

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 6 marca 2015 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Zbigniew Ducki
Sędziowie:	SSA Grzegorz Kręzolek (spr.) SSA Marek Boniecki
Protokolant:	st.sekr.sądowy Katarzyna Wilczura

po rozpoznaniu w dniu 6 marca 2015 r. w Krakowie na rozprawie

sprawy z powództwa B. H. (1)

przeciwko (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w K.

o zapłatę

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Krakowie

z dnia 12 września 2014 r. sygn. akt I C 11/14

1. oddala apelację;

2. zasądza od powoda na rzecz strony pozwanej kwotę 2 700zł (dwa tysiące siedemset złotych) tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.

Sygn. akt : I ACa 1782/14

UZASADNIENIE

W ostatecznie określonym żądaniu pozwu skierowanego przeciwko D. (...) - B. - spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w K., małoletni, zastępowany przez matkę, B. H. (1) domagał się zapłaty kwoty 92 417 złotych z ustawowymi odsetkami od dnia 1 października 2009r, tytułem zwrotu nienależnego świadczenia. Wnosił również o obciążenie przeciwniczki procesowej kosztami postępowania.

Uzasadniając żądanie wskazał, że jego ojciec - którego jest jedynym spadkobiercą - B. H. (2), zawarł ze stroną pozwaną, w dniu 27 czerwca 2008r, w formie aktu notarialnego umowę przedwstępną ustanowienia odrębnej własności lokalu położonego w Z. przy ul. (...), oraz jego sprzedaży. Umowa stanowcza miała zostać zawarta do dnia 30

września 2008r o ile nabywca uprzednio zapłaci całą uzgodnioną cenę . Mimo , że ojciec powoda wykonał w całości to świadczenie do zawarcia umowy nie doszło z przyczyn obciążających spółkę , która nie usunęła w wymaganym czasie stwierdzonych w lokalu wad wykonawczych ani nie wyjaśniła różnic powierzchniowych lokalu, pomiędzy tą określoną w umowie, a stanem rzeczywistym.

W tej sytuacji faktycznej powód dochodzi kwoty wskazanej w pozwie, jako nienależnego świadczenia , w rozumieniu art. 410 §2 kc albowiem nie zawarcie umowy przyrzeczonej spowodowało , że cel świadczenia wzajemnego, spełnionego przez spadkodawcę powoda, nie został osiągnięty.

Strona pozwana odpowiadając na pozew wniosła o oddalenie żądania w całości oraz obciążenia powoda kosztami procesu.

W swoim stanowisku procesowym w pierwszej kolejności podniosła zarzut braku po stronie B. H. (1) czynnej legitymacji procesowej dla dochodzenia roszczenia, ostatecznie przezeń określonego. Wskazała ,iż na podstawie umowy przelewu wierzytelności , którą za zgodą strony pozwanej , zawarł w dniu 2 września 2008r jego poprzednik prawny - ojciec z (...) Bank (...) SA w W., na bank zostały przelane wszystkie aktualne i przyszłe wierzytelności , należne mu od strony pozwanej z tytułu kwot wpłaconych na poczet ceny nabycia w przyszłości wyodrębnionego lokalu mieszkalnego, w oparciu o umowę zawartą przez niego z pozwaną w dniu 27 czerwca 2008r a zatytułowanej jako „ Przepięta umowa wyodrębnienia lokalu i przepięta umowa sprzedaży „.

Umowa przelewu miała zabezpieczać wierzytelności banku wobec spadkodawcy powoda wynikające z umowy kredytu zaciągniętego przez B. H. (2) , w dniu 2 września 2008r , obejmując wskazane wierzytelności do wysokości zadłużenia kredytobiorcy wraz z odsetkami , prowizją i innymi przewidzianymi umownie należnościami kredytodawcy.

Pozwana podnosiła , że tym samym powód nie może skutecznie dochodzić należności wskazanej w pozwie , nawet w zakresie później przez niego ostatecznie oznaczony , tym bardziej, iż nie wykazuje ażeby pomiędzy bankiem a nim doszło, przed wytoczeniem powództwa, do zwrotnego przelewu wierzytelności objętej wskazaną umową.

Ponadto strona pozwana twierdziła , że jakkolwiek umowa zawarta w dniu 27 czerwca 2008r pomiędzy spółką a B. H. (2) była określona jako przedwstępna , to w istocie taką nie była pozostając umową wzajemnie zobowiązującą, powszechnie określaną jako „(...)”.

O takim jej charakterze decyduje jej treść, w tym w szczególności wzajemne ukształtowanie w niej praw i obowiązków stron oraz fakt , że wobec nabywcy lokalu występowała w niej jako podmiot gospodarczy prowadzący działalność developerską.

Dodatkowo przeczyła prawdziwości twierdzeń powoda odnoszących się przyczyn dla których miało nie dojść do przeniesienia na jego ojca prawa własności do wyodrębnionego lokalu mieszkalnego . Podnosiła , że była skłonna taka umowę zawrzeć i jest gotowa to uczynić obecnie wobec jego następcy prawnego. B. H. (2) odebrał lokal bez zastrzeżeń. W wyznaczonym terminie zawarcia umowy odmówił jednak jej podpisania , domagając się zwrotu części ceny z racji mniejszej, niż pierwotnie uzgodniona, powierzchni lokalu, co było zarzutem chybionym .

