

Sygn. akt I ACa 615/19

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 6 listopada 2020 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Józef Wąsik (spr.)
Sędziowie:	SSA Marek Boniecki SSA Paweł Czepiel
Protokolant:	st. sekr. sądowy Grzegorz Polak

po rozpoznaniu w dniu 6 listopada 2020 r. w Krakowie na rozprawie

sprawy z powództwa J. W.

przeciwko M. C. (1) i B. C. (1)

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanych

od wyroku Sądu Okręgowego w Nowym Sączu

z dnia 11 kwietnia 2019 r. sygn. akt I C 199/18

**1. zmienia zaskarżony wyrok w punkcie I w ten sposób, że kwotę 400.000 zł (czteryście tysięcy złotych) obniża do kwoty 357.876 zł (trzysta pięćdziesiąt siedem tysięcy osiemset siedemdziesiąt sześć złotych) i oddala powództwo w zakresie kwoty 42.124 zł (czterdzieści dwa tysiące sto dwadzieścia cztery złote) wraz z odsetkami od tej kwoty;**

**2. oddala apelację w pozostałym zakresie;**

**3. znosi wzajemnie między stronami koszty postępowania apelacyjnego.**

SSA Marek Boniecki SSA Józef Wąsik SSA Paweł Czepiel

Sygn. akt I A Ca 615/19

## UZASADNIENIE

Powód J. W. domagał się zasądzenia od pozwanych M. C. (1) oraz B. C. (1) solidarnie na jego rzecz kwoty 400.000 zł wraz z odsetkami ustawowy za opóźnienie, od dnia 27 października 2017 roku do dnia zapłaty oraz zasądzenia solidarnie od pozwanych na jego rzecz kosztów procesu.

Na uzasadnienie żądania powód podniósł, że jego dłużnik J. S. (1) zawarł z pozwanymi M. i B. C. (1) umowę przedwstępną sprzedaży nieruchomości położonej w N. przy ul. (...), obj KW (...) dnia 27.02.2015 roku, na podstawie której zapłacił pozwanym m.in. kwotę 400.000 zł zaliczki na poczet ceny sprzedaży. Do zawarcia umowy przyrzeczonej nie doszło, ponieważ pozwani odstąpili od umowy przedwstępnej pismem z dnia 27.10.2017 roku. Pozwani, nie dokonali zwrotu uzyskanego od J. S. (1) przysporzenia w kwocie 400.000 zł. Powód podał, że w dniu 23.01.2018 roku zawarł z J. S. (2) umowę przelewu wierzytelności przysługującej J. S. (1) wobec pozwanych z tytułu zwrotu w/w zaliczki jako świadczenia nienależnego z art. 410 §2 k.c., powstałego i wymagalnego z momentem odstąpienia przez pozwanych od umowy przedwstępnej. Pismem z dnia 24.01.2018 roku powód zawiadomił pozwanych o zawarciu umowy przelewu wierzytelności oraz wezwał ich do zapłaty kwoty 400.000 zł. Wezwanie do zapłaty pozostało bez odpowiedzi. Powód dodał, że ustawowe odsetki za opóźnienie liczy od dnia 27.10.2017 roku tj. dnia złożenia przez pozwanych J. S. (1) oświadczenia o odstąpieniu od umowy przedwstępnej. Z tym dniem powstał i stał się wymagalny obowiązek zwrotu zaliczki przez pozwanych.

Pozwani M. C. (2) i B. C. (1) wniesli o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powoda na ich rzecz kosztów procesu. Pozwani zarzucili e szczególności, że J. S. (1) zawarł z nimi umowę najmu domu, który miał kupić. W trakcie trwania najmu powstały uszkodzenia wykraczające poza zakres normalnego używania przedmiotu najmu. Nadto J. S. (1) nie uregulował czynszu najmu za okres od stycznia do grudnia 2017r. w wysokości 23.650 zł oraz opłat za media za okres od stycznia do grudnia 2017r. w wysokości 18.474 zł.

J. S. (1) podjął nawet działania w celu znalezienia innego nabywcy nieruchomości pozwanych, jednak mu się to nie udało, dlatego z końcem 2017r. kolejny raz uzgodniono, iż z wydanej M. C. zaliczki rozliczone zostaną koszty uszkodzeń, utraty wartości nieruchomości oraz czynszu najmu i opłat za media.

