

Sygn. akt I ACa 194/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 21 maja 2014 r.

Sąd Apelacyjny w Poznaniu, I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący:	SSA Andrzej Daczyński
Sędziowie:	SSA Ewa Staniszevska (spr.) SSA Piotr Górecki
Protokolant:	st. sekr. sądowy Monika Ćwirko

po rozpoznaniu w dniu 21 maja 2014 r. w Poznaniu

na rozprawie

sprawy z powództwa **A. G., P. G. (1)**

przeciwko **S. P.**

o zapłatę

na skutek apelacji obu stron

od wyroku Sądu Okręgowego w Zielonej Górze

z dnia 4 grudnia 2013 r., sygn. akt I C 100/12

oddala obie apelacje.

SSA E. Staniszevska SSA A. Daczyński SSA P. Górecki

UZASADNIENIE

Powodowie P. G. (1) i A. G. wystąpili z pozwem przeciwko S. P., w którym domagali się zasądzenia od pozwanej na ich rzecz kwoty 159.716zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 14 lutego 2012 r. do dnia zapłaty oraz kosztów procesu. Uzasadniając swoje żądanie wskazali, że w dniu 6 sierpnia 2011 r. zawarli z (...) nieruchomości sp. z o.o. z siedzibą w Z. dwie umowy realizacyjne o wybudowanie i zobowiązanie do sprzedaży wyodrębnionego lokalu mieszkalnego oraz garażu w ramach realizacji inwestycji zlokalizowanej w Z. przy ul. (...). Na poczet ww. umów powodowie wpłacili na lokal mieszkalny łącznie kwotę 130.864zł, w tym 14.200 zł tytułem zadatku, zaś na garaż kwotę 13.389,12 zł, w tym 1.263,40zł tytułem zadatku. Pozostale sumy nie wpłacili z uwagi na pismo (...) sp. z o.o. z dnia 16 grudnia 2011r, w którym wyraźnie poproszono o nieuiszczanie dalszych kwot.

W dniu 9 grudnia 2011 r. (...) sp. z o.o. z siedzibą w Z. zawarła z pozwaną umowę przeniesienia własności nieruchomości celem zwolnienia

z długu. W wyniku tej umowy doszło do przejścia na pozwaną zobowiązań wynikających z w/w umów realizacyjnych. Obie strony powiadomiły o powyższym powodów, którzy pismem z dnia 30 stycznia 2012 r. wyrazili na to zgodę i złożyli oświadczenie

o odstąpieniu od umów. Zdaniem powodów w przedmiotowej sprawie zaszyły przesłanki umożliwiające im skuteczne odstąpienie od w/w umów realizacyjnych z winy drugiej strony, gdyż spółka (...) sp. z o.o. była niewypłacalna i nie była w stanie wykonać przyjętego na siebie zobowiązania. Wstąpienie przez pozwaną

w prawa i obowiązki (...) sp. z o.o. nie konwalidowało przesłanek uprawniających powodów do odstąpienia od umów, zaistniałych jeszcze przed w/w przejściem praw i obowiązków przez S. P., która wstąpiła w obowiązki umowne ukształtowane w ten sposób, że nastąpiła już natychmiastowa wymagalność świadczenia z mocy ustawy na podstawie art.458 k.c. Dochodzona pozwem kwota 159.715,52zł podwójnego zadatku w wysokości 28.400zł dotychczas wpłaconych rat w wysokości 116.664 zł z tytułu umowy dotyczącej lokalu mieszkalnego oraz w ramach umowy dotyczącej garażu podwójnego zadatku w wysokości 2.524,80 zł i kwota dotychczas wpłaconych rat w wysokości 12.126,72zł.

Pozwana wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie od powodów na jej rzecz kosztów postępowania, zarzucając brak legitymacji biernej.

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Okręgowy zasądził od pozwanej na rzecz powodów solidarnie kwotę 128.790,12 zł z ustawowymi odsetkami od 1.03.2012 r. do dnia zapłaty; w pozostałej części powództwo oddalił, oddalił wniosek o nadanie wyrokowi rygoru natychmiastowej wykonalności i orzekł o kosztach postępowania.

