

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 19 maja 2015 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Andrzej Struzik
Sędziowie:	SSA Józef Wąsik SSO del. Barbara Baran (spr.)
Protokolant:	st.sekr.sądowy Katarzyna Wilczura

po rozpoznaniu w dniu 19 maja 2015 r. w Krakowie na rozprawie

sprawy z powództwa E. K.

przeciwko A. S.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Krakowie

z dnia 12 marca 2014 r. sygn. akt I C 1189/13

1. oddala apelację;

2. zasądza od pozwanej na rzecz powódki kwotę 5 400 zł (pięć tysięcy czterysta złotych) tytułem kosztów postępowania apelacyjnego;

3. przyznaje od Skarbu Państwa- Sądu Okręgowego w Krakowie na rzecz radcy prawnego K. P. kwotę 8 856zł (osiem tysięcy osiemset pięćdziesiąt sześć złotych) w tym 1 656zł podatku od towarów i usług tytułem wynagrodzenia za pomoc prawną udzieloną pozwanej z urzędu w postępowaniu apelacyjnym.

Sygn. akt I ACa 1717/14

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Okręgowy w Krakowie zasądził od pozwanej A. S. na rzecz powódki E. K. kwotę 226 378,02 zł z odsetkami liczonymi w wysokości ustawowej:

- od kwoty 197 378,02 zł za okres od 17 kwietnia 2013 r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 19 000 zł za okres od 17 kwietnia 2013 r. do dnia zapłaty,
- od kwoty 10.000 zł za okres od 16 lutego 2013 r. do dnia zapłaty.

Zasądzono także od pozwanej na rzecz powódki kwotę 9 217 zł tytułem zwrotu kosztów procesu i nakazano ściągnąć od niej na rzecz Skarbu Państwa - Sądu Okręgowego w Krakowie kwotę 9 319 zł tytułem opłaty od pozwu, od uiszczenia której powódka była zwolniona.

Sąd ustalił, że w dniu 24 sierpnia 2009 r. K. pozwana prowadząca działalność gospodarczą pod nazwą „E. M., E., Kancelaria (...)” zawarła z powódką w zwykłej formie pisemnej umowę pod nazwą „Umowa cywilno-prawna przedwstępna sprzedaży”. Na mocy umowy pozwana zobowiązała się względem powódki do wybudowania na nieruchomości położonej w K., składającej się z działki nr (...) objętej księgą wieczystą Nr (...) lokalu mieszkalnego przy ulicy (...) w K. o numerze roboczym nr(...), składającego się z trzech pokoi, aneksu kuchennego, łazienki i przedpokoju, o łącznej powierzchni 52 m², a następnie do ustanowienia odrębnej własności tego lokalu i jego sprzedaży na rzecz powódki za cenę 201 240,00 zł. Powódka zobowiązała się za podaną cenę kupić wyżej opisany lokal wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej.

Pozwana oświadczyła, że jest właścicielem nieruchomości i dysponuje ostateczną decyzją z dnia 29 lipca 2008 r., wydaną przez Prezydenta Miasta K., zatwierdzającą projekt budowlany i udzielającą pozwolenia na budowę (inwestycja pod nazwą „Budowa budynku handlowo-usługowo-mieszkalnego z podpiwniczeniem i garażem, wraz z instalacjami wewnętrznymi: wod-kan., elektryczną, gazową, centralnego ogrzewania, utwardzeniem terenu wokół budynku, wykonaniem indywidualnego wjazdu z ul. (...) w K. na działkach (...) obr. (...)N.”). Budynek miał być zlokalizowany w K. przy ul. (...) na nieruchomości składającej się z działki nr (...); z budynku miały być wyodrębnione i sprzedawane lokale mieszkalne i/lub lokale o innym przeznaczeniu niż mieszkalne.

Pozwana potwierdziła w umowie (§ (...) odbiór od powódki kwoty 500 zł tytułem zadatku, który miał być zaliczony na poczet ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego w dniu zawarcia umowy przyrzeczonej; łączną wysokość zadatku określono na 19 000 zł, a powódka jako kupująca zobowiązała się zapłacić pozwanej resztę zadatku do 28 sierpnia 2009 r.

Zapłata przez powódkę reszty ceny za lokal mieszkalny nastąpić miała w ratach, szczegółowo opisanych w umowie i miały być one zaliczone na poczet ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego nr (...) przy zawarciu umowy przyrzeczonej, której termin zawarcia uzgodniono na 30 listopada 2009 r.

