

Sygn. akt V Ca 1609/12

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 19 września 2012 r.

Sąd Okręgowy w Warszawie V Wydział Cywilny-Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Joanna Staszewska
Sędziowie:	SSO Agnieszka Fronczak (spr.) SSR del. Paweł Duda
Protokolant:	st. sekr. sąd. Małgorzata Andrychowicz

po rozpoznaniu w dniu 19 września 2012 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa P. A.

przeciwko (...) Sp. z o.o. w W. w likwidacji

o zobowiązanie

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Rejonowego (...) w Warszawie

z dnia 6 marca 2012 r., sygn. akt I C 368/11

1. **oddala apelację;**

2. **zasądza od P. A. na rzecz (...) Sp. z o.o. w W. w likwidacji kwotę 300 (trzysta) złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w instancji odwoławczej.**

Sygn. akt V Ca 1609/12

UZASADNIENIE

P. A. w pozwie z dnia 22 lutego 2011r. wnosił o zobowiązanie pozwanej (...) Sp. z o.o. z siedzibą w W. do demontażu jednostek klimatyzacyjnych, zlokalizowanych na dachu budynku, położonego przy ulicy (...) w W. na podstawie łączącego strony porozumienia z dnia 03 kwietnia 2006r. w terminie 14 dni od dnia uprawomocnienia się wyroku, z jednoczesnym upoważnieniem powoda do wykonania powyższej czynności na koszt pozwanej na wypadek, gdyby pozwana tejsze czynności nie wykonała w terminie. W uzasadnieniu swego wystąpienia wskazał, że pozwana pomimo przyjętego zobowiązania nie zdemontowała jednostek klimatyzacyjnych.

Na rozprawie w dniu 06 grudnia 2011r. strona pozwana wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie od powoda kosztów procesu, podnosząc, iż na mocy umowy zawartej przed notariuszem w dniu 12 listopada 2007r. powód zrzekł się wszelkich roszczeń wynikających z łączącej strony umowy przedwstępnej, w tym roszczenia dotyczącego demontażu jednostek klimatyzacyjnych. Pozwany ponadto podniósł, iż nie kwestionuje przyjęcia na siebie zobowiązania do demontażu instalacji oraz faktu nie wywiązania się z niego.

Wyrokiem z dnia 06 marca 2012 r. Sąd Rejonowy (...) w Warszawie oddalił powództwo.

Powyższe rozstrzygnięcie zapadło w oparciu o następujące ustalenia faktyczne i rozważania prawne Sądu Rejonowego:

W dniu 31 stycznia 2004r. powód P. A. zawarł z pozwaną (...) Sp. z o.o., działającą za pośrednictwem (...) S.A., umowę przyrzeczenia sprzedaży wyodrębnionego lokalu mieszkalnego w wybudowanym w tym celu budynku (dalej umowa przyrzeczenia). Powyższa umowa ulegała zmianom na podstawie:

- Aneksu nr (...) zawartego w dniu 5 lipca 2004r., do umowy przyrzeczenia sporządzonej w dniu 31 stycznia 2004r. (dalej aneks);
- Porozumienia zawartego w dniu 03 kwietnia 2006r, do umowy przyrzeczenia sporządzonej w dniu 31 stycznia 2004r., zmienionej aneksem nr (...) z dnia 05 lipca 2004r (dalej porozumienie).

Na podstawie dokonanych zmian umowy przyrzeczenia strona pozwana m.in. oświadczyła, iż po zakończeniu pracy biura sprzedaży zdemontuje na własny koszt, zlokalizowane na dachu jednostki klimatyzacyjne obsługujące biuro (§1 ust. 2 tiret trzeci porozumienia). Następnie w dniu 12 listopada 2007r. przed notariuszem W. G. została zawarta między stronami niniejszego postępowania umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu i sprzedaży. W §1 ust. 8 ww. umowy strony oświadczyły, iż nie zachowują względem siebie żadnych roszczeń wynikających z umowy przyrzeczenia.

W ocenie Sądu Rejonowego porozumienie zawarte w dniu 03 kwietnia 2006r. stanowi integralną część zawartej umowy przyrzeczenia. Wskazuje na to m.in. spójnik „do” zawarty w tytule porozumienia. W konsekwencji powyższego na mocy umowy ustanowienia odrębnego lokalu i sprzedaży, zawarte w niej oświadczenie stron o zrzeczeniu się względem siebie roszczeń wynikających z umowy przedwstępnej sprzedaży, istniejące między stronami zobowiązania przestały istnieć.