Kolejne propozycje doprowadzenia do jej zawarcia kierowane do niego , a później powoda nie odniosły skutku mimo , że lokal od września 2008r, pozostawał w dyspozycji niedoszedłego nabywcy, a obecnie jest w posiadaniu matki B. H. (1) .

W odpowiedzi na to stanowisko powód przyznał , że w dniu 2 września 2008r doszło pomiędzy B. H. (2) a (...) Bank (...) SA w W. do zawarcia umowy na podstawie której przelał on na bank wszystkie swoje aktualne i przyszłe wierzytelności wobec strony pozwanej z tytułu roszczeń o zwrot kwot wpłaconych na poczet ceny nabycia lokalu w oparciu o umowę z 27 czerwca 2008r. Umowa przelewu miała stanowić zabezpieczenie spłaty zaciągniętego w tym samym dniu kredytu , który miał służyć zapłacie ceny za mieszkanie.

Twierdził jednak , że skoro na dzień 3 stycznia 2014r , kwota pozostała do całkowitej spłaty tego zobowiązania zamykała się wielkością 308 582, 13 złotego, to ma on legitymację do dochodzenia od strony pozwanej kwoty

stanowiącej różnicę pomiędzy wpłaconymi przez ojca 400 000 złotych , a pozostała do spłaty należnością banku. W dacie otwarcia spadku na bank bowiem przeszła jedynie ta część wierzytelności B. H. (2) na wobec pozwanej , która wynikała naówczas z wielkości nie spłaconego kredytu. Po śmierci ojca , jako jego następca, powód nie zawierał z bankiem kolejnej umowy cesji , obejmującej tę pozostałą część, której może wobec tego skutecznie od pozwanej spółki dochodzić.

To stanowisko było przyczyną ograniczenia pierwotnie dochodzonego roszczenia z kwoty 400 000 złotych do sumy 92 417 złotych. W zakresie różnicy pomiędzy tymi kwotami powód , skutecznie pod względem procesowym , ograniczył żądanie, cofając pozew.

Wyrokiem z dnia 12 września 2014r Sąd Okręgowy w Krakowie :

- powództwo oddalił [pkt I] ,
- umorzył postępowanie w części dotyczącej żądania ,które zostało objęte cofnięciem pozwu [pkt II] ,
- zasądził od B. H. (1) na rzecz strony pozwanej kwotę 7200 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu. [pkt III sentencji wyroku]

Sąd Okręgowy ustalił następujące fakty istotne dla rozstrzygnięcia :

Ojciec powoda B. H. (2) zmarł 15 czerwca 2010r , a on jest jego jedynym spadkobiercą , który nabył spadek z dobrodziejstwem i inwentarza, co zostało potwierdzone orzeczeniem Sądu Rejonowego dla Warszawy - Śródmieście z dnia 20 stycznia 2011r, w sprawie o sygnaturze I Ns 786/10.

W dniu 27 czerwca pomiędzy B. H. (2) a stroną pozwaną została zawarta , w formie aktu notarialnego umowa przedwstępna ustanowienia odrębnej własności lokalu oraz jego sprzedaży.

Zgodnie z jej treścią strona pozwana , która w ramach swojego przedsiębiorstwa prowadzi działalność gospodarczą m. in. w zakresie budownictwa mieszkaniowego , prowadziła inwestycję w ramach której dokonywała przebudowy i rozbudowy budynku położonego w Z. przy ul. (...). Miało powstać w ten sposób 11 samodzielnych lokali mieszkalnych , a wśród nich m.in. lokal oznaczony tymczasowo jako 9 o powierzchni użytkowej 46,38 m. kw. , usytuowany na drugim piętrze budynku.

Pozwana zobowiązywała się , wobec drugiej strony , wybudować na tej nieruchomości - oznaczonej jako działka ewidencyjna nr (...) o powierzchni 239 m. kw. , objętej księgą wieczystą nr (...), w ramach przebudowywanego , istniejącego tam budynku , te lokale, w tym wskazany wyżej , a nadto ustanowić jego odrębną własność wraz z określonym udziałem w gruncie i częściach wspólnych budynku , a następnie sprzedać ten lokal B. H. (2) za kwotę 400 000 złotych.

Nabywca zobowiązywał się do zapłaty całej ceny przed przeniesieniem na niego prawa własności do lokalu. Pozwana spółka w dniu zawarcia umowy potwierdziła otrzymanie od (...) H. sumy 150 000 złotych. Pozostała jej część miała być świadczona w następujący sposób : 100 000 zł do 8 sierpnia 2008r , kolejne 100 000 do 25 sierpnia 2008r , a pozostałe 50 000 zł w terminie siedmiu dni po dokonaniu odbioru jakościowego mieszkania , jednak przed zawarciem umowy przenoszącej własność lokalu, która miała być podpisana do 30 września 2008r.

W przypadku , gdyby opóźnienie w jej zawarciu nastąpiłoby z przyczyn za które odpowiada spółka (...) , a wynosiło więcej niż 180 dni , nabywca był uprawniony do złożenia w ciągu dziewięćdziesięciu dni od daty w którym upłynął ten termin , opóźnienia oświadczenia o odstąpieniu od umowy. Mógł to jednak uczynić nie później aniżeli do 31 grudnia 2009r.

Strony uzgodniły , że jeśli , w ramach obmiarów lokalu, okaże się , że faktyczna jego powierzchnia użytkowa jest inna niż wcześniej uzgodniona , to o ile różnica ta jest większa niż 3 % , ma dojść do dopłaty do uiszczonyj ceny - , względnie zwrotu części świadczenia na rzecz nabywcy wyodrębnionego w przyszłości lokalu.

