

Sygn. akt I ACa 50/18

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 30 października 2018 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Jan Kremer
Sędziowie:	SSA Hanna Nowicka de Poraj (spr.) SSA Marek Boniecki
Protokolant:	sekr. sądowy Krzysztof Malinowski

po rozpoznaniu w dniu 30 października 2018 r. w Krakowie na rozprawie

sprawy z powództwa M. K. i T. K.

przeciwko A. S.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w K.

z dnia 27 września 2017 r. sygn. akt I C 1200/16

1. oddala apelację;

2. zasądza od pozwanej na rzecz powodów kwotę 8.100 zł (osiem tysięcy sto złotych) tytułem kosztów postępowania apelacyjnego;

3. przyznaje od Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w K. na rzecz adw. M. P. kwotę 6.642 zł (sześć tysięcy sześćset czterdzieści dwa złote) w tym 1.242 zł podatku od towarów i usług tytułem kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu pozwanej w postępowaniu apelacyjnym.

SSA Marek Boniecki SSA Jan Kremer SSA Hanna Nowicka de Poraj

I ACa 50/18

UZASADNIENIE

Powodowie M. K. i T. K. domagali się zasądzenia solidarnie na ich rzecz od pozwanej A. S. kwoty 297 777,44 zł wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi w sposób szczegółowo wskazany w pozwie.

W uzasadnieniu powodowie wskazali, że pozwana zawarła z nimi umowę, na mocy której zobowiązała się wybudować, a następnie wyodrębnić i sprzedać powodom oznaczoną nieruchomości. Powodowie uiszcili zadatek, jak również całość ceny wynikającej z umowy, a nadto ponieśli dodatkowy koszt zmiany projektu dotyczącego instalacji elektrycznej oraz koszt zakupu materiałów budowlanych. Pozwana nie zawarła umowy przyrzeczonej, nigdy nie wydała powodom przedmiotowego lokalu. Co więcej, przeniosła własność nieruchomości na osobę trzecią. Powodowie odstąpili od umowy i wezwali pozwaną do zapłaty kwoty 297 777,44 zł należnej im w związku z odstąpieniem od umowy.

Pozwana A. S. wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie kosztów procesu, zarzucając, że nie zgadza się z wysokością żądanej przez powodów kwoty. Wskazała, że powodowie posłużyli się szantażem, grożąc jej odstąpieniem od umowy i żądaniem zwrotu zadatku w podwójnej wysokości, w jej ocenie zawyżonego. Zmusili również pozwaną do wykonania kosztownej przebudowy i zmiany rozplanowania lokali, za które nie zapłacili i próbowali wymusić wybudowanie balkonu czy wymianę okien bez dodatkowych dopłat. W jej ocenie żądanie sprzedania im nieruchomości nie może być obecnie spełnione przez krzywdzące ją działania innych lokatorów, w szczególności wystąpienie przez nich do sądu z wnioskiem o zabezpieczenie.

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Okręgowy w K.: I/ zasądził od pozwanej na rzecz powodów do ich niepodzielnej ręki kwotę 297 777,44 zł z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi od: kwoty 286 392,59 zł od dnia 20 kwietnia 2016 r. do dnia zapłaty, kwoty 10 000 zł od dnia 20 lutego 2016 r. do dnia zapłaty, kwoty 1385,85 zł od dnia 28 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty; II/ zasądził od pozwanej solidarnie na rzecz powodów M. K. i T. K. kwotę 15 917 zł tytułem kosztów procesu; III/ przyznał od Skarbu Państwa Sądowi Okręgowemu w K. na rzecz adwokata M. P. kwotę 17 712 zł tytułem kosztów pomocy prawnej udzielonej pozwanej z urzędu.

W uzasadnieniu Sąd Okręgowy ustalił, że w dniu 21 lipca 2009 r. strony zawarły umowę zatytułowaną "umowa przedwstępna sprzedaży". Umowa została zawarta w formie pisemnej. Na mocy umowy pozwana zobowiązała się do wybudowania lokalu mieszkalnego o numerze roboczym 3 o powierzchni 61,3 m², a; a następnie wyodrębnienia własności tego lokalu i jego sprzedaży powodom, natomiast powodowie do uiszczenia ceny w wysokości 226.197 zł. Umowa przyrzeczona miała zostać zawarta w terminie do dnia 15 listopada 2009 r. Strony zastrzegły zadatek w wysokości 45 239 zł. Postanowiły, że zadatek zabezpiecza wykonanie umowy i zostanie zaliczony na poczet ceny sprzedaży lokalu mieszkaniowego w dniu zawarcia umowy przyrzeczonej sprzedaży. Reszta ceny miała zostać uiszczona w następujący sposób: 1/ pierwsza rata w wysokości 205 749 zł płatna do 31 sierpnia 2009 r., drugą ratą w wysokości 20 448 zł płatną w terminie 10 dni licząc od daty otrzymania przez stronę zobowiązaną do zakupu pisemnego zawiadomienia od strony zobowiązanej do sprzedaży o wykonaniu lokalu mieszkalnego i budynku

Stronie zobowiązanej do zakupu przysługiwać miało prawo odstąpienia od umowy bez wyznaczania dodatkowego terminu w drodze pisemnego oświadczenia przesłanego stronie zobowiązanej do sprzedaży listem poleconym, za zwrotnym potwierdzeniem odbioru, skutecznego z chwilą doręczenia tego listu między innymi w razie niezawarcia w terminie przyrzeczonej umowy sprzedaży przez stronę zobowiązaną do sprzedaży (pkt. (...) lit. (...) umowy). W przypadku skorzystania przez stronę zobowiązaną do zakupu z prawa odstąpienia, strona zobowiązana do sprzedaży zwrócić miała stronie zobowiązanej do zakupu kwoty otrzymane tytułem zapłaty ceny oraz dwukrotność zadatku w terminie 90 dni od dnia doręczenia stronie zobowiązanej do sprzedaży oświadczenia o odstąpieniu od umowy.