Podstawą powyższego rozstrzygnięcia były następujące ustalenia faktyczne:

W dniu 6 sierpnia 2011 r. pomiędzy (...) sp. z o.o. w Z. jako Deweloperem a powodami jako Zamawiającymi doszło do zawarcia umowy realizacyjnej, której przedmiotem było wybudowanie przez Dewelopera na rzecz powodów i zobowiązanie do sprzedaży na ich rzecz lokalu mieszkalnego w budynku wielorodzinnym przy ul. (...) w Z., oznaczonego nr (...),

o powierzchni 66,9m². W treści umowy ustalono termin zakończenia inwestycji na dzień 31 sierpnia 2012 r. Cenę sprzedaży przedmiotu umowy określono na kwotę 247.530 zł brutto. Strony ustaliły, że zadatek w wysokości 14.200 zł płatny będzie w terminie 7 dni od dnia podpisania umowy. Pozostała część ceny miała być płatna w ratach tj. pierwsza w kwocie 58.332 zł do dnia 30 września 2011 r., druga w kwocie 29.166 zł do dnia 30 października 2011 r., trzecia w kwocie 29.166 zł do dnia 31 grudnia 2011 r., kolejne

w kwocie po 29.166 zł do dnia 28 lutego 2012 r., 30 kwietnia 2012 r., 31 maja 2012 r. oraz w kwocie 29.168 zł do dnia 30 czerwca 2012 r. Zastrzeżono w umowie, że do czasu zawarcia notarialnej umowy sprzedaży, każda ze stron może od niej odstąpić na piśmie, za zwrotem wzajemnych świadczeń, według następujących zasad: a) w przypadku niewykonania lub zerwania przez Zamawiających lub odstąpienia od umowy z winy Zamawiających, Deweloper zwróci wpłacone kwoty pomniejszone o zadatek, w terminie 1 miesiąca od jej rozwiązania; b) w przypadku zerwania umowy z winy Dewelopera, zwróci on Zamawiającym sumę wpłaconych zaliczek wraz z podwójnym zadatkiem,

w terminie 14 dni od daty rozwiązania umowy.

Również w dniu 6 sierpnia 2011 r. pomiędzy (...) sp. z o.o.

z siedzibą w Z. jako Deweloperem a powodami jako Zamawiającymi doszło do zawarcia umowy realizacyjnej, której przedmiotem było wybudowanie przez Dewelopera na rzecz powodów i zobowiązanie do sprzedaży na ich rzecz garażu

o powierzchni 17m². W treści umowy ustalono termin zakończenia inwestycji na dzień 31 sierpnia 2012 r. Cenę sprzedaży przedmiotu umowy określono na kwotę 24.000 zł brutto. Strony ustaliły, że zadatek w wysokości 1.262,40 zł

płatny będzie w terminie 7 dni od dnia podpisania umowy. Pozostała część ceny miała być płatna w ratach tj. pierwsza w kwocie 6.821,28 zł do dnia 30 września 2011 r., druga w kwocie 2.652,72 zł do dnia 30 października 2011 r., trzecia w kwocie 2.652,72 zł do dnia 31 grudnia 2011 r., kolejne w kwocie po 2.652,72 zł do dnia 28 lutego 2012 r., 30 kwietnia 2012 r., 31 maja 2012 r. i 30 czerwca 2012 r. W razie opóźnienia w płatności wynoszącym ponad 21 dni, deweloper był uprawniony bez wyznaczenia dodatkowego terminu do odstąpienia od umowy z winy Zamawiającego. Również w tej umowie zastrzeżono, że do czasu zawarcia notarialnej umowy sprzedaży, każda ze stron może od niniejszej umowy odstąpić na piśmie, za zwrotem wzajemnych świadczeń, według takich samych zasad jak wskazano powyżej.

W ramach łączących strony umów powodowie wpłacili w dniu 8 września 2011 r. na rzecz (...) sp. z o.o. z siedzibą w Z. na poczet zadatków kwoty 14.200 zł oraz 1.262,40 zł. Następnie wpłacili łącznie 128.790,72 zł, w tym min. kwotę 29.166 zł w dniu 28 grudnia 2011 r. i kwotę 2.562,72 zł w dniu 30 grudnia 2011 r.

