

Sygn. akt I ACa 6/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 5 marca 2014 r.

Sąd Apelacyjny we Wrocławiu – Wydział I Cywilny w składzie:

Przewodniczący:	SSA Aleksandra Marszałek (spr.)
Sędziowie:	SSA Lidia Mazurkiewicz - Morgut SSA Beata Wolfke - Kobzar
Protokolant:	Małgorzata Kurek

po rozpoznaniu w dniu 5 marca 2014 r. we Wrocławiu na rozprawie

sprawy z powództwa **E. K.**

przeciwko (...) **Sp. z o.o. – Spółce (...) we W.**

o zapłatę

na skutek apelacji strony pozwanej i zażalenia powódki

od wyroku Sądu Okręgowego we Wrocławiu

z dnia 5 września 2013 r. sygn. akt I C 1449/12

1. **zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że:**

- w punkcie I oddala powództwo ponad zasądzoną nim kwotę 22 500 (dwadzieścia dwa tysiące pięćset) złotych z ustawowymi odsetkami od dnia 26 sierpnia 2011 r.,

- w punkcie III zasądza od powódki na rzecz strony pozwanej 6 480 złotych kosztów procesu,

- w punkcie IV kwotę 23 625 złotych zastępuje kwotą 1 125 złotych,

- w punkcie V odstępuje od obciążenia powódki dalszymi kosztami postępowania;

2. **oddala apelację i zażalenie w pozostałym zakresie;**

3. **zasądza od powódki na rzecz strony pozwanej 27 300 złotych tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.**

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 5 września 2013 r. Sąd Okręgowy we Wrocławiu zasądził od strony pozwanej (...) Spółki z o.o. – Spółki (...) na rzecz powódki E. K. 472.500 zł, w tym 450.000 zł tytułem zwrotu świadczenia wobec odstąpienia przez powódkę od umowy i 22.500 zł tytułem kar umownych oraz oddalił dalej idące powództwo, którym powódka dochodziła łącznie kwoty 523.506 zł.

Sąd ten ustalił, że strony w dniu 6 sierpnia 2010 r. zawarły umowę nazwaną przedwstępną umową sprzedaży dotyczącą wybudowania przez pozwaną na nieruchomości we W. przy ul. (...) budynku w zabudowie szeregowej i przeniesienia na rzecz powódki odrębnej własności szczegółowo opisanego w umowie lokalu położonego w tym budynku i oznaczonego numerem J3/4. W § 5 umowy strony uzgodniły, że zawarcie umowy przyrzeczonej nastąpi w terminie 2 miesięcy od uzyskania zaświadczenia Prezydenta W.

o samodzielności lokalu, jednak nie później niż do dnia 31 grudnia 2010 r. i pod warunkiem uregulowania przez kupującego wszystkich należności wynikających

z umowy. Zgodnie z § 9 w przypadku zwłoki sprzedającego i niedochowaniem terminu z § 5 ust. 3 i przekroczeniem go o więcej niż 90 dni kupujący miał prawo od umowy odstąpić do dnia 31 grudnia 2011 r., zaś sprzedający zobowiązany był wówczas do zwrotu wpłaconej ceny z określonymi umową odsetkami i zapłaty kary umownej w wysokości 5% ceny wstępnej z § 3 umowy.

W dniu 24 sierpnia 2010 r. powódka zawarła z (...) Bank S.A. umowę kredytu w wysokości 534.965 zł i umowę cesji mocą, której przelała na Bank roszczenie przysługujące jej względem dewelopera o zwrot wniesionych wpłat w wykonaniu umowy z 6 sierpnia 2010 r. w przypadku rozwiązania tej umowy.

Pozwana nie dochowała terminu zawarcia umowy przenoszącej własność lokalu mimo wykonania przez powódkę obowiązku uiszczenia ceny w terminie.

W dniu 4 sierpnia 2011 r. działający w imieniu powódki pełnomocnik złożył oświadczenie o odstąpieniu od umowy z 6 sierpnia 2010 r.