Niezależnie od powyższego, strona zobowiązana do sprzedaży uiszczyć miała karę umowną w wysokości 10 000 zł w terminie 30 dni od dnia doręczenia stronie zobowiązanej do sprzedaży oświadczenia o odstąpieniu.

Powodowie uiszcili kwotę 45 239 zł w dniu 22 lipca 2009 r., w tytule przelewu wpisując "zadatek na mieszkanie".

Aneks do umowy z dnia 1 sierpnia 2009 r. (podpisanym 3 sierpnia 2009 r.) strony zmieniły brzmienie par. (...) umowy wskazując, że kwota 45 239 zł zapłacona została tytułem opłaty rezerwacyjnej ze skutkami takimi jak dla zadatku określonych w art. 394 § 1 k.c., a nie, tak jak w pierwotnym brzmieniu tytułem zadatku. Opłata ta miała jednakże zostać zwrócona przez stronę zobowiązaną do sprzedaży stronie zobowiązanej do zakupu w terminie 7 dni od dnia otrzymania przelewu pełnej kwoty wartości mieszkania 226 197 zł. Nadto w razie rozwiązania umowy wskutek

okoliczności, za które żadna ze stron nie ponosi odpowiedzialności albo za które ponoszą odpowiedzialność obie strony opłata rezerwacyjna powinna być zwrócona, a obowiązek zapłaty sumy dwukrotnie wyższej odpada.

W dniu 3 września 2009 r. powodowie wpłacili na konto pozwanej pierwszą ratę tytułem ceny w wysokości 205 749 zł, natomiast 5 listopada 2009 r. drugą ratę w wysokości 20 448,00 zł.

Dnia 21 grudnia 2009 r. strony zawarły kolejny aneks do umowy. Tym razem rozszerzyli przedmiot umowy o pomieszczenie komórki lokatorskiej o powierzchni 7,43 m². Powodowie mieli uiścić kwotę 1650 zł netto + 22% VAT za każdy met powierzchni całkowitej tego pomieszczenia do 31 grudnia 2009 r. W dniu 30 grudnia 2009 r. pozwana zwróciła powodom 30 282,41 zł. Kwota ta była związana z obowiązkiem zwrotu kwoty 45 239 zł, która to przy rozliczeniu stron została pomniejszona o cenę komórki lokatorskiej stanowiącej przedmiot pierwszego aneksu.

Na przełomie 2009 i 2010 r. inwestycja została wstrzymana. Pozwana dokonała również bez konsultacji z powodami zmiany projektu. Po wznowieniu prac w 2010 r. przedłużała terminy zakończenia budowy. Ponadto wzywała powodów do dokonania dopłat. Powodowie uiścili w lipcu 2010 r. i marcu 2011 r. na rzecz pozwanej kwotę 1 384,85 zł na którą składały się koszty prac w ramach zlecenia dot. zmiany projektu instalacji elektrycznej, wykonania projektu, instalacji elektrycznej oraz koszt zakupu materiałów budowlanych.

Pozwana nie podpisała z powodami umowy przyrzeczonej, ani nie wydała powodom nieruchomości lokalowej, która miała być przedmiotem umowy.

Dnia 2 września 2011 r. w Kancelarii Notarialnej notariusza J. T. pozwana zawarła umowę na mocy której zbyła przedmiotową nieruchomość na rzecz A. Ż. (1). Powodowie w odrębnym postępowaniu dochodzą uznania tej czynności za bezskuteczną w stosunku do nich. Powodowie zarówno przed powzięciem informacji o zbyciu nieruchomości przez pozwaną, jak i po dowiedzeniu się o powyższej transakcji wzywali pozwaną do wykonania umowy z 21 lipca 2009 r.

Pismem z dnia 15 stycznia 2016 r. powodowie odstąpili od umowy z 21 lipca 2009 r. i wezwali pozwaną do zapłaty kwoty 297 777,44 zł solidarnie na rzecz powodów wynikającej z przedmiotowej umowy oraz aneksów stanowiących jej integralną część. Jako podstawę odstąpienia wskazali pkt. (...)lit. (...) umowy. Pismo to zostało odebrane przez pozwaną 20 stycznia 2016 r. Do dnia dzisiejszego pozwana nie uiściła żadnej z dochodzonych w niniejszym postępowaniu kwot.

Oceniając powyższe fakty Sąd Okręgowy uznał, że powództwo zasługuje w całości na uwzględnienie.

Zawarta 21 lipca 2009 r. umowa, chociaż zatytułowana umową przedwstępną, była w istocie umową deweloperską. Na dzień zawierania umowy brak było w polskim prawie regulacji tej umowy. Obecnie zdefiniowana jest ona w ustawie z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz. U. 2011 Nr 232 poz. 1377). 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.

Odwołując się do poglądów wyrażanych w judykaturze Sąd Okręgowy wskazał, że umowa deweloperska różni się od umowy przedwstępnej, 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. W niniejszej sprawie to powodowie w całości finansowali proces inwestycyjny, uiszczając zgodnie z umową całość ceny przez zawarciem umowy przenoszącej własność nieruchomości. Wobec powyższego przyjąć należy, że strony łączyła umowa deweloperska, a nie umowa przedwstępna sprzedaży nieruchomości. Fakt zawarcia tej umowy w zwykłej formie pisemnej nie ma znaczenia dla ważności umowy, gdyż w dacie podejmowania

czynności prawnej nie było w polskim prawie przepisu nakładającego obowiązek zawarcia takiej umowy w formie aktu notarialnego pod rygorem nieważności, jak to jest obecnie.

