

Sygn. akt I C 77/23

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 29 listopada 2023 roku

Sąd Okręgowy w Warszawie, I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący sędzia (del.) Marcin Polit

Protokolant stażysta Dominika Głębocka

po rozpoznaniu w dniu 17 listopada 2023 roku w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa M. P. i J. P.

przeciwko (...) sp. z o.o. z siedzibą w W.

o ustalenie

I. oddała powództwo;

II. zasądza od powodów M. P. i J. P. na rzecz pozwanego (...) sp. z o.o. z siedzibą w W. kwotę 10 817 (dziesięć tysięcy osiemset siedemnaście) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kwotę 10 800 (dziesięć tysięcy osiemset) złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego – z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia uprawomocnienia się niniejszego orzeczenia do dnia zapłaty.

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 30 grudnia 2022 roku (data stempla pocztowego – k. 54) powodowie M. P. i J. P. wnieśli o ustalenie, że pomiędzy pozwaną spółką (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. (dalej: Spółka, (...)) a M. P. i J. P. istnieje stosunek prawny w postaci umowy deweloperskiej z dnia 8 września 2020 roku objętej treścią aktu notarialnego rep. A nr (...), na mocy której (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. zawarła z powodami w/w umowę w trybie ustawy z dnia 16 września 2011 roku o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego, oraz że po wybudowaniu opisanego w umowie budynku Spółka zobowiązała się ustanowić na rzecz powodów w trybie przepisów ustawy o ochronie własności lokali odrębną własność lokalu mieszkalnego o numerze budowlanym (...), położonego w W., w dzielnicy W., przy ul. (...), o układzie przedstawionym na załączniku nr 1 do Prospektu informacyjnego, do którego to lokalu przynależeć będzie pomieszczenie gospodarcze i z którym to lokalem związany będzie odpowiedni udział w nieruchomości wspólnej. Na mocy umowy Spółka zobowiązała się sprzedać powodom za cenę brutto 230 000 zł w stanie wolnym od wszelkich obciążeń hipotecznych i roszczeń osób trzecich, a M. P., działający w imieniu własnym oraz w imieniu, za zgodą i na rzecz swojej żony J. P. oświadczył, że opisany lokal mieszkalny wraz z pomieszczeniem przynależnym i z udziałem w nieruchomości wspólnej, zobowiązuje się kupić na zasadach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej.

Nadto powodowie wnieśli o zasądzenie od pozwanego na rzecz każdego z powodów zwrotu kosztów procesu. (pозew – kk. 3-7).

Pismem nadanym w urzędzie pocztowym w dniu 10 lutego 2023 roku (data stempla pocztowego – k. 228) stanowiącym odpowiedź na pozew, pozwany wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powodów na rzecz pozwanego kosztów procesu. Pozwany podniósł przede wszystkim, że rzeczywiście została zawarta umowa rezerwacyjna w przedmiocie zawarcia następnie rzeczonyj umowy deweloperskiej, jednak następnie zarząd Spółki

nie wyraził zgody na zawarcie tej umowy, gdyż powód M. P. zaczął nadużywać możliwości, jakie miał z uwagi na współpracę z pozwanym (tj. posiadanie rabatu pracowniczego), w zakresie nabywania na własne potrzeby tytułów prawnych do lokali mieszkalnych będących w ofercie pozwanego i stosował nieuczciwe praktyki dotyczące zawiązania swoich statystyk sprzedażowych. Następnie powód, posiadając wiedzę o braku zgody zarządu na zawarcie umowy, wykorzystując znajomość procesu organizacyjnego dotyczącego zawierania umów, doprowadził podstępem (wprowadzając w błąd pełnomocnika Spółki J. O.) do zawarcia tej umowy w kancelarii notarialnej. Tym samym podstawą odstąpienia od umowy jest przepis art. 84 k.c. (odpowiedź na pozew – kk. 68-72)

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

M. P. był pracownikiem (współpracownikiem) pozwanego, zatrudnionym przez powiązaną z pozwanym spółkę (...) sp. z o.o. z siedzibą w W.. Najpierw pracował jako sprzedawca, a następnie awansował na stanowisko kierownika działu sprzedaży. Zajmował się sprzedażą nieruchomości.

