

Sygn. akt I C 11/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 12 września 2014 r.

Sąd Okręgowy w Krakowie Wydział I Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący : SSO Ewa Olszewska

Protokolant: protokolant Joanna Cyrek

po rozpoznaniu w dniu 2 września 2014 r. w Krakowie

sprawy z powództwa **małoletniego B. H. (1) reprezentowanego przez przedstawicielkę ustawową M. H.**
przeciwko (...) **spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w K.**

o zapłatę

I. oddała powództwo;

II. umarza postępowanie w zakresie objętym cofnięciem pozwu;

III. zasądza od małoletniego powoda B. H. (1) reprezentowanego przez przedstawicielkę ustawową M. H. na rzecz strony pozwanej (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w K. kwotę 7.200 (siedem tysięcy dwieście) zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego pozwanej

Sygn. akt I C 11/14

UZASADNIENIE

wyroku z dnia 2 września 2014r.

Pozwem z dnia 3 stycznia 2014 roku powód B. H. (1) domagał się zasądzenia na jego rzecz od strony pozwanej - spółki (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w K. kwoty 400 000 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od tej kwoty od dnia 1 października 2009 roku do dnia zapłaty tytułem zwrotu nienależnego świadczenia. Powód dochodził także zasądzenia na jego rzecz od strony pozwanej kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu żądania pozwu wskazano, że w dniu 27 czerwca 2008 roku

B. H. (2) – spadkodawca małoletniego powoda – zawarł z pozwaną spółką notarialną, przedwstępną umowę ustanowienia odrębnej własności lokalu i jego sprzedaży. Strony ustaliły także, że umowa przyrzeczona zostanie pomiędzy nimi zawarta do dnia

30 września 2008 roku o ile nabywca uprzednio zapłaci pozwanej spółce wszelkie kwoty należne, wynikające z postanowień umowy przedwstępnej. Spadkodawca uiszczył na rzecz pozwanej spółki kwotę 400 000 zł, ale do zawarcia umowy przyrzeczonej nie doszło

z przyczyn leżących po stronie pozwanej spółki. Spółka nie dokonała naprawy zgłoszonych usterek, nie wyjaśniła również kwestii różnicy w metrażu lokalu. Pomimo wezwania

do zapłaty z dnia 12 marca 2013 roku pozwana spółka do chwili obecnej nie uiszczyła na rzecz powoda dochodzonej kwoty.

Jako podstawę prawną dochodzonego roszczenia powołano przepis art. 410 § 2 k.c., kwalifikując świadczenie spełnione przez B. H. (2) na rzecz pozwanej spółki jako świadczenie nienależne ze względu na nieosiągnięcie zamierzonego celu świadczenia, tj. niezawarcie umowy przyrzeczonej.

Argumentując zakwalifikowanie łączącej strony umowy jako umowy przedwstępnej, a nie umowy deweloperskiej, powołano się na to, że pomimo zawarcia w ust. VI 1. umowy zobowiązania pozwanej spółki do wybudowania budynku mieszkalnego, w którym miał znajdować się wyodrębniony lokal, faktycznie w dniu zawarcia tej umowy zobowiązanie to było już wykonane, a na pozwanej spółce ciążył jedynie obowiązek ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia jej na spadkodawcę powoda.

W odpowiedzi na pozew z dnia 20 lutego 2014 roku (data prezentaty sądowej) pozwana spółka domagała się oddalenia powództwa w całości jako niezasadnego oraz zasądzenia na jej rzecz od powoda kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W pierwszej kolejności podniesiony został zarzut braku legitymacji procesowej powoda. Zgodnie bowiem z umową przelewu wierzytelności z dnia 2 września 2008 roku zawartą pomiędzy B. H. (2), a (...) Bank (...) Spółka Akcyjna z siedzibą

w W., B. H. (2) przelał na rzecz tego Banku, za zgodą strony pozwanej, wszystkie swoje istniejące i przyszłe wierzytelności należne mu od strony pozwanej

w zakresie roszczeń o zwrot kwot wpłaconych na poczet ceny nabycia przedmiotu umowy „Przedwstępna umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu oraz przedwstępna umowa sprzedaży” z dnia 27 czerwca 2008 roku do wysokości zadłużenia z tytułu umowy kredytu

z dnia 2 września 2008 roku wraz z odsetkami, prowizją i innymi należnościami banku. Wobec powyższego doszło do skutecznej cesji wierzytelności obejmującej wpłaconą kwotę 400 000 zł, której zwrot jest dochodzony pozwem. Nadto strona pozwana nie otrzymała informacji o zwrotnym przelewie tej wierzytelności .