W dniu 9 grudnia 2011 r. pomiędzy (...) sp. z o.o. a pozwaną S. P. doszło do zawarcia umowy przeniesienia prawa własności nieruchomości celem zwolnienia z długu. Na mocy tej umowy spółka (...) sp. z o.o. w celu zwolnienia z obowiązku zapłaty długu przeniosła na rzecz pozwanej własność nieruchomości stanowiącej tereny mieszkaniowe, składającej się z działki oznaczonej nr (...) o powierzchni 0,1434 ha, położonej w Z. przy ul. (...). W treści umowy pozwana oświadczyła, że przejmuje wszelkie zobowiązania (...) sp. z o.o. i zobowiązanie do sprzedaży wyodrębnionych lokali mieszkalnych/garaży w ramach realizacji inwestycji zlokalizowanej w Z. przy ul. (...).

Pismem z dnia 16 grudnia 2011 r. (...) sp. z o.o. poinformował powodów, że z powodu kłopotów finansowych spółki, w celu zapewnienia kontynuacji inwestycji oraz zabezpieczenia interesów powodów, zmuszona została do poszukiwania inwestora zastępczego. W piśmie wskazano, że nowy nabywca przejął wszelkie prawa i obowiązki wynikające z w/w umów realizacyjnych. Jednocześnie zaznaczone zostało, że powodowie mają nie dokonywać wpłat wynikających z harmonogramu płatności na konto spółki. Powyższe pismo powodowie otrzymali w dniu 31 grudnia 2011 r. W dniu 28.11.2011 r. dokonali kolejnej wpłaty wg. harmonogramu w kwocie 29.166 zł, a 30.12.2011 r. kwoty 2.652,72 zł.

Pozwana pismem z tego samego dnia tj. 16 grudnia 2011 r. zawiadomiła powodów, że nabyła nieruchomość, na której realizowana jest budowa budynku mieszkalnego obejmująca powstanie odrębnych lokali mieszkalnych przy ul. (...) w Z.. W treści pisma wskazała, że jako nabywca przejęła wszelkie zobowiązania wobec powodów, a wynikające z zawartych umów deweloperskich i jest w pełni przygotowana do realizacji i zakończenia inwestycji. Podniosła, że prace budowlane przy ul. (...) zostaną wznowione w drugiej połowie stycznia 2012 r. W odpowiedzi na w/w pisma, powodowie w piśmie z dnia 30 stycznia 2012 r. (doręczonym pozwanej w dniu 30 stycznia 2012 r.) złożyli oświadczenie o wyrażeniu zgody na przejęcie przez pozwaną wszelkich zobowiązań spółki (...) wobec nich. Ponadto złożyli oświadczenie o odstąpieniu od w/w umów realizacyjnych i wezwali pozwaną do zapłaty kwoty 145.064 zł, na którą składała się kwota podwójnego zadatku w wysokości 28.400 zł oraz 116.664 zł tytułem wpłaconych dotychczas rat dotyczących umowy, której przedmiotem był lokal mieszkalny oraz odpowiednio zapłaty kwoty 14.651,52zł, na którą składał się podwójny zatek w wysokości 2.524,80zł oraz 12.126,72 zł tytułem wpłaconych dotychczas rat, dotyczących umowy, której przedmiotem był garaż. Powodowie wskazali, że podwójnego zadatku domagają się ze względu na to, że istnieją przesłanki uprawniające ich do odstąpienia od umowy z winy Dewelopera. Zaznaczyli przy tym, że w razie braku spełnienia tych przesłanek odstąpienie należy traktować, jako wykonanie umownego prawa odstąpienia wynikającego z w/w umów realizacyjnych.

W toku postępowania pozwana dnia 7.09.2012 r. wniosła sporną nieruchomość położoną w Z. przy ul. (...) aportem do spółki pod firmą (...) spółka z o.o. w Z..

Sąd oddalił, bądź pominął, wnioski dowodowe zgłoszone przez obie strony, uznając, że ich przeprowadzenie nie wpłynęłoby w żaden sposób na wynik postępowania, poza jego przedłużeniem. Ponadto podniósł, że nie można odwoływać się do faktów i zdarzeń, które zaszły po oświadczeniu powodów z 30.01.2012 r. oraz po wniesieniu sprawy do sądu.