Sąd Okręgowy w Nowym Sączu wyrokiem z dnia 11 kwietnia 2020r:

1/ zasądził od pozwanych B. C. (1) i M. C. (1) solidarnie na rzecz powoda J. W. kwotę 400.000 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 16 lutego 2018 roku do dnia zapłaty,

w pozostałym zakresie powództwo oddala,

2/ zasądził od pozwanych B. C. (1) i M. C. (1) solidarnie na rzecz powoda J. W. kwotę 30.817 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania.

Sąd Okręgowy oparł rozstrzygnięcie na następujących faktach:

W dniu 27 lutego 2015 roku M. C. (2) i B. C. (1) zawarli z J. S. (1) pisemną umowę przedwstępną sprzedaży nieruchomości położonej w N. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy w N.VI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...). Pozwani zobowiązali się sprzedać w/w nieruchomość J. S. (1) za 1,2 mln zł w terminie do dnia 29 lutego 2016 roku. W dniu zawarcia umowy przedwstępnej J. S. (1) wręczył pozwanym kwotę 400.000 zł tytułem zadatku, która miała zostać zaliczona na poczet ceny sprzedaży (§ 4 ust 1). J. S. (1) zobowiązał się również do wpłaty pozwanym do dnia 31 sierpnia 2015 roku dalszej kwoty 400.000 zł, która miała zostać zaliczona na poczet ceny sprzedaży i mogła być dokonana w ratach (§ 4 ust 2) oraz do wpłaty pozwanym do dnia 29 lutego 2016 rok pozostałej kwoty 400.000 zł (§ 4 ust 3). Po całkowitej zapłacie do dnia 29 stycznia 2016 roku kupujący i sprzedający mieli podpisać umowę przyrzeczoną. W razie nie zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży z przyczyn leżących po stronie kupującego, sprzedający mógł bez wyznaczenia dodatkowego terminu od umowy odstąpić i otrzymany zadatek zatrzymać (§ 5 ust 1). W przypadku nie zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży z przyczyn po stronie sprzedającego, kupujący mógł bez wyznaczenia dodatkowego terminu od umowy zażądać od sprzedającego sumy dwukrotnie wyższej niż wręczony zadatek (§ 5 ust 2). J. S. (1) oświadczył, że stan techniczny nieruchomości jest mu znany, ze względu na użytkowanie nieruchomości do dnia 29 lutego 2016 roku, co wyłącza rękojmię sprzedażową (§ 3 umowy). Pod umowę jako sprzedający podpisali się oboje pozwani tj. B. C. (1) i M. C. (2), parafowali oni również pierwszą stronę umowy, a jako kupujący S. J. i S. świadek.

W dniu 27 lutego 2015 roku M. C. (2) i B. C. (1) (niewymieniona w części wstępnej umowy) zawarli z J. S. (1) pisemną umowę najmu budynku mieszkalnego położonego w N. przy ul. (...), o łącznej pow. 280 mkw. Wynajmujący oddali najemcy budynek mieszkalny z wyposażeniem do używania z przeznaczeniem na cele mieszkaniowe. Czynsz najmu określono na kwotę 4300 zł miesięcznie, płatny do 5-tego każdego miesiąca gotówką. Najemca wręczył też wynajmującemu kwotę 40.000 zł kaucji, która miał zostać rozliczona w ten sposób, że: kwota 8600 zł pozostała do dyspozycji wynajmującego celem zabezpieczenia dwumiesięcznej kwoty czynszu i podlegała rozliczeniu w momencie zakończenia umowy, a kwota 31.400 zł stanowiła bieżący czynsz. Najemca zobowiązał się osobno regulować opłaty z tytułu wywozu i usuwania śmieci i nieczystości, zużycia energii elektrycznej, ciepła i wody wedle wskazań rachunków pochodzących od dostawców usług przedstawionych przez wynajmującego do 5 dni po ich otrzymaniu (§ 2 ust 6). Najemca odpowiadał wobec wynajmującego za wszelkie szkody powstałe w wyniku nieopłacenia przez najemcę w odpowiedniej wysokości i terminie obciążających najemcę opłat eksploatacyjnych (§ 2 ust 7). Pod umową jako wynajmujący podpisali się oboje pozwani tj. B. C. (1) i M. C. (2), parafowali oni również pierwszą stronę umowy, a jako najemca podpisał się S. J. i S. świadek.

Faktycznie w nieruchomości wynajętej przez J. S. (1) zamieszkał jego brat G. wraz z dziećmi, który znajdował się w trudnej sytuacji rodzinnej. Nie sprzeciwiali się temu pozwani. Zostali oni poinformowani o tym fakcie.

