

Sygn. akt I ACa 1405/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 30 marca 2015 r.

Sąd Apelacyjny w Łodzi I Wydział Cywilny

w składzie:

	Przewodniczący:	SSA Jolanta Grzegorzczak
	Sędziowie:	SA Wiesława Kuberska (spr.) SA Anna Beniak
	Protokolant:	sekr. sądowy P. T.

po rozpoznaniu w dniu 20 marca 2015 r. w Łodzi

na rozprawie

sprawy z powództwa **R. A. i B. A.**

przeciwko **Syndykowi Masy Upadłości (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł.**

o zapłatę

na skutek apelacji powodów

od wyroku końcowego Sądu Okręgowego w Łodzi z dnia 9 listopada 2011 r. sygn. akt I C 1848/10

1. oddala apelację;

2. zasądza solidarnie od R. A. i B. A. na rzecz Syndyka Masy Upadłości (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł. kwotę 5400 (pięć tysięcy czterysta) złotych z tytułu zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego i kasacyjnego.

Sygn. akt I ACa 1405/13

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem końcowym z dnia 9 listopada 2011 r. Sąd Okręgowy w Łodzi w sprawie z powództwa R. A. i B. A. przeciwko (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Ł. o zapłatę, oddalił powództwo o zapłatę kwoty 105.600 zł i zasądził od strony pozwanej na rzecz powodów kwotę 374,64 zł z tytułu częściowego zwrotu kosztów procesu.

(wyrok – k.212)

Rozstrzygnięcie to zapadło w sytuacji, w której powodowie wnosili o zasądzenie od (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł. solidarnie na swoją rzecz na podstawie art. 494 k.c. kwoty 39.635 zł tytułem zwrotu zaliczki uiszczonej na poczet umowy zawartej między stronami w dniu 6 grudnia 2006r. wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 2 czerwca 2010 roku do dnia zapłaty, oraz kwoty 105.600 zł tytułem odszkodowania za niewykonanie umowy przez pozwaną spółkę na podstawie art. 494 k.c. w zw. z art. 471 k.c., wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 2 czerwca 2010 roku do dnia zapłaty.

Wyrokiem częściowym z dnia 22 grudnia 2010 roku Sąd Okręgowy w Łodzi zasądził od (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w Ł. solidarnie na rzecz B. A. i R. A. kwotę 39.635 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 2 czerwca 2010 roku do dnia zapłaty. Wyrokiem z dnia 23 maja 2011 roku Sąd Apelacyjny w Łodzi oddalił apelację strony pozwanej od powyższego wyroku częściowego.

Rozstrzygając o roszczeniu odszkodowawczym w wysokości 105.600 zł Sąd a quo dokonał analizy umowy stron z dnia 6 grudnia 2006 r. i ocenił, że ma ona charakter umowy przedwstępnej. Brak ekwiwalencji świadczeń stron zdecydował o stwierdzeniu, że umowa ta nie posiada cech umowy wzajemnej. W konsekwencji Sąd I instancji przyjął, że treść uprawnień stron należy badać w myśl art. 390 § 1 k.c., a więc powodom przysługują jedynie roszczenia o naprawienie szkody według tzw. ujemnego interesu umownego. Sąd Okręgowy stanął na stanowisku, że do zawarcia umowy przyrzeczonej nie doszło wskutek odstąpienia od umowy przez powodów. Przyczyna odstąpienia leżała jednak po stronie pozwanych, którzy zaoferowali do nabycia lokal z opóźnieniem i o innych parametrach niż pierwotnie określono. Powództwo za zapłatę 105.600 zł podlegało jednak oddaleniu, gdyż po stronie powodów nie wystąpiła szkoda podlegająca naprawieniu w ramach art. 390 § 1 k.c. Roszczenie powodów o zapłatę kwoty stanowiącej różnicę ceny lokalu w chwili planowanego nabycia i obecnienie mieści się bowiem w pojęciu ujemnego interesu umownego w myśl art. 390 § 1 k.c. O kosztach całego postępowania orzeczono na podstawie art. 100 k.p.c.