Strony ustaliły, że strona zobowiązana do zakupu (powódka) ma prawo do odstąpienia od umowy bez wyznaczenia dodatkowego terminu, w drodze pisemnego oświadczenia przesłanego stronie zobowiązanej do sprzedaży (pозwanej) listem poleconym za zwrotnym potwierdzeniem odbioru, skutecznego z chwilą doręczenia tego listu, w razie:

- zawinionego przez stronę zobowiązaną do sprzedaży przesunięcia terminu zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży o okres dłuższy niż 126 dni (określono przy tym, co jest niezawinionym przesunięciem terminu) oraz
- niezawarcia w terminie przyrzeczonej umowy przez stronę zobowiązaną do sprzedaży, z uwzględnieniem zapisów punktu 1 (§ (...) umowy).

Ustalono, że w przypadku odstąpienia od umowy przez stronę zobowiązaną do zakupu z powodu zaistnienia którejkolwiek z powyższych przesłanek, strona zobowiązana do sprzedaży zwróci stronie zobowiązanej do zakupu otrzymane zaliczki na poczet ceny sprzedaży oraz dwukrotność zapłaconego już przez stronę zobowiązaną do zakupu zadatku - w terminie 90 dni od dnia doręczenia stronie zobowiązanej do sprzedaży oświadczenia strony zobowiązanej do zakupu o odstąpieniu od umowy ((...)).

Niezależnie od zwrotu zaliczek i zadatku ustalono, że strona zobowiązana do sprzedaży zapłaci stronie zobowiązanej do zakupu w terminie 30 dni od doręczenia oświadczenia o odstąpieniu od umowy karę umowną w wysokości 10 000 zł wobec niewykonania zobowiązania do zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży.

Strony ustaliły także warunki odstąpienia od umowy przez stronę zobowiązaną do sprzedaży oraz warunki odstąpienia w razie przyczyn niezależnych od żadnej ze stron.

Aneksem do przedmiotowej umowy z 3 września 2009 r. przesunięto termin wpłaty zaliczki do 20 września 2009 r. Kolejnym aneksem z 20 grudnia 2010 r. termin zawarcia umowy przyrzeczonej został zmieniony na 30 kwietnia 2011 r.

Powódka wpłaciła umówione raty na poczet ceny sprzedaży mieszkania objętego umową przedwstępną zgodnie z harmonogramem wpłat z umowy i aneksu. Uiszczyła także umówiony zadatek w łącznej wysokości 19 000 zł. Kolejne wpłaty dokonywane przez powódkę na rzecz pozwanej, to tytułem:

- zmiany kształtu poddasza: 738,30 zł,
- opłaty za pomieszczenie przynależne nr (...) do lokalu nr (...): 15 409,82 zł,
- zmiany projektu instalacji elektrycznej: 609,90 zł,
- opłaty za dodatkową izolację/ocieplenie dachu: 1 520 zł.

Łącznie na rzecz pozwanej powódka wpłaciła 197 378,02 zł.

W chwili zawierania umowy przedwstępnej sprzedaży inwestycja realizowana przez pozwaną znajdowała się w fazie początkowej - na budowie wykonane były jedynie wykopy pod fundamenty i wylana część podpiwniczenia. Prace budowlane już na przełomie 2009 i 2010 r. zostały wstrzymane - wg pozwanej z powodu srogiej zimy i konieczności przeniesienia ekipy budowlanej na inną budowę. Budynek, który pierwotnie miał zawierać trzy lokale mieszkalne i jeden użytkowy, został przeprojektowany na budynek z sześcioma lokalami mieszkalnymi. Zmieniona została też konstrukcja dachu i układ piwnic. Wszystkie zmiany wprowadzone zostały przez pozwaną bez porozumienia z dotychczasowymi nabywcami mieszkań i bez ich akceptacji. Część nowych rozwiązań projektowych wiązała się z dodatkowymi kosztami, o których pokrycie pozwana zwróciła się do osób związanych umowami przedwstępnymi.