Wobec powyższych ustaleń Sąd Okręgowy powództwo uznał za zasadne w zdecydowanej części, w pierwszej kolejności wskazując, że pozwanej przysługuje legitymacja procesowa bierna do występowania w tym postępowaniu z uwagi na

skuteczne przejęcie na mocy umowy z dnia 9 grudnia 2011 r. zobowiązań (...) sp. z o.o. z siedzibą w Z. m.in. wobec powodów.

Sąd wskazał, że poza sporem pozostawała okoliczność, że powodów łączyły

z (...) sp. z o.o. z siedzibą w Z. dwie umowy, w ramach których byli oni zobowiązani zapłacić cenę w kwocie 247.530zł brutto na poczet lokalu mieszkalnego i 24.000zł brutto na poczet garażu. W dniu 8 września 2011 r. wpłacili na rzecz (...) sp. z o.o. jako zadatek kwoty 14.200 zł i 1.262,40 zł,

a następnie wpłacili łącznie kwotę 128.790,72 zł. Również bezsporna była okoliczność, że w dniu 9 grudnia 2011 r. pozwana zawarła z (...) sp. z o.o.

z siedzibą w Z. umowę, na mocy której przejęła wszystkie prawa

i obowiązki wynikające z w/w umów realizacyjnych. Na takie przejęcie zobowiązań wyrazili zgodę powodowie w pismach z dnia 30 stycznia 2011r. jednocześnie składając oświadczenia o odstąpieniu od umów realizacyjnych i domagając się zwrotu wpłaconych rat oraz zadatku w podwójnej wysokości.

W ocenie Sądu I instancji nie można jednak uznać, że wierzytelność powodów stała się wymagalna już w grudniu 2011 r. Jakkolwiek z pisma (...) sp. z o.o. z dnia 16 grudnia 2012 r. wynika, że sytuacja finansowa spółki jest trudna, jednakże nie oznacza to, że była ona w tym czasie niewypłacalna, co z mocy prawa powodowałoby postawienie wierzytelności powodów w stan natychmiastowej wymagalności w świetle art.458 k.c. Przez niewypłacalność można bowiem rozumieć stan majątku dłużnika, który nie wystarcza na pokrycie wierzytelności, a zatem,

w którym egzekucja prowadzona zgodnie z regułami wyznaczonymi przez k.p.c. nie może zaspokoić wierzyciela. Takich dowodów powodowie nie przedstawili. Dodatkowo, na mocy umowy z 9 grudnia 2011 r. S. P. wstąpiła w prawa i obowiązki dewelopera wynikające z w/w umów realizacyjnych, na co powodowie wyrazili zgodę. Tym samym zgodzili się, aby przedmiot umowy został zrealizowany przez pozwaną S. P., co do której brak było wówczas podstaw do twierdzenia, że nie wykona zobowiązań. W tym czasie miała ona znaczny majątek (nieruchomości), który mogła spieniężyć lub obciążyć hipotekami i w ten sposób kontynuować rozpoczętą inwestycję przy ul. (...). Mogła również poszukiwać podmiotu, który skredytowałby tą inwestycję. W ocenie Sądu Okręgowego nie można więc też uznać, że z chwilą przejścia przez pozwaną zobowiązań wynikających z umów realizacyjnych powodom przysługiwało uprawnienie do odstąpienia od umowy w trybie art.491 k.c. czy art. 493 k.c. Nie można również przyjąć, że w dacie złożenia przez powodów oświadczenia o odstąpieniu od umowy pozwana pozostawała w zwole lub nie mogła wykonać zobowiązania wskutek okoliczności, za które ponosi odpowiedzialność.