Kolejno Sąd Okręgowy wskazał, że umowa z 21 lipca 2009 r. była umową wzajemną, gdyż świadczenie jednej ze strony było odpowiednikiem świadczenia drugiej (art. 487 § 2 k.c.). Pozwana zobowiązała się bowiem do wybudowania budynku, wyodrębnienia lokalu i sprzedaży (przeniesienia własności) tego lokalu na powodów, a powodowie zobowiązali się do uiszczenia określonej kwoty tytułem ceny na rzeczony lokal.

W ocenie Sądu Okręgowego powodowie skutecznie odstąpili od umowy na podstawie art. 492 zdanie pierwsze k.c. Umowa wskazywała termin spełnienia świadczenia oraz zastrzeżenie, że w razie niewykonania zobowiązania w ustalonym przez strony terminie wierzyciel będzie uprawniony do odstąpienia od umowy. W umowie nie wskazano terminu, po upływie którego prawo odstąpienia wygasa. Sąd podzielił jednakże pogląd, że odstąpienie uregulowane w art. 492 k.c. stanowi odmianę ustawowego prawa odstąpienia, co oznacza, że nie jest konieczne oznaczenie terminu do jego wykonania. Tym samym strony skutecznie zastrzegły prawo odstąpienia na rzecz kupujących a skoro termin wykonania zobowiązania nie został przez pozwaną dochowany przesłanki z art. 492 zostały spełnione a stosunek zobowiązaniowy stron został rozwiązany wskutek oświadczenia powodów z dnia 20 stycznia 2016 r.

W ocenie Sądu Okręgowego niewykonanie umowy z 21 lipca 2009 r. jest następstwem okoliczności za które pozwana ponosi odpowiedzialność. Pozwana najpierw przekładała termin spotkań aranżowanych przez powodów w celu zawarcia umowy przenoszącej własność lokalu mieszkalnego, a następnie na przełomie 2009 i 2010 r., w więc już po terminie wykonania świadczenia, inwestycja została wstrzymana. Pozwana nie wykazała, aby wstrzymanie to było uzasadnione względami niezależnymi od niej. Również po wznowieniu robót w 2010 r. pozwana uchylała się od zawarcia umowy. W tym czasie doszło do przeprojektowania inwestycji, co nie było z powodami uzgadniane, chociaż ponosili one koszty, jak również wzywani byli do kolejnych dopłat. Finalnie w 2011 roku pozwana przeniosła własność nieruchomości na osobę trzecią i pozbawiła się możliwości wykonania umowy.

Kolejno Sąd Okręgowy odniósł się do poszczególnych roszczeń powodów.

1. Zwrot zapłaconej ceny.

Sąd odwołał się tu do par.(...)lit.(...) umowy z 21 lipca 2009 r, zgodnie z którym pozwana w razie odstąpienia przez powodów od umowy zobowiązana była zwrócić uiszczoną cenę w terminie 90 dni od dnia doręczenia jej oświadczenia o odstąpieniu od umowy. Powodowie wykazali, że przelewami z dnia 3 września i 5 listopada 2009 r. uiszcili kwotę 226.197 zł tytułem ceny. Nadto w związku z zawarciem aneksu w 21 grudnia 2009 r. powodowie spełnili również swoje świadczenie pieniężne w wysokości 14 956,59 zł związane z rozszerzeniem przedmiotu umowy o komórkę lokatorską. Kwota ta została potrącona z należną im kwotą 45 239,00 zł 30 grudnia 2009 r. Oświadczenie o odstąpieniu zostało doręczone pozwanej 20 stycznia 2016 r. i od tego dnia biegł 90-dniowy termin. Pozwana nie udowodniła, aby ww. kwoty zwróciła. W związku z powyższym należało zasądzić ww. kwotę wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi od 20 kwietnia 2016 r. oraz kwotę 14 956,59 zł, również z odsetkami ustawowymi liczonymi od 20 kwietnia 2016 r.

2. Zwrot "opłaty rezerwacyjnej" w podwójnej wysokości.

Zdaniem Sądu opłata rezerwacyjna zastrzeżona w umowie w brzmieniu nadanym aneksami stanowiła jednocześnie zadatek, gdyż wywoływać miała skutki wymienione w art. 394 § 1 k.c., tj. w razie niewykonania zobowiązania przez pozwaną druga strona może bez wyznaczenia terminu dodatkowego od umowy odstąpić i żądać sumy dwukrotnie wyższej. Taka regulacja wynika wprost z umowy wiążącej strony, a twierdzenia powódki jakoby było zastrzeżenie pozorne nie znalazły odzwierciedlenia w zebranych materiałach dowodowych. W ocenie Sądu tak wysoki zadatek miał stanowić dodatkowe zabezpieczenie praw powodów, którzy na podstawie umowy pisemnej wpłacili znaczne kwoty pieniężne bez jakiegokolwiek zabezpieczenia. Sąd nie podzielił również argumentów pozwanej jakoby w tym przypadku zadatek był klauzulą abuzywną, wskazując nadto, że pozwana, nie będąc konsumentem, nie jest

uprawniona do składania tego rodzaju zarzutu. Za gołosłowne z kolei Sąd uznał twierdzenia jakoby inna była rzeczywista intencja stron, niż literalne brzmienie umowy.