Strona pozwana podniosła kolejno zarzut błędnej oceny charakteru prawnego łączącej strony umowy z dnia 27 czerwca 2008 roku. Strona pozwana podniosła, że twierdzenie powoda

o tym, że łączy strony umowa ma charakter umowy przedwstępnej pozostaje bowiem

w sprzeczności z treścią ustalonych w tej umowie praw i obowiązków stron, a także z wolą stron. Zgodnie z przedmiotową umową strona pozwana jako podmiot prowadzący działalność gospodarczą, m. in. w zakresie budownictwa mieszkaniowego, zobowiązała się do realizacji inwestycji polegającej na wybudowaniu budynku mieszkalnego, w ramach której powstanie m. in. lokal mieszkalny oznaczony nr (...), a następnie strona pozwana zobowiązała się

do ustanowienia odrębnej własności i sprzedaży tego lokalu na rzecz powoda za ustaloną przez strony cenę oraz do zawarcia w określonym terminie umowy przyrzeczonej. Powód zobowiązał się natomiast do zapłaty określonych w umowie kwot w uzgodnionych terminach oraz do zawarcia umowy przyrzeczonej.

Wobec powyższego przedstawiony zakres praw i obowiązków stron pozwala stwierdzić,

że strony nie zawarły umowy przedwstępnej, ale umowę wzajemnie zobowiązującą nienazwaną, określoną mianem „umowy deweloperskiej”.

Strona pozwana podniosła wreszcie zarzut nienależytego wykonania umowy przez ojca małoletniego powoda. W dniu 20 września 2008 roku B. H. (2) odebrał lokal bez zastrzeżeń,

co potwierdziły strony w protokole odbioru lokalu. Strona pozwana pismem z dnia

15 września 2009 roku poinformowała go o wyznaczeniu terminu podpisania umowy przyrzeczonej na dzień 17 września 2009 roku. A ten mimo stawienia się u notariusza we wskazanym terminie odmówił podpisania umowy, domagając się zwrotu części wpłaconej przez spadkodawcę powoda kwoty z uwagi na różnicę w powierzchni lokalu.

Strona pozwana kilkakrotnie bezskutecznie zwracała się do spadkodawcy powoda, a następnie powoda, wzywając do należytego wykonania umowy. Powyższe uzasadnienia więc stwierdzenie, że wyłącznie po stronie powoda leżała przyczyna, dla której nie doszło do należytego wykonania umowy.

Strona pozwana wskazała nadto, że przedmiotowy lokal od chwili wydania do chwili obecnej jest w posiadaniu najpierw ojca powoda, a następnie małoletniego powoda, został urządzony i użytkowany, w tym użytkowany również przez znajome ojca powoda, za jego zgodą.

Brak było zatem podstaw do żądania zwrotu całości wpłaconej przez powoda kwoty bez uregulowania kwestii wydania lokalu stronie pozwanej i rozliczenia kosztów dotychczasowego korzystania z lokalu przez powoda.

Strona pozwana podkreśliła, że powoływane przez powoda wady lokalu jako rzekoma przyczyna niezawarcia umowy przyrzeczonej zostały zgłoszone przez spadkodawcę powoda po wyznaczeniu pierwszego terminu podpisania umowy przyrzeczonej i nie mogły stanowić przyczyny braku zawarcia umowy przyrzeczonej.

Pismem procesowym z dnia 14 kwietnia 2014 roku powód ograniczył żądanie pozwu w ten sposób, że wniósł ostatecznie o zasądzenie na jego rzecz od strony pozwanej kwoty 92 417 z odsetkami ustawowymi od tej kwoty od dnia 1 października 2009 roku do dnia zapłaty. W pozostałym zakresie tj. co do kwoty 307.583 zł powód cofnął powództwo bez zrzeczenia się roszczenia a strona pozwana wyraziła zgodę na cofnięcie pozwu, wnosząc o zasądzenie kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych od całości żądania.