Latem 2010 r. prace na budowie wznowiono, następnie jednak kilkakrotnie były przerywane (m. in. decyzjami nadzoru budowlanego) a inwestycja do dzisiaj nie została ukończona. Zmiana projektu była jedną z przyczyn opóźnienia w realizacji umowy. Od r. 2009 powódka wielokrotnie podejmowała próby zawarcia umowy przyrzeczonej z pozwaną, która zarówno działając samodzielnie, jak i przez pełnomocnika J. Ż. uchylała się od tego. Wszelkie rozmowy i wezwania ze strony powódki (i innych osób, które zawarły umowy przedwstępne) o wykonanie umów kończyły się kolejnymi żądaniem pozwanej o dodatkowe wpłaty (znacznie ponad cenę ustaloną w umowach przedwstępnych) oraz o przesunięcie terminu zakończenia prac i przeniesienia własności lokali. Żądania dopłat początkowo uzasadniane były przez pozwaną koniecznością pokrycia dodatkowych kosztów budowy (np. wykonaniem docieplenia dachu w związku ze zmianą projektu); koszty te wynikały zatem z błędów i zmian architektonicznych. W sierpniu 2011 r. pozwana uzależniła zawarcie umowy przyrzeczonej od dokonania przez powódkę dopłat do ceny każdego metra kwadratowego lokalu, co odpowiadało kilkudziesięciu procentom ustalonej początkowo wartości mieszkania.

W dniu 2 września 2011 r. umową w formie notarialnej pozwana sprzedała A. Ż. (1) nieruchomości, na której realizowana była inwestycja. Pozwana jako sprzedająca oświadczyła, że zawarła dwie umowy przedwstępne sprzedaży w formie aktu notarialnego (roszczenia o zawarcie tych umów zostały wpisane w dziale(...)księgi wieczystej nr (...)) oraz że zawarła w dniu 24 sierpnia 2009 r. w zwykłej formie pisemnej przedwstępną umowę sprzedaży z powódką, wskazując termin zawarcia umowy przyrzeczonej. Oświadczyła też, że otrzymała od powódki kwotę 194 509,92 zł na poczet ceny sprzedaży nieruchomości. Ponadto strony umowy postanowiły, że na żądanie pozwanej zgłoszone nie później niż do 28 stycznia 2012 r. A. Ż. (1) zawrze nowe umowy przedwstępne z osobami, które wcześniej zawarły

umowy przedwstępne w formie aktu notarialnego z pozwaną, o ile nie nastąpi jednocześnie rozwiązanie ww. umów przedwstępnych. Nowe umowy przedwstępne powinny zostać zawarte w terminie 30 dni, licząc od dnia zgłoszenia żądania, a w przypadku, gdy A. Ż. (1) nie wykona tego zobowiązania, zapłaci pozwanej kary umowne w kwotach po 10 000 zł za niezawarcie każdej z umów. Gdy dana osoba nie przystąpi w terminie 30 dni do zawarcia nowej umowy przedwstępnej, wygasa obowiązek A. Ż. (2) wykonania żądania pozwanej wobec tej osoby.

Ponadto A. Ż. (1) zobowiązała się na żądanie pozwanej, zgłoszone nie wcześniej niż 1 lutego 2012 r. i nie później niż 30 listopada 2012 r. ustanowić odrębną własność i sprzedać m. in. lokal mieszkalny nr (...) powódce. Jeśli A. Ż. (1) nie wykona powyższego żądania, to zobowiązana będzie zapłacić pozwanej karę umowną w kwotach po 10 000 zł za niezawarcie każdej z umów, której żądanie dotyczy, zaś osobom zobowiązanym do zakupu na podstawie ww. umów przedwstępnych nie przysługują jakiegokolwiek roszczenia bezpośrednio wobec A. Ż. (1), nawet po zgłoszeniu powyższego żądania przez pozwaną.

O transakcji z A. Ż. (1) powódka dowiedziała się przypadkowo; pozwana nie przedstawiła osobom, z którymi zawarła umowy przedwstępne sprzedaży żadnej informacji w tym zakresie. Powódka nie była wzywana ani przez pozwaną, ani przez nowego inwestora do zawarcia umowy przyrzeczonej i nie wiedziała, kto jest nowym inwestorem.

Powódka bezskutecznie podjęła próby wyjaśnienia z pozwaną zaistniałej sytuacji, następnie pismem z 29 listopada 2012 r. wezwała pozwaną oraz nową właścicielkę nieruchomości A. Ż. (1) do stawiennictwa w kancelarii notarialnej w określonym terminie i wywiązania się z umowy przedwstępnej poprzez zawarcie umowy przenoszącej własność lokalu nr (...) w budynku przy ul. (...) w K. – także bezskutecznie.