Sąd ocenił też wysokość zadatku pod kontem zasad współzycia społecznego i biorąc pod uwagę długotrwałość okresu, w którym pozwana zapewniała o możliwości wykonania umowy, a następnie zbycie jej przedmiotu na rzecz matki swojego pełnomocnika, stwierdził że to działania pozwanej były niezgodne z zasadami współzycia społecznego. Zadatek otrzymany przez powodów w ocenie sądu nie rekompensuje też w pełni strat jakie ponieśli oni na skutek działań pozwanej, co obrazuje choćby wysokość odsetek ustawowych, jakie powodowie mogliby uzyskać gdyby w pierwszym możliwym momencie wypowiedzieli umowę. W tym świetle za uzasadnione uznał Sąd żądanie zapłaty kwoty 45 239,00 zł tytułem zapłaty dwukrotności wpłaconej opłaty rezerwacyjnej zgodnie z brzmieniem par. VIII umowy w brzmieniu nadanym aneksem z 1 sierpnia 2009 r. Pozwana zwróciła powodom 30 grudnia 2009 r. opłatę rezerwacyjną, a więc do zapłaty pozostaje kwota w żądanej wysokości. Jako że zgodnie z umową zwrot opłaty w podwójnej wysokości miał nastąpić w terminie 90 dni od doręczenia stronie pozwanej oświadczenia o odstąpieniu od umowy, to odsetki od tej żądanej kwoty należało zasądzić od dnia następnego, tj. od 20 kwietnia 2016 r.

3. Zapłata kary umownej

Sąd Okręgowy wskazał, że strony zastrzegły również karę umowną na wypadek niewykonania przez stronę zobowiązaną zobowiązania do sprzedaży do zawarcia umowy przyrzeczonej. Kara umowna zabezpieczała więc spełnienie świadczenia niepieniężnego. Bezsporne jest, że umowa przeniesienia własności lokalu mieszkalnego na powodów nigdy nie została zawarta, a więc pozwana nie wykonała zobowiązania. Pozwana nie wykazała w toku postępowania, że przyczyną niewykonania zobowiązania uzasadniająca naliczanie kary umownej są okoliczności za które nie ponosi odpowiedzialności. Zapłata kary umownej miała nastąpić w ciągu 30 dni od dnia doręczenia stronie pozwanej oświadczenia o odstąpieniu. Powodowie odstąpili od umowy 20 stycznia 2016 r., a więc winni byli uiścić kwotę 10 000 zł do dnia 19 lutego 2016 r. W związku z powyższym należało zasądzić od pozwanej na rzecz powodów kwotę 10 000 zł wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi od 20 lutego 2016 r.

4. Żądanie zapłaty kwoty 1 384,85 zł

W/w kwota stanowi równowartość przelanego w kilku częściach świadczenia pieniężnego, które musi być aktualnie uznane za nienależne. Zapłata kwot w łącznej wysokości 1 384,85 zł nie miała swojej podstawy w żadnym z postanowień umowy łączącej strony. Powodowie ponieśli koszty zaprojektowania i wykonania instalacji w lokalu, który w momencie spełnienia świadczenia pieniężnego był własnością pozwanej i na jej konto, a więc to ona jest osobą bezpodstawnie wzbogaconą. Pozwana zobowiązana jest więc do zapłaty kwoty 1 384,85 zł tytułem zwrotu nienależnego świadczenia. Koszt ten został poniesiony w zaufaniu, że pozwana wywiąże się z umowy.

Sąd odniósł się do twierdzeń pozwanej, jakoby miała ona ponieść straty związane z żądaniami powodów dotyczącymi przebudowy lokalu. Zdaniem Sądu pozwana nie udowodniła aby fakty takie miały miejsce. Nadto, nawet jeśli pozwana dokonała modernizacji lokalu to zwiększyło to jego wartość, co bez wątplenia musiało mieć wpływ na cenę sprzedaży jaką uzyskała od A. Ż. (2). Bez wątplenia też, to nie ewentualne zmiany w lokalu powodów były przyczyną nie wywiązania się pozwanej z umowy. Tym samym trudno jest zaakceptować twierdzenia, że to powodowie mieliby ponieść koszty wybudowania dodatkowego balkonu w lokalu, który pozwana zbyła wbrew umowie jaka wiązała ją z powodami. Działanie powodów nie było bezprawne bowiem dotyczyło jedynie doprowadzenia lokalu do stanu przewidzianego umową (ilość metrów). Ponadto nie można zaakceptować twierdzeń pozwanej jakoby powodowie mieli możliwość zapoznania się z projektem budynku i tym samym nie ponosi ona żadnej odpowiedzialności za wybudowanie kolumny nośnej na korytarzu mieszkania, które miało zostać sprzedane powodom. W ocenie sądu deweloper zawierając umowy z konsumentami, zwłaszcza w sprawach o tak dużej wartości, winien poinformować nabywców nie tylko o rozkładzie czy powierzchni mieszkania, ale również o ewentualnych kolumnach nośnych, które burzą cały układ mieszkania. Reasumując zatem; pozwana nie wykazała w niniejszej sprawie jakiegokolwiek niewłaściwego postępowania ze strony powodów.

Odsetki w tym przypadku zasądzone od dnia 28 stycznia 2016 r. tj. 30 dni od otrzymania wezwania do jej zapłaty co było zgodne z zapisem umowy.

Koszty

O kosztach Sąd Okręgowy orzekł w punkcie II wyroku, wskazując jako podstawę prawną art. 98 98 k.p.c. i przedstawiając szczegółowy sposób ich rozliczenia.