Powód podał, że na podstawie umowy przelewu wierzytelności z dnia 2 września 2008 roku B. H. (2) w celu zabezpieczenia spłaty kredytu udzielonego przez bank na podstawie umowy kredytowej z dnia 2 września 2008 roku w wysokości 124 630 CHF przelał na bank wszystkie swoje istniejące i przyszłe wierzytelności należne mu od strony pozwanej w zakresie roszczeń o zwrot kwot wpłaconych na poczet ceny nabycia przedmiotu umowy z dnia 27 czerwca 2008 roku do wysokości zadłużenia z tytułu umowy kredytu wraz z odsetkami i innymi należnościami stwierdzonymi księgami banku, z zastrzeżeniem warunku, że jeżeli kredyt wraz z odsetkami, prowizją i innymi należnościami banku zostanie spłacony w określonym w umowie kredytu terminie, następuje zwrotne przelanie wierzytelności będących przedmiotem cesji. Powód podniósł nadto, że na dzień 3 stycznia 2014 roku kwota całkowitej spłaty kredytu wynosiła 87 258,83 CHF 9308 582,13 zł). Oznacza to zatem, że powód ma samodzielną legitymację procesową czynną do wystąpienia z powództwem co najmniej do kwoty 91 417 zł, która stanowi różnicę pomiędzy kwotą zapłaconą na poczet nabycia przedmiotu umowy, dochodzoną pierwotnym pozwem, tj. 400 000 zł, a kwotą 308 582,13 zł.

Dochodzona przez powoda dodatkowa kwota 1000 zł stanowi nieprzelaną na bank część wierzytelności względem strony pozwanej, czyli kwota różnicy pomiędzy wysokością należności banku z tytułu kredytu w chwili śmierci B. H. (1) (15.06.2010 r.),

a należnością banku względem spadkobiercy w dniu 3 stycznia 2014 roku. B. H. (2) w powołanej umowie przelewu wierzytelności przelał bowiem wyłącznie wierzytelności należne jemu względem strony pozwanej do wysokości jego ówczesnego zadłużenia.

Z chwilą śmierci wierzytelność B. H. (2) do strony pozwanej weszła w skład masy spadkowej i stała się wierzytelnością jego spadkobiercy – powoda. Oznacza to, że wierzytelność B. H. (2) względem strony pozwanej przeszła na rzecz banku wyłącznie do wysokości zadłużenia z tytułu umowy kredytu wraz z odsetkami i innymi należnościami na dzień śmierci spadkodawcy powoda. Po śmierci spadkodawcy powód nie zawarł odrębnej umowy przelewu pozostałej części wierzytelności.

Strona pozwana po raz kolejny powołała się m. in. na umowę przelewu wierzytelności z dnia 2 września 2008 roku, zawartą pomiędzy poprzednikiem prawnym powoda, a bankiem (...) S.A. z siedzibą w W., tj. że mocą tej umowy poprzednik prawny powoda przelał na bank wszystkie swoje istniejące i przyszłe wierzytelności należne

mu od pozwanego w zakresie roszczeń o zwrot kwot wpłaconych na poczet ceny nabycia lokalu. Wobec tego doszło do cesji wierzytelności obejmującej wpłaconą kwotę 400 000 zł. Strona pozwana nie otrzymała natomiast informacji o zwrotnym przelewie całości lub części tej kwoty, a więc brak jest podstaw do jej zapłaty w całości lub w części na rzecz powoda,

w szczególności brak jest podstawy do zapłaty na rzecz powoda kwoty 92 417 zł.

Strona pozwana podtrzymała dotychczasowe stanowisko w całości podnosząc, że nie doszło do zwrotnego przelewu całości bądź części wierzytelności dokonanego przez bank, a tym samym brak podstaw do zapłaty również kwoty 92.417 zł.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Małoletni powód B. H. (1) jest synem B. H. (2) i M. H. działającej w niniejszej sprawie jako jego przedstawiciel ustawowy. Ojciec powoda zmarł 15.06.2010r. a spadek po nim na podstawie postanowienia Sądu Rejonowego dla Warszawy – Śródmieście z dnia 20.01.2011r. sygn.. akt I Ns 786/10 nabył w całości z dobrodziejstwem inwentarza syn B. H. (1) (k.11).

W dniu 27 czerwca 2008 roku w Kancelarii Notarialnej w K., przy ul. (...), przed asesorem notarialnym A. R., pomiędzy A. Ż., działającą w imieniu Spółki (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w K., a B. H. (2), doszło do zawarcia przedwstępnej umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu oraz przedwstępnej umowy sprzedaży. W ust. IV umowy zawarte zostało oświadczenie, że zgodnie z przedmiotem przedsiębiorstwa Spółka prowadzi działalność gospodarczą między innymi w zakresie budownictwa mieszkaniowego i w ramach swej działalności dokonuje przebudowy

i rozbudowy budynku nr (...) przy ul. (...) w Z. w ten sposób, że powstanie tam 11 samodzielnych lokali. W ramach powyższej inwestycji powstanie m. in. lokal mieszkalny oznaczony nr roboczym (...) o powierzchni użytkowej (...) m⁽⁽²⁾⁾ usytuowany