Pismem z 27 grudnia 2012 r. powódka odstąpiła od umowy zawartej w dniu 24 sierpnia 2009 r. z pozwaną, wzywając ją jednocześnie do zwrotu kwoty 196 878,02 zł zapłaconej na poczet ceny sprzedaży w terminie 7 dni od daty otrzymania pisma oraz kwoty 10 000 zł tytułem należnej powódce kary umownej, w terminie 30 dni od daty doręczenia pisma.

Po kolejnej wymianie pism między stronami powódka pismem z 24 kwietnia 2013 r. wezwała ostatecznie pozwaną do zapłaty kwoty 206 878,02 zł, tj. kwoty uiszczonej przez powódkę na poczet ceny sprzedaży oraz kary umownej.

W dniu 31 stycznia 2013 r. powódka wraz z innymi pokrzywdzonymi złożyła zawiadomienie do Prokuratury Rejonowej K. - N.(...)w K. o możliwości popełnienia przez pozwaną przestępstw z art. 286 §1 i art. 300 § 1 k.k. Przeciwnie pozwanej toczy się postępowanie przygotowawcze prowadzone przez tę Prokuraturę (obecnie zostało zawieszono wobec niemożliwości przeprowadzenia czynności z udziałem świadka A. Ż. (1)).

Sąd I instancji uznał, że powództwo zasługiwało na uwzględnienie w całości. Co do rodzaju umowy wiążącej strony stwierdził, że została ona nazwana przez strony „umową cywilno-prawną przedwstępną sprzedaży”. Odwołując się do art. 65 § 1 k.c. i do rodzaju zobowiązań zaciągniętych przez strony uznał, że z uwagi na treść, odwołanie się do przepisów k.c. o umowie przedwstępnej i samą nazwę umowy należy przyjąć, że jest to umowa przedwstępna. Na marginesie wskazał sąd, że w dniu zawarcia tej umowy nie było jeszcze uregulowane pojęcie umowy deweloperskiej, co również przemawia za uznaniem tej umowy za umowę przedwstępną.

Umowa ta zawierała essentialia negotii umowy przyrzeczonej, określała termin jej zawarcia, jednak nie miała formy aktu notarialnego. Jeżeli ustawa wymaga do ważności umowy przyrzeczonej zachowania szczególnej formy (np. aktu notarialnego) a umowa przedwstępna nie ma takiej formy, to nie jest ona z tej przyczyny nieważna, a tylko strony umowy przedwstępnej pozbawione są możliwości zawarcia umowy przyrzeczonej. Umowa taka może być prawnie skuteczna jako umowa przedwstępna, jeżeli w świetle jej postanowień czyniłaby zadość wymogom art. 389 k.c., a brak formy notarialnej wyłączałby jedynie możliwość dochodzenia zawarcia umowy przyrzeczonej (art. 390 § 2 k.c.). Przy ważności umowy przedwstępnej ważne byłyby także zawarte w niej dodatkowe zastrzeżenia umowne.

Sąd z odwołaniem się do odpowiedniego orzecznictwa SN wskazał, że odrębna własność lokalu może powstać też w wyniku wykonania umowy przedwstępnej, czyli przez zawarcie odpowiedniej przyrzeczonej w niej umowy. Osiągnięciu zatem takiego celu, który jest typowym celem umowy deweloperskiej, mogą służyć również umowy

przedwstępne, także tylko pisemne, zobowiązujące do zawarcia umowy o ustanowienie odrębnej własności lokalu, czyli w istocie umowy sprzedaży lub jakiejkolwiek innej umowy zobowiązującej do przeniesienia własności lokalu. Jeżeli w umowie przedwstępnej przewidziano dokonanie przed zawarciem umowy przyrzeczonej zaliczek na poczet przyszłego świadczenia należnego na podstawie umowy przyrzeczonej albo dokonanie innych świadczeń związanych z przedmiotem umowy przyrzeczonej, nie powinna budzić wątpliwości możliwość pełnego rozliczenia się stron z tytułu tych zaliczek lub innych świadczeń, gdy nie doszło do zawarcia umowy przyrzeczonej. W ocenie Sądu, nawet, gdyby doszło do uznania, że przedmiotowa umowa jest nieważna ze względu na brak formy aktu notarialnego, powódka mogłaby domagać się zwrotu wpłaconych kwot w pełnej wysokości, na podstawie przepisów o nienależnym świadczeniu (art. 410 § 2 k.c.).