Pracownicy i współpracownicy Spółki mieli możliwość nabywania nieruchomości na preferencyjnych warunkach w ramach wewnętrznego rabatu pracowniczego. Sama wysokość rabatu była uzależniona od wyników sprzedażowych danego pracownika. By skorzystać z takiego rabatu i nabyć lokal mieszkalny w taki sposób, należało wpisać się do stosownej tabelki i zaoferować cenę, która następnie podlegała akceptacji przez osoby decyzyjne w Spółce (zarząd), przy czym przed zawarciem właściwej umowy deweloperskiej, zawierano umowy rezerwacyjne.

W dniu 30 maja 2020 roku M. P. zawarł z (...) umowę rezerwacyjną nr (...), na mocy której wyłączono z oferty sprzedaży osobom trzecim lokal mieszkalny o nr budowlany (...) za cenę w umowie wskazaną. Umowa została zawarta na warunkach preferencyjnych, udzielanych wyłącznie pracownikom lub osobom współpracującym z pozwanym lub innymi spółkami z grupy (...) na podstawie umów cywilnoprawnych.

Wśród pracowników (współpracowników) firmy funkcjonowała niedozwolona wg wewnętrznych procedur praktyka, polegająca na wzajemnym wymienianiu (użyczaniu) zawieranych z klientami transakcji, celem wykazania wyższego poziomu sprzedaży w statystyce, a co za tym idzie uzyskania wyższego wynagrodzenia. M. P. również brał udział w tego typu praktykach. Z tej przyczyny pismem z dnia 2 marca 2020 roku (...) sp. z o.o. z siedzibą w W. zwolnił M. P. na okres 3 miesięcy (tj. do dnia 31 maja 2020 roku) z obowiązku wykonywania czynności związanych z pełnieniem funkcji office managera i wstrzymuje naliczanie i wypłacanie dodatkowej prowizji związanej z pełnieniem tej funkcji.

M. P. był wielokrotnie informowany przez pracowników Spółki (K. W. i J. C.) o braku zgody na zawarcie umowy deweloperskiej w ramach wykonania umowy rezerwacyjnej z dnia 30 maja 2020 roku oraz o decyzji zarządu o rozwiązaniu umowy rezerwacyjnej, z uwagi na dopuszczanie się przez M. P. niedozwolonych praktyk zawiązujących statystyki sprzedażowe.

W dniu 8 września 2020 roku powodowie (jako nabywcy) oraz pozwany (jako deweloper), którego reprezentowała pełnomocnik J. O., zawarli umowę deweloperską w postaci aktu notarialnego rep. A nr (...). Na mocy umowy Spółka zobowiązała się, że na części nieruchomości położonej w W., w dzielnicy W., przy ul. (...), stanowiącej działkę ew. nr (...)wybuduje dwa budynki mieszkalne wielorodzinne oznaczone (...) i (...), o częściowo 1, 8 i 9 kondygnacjach nadziemnych i 2 kondygnacjach podziemnych z halami garażowymi stanowiącymi część nieruchomości wspólnej, z lokalami usługowo – handlowymi i infrastrukturą towarzyszącą (budynkiem (...)). W budynku (...), na jego czwartej kondygnacji, znajdować się miał samodzielny lokal mieszkalny o nr budowlany (...) o pow. użytkowej 29,05 m⁽²⁾ wraz z pomieszczeniem gospodarczym (boksem rowerowym) nr 76 o pow. 2,46 m⁽²⁾ usytuowanym na pierwszej kondygnacji podziemnej budynku (...). Spółka zobowiązała się do zawarcia z powodami umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia jego własności wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej nie później niż do dnia 31 grudnia 2021 roku. Zawarcie umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia własności miało nastąpić po uzyskaniu ostatecznej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie, całkowitej zapłacie ceny oraz dokonaniu odbioru przedmiotu umowy.

Ww. umowa została zawarta w ten sposób, że M. P., posiadając wiedzę o braku zgody zarządu (...) sp. z o.o. w W. na zawarcie umowy, wykorzystując znajomość procesu organizacyjnego dotyczącego zawierania umów, doprowadził podstępem – tj. wpisując się do pracowniczego harmonogramu (tabelki) i wprowadzając w błąd pełnomocnika Spółki (...) – do umówienia spotkania i następnie zawarcia tej umowy w kancelarii notarialnej (pełnomocnictwo dla J. O. – kk. 84-87; zeznania świadek J. C. – kk. 252v.-255v.; zeznania świadek K. W. – kk. 303-305; zeznania świadek J. O. – kk. 306-308; zeznania powoda M. P. – kk. 317-319v.; zeznania świadka E. K. – kk. 343-348; umowa deweloperska z 8.09.2020 – kk. 23-53; pismo z 2.03.2020 – k. 227).

