

Sygn. akt I ACa 184/11

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 15 kwietnia 2011 r.

Sąd Apelacyjny w Katowicach I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący :	SSA Piotr Wójtowicz
Sędziowie :	SA Lucyna Świdorska-Pilis (spr.) SO del. Tomasz Ślęzak
Protokolant :	Justyna Wnuk

po rozpoznaniu w dniu 15 kwietnia 2011 r. w Katowicach

na rozprawie

sprawy z powództwa D. K.

przeciwko (...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w (...) w K.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Katowicach

z dnia 21 grudnia 2010 r., sygn. akt II C 118/10

1) oddala apelację;

2) zasądza od pozwanej na rzecz powódki 2700 (dwa tysiące siedemset) złotych tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.

I ACa 184/11

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Okręgowy w Katowicach uchylił w całości wyrok zaoczny z dnia 1 kwietnia 2010 roku i zasądził od pozwanej na rzecz powódki 98 172,64 złote z ustawowymi odsetkami od 1 lipca 2009 roku; w pozostałej części powództwo oddalił oraz orzekł w przedmiocie kosztów procesu.

Sąd pierwszej instancji ustalił, iż pozwana – B. (...) powołana została jako spółka celowa z uwagi na hośbę na rynku nieruchomości i miała na celu uzyskanie w krótkim czasie dużego zysku, przy akceptacji wysokiego ryzyka. Spółka zawierała z inwestorami standardowe umowy o prawo pierwokupu nieruchomości. Taka też umowa zawarta została

pomiędzy stronami w dniu 21 sierpnia 2007 roku. Przewidywała ona, że inwestor, czyli powódka, zobowiązuje się do wpłaty 98 172,64 złotych, stanowiących zaliczkę na poczet prawa pierwokupu zakupu od dewelopera nieruchomości oznaczonej jako N. A-02-09. Pozwana zobowiązała się do przeznaczenia powyższej kwoty na poczet przedwstępnej umowy nabycia prawa do tej nieruchomości oraz do zaoferowania inwestorowi nabycia wierzytelności za kwotę 638 122,19 złote. Umowa została zawarta na okres do 21 stycznia 2009 roku. Z § 3 umowy wynika, że w przypadku złożenia przez inwestora oświadczenia o skorzystaniu z prawa pierwokupu spółka zobowiązywała się do zbycia wierzytelności na rzecz inwestora oraz dokonania zaliczenia wpłaconej zaliczki w kwocie nominalnej na poczet ceny zbycia tej wierzytelności. W przypadku odstąpienia od umowy przez inwestora spółka zobowiązana była do zwrotu kwoty zaliczki w wartości nominalnej w terminie 30 dni od daty doręczenia pisma o odstąpieniu. W § 3 ust 3 umowy strony postanowiły, że w związku z działaniem opisanym w preambule (wyszukiwanie atrakcyjnych inwestycji i oferowanie ich inwestorom) spółka ma prawo odstąpienia od realizacji warunków umowy i w takiej sytuacji zobowiązuje się do zwrotu kwoty zaliczek w wartości nominalnej oraz wypłaty odszkodowania w wysokości 37,5 % w skali roku, liczonych od kwoty zaliczki. Aneks z dnia 4 września 2007 roku strony przedłużyły umowę do dnia 30 kwietnia 2009 roku. Powódka dokonała wpłaty zaliczki na konto pozwanej spółki. Pismami z dnia 27 lutego 2009 roku i 29 kwietnia 2009 roku pozwana poinformowała powódkę o przedłużającym się okresie prac inwestycyjnych, a w piśmie z dnia 18 maja 2009 roku przedstawiła ofertę nabycia wierzytelności za kwotę określona w umowie. Oferta ta obowiązywała do 31 maja 2009 roku. Powodem tych pism były problemy na rynku nieruchomości, a w szczególności kłopoty deweloperów z ukończeniem inwestycji i spadek cen nieruchomości. Pozwana spółka zaproponowała więc swoim klientom dwa rozwiązania: jedno polegające na zakupie mieszkania bezpośrednio od dewelopera, co pozwoliłoby na ochronę wpłaconej zaliczki, a ewentualny zysk zostałby zrealizowany po poprawie koniunktury na rynku; drugie rozwiązanie polegało na odstąpieniu przez spółkę od umów przedwstępnych z deweloperami i zwrocie wpłaconych zaliczek, bez naliczania kar umownych, z tym, że zwróconych środków miało wystarczyć na zwrot około 60% kapitału poszczególnym inwestorom. Informacja taka trafiła również do powódki, a ponieważ nie była zainteresowana nabyciem mieszkania oświadczeniem z dnia 21 maja 2009 roku odstąpiła od umowy, zrzekając się prawa pierwokupu nieruchomości. Powódka zgłosiła swoje wierzytelności w postępowaniu likwidacyjnym. Pomimo wezwań nie uzyskała zwrotu wpłaconej zaliczki.

