszący 1/36 część w nieruchomości składającej z działek nr (...)

stanowiącej drogę dojazdową do wymienionego wyżej budynku. W chwili objęcia lokalu w posiadanie w dniu 20 stycznia 2010 r. nie zauważyła z nimi żadnych usterek. Dopiero pod koniec kwietnia 2010 r. szparę pomiędzy ścianą a wanną w łazience, a następnie kolejne wady, które zgłosiła pozwanej, co zostało utrwalone w protokołach oględzin. Pismem z dnia 14 lipca 2010 r. zwróciła się do pozwanej o nieodpłatne usunięcie usterek i pokrycie kosztów robót wykończeniowych, które poniosła przy wprowadzeniu się do mieszkania, a pozwana po konsultacjach z wykonawcą budynku A. G. zaproponowała wypłatę kwoty 6.220, 75 zł. na pokrycie szkód, na co powódka nie wyraziła zgody i wezwała pozwaną do usunięcia usterek. Pozwana zadeklarowała chęć doprowadzenia lokalu do stanu zdatnego do użytku, ale wskazała że powódka może tego dochodzić od wykonawcy w ramach uprawnień z tytułu gwarancji. Kolejnym pismem z dnia 5 stycznia 2011 r. powódka wezwała pozwaną ostatecznie do nieodpłatnego usunięcia wad.

Pozwana wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów procesu.

Postawiła zarzut przedwczesności powództwa, gdyż nie dała powodu do skierowania sprawy na drogę sądową skoro nie odmówiła usunięcia wad i podejmowała działania zmierzające do zaspokojenia roszczeń powódki. Ponadto pozwana powołując się na oświadczenie wykonawcy podniosła, że usterki które powstały po objęciu przez pozwaną lokalu wynikły z przyczyn leżących wyłącznie po stronie powódki, za co pozwana jako inwestor i deweloper nie może ponosić odpowiedzialności. Mieszkanie zostało przekazane powódce w styczniu w okresie bardzo niskich temperatur, a pozwana mimo zachowania należytej staranności nie była w stanie zapobiec powstaniu usterek, gdyż powódka i jej mąż usuwali nagrzewnicę i osuszacz wilgoci twierdząc, że ściany mieszkanie musi schnąć w sposób naturalny.

Niezależnie od powyższych zarzutów pozwana podniosła, że umowa nabycia własności lokalu i udziału we współwłasności nieruchomości wspólnej, z której powódka wywodzi dochodzone pozwem roszczenie jest nieważna, co stanowi wystarczającą podstawę prawną do oddalenia powództwa. Umowa nabycia udziału we współwłasności drogi dojazdowej jest bowiem nieważna w świetle ustawy z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców, gdyż powódka jest obywatelką Białorusi i nie uzyskała zezwolenia Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji na nabycie tego udziału, ani też do chwili nabycia nie upłynął okres pięciu lat od uzyskania przez nią zezwolenia na osiedlenie się w Polsce. Nieważność tej czynności prawnej przesądza też o nieważności umowy nabycia lokalu i udziału we współwłasności niewydzielonych części budynku i gruntu, na którym budynek ten został postawiony, gdyż bez prawnego uregulowania dojazdu nabycie odrębnej własności lokalu w tym budynku nie było uzasadnione gospodarczo ani dla pozwanej jako inwestora i przede wszystkim dewelopera, która w ramach prowadzonej

działalności gospodarczej realizowała inwestycję celem sprzedaży lokali wszystkich lokali stanowiących odrębną własność , ani też dla nabywców lokali , którzy musieli mieć do nich zapewniony prawnie dostęp.

O oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów procesu wniósł także interwenient uboczny po stronie pozwanej , wykonawca inwestycji na podstawie umowy o roboty budowlane zawartej z pozwaną w dniu 3 października 2008 r. A. G. , który podniósł że wyłączną przyczyną stwierdzonych usterek jest usunięcie z mieszkania w okresie zimowym , przy bardzo niskich temperaturach , nagrzewnicy i osuszacza wilgoci, co sprawiło że proces osuszania był zakłócony . Same roboty zostały wykonane natomiast zgodnie ze sztuką budowlaną , co wyklucza odpowiedzialność wykonawcy (i dewelopera). Wyrokiem z dnia 17 kwietnia 2012 r. sygn..akt IC 169/11 Sąd Okręgowy w Nowym Sączu uznał roszczenie powódki przeciwko pozwanej o zapłatę z tytułu nienależytego wykonania umowy z dnia 20 stycznia 2010 r. (...)za usprawiedliwione w zasadzie.