Apelację od w/w wyroku Sądu Rejonowego wniósł powód, zaskarżając go w całości. Kwestionowanemu orzeczeniu zarzucił naruszenie przepisów postępowania i prawa materialnego, tj.:

1. naruszenie art. 227 k.p.c. w zw. z art. 299 k.p.c. poprzez nieuzasadnione oddalenie wniosku o przeprowadzenie dowodu z przesłuchania powoda P. A. w charakterze strony, podczas gdy dowód z przesłuchania powoda, powołany na okoliczność istnienia zobowiązania pozwanej do zdemontowania na własny koszt zlokalizowanych na dachu budynku jednostek klimatyzacyjnych obsługiwanych przez biuro sprzedaży po zakończeniu pracy tego biura oraz niewywiązania się przez pozwaną z tego zobowiązania w zamian za zrzeczenie się przez powoda z roszczeń finansowych i odszkodowawczych wobec pozwanej związanych z uchybieniami terminu zakończenia budowy, miał na celu ustalenie okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia spraw, tj. woli i zamiaru stron w chwili zawarcia porozumienia z dnia 03 kwietnia 2006r.;

2. art. 65 § 2 k.c. poprzez jego błędną wykładnię i oparcie się wyłącznie na treści porozumienia zwerbalizowanej na piśmie z pominięciem woli stron, ich zamiaru i celu porozumienia.

Powołując się na powyższe zarzuty apelujący wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku w całości i uwzględnienie powództwa w całości oraz zasądzenia na rzecz powoda kosztów postępowania za obie instancje.

W odpowiedzi na apelację pozwany wniósł o jej oddalenie i zasądzenie kosztów postępowania za instancję odwoławczą. Strona pozwana m.in. podniosła, że zgłoszony przez powoda dowód przesłuchania go w charakterze strony, na żadnym

z etapów postępowania nie został zawnioskowany na okoliczność ustalenia rzeczywistej woli stron porozumienia, a jedynie na wykazanie istnienia zobowiązania oraz faktu jego niewykonania.

Na rozprawie apelacyjnej strony podtrzymały swoje dotychczasowe stanowiska.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje;

Apelacja powoda nie zasługuje na uwzględnienie, gdyż zawarte w niej zarzuty są całkowicie pozbawione podstaw prawnych i nie mogą wywołać zamierzonych przez skarżącego skutków.

Zdaniem Sądu Okręgowego Sąd I instancji nie dopuścił się żadnego z zarzucanych mu uchybień, czy to w sferze prawa materialnego, czy procesowego, a kwestionowany wyrok – oparty na właściwej analizie materiału dowodowego zebranego w sprawie, poddanej następnie trafnej ocenie prawnej – nie może być skutecznie wzruszony na skutek omawianej apelacji.

W pierwszym rzędzie należy wskazać, że chybione są wszystkie zarzuty apelacji odnoszące się do rzekomego naruszenia przez Sąd Rejonowy przepisu art. 227 k.p.c. w zw. z art. 299 k.p.c. poprzez nieuzasadnione oddalenie wniosku o przeprowadzenie dowodu z przesłuchania powoda P. A. w charakterze strony.

Skarżący podnosi, iż przeprowadzenie dowodu z przesłuchania powoda miało istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy ze względu na fakt, że pozwoliłoby Sądowi I instancji na ustalenie rzeczywistej woli i zamiaru stron podczas zawierania porozumienia z dnia 03 kwietnia 2006r.

Należy zaznaczyć, iż teza dowodowa zawarta przez stronę powodową w pozwie nie dotyczyła woli i zamiaru stron, a odnosiła się jedynie do okoliczności „istniejącego zobowiązania pozwanej do zdemontowania na własny koszt zlokalizowanych na dachu budynku jednostek klimatyzacyjnych obsługiwanych przez biuro sprzedaży po zakończeniu pracy tego biura oraz niewywiązania się pozwanej z przyjętego na siebie zobowiązania do dnia złożenia niniejszego pozwu”(k. 2).