J. S. (1) za pośrednictwem siostry G. T. i brata G. S. zapłacił pozwanym kwotę 400.000 zł jako zaliczkę określoną w §4 ust 2 umowy przedwstępnej gotówką w następujących terminach: 25 września 2015 roku kwotę 100.000,00 zł, 12 października 2015 roku kwotę 100.000,00 zł, 2 listopada 2015 roku kwotę 70.000,00 zł, 17 listopada 2015 roku kwotę 50.000,00 zł, 25 listopada 2015 roku kwotę 80.000,00 zł. (okoliczność niesporna, kserokopia ostatniej strony umowy przedwstępnej z odręcznymi pokwitowaniami M. C. (1) k. 11 z oryginałem pokwitowań k. 192, pokwitowania k. 12-13 i k. 192, zeznania świadka G. T. k. 194-195 00:03:08, częściowo zeznania świadka J. S. (1) k. 195-196 00:28:12)

J. S. (1) miał trudności w uregulowaniu ostatniej raty tytułem ceny sprzedaży w kwocie 400.000 zł, w związku z powyższym komunikował się z pozwanymi, prosząc o wydłużenie terminu płatności. Pozwani przystali na propozycję J. S. (1) dotyczącą zawarcia umowy przyrzeczonej w późniejszym czasie, zezwolili też na bezterminowe wynajmowanie przez niego swojej nieruchomości z prawem wypowiedzenia umowy z zachowaniem okresu 1 miesiąca.

Wobec jednak braku wpłaty ostatniej raty pozwany M. C. (2) pismem z dnia 27 października 2017 roku odstąpił od umowy przedwstępnej, oświadczając jednocześnie, że zachowuje przekazany mu w dniu zawarcia umowy przedwstępnej zadatek w kwocie 400.000 zł. Jednocześnie z powodu ustania stosunku najmu z dnia 27 lutego 2015 roku pozwany wezwał J. S. (2) do wydania mu nieruchomości w terminie do dnia 7 listopada 2017 roku, zastrzegając możliwość sądowego dochodzenia eksmisji J. S. (2) z tej nieruchomości. Informował też o zniszczeniach w nieruchomości, co do których będzie domagał się odszkodowania od J. S. (2).

Pozwany M. C. składając oświadczenie o odstąpieniu od umowy przedwstępnej pismem z dnia 27 października 2017 roku działał w imieniu własnym i żony B. C. (1).

Faktycznie użytkujący nieruchomość pozwanych G. S. opuścił nieruchomość we wrześniu 2017 roku. Przeprowadzeniem prac porządkowych w wynajmowanym budynku zajęła się G. T. oraz firma sprzątająca.

Pozwani zlecieli rzeczoznawcy majątkowemu A. S. określenie zakresu i wysokości strat powstałych w skutek użytkowania tej nieruchomości w okresie od 23.03.2015 roku do dnia wizji lokalnej, która miała miejsce 8.12.2017 roku. Wartość kosztów remontowych i powstałych strat wyceniono na 114.446,02 zł. Przybliżoną wartość nieruchomości rzeczoznawca określił na 982.964 zł.

J. S. (1) nie uregulował też czynszu najmu za okres od stycznia do grudnia 2017r. w wysokości 23.650 zł oraz opłat za media za okres od stycznia do grudnia 2017r. w wysokości 18.474 zł. Pozwani samodzielnie określili wysokość zaległości w opłatach za czynsz i media. (dowód: faktury i prognozy opłat za media k. 58-67 i k. 69-71, nakaz płatniczy k. 68, zeznania świadka G. T. k. 194-195 00:03:08).

W dniu 23.01.2018 roku J. S. (1) zawarł z powodem J. W. porozumienie i umowę przelewu wierzytelności na zabezpieczenie. J. S. (1) oświadczył, że posiada dług wobec J. W. opiewający na kwotę 450.092,28 zł brutto wraz z odsetkami za opóźnienie w transakcjach handlowych, wynikających z wymagalnych i niespornych, niezapłaconych szczegółowo wymienionych w § 1 porozumienia faktur VAT. Oświadczył też, że przysługuje mu wierzytelność w stosunku do M. C. (2) i B. C. (1) opiewająca na kwotę 400.000 zł wynikająca z obowiązku zwrotu przez małżonków zaliczki uiszczonej na poczet ceny zakupu nieruchomości położonej w N. przy ul. (...), obj Kw nr (...), a obowiązek zwrotu przedmiotowej zaliczki wynika z odstąpienia od w/w przedwstępnej umowy sprzedaży z dniem 27 październik 2017r. przez pozwanych (§ 2 ust 1-2)

Wraz z wierzytelnością będącą przedmiotem przelewu, przechodziły na cesjonariusza wszelkie związane z nią prawa, w szczególności roszczenie o zaległe odsetki (§ 2 ust 3).