W uzasadnieniu wyroku Sąd Okręgowy , że umową notarialną z dnia 20 stycznia 2010 r. pozwana P. K. ustanowiła w budynku położonym w C. przy ul.

(...)odrębną własność lokalu mieszkalnego nr.(...) w klatce schodowej B na parterze

i przeniosła własność tego lokalu wraz z udziałem we współwłasności gruntu i

niewydzielonych części budynku na rzecz powódki A. Z.-C. za cenę

210.000 zł. , a także sprzedała powódce udział wynoszący 1/36 we współwłasności

nieruchomości składającej się z działek nr. (...)stanowiącej dojazd do tego

budynku za cenę 100 zł. Działkę nr.(...) , na której stoi przedmiotowy budynek wraz z

udziałem wynoszącym 1/6 we współwłasności działek nr.(...)tworzących drogę

dojazdową pozwana nabyła w 2008 r. Jednocześnie właściciel nieruchomości będącej

działką nr (...) ustanowił na rzecz każdorazowych właścicieli działki zabudowanej domem

przy ul. (...) służebność gruntową przejazdu i przechodu , stanowiącej drogę

wewnętrzną. Przedmiotowy budynek pozwana postawiła jako deweloper w oparciu o

pozwolenie na budowę. Analogiczne umowy pozwana zawarła z nabywcami innych lokali

w tym budynku , którzy także kupili udziały we współwłasności drogi dojazdowej za cenę

100 zł. Żaden z kupujących nie zrezygnował z zakupu lokalu dlatego , że nie chciał nabyć

udziału we współwłasności drogi. Po kilku miesiącach od przejęcia lokalu ujawniły się w nim wady w związku z czym w dniach 25 maja 2010 r. i 1 czerwca 2010 r. odbyły się oględziny, z których sporządzono protokół. Pismem z dnia 14 lipca 2010 r. powódka zwróciła o nieodpłatne do pozwanej o nieodpłatne usunięcie wad i pokrycie kosztów prac wykończeniowych, a pozwana po konsultacji z wykonawcą robót A. G. zaproponowała pokrycie szkód kwotą 6.220,75 zł., powołując się na jego stanowisko o przyczynieniu się powódki do powstania wad. Pismami z dnia 17 czerwca i 15 września 2010 r. Minister Spraw Wewnętrznych i Administracji wezwał powódkę do doprowadzenia umowy nabycia udziałów we współwłasności drogi dojazdowej do stanu zgodnego z przepisami ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców, gdyż powódka jest obywatelką B.a do chwili zawarcia tej umowy w dniu 20 stycznia 2010 r. nie upłynął okres pięciu lat od udzielenia powódce zezwolenia na osiedlenie się na stałe w Polsce. W związku z tym w dniu 30 czerwca 2010 r. w Kancelarii Notarialnej przed notariuszem E. Z. został sporządzony projekt aktu notarialnego zawierającego odstąpienie od umowy sprzedaży powódce udziału we współwłasności drogi dojazdowej do budynku, ale do tej czynności prawnej nie doszło, gdyż pozwana uzależniła podpisanie aktu notarialnego od zrzeczenia się przez powódkę roszczeń odszkodowawczych związanych z wadami nabytej przez nią nieruchomości lokalowej. Pismem z dnia 9 grudnia 2010 r. powódka ponownie zwróciła się do pozwanej z wezwaniem o usunięcie wad i uczynienie lokalu zdatnym do zamieszkania ewentualnie o zapłatę kwoty 80.000 zł. w odpowiedzi na co pozwana zadeklarowała chęć ugodowego załatwienia sprawy poprzez podjęcie działań mających na celu usunięcie usterek, wskazując na uprawnienia z rozszerzonej gwarancji udzielonej przez wykonawcę budynku. Pismem z dnia 19 stycznia 2011 r. pozwana znów zadeklarowała usunięcie usterek i zwróciła się do powódki o wyznaczenie terminu podjęcia działań. Powódka w odpowiedzi na to zażądała niezwłocznego przedstawienia zakresu działań, co pozwana uczyniła pismem z dnia 7 lutego 2011 r. zakreślając ogólny zakres i wyrażając gotowość jego zmiany lub modyfikacji. Zadeklarowała też gotowość niezwłocznego przystąpienia do robót w terminie zakreślonym przez powódkę. Wobec braku inicjatywy stron Minister Spraw Wewnętrznych i Administracji wytoczył

przeciwko obu stronom powództwo o ustalenie nieważności z mocy samego prawa umowy sprzedaży powódce udziału we współwłasności drogi dojazdowej i prawomocnym wyrokiem z dnia 7 czerwca 2011 r. sygn..akt IC 170/11 Sąd Rejonowy w Nowym Sączu uwzględnił to powództwo. Po wydaniu tego wyroku M. H. i L. H. darowali mężowi powódki P. C. udział wynoszący 10/360 we współwłasności drogi dojazdowej do budynku w C. przy ul. (...).