Oceniając skuteczność złożonego przez powódkę oświadczenia o odstąpieniu od umowy zwrócił uwagę sąd I instancji, że umowa przyrzeczona nie została zawarta z przyczyn leżących po stronie pozwanej, która przesuwała termin jej zawarcia, pomimo że powódka uiściła wszystkie zaliczki na poczet ceny. Uchyłała się od zawarcia umowy mimo licznych wezwań kierowanych przez powódkę do zawarcia umowy przyrzeczonej; przedmiotowy lokal na dzień określony jako termin zawarcia umowy przyrzeczonej wyznaczony w umowie nie był wykończony. Wreszcie pozwana przeniosła własność nieruchomości, na której była realizowana inwestycja na rzecz osoby trzeciej, udaremniając tym samym roszczenie powódki o przeniesienie własności lokalu objętego umową przedwstępną - zatem to pozwanej można przypisać odpowiedzialność za niezawarcie w terminie umowy przyrzeczonej. Pozwana nie wywiązała się z postanowień przedmiotowej umowy, bo nie spełniła ciężącego na niej zobowiązania polegającego na ustanowieniu na rzecz powódki odrębnej własności lokalu i sprzedaży tego lokalu. Umowa nie została wykonana przez pozwaną z przyczyn, za które ponosi ona odpowiedzialność. Odstąpienie przez powódkę od umowy przedwstępnej było zatem dopuszczalne i skuteczne.

Strony w umowie określiły skutki odstąpienia, tj. co ma się stać ze świadczeniami spełnionymi przez powódkę, w tym z zadatkiem. W braku podstawy umownej skutek wynikałby i tak z przepisów o nienależnym świadczeniu (art. 410 § 2 k.c.). Obowiązek zwrotu powstawałby nota bene nie tylko w sytuacji, w której do zawarcia umowy przyrzeczonej nie doszło z przyczyn leżących po stronie pozwanej, ale również w sytuacji, gdyby nastąpiło to wskutek innych okoliczności (podstawa w postaci obowiązku zwrotu nienależnego świadczenia).

Strony uregulowały w umowie zakres sytuacji, w których zadatek powinien zostać zwrócony, jak też wysokości kwoty przypadającej uprawnionemu. Obowiązek zwrotu podwójnego zadatku wynika wprost z art. 394 § 1 k.c. Wobec istnienia zastrzeżenia umownego należy się on więc powódce w podwójnej wysokości.

Niezależnie od zwrotu zaliczek i zadatku ustalono w przedmiotowej umowie, że strona zobowiązana do sprzedaży zapłaci stronie zobowiązanej do zakupu w terminie 30 dni od doręczenia oświadczenia o odstąpieniu od umowy karę umowną w wysokości 10 000 zł za niewykonanie przez zobowiązaną do sprzedaży zobowiązania do zawarcia przyrzeczonej umowy. Również i w tym zakresie aktualizuje się obowiązek pozwanej z tytułu niewykonania umowy zapłaty kary umownej w kwocie 10 000 zł (art. 483 k.c.).

Wobec powyższego Sąd uwzględnił żądanie powódki w całości, zasądzając kwotę 226 387,02 zł, na którą składają się następujące kwoty: 197 378,02 zł, wpłacona przez powódkę na rzecz pozwanej tytułem zaliczek i pozostałych wpłat, 19 000 zł tytułem podwójnego zadatku oraz 10 000 zł tytułem kary umownej.

Sąd zasądził odsetki od kwoty 197 378,02 zł za okres od 17 kwietnia 2013 r. do zapłaty. Na podstawie § (...) zawartej przez strony umowy przedwstępnej sprzedaży zwrot całości kwoty wpłaconej przez powódkę na poczet ceny sprzedaży winien nastąpić w ciągu 90 dni od dnia doręczenia pozwanej oświadczenia o odstąpieniu. Pismo powódki zawierające przedmiotowe oświadczenie doręczone zostało pozwanej w dniu 16 stycznia 2013 r. Odsetki od kwoty wpłaconej przez powódkę na poczet ceny sprzedaży należą się zatem od 17 kwietnia 2013 r.