Jak ustala w dalszym ciągu Sąd I instancji , ostatecznie ojciec powoda zapłacił całe świadczenie z tytułu uzgodnionej ceny już po wyznaczonym terminie zawarcia umowy przenoszącej własność , bo do 13 października 2008r.

W dniu 2 września tego roku pomiędzy B. H. (2) a (...) Bank (...) SA , doszło do zatwardzi umowy kredytowej na kwotę 124 639 CHF. Formą zabezpieczenia spłaty wynikającego z niej zobowiązania kredytobiorcy była umowa przelewu - z tego samego dnia - na podstawie której B. H. (2) przelał na bank - kredytodawcę- wszystkie swoje, istniejące w dacie jej zawarcia oraz przyszłej wierzytelności wobec developera ; D. (...) - B. - spółki z o. o. w K. z tytułu roszczeń o zwrot kwot wpłaconych na poczet ceny nabycia przedmiotu umowy zawartej, w formie aktu notarialnego w dniu 27 czerwca 2008r - rep. A 22235/2008 , do wysokości zadłużenia z tytułu umowy kredytu wraz z odsetkami , prowizją i innymi należnościami, stwierdzonymi na podstawie ksiąg banku . Zgodnie z umową przelewu , w sytuacji spłaty całości zaciągniętego zobowiązania w terminie , miało dojść do zwrotnego przelewu wierzytelności objętych cesją na kredytobiorcę.

W dniu 20 września 2008r ojciec powoda podpisał protokół odbioru technicznego i przeglądu jakościowego lokalu i przejął go w posiadanie w celu prowadzenia tam prac wykończeniowych. W protokole tym wskazano , że wszelkie dostrzeżone wady i usterki należy zgłaszać deweloperowi w formie pisemnej. Od daty otrzymania kluczy do lokalu , przyszły nabywca prawa do niego , był zobowiązany do ponoszenia kosztów zarządu nieruchomością wspólną , który miała prowadzić pozwana , a nadto pokrywać koszty dostawy mediów. Rozliczenie na podstawie faktur miało dotyczyć odrębnie każdego z lokali , w zależności od udziału w nieruchomości wspólnej , który był z nim związany.

W dniu 15 września 2009r B. H. (2) został poinformowany przez pozwaną o terminie zawarcia umowy przenoszącej na niego własność , lokalu . Został on oznaczony na dzień 17 września 2009. Pomimo stawienia się , o ojciec powoda odmówił jej podpisania , domagając się zwrotu części ceny , wobec stwierdzenia różnicy / faktycznego zaniżenia / powierzchni lokalu, w porównaniu tą , która strony uprzednio uzgodniły. Różnica ta była mniejsza niż wskazane umownie, jako dopuszczalne , 3 %.

Pismem z dnia 12 października 2009r poinformował on spółkę o występujących w lokalu wadach wykonawczych, w postaci pęknięć pomiędzy ścianami antresoli.

Poprzednik B. H. (1) nie skorzystał z możliwości odstąpienia od umowy. Nie została ona także rozwiązana.

B. H. (2) zmarł w dniu 15 czerwca 2010r , a spadek po nim na podstawie postanowienia Sądu Rejonowego dla Warszawy – Śródmieścia z dnia 20 stycznia 2011r , w sprawie o sygnaturze I Ns 786/10, nabył w całości z dobrodziejstwem inwentarza małoletni jego syn .

Lokal objęty umową z 27 czerwca 2008r od chwili dokonania odbioru jakościowego pozostawał w dyspozycji ojca powoda , a obecnie pozostaje w posiadaniu jego przedstawicielki ustawowej , matki M. H., która nie doznaje w tym zakresie żadnych ograniczeń , w tym w szczególności ze strony pozwanej spółki.

Po śmierci ojca dziecka zaniechała ona płacenia należności za korzystanie z mieszkania, wypowiedziała też umowy z podmiotami dostarczającymi do niego media .

D. (...) - B. wielokrotnie zwracała się uprzednio do B. H. (2) na , a po jego zgodnie do M. H. o zawarcie umowy na podstawie której prawo własności do lokalu zostałyby przeniesione na nabywcę. Nie przyniosło to zamierzonego skutku.

Matka powoda wystąpiła z propozycją rozwiązania umowy z 27 czerwca 2008r. Pozwana przygotowała projekt porozumienia , do którego jednak także jednak pomiędzy stronami nie doszło.

Sąd Okręgowy ponadto ustalił, że na dzień 3 stycznia 2014r zadłużenie z tytułu umowy kredytowej zawartej w dniu 2 września 2008r wynosi 87 258, 83 CHF czyli 308 582, 13 złotego.

Rozważania prawne rozpoczął Sąd I instancji od oceny zarzutu strony pozwanej, podnoszącej brak po stronie powoda czynnej legitymacji procesowej do dochodzenia roszczenia.

Uznając go za trafny i decydujący o wniosku prawnym, iż roszczenie ostatecznie dochodzone przez B. H. (1) nie jest usprawiedliwione, Sąd I instancji wskazał, iż w oparciu o umowę cesji zawartej pomiędzy ojcem powoda, a (...) Bankiem (...) SA w dniu 2 września 2008r, cedent dla zabezpieczenia spłaty zobowiązania kredytowego, przelał na bank wszystkie aktualne i przyszłe wierzytelności wobec pozwanej, których części domaga się obecnie powód. Zwrócił przy tym Sąd uwagę, że zgodnie z postanowieniami umowy przelewu do zwrotnego przeniesienia ich przez bank na B. H. (2) mogło dojść jedynie w sytuacji całkowitej spłaty zobowiązania kredytowego, która do czasu zamknięcia rozprawy nie nastąpiła. Skoro cesja zwrotna nie miała miejsca, to uprawnionym z tej wierzytelności, która jest przez powoda dochodzona, pozostaje tylko bank cesjonariusz.