Strony umowy cesji zgodnie oświadczyły, iż są świadome, że wierzytelność będącą przedmiotem przelewu jest kwestionowana przez pozwanych (§ 2 ust 4). W celu wykonania zobowiązania opisanego w § 1 J. S. (2) przeniósł na powoda przysługującą mu wierzytelność będącą przedmiotem przelewu (§ 3 ust 1). Cesjonariusz zobowiązany był dokonać cesji zwrotnej wierzytelnością będącą przedmiotem przelewu na rzecz cedenta, w przypadku gdy cedent zaspokoi wierzytelność cesjonariusza określoną w § 1 w całości (§ 4). Cesjonariusz na mocy porozumienia uprawniony był do podejmowania wszelkich czynności w celu dochodzenia wierzytelności będącej przedmiotem przelewu w szczególności do wszczęcia przeciwko dłużnikom postępowania sądowego i egzekucyjnego (§ 5 ust 2). Wszelkie koszty związane z dochodzeniem wyżej opisanej wierzytelności obciążały cedenta (§ 5 ust 4). Cedent zobowiązał się do współdziałania z cesjonariuszem w trakcie procesu dochodzenia przez niego od dłużników wierzytelności będącej przedmiotem przelewu. Realizacja tego obowiązku miała nastąpić m.in. przez przekazania cesjonariuszowi wszystkich dokumentów związanych z roszczeniem, udzieleniu przez cedenta wszelkich wyjaśnień i wszelkiej pomocy w toku dochodzenia przez niego należności od dłużników (§5 ust 5).

Cedent oświadczył, że: dłużnicy nie posiadają wobec niego wierzytelności wzajemnej nadającej się do potrącenia na podstawie art. 498 in. k.c. z wierzytelnością będącą przedmiotem przelewu (§ 6 ust 1); w umowie pomiędzy dłużnikami a cedentem nie wyłączono możliwości przelewu wierzytelnością będącej przedmiotem przelewu, a dokonaniu przelewu w/w wierzytelności nie sprzeciwiała się ustawa ani właściwość zobowiązania; dłużnicy w chwili przelewu byli wypłacalni i cedent przyjął na siebie odpowiedzialność za ich wypłacalność stosownie do art. 516 k.c.

Pismem z dnia 24.01.2018 roku (nadany w dniu 26.01.2018 roku) powód reprezentowany przez profesjonalnego pełnomocnika zawiadomił pozwanych o zawarciu w/w umowy przelewu wierzytelności, powołując się na obowiązek zwrotu przez nich J. S. (1) zaliczki uiszczonej na poczet ceny zakupu nieruchomości położonej w N. przy ul. (...), obj. Kw nr (...). Jednocześnie wezwał ich do zapłaty kwoty 400.000 zł w terminie 3 dni do dnia doręczenia pisma na wskazany rachunek bankowy, informując o ewentualnym wystąpieniu na drogę sądową w przypadku braku płatności. Do pisma tego dołączono pełnomocnictwo dla wskazanych imiennie radców prawnych z prawem reprezentacji m.in. w stosunku do innych podmiotów w sprawach, których powód był wierzycielem.

W ocenie Sądu Okręgowego powództwo zasługuje na uwzględnienie. Uwzględniając rozbieżności materiału dowodowego, twierdzeń pozwanych w odpowiedzi na pozew i twierdzeń mowy końcowej, rozstrzygając sprawę Sąd mając na uwadze twierdzenia pozwanych zawarte w odpowiedzi na pozew nie podzieli końcowego zarzutu pozwanych wyrażonego w mowie końcowej, iż faktyczną stroną umowy przedwstępnej miał być G. S., ponieważ pozwani składając odpowiedź na pozew ukształtowali przedmiot procesu. Art. 207 § 6 k.p.c. stanowi natomiast, że Sąd pomija spóźnione twierdzenia i dowody, chyba że strona uprawdopodobni, że nie zgłosiła ich w pozwie, odpowiedzi na pozew lub dalszym piśmie przygotowawczym bez swojej winy lub że uwzględnienie spóźnionych twierdzeń i dowodów nie spowoduje zwłoki w rozpoznaniu sprawy albo że występują inne wyjątkowe okoliczności. Przepisy te statuują z jednej strony uprawnienie pozwanego do wniesienia odpowiedzi na pozew, z drugiej zaś ustanawiają sankcję z tytułu nienależytego wywiązywania się przez pozwanego z ciężaru wspierania postępowania (art. 6 § 2) w zakresie, w jakim ciężar ten obejmuje pisemne czynności mające na celu przygotowanie rozprawy (art. 207 § 6). Powyższy przepis łączy się ściśle z realizacją zasady koncentracji materiału procesowego i unormowanymi w art. 6 k.p.c.