Sąd zasądził odsetki od kwoty 19 000 zł za okres od 17 kwietnia 2013 r. do dnia zapłaty. Zgodnie ze wskazanym § (...) umowy przedwstępnej w terminie 90 dni winna też powódce zostać zwrócona dwukrotność zapłaconego przez powódkę zadatku. Z tego tytułu powódka wpłaciła kwotę 19 000 zł (§ (...) umowy przedwstępnej sprzedaży) i wniosła

o zasądzenie dodatkowo kwoty 19 000 zł jako dwukrotności zadatku. Pismo powódki zawierające przedmiotowe oświadczenie doręczone zostało pozwanej 16 stycznia 2013 r. Odsetki od kwoty wpłaconej przez powódkę na poczet ceny sprzedaży należą się zatem od 17 kwietnia 2013 r.

Kwota 10 000 zł tytułem kary umownej należnej powódce zgodnie z (...) umowy przedwstępnej winna zostać powódce zwrócona w terminie 30 dni od daty doręczenia pozwanej oświadczenia o odstąpieniu. Pismo zawierające takie oświadczenie doręczone zostało pozwanej w dniu 16 stycznia 2013 r. Odsetki od kwoty 10 000 zł należą się zatem powódce od 16 lutego 2013 r. do dnia zapłaty, zgodnie z 455 k.c. w zw. z art. 481 k.c.

O kosztach procesu sąd orzekł w oparciu o art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z § 6 pkt 7 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu.

O kosztach należnościach Skarbu Państwa, które Sąd nakazał ściągnąć od pozwanej, orzeczono w oparciu o art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych przy uwzględnieniu art. 98 § 1 i 3 k.p.c.

Apelację od powyższego wyroku wniosła pozwana, domagając się zmiany wyroku i oddalenia powództwa w całości oraz zasądzenia na rzecz pozwanej kosztów procesu.

Apelująca zarzuciła niewłaściwą ocenę faktu wypowiedzenia przez powódkę umowy łączącej strony. Zarzuciła także, że została pozbawiona możliwości obrony swych praw, bowiem sąd po jednej rozprawie zamknął przewód a pozwana nie mogła przedstawić swoich świadków – wniosek dowodowy w tym zakresie sąd I instancji oddalił. Zdaniem apelującej powódka akceptowała wszystkie zmiany na budowie oraz przesunięcie terminu oddania inwestycji. Pozwana nie ponosi winy za odstąpienie powódki od umowy, zatem nie powinna płacić kar umownych.

W odpowiedzi na apelację powódka wniosła o jej oddalenie i zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego. Podtrzymała swoje stanowisko, prezentowane przed sądem I instancji.

Sąd Apelacyjny przyjął za własne ustalenia faktyczne poczynione przez sąd I instancji, podzielił także dokonaną ocenę dowodów i zważył, co następuje:

Apelacja pozwanej jest bezzasadna.

Kierując się treścią art. 378 k.p.c. zwrócić należy uwagę, że apelacja rozpoznawana jest w granicach określonych wniesionym środkiem zaskarżenia. Sąd apelacyjny jest związany zarzutami dotyczącymi naruszenia prawa procesowego, bada przyczyny ewentualnej nieważności postępowania i ma obowiązek dokonać kontroli zastosowania przez sąd pierwszej instancji prawa materialnego. Art. 378 § 1 k.p.c. wyznacza zatem przedmiotowe i podmiotowe granice apelacji.

Apelująca podniosła zarzut naruszenia możliwości obrony przez nią jej praw, przy czym naruszenia tego upatruje w szybkim zakończeniu procesu (po jednej rozprawie) i oddaleniu wniosku o przesłuchanie świadków J. i A. Ż. (1), którzy są w posiadaniu ważnej zdaniem pozwanej dokumentacji. Podnosiła nadto, że nie mogła przedstawić swoich racji. Tak sformułowany zarzut miałby wskazywać na zaistnienie przyczyny nieważności – jak się wydaje z art. 379 p. 5 k.p.c.

Zarzut ten jest jednak bezzasadny. Po wniesieniu pozwu pozwana otrzymała jego odpis wraz z zobowiązaniem do złożenia w określonym przez sąd terminie odpowiedzi na pozew, w której miała powołać wszystkie twierdzenia i dowody pod rygorem pominięcia później zgłoszonych. Pozwana co prawda odpowiedź taką złożyła, ale żadnych wniosków dowodowych w niej nie zawarła, niefrasobliwie podchodząc do określonego przez sąd terminu. Nadto jako nieprzydatne ocenił sąd tezy dowodowe przedstawione przez pozwaną w trakcie rozprawy, na której usiłowała złożyć spóźniony wniosek dowodowy. Ze stanowiskiem sądu I instancji w tej kwestii należy się zgodzić, bowiem sąd nie jest obowiązany do przeprowadzenia wszystkich oferowanych przez strony dowodów. Kierować się musi ich przydatnością, ocenianą na podstawie sformułowanej tezy dowodowej, przede wszystkim zaś stosuje sąd zastrzeżone

przez siebie rygory – w tym wypadku co do terminu, w jakim wnioski dowodowe winny być zgłoszone a któremu pozwana uchybiła.