na drugim piętrze budynku. W ust. VI umowy pozwana spółka zobowiązała się wybudować na nieruchomości utworzonej z działki nr (...) o powierzchni (...) m⁽⁽²⁾⁾ budynek mieszkalny przy ul. (...) w Z., w którym znajdować się będzie lokal mieszkalny oznaczony numerem roboczym (...) o łącznej użytkowej powierzchni (...) m⁽⁽²⁾⁾, usytuowany na drugim piętrze budynku oraz zobowiązała się ustanowić odrębną własność tego lokalu,

z którego własnością związany będzie udział w gruncie i w częściach wspólnych budynku oraz zobowiązała się sprzedać B. H. (2) tak wydzielony lokal wraz ze związanym z jego własnością udziałem we współwłasności budynku i gruncie, za cenę w kwocie 400 000 zł, a B. H. (2) zobowiązał się lokal ten wraz z opisanym wyżej udziałem w gruncie i częściach wspólnych budynku za podaną wyżej cenę sprzedaży kupić.

Zobowiązał się on zapłacić cenę sprzedaży przed zawarciem notarialnej umowy sprzedaży nieruchomości a w chwili zawierania umowy z dnia 27 czerwca 2008 roku potwierdzony został odbiór od nabywcy części ceny sprzedaży w kwocie 150 000 zł. Zapłata pozostałej części sprzedaży w kwocie 250 000 zł miała nastąpić przez nabywcę w ten sposób, że kwota 100 000 zł w terminie do dnia 8 sierpnia 2008 roku, kwota 100 000 zł w terminie do dnia 25 sierpnia 2008 roku i kwota 50 000 zł w terminie 7 dni po odbiorze jakościowym , ale przed zawarciem umowy przyrzeczonej.

Rozliczenie ostatecznej ceny sprzedaży nastąpić miało przed podpisaniem przez strony umowy przyrzeczonej według następujących zasad:

1) jeżeli w wyniku obmiarów określonych w ust. VIII – ym okaże się, że faktyczna powierzchnia lokalu jest inna niż planowana powierzchnia użytkowa lokalu,

to wówczas różnica kwoty ceny sprzedaży wynikająca z różnicy przekraczającej 3 % między faktyczną powierzchnią lokalu, a powierzchnią tego lokalu określoną w ust. IV podlega wpłacie na rachunek spółki bądź zwrotowi nabywcy najpóźniej do dnia podpisania przez strony umowy określonej w ust. VI – ym,

2) jeżeli nabywca korzystał z uprawnień określonych w ust. VII – ym umowy, to planowana cena sprzedaży lokalu wraz z udziałem we współwłasności nieruchomości wspólnej zostaje odpowiednio powiększona lub pomniejszona o wartość rozliczenia robót przyjętych przez spółkę do realizacji w trybie ust. VII – go umowy.

Strony postanowiły, że przyrzeczona umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu i sprzedaży tego lokalu zostanie zawarta w terminie do dnia 30 września 2008 roku.

I tak w punkcie 2 ust. XIV umowy zawarty jest zapis, że w przypadku, gdy powstałe z przyczyn zależnych od(...)opóźnienie w zawarciu umowy przyrzeczonej sprzedaży lokalu mieszkalnego trwałoby ponad 180 dni nabywca w terminie 90 dni od dnia upływu 180 dniowego terminu mógł złożyć oświadczenie o odstąpieniu od umowy, jednak nie później niż do dnia 31 grudnia 2009 roku.

(Dowód: poświadczona za zgodność z oryginałem kserokopia wypisu aktu notarialnego z dnia 27 czerwca 2008 roku – Rep. A. (...))

Całkowita cena sprzedaży przedmiotowego lokalu została uiszczona przez B. H. (2) ostatecznie w dniu 13 października 2008 roku.

(Dowód: załącznik do faktury VAT NR (...) z dnia 13/10/2008 k. 25).