Wyrok Sądu Okręgowego zaskarżyła w całości apelacją pozwana zarzucając:

I. Naruszenie przepisów prawa procesowego mających wpływ na wynik sprawy, a to:

1/ naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. - poprzez dokonanie dowolnej, a nie swobodnej oceny dowodów, polegającej na:

a/ bezpodstawnym przyjęciu, że strony w łączącej je umowie zastrzegły zadatek na wypadek niewykonania umowy z winy jednej ze stron, podczas gdy z zebranego w toku postępowania materiału dowodowego wynika, że wpłacona kwota stanowiła opłatę rezerwacyjną, co wyklucza możliwość dochodzenia przez powodów zapłaty dwukrotności tejże sumy, zaś jej zasądzenie doprowadziło w konsekwencji do naruszenia przepisu prawa materialnego, tj. art. 394 § 1 k.c. - poprzez zastosowanie do kwoty wpłaconej tytułem opłat? rezerwacyjnej regulacji dotyczącej obowiązku zwrotu dwukrotności sumy, jak przy zastrzeżeniu zadatku;

b/ bezpodstawnym przyjęciu, że wpłacona kwota tytułem opłat,

rezerwacyjnej wynosiła 45 239,00 zł, podczas gdy z zebranego materiału dowodowego, w szczególności przedłożonej do akt dokumentacji, zeznań świadka J. Ż. oraz wyjaśnień pozwanej wynika, że kwota ta opiewała na kwotę 19 000 zł,

2/ naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. - poprzez brak wszechstronnego rozważenie materiału dowodowego polegającego na pominięciu przedłożonego przez pozwaną fragmentu umowy przedwstępnej sprzedaży z dnia 21 lipca 2001 roku o zmienionej treści w zakresie harmonogramu wpłat oraz wysokości: „zadatku” (pełniącego według zgodnej woli stron funkcję opłaty rezerwacyjnej,

3/ naruszenie art. 217 § 1 i 2 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. oraz art. 278 § 1 k.p.c. - poprzez oddalenie jako spóźnionego wnioski o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego rzeczoznawcy na okoliczność ustalenia wysokości dodatkowych kosztów zmian budowlanych w lokalu mieszkalnym nr (...) przy ul. (...) w K., poniesionych przez pozwaną na zlecenie powodów, podczas gdy wniosek ten został złożony w czasie właściwym ze względu na wyjątkowe okoliczności, a ustalenie poniesionych kosztów ma wpływ na wzajemne roszczenia stron wymaga wiadomości specjalnych;

4/ naruszenie art. 217 § 1 i 2 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. - poprzez oddalenie jako spóźnionego wniosku dowodowego o przesłuchanie pracownika banku udzielającego powodom kredytu, na okoliczność ustalenia warunków, jakie powodowie mieli spełnić w celu uzyskania kredytu w żądanej wysokości, podczas, gdy wniosek został złożony w czasie właściwym, a przeprowadzenie dowodu ma na celu ustalenie rzeczywistej treści umowy łączącej strony niniejszego postępowania;

II/ Naruszenie przepisów prawa materialnego, a to:

1/ art. 492 k.c. - poprzez jego błędną wykładnię i przyjęcie, że brak zawarcia w umowie łączącej strony terminu, po upływie którego prawo odstąpienia wygasa, nie powoduje nieważności tegoż postanowienia, podczas gdy dla obowiązywania prawa odstąpienia wyrażonego w art. 492 k.c. oprócz precyzyjnego ustalenia terminu spełnienia świadczenia, należy w umowie także zastrzec termin, po upływie którego wygasa prawo do odstąpienia, zaś brak oznaczenia terminu do skorzystania z prawa odstąpienia stanowi o bezskuteczności zastrzeżenia prawa do odstąpienia

2/ naruszenie art. 483 § 1 k.c. - poprzez jego zastosowanie, podczas gdy odstąpienie od umowy, wywołuje skutek ex tunc, określony w art. 395 § 2 k.c., tj. umowa uważana jest za niezawartą, a konsekwencji przestają obowiązywać także postanowienia umowne dotyczące kary umowne, dzieląc los zobowiązania głównego.

Podnosząc powyższe zarzuty pozwana domagała się zmiany zaskarżonego wyroku przez oddalenie powództwa w całości i przyznanie kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej pozwanej z urzędu. Ewentualnie pozwana wniosła o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania i orzeczenia o kosztach postępowania apelacyjnego.

Niezależnie od powyższego pozwana wniosła o ponowne rozpoznanie przez Sąd II instancji postanowienia Sądu Okręgowego w K. I Wydział Cywilny z dnia 8 września 2017 roku, sygn. akt: I C 1200/16, oddalającego wnioski pozwanej o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego na okoliczność ustalenia wysokości kosztów zmian w lokalu mieszkalnym i nr (...) przy ul. (...) w K. poniesionych przez pozwaną na zlecenie powodów, a także przesłuchania w charakterze świadka pracownika banku i udzielającego kredytu powodom, na okoliczność ustalenia warunków, jakie powodowie mieli spełnić w celu uzyskania kredytu w żądanej wysokości, oraz przeprowadzenie tychże dowodów przez Sąd II instancji.

SĄD APELACYJNY ZWAŻYŁ CO NASTĘPUJE.

Apelacja pozwanej jest bezzasadna.

Ustalenia faktyczne Sądu okręgowego są prawidłowe, Sąd Apelacyjny uznaje je za własne.

Nietrafne są wszystkie te zarzuty pozwanej, które dotyczą naruszenia przez Sąd Okręgowy przepisów prawa procesowego, a które w konsekwencji miałyby prowadzić do zmiany ustaleń faktycznych przyjętych za podstawę zaskarżonego wyroku.

Wbrew argumentom apelującej brak jest podstaw, by zakwestionować decyzję Sądu I instancji, który na rozprawie w dniu 8 września 2017 roku oddalił, jako spóźnione, wnioski dowodowe pozwanej zgłoszone w jej piśmie procesowym z dnia 5 września 2017 roku (k. 139). Należy zgodzić się z Sądem I instancji, że wnioski te mogły zostać zgłoszone już w odpowiedzi na pozew, a co najmniej na pierwszym terminie rozprawy kiedy to pozwaną reprezentował już pełnomocnik z urzędu. Wyjaśnienia pozwanej, że żadnych dowodów nie wniosowała, licząc na zawarcie ugody z powodami, nie podważa prawidłowości decyzji Sądu na gruncie art. 207 § 6 k.p.c.