Dalsza część uzasadnienia wyroku, poświęcona jest rozważaniom dotyczącym charakteru umowy zawartej przez poprzednika prawnego powoda z pozwaną spółką w dniu 27 czerwca 2008r, niezbędnym, przy przyjęciu odmiennego stanowiska w kwestii legitymacji czynnej B. H. (1).

Analizując poszczególne postanowienia tej umowy i odwołując się do elementów konstrukcyjnych umowy developerskiej wskazanych w ustawie z dnia 16 września 2011r O ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego [DzU z 2011 nr 232 poz. 1377], Sąd Okręgowy stanął na stanowisku, że porozumienie stron wówczas zawarte należy traktować właśnie jako umowę developerską nie natomiast przedwstępną mimo, że tak została przez nie tak zatytułowana.

Taka jej kwalifikacja powoduje, że powód nie może, odwołując się do faktu nie zawarcia umowy przenoszącej własność wyodrębnionego lokalu, w sposób usprawiedliwiony twierdzić, że świadczenie jakie z tytułu zapłaty ceny spełnił wobec drugiej strony jego poprzednik prawny, jest świadczeniem nie należnym w rozumieniu art. 410 §2 kc wobec braku realizacji celu, któremu miało ono służyć.

Sąd I instancji podkreślił, że umowa z 27 czerwca 2008r nadal pomiędzy stronami obowiązuje, a pozwana jest gotowa spełnić świadczenie wzajemne wobec następcy prawnego B. H. (2).

Podstawą rozstrzygnięcia o kosztach procesu była norma art. 98 §1 kpc.

W apelacji od tego orzeczenia powód, zaskarżając je, domagał się jego zmiany i uwzględnienia żądania pozwu [w zmodyfikowanym przed Sądem I instancji ilościowo rozmiarze] oraz obciążenia pozwanej kosztami postępowania za obydwie instancje.

Ewentualnie domagał się wydania rozstrzygnięcia kasatoryjnego i przekazania sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania.

Środek odwoławczy został oparty wyłącznie na zarzutach prawnomaterialnych, w ramach których apelujący zarzucał nieprawidłową wykładnię lub zastosowanie albo też niezastosowanie, mimo istnienia ku temu dostatecznych podstaw faktycznych, następujących norm:

a/ art. 65 §2 kc jako następstwa przeprowadzenia nieprawidłowej wykładni §1 umowy przelewu wierzytelności zawartej pomiędzy B. H. (2) a (...) Bank (...) SA z dnia 2 września 2008r i nietrafnego na jej podstawie przyjęcia, że cedent przelał na bank wszystkie tak wówczas istniejące jak i przyszłe wierzytelności wobec strony pozwanej tytułu zapłaty ceny za lokal.

Tymczasem prawidłowa wykładnia tego postanowienia umownego powinna prowadzić do wniosku, że przedmiotem cesji była jedynie część wierzytelności przyszłej, której wymiar był ograniczony kwotowo do aktualnej skali zadłużenia

wynikającej z umowy kredytowej , zobowiązanie z której umowa cesji miała zabezpieczać . W konsekwencji nietrafną była ocena Sądu z zgodnie z którą powód nie był czynnie legitymowany do dochodzenia roszczenia o ostatecznie oznaczonym przez niego zakresie ilościowym, skoro na datę 3 stycznia 2014r wielkość tego zadłużenia była taka , która uprawniała B. H. (1) do dochodzenia różnicy pomiędzy wysokością świadczenia spełnionego przez jego ojca wobec pozwanej z tytułu zapłaty ceny za lokal mieszkalny, a wielkością zadłużenia, pozostającego rzeczywiście do spłaty , wynikając z umowy kredytowej z bankiem cesjonariuszem. Wierzytelność wynikająca z tej różnicy nie była bowiem , zdaniem apelującego, objęta umową przelewu z 2 września 2008r.

Zarzut ten jego zdaniem , został zrealizowany także dlatego , że Sąd I instancji wadliwie wyłożył postanowienia umowy stron z 27 czerwca 2008r , kwalifikując ją jako umowę developerską , podczas gdy stanowiła ona , zgodnie z wolą stron, umowę przedwstępną w rozumieniu art. 389 kc.

b/ art. 389 kc w następstwie dokonania wskazanej wyżej kwalifikacji umowy pozwanej z poprzednikiem prawnym powoda,

c/ art. 410 §2 kc wobec jej niezastosowania dla kwalifikacji świadczenia dochodzonego pozwem mimo , że w chwili obecnej , żadna ze stron nie może skutecznie doprowadzić zawarcia umowy przyrzeczonej. Zatem świadczenie spełnione przez ojca pozwanego w całości , powinno podlegać zwrotowi na rzecz jego następcy jako pozwanej spółce nienależne.

d/ art. 3 pkt 5 ustawy z dnia 16 września 2011r O ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego [DzU z 2011 Nr 232 poz. 1377] wobec uznania , że jej przepisy mają zastosowanie w rozstrzyganej sprawie mimo , że fakty doniosłe dla istoty sporu stron miały miejsce przed jej wejściem w życie.