Wypowiedzeniem z dnia 10 września 2020 roku (...) sp. z o.o. w W. wypowiedział M. P. umowę zawartą z nim w dniu 1 marca 2010 roku z zachowaniem miesięcznego okresu wypowiedzenia (wypowiedzenie – k. 226).

W dniu 14 września 2020 roku Spółka skierowała do powodów oświadczenie o odstąpieniu od umowy deweloperskiej, jako podstawę wskazując art. 84 k.c., tj. z uwagi na wprowadzenie pełnomocnika Spółki przez M. P. w błąd co do woli Spółki zawarcia umowy (oświadczenie – k. 21).

Pismem z dnia 24 września 2020 roku pełnomocnik M. i J. P. adwokat K. S. oświadczyła w imieniu swoich mocodawców, iż podana w ww. oświadczeniu przyczyna odstąpienia od umowy jest nieprawdziwa, a oświadczenia woli stron nie są i nie były obciążone jakąkolwiek wadą, w związku z czym – zgodnie z jej stanowiskiem – przedmiotowa umowa deweloperska jest ważna i skuteczna (pismo z 24.09.2020 – k. 22).

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie złożonych do akt sprawy i przywołanych powyżej dokumentów, jak również na podstawie zeznań świadków. Dowody z dokumentów Sąd uznał za całkowicie wiarygodne. Żadna ze stron nie kwestionowała ich autentyczności, bądź prawdziwości treści w nich zawartych.

Przede wszystkim jednak Sąd dał wiarę zeznaniom świadków odnośnie całego tła wydarzeń, które doprowadziły do zawarcia przedmiotowej umowy deweloperskiej. W ocenie Sądu zeznania te nie były ze sobą sprzeczne, a wręcz wzajemnie się uzupełniały, stworzyły spójny i logiczny obraz stanu faktycznego i posłużyły do dokonania powyższych ustaleń. Należy również zauważyć, że celem potwierdzenia zasadniczych okoliczności faktycznych Sąd również dopuścił dowód z przesłuchania powoda i zeznania te również posłużyły w znacznym stopniu do ustalenia powyższego stanu faktycznego – w szczególności powód przyznał, że dopuszczał się omawianych, niedozwolonych praktyk wymieniania się sprzedażami oraz że był informowany o braku zgody zarządu na zawarcie umowy deweloperskiej, bowiem chciał zweryfikować te informacje u pracownika - E. K., który jednak tego nie potwierdził (k. 346).

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo podlegało oddaleniu.

W niniejszej sprawie strona powodowa domagała się ustalenia, że pomiędzy pozwaną spółką (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. (dalej: Spółka, (...)) a powodami istnieje stosunek prawny w postaci umowy deweloperskiej z dnia 8 września 2020 roku. Pozwany wnosił o oddalenie powództwa, podnosząc, że do zawarcia ww. umowy doszło pod wpływem błędu w myśl art. 84 k.c. W ocenie Sądu należało się do tego stanowiska pozwanego przychylić.

Zgodnie z art. 84§1 k.c. w razie błędu co do treści czynności prawnej można uchylić się od skutków prawnych swego oświadczenia woli. Jeżeli jednak oświadczenie woli było złożone innej osobie, uchylenie się od jego skutków prawnych dopuszczalne jest tylko wtedy, gdy błąd został wywołany przez tę osobę, chociażby bez jej winy, albo gdy wiedziała ona o błędzie lub mogła z łatwością błąd zauważyć; ograniczenie to nie dotyczy czynności prawnej nieodpłatnej. Zgodnie z §2, można powoływać się tylko na błąd uzasadniający przypuszczenie, że gdyby składający oświadczenie woli nie działał pod wpływem błędu i oceniał sprawę rozsądnie, nie złożyłby oświadczenia tej treści (błąd istotny). Zgodnie jednak z art. 86§1 k.c., jeżeli błąd wywołała druga strona podstępnie, uchylenie się od skutków prawnych oświadczenia

woli złożonego pod wpływem błędu może nastąpić także wtedy, gdy błąd nie był istotny, jak również wtedy, gdy nie dotyczył treści czynności prawnej.