Sąd pierwszej instancji uznał, że strony wiązała umowa deweloperska uregulowana w art. 9 ust. 1 ustawy z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali

(Dz. U. z 2000 r. Nr 80, poz. 903). Istniały podstawy do odstąpienia od umowy przez powódkę, bowiem zaktualizowały się przesłanki uprawniające kupującego do takiego działania, wyszczególnione w umowie – nie zawarto w terminie umowy przenoszącej własność lokalu. Powódka natomiast zrealizowała obciążające ją świadczenia – uregulowała w terminie cenę i na dzień oświadczenia o odstąpieniu nie miała też żadnych zaległości w opłatach i należnościach z § 11 umowy (koszty eksploatacji lokalu), które nadto nie miały bezpośredniego związku z zawarciem spornej umowy. Zdaniem Sądu oświadczenie o odstąpieniu od umowy złożone przez pełnomocnika było skuteczne, udzielone pełnomocnictwo zawierało upoważnienie do składania oświadczeń materialnoprawnych i w sposób wyraźny precyzowało przedmiotowy zakres umocowania. Uznał dalej Sąd, że na przeszkodzie dochodzenia niniejszego roszczenia nie stoi też umowa cesji zawarta między powódką a Bankiem, bowiem odnosi się ona wyłącznie do sytuacji, w której następuje rozwiązanie umowy zawartej pomiędzy kupującym a deweloperem i nie dotyczy odstąpienia od umowy, do którego doszło w niniejszej sprawie. W tej sytuacji powołując się na art. 395 § 2 i 494 k.c. orzekł w sposób wyżej opisany.

Apelację od powyższego wyroku wniosła strona pozwana zarzucając naruszenie prawa materialnego, tj. art. 494 k.c. w związku z art. 492 k.c. przez jego niewłaściwą wykładnię i przyjęcie, że odstąpienie od umowy nie jest równoznaczne z rozwiązaniem umowy oraz naruszenie prawa procesowego, a to art. 233 k.p.c. przez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów i ustalenie, że umowa przelewu wierzytelności z dnia 24 sierpnia 2010 r. nie odnosiła się do przypadku rozwiązania umowy przez odstąpienie, gdy ma ona zastosowanie w każdym przypadku rozwiązania umowy stron, a jej skutkiem jest brak legitymacji czynnej

w niniejszym procesie po stronie powódki, udzielone w dniu 29 lipca 2011 r.

R. K. pełnomocnictwo obejmowało swym zakresem umocowanie do odstąpienia od umowy w sytuacji, gdy z jego treści wynika, że pełnomocnik był umocowany jedynie do podjęcia czynności w sprawie odstąpienia od umowy, przyjęcie,

że powódka nie posiadała względem pozwanej na dzień odstąpienia od umowy zaległości finansowych oraz, że zapis § 5 ust. 3 umowy przedwstępnej odnosił się tylko do należności związanych z zapłatą ceny.

Wniosła o zmianę wyroku i oddalenie powództwa w całości.

Powódka wniosła zażalenie zaskarżając pkt III wyroku, którym oddalono jej wniosek o zasądzenie kosztów zastępstwa procesowego.

Sąd Apelacyjny zważył:

Apelacja w znacznej części zasługuje na uwzględnienie.

W pierwszej kolejności wskazać trzeba, że ustalenia Sądu pierwszej instancji w pełni zasługują na akceptację i posłużyły także za podstawę niniejszego rozstrzygnięcia. Natomiast uchybienia w zakresie prawa materialnego brane są pod uwagę z urzędu i niezależnie od ich zakresu w apelacji.