Powodowie wskazywali również jednak na drugą podstawę prawną swojego roszczenia, tj. art. 395 k.c. W § 8 umów strony zastrzegły bowiem, że do czasu zawarcia notarialnej umowy sprzedaży, każda z nich może od umowy odstąpić na piśmie, za zwrotem wzajemnych świadczeń, według określonych przez nich ww. zasad. Na dzień 30 stycznia 2012 r. nie występowały jeszcze po stronie dewelopera (pозwanej) okoliczności uprawniające do odstąpienia od umowy z jego winy. Powodowie nie przedstawili miarodajnych dowodów na to, że w tym czasie sytuacja finansowa S. P. uniemożliwiała jej wykonanie zobowiązania do dnia 31 sierpnia 2012 r. Tym sam Sąd Okręgowy przyjął, że powodowie skutecznie odstąpili od umowy, ale skorzystali

z mniej dla nich korzystanego wariantu, z którym wiązała się utrata przez nich prawa żądania zwrotu wpłaconego zadatku tj. łącznie kwoty 15.462,40 zł. W wyniku skutecznego odstąpienia od umowy pozwana była zobowiązana do zwrotu na rzecz powodów wpłaconej kwoty 128.790,72 zł i to w terminie 1 miesiąca od rozwiązania umowy. Termin ten bezskutecznie upłynął.

W tych okoliczności sąd zasądził od pozwanej na rzecz powodów ww. kwotę

z ustawowymi odsetkami od dnia 1 marca 2012 r. wskazując, że zwrotowi podlegały wszystkie wpłaty dokonane przez powodów do dnia 31 grudnia 2011 r., kiedy to odebrali korespondencję od (...) sp. z o.o. z siedzibą w Z. informującą o fakcie przejęcia zobowiązań przez pozwaną.

O odsetkach Sąd orzekł na podstawie art. 481 § 1 i 2 k.c. podając, że skoro pismem z dnia 30 stycznia 2012 r. (doręczonym pozwanej w dniu 30 stycznia 2012 r.), powodowie złożyli oświadczenie o odstąpieniu od umowy, pozwana miała 1 miesiąc na spełnienie świadczenia, to po jego upływie, który nastąpił w świetle art.112 k.c. w dniu 28 lutego 2012 r., od dnia następnego pozostawała w opóźnieniu tj. od 1 marca 2012 r.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 100 k.p.c.

Apelację od powyższego wyroku wniosła pozwana zaskarżając go w części uwzględniającej powództwo. Apelująca zarzuciła naruszenie:

- art. 233 § 1 k.p.c. poprzez odmowę dopuszczenia dowodu z przesłuchania pozwanej

- art. 65 § 1 i 2 k.c. poprzez jego pominięcie dla ustalenia woli pozwanej i zamiaru jaki jej przyświecał przy zawieraniu umowy zwolnienia z długu;

- art. 523 k.c. poprzez jego pominięcie, pomimo że przepis ten właściwie zastosowany pozwoliłby dowieść, iż pozwana podpisując umowę z dnia 9 grudnia 2011 r. nie przejęła na siebie długów związanych z nieruchomością.

Wskazując na powyższe pozwana wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku

i oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powodów na jej rzecz kosztów procesu, a ewentualnie o jego uchylenie i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania z pozostawieniem temu Sądowi orzeczenia o kosztach postępowania.

Powodowie wyrok Sądu Okręgowego zaskarżyli w części oddalającej powództwo i rozstrzygającej o kosztach procesu. Apelujący zarzucili naruszenie:

- art. 227 k.p.c. i art. 217 § 3 k.p.c., art. 3 k.p.c., art. 232 k.p.c. poprzez nieprzeprowadzenie wskazanych przez nich dowodów,

- art. 233 k.p.c. poprzez przyjęcie, że w chwili odstępowania przez nich od umowy brak było podstaw do przyjęcia, że pozwana nie wykona zobowiązań,

- art.231 k.p.c. poprzez nieprzyjęcie, że w chwili odstępowania od mowy spółka (...) była niewypłacalna, a pozwana nie był w stanie wykonać swojego zobowiązania,

- art. 227 k.p.c. w zw. z art. 316 § 1 k.p.c. poprzez oddalenie wniosków dowodowych istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy.

Powodowie wnieśli o uchylenie wyroku Sądu I instancji w zaskarżonej części oraz o przekazanie w tej części sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania, zasądzenie na ich rzecz kosztów postępowania solidarnie oraz dopuszczenie dowodów wskazanych w apelacji. Ponadto domagali się oddalenia apelacji pozwanej.

Sąd Apelacyjny zważył co następuje.