W ocenie Sądu pierwszej instancji cel umowy z 21 sierpnia 2007 roku był jasny i zrozumiały dla stron. Było nim uzyskanie wyjątkowo korzystnego zysku przez obie strony. Strony przewidziały też możliwość odstąpienia od umowy – bez wskazania wypadków w jakich to może nastąpić, co oznacza, że przyczyna mogła być dowolna. Powódka z takiej możliwości skorzystała i po wezwaniu pozwanej złożyła oświadczenie z dnia 21 maja 2009 roku, w którym odstąpiła od umowy, zrzekając się prawa pierwokupu nieruchomości. Pozwana nie kwestionowała oświadczenia, a więc winna była zwrócić powódce kwotę zaliczki w terminie 30 dni od dnia doręczenia jej pisma. Powołał się przy tym Sąd na treść art. 395 kc oraz art. 492 kc. Miesięczny termin spełnienia świadczenia przez pozwaną (zwrot zaliczki) należało liczyć od 31 maja 2009 roku i upływał on 30 czerwca 2009 roku. W związku z czym odsetki należało naliczyć od dnia 1 lipca 2009 roku.

Apelację od powyższego rozstrzygnięcia złożyła pozwana zaskarżając rozstrzygnięcie w pkt 1 i 3 i wnosząc o jego zmianę przez oddalenie powództwa ewentualnie o jego uchylenie i przekazanie sprawy Sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania oraz o zasądzenie na rzecz pozwanej kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Skarżąca zarzucała:

- nierozpoznanie istoty sprawy poprzez przyjęcie, że powódka D. K. skutecznie odstąpiła od umowy, a powodem tego była chęć odzyskania wpłaconej zaliczki;
- błędną wykładnię treści wiążącej strony umowy poprzez przyjęcie, iż strony nie przewidziały okoliczności związanych z niepowodzeniem inwestycji i nie zawarły w jej treści postanowień dotyczących rozliczenia stron w takim wypadku, a zawarły jedynie postanowienie umożliwiające odstąpienie od umowy, z którego powódka

skorzystała, podczas gdy mechanizm odstąpienia był kluczowym elementem konstrukcji rozliczeń między stronami i był przewidywany na wypadek zakładanego powodzenia inwestycji;

- sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego, poprzez przyjęcie, że:
- z załączonych do akt sprawy dokumentów wynika, iż powódka, po wezwaniu pozwanej złożyła oświadczenie o odstąpieniu od umowy, podczas gdy z treści tego pisma wynika jedynie, że powódka zrzeka się prawa pierwokupu,
- oświadczenie o odstąpieniu od umowy było następstwem problemów na rynku nieruchomości i propozycji dotyczącej zwrotu 60% zainwestowanego kapitału lub zakupu mieszkania bezpośrednio od dewelopera,
- powódka odstąpiła od umowy w celu uzyskania zwrotu wpłaconej zaliczki,
- naruszenie prawa materialnego poprzez niewłaściwe zastosowanie przepisów kodeksu cywilnego, w szczególności:
- art. 395 kc poprzez przyjęcie, iż powódka D. K. skutecznie odstąpiła od łączącej strony umowy, w konsekwencji czego na pozwanej spółce leżał obowiązek zwrotu wpłaconej „zaliczki”,
- art. 353¹ kc w związku z art. 83§1 kc poprzez przyjęcie, iż całkowite ryzyko niepowodzenia transakcji spoczywało na pozwanej spółce,
- naruszenie przepisu art. 233 kpc poprzez przyjęcie w świetle zgromadzonego materiału dowodowego, że powódka D. K. zawierając i realizując umowę z pozwaną spółką wycofała się z niej składając oświadczenie o odstąpieniu, podczas gdy oświadczenie o zrzeczeniu się prawa pierwokupu było jednym z elementów koniecznych zaplanowanej i znanej stronom konstrukcji transakcji.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja jest nieuzasadniona.

Sąd pierwszej instancji ustalił prawidłowy stan faktyczny, który Sąd Apelacyjny podziela i przyjmuje za własny.

Niezależnie od tego jakie były intencje powódki przy zawieraniu umowy, czy powódka miała zamiar nabyć, będącą przedmiotem umowy nieruchomości, czy też jej zamiarem było korzystne zainwestowanie środków finansowych, nie ma znaczenia dla rozstrzygnięcia istoty niniejszego sporu. Dlatego zarówno wersja powódki potwierdzona przez wnioskowanych przez nią świadków, jak i wersja pozwanej, gdy chodzi o motywacje powódki przy zawieraniu umowy nie mogą determinować oceny prawnej umowy i jej skutków. Abstrahując bowiem od niewłaściwego nazwania w umowie oferowanego do nabycia prawa, błędnie nazwanego prawem pierwokupu (co także nie ma tu znaczenia), gdy w istocie chodziło o cesję praw z zawartej przez pozwaną z deweloperem umowy przedwstępnej, decydujące dla oceny zasadności roszczenia powoda w tej sprawie jest postanowienie zawarte w § 3 pkt 2 umowy łączącej strony.