Przede wszystkim jednak wnioski dowodowe pozwanej winny być oddalone, jako bezprzedmiotowe dla rozstrzygnięcia sprawy. Pozwana domagała się przeprowadzenia dowodu z opinii biegłego dla wykazania wysokości kosztów poniesionych na przebudowę lokalu, który zgodnie z umową miał być sprzedany powodom. Okoliczność ta jest prawnie irrelevantna w sytuacji, gdy pozwana nie domagała się zwrotu tychże kosztów od powodów, czy to w formie powództwa wzajemnego, czy też zarzutu potrącenia wierzytelności wzajemnej. Pozwana nie wykazała też by poniosła szkodę, która mogłaby być przedmiotem wierzytelności wzajemnej. Zwrócił na to uwagę Sąd I instancji, trafnie wywodząc, że poniesione przez pozwaną koszty przebudowy najpewniej podniosły wartość lokalu, a pozwana winna odzyskać je sprzedając lokal A. Ż. (1). Wreszcie należy wskazać, że nie zostało w ogóle wykazane by ewentualna szkoda pozwanej powstała z winy powodów, czy to wskutek nienależytego wykonania przez nich umowy, czy też wskutek deliktu.

Za prawidłową należy uznać również decyzję Sądu I instancji co do oddalenia wniosku o dopuszczenie dowodu z zeznań pracownika banku udzielającego powodom kredytu. Wniosek ten, pomijając jego spóźnione zgłoszenie, był niejasny i w żaden sposób nie miał związku z podnoszonymi przez pozwaną zarzutami i twierdzeniami.

Z powyższych przyczyn Sąd Apelacyjny uznał za bezzasadne zawarte w apelacji zarzuty naruszenia art. 217 § 1 i 2 k.p.c., w zw. z art. 227 k.p.c. i art. 278 § 1 k.p.c.

Nie można też zgodzić się z pozwaną, że Sąd Okręgowy naruszył przepis art. 233 § 1 k.p.c., przez ustalenie, że wpłacona przez powodów tytułem opłaty rezerwacyjnej kwota 45 239 zł, stanowi jednocześnie zadatek. Zarzut ten jest bezzasadny. Treść umowy, w wersji przyjętej aneksem z dnia 1 sierpnia 2009 r. (k. 34-36 akt IC 613/15), nie może budzić żadnych wątpliwości co do intencji umawiających się stron. Pozwana potwierdziła wpłacenie przez powodów kwoty 45 239 zł. Strony zmieniły jednocześnie dotychczasową treść §(...)umowy i przyjęły, że w/w kwota ma charakter opłaty rezerwacyjnej „ze skutkami takimi samymi jak dla zadatku, określonymi w art. 394 § 1 k.c., to znaczy, że (.....) w razie niewykonania umowy przez stronę zobowiązaną do sprzedaży zobowiązuje się ona do zwrotu stronie zobowiązanej do zakupu nieruchomości dwukrotności otrzymanej opłaty rezerwacyjnej w terminie 90 dni od dnia doręczenia stronie zobowiązanej do sprzedaży oświadczenia strony zobowiązanej do zakupu o odstąpieniu od umowy.” Zapis ten jest jednoznaczny w swojej treści, zaś czytelne potwierdzenie wywołanych tym zapisem skutków prawnych stanowi odwołanie się do normy art. 394 § 1 k.c. Tym samym – wbrew głośnym twierdzeniom skarżącej – zamiarem obu stron umowy było nadanie kwocie wpłaconej przez powodów charakteru zarówno opłaty rezerwacyjnej jak i zadatku, z wszelkimi tego konsekwencjami.

Do odmiennych wniosków w żadnym razie nie prowadzą zeznania świadka J. Ż., do których odwołuje się apelująca. Świadek ten rzeczywiście zeznał (k. 142/2), że w projekcie umowy stron był zastrzeżony zadatek w kwocie 19 000 zł. Jednakże już z dalszych depozycji świadka wynika, że ostatecznie strony uzgodniły zadatek na poziomie 45 219 zł, co było – według świadka – formą przysługi pozwanej mająca ułatwić powodowi starania o kredyt. Taka motywacja pozwanej nie znajduje potwierdzenia w pozostałym zgromadzonym w sprawie materiale dowodowym, co wyklucza przyjęcie, że umowa z dnia 27 lipca 2008 roku, miała inną treść, niż udokumentowana. Przeciwnie wszystkie dowody, łącznie z zeznaniami świadka Ż., wskazują, że A. S. zgodziła się na to, że wpłacona przez powodów opłata rezerwacyjna w kwocie 45 219 zł, jest zadatkiem, ze skutkami z art. 394 § 1 k.c. Nie stanowi też dostatecznego dowodu do przyjęcia, że strony uzgodniły zadatek na kwotę 19 000 zł, fakt zapłaty kwoty 45 219 zł przez powodów dwoma przelewami, w tym jeden na kwotę 19 000 zł. Decydujące znaczenie ma to, że suma obu przelewów (45 219 zł) została uznana przez strony za zadatek nie tylko w umowie ale i w aneksie z dnia 1 sierpnia 2009 roku. Ani z umowy ani z aneksu nie wynika by to jedynie kwota 19 000 zł pełniła funkcję zadatku.