W motywach apelacji powód w istocie powtórzył te same argumenty , które powoływał w postępowaniu rozpoznawczym przed Sądem I instancji.

Odpowiadając na apelację spółka (...) domagała się jej oddalenia jako pozbawionej usprawiedliwionych podstaw, oraz obciążenia przeciwnika procesowego kosztami postępowania apelacyjnego.

W swoim stanowisku procesowym ,również powtarzając motywację dotąd prezentowaną , w pełni zaaprobowała tak ustalenia faktyczne jak i ocenę prawną roszczenia B. H. (1), wyrażoną przez Sąd I instancji.

Rozpoznając apelację, Sąd Apelacyjny rozważył :

Środek odwoławczy powoda nie jest uzasadniony i podlega oddaleniu.

Na wstępie należy zauważyć , że powód nie podniósł wobec rozstrzygnięcia poddanego kontroli instancyjnej żadnych zarzutów procesowych , w tym w szczególności dotyczących oceny zgromadzonych w sprawie dowodów oraz poczynionych na jej podstawie ustaleń faktycznych.

Zaniechanie takie po stronie autora apelacji musi być brane przez Sąd II instancji brane pod rozwagę , rodząc m. in. tę konsekwencję , że poczynione przez Sąd Okręgowy ustalenia faktyczne , jako nie podważane przez strony , przyjmuje za własne.

Konstatacje te należy jednak uzupełnić o okoliczność , która wynika z treści dokumentu , którego wiarygodności żadna ze stron nie kwestionowała , a mianowicie, iż pozwana jako inwestor w procesie inwestycyjnym mającym na celu przebudowę i rozbudowę budynku , położonego w Z. przy ul. (...) na działce ewidencyjnej nr (...) , otrzymała decyzję o pozwoleniu na użytkowanie tego obiektu w dniu 3 marca 2009r , która uzyskała walor ostateczności z dniem 20 marca 2009r

/ dowód kopia decyzji Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w Z. nr (...)z dnia 3 marca 2009r oraz zaświadczenie tego organu z 1 kwietnia 2009r – k. 64-66 akt /

Przechodząc do oceny zarzutów natury materialnoprawnej , podzielić należy zarzut apelacyjny kwestionujący zastosowanie przez Sąd I instancji , w ramach oceny roszczenia powoda norm art. 3 pkt 5 oraz 27 ustawy z dnia 16 września 2011r O ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego [DzU z 2011r Nr 232 poz. 1377].

Nie było to bowiem dopuszczalne , zważywszy , że fakty doniosłe dla rozstrzygnięcia , a w szczególności umowa nie zrealizowanie której jest podstawą dochodzonego roszczenia , była zawarta w dniu 27 czerwca 2008r , a zatem przed wejściem w życie ustawy , która nie zawiera przy tym normy pozwalającej stosować jej postanowienia do stanów faktycznych mających miejsce przed tą datą.

Ta trafnie podnoszona wada rozstrzygnięcia poddanego kontroli instancyjnej nie skontaktuje jednak uznaniem apelacji za zasadną i podzieleniem zawartego w niej wniosku o wydanie rozstrzygnięcia reformatoryjnego albowiem mimo częściowo błędnego uzasadnienia rozstrzygnięcie Sądu niższej instancji odpowiada prawu.

Nie ma racji powód kwestionując sposób w jaki Sąd Okręgowy wyłożył postanowienie zawarte w §1 umowy cesji wierzytelności zawartej pomiędzy poprzednikiem prawnym powoda - B. H. (2) - a udzielającym mu kredytu na zakup lokalu od pozwanej (...) Bank (...) SA w W. , w dniu 2 września 2008r.

Należy zwrócić uwagę , że umowa przelewu wierzytelności była formą zabezpieczenia spłaty zaciągniętego w tym samym dniu przez ojca powoda zobowiązania kredytowego w walucie obcej [franku szwajcarskim wysokości 124 630 CHF] Zobowiązanie w ten sposób zabezpieczone obejmowało nie tylko pożyczoną sumę ale także odsetki , prowizje i inne należności banku, ujęte w jego księgach.

Z postanowienia §1 umowy cesji w sposób jednoznaczny wynika , że przelew obejmował wszystkie aktualne i przyszłe wierzytelności B. H. (2) jako strony umowy z pozwaną- developerem - zawartej w dniu 27 czerwca 2008r, z tytułu roszczenia o zwrot przez nią świadczeń dokonanych przez nabywcę na poczet uzgodnionej ceny prawa do lokalu, a zakres cesji odpowiadał wysokości zadłużenia kredytobiorcy, którego elementy składowe zostały opisane w umowie kredytowej. Co więcej z postanowienia tego wynika , że cedent i cesjonariusz uzgodnili , że bank dokonała cesji zwrotnej tej wierzytelności dopiero wówczas , gdy całość zobowiązania w ten sposób zabezpieczonego zostanie wykonana przez cedenta , w terminie określonym w umowie kredytowej . Podmiot udzielający kredytu zobowiązał się przy tym do korzystania z przedmiotu przelewu tylko o tyle o ile będzie to niezbędne dla zaspokojenia jego roszczeń umownych wobec kredytobiorcy.