(uzasadnienie wyroku – k. 217 – 222)

Apelację od tego wyrok wnieśli powodowie, zaskarżając go w całości i zarzucając orzeczeniu:

1. naruszenie prawa materialnego – tj. art. 389 § 1 k.c. w zw. z art. 353¹ k.c. w zw. z art. 471 k.c. poprzez ich błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie, co w konsekwencji doprowadziło do błędnego przyjęcia przez Sąd Okręgowy, że umowa z dnia 6 grudnia 2006 r. jest typową umową przedwstępną i niezastosowania art. 487 § 2 k.c. w wyniku niezakwalifikowania jej, jako umowy wzajemnej – nienazwanej, która w obrocie gospodarczym określana jest jako tzw. umowa deweloperska lub zamiennie realizatorska;

2. naruszenie prawa materialnego – tj. art. 389 k.c. w zw. z art. 65 § 2 k.c. przez ich niewłaściwe zastosowanie i przyjęcie przez Sąd I instancji, że umowa z dnia 6 grudnia 2006 r. jest typową umową przedwstępną pomimo, iż kreuje dwa niezależne od siebie zobowiązania – pierwsze – do wybudowania oznaczonego lokalu oraz drugie – do wyodrębnienia własności wybudowanego lokalu i jego sprzedaży, co w efekcie doprowadziło do pominięcia przez Sąd Okręgowy faktu, że pierwsze zobowiązanie nie stanowi przedmiotowo istotnego elementu umowy przedwstępnej, przewidzianego w treści art. 389 k.c., a zatem jego niewykonanie lub nienależyte wykonanie rodzi po stronie pozwanej Spółki odpowiedzialność odszkodowawczą na zasadach ogólnych niezależnie od treści art. 390 § 1 k.c.;

3. naruszenie prawa materialnego – tj. art. 390 § 1 k.c. w zw. z art. 471 § 1 k.c. w zw. z art. 361 § 1 i 2 k.c. poprzez ich:

- niewłaściwe zastosowanie przy określaniu rozmiaru szkody poniesionej przez powodów na skutek nienależytego wykonania przez pozwaną Spółkę umowy z dnia 6 grudnia 2006 r., co w konsekwencji doprowadziło do błędnego przyjęcia przez Sąd Okręgowy, że w zakres odszkodowania należnego powodom nie wejdą roszczenia w wysokości 105.600,00 zł, gdyż nie mieszczą się w ramach ujemnego interesu umownego, podczas gdy w rzeczywistości mieszczą się one w zakresie szkody, jakiej strona powodowa może dochodzić od pozwanej Spółki, na skutek nienależytego wykonania przez nią umowy łączącej strony, chociażby na podstawie art. 390 § 1 k.c.;

- błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie, a w konsekwencji pominięcie, że odpowiedzialność, o której mowa w art. 390 § 1 k.c. przysługuje tylko w jednym przypadku – a mianowicie wówczas gdy strona zobowiązana – pozwana Spółka - uchyła się od zawarcia umowy przyrzeczonej, co w efekcie doprowadziło do naruszenia art. 471 k.c., ponieważ pozwana Spółka chciała doprowadzić do zawarcia umowy przyrzeczonej, z tym jednak zastrzeżeniem, że lokal będzie niższy o 70 cm od tego, który miał być przez nią pierwotnie wybudowany, czyli niezgodny z parametrami określonymi w umowie z dnia 6 grudnia 2006 r., gdyż nie dysponowała przedmiotem, który wedle ustaleń stron miał być zbyty powodom. Tym samym do odpowiedzialności za nienależyte wykonanie przez pozwaną Spółkę zobowiązania dotyczącego wybudowania lokalu o określonych parametrach Sąd Okręgowy winien zastosować art. 471 k.c., a nie art. 390 § 1 k.c.;

4. naruszenie prawa materialnego – tj. art. 390 § 1 k.c. w zw. z art. 471 k.c. i art. 361 k.c. w zw. z art. 487 § 2 k.c. i art. 494 k.c. przez ich błędne zastosowanie, a w konsekwencji przyjęcie, że wskutek odstąpienia przez powodów od umowy łączącej strony nie należy im się odszkodowanie w wysokości 105.600,00 zł;

5. naruszenie prawa materialnego – tj. art. 387 § 1 i § 2 k.c. w zw. z art. 361 § 2 k.c. poprzez ich niezastosowanie, które doprowadziło do błędnego przyjęcia przez Sąd I instancji, że umowa z dnia 6 grudnia 2006 r. wskutek złożonego przez powodów oświadczenia o odstąpieniu uważana jest za niezawartą, wskutek czego powództwo o zapłatę odszkodowania w kwocie 105.600,00 zł jest nieuzasadnione. Tymczasem już zanim powstały przyczyny stanowiące podstawę do odstąpienia, umowa nie obowiązywała z uwagi na jej nieważność z powodu pierwotnej niemożności spełnienia świadczenia przez pozwanego tj. wybudowania lokalu o parametrach wskazanych w umowie łączącej strony, o czym pozwana, jako profesjonalista wiedziała w chwili zawierania umowy, a zatem zgodnie z art. 387 § 2 k.c. w zw. z art. 361 § 2 k.c. powództwo o zapłatę odszkodowania w granicach wskazanych w pozwie należało uznać za uzasadnione;