W dniu 2 września 2008 roku pomiędzy (...) Bankiem (...) Spółką Akcyjną z siedzibą w W. a B. H. (2), ze względu na zamiar nabycia lokalu mieszkalnego za środki pochodzące z kredytu udzielonego B. H. (2) na podstawie Umowy Kredytowej zawartej z Bankiem pomiędzy wskazanymi stronami została zawarta umowa przelewu wierzytelności. Zgodnie z § 1 ust. 1 tej umowy w celu zabezpieczenia spłaty kredytu udzielonego przez bank na podstawie umowy kredytu z dnia 2 września 2008 roku w wysokości 124 630 CHF cendent przelewa na bank wszystkie swoje istniejące i przyszłe wierzytelności należne mu od (...) Spółka z o. o. z siedzibą w K., przy al. (...) zwanej dalej Developerem w zakresie roszczeń o zwrot kwot wpłaconych na poczet ceny nabycia przedmiotu umowy (...) (Akt Notarialny Rep. A nr (...) z dnia 27.06.2008 r. („Umowa z Developerem”), do wysokości zadłużenia z tytułu Umowy Kredytu wraz z odsetkami i innymi należnościami stwierdzonymi księgami Banku z zastrzeżeniem warunku, że jeżeli Kredyt wraz z odsetkami, prowizją i innymi należnościami Banku zostanie spłacony w określonym w Umowie Kredytu terminie następuje zwrotne przelanie wierzytelności będących przedmiotem cesji.

(Dowód: kserokopia umowy przelewu wierzytelności z dnia 2 września 2008 roku k. 60 – 61).

W dniu 20 września 2008 roku B. H. (2) podpisał protokół przeglądu technicznego/odbioru jakościowego oraz przekazania lokalu do prowadzenia robót wykończeniowych. W załączniku nr 1 do tego protokołu została poczyniona m. in. uwaga, że wszystkie zauważone wady i usterki związane z lokalem mieszkalnym należy zgłaszać niezwłocznie do firmy (...) w formie pisemnej.

(Dowód: kserokopia protokołu z dnia 20 września 2008 roku wraz z załącznikiem nr 1 k. 79 – 81).

Paragraf 22 umowy stron stanowił, że zarząd nieruchomością w której znajdował się lokal sprawować będzie pozwana spółka a B. H. (2) z chwilą wydania lokalu zobowiązany był ponosić koszty dostaw mediów do nieruchomości a także koszty związane z zarządem i administracją nieruchomości wspólną. Rozliczenie kosztów miało następować na każdy lokal proporcjonalnie do udziału w nieruchomości wspólnej, a strona pozwana wystawiać miała faktury obejmujące należności za lokal.

Pismem z dnia 15 września 2009 roku B. H. (2) został poinformowany o wyznaczeniu terminu podpisania umowy przyrzeczonej na dzień 17 września 2009 roku. Pomimo stawienia się u notariusza B. H. (2) odmówił podpisania umowy domagając się zwrotu przez stronę pozwaną części wpłaconej przez niego kwoty z uwagi na różnice w powierzchni lokalu. Różnica faktycznie, zgodnie z obmiarem nie przekraczała 3 % (zapis w pkt. VIII umowy).

Pismem z dnia 12 października 2009 roku B. H. (2) poinformował pozwaną spółkę o tym, że po kilku miesiącach użytkowania nastąpiły wady budowlane, tj. na antresoli lokalu przy krawędziach pojawiły się pęknięcia między ścianami.

(dowód: kserokopia pisma z dnia 12 października 2009 roku k. 99).

B. H. (2) nie skorzystał z uprawnień zawartych w umowie stron, a w szczególności w pk. XV.2. Nie doszło do odstąpienia od umowy przez nabywcę, do rozwiązania umowy przez jej strony ani też do wygaśnięcia umowy. Umowa według ustaleń faktycznych obowiązuje nadal i małoletni wstępujący w prawa i obowiązki po B. H. (2) winien spełnić zobowiązania ciążące na nabywcy lokalu.

B. H. (2) zmarł w dniu 15 czerwca 2010 roku i spadek po nim na mocy postanowienia Sądu Rejonowego dla Warszawy – Śródmieścia w Wydziale I Cywilnym z dnia 20 stycznia 2011 roku, wydanego w sprawie o sygn. akt I Ns 786/10, na podstawie testamentu notarialnego z dnia 31 września 2009 roku nabył syn B. H. (1) w całości, z dobrodziejstwem inwentarza.

Będące przedmiotem umowy z dnia 27 czerwca 2008 roku mieszkanie od momentu jego wydania w dniu 20 września 2008 roku do chwili obecnej jest zajmowane, wcześniej przez B. H. (2), a obecnie znajduje się w dyspozycji przedstawicielki ustawowej małoletniego powoda, M. H. a strona pozwana nie czyni żadnych przeszkód w tym zakresie.

(Dowód: poświadczona za zgodność z oryginałem kserokopia postanowienia o stwierdzeniu nabycia spadku z dnia 20 stycznia 2011 roku k. 11).