Z opisanego wyżej stanu faktycznego w ocenie Sądu jasno wynika, że powód M. P. dopuścił się podstępu, tj. zataił przed osobami zatrudnionymi w pozwanej Spółce fakt, że zarząd ostatecznie jednak nie wyraził zgody na zawarcie przez niego umowy deweloperskiej. Następnie powód wykorzystał znajomość procesu organizacyjnego w Spółce w zakresie zawierania takich umów, wprowadził w błąd pełnomocnika Spółki J. O. i doprowadził do umówienia spotkania, a następnie zawarcia tej umowy w kancelarii notarialnej. Milczenie lub zatajenie prawdy niewątpliwie może zostać zakwalifikowane jako podstęp, który to jest błędem kwalifikowanym, umyślnie wywołanym w celu złożenia oświadczenia woli pod wpływem takiego błędu (P. Nazaruk [w:] Kodeks cywilny. Komentarz aktualizowany, red. J. Ciszewski, LEX/el. 2023, art. 86). Bez znaczenia przy tym pozostawało – w myśl art. 86§1 k.c. – czy błąd ten był istotny albo czy dotyczył czynności prawnej. W takiej sytuacji błąd strony, która jest w błąd wprowadzania, nie musi dotyczyć treści czynności prawnej ani być istotnym i wystarcza, aby błąd dotyczył sfery motywacyjnej (wyrok SN z 10.09.1997 r., I PKN 251/97, OSNAPiUS 1998/13, poz. 389).

W ocenie Sądu tak też było w tym przypadku i należało uznać, że strona pozwana, zawierając przedmiotową umowę deweloperską, została przez powoda wprowadzona w błąd. Wola strony pozwanej, by takiej umowy nie zawierać, w ocenie Sądu nie pozostawiała wątpliwości – jak wynika bowiem z przedstawionego stanu faktycznego, możliwość kupowania mieszkań przez pracowników nie była w pełni uregulowana w ramach wewnętrznych, sztywno ustalonych reguł (choć sama wysokość rabatu była uzależniona od wyników sprzedażowych danego pracownika, jak również sama chęć skorzystania z rabatu następowała poprzez wpisanie się do stosownej tabelki), ale mimo wszystko była uzależniona od decyzyjności członków zarządu Spółki. Również sama rezerwacja danego mieszkania (umowa rezerwacyjna) nie przesądzała sprawy. Spółka powzięła wiedzę, że sprzedawcy „wymieniają się” transakcjami, by zawiązać sobie statystyki sprzedaży i zaczęła wyciągać z tego konsekwencje, w tym wobec M. P.. Spółka miała zatem pełne prawo, by odmówić zawarcia przedmiotowej umowy deweloperskiej, toteż pismem z dnia 14 września 2020 roku oświadczyła, że odstępuje się od umowy deweloperskiej. Sąd uznaje, że owe odstąpienie stanowi ważne i skuteczne oświadczenie woli w myśl art. 60 k.c. i jednocześnie oświadczenie o uchyleniu się od skutków prawnych uprzedniego oświadczenia woli złożonego pod wpływem błędu w myśl art. 88§1 k.c.

Nie ulega również wątpliwości, że zachowano termin roku od momentu wykrycia błędu (art. 88§2 k.c.). Tym samym pozwany skutecznie uchylił się od skutków prawnych wynikających z zawartej umowy z dnia 8 września 2020 roku, doprowadzając w ten sposób jednocześnie do jej unieważnienia *ex tunc*. Błąd jest bowiem wadą oświadczenia woli powodującą względną nieważność czynności prawnej, czyli jej wzruszalność; możliwość uchylenia się od skutków wadliwego oświadczenia woli jest prawem podmiotowym kształtującym. Uprawniony może skorzystać z tego prawa i doprowadzić do nieważności umowy jako całości (P. Nazaruk [w:] Kodeks cywilny. Komentarz...). Jako powódka występowała w sprawie również J. P. – żona M. P., będąca także stroną rzeczonyj umowy deweloperskiej, jako że powód złożył oświadczenie woli w jej imieniu, za jej zgodą i na jej rzecz. Skutki działania powoda M. P. jako pełnomocnika powódki są w tym wypadku bezpośrednie i wpływają na sferę praw i obowiązków osoby, która jest reprezentowana, w związku z czym oświadczenie pozwanej odniosło skutek również wobec powódki J. P..

Mając te wszystkie okoliczności na uwadze Sąd orzekł jak w pkt I wyroku.

W przedmiocie kosztów procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98§1, §1¹ i §3 oraz art. 99 k.p.c. Strona pozwana wygrała sprawę w całości i należy jej się zwrot całości poniesionych kosztów procesu, na które złożyły się: wynagrodzenie profesjonalnego pełnomocnika w wysokości 10.800 zł, zgodnie z §2 pkt 7 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz. U. 2015 poz. 1804) oraz opłata skarbową od pełnomocnictwa w wysokości 17 zł.