Przede wszystkim za zasadny należy uznać zarzut dotyczący skutków umowy cesji, jaka zawarta została między powódką a Bankiem, który udzielił powódce kredytu i jej skutków dla roszczeń powódki z umowy stron. Nie ulega wątpliwości

i wynika wprost tak z treści (§ 1 umowy cesji) jak i ze zbieżności czasowej umów kredytowej i cesji, że umowa ta stanowiła formę zabezpieczenia kredytu przeznaczonego na sfinansowanie transakcji stron. Tak też się stało, bo cena lokalu został w całości pokryta kwotą kredytu, przekazaną przez kredytodawcę wprost na rachunek pozwanej. Mając na uwadze cel umowy cesji nie sposób odczytać ją tak, jak zrobił to Sąd pierwszej instancji. Cesjonariusz, dążył do zapewnienia sobie możliwości odzyskania kwoty kredytu na wypadek, gdyby umowa stron nie doszła jednak do skutku i pozwana byłaby zobowiązana zwrócić powódce uiszczone przez nią za pośrednictwem banku należności. Użytego w umowie sformułowanie rozwiązania umowy nie można więc rozumieć w sposób literalny. To prawda,

że wygaśnięcie stosunku obligacyjnego może nastąpić m. in. przez odstąpienie od umowy albo przez jej rozwiązanie a pojęcia te nie są tożsame. Odstąpienie od umowy następuje na skutek jednostronnego oświadczenia woli, zaś jej rozwiązanie na podstawie zgodnego oświadczenia stron i ma cechy dwustronnej czynności prawnej. Tym niemniej w obu przypadkach efektem jest zniweczenie łączącego strony stosunku zobowiązaniowego, czyli jak się określa w wielu sformułowaniach jego rozwiązanie, różne natomiast mogą być obowiązki stron w zakresie wzajemnych świadczeń. Zacytować tu można orzeczenia Sądu Najwyższego, w których stwierdzono, że odstąpienie od umowy oznacza jednostronne oświadczenie woli strony umowy zobowiązaniowej, na mocy którego dochodzi do rozwiązania umowy (wyrok z 5 kwietnia 2013 r., III CSK 62/13, Lex 1341683

i z 25 stycznia 2007 r., VCSK 411/06, Lex 1341683). W tym ujęciu odstąpienie od umowy jest tylko jednym ze sposobów jej rozwiązania.

W sytuacji umowy cesji dla cesjonariusza sposób zniweczenie stosunku obligacyjnego jest obojętny, istotnym natomiast jest, by łączyło się z nim przysługiwanie cedentowi wierzytelności, którą ten sporną umową przeniósł na niego.

Celem i skutkiem przelewu jest przejście na nabywcę ogółu uprawnień przysługujących dotychczasowemu wierzycielowi, który zostaje wyłączony ze stosunku zobowiązaniowego (art. 509 k.c.). Na skutek cesji zmienia się więc uprawniony do żądania świadczenia. Świadczeniem tym w niniejszej sprawie jest wpłata uiszczona tytułu umowy zawartej z deweloperem i roszczenie o jej zwrot jest objęte umową cesji. Wpłata ta to 450.000 zł i do żądania jej zwrotu powódka utraciła uprawnienie, nie ma więc legitymacji do wystąpienia z powództwem w tym zakresie. Odmienne ocenić trzeba uprawnienia w zakresie żądania kary umownej. Wprawdzie zgodnie z art. 509 § 2 k.c. wraz z wierzytelnością przechodzą na nabywcę wszelkie związane z nią prawa, to jednak abstrahując od dyskusyjnego w judykaturze charakteru roszczenia o zapłatę kar umownych, jako mieszczących się w tym związku lub nie, w pierwszej kolejności mieć trzeba na uwadze treść umowy cesji. Wynika z niej wyraźnie, że objęte cesją zostały tylko

roszczenia o zwrot wpłat uiszczonych na rzecz pozwanego przez powódkę, w zakresie których nie mieści się roszczenie o zapłatę kar umownych przysługujących powódce w myśl umowy stron.