obowiązkami sądu i stron w zakresie dążenia do sprawnego i szybkiego zakończenia postępowania. Zdaniem Sądu, cel pozwanych w niniejszym postępowaniu był inny. Poprzez niestawiennictwo zawnioskowanych świadków dążyli od do przedłużenia postępowania. Obrali też taktykę procesową polegającą na manipulacji materiałem dowodowym w kontekście podniesionych twierdzeń i zarzutów.

Sąd poczynił następujące rozważania prawne:

Powód wywodzi swoje roszczenie o zapłatę przeciwko pozwanym z tytułu zwrotu pobranej przez nich zaliczki na poczet ceny sprzedaży nieruchomości, którą zaoferowali J. S. (1), jako jego następca prawny. Między stronami nie było sporu co do tego, że została zawarta ważna umowa przedwstępna z dnia 27 lutego 2015 roku oraz, że druga rata w wysokości 400.000 zł zapłacona przez J. S. (1) wynikająca z umowy przedwstępnej była zaliczką jak też to, że nie została przez pozwanych zwrócona po odstąpieniu przez nich od umowy przedwstępnej.

Zaliczka stanowi świadczenie pieniężne na poczet ceny lub wynagrodzenia. W przypadku niedojścia umowy do skutku lub odstąpienia od niej przez którąś ze stron, kwota ta staje się świadczeniem nienależnym. Zamierzony cel świadczenia nie został bowiem osiągnięty (art. 410 § 2 k.c.). Osoba, która wpłaciła zaliczkę, uzyskuje tym samym roszczenie o zwrot nienależnego świadczenia. W wyrok Sądu Najwyższego z dnia 28 kwietnia 2004 r., sygn. akt V CK 461/03, stwierdzono, że zobowiązanie do zwrotu nienależnego świadczenia ma charakter bezterminowy.

Zgodnie z art. 509 § 1 i 2 k.c. wierzyciel może bez zgody dłużnika przenieść wierzytelność na osobę trzecią (przelew), chyba że sprzeciwiałoby się to ustawie, zastrzeżeniu umownemu albo właściwości zobowiązania. Wraz z wierzytelnością przechodzą na nabywcę wszelkie związane z nią prawa, w szczególności roszczenie o zaległe odsetki.

Podstawowym skutkiem przelewu wierzytelności jest sukcesyjne wstąpienie cesjonariusza w miejsce cedenta. Na mocy umowy przelewu przechodzi więc na cesjonariusza ogół uprawnień przysługujących dotychczasowemu wierzycielowi wraz z wszelkimi prawami ubocznymi, które są związane z wierzytelnością główną (tak: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 30 października 2002 r., sygn. akt V CKN 1542/00, publ. LEX nr 1163594). Natomiast dotychczasowy wierzyciel zostaje wyłączony ze stosunku zobowiązaniowego, jaki wiązał go z dłużnikiem. Zaakcentować należy, że stosunek zobowiązaniowy nie ulega zmianie. Zmienia się jedynie osoba uczestnicząca w nim po stronie wierzyciela, czyli osoba uprawniona do żądania spełnienia świadczenia (tak: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 5 września 2001 r., sygn. akt I CKN 379/00, publ. LEX nr 52661).

Z mocy art. 513 §1 k.c. dłużnikowi przysługują przeciwko nabywcy wierzytelności wszelkie zarzuty, które miał przeciwko zbywcy w chwili powzięcia wiadomości o przelewie.