Wbrew zarzutom stron Sąd I instancji przeprowadził postępowanie dowodowe zgodnie z wymogami przepisów k.p.c. o postępowaniu dowodowym, prawidłowo uwzględniając, że przedmiotem dowodu są jedynie fakty mające dla rozstrzygnięcia sprawy istotne znaczenie (art.227 k.p.c.), a dowód z przesłuchania stron celowy jest tylko w sytuacji, gdy po wyczerpaniu środków dowodowych lub w ich braku pozostały niewyjaśnione fakty istotne dla rozstrzygnięcia sprawy (art. 299 k.p.c.).

Nie mają racji powodowie podnosząc w apelacji, że okolicznością faktyczną istotną dla rozstrzygnięcia sprawy była sytuacja finansowa (...) nieruchomości spółki z o.o. z siedzibą w Z.. Powodowie w toku całego postępowania sądowego upatrywali potrzebę wyjaśnienia sytuacji finansowej tej spółki w treści art.458 k.c., który ich zdaniem uprawniał ich do oświadczenia od odstąpienia od umowy.

Tymczasem, niezależnie od trafnej oceny Sądu I instancji o braku istnienia koniecznego dla stosowania art.458 k.c. związku między ewentualną niewypłacalnością spółki (...) a niemożnością spełnienia przez nią świadczenia w zastrzeżonym terminie (wobec treści umowy z pozwaną z dnia 9 grudnia 2011r., na której postanowienia powodowie wyrazili zgodę), wskazać należy, że przepis ten nie stanowi podstawy do odstąpienia od umowy.

Na tle art.458 k.c. nie powstaje bowiem w ogóle kwestia możliwości odstąpienia od umowy, albowiem przewiduje on jedynie przekształcenie zobowiązania terminowego w niezwłocznie wymagalne (por. uchwała S.N. z dnia 11.07.1996r. III CZP 75/96, OSNC z 1996/11/147). Wierzyciel na jego podstawie może więc domagać się spełnienia świadczenia (co w sprawie nie nastąpiło), a dopiero po bezskutecznym upływie terminu podejmować dalsze czynności prawne w oparciu o przepisy o odstąpieniu od umowy.

Nadto przepis ten, jako wprowadzający wyjątek od zasady pacta sunt servanda, nie może być interpretowany rozszerzająco i wykorzystywany na korzyść którejkolwiek ze stron. Stosuje się go gdy powstało i istnieje zobowiązanie, a jedynie nie nadszedł termin jego spełnienia. Nie znajduje on zastosowania w przypadkach zobowiązań dłużnika, które z natury rzeczy nie mogą być spełnione w dowolnym czasie przed upływem terminu zastrzeżonego. Jest zaś oczywiste, że zobowiązanie dłużnika polegające na wybudowaniu budynku mieszkaniowego czy garaży i przeniesieniu własności lokalu mieszkalnego oraz garażu, nie jest świadczeniem z przyczyn obiektywnych, niezależnych od jego wypłacalności, które może być spełnione po zawarciu umowy w każdym czasie przed upływem terminu zastrzeżonego. Z tych samych przyczyn chybione są argumenty powodów wywodzone w oparciu o treść art.458 k.c. na uzasadnienie zarzutów dotyczących niewyjaśnienia sytuacji finansowej firmy pozwanej.

Dodać też należy, że oświadczenie o odstąpieniu od umowy wzajemnej ma charakter kształtujący prawo, którego skutkiem jest zniweczenie umowy ex tunc i zwrot wszystkiego, co w jej wykonaniu zostało świadczone (art.494 k.c.), z uwzględnieniem

w tym ostatnim zakresie odpowiednich postanowień stron. Oświadczenie o odstąpieniu od umowy może mieć podstawę umowną lub ustawową, w każdym jednak przypadku musi ona istnieć w dacie złożenia oświadczenia. Skuteczność oświadczenia podlega ocenie według wskazanych w jej treści przyczyn odstąpienia od umowy.

Powodowie ani w oświadczeniu o odstąpieniu od umowy, ani w pozwie nie wskazywali na sytuację finansową pozwanej jako przyczynę odstąpienia od umowy, lecz na niewypłacalność spółki z o.o.