Poczyniwszy powyższe ustalenia Sąd Okręgowy powiada , że pozwana nie wykazała aby bez nabycia przez powódkę udziału we współwłasności nieruchomości stanowiącej drogę dojazdową do budynku przy ul. (...) w C. nie doszłoby do zawarcia przez strony umowy sprzedaży nieruchomości lokalowej. Zdaniem Sądu postępowanie dowodowe

wykazało , że pozwanej zależało aby powódka i jej mąż nabyli jeden z oferowanych przez nią lokali w przedmiotowym budynku , z własnej inicjatywy dostosowała dla potrzeb powódki lokale użytkowe adoptując je jako jeden lokal na cele mieszkaniowe , w trakcie pertraktacji poprzedzającej zawarcie umowy przedwstępnej znacznie obniżyła cenę kupna lokalu .

Do czasu zawarcia umowy przedwstępnej kwestia sprzedaży udziału we współwłasności nieruchomości , która miała służyć jako dojazd do budynku w ogóle nie była przedmiotem pertraktacji , a pojawiła się dopiero po zasygnalizowaniu przez pozwaną gotowości zawarcia umowy przenoszącej własność lokalu i uprawnień związanych z jego odrębną własnością.

Podobny przebieg miały negocjacje z nabywcami innych lokali w przedmiotowym budynku, kwestia nabycia udziału we współwłasności drogi dojazdowej miała charakter drugorzędny, nabywcom było obojętne jaką formę prawną przybierze uprawnienie do korzystania z dostępu do budynku. Także w trakcie rozmów , czy negocjacji z nabywcami innych lokali pozwana nie uzależniała sprzedaży nieruchomości lokalowych od sprzedaży udziałów we współwłasności nieruchomości lokalowej. Poza tym sprzedaż udziału we współwłasności nieruchomości dojazdowej miała wymiar symboliczny z uwagi na cenę nabycia tego prawa i nieporównywalny z ceną kupna lokalu. Należy mieć też na uwadze , że po uzyskaniu z Ministerstwa Spraw Wewnętrznych i Administracji informacji o nieważności nabycia przez powódkę udziału we współwłasności drogi dojazdowej pozwana nie podejmowała działań zmierzających do przeciwdziałania niekorzystnym dla konsekwencjom i mimo

wstępnego porozumienia z powódką uchyliła się od uregulowania zaistniałego problemu uzależniając zawarcie stosownej od zrzeczenia się przez powódkę roszczeń odszkodowawczych związanych z wadami lokalu. Problem zasygnalizowany przez MSWiA stanowił zatem dla pozwanej tylko pretekst do wymuszenia na powódce rezygnację z roszczeń odszkodowawczych. W tej sytuacji brak było podstaw do przyjęcia nieważności umowy sprzedaży lokalu mieszkalnego wraz z udziałem we współwłasności nieruchomości wspólnej, gdyż umowa taka zostałaby zawarta nawet bez zbycia na rzecz powódki udziału we współwłasności nieruchomości dojazdowej, wobec czego art. 58 & 3 k.c. nie może mieć do umowy sprzedaży lokalu mieszkalnego wraz z udziałami w nieruchomości wspólnej zastosowania. Umowa, z której powódka wywodzi dochodzone w niniejszej sprawie roszczenia nie jest dotknięta nieważnością wobec czego Sąd Okręgowy wydał na podstawie art. 318 & 1 k.p.c. wyrok wstępny uznający roszczenie powódki za usprawiedliwione w zasadzie.

W apelacji, opartej na zarzutach naruszenia przepisów postępowania, to art. 233 & 1 w związku z art. 318 & 1 k.p.c., art. 328 & 2 w związku z art. 318 & 1 k.p.c., oraz prawa materialnego, a mianowicie art. 471 k.c., pozwana wnosi o zmianę zaskarżonego wyroku przez oddalenie powództwa i zasądzenie od powódki na rzecz pozwanej kosztów procesu za obie instancje lub o jego uchylenie i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania. W odpowiedzi na apelację powódka wniosła o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego.