Pozwana bezzasadnie zarzuca pominięcie w ustaleniach faktycznych tej wersji umowy, którą przedłożyła do akt na rozprawie w dniu 20 września 2017 roku (k. 147). Przedmiotowy dokument nie posiada żadnych walorów dowodowych, jest on bowiem jedynie fragmentem umowy, nie wiadomo kiedy i przez kogo zawartej i czy w ogóle podpisanej (brak pierwszej i ostatniej strony dokumentu). Trafnie wskazują powodowie, że przedłożona przez pozwaną zapisana kartka papieru z pewnością nie stanowi części tej umowy, która miałaby łączyć strony niniejszego postępowania. Jak bowiem wynika z zapisów przedłożonego fragmentu tekstu, łączna kwota jaka mieliby zapłacić zobowiązani do zakupu lokalu to 207 197 zł. Tymczasem między stronami nie było sporne, że w rzeczywistości powodowie mieli zapłacić kwotę 226 197 zł.

Nie można zgodzić się z apelującą również wtedy, gdy argumentuje ona, iż wpłacenie kwoty 45 219 zł w dzień po zawarciu pierwotnej umowy stron, to jest 22 lipca 2009 roku, uniemożliwia uznanie tej wpłaty za zadatek w rozumieniu art. 394 k.c. Już z treści uzasadnienia wyroku Sądu Najwyższego z dnia 8 lutego 2008 roku, sygn. akt I CSK 328/07 – na który powołuje się apelująca – wynika, że zasada wpłacenia zadatku przy zawarciu umowy, nie jest bezwzględna. Przepis art. 394 § 1 ma charakter dyspozytywny, nie ma więc przeszkód, by strony ustaliły, że wpłata zadatku nastąpi już po podpisaniu umowy. W rozpoznawanej sprawie z samej treści pierwotnej umowy wynika, że pozwana potwierdziła odbiór zadatku, który faktycznie został jej przelany w dniu następnym. Ewentualne wątpliwości z tym związane tracą jednak na znaczeniu, w sytuacji gdy charakter już wpłaconej przez powodów kwoty 45 219 zł – jako zadatku – został potwierdzony aneksem podpisanym przez strony w dniu 3 sierpnia 2009 roku.

Bezzasadne są również te zarzuty apelującej, które dotyczą rzekomego naruszenia przez Sąd I instancji przepisów prawa materialnego.

Zarzucając naruszenie art. 492 k.c. pozwana podnosiła nieważność zawartego w § (...) umowy postanowienia, gwarantującego powodowi prawo odstąpienia od umowy. Przyczyną tej nieważności miałyby być niewskazanie w

umowie terminu, w którym uprawnienie do odstąpienia może zostać przez powodów zrealizowane. Sąd Apelacyjny nie podziela zastrzeżeń pozwanej w tym przedmiocie. Nawiązują one do treści art. 395 k.c., zgodnie z którym można zastrzec, że jednej lub obu stronom przysługiwać będzie w ciągu oznaczonego terminu prawo odstąpienia od umowy. Przepis ten wprowadza możliwość zastrzeżenia w umowie uprawnienia kształtującego, czyli kompetencji strony do spowodowania wygaśnięcia zobowiązania przez jednostronne oświadczenie woli, bez konieczności wskazywania przyczyny tego kroku. Jest to przywilej zagwarantowany jednej lub obu stronom umowy kosztem kontrahenta, niezależnie od tego, czy ten wykonuje swoje zobowiązanie w sposób prawidłowy czy też nie. Bezpieczeństwo obrotu i ochrona strony, która prawidłowo realizuje swoje obowiązki wymaga, by uprawnienie takie mogło być realizowane w ściśle określonym terminie. Ochrony takiej nie wymaga strona, która narusza swoje obowiązki, w ten sposób, że nie wykonuje umowy w terminie ściśle określonym. Podstawą odstąpienia od zobowiązania przez kontrahenta może być wówczas postanowienie samej umowy, którego zastosowanie urzeczywistnia się w wypadku zaistnienia przesłanki w postaci niewykonania umowy w terminie ściśle określonym. Przywilejem strony odstępującej od umowy jest tu brak konieczności wyznaczania kontrahentowi dodatkowego terminu do wykonania umowy – tak jak to ma miejsce w wypadku ustawowego odstąpienia, unormowanego w art. 491 k.c. W literaturze trafnie wskazuje się, że art. 492 k.c. stanowi odmianę ustawowego a nie umownego odstąpienia od umowy, tym samym dla ważności zastrzeżenia umownego w warunkach art. 492 k.c. nie jest konieczne określenie terminu realizacji takiego uprawnienia – realizuje się ono wtedy, gdy kontrahent nie wykona zobowiązania w terminie ściśle określonym.

Nie sposób też zgodzić się z apelującą jakoby zaskarżony wyrok prowadził do naruszenia art. 483 § 1 k.c. Pozwana nietrafnie wywodzi jakoby wobec odstąpienia od umowy powodowie utracili prawo do dochodzenia kary umownej, bowiem postanowienia umowy dotyczące kary umownej dzielą los zobowiązania głównego i nie mogą być dochodzone. Co do zasady wygaśnięcie zobowiązania głównego rzeczywiście pociąga za sobą także wygaśnięcie obowiązku zapłaty kary umownej. Nie dotyczy to jednak kary umownej zastrzeżonej na wypadek odstąpienia od umowy z przyczyn nienależytego wykonania zobowiązania przez kontrahenta. Szeroki przegląd judykatury w tym przedmiocie przedstawili powodowie w odpowiedzi na apelację (k. 191).