6. naruszenie przepisów postępowania, mających istotny wpływ na wynik sprawy - tj. art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art 65 § 1 i § 2 k.c. poprzez dokonanie błędnej oceny zebranego w sprawie materiału dowodowego – w szczególności dokumentu prywatnego – umowy z dnia 6 grudnia 2006 r. z pominięciem reguł interpretacyjnych wynikających z art. 65 k.c. i ustalenie, że istotny jest tytuł umowy, który świadczy, że między stronami doszło do zawarcia umowy przedwstępnej z jednoczesnym zaniechaniem zbadania jej celu oraz zgodnego zamiaru stron, które zawarły umowę wzajemną i które bezspornie i jednogłośnie twierdzą, że umowa ta nie jest umową przedwstępną;

7. naruszenie przepisów postępowania, mających istotny wpływ na wynik sprawy – tj. art. 217 § 2 k.p.c. w zw. z art 227 k.p.c. w zw. z art 162 k.p.c. poprzez błędne uznanie, że wnioski dowodowe zgłoszone przez stronę powodową w piśmie procesowym z dnia 21 września 2011 r. oraz wcześniejszy wniosek o sporządzenie opinii biegłego nie dotyczą okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy, co w konsekwencji doprowadziło do oddalenia przez Sąd I instancji w/w wniosków dowodowych minio, iż okoliczności istotne między stronami nie zostały dostatecznie wyjaśnione.

W konsekwencji skarżący wniesli o zmianę zaskarżonego wyroku w całości i zasądzenie od pozwanego solidarnie na rzecz powodów kwoty 105.600,00 zł wraz z odsetkami w wysokości ustawowej od dnia 2 czerwca 2010 r. do dnia zapłaty oraz zasądzenie od pozwanej na rzecz powodów kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego za obie instancje według norm przepisanych; względnie uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji.

(apelacja powodów – k.227 – 235)

W odpowiedzi na apelację pozwany wniosł o jej oddalenie i zasądzenie kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

(odpowiedź na apelację – k. 241 – 242)

Wyrokiem z dnia 6 marca 2012 r. Sąd Apelacyjny w Łodzi w sprawie I A Ca 42/12 oddalił apelację powodów od wyroku końcowego i zasądził solidarnie od powodów na rzecz strony pozwanej kwotę 2.700 zł z tytułu zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym. Sąd odwoławczy podzielił ustalenia faktyczne

poczynione przez Sąd I instancji i ocenił, że nie doszło do naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. Sąd ten uznał, że strony łączyła umowa przedwstępna, a zatem niezasadnym było przeprowadzanie postępowania dowodowego w zakresie wyceny nieruchomości czy jej stanu, a także okoliczności sprzedaży przez pozwanego podobnych lokali albowiem okoliczności te nie miały znaczenia dla rozstrzygnięcia w sprawie. W konsekwencji oddalenie wniosków dowodowych zgłaszanych przez powodów było prawidłowe i nie doszło do naruszenia art. 217 § 2 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. w zw. z art. 162 k.p.c. zgłaszanego przez powoda, a sama apelacja, jako bezzasadna podlegała oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c.

(wyrok wraz z uzasadnieniem – k. 250 – 255)

Na skutek wniesienia skargi kasacyjnej przez powodów od powyższego orzeczenia Sądu Apelacyjnego w Łodzi, Sąd Najwyższy wyrokiem z dnia 25 lipca 2013 r. w sprawie II CSK 575/12 uchylił zaskarżony wyrok i przekazał sprawę Sądowi Apelacyjnemu w Łodzi do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania kasacyjnego. Wyrok zapadł przeciwko Syndykowi Masy Upadłości (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Ł. z uwagi na ogłoszenie upadłości strony pozwanej z opcją likwidacyjną w dniu 20 czerwca 2012 r.

Sąd Najwyższy przyjął, że wbrew stanowisku sądów obu instancji, umowa łącząca strony zawarta w dniu 6 grudnia 2006 r. była umową deweloperską, co oznacza w konsekwencji, że brak było podstaw do ograniczenia odpowiedzialności odszkodowawczej dewelopera jedynie do tzw. ujemnego interesu umownego. Niewykonanie lub niewłaściwe wykonanie umowy deweloperskiej daje możliwość dochodzenia roszczeń odszkodowawczych od dewelopera na podstawie art. 471 k.c. zgodnie z zasadą pełnego wyrównania szkody.