Z przywołanego fragmentu tekstu umowy nie można wyciągnąć takich wniosków na jakich opiera się omawiany zarzut apelacyjny. Nie sposób bowiem przyjąć takiej jego interpretacji , zgodnie z którą zasadnym byłoby stanowisko , że w miarę spłacania zobowiązania kredytowego część wierzytelności objętej przelewem „powracała zwrotnie „ na cedenta , a następnie jej beneficjentem stał się jego następca prawny , który uzyskał do niej prawo w drodze sukcesji uniwersalnej.

W toku sporu B. H. (1) nie dowodził ani tego , jaki był zakres wierzytelności zabezpieczonej w opisany wyżej sposób , w dacie zawarcia umowy cesji ani też i przede wszystkim tego , że za zgodą cesjonariusza dochodziło z w związku ze stopniowym spłacaniem kredytu do zmian umowy przelewu z dnia 2 września 2008r, w ramach których najpierw kredytobiorca a następnie powód uzyskiwaliby uprawnienie do dysponowania kolejnymi częściami przelanej wówczas wierzytelności.

Wobec tego należy przyjąć za nadal obowiązujący zapis umowy , na podstawie którego do zwrotnego przelewu tej wierzytelności przez bank dojdzie dopiero wówczas gdy zobowiązanie kredytowe zostanie w całości spłacone . Do daty zamknięcia rozprawy przed Sądem II instancji do takiej spłaty nie doszło.

Zatem ma rację Sąd Okręgowy przyjmując , że powód nie jest czynnie legitymowany do dochodzenia roszczenia , które skierował przeciwko stronie pozwanej.

Poi dzielenie tej oceny , wbrew omawianemu zarzutowi apelacyjnemu, jest już wystarczającym dla uznania środka odwoławczego za niezasadny.

Tym nie mniej, wobec sformułowania w nim kolejnych zarzutów materialnoprawnych służących podważaniu dokonanej przez Sąd Okręgowy kwalifikacji prawnej umowy, którą poprzednik prawny powoda zawarł z pozwaną w dniu 27 czerwca 2008r, koniecznym jest odniesienie się do tego zagadnienia , tym bardziej , że uznanie oceny Sądu I instancji , w tym zakresie , za poprawną stanowi również podstawę do nie uwzględnienia żądania pozwu , nawet w sytuacji przyjęcia , że powód ma legitymację czynną do występowania przeciwko spółce z opisanym wyżej roszczeniem.

Formułując je powód stoi na stanowisku , że:

a/ w dniu 27 czerwca 2008r pomiędzy B. H. (2) a stroną pozwaną została zawarta w formie aktu notarialnego , umowa zatytułowana „ Przedwstępna umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu oraz przedwstępna umowa sprzedaży” Jej tytuł oraz treść wzajemnych praw i obowiązków stron decyduje o tym , że była ona umowa przedwstępna w rozumieniu art. 389 kc,

b/ ponieważ nie doszło do zawarcia pomiędzy stronami umowy przyrzeczonej na podstawie której zostałyby wyodrębniony lokal mieszkalny , roboczo określany jako nr(...), o cechach bliżej wskazanych w umowie z 27 czerwca 2008r , a strona pozwana nie przeniosła na rzecz nabywcy prawa własności do niego wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej , w uzgodnionym na ten cel terminie , to świadczenie wzajemne z tytułu ceny , które poprzednik prawny powoda spełnił w całości , podlega zwrotowi albowiem na skutek upływu terminu [niezależnie od tego jakie przyczyny zdecydowały o jego niedochowaniu] umowa przyrzeczona już nie może zostać zawarta i tym samym zapłacona cena jest

c/ świadczeniem nienależnym , w rozumieniu art. 410 §2 kc; nie został bowiem zrealizowany cel , któremu świadczenie ojca powoda miało służyć.

Odmierna ocena prawna tej umowy , przyjęta przez Sąd , która w ostatecznym wyniku doprowadziła do oddalenia powództwa , decyduje o trafności stawianych zarzutów.

Stanowisko to nie jest usprawiedliwione.

Z ustaleń poczynionych w sprawie wynika , że strona pozwana prowadząca za pośrednictwem przedsiębiorstwa spółki działalność gospodarczą m. in. w zakresie budownictwa mieszkaniowego , podjęła i prowadziła inwestycję polegającą na przebudowie i rozbudowie budynku będącego częścią składową nieruchomości stanowiącej działkę ewidencyjną nr (...) , położoną w Z. , w ramach której miało powstać jedenaście lokali mieszkalnych. Jednym z nich miał być lokal oznaczony numerem roboczym(...), położony na drugim piętrze przebudowywanego budynku , o powierzchni użytkowej 46, 38 m. kw.

Zainteresowanym jego nabyciem był poprzednik prawny powoda , który zawarł ze spółką (...) umowę bliżej opisaną wyżej.

Zgodnie z jej postanowieniami świadczeniem wzajemnym kupującego była cena nabycia , określona umownie na łączną sumę 400 000 złotych , która miała zostać uiszczona w całości przed zawarciem umowy wyodrębnienia tego lokalu i przeniesienia jego własności , w sposób bliżej podany w umowie. Termin jej zawarcia został określony na dzień 30 września 2008r , przy czym nie został dochowany. B. H. (2) wykonał swoje zobowiązanie ostatecznie 13 października 2008r , a pozwana zaproponowała podpisanie umowy w dniu 17 września 2009r.

Z ustaleń tych wynika także , że w czasie gdy podpisywano umowę z 27 czerwca 2008r , inwestycja nadal była przez spółkę prowadzona , a decyzja o pozwoleniu na użytkowanie przebudowanego i rozbudowanego budynku , uzyskała walor ostateczności z dniem 20 marca 2009r.