Sąd nie zaaprobował też twierdzeń pozwanych o niewymagalności roszczenia powoda. Pojęcie wymagalności roszczenia nie zostało zdefiniowane przez żaden przepis kodeksu cywilnego. W orzecznictwie jak i literaturze przez długi czas wskazywano, że czym innym jest termin spełnienia świadczenia a czym innym wymagalność. W nowszym orzecznictwie od tego poglądu odstąpiono dostrzegając brak celowości rozdzielania terminu wymagalności i terminu spełnienia świadczenia, w szczególności dlatego, że pomiędzy powstaniem wymagalności w rozumieniu dotychczasowym a terminem spełnienia świadczenia wierzyciel nie ma żadnych prawnych środków dochodzenia swego roszczenia. Wyrazić zatem należy pogląd, że wymagalność należy łączyć z terminem spełnienia świadczenia. W wyroku z dnia 3 lutego 2006 r. I CSK 17/05 (niepubl.) Sąd Najwyższy wyraził pogląd, że wymagalność roszczenia należy łączyć z nadejściem ostatniego dnia pozwalającego dłużnikowi spełnić świadczenie zgodnie z treścią zobowiązania, a dzień tak rozumianej wymagalności może być utożsamiany z terminem spełnienia świadczenia także w zakresie zobowiązań bezterminowych. Analogiczne stanowisko Sąd Najwyższy zajął również w uzasadnieniach wyroków z dnia 17 października 2008 r. I CSK 100/08 (OSNCZD 2009/3/63) i z dnia 23 kwietnia 2003 r. I CKN 316/01 (OSNC 2004 r., nr 7-8, poz.117) oraz w uchwale z dnia 26 listopada 2009 r. III CZP 102/09 (OSNC z 2010 r., nr 5, poz. 75). Zauważyć jednak należy, że jeżeli przyjmiemy, iż wymagalność następuje z ostatnim dniem, w którym dłużnik może jeszcze, bez naruszania treści zobowiązania, spełnić świadczenie, to jednocześnie trzeba przyjąć, że wierzyciel nie ma jeszcze prawnej możliwości dochodzenia zaspokojenia roszczenia. Przyjąć zatem należy, że wymagalność łączyć należy z upływem terminu spełnienia świadczenia, dopiero bowiem po jego upływie, kiedy dłużnik popada w opóźnienie,

wierzyciel dysponuje skutecznymi środkami dochodzenia roszczeń. Taką też myśl wyraził Sąd Najwyższy uzasadniając wyżej powołaną uchwałę z dnia 26 listopada 2009 r. oraz uchwałę z 20 kwietnia 2012 r. III CZP 10/12 (OSNC z 2012 r., nr 10, poz. 117). Zgodnie z art. 455 k.c. dłużnik zobowiązania bezterminowego powinien spełnić świadczenie niezwłocznie po wezwaniu przez wierzyciela do wykonania zobowiązania. Oznacza to, że po dojściu do wiadomości dłużnika wezwania wierzyciela o spełnienie świadczenia, ma on obowiązek spełnienia tego świadczenia i winien to uczynić niezwłocznie, ale nie natychmiast. W uchwale z dnia 5.11.2014 roku SN ( sygn. III CZP 76/14) stwierdził, że wierzytelność jest wymagalna w rozumieniu art. 498 § 1 k.c. w terminie wynikającym z art. 455 k.c.

Biorąc pod uwagę powyższe rozważania roszczenie powoda jako następcy J. S. (1) wobec pozwanych o zwrot zaliczki pobranej przez nich na poczet ceny sprzedaży według postanowień umowy przedwstępnej stało się wymagalne z dniem wezwania pozwanych do zapłaty przez powoda, które nastąpiło pismem z dnia 24.01.2018 roku. Pozwani otrzymali to pismo w dniu 12.02.2018 roku, przy czym powód wyznaczył im 3 dniowy termin do spełnienia świadczenia. Roszczenie powoda stało się zatem wymagalne w dniu 15.02.2018 roku. Powód nie dołączył żadnego wezwania do zwrotu nienależnego świadczenia wyekspediowanego przez J. S. (2) do pozwanych mimo, że posiadał na mocy § 2 ust 3 umowy cesji uprawnienie do pobrania zaległych odsetek. Pierwszym dokumentem potwierdzającym skuteczne wezwanie do zapłaty pozwanych w związku z wymagalnym roszczeniem o zwrot zaliczki, było pismo powoda z dnia 24.01.2018 roku. Powód wzywał wcześniej pozwanego M. C. (1) do zapłaty, ale z powołaniem się na nabycie ekspektatywy, wierzytelności niewymagalnej z tytułu zwrotu zaliczki.