Strona pozwana kilkakrotnie w latach 2009-2011 zwracała się do B. H. (2), a następnie po jego śmierci do matki powoda M. H., wzywając do podpisania umowy przyrzeczonej. Wezwania te okazały się jednak bezskuteczne.

(Dowód: pismo z dnia 10 października 2009 roku k. 83, pismo z dnia 13 czerwca 2011 roku k. 85, pismo z dnia 10 lipca 2011 roku k. , protokół stawiennictwa z dnia 4 lipca 2011 roku k. 95 – 96).

Pismem z dnia 20 lutego 2012 roku działająca imieniem małoletniego powoda jego matka M. H. wystąpiła do strony pozwanej z propozycją rozwiązania umowy, wyrażając gotowość podjęcia związanych z tym negocjacji. Swoje stanowisko argumentowała m. in. tym, że brak możliwości sprzedaży lokalu przez spadkobiercę w chwili jego nabycia generował koszty utrzymania lokalu i spłaty kolejnych rat kredytowych.

(Dowód: kserokopia pisma z dnia 20 lutego 2012 roku k. 97 – 98).

W odpowiedzi na powyższą propozycję, strona pozwana przygotowała projekt porozumienia, zgodnie z którym rozwiązanie umowy miało nastąpić pod warunkiem wydania lokalu oraz jego sprzedaży na rzecz osoby trzeciej a zwrot wpłaconej na poczet lokalu kwoty nastąpiłby po potrąceniu kwot należnych z tytułu użytkowania lokalu, do zapłaty których jako zaległych małoletni powód jest zobowiązany.

Mimo prowadzonych w tym przedmiocie negocjacji porozumienie nie doszło do skutku.

(Dowód: kserokopia pisma z dnia 12 marca 2012 roku wraz z projektem porozumienia i wydrukami wiadomości e –mail z dnia 15 czerwca 2014 roku k. 100 – 105 i 107 – 112).

Na podstawie zaświadczenia (...) Banku (...) S.A. z 8.04.2014r. Sąd ustalił, że na dzień 3.01.2014r. kwota całkowitej spłaty kredytu wynosi 87.258,83 CHF (308.582,13 PLN), k.125.

Po śmierci B. H. (2) M. H. dysponująca kluczami do lokalu w Z. przestała płacić faktury wystawione przez stronę pozwaną stanowiące koszty administracji i mediów. Do tej pory B. H. (2) regularnie płacił wszystkie należności stronie pozwanej. M. H. wypowiedziała wszystkie umowy dotyczące mediów zawarte przez B. H. (2).

(Dowód: zeznania M. H. k.180).

W 2012r. w lokalu należącym do powoda była awaria wody z uwagi na zamarznięcie urządzeń, co zostało stwierdzone przez inspektora budowlanego. Związane to było z tym, że wobec wypowiedzenia umowy o dostawę energii i niepłacenia rachunków zdjęty został licznik dla lokalu nr (...). Ponieważ wszystkie lokale ogrzewane są prądem to wskutek nieogrzewania lokalu powoda nastąpiło zamarznięcie i zalanie lokalu. Administrator S. C. skontaktował się telefonicznie z M. H. informując o awarii, a ta przekazała przez jakąś osobę zamieszkałą w Z. klucze do lokalu nr (...). Awaria została usunięta a lokal uporządkowany. Administrator zwrócił klucze M. H. za pośrednictwem w/w osoby.

(Dowód: zeznania świadka S. C., M. P., korespondencja k.141, 151 i k.180-181).

Z zeznań M. H. wynika że przyjaciel B. H. (2) również dysponował kluczami do lokalu nr (...), bowiem spędzał on większość czasu w Z..

Powyższe ustalenia poczynione zostały w oparciu o dowody z dokumentów tak urzędowych – aktów notarialnych, z którymi związane jest domniemanie prawdziwości okoliczności nimi stwierdzonych, oraz dokumentów prywatnych w postaci wzajemnej korespondencji stron dotyczącej wykonania zawartej pomiędzy nimi umowy z dnia 27 czerwca 2008 roku. Dokumenty te nie wzbudziły wątpliwości Sądu co do ich autentyczności i wiarygodności, zwłaszcza, że ich treść pozostawała poza sporem stron. Sąd uznał też za wiarygodne zeznania świadka S. C., M. P. (2), wiceprezesa zarządu strony pozwanej oraz M. H. w zakresie w jakim znajdują potwierdzenie w dokumentach.

Sąd zważył co następuje.

Powództwo jako niezasadne zostało oddalone.