Pozostałe zarzuty apelacji, a to zmierzające do wykazania, że powódce nie przysługiwało prawo do odstąpienia od umowy uznać trzeba za chybione. Umowa stron przewidywała prawo odstąpienia przez powódkę od umowy w przypadku zwłoki sprzedającego w zawarciu przyrzeczonej umowy sprzedaży określając jej w tym celu termin do końca roku 2011 r. Nie ulega wątpliwości, że przewidziane w umowie terminy zostały znacznie przekroczone, pozwana zaś nie wykazywała nawet, że stało się to bez jej winy, a także, iż powódka złożyła oświadczenie w określonym umową terminie. Wbrew zarzutom apelacji spełniony został warunek uregulowania przez kupującą wszystkich należności wynikających z umowy, przy czym trafnie uznał Sąd pierwszej instancji, że jest to warunek związany z realizacją umowy sprzedaży lokalu, a nie dalszej jego eksploatacji. Przemawia za tym zarówno umiejscowienie tego warunku w umowie (w § dotyczącym terminu zawarcia umowy przyrzeczonej), jak i to, że stan ten miał istnieć na dzień zawarcia umowy przyrzeczonej, czyli najpóźniej 30 grudnia 2010 r. Zresztą, jak trafnie ustalił Sąd, a czego skarżąca niczym skutecznie nie zakwestionowała składając jedynie gołosłowne zarzuty, nie tylko na tę datę, ale także na datę odstąpienia od umowy, powódka uregulowała wszystkie należności na rzecz pozwanej, także te związane z korzystaniem z lokalu.

Chybiony jest też kolejny zarzut, a to dotyczący braku umocowania dla R. K. do złożenia w imieniu powódki oświadczenia o odstąpieniu od umowy. Oświadczenia takiego nie złożyła bowiem sama powódka, ale uczynił to jej pełnomocnik. Działanie R. K. opierało się na oświadczeniu powódki, czyli na udzielonym mu przez mocodawczynię pisemnym pełnomocnictwie (art. 96 k.c.). Wbrew zarzutom apelacji sformułowania pełnomocnictwa nie pozostawiają wątpliwości, do jakich czynności umocowany został pełnomocnik, a udzielone pełnomocnictwo czynią pełnomocnictwem rodzajowym, niezbędnym do czynności przekraczających zakres zwykłego zarządu. Pełnomocnictwo takie dotyczy określonej kategorii czynności prawnych i je określa. W przypadku niniejszego wyraźnie wskazano, że chodzi o odstąpienie od przedwstępnej umowy sprzedaży. Wprawdzie nie określono w nim precyzyjnie umowy, ale nie budziło to wątpliwości pozwanej, skoro udzieliła pełnomocnikowi odpowiedzi, że nie znajduje podstaw do odstąpienia od umowy stron (k. 40).

W świetle powyższego za trafne uznać należy więc stanowisko Sądu pierwszej instancji, że spełnione zostały przesłanki i uprawniające powódkę do odstąpienia od umowy przedwstępnej wiążącej strony i że działający w jej imieniu pełnomocnik złożył skutecznie oświadczenie o odstąpieniu od tej umowy. W myśl § 9 powódce przysługiwało więc roszczenie o zwrot kwoty wpłaconej tytułem wstępnej ceny i zapłatę kary umownej w wysokości 5% wstępnej ceny,

Błędnie jednak pominął, że to pierwsze roszczenie powódka scedowała na rzecz Banku tracąc tym samym legitymację do jego dochodzenia w procesie.

Zażalenie powódki wprawdzie trafne co do zasady utraciło swoje znaczenie wobec zmiany rozstrzygnięcia. Rację ma jednak powódka wskazując, że skoro reprezentowana była w procesie przez pełnomocnika z wyboru i proces ten w pierwszej instancji wygrała, to zwrot tych kosztów co najmniej w wysokości stawki minimalnej winien Sąd zasądzić. W rzeczywistości bowiem obciążona tymi kosztami pozostałaby powódka, mimo wygrania przed pierwszą instancją. Rozliczając koszty stosunkowo uwzględniono więc także należne koszty zastępstwa na rzecz powódki, aczkolwiek zmiana orzeczenia pozwoliła na uwzględnienie takie tylko w nieznacznym zakresie.

Z tych względów na mocy art. 386 § 1 i 395 k.p.c. art. 386 § 1 i 385 k.p.c. w zw. z art. 397 § 2 k.p.c. w zakresie zażalenia orzeczono jak w sentencji.

Orzeczenie o kosztach oparto na art. 100 k.p.c.

MR-K