Pierwszy z nich przewiduje, że w przypadku odstąpienia od umowy przez inwestora (powódka), spółka (pозwana) zobowiązuje się do zwrotu kwoty zaliczki w wartości nominalnej, w terminie 30 dni od daty doręczenia pisma o odstąpieniu od umowy. To postanowienie umowy, nie przewidując żadnych warunków zwrotu wpłaconej zaliczki oznacza, że powódka w każdym czasie mogła od umowy odstąpić i zażądać zwrotu wpłaconych pieniędzy, a termin zwrotu wynosił 30 dni od daty dowiedzenia się pozwanej o odstąpieniu. Było to postanowienie zawarte w ramach swobody kontraktowej (art. 353¹ kodeksu cywilnego) i brak podstaw do poszukiwania okoliczności wyłączaających możliwość takiego postanowienia umowy w świetle tego przepisu. Skoro tak, to powódka była w pełni uprawniona, bez podawania przyczyn, do złożenia oświadczenia z dnia 21 maja 2009 r., w którym „zrzekła się prawa pierwokupu nieruchomości”, co stanowiło odstąpienie od zawartej umowy, otrzymane przez pozwaną, czemu nie zaprzeczyła. Jest to zachowanie zgodne z umową i powoduje skutki z niej wynikające, pozostające w zgodzie z art. 395 kc. Przepisy w nim zawarte przewidują, że można zastrzec w umowie dla jednej lub obu jej stron prawo odstąpienia od umowy

wykonywane poprzez złożenie oświadczenia drugiej stronie (§ 1), a w razie wykonania tego prawa, umowa uważana jest za nie zawartą i to co strony już świadczyły, ulega zwrotowi w stanie niezmienionym (§2). W okolicznościach sprawy niniejszej, świadczeniem które już zostało spełnione w dacie odstąpienia od umowy, było jedynie wpłacenie zaliczki która, jak wyżej wskazano, tak z racji zawartej umowy jak i przytoczonych przepisów kodeksu cywilnego, podlegała zwrotowi. Zwrot ten powinien nastąpić, zgodnie z umową, najpóźniej po upływie 30 dni od daty doręczenia pozwanej pisma o odstąpieniu od umowy, stąd prawidłowe było zasądzenie odsetek od 1 lipca 2009 roku.

Zarzuty apelacji nie zasługują na uwzględnienie.

W szczególności za niezasadne uznać należy zarzuty dotyczące sprzeczności istotnych ustaleń Sądu z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego. Ustalenia dokonane przez Sąd pierwszej instancji, konieczne dla rozstrzygnięcia sprawy, były niesporne. Kwestia natomiast motywacji stron do zawarcia takiej treści umowy nie była istotna z punktu widzenia rozstrzygnięcia niniejszego sporu. Podstawę bowiem zwrotu zaliczki stanowiło postanowienie zawarte w § 3 ust 2 umowy z dnia 21 sierpnia 2007 roku, które wiąże strony bez względu na to, czy zamiarem powódki było nabycie lokalu czy też tylko uzyskanie zysku.

Za nieuprawnione uznać należy zarzuty dotyczące naruszenia prawa materialnego.

Niezależnie od tego, czy umowa mająca spowodować przeniesienie na powódkę wierzytelności nazwanej prawem pierwokupu nieruchomości była umową zawartą dla pozorów (art.83 § 1 k.c.), po to by ukryć czynność dyssymulowaną w postaci inwestycji powoda na rynku nieruchomości, jej zapis § 3 pkt 2 nakazywał zwrot wpłaconej przez powoda zaliczki w określonym terminie. Tego obowiązku pozwanej, bez konieczności odwoływania się do przepisów o umowie konsumenckiej i niedozwolonych postanowieniach takiej umowy, nie wyłączały działania pozwanej polegające na oferowaniu powodowi nabycia wierzytelności, czy zwrotu części zaliczki. Zgodnie z treścią art.58§3 kc jeżeli nieważnością dotknięta jest tylko część czynności prawnej, czynność pozostaje w mocy, co do pozostałych części, chyba że z okoliczności wynika, iż bez postanowień dotkniętych nieważnością czynność nie zostałaby dokonana. Zatem jeśli nawet pozostałe postanowienia umowy zawarte były dla pozorów, by ukryć czynność dyssymulowaną, możliwość odstąpienia inwestora od umowy zrehabilitowana była w sposób jasny i niezależny od pozostałych postanowień umownych.

Zarzuty nierozpoznania istoty sprawy poprzez przyjęcie, iż powódka skutecznie odstąpiła od umowy i zarzut naruszenia przepisu art. 233 kpc poprzez przyjęcie w świetle zgromadzonego materiału dowodowego, że powódka D. K. zawierając i realizując umowę z pozwaną spółką wycofała się z niej są, w świetle poczynionych wyżej rozważań, nieuprawnione. Sąd pierwszej instancji dokonał prawidłowej oceny oświadczenia powódki z dnia 21 maja 2009 roku. Interpretacja ta jest zgodna z wolą powódki oraz postanowieniami umowy łączącej strony.

Z powołanych względów na podstawie art. 385 kpc orzeczono jak w sentencji.

Orzeczenie w przedmiocie kosztów procesu za instancję odwoławczą uzasadniają przepisy art. 108§1 kpc i art. 98 kpc stosowanego po myśli art. 391§1 kpc.