Sąd podkreślił, że mimo, iż oświadczenie z dnia 27.10.2017 roku o odstąpieniu od umowy przedwstępnej podpisał tylko pozwany M. C. (2), to jak wynika z zeznań pozwanych (k. 198/2 i k. 200), działał on imieniem własnym i żony B. C. (1). Ponadto w ocenie Sądu skutki tego oświadczenia woli dotyczyły też pozwanej B. C. (1). M. C. (2) występował w nim bowiem jako przedstawiciel dłużnika solidarnego zgodnie z treścią art. 370 k.c.

Wskazać należy, że argumentacja pozwanych o braku wyznaczenia im przez powoda realnego terminu na spłatę zobowiązania jest chybiona w świetle art. 455 k.c. Po dojściu do wiadomości dłużnika wezwania wierzyciela do spełnienia świadczenia, ma on obowiązek spełnienia tego świadczenia i powinien to uczynić niezwłocznie. Art 455 k.c. nie warunkuje niezwłocznego obowiązku spełnienia świadczenia od wyznaczenia dłużnikowi terminu realnego. Ponadto jak wykazało to postępowanie powód przed wytoczeniem powództwa wyznaczył pozwanym odpowiedni czas na zwrot zaliczki, bądź ustosunkowanie się merytoryczne do jego żądania. Odnośnie zarzutu zatrzymania zgłoszonego przez pozwanych to również jest on bezprzedmiotowy.

Odnośnie zarzutu zatrzymania: mocy art. 496 k.c. jeżeli skutek odstąpienia od umowy strony mają dokonać zwrotu świadczeń wzajemnych, każdej z nich przysługuje prawo zatrzymania, dopóki druga strona nie zaoferuje zwrotu otrzymanego świadczenia albo nie zabezpieczy roszczenia o zwrot. Na gruncie powołanego przepisu prawo zatrzymania dopuszczalne jest tylko wtedy, gdy na skutek odstąpienia od umowy roszczenia zwrotne przysługują każdej ze stron. Sąd w pełni podzielił argumentację powoda, iż roszczenia zwrotne muszą być związane z jednym konkretnym stosunkiem prawnym, od którego strony odstępują. Tymczasem roszczenie powoda jako nabywcy wierzytelności od J. S. (1) z tytułu zwrotu zaliczki uiszczonej pozwanym na poczet ceny zakupu nieruchomości wynika z umowy przedwstępnej z dnia 27.02.2015 roku, a roszczenie pozwanych dotyczące odszkodowania z tytułu zniszczeń, utraty wartości nieruchomości, czynszu najmu i opłat eksploatacyjnych wynika z umowy najmu. Ponadto art. 496 k.c. reguluje sytuację, gdy na skutek odstąpienia od umowy jednej ze stron umowy wzajemnej powstaje uprawnienie do żądania zwrotu spełnionego świadczenia. W realiach mniejszej sprawy roszczenie powoda wynika z umowy przedwstępnej zawartej między pozwanymi a J. S. (1) dotyczącej zakupu oznaczonej nieruchomości. Tymczasem w świetle ugruntowanego stanowiska SN umowa przedwstępna nie jest umową wzajemną, gdyż stanowiąc tylko instrument prawny prowadzący do zawarcia umowy przyrzeczonej reguluje interesy stron na „przedpolu” zawarcia umowy przyrzeczonej-por. uzasadnienie wyroku SN z dnia 30 stycznia 2013 r. V CSK 80/12.

Co do argumentu o nieważności umowy cesji z dnia 23.01.2018 roku jako sprzecznej z zasadami współzycia społecznego z uwagi, iż jej celem było pokrzywdzenie pozostałych wierzycieli J. S. (1), to również zarzut ten okazał się bezzasadny. Zgodnie z art. 58 § 2 k.c. nieważna jest czynność prawna sprzeczna z zasadami współzycia społecznego.

Nieważne są czynności, których cel jest sprzeczny z zasadami współżycia społecznego. Celem tym jest nieobjęty treścią czynności prawnej jej rezultat, który można określić jako dalszy cel czynności. Można go jednak brać pod uwagę wtedy tylko, gdy był znany stronom czynności prawnej (por. wyroki SN z dnia 25 lutego 2004 r., II CK 34/03, LEX nr 174159, oraz z dnia 25 kwietnia 1989r., I CR 137/89, LEX nr 8957; M. Safjan (w:) Kodeks cywilny..., red. K. Pietrzykowski, t. 1, 2005, s. 265; P. Machnikowski (w:) Kodeks cywilny..., red. E. Gniewek, s. 133; Z. Radwański (w:) System Prawa Prywatnego, t. 2, s. 243).