Wbrew twierdzeniom pozwanej miała ona możliwości przedstawienia swojego stanowiska - i to uczyniła: najpierw w odpowiedzi na pozew a następnie podczas przesłuchania w charakterze strony. Nie zaistniały żadne okoliczności, uzasadniające odroczenie rozprawy i dalsze prowadzenie postępowania przez sąd I instancji, słusznie zatem sąd zamknął rozprawę i wydał wyrok.

Zawarte w apelacji stwierdzenia są w istocie polemiką z ustaleniami sądu a pozwana stara się ponownie przedstawić własną wersję zdarzeń, oderwaną od ustaleń poczynionych przez sąd. Ustaleń tych w istocie pozwana nie kwestionuje w sposób, który mógłby przynieść oczekiwany przez nią efekt, w szczególności nie wskazuje na błędy w ocenie dowodów ani na nielogiczne, sprzeczne z zebrany materiał dowodowy i zasadami doświadczenia życiowego ustalenia. Tak skonstruowany zarzut nie może odnieść skutku.

Oceniając zastosowane w sprawie prawo materialne, również należy podzielić pogląd sądu I instancji. Do ważności umowy przedwstępnej, nawet takiej która dotyczy przeniesienia własności nieruchomości, nie jest wymagana żadna forma szczególna, co oznacza, że może być ona zawarta w dowolnej formie. Nie obowiązuje forma aktu notarialnego, bowiem ustawa nie zastrzega dla tej czynności żadnej z wymienionych w przepisach form. Jednakże strona uprawniona może dochodzić roszczenia o zawarcie umowy przyrzeczonej tylko wówczas, gdy umowa przedwstępna czyni zadość wymaganiom, od których zależy ważność umowy przyrzeczonej (np. gdy umowa przedwstępna kupna-sprzedaży nieruchomości jest sporządzona w formie aktu notarialnego) - art. 390 § 1 k.c.

W niniejszej sprawie powódka nie dochodzi zawarcia umowy przyrzeczonej, lecz zwrotu świadczeń jako następstwa swojego odstąpienia od umowy. Zawierając przedmiotową umowę, strony dokładnie określiły zarówno przypadki, w których odstąpienie każdej z nich jest możliwe, jak i konsekwencje takiego odstąpienia. Przeprowadzone postępowanie dowodowe dało podstawy do przyjęcia, że przyczyna odstąpienia leży w zachowaniu pozwanej a powódka do takiego kroku była uprawniona. Konsekwencją jest zatem konieczność zwrotu powódce zapłaconych zaliczek, podwójnego zadatku i kary umownej. Bez znaczenia dla roszczeń powódki pozostają postanowienia, jakie znalazły się w umowie pomiędzy pozwaną a A. Ż. (1), bowiem powódka była związana węzłem prawnym z pozwaną i to pozwana winna była spełnić świadczenia, do jakich zobowiązała się wobec powódki. Powódka nie jest obowiązana do dokonywania ustaleń z A. Ż. (1), stawiania się na jej wezwanie i podejmowania z nią jakichkolwiek czynności. Jest natomiast uprawniona do odzyskania swoich świadczeń oraz podwójonego zadatku i kary umownej z ustawowymi odsetkami od dat określonych przez sąd (których nie kwestionowano w apelacji).

Z tych względów apelacja jako bezzasadna uległa oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c. O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 98 w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. Na kwotę zasądzoną na rzecz powódki złożyło się wynagrodzenie pełnomocnika, obliczone na podstawie § 6 pkt 7 w zw. z § 13 ust. 1 pkt 2 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r.. O kosztach pomocy prawnej w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu udzielonej pozwanej z urzędu w postępowaniu apelacyjnym orzeczono na podstawie Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego z urzędu (§ 6 pkt 7 w zw. z § 12 ust. 1 pkt 2.