W pierwszej kolejności należało rozpoznać zarzut strony pozwanej co do braku legitymacji procesowej małoletniego powoda w sytuacji prawnej dokonania przez B. H. (2) na podstawie umowy z dnia 2 września 2008 roku, przelewu wszystkich swoich istniejących i przyszłych wierzytelności przysługujących mu od strony pozwanej - na rzecz (...) Bank (...) Spółkę Akcyjną z siedzibą w W.. Paragraf 1 umowy cesji wierzytelności wskazanej wyżej jednoznacznie stanowi, że B. H. (2) przelał na bank całość istniejących i przyszłych wierzytelności wobec pozwanego w zakresie realizacji przelewu bank jest ograniczony wysokością aktualnego zadłużenia z tytułu umowy kredytu, co zabezpieczać miało interes powoda i zapewnić, że bank wykorzysta cedowane na niego w całości wierzytelności jedynie do zaspokojenia swoich istniejących i wymagalnych roszczeń wobec cedenta. Ewentualny zwrot przelanych na bank wierzytelności nastąpić może wyłącznie pod warunkiem rozwiązującym tj. kiedy kredytu wraz z odsetkami i innymi należnościami banku zostanie spłacony w ustalonym w umowie kredytu terminie. Powyższy warunek do czasu zamknięcia rozprawy nie został spełniony, na co wskazuje zaświadczenie z banku z 8.04.2014r. Nie nastąpił też zwrotny przelew wierzytelności na rzecz powoda, a tym samym uznać trzeba, że to bank a nie powód jest jedynym dysponentem wierzytelności wskazanej w umowie cesji i tylko bank może hipotetycznie dochodzić jakichkolwiek kwot z tego tytułu.

Z tych względów uznać trzeba, że małoletni powód nie posiada legitymacji w zakresie dochodzenia kwoty objętej pozwem jak też następnie w toku procesu zmodyfikowanej i to stanowiło podstawę oddalenia powództwa.

Gdyby jednak przyjąć istnienie legitymacji procesowej powoda stwierdzić należało, że łącząca strony umowa z dnia 27 czerwca 2008 roku, niezależnie o jej tytułu, była tzw. „umową deweloperską”, obecnie zdefiniowaną w ustawie z dnia 16 września 2011 r.

o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz. U. 2011 Nr 232 poz. 1377). Zgodnie z zawartą w tej ustawie definicją, przez umowę deweloperską należy rozumieć umowę, na podstawie której deweloper zobowiązuje się do ustanowienia lub przeniesienia na nabywcę po zakończeniu przedsięwzięcia deweloperskiego prawa własności, a nabywca zobowiązuje się do spełnienia świadczenia pieniężnego na rzecz dewelopera na poczet ceny nabycia tego prawa.

W kwestii różnicy pomiędzy umową przedwstępną a umową deweloperską wypowiedział się też Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 25 lipca 2013 roku (sygn. akt II CSK 575/12), tj., że „Umowa deweloperska różni się od umowy przedwstępnej przede wszystkim tym, że określa ona prawa i obowiązki stron w ramach procesu inwestycyjnego, odmiennie regulując m.in. kwestię zapłaty ceny przez kupującego. W umowie przedwstępnej określa się zazwyczaj sposób uiszczenia części ceny w formie zaliczki lub zadatku, a pozostała część ceny jest płatna po zawarciu umowy przyrzeczonej. W przypadku umowy deweloperskiej kwestia zapłaty ceny regulowana jest odmiennie, albowiem kupujący finansuje de facto proces inwestycyjny”. Wobec wyżej poczynionych uwag stwierdzić należało, że łącząca strony umowa z dnia 27 czerwca 2008 roku jest umową deweloperską, także przy uwzględnieniu treści przepisu art. 65 k.c.

W niniejszej sprawie uznać trzeba, że umowa z 27.06.2008r. jest umową wzajemną. Zgodnie z art. 487 § 2 k.c. umowa jest wzajemna, gdy obie strony zobowiązują się w taki sposób, że świadczenie jednej z nich ma być odpowiednikiem świadczenia drugiej.

Strona pozwana wykonała swoje świadczenie wynikające z umowy z dnia 27 czerwca 2008 roku, tzn. wybudowała budynek, wyodrębniła własność (...) i była oraz nadal jest gotowa przenieść tę własność na B. H. (2) a obecnie na małoletniego powoda, jako jego spadkobiercę, a więc na poprzednika prawnego powoda. Jak wynika z okoliczności sprawy B. H. (2) bezpodstawnie odmówił zawarcia umowy przyrzeczonej. Zarzucił on w jakiś czas po odbiorze lokalu wady fizyczne lokalu w postaci pęknięć na ścianach, jak też zakwestionował powierzchnię lokalu, jako zaniżoną. Uprawnienia te mógł on zrealizować w ramach przysługującej mu rękojmi za wady, a nie poprzez uchylenie się od zawarcia umowy przyrzeczonej, do której zawarcia był zobowiązany na podstawie umowy wzajemnej stron. O możliwości zgłoszenia wad był on zresztą poinformowany w protokole z dnia 20 września 2008 roku (załącznik nr 1 do protokołu).