Rację ma pozwany podnosząc w odpowiedzi na apelację, iż powód nie może czynić skutecznego zarzutu naruszenia przepisów postępowania w sytuacji, gdy w trakcie toczącego się przed Sądem I instancji procesu nie zaoferował tezy dowodowej, z której obecnie usiłuje wyciągnąć skutki prawne, było by to bowiem swoistym jej rozszerzeniem. Teza dowodowa przedstawiona przez skarżącego dotyczyła jedynie okoliczności istnienia zobowiązania oraz faktu jego niewykonania, a te przez pozwanego zostały na rozprawie w dniu 06 grudnia 2011r. przyznane i nie stanowiły przedmiotu sporu. Zatem należy skonstatować, iż oddalenie powyższego wniosku dowodowego, w takim stanie rzeczy, było całkowicie uzasadnione.

Odnosząc się do drugiego zarzutu apelacji, obraży prawa materialnego poprzez błędną wykładnię art. 65 § 2 k.c., trzeba uznać, że również ten zarzut jest całkowicie chybiony. Nawiązując do rozważań poczynionych powyżej, w pierwszej kolejności wskazać należy, że strona powodowa nie przedstawiła żadnych środków dowodowych mających w istocie dowieść, iż zgodnym zamiarem stron porozumienia zawartego w dniu 03 kwietnia 2006r, było utworzenie stosunku prawnego odrębnego od uprzednio zawartej umowy przyrzeczenia. Wadliwość tezy dowodowej przedstawionej przez powoda w zakresie wyjaśnienia woli i zamiaru stron w chwili zawarcia porozumienia nie może być skutecznie konwalidowana na etapie składania apelacji.

Trzeba przyznać rację Sądowi Rejonowemu, że porozumienie zawarte w dniu 03 kwietnia 2006r. stanowi integralną część umowy przyrzeczenia. Zawarty w tytule porozumienia spójnik „do” jasno i zdecydowanie wskazuje na cel zawarcia porozumienia, jego powiązanie z umową przyrzeczenia. Wielość odniesień do zawartej uprzednio umowy przyrzeczenia, także w samym tytule porozumienia, jednoznacznie wskazuje na cel dalszego doprecyzowywania jej postanowień. Trzeba zwrócić również uwagę, iż sam fakt nazwania porozumienia porozumieniem nie ma większego wpływu na jego kwalifikację i niewłaściwym byłoby jego odróżnianie od aneksu zawartego w dniu 31 stycznia 2004r.,

tylko z tej przyczyny, ponieważ przedmiotowe porozumienie w dalszej swojej części, w §§ 5 i 7, używa pojęcia aneks („do niniejszego Aneksu”).

W opinii Sądu Odwoławczego nie ulega wątpliwości, że na podstawie zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego właściwym było uznanie porozumienia za integralną część umowy przyrzeczenia. Strony przecież finalnie ją zawarły w dniu 12 listopada 2007r., a zmiany dokonywane w celu jej zawarcia, są jak najbardziej naturalne i nie budzi wątpliwości Sądu, iż miały one na celu wykonanie przyrzeczenia.

W związku ze zrzeczeniem się przez strony postępowania roszczeń wynikających z umowy przedwstępnej, istniejące uprzednio zobowiązania wygasły (§1 ust. 8 umowy z dnia 12 listopada 2007r). Dlatego też słusznie Sąd Rejonowy przyjął, że przedstawione mu pod osąd powództwo, jako niezasadne, nie może być uwzględnione.

Gwoli ścisłości dodać należy, że to strony procesu obowiązane są do przedstawiania sądowi dowodów na poparcie swoich twierdzeń, a Sąd tylko w szczególnych wypadkach może dopuścić niezawnioskowany dowód z urzędu. Nie wdając się w rozważania nad znaczeniem pojęcia szczególne wypadki, wskazać trzeba, że z taką sytuacją nie mamy na pewno do czynienia wtedy, kiedy strona reprezentowana jest przez profesjonalnego pełnomocnika.

Mając to wszystko na uwadze, wobec braku przesłanek do wzruszenia kwestionowanego wyroku, Sąd Okręgowy oddalił apelację powoda działając na podstawie art. 385 kpc.

O kosztach procesu w instancji odwoławczej orzeczono na podstawie art. 98 kpc.