(...) B.. Uczynili to po raz pierwszy w piśmie procesowym z dnia 27.04.2012r. i to w powołaniu się na zdarzenia, które wystąpiły już po ich oświadczeniu z dnia 30.01.2012r. w postaci informacji ze spotkania pozwanej z kontrahentami z dnia 17.03.2012 (k- 101), oświadczeń o odstąpieniu od umów zawartych przez konsorcjum w skład, którego wchodziła pozwana przez firmę (...) w dniu 17.03.2012r. (k – 101) oraz (...) sp. z o.o. w dniu 29.03.2012r

(k – 106). Słusznie zatem Sąd I instancji uznał, że skoro powodowie w pierwszym rzędzie nie wykazali, że już w dniu 31.01.2012r. mogli posiadać uzasadnioną wiedzę

o niewypłacalności pozwanej, to już z tego powodu dla oceny podstaw i skutków ich oświadczenia obojętna była sytuacja finansowa pozwanej wywołana przede wszystkim zdarzeniami zaistniałymi po wygaśnięciu stosunku zobowiązaniowego.

Kierując się przedstawioną oceną Sąd Apelacyjny oddalił wnioski dowodowe powodów złożone w apelacji, wśród których znalazły się zresztą z przyczyn niezrozumiałych także uwzględnione już przed Sąd I instancji na rozprawie w dniu 20 listopada 2013r. (k 701). Przeprowadził natomiast dowód z pisma powodów z dnia 30 kwietnia 2014r. zawierającego kolejne oświadczenie o odstąpieniu od umowy, którego strona nie mogła powołać w postępowaniu przed Sądem Okręgowym.

Odnośnie do zarzutów powódki to raz jeszcze podkreślić należy, że dowód

z przesłuchania stron prowadzi się w przypadku, gdy pozostały niewyjaśnione innymi dowodami okoliczności faktyczne istotne dla rozstrzygnięcia sprawy. Taka sytuacja nie zachodziła w niniejszej sprawie, bowiem treść umowy zawartej przez pozwaną ze spółką z o.o. (...) w dniu 9 grudnia 2011r. została ustalona

w sposób nie budzący wątpliwości na podstawie dowodów z dokumentów podpisanych bądź sporządzonych przez pozwaną. I tak, w umowie z dnia 9 grudnia 2011r. strony jednoznacznie ustaliły, że pozwana przejmuje wszelkie zobowiązania (...) z tytułu zawartych umów realizacyjnych o wybudowanie i zobowiązanie do sprzedaży wyodrębnionych lokali mieszkalnych/garaży w ramach realizacji inwestycji zlokalizowanej w Z. przy ul. (...). W umowie brak postanowień ograniczających zakres przejętych przez pozwaną zobowiązań

z umów realizacyjnych. Zarówno spółka (...) jak i pozwana powiadamiając kontrahentów o treści umowy wskazali na przejęcie przez nabywcę wszelkich zobowiązań, nie zaś w pewnej ich części. W mailu z dnia 3 stycznia 2012r. (k 655 -657) kierowanym do powoda, pozwana kolejny raz podała, że przejęła wszelkie zobowiązania z umów realizacyjnych. Treść tych wszystkich pism, w tym przedstawiających samodzielne stanowisko pozwanej co do tego jakie zobowiązania przejęła ona na mocy umowy z dnia 9 grudnia 2011r. jest jednoznaczna i jako taka nie pozostawia pola do różnego jej rozumienia. Słusznie podnosi skarżąca, że w myśl art. 65 par.2 k.c. w umowach należy raczej badać, jaki był zgodny zamiar stron i cel umowy, aniżeli opierać się na jej dosłownym brzmieniu. Rzecz jednak w tym, że strony umowy

z dnia 9 grudnia 2012r. po jej zawarciu, przestawiły już na piśmie kontrahentom

z umów realizacyjnych własne stanowiska co do rozumienia przez nich postanowień

z umowy. Pozwana nie wskazuje zresztą na niejasne zapisy z umowy, lecz na własne, wysoce subiektywne bo w żaden sposób nie przystające do treści postanowień ich rozumienie. Co istotne, przedmiotowa umowa odnosiła się do praw osób trzecich. Zważywszy właśnie na podlegające ochronie prawa osób trzecich, w wykładni takiej umowy pierwszorzędne są kryteria obiektywne wynikające z przypisywanego tak na gruncie reguł języka polskiego, jak i powszechnym - rozumienia znaczenia użytych pojęć. W takich przypadkach ryzyko ewentualnego nieodzwierciedlenia w umowie rzeczywistego zamiaru ponoszą strony umowy.