Rozpoznając apelację, Sąd Apelacyjny zważył, co następuje.

Zarzuty apelacji zmierzające do podważenia stanowiska Sądu I instancji co do ważności umowy sprzedaży powódce nieruchomości lokalowej nie mogą odnieść skutku i podważyć tej części sporu prawnego między stronami. Sąd I instancji przeprowadził w szerokim zakresie postępowanie dowodowe zgodnie z zasadami logiki i doświadczenia życiowego ocenił przydatność i wiarygodność zeznań świadków, którymi byli nabywcy innych lokali w budynku przy ul. (...), którzy prowadzili z pozwaną analogiczne co powódka negocjacje w związku z nabyciem nieruchomości lokalowych, a także notariusze, a więc osoby zaufania publicznego i zarazem posiadające doświadczenie w zakresie pertraktacji

poprzedzających obrót nieruchomościami. Także stanowisko pozwanej w sprawie , a mianowicie uzależnienie rozwiązania problemu związanego z nabyciem przez powódkę udziału we współwłasności nieruchomości stanowiącej drogę dojazdową do budynku od zrzeczenia się przez powódkę roszczeń odszkodowawczych w związku z wadami fizycznymi nabytego przez nią lokalu mieszkalnego przemawia przeciwko przyjęciu , że pozwana uzależniała sprzedaż lokalu od sprzedaży powódce (i nabywcom innych lokali) udziału we współwłasności drogi dojazdowej . Kwestia ta nie była omawiana przy zawieraniu umowy przedwstępnej , cena kupna udziału we współwłasności drogi dojazdowej była symboliczna i nieporównywalna z ceną kupna nieruchomości lokalowej , a poza tym na innej nieruchomości została ustanowiona służebność gruntowa przejazdu i przechodu na rzecz każdorazowych właścicieli nieruchomości zabudowanej budynkiem przy ul. (...), z której nabywcy lokali w tym budynku, w tym także powódka, mogli korzystać. Nie bez znaczenia dla oceny wiarygodności twierdzeń powódki jest także okoliczność , że powódka zastępowana przez fachowego od samego początku procesu w dosyć obszernej odpowiedzi na pozew nie powoływała się na nieważność umowy , z której powódka wywodzi dochodzone pozwem roszczenie , a uczyniła to dopiero w dalszym toku procesu. Dlatego też stanowisko Sądu I instancji nie uwzględniające zarzutu nieważności umowy sprzedaży lokalu stanowiącego odrębną własność i związanym z tym uprawnień współwłaścicielskich zasługuje na aprobatę i rozstrzygnięcie w tym przedmiocie nie może być podważone. Zaskarżony wyrok mimo to nie może się jednak ostać , gdyż zakres rozstrzygnięcia wyrokiem wstępnym wykracza poza ocenę zasadności zarzutu nieważności umowy , na co trafnie zwraca uwagę apelacja. Oprócz zarzutu nieważności umowy ,który zresztą jak wyżej wskazano pojawił się w późniejszej fazie procesu, powódka już w odpowiedzi na pozew , a interwenient uboczny w interwencji domagając się oddalenia powództwa podnosili , że usterki jakie pojawiły się w lokalu były następstwem okoliczności leżących **wyłącznie** po stronie powódki i jej męża i z tej przyczyny między innymi wnosili o oddalenie powództwa. Słusznie pozwana zarzuca w apelacji , że uprawomocnienie się wyroku wstępnego uznającego roszczenie za usprawiedliwione co do zasady sprawiłoby , że w dalszym toku

procesu pozwana i interwenient uboczny nie mogliby się na ten zarzut powoływać , mimo że do tej pory Sąd nie zajął w tej materii stanowiska. Sąd Okręgowy w uzasadnieniu wyroku wstępnego rozprawia się bowiem tylko z zarzutem nieważności umowy , a sam fakt ważności umowy nie przesądza jeszcze o zasadności wywodzonych z niej roszczeń. Poza tym Sąd I instancji wbrew wymogowi art.328 & 2 k.p.c. dotyczącego także wyroku wstępnego nie powołał podstawy prawnej roszczeń powódki , co sprawia iż trafny jest zarzut apelującej, że istota sprawy nie została do końca rozpoznana.

Z przytoczonych wyżej względów Sąd Apelacyjny orzekł jak w sentencji na mocy art. 386 & 4 i art. 108 & 2 k.p.c.