(wyrok SN wraz z uzasadnieniem – k. 337 – 340)

Po ponownym rozpoznaniu apelacji strony powodowej Sąd Apelacyjny dodatkowo ustalił następujące okoliczności faktyczne.

W dniu 17 września 2012 r. powodowie zgłosili do Sądu Rejonowego dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi do listy wierzytelności (...) sp. z o.o. w upadłości likwidacyjnej w Ł. swoją wierzytelność w wysokości 119.365,61 zł, obejmującą należność główną w kwocie 105.600 zł z tytułu odszkodowania wraz z odsetkami od tej kwoty od dnia 19 czerwca 2012 r. do dnia zapłaty oraz kwotę 13.765,61 zł z tytułu odsetek za okres od dnia 2 czerwca 2010 r. do dnia 19 czerwca 2012 r. Wierzytelność nie została uznana ani przez syndyka masy upadłości, ani przez upadłego. Ostatecznie prawomocnym postanowieniem z dnia 4 czerwca 2014 r. w sprawie XIV Guz 8/14 Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Ł. zażalenie wierzycieli na postanowienie sędziego – komisarza oddalającego sprzeciw powodów od listy wierzytelności (dowód: kopia postanowienia z dnia 4 czerwca 2014 r. – k. 359 – 363).

Odstąpienie przez powodów od umowy deweloperskiej nastąpiło w dniu 28 kwietnia 2010 r. (okoliczność niesporna).

Przedmiotem umowy deweloperskiej z dnia 6 grudnia 2006 r. był lokal mieszkalny nr (...) (O)01 położony w Ł. przy ulicy (...), jako nieruchomość lokalowa wraz z udziałem we współwłasności lokalu użytkowego obejmującego garaż wielostanowiskowy, w którym znajduje się miejsce postojowe do wyłącznego korzystania dla tego lokalu oraz z udziałem w drodze wewnętrznej. Powierzchnia rzeczywista tego lokalu wynosi 48,15 m². W umowie rezerwacji wskazano powierzchnię lokalu (...) m², natomiast w umowie deweloperskiej powierzchnię 47,22 m². Lokal jest położony na parterze budynku, miał być oddany w tzw. stanie deweloperskim z zmontowanymi drzwiami wejściowymi oraz doprowadzonymi i zamontowanymi instalacjami. Poza grzejnikami centralnego ogrzewania brak było w umowie informacji o wykonaniu innych urządzeń (sanitarnych, osprzętu elektrycznego, kuchennego, podłóg, drzwi wewnętrznych itp.). Lokal znajduje się na terenach, dla których brak było planu zagospodarowania przestrzennego. Faktyczny sposób użytkowania nieruchomości to pofabryczny budynek wielomieszkaniowy zaadaptowany na potrzeby mieszkaniowe na dawnym terenie przemysłowym w centrum Ł., obecnie z przewagą zabudowy wielkomiejskiej. Jest to jedyny w Ł. oryginalny zespół pofabrycznych budynków zaadaptowanych na potrzeby mieszkaniowe i usługi. Na innych obszarach przemysłowych położonych przy ulicy tylnej, T., K., K. i Ł. zostały wybudowane nowe budynki mieszkalne (dowód: opinia pisemna biegłej sądowej B. D. – k. 387 – 393 i k. 396 – 397).

Dla ustalenia wartości przedmiotu sporu wykorzystano metodę porównawczą korygowaną ceną średnią. Polega ona na określeniu wartości nieruchomości przy założeniu, że wartość ta odpowiada cenom, jakie uzyskano za nieruchomości podobne, które były przedmiotem obrotu rynkowego. Do porównań przyjmuje się co najmniej kilkanaście nieruchomości podobnych, które były przedmiotem obrotu rynkowego i dla których znane są ceny transakcyjne, warunki zawarcia transakcji oraz cechy tych nieruchomości. Wartość nieruchomości określa się w drodze korekty średniej ceny nieruchomości podobnych współczynnikami korygującymi, uwzględniającymi różnice w poszczególnych cechach tych nieruchomości (dowód: opinia pisemna biegłej sądowej B. D. – k. 395).

Przedmiotem analizy był cały rynek nieruchomości w Ł. z zawężeniem do nieruchomości położonych na dawnych terenach przemysłowych. Nowe nieruchomości nie spełniają kryterium podobieństwa do spornego lokalu. Rynek wtórny był poddany analizie celem uniezależnienia wyceny od sytuacji ekonomicznej strony pozwanej (dowód: opinia ustna biegłej sądowej B. D. – protokół skrócony rozprawy apelacyjnej – k. 430).