Okoliczność, że powód uznaje umowę zawartą przez ojca z pozwaną jako umowę przestępną każe na wstępie dalszych rozważań wskazać, że umowa ta, zważywszy na jej ukształtowanie normatywne w przepisach art. 389 i 390 kc nie ma charakteru samodzielnego, pozostając jedynie instrumentem prowadzącym do zawarcia umowy przyrzeczonej. Nie prowadzi do wymiany wzajemnych świadczeń stron, nie charakteryzuje jej również samoistny /dla niej w sposób szczególnie charakterystyczny / cel społeczno - gospodarczy, a jej zadanie polega na stworzeniu warunków oraz prawnych gwarancji do zawarcia umowy przyrzeczonej.

Zważywszy na datę zawarcia umowy pomiędzy pozwaną a B. H. (2) z której powód wywodzi swoje roszczenie wskazać trzeba, w odwołaniu się do treści ukształtowanych w niej wzajemnych praw i obowiązków stron, że ma do niej zastosowanie norma art. 9 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r O własności lokali [jedn. tekst DzU z 2000r Nr 80 poz. 903]

Zgodnie z tym przepisem, w jego ustępie 1, odrębna własność lokalu może powstać w wykonaniu umowy zobowiązującej właściciela gruntu do wybudowania na nim domu oraz do ustanowienia - po zakończeniu budowy - odrębnej własności lokali i przeniesienia tego prawa na drugą stronę umowy lub wskazaną przez nią inną osobę.

Zgodnie z utrwalonym stanowiskiem przedstawicieli literatury i w szczególności orzecznictwa Sądu Najwyższego, opisana w ten sposób przez ustawodawcę umowa developerska, zwana także realizatorską, jest umową nienazwaną, a przy tym mieszaną na którą, w zakresie obowiązków developera składają się połączone ze sobą czynności podejmowane w ramach procesu inwestycyjnego prowadzącego do zrealizowania zasadniczego zamiaru jakim jest dla niego, przekazanie przedmiotu inwestycji [lokalu] drugiej stronie umowy. Jej źródłem są elementy różnych umów nazwanych, które tworzą jednolitą, nierozzerwalną całość, określoną przez opisany cel gospodarczy. Ostateczny natomiast rezultat tego procesu ma nie tylko taki charakter ale zawiera w sobie element o charakterze prawnomaterialnym, gdyż developer ma obowiązek także doprowadzić do wyodrębnienia lokalu oraz przeniesienia na kontrahenta prawa do niego wraz z uprawnieniami wywodzonymi z tytułu właścicielskiego.

Te cechy umowy developerskiej, której źródłem normatywnym jest przepis art. 9 ust. 1 ustawy czynią ją, w odróżnieniu od umowy przestępnej umową jakkolwiek nienazwaną tym nie mniej odrębną o samoistnym celu społeczno - gospodarczym.

/por. także, powołane jedynie dla przekładu judykaty Sądu Najwyższego z 9 lipca 2003r, sygn. IV CKN 305/01, publ. OSNC z z 2004 z. 7-8 poz. 130, z 9 grudnia 2010 r, sygn. III CZP 104/10, publ OSNC z 2011 nr 7-8 poz. 79 i z 18 lutego 2011, sygn. I CSK 275/10, publ. Lex nr 818561/

Analiza treści postanowień umowy z 27 czerwca 2008r daje usprawiedliwioną podstawę do wnioskowania i oceny, że odmienne niż przyjmuje to powód, miała ona charakter umowy deweloperskiej w rozumieniu powołanej wyżej normy.

Wynika z nich bo wiem, że :

1/ strona pozwana, prowadząca działalność gospodarczą m in. w zakresie budownictwa mieszkaniowego była właścicielem nieruchomości położonej w Z. przy ul. (...), oznaczonej jako działka ewidencyjna nr (...), objęta księgą wieczystą nr (...),

b/ w ramach tej działalności podjęła inwestycję polegającą na przebudowie i rozbudowie istniejącego na tej realności budynku, w wyniku których miało powstać(...)lokali mieszkalnych, w tym lokal o cechach bliżej określonych w umowie, który zdecydował się nabyć poprzednik prawny powoda,

c/ zgodnie z umową spółka zobowiązywała się do wybudowania tego lokalu, wyodrębnienia go oraz przeniesienia jego własności na kupującego, a świadczeniem wzajemnym po jego stronie była zapłata ceny, określonej umownie na sumę 400 000 złotych, przy czym miał je spełnić w całości wcześniej, gdyż dopiero wówczas aktualizował się po stronie spółki obowiązek świadczenia w postaci wyodrębnienia lokalu i przeniesienia go na kupującego wraz z udziałem w gruncie i częściach wspólnych budynku.

d/ w umowie uzgodniono terminy w jakich ma dojść do wzajemnego wykonania świadczeń przez strony przy czym termin realizacji świadczenia po stronie pozwanej spółki był związany z zakończeniem procesu budowy lokalu .

Wskazane wyżej postanowienia umowne , zdaniem Sądu II instancji , jednoznacznie wskazują , że pomimo użycia w tytule umowy określenia , iż jest ona umową przedwstępną ustanowienia odrębnej własności lokalu oraz sprzedaży , wolą stron było zawarcie nie umowy przestępnej w rozumieniu art. 389 kc , a umowy developerskiej w rozumieniu art. 9 ust. 1 ustawy o własności lokali.