Uprawnienia nabywcy lokalu w razie stwierdzenia wad lokalu reguluje przepis art. 27 ustawy o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego, z którego wynika, że przeniesienie na nabywcę prawa własności lokalu poprzedzone jest odbiorem lokalu, który dokonywany jest w obecności nabywcy. Z odbioru sporządzany jest protokół, do którego nabywca może zgłosić wady lokalu i wyrazić ich uznawanie przez dewelopera jest on zobowiązany do ich usunięcia w wyznaczonym terminie. W zakresie nieuregulowanym ustawą mają zastosowanie przepisy kodeksu cywilnego dotyczące rękojmi.

W niniejszej sprawie poprzednik prawny powoda podpisał protokół odbioru lokalu nie zgłaszając jego wad. Wady te zostały zgłoszone deweloperowi dopiero w dniu

12 października 2009 roku. Okolicznością zaś, która pierwotnie stanowiła przyczynę odmowy zawarcia umowy przyrzeczonej była kwestionowana powierzchnia lokalu. W tym przypadku odnieść się należy do punktu VIII i IX umowy stron, w którym mowa o dopuszczalnej różnicy w powierzchni lokalu nieprzekraczającej granicy 3%.

B. H. (2) jako nabywca nie skorzystał nadto z uprawnienia o którym mowa w ust. XV pkt 2 umowy stron a więc z prawa odstąpienia od umowy w terminie, który upływał ostatecznie z dniem 31 grudnia 2009 roku. Również przedstawicielka ustawowa działająca imieniem małoletniego powoda, następcy prawnego B. H. (2), nie dokonała skutecznie czynności prawnych zmierzających do ostatecznego rozwiązania umowy stron. W obecnej sytuacji stan prawny jest taki, że strony nadal obowiązują umowa z 27.06.2008r. a strona pozwana nadal jest skłonna do jej realizacji w zakresie do

którego zobowiązała się wobec nabywcy lokalu. Strona pozwana nadal respektuje uprawnienia małoletniego powoda do dysponowania lokalem nr (...) i nie czyni w tym zakresie żadnych przeszkód.

Odnosząc się do twierdzenia powoda, że świadczenie wskazane w pozwie jest świadczeniem nienależnym uznać trzeba, że twierdzenie to nie jest zasadne. Zgodnie z art. 410 § 2 k.c. świadczenie jest nienależne, jeżeli ten, kto je spełnił nie był w ogóle zobowiązany lub nie był zobowiązany względem osoby, której świadczył, albo jeżeli podstawa świadczenia odpadła lub zamierzony cel świadczenia nie został osiągnięty, albo jeżeli czynność prawna zobowiązująca do świadczenia była nieważna i nie stała się ważna po spełnieniu świadczenia. W niniejszej sprawie żadna z przesłanek nienależnego świadczenia, w tym nie osiągnięty cel świadczenia, nie zostały spełnione. Umowa przyrzeczona, jak wykazano powyżej, nie została zawarta z przyczyn leżących po stronie spadkodawcy powoda – B. H. (2). Umowa łącząca strony nie została rozwiązana ani nie wygasła, bowiem żadna ze stron nie dokonała skutecznych czynności prawnych zmierzających do zakończenia umowy, tak aby w dalszej kolejności mogło ostatecznie nastąpić rozliczenie stron z uwzględnieniem zobowiązań wynikających z umowy kredytowej oraz umowy przelewu wierzytelności.

Z powyższych względów orzeczono jak w punkcie I. sentencji wobec uznania, że małoletni powód nie posiada legitymacji czynnej w dochodzeniu roszczenia zapłaty.

Umorzenie postępowania zawarte w punkcie II. wyroku dotyczy kwoty objętej częściowym ograniczeniem powództwa – art. 355 k.p.c. w zw. z art. 203 k.p.c.

O kosztach postępowania orzeczono w pkt III sentencji wyroku, na zasadzie art. 98 k.p.c. i rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 28 września 2002r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz. Nr 163 poz. 1348).

(...)

1. (...)

2. (...)

3. (...)

(...)