W 2010 r. na wolnym rynku nieruchomości lokalowych w Ł. brak było transakcji sprzedaży nieruchomości podobnych do nieruchomości będącej przedmiotem wyceny, dlatego dla obliczenia ceny spornego lokalu w 2010 r. wzięto pod uwagę tylko ceny transakcyjne nieruchomości zbywanych przez stronę pozwaną na tzw. pierwotnym rynku. Dla zbadania aktualnej ceny spornej nieruchomości uwzględniono ceny z rynku pierwotnego oraz dodatkowo ceny sprzedaży innych lokali z tej samej nieruchomości przy ulicy (...) na wtórnym rynku obrotu nieruchomościami (transakcje pomiędzy innymi osobami niż deweloper), które miały miejsce w 2012, 2013 i 2014 r. W 2010 r. cena lokali położonych przy ulicy (...) wynosiła 4.516,02 zł/m² i była niższa niż średnia cena w innych lokalizacjach w Ł.. Na wtórnym rynku w latach 2012 – 2014 ceny przy ulicy (...) wynosiły od 2.872,15 zł/m² do 4.706,95 zł/m². Na rynku pierwotnym cena jednostkowa w 2013 r. wynosiła 3.889 zł/m² a w 2014 r. 3702 zł/m². Były to ceny znacznie niższe od średnich cen w innych lokalizacjach w Ł.. Generalnie ceny na terenie nieruchomości przy ulicy (...) są niższe niż były w latach poprzednich. Wartość spornego lokalu na dzień odstąpienia przez powodów od umowy deweloperskiej, tj. 28 kwietnia 2010 r. wynosiła 184.000 zł, a na dzień wydawania opinii, tj. 30 listopada 2014 r. wynosiła 191.000 zł (dowód: opinia pisemna biegłej sądowej B. D. – k. 397 – 404).

Cena spornego lokalu ustalona w umowie rezerwacji wynosiła 201.500 zł brutto a w umowie deweloperskiej 199.500 zł (dowód: umowy – k. 17 i 24).

Ustalając powyższy stan faktyczny oraz dzieląc inne wcześniejsze ustalenia Sądu I instancji, Sąd ad quem nie znalazł podstaw do kwestionowania opinii biegłej sądowej B. D. (2), w szczególności w kierunku wskazanym w piśmie procesowym strony powodowej z dnia 13 stycznia 2015 r. W piśmie tym powodowie po pierwsze popadli w wewnętrzną sprzeczność podnosząc z jednej strony, że wycena biegłej powinna traktować, jako materiał porównawczy, nie zwykle standardowe mieszkania, a mieszkania typu loft, a z drugiej strony powodowie zarzucili, że biegła nie poddała analizie całego rynku nieruchomości. W Ł. – co musi być poza sporem – nie ma innych loftów, a zatem „cały rynek nieruchomości” typu loft, to jest to tylko i wyłącznie nieruchomości przy ulicy (...). Biegła ujęła to w swojej opinii pisemnej i szczegółowo przeanalizowała. Po drugie, wbrew stanowisku powodów, biegła właśnie celem uniezależnienia wyceny od sytuacji ekonomicznej strony pozwanej dokonała również analizy rynku wtórnego, a nie tylko pierwotnego w odniesieniu do (...) loftów. W obu przypadkach ceny tego typu mieszkań są niższe niż były. Subiektywne przekonanie powodów o tym, że dokonują ekonomicznie trafnej inwestycji nie może być przesłanką do czynienia odmiennych ustaleń faktycznych.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje.

Apelacja okazała się ostatecznie niezasadna i podlegała oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c.

Przyjmując, że strony łączyła umowa deweloperska i wobec tego brak było podstaw do ograniczenia odpowiedzialności odszkodowawczej dewelopera jedynie do tzw. ujemnego interesu umownego, na powodach zgodnie z art. 6 k.c. spoczywał ciężar wykazania, że niewykonanie umowy deweloperskiej skutkowało powstaniem po ich stronie roszczeń odszkodowawczych od dewelopera na podstawie art. 471 k.c. zgodnie z zasadą pełnego wyrównania szkody.

Powodowie ciężarowi temu nie podolali a zatem powództwo, co do kwoty 105.600 zł podlegało oddaleniu. W konsekwencji oddalenia apelacji zasadny okazał się wniosek strony pozwanej o zasądzenie zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu kasacyjnym i apelacyjnym według wartości przedmiotu zaskarżenia, tj. 105.600 zł na podstawie art. 98 k.p.c.