Z jednej strony bowiem celem powódki było, w ramach prowadzonej przez nią działalności gospodarczej wybudowanie lokalu , jego wyodrębnienie i sprzedaż w wraz z udziałem w gruncie i częściach wspólnych budynku na rzecz nabywcy , a celem B. H. (2) jego nabycie na warunkach określonych w umowie . Środki jakie miał przekazać , tytułem ceny spółce , która nadal wówczas prowadziła proces inwestycyjny, stanowiły o zakresie jego partycypacji finansową w procesie.

Nie wpływa na ocenę takiego charakteru umowy okoliczność , iż B. H. (2) spełnił to świadczenie w stosunkowo krótkim czasie [pomiędzy czerwcem a październikiem 2008r] , tym samym nie biorąc udziału w finansowaniu inwestycji od samego początku , na co zwracał uwagę powód , w tym także upatrując brak cechy charakteryzującej umowę developerską, w zakresie jej elementów konstrukcyjnych.

Okoliczność ta jest z tego punktu widzenia nie doniosła , gdy zważyć , że w czasie kiedy poprzednik prawny powoda zdecydował się na zawarcie umowy proces inwestycyjny już trwał , co więcej był zaawansowany , także i z tego powodu , że zamierzenie gospodarcze D. (...) - B. nie polegało na wzniesieniu zupełnie nowego , a na przebudowie i rozbudowie już istniejącego budynku.

Wbrew stanowisku apelującego nie podważa skutecznie oceny takiego charakteru umowy z dnia 27 czerwca 2008r to , że strony uzgodniły w niej termin zawarcia umowy kolejnej.

Umowa , mająca być zawartą do 30 września 2008 i która ostatecznie nie została podpisana , także w terminie późniejszym , stanowiła tylko kolejny etap realizacji umowy zawartej poprzednio , w tym w szczególności miała realizować zobowiązanie developera do wyodrębnienia lokalu mieszkalnego o numerze roboczym (...) i przeniesienia jego własności , wraz z udziałem w gruncie i częściach wspólnych budynku na B. H. (2) , w sytuacji , gdy uprzednio proces budowy lokalu byłby zakończony, a nabywca spełnił w całości świadczenie wzajemne w postaci zapłaty ceny.

Wszystko to , co powiedziano dotychczas , decydując o uznaniu , że umowa zawarta w dniu 27 czerwca 2008r nie miała charakteru umowy przedwstępnej , równocześnie każe, jako niezasadne ocenić stanowisko powoda zgodnie z którym , świadczenie spełnione z tego tytułu przez jego ojca podlega [w zakresie ostatecznie przez niego określonym] zwrotowi jako nienależne.

Brak jest bowiem podstaw , w ustalonym stanie faktycznym , do formułowania usprawiedliwionego wniosku , że cel , którego realizacji służyło świadczenie spełnione przez B. H. (2) wobec pozwanej nie został osiągnięty.

Prezentując stanowisko przeciwne B. H. (1) nie uwzględnia , że zawarta przez ojca z developerem umowa nadal wiąże zarówno spółkę jak i [obecnie] jego następcę prawnego. Nie została bowiem rozwiązana , jej skutki prawne nie zostały również zniesione przez odstąpienie od niej.

Ustalony w sprawie sposób zachowania obu stron wskazuje także , iż [przed wytoczeniem powództwa] obydwie uznawały , że są nadal związane węzłem obligacyjnym wynikającym z czynności prawnej z dnia 27 czerwca 2008r , skoro developer wielokrotnie zwracał się kontrahenta, a później do przedstawiciela ustawowego powoda o zawarcie umowy umożliwiającej mu spełnienie pozostałej części świadczenia , w postaci wyodrębnienia lokalu i przeniesienia prawa do niego na nabywcę. Co więcej , pozostaje on nadal , na uzgodnionych dodatkowo warunkach , determinowanych także kosztami jakie ponosi w związku z utrzymaniem tego lokalu , pozostającego w dyspozycji matki powoda , gotowa do jej zawarcia .

Także przedstawicielka ustawowa B. H. (1) , co najmniej jeszcze w lutym 2012r uznawała , że pomiędzy stronami umowa z 27 czerwca 2008r nadal obowiązuje , skoro proponowała pozwanej spółce jej rozwiązanie / por. k. 97-98 akt./

Zatem , w uznaniu również i pozostałych zarzutów apelacyjnych za nietrafne , także i ze wskazanych wyżej przyczyn , powództwo B. H. (1) nie mogło zostać uwzględnione.

Dlatego też Sąd Apelacyjny orzekł o oddaleniu apelacji na podstawie art. 385 kpc w zw z art. 9 ust. 1 ustawy z dnia 24 czerwca 1994r O własności lokali [jedn. tekst DzU z 2000 Nr 80 poz. 903] Podstawą rozstrzygnięcia o kosztach postępowania przed Sądem II instancji była norma art. 98 §1 i 3 kpc w zw. z art. 108 71 i 391 §1 kpc i wynikająca z niej , dla wzajemnego rozliczenia stron z tego tytułu, zasada odpowiedzialności za wynik sprawy. Kwota należna stronie pozwanej na jej podstawie została ustalona , zważywszy na wartość przedmiotu zaskarżenia , na podstawie §6 pkt 6 w zw z § 12 ust. 1 pkt 2 Rozporządzenia MS w sprawie opłat za czynności radców prawnych [...] z dnia 28 września 2002r [jedn. tekst Dz U z 2013r. poz. 490]