Nie sposób też zgodzić się z wywodzonym na rozprawie apelacyjnej zarzutem, iż niedopuszczalne jest jednoczesne dochodzenie zapłaty kary umownej i podwójnego zadatku, w sytuacji gdy uprawnienia te wynikają z tego samego zdarzenia, tj. z odstąpienia od umowy wskutek niewykonania przez pozwaną zobowiązania w ściśle określonym terminie. Zauważyć należy, że istota i cel świadczeń w postaci zadatku i kary umownej. Zadatek w ścisłym tego słowa znaczeniu (czyli taki, który nie jest nie poddany odmiennym zastrzeżeniom umownym niż te, które wynikają z art. 394 § 1 k.c.) jest znakiem zawarcia umowy, ale też szczególną umowną sankcją za jej niewykonanie. Jego podstawowa funkcja jest dyscyplinowanie stron w dotrzymaniu zawartej umowy, potwierdzonej zadatkiem (por. wyrok SN z dnia 18 maja 2000 r., III KKN 245/00). Kara umowna to zryczałtowane odszkodowanie za nienależyte wykonanie umowy. Strony, zastrzegając karę umowną, uniezależniają się w ten sposób od konieczności toczenia przed sądem sporu o wysokość i zapłatę odszkodowania. Zastrzeżenie kary umownej ułatwia i upraszcza dochodzenie odszkodowania przez wierzyciela. Dłużnik z kolei od momentu powstania tak ukształtowanego zobowiązania jest świadomy, jakie koszty będą towarzyszyły jego zachowaniu niezgodnemu z treścią zobowiązania i nieczyniącym zadość oczekiwaniom wierzyciela. W ocenie Sądu Apelacyjnego w rozpoznawanej sprawie brak jest przeszkód by powódka dochodziła tych świadczeń jednocześnie. Możliwość taką gwarantuje jej umowa, a za oddaleniem powództwa co do jednego z w/w świadczeń nie przemawiają zasady współzycia społecznego, co trafnie wywiódł Sąd Okręgowy.

Na koniec należy wspomnieć o następującej okoliczności. W dniu rozpraw apelacyjnej, tj. 30 października 2018 roku, do akt sprawy dołączone zostało pismo podpisane osobiście przez pozwaną, w którym wносиła ona o „wyłączenie składu sędziowskiego i skierowanie sprawy do innego sądu apelacyjnego z uwagi na stronniczość tut. Sądu i powielanie/kopiowanie wyroków, uzasadnień.” Na wypadek gdyby pełnomocnik pozwanej nie poparł powyższego wniosku domagała się ona przyznania jej innego pełnomocnika. Sąd Apelacyjny stanął na stanowisku, że wniosek pozwanej dotyczy wszystkich sędziów Sądu Apelacyjnego w Krakowie, skoro domaga się ona przeniesienia sprawy do innego sądu apelacyjnego. Dlatego też na rozprawie wezwano pełnomocnika pozwanej o indywidualne określenia przyczyn wyłączenia względem każdego sędziego sądu apelacyjnego.

W odpowiedzi pełnomocnik pozwanej oświadczył, że nie uzupełni wniosku i wniósł o zwolnienie go z funkcji pełnomocnika z urzędu.

Sąd Apelacyjny oddalił powyższy wniosek pełnomocnika pozwanej, wobec braku przesłanek z art. 118 § 3 k.p.c, a wniosek pozwanej o wyłączenie sędziów sądu apelacyjnego zwrócił. Stosownie bowiem do art. 52 § 1 k.p.c. o wyłączeniu sędziego rozstrzyga sąd, w którym sprawa się toczy, a gdyby sąd ten nie mógł wydać postanowienia z powodu braku dostatecznej liczby sędziów – sąd nad nim przełożony. Z tą ostatnią sytuacją mamy do czynienia w rozpoznawanej sprawie, gdyż pozwana wniosła o wyłączenie wszystkich sędziów tut. Sądu Apelacyjnego. Sądem przełożonym nad sądem apelacyjnym, w rozumieniu art. 52 § 1 k.p.c., jest Sąd Najwyższy. W postępowaniu przed Sądem Najwyższym obowiązuje zaś zastępstwo stron przez adwokatów lub radców prawnych, które dotyczy także czynności procesowych związanych z postępowaniem przed Sądem Najwyższym, podejmowanych przed sądem niższej instancji (art. 87¹ § 1 k.p.c.). Z powyższego płynie wniosek, że w postępowaniu dotyczącym wyłączenia sędziów sądu apelacyjnego obowiązuje przymus adwokacko-radcowski. W tym stanie rzeczy wniosek o wyłączenie wszystkich sędziów Sądu Apelacyjnego w Krakowie sporządzony osobiście przez pozwaną podlegał zwrotowi na podstawie art. 130 § 5 k.p.c. bez wzywania pozwanej do usunięcia braków.

Niezależnie od tego, zdaniem Sądu Apelacyjnego, wniosek pozwanej o wyłączenie sędziów został złożony wyłącznie celem uniemożliwienia Sądowi Apelacyjnemu zakończenia postępowania w sprawie. Świadczy o tym termin jego złożenia, ogólnikowość i brak jakiegokolwiek racjonalnego umotywowania. Takie działanie stanowi nadużycie przez stronę jej uprawnień procesowych i jest niezgodne z dobrymi obyczajami (art. 3 k.p.c.). Ta przyczyna, niezależnie od względów ściśle formalnych, które doprowadziły do zwrotu wniosku, stanowiłaby dostateczną przyczynę jego pominięcia i kontynuowania postępowania apelacyjnego.

Mając powyższe na względzie Sąd Apelacyjny oddalił apelację, jako bezzasadną w oparciu o przepis art. 385 k.p.c. O kosztach procesu orzeczono na zasadzie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 108 § 1 k.p.c. Wysokość wynagrodzenia dla adwokata M. P. określono w oparciu o § 9 pkt. 7 w zw. z § 16 pkt. 2 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 3 października 2016 r. w sprawie ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez adwokata z urzędu (Dz.U. 2016.1714).

SSA Marek Boniecki SSA Jan Kremer SSA Hanna Nowicka de Poraj