Uznając przeto ustalenia faktyczne Sądu I instancji za prawidłowe i wystarczające do rozstrzygnięcia sprawy, Sąd Apelacyjny w pełni je podzielił i przyjął za własne.

W świetle zaś tych ustaleń rozstrzygnięcie Sądu I instancji nie budzi zastrzeżeń.

W pierwszej kolejności wskazać należy, że jak już wyżej przedstawiono, oświadczenie

o odstąpieniu od umowy wywołuje skutki prawne w postaci wygaśnięcia zobowiązanie ex tunc. Skoro powodowie złożyli skuteczne (o czym niżej) oświadczenie o odstąpieniu od umowy w dniu 30 stycznia 2012r., to bezprzedmiotowe było ich kolejne oświadczenie o odstąpieniu z dnia 30 kwietnia 2014r. Nie istniała już bowiem w tej dacie umowa, od której mogliby odstąpić.

Powodowie złożyli oświadczenie o odstąpieniu od umowy przed wejściem

w życie ustawy z dnia 16.09.2011r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz.U. z 2011r., poz.1377), która uregulowała do tej pory nie skodyfikowaną umowę developerską. Do tego czasu umowa podlegała ocenie według przepisów prawa cywilnego, w tym art. 9 ustawy z dnia 24.06.1994r. o własności lokalu. Kwalifikowano ją jako umowę nienazwaną o charakterze mieszanym, na którą składają się różne umowy nazwane, podkreślając, iż jest to umowa właściwa a nie przedwstępna (por. np. wyrok. S.N. z dnia 30.06.2004r., IV CK 521/03). W konsekwencji przedmiotowe oświadczenie o odstąpieniu od umowy podlegało ocenie według stanu prawnego obowiązującego w dacie jego złożenia. W realiach sprawy nie można było upatrywać istnienia ustawowych podstaw prawnych do odstąpienia od umowy w dniu 31.01.2012.

Nie znajdował zastosowania art.491 par.1 k.c., ponieważ po pierwsze, nie zostało wykazane, aby w dniu 31.01.2012r. istniał stan zwłoki w wykonaniu zobowiązania, po drugie, nie został wyznaczony odpowiedni , dodatkowy termin.

Nie było podstaw do zastosowania art.492 k.c., ponieważ nie upłynął termin wykonania zobowiązania.

W dacie oświadczenia nie zachodziła też sytuacja niemożliwości spełnienia świadczenia przez pozwaną, o której mowa w art.493 par.1 k.c. czy art.495 par.1 k.c.

Zachodziły natomiast podstawy do skorzystania przez powodów z przewidzianego

w umowie umownego prawa odstąpienia od umowy stosownie do art.395 par.1 k.c.

W odpowiednim postanowieniu dopełniona została przesłanka oświadczenia

o odstąpieniu od umowy w postaci oznaczenia terminu, w ciągu którego strony mogą skorzystać z tego prawa (do czasu zawarcia notarialnej umowy sprzedaży), w ramach dopuszczalnej swobody umów określono też w sposób odmienny od treści par.2 art.395 k.c. skutki odstąpienia przez przypisanie zadatkowi funkcji odstępnego, o którym mowa w art.396 k.c. W końcu, także na umowne prawo do odstąpienia od umowy powodowie powołali się w swoim oświadczeniu z dnia 30 stycznia 2012r.

Zaskarżony wyrok uwzględnia należycie postanowienia umowy i odpowiada prawu.

Mając na uwadze powyższe Sąd Apelacyjny na podstawie art.385 k.p.c. oddalił obie apelacje jako bezzasadne. Każda ze stron poniosła koszty własnej apelacji,

w odpowiedzi na apelację pozwanej nie został zaś złożony wniosek o zwrot kosztów zastępstwa procesowego.

/-/ E. Staniszevska /-/ A. Daczyński /-/ P. Górecki