Przede wszystkim sprzeczny z zasadami współżycia społecznego, wskazany przez pozwanych rzekomy cel umowy cesji polegający na pokrzywdzeniu pozostałych wierzycieli J. S. (1), jeśli był w ogóle zakładany przez J. S. (1), to nie był znany powodowi. Powód nie znał ani innych wierzycieli J. S. (1) ani dokładnie jego sytuacji finansowej w momencie zawierania umowy cesji. Miał wiedzę tylko w przedmiocie wysokości swojej wierzytelności oraz w przedmiocie kłopotów finansowych J. S. (1).

W rozważaniach prawnych pominięto natomiast szczegółowe rozważania co do zasadności i wysokości wierzytelności występującej po stronie pozwanych wobec J. S. (1) o odszkodowanie z tytułu zniszczeń, utraty wartości nieruchomości wynajmowanej, czynszu najmu i opłat eksploatacyjnych, z uwagi na brak podniesienia zarzutu potrącenia.

Z mocy art. 498 § 1 k.c. gdy dwie osoby są jednocześnie względem siebie dłużnikami i wierzycielami, każda z nich może potrącić swoją wierzytelność z wierzytelności drugiej strony, jeżeli przedmiotem obu wierzytelności są pieniądze lub rzeczy tej samej jakości oznaczone tylko co do gatunku, a obie wierzytelności są wymagalne i mogą być dochodzone przed sądem lub przed innym organem państwowym. Wskutek potrącenia obie wierzytelności umarzają się nawzajem do wysokości wierzytelności niższej - § 2. Art. 499 k.c. stanowi natomiast, że potrącenia dokonywa się przez oświadczenie złożone drugiej stronie. Oświadczenie ma moc wsteczną od chwili, kiedy potrącenie stało się możliwe.

W dokumentach zalegających w aktach niniejszej sprawy brak wyraźnego, konkretnie sprecyzowanego kwotowo oświadczenia o potrąceniu złożonego przez pozwanych J. S. (1) lub powodowi. W ramach zarzutów materialnych w odpowiedzi na pozew również takiego zarzutu pozwani nie podnieśli. Tymczasem oświadczenie przewidziane w art. 499 k.c. ma charakter kształtujący prawo, gdyż bez niego – mimo współzaistnienia ustawowych przesłanek potrącenia (art. 498 § 1) – nie dochodzi do wzajemnego umorzenia wierzytelności. Ponadto takie oświadczenie o potrąceniu staje się skuteczne dopiero z chwilą, gdy doszło do wierzyciela wzajemnego w taki sposób, że ten mógł zapoznać się z jego treścią (art. 61). Oświadczenie o potrąceniu może być złożone w dowolnej formie, ale musi być jednoznaczne dla wierzyciela wzajemnego. Wierzyciel zamierzający skorzystać z potrącenia powinien określić cyfrowo wysokość swojej wierzytelności albo przynajmniej wskazać przesłanki ustalenia tej wysokości. Nie jest bowiem możliwe potrącenie wierzytelności bez jej dostatecznego zindywidualizowania (wyrok SN z dnia 30 maja 1968 r., II PR 202/68, LEX nr 6353; wyrok SN z dnia 27 sierpnia 1970 r., II CR 377/70, LEX nr 6781; wyrok SN z dnia 28 października 1999 r., II CKN 551/98, OSNC 2000, nr 5, poz. 89; wyrok SN z dnia 6 października 2006 r., V CSK 198/06, LEX nr 327893; wyrok SA we Wrocławiu z dnia 27 listopada 2012 r., I ACa 1184/12, LEX nr 1267477; wyrok SA w Warszawie z dnia 5 lipca 2013 r., I ACa 395/12, LEX nr 1353893). Ponadto wskazuje się, że składający oświadczenie powinien w jednoznaczny sposób wyrazić wolę potrącenia (wyrok SN z dnia 18 kwietnia 2000 r., III CKN 720/98, LEX nr 51368; wyrok SA w Warszawie z dnia 5 lipca 2013 r., I ACa 395/12, LEX nr 1353893). Również doktryna formułuje oczekiwanie, aby oświadczenie woli zmierzające do wywołania skutku potrącenia było klarowne i zrozumiałe (A. Stangret-Smoczyńska, Potrącenie wierzytelności z umowy rachunku bankowego, Mon. Pr. Bank. 2012, nr 2, s. 46; K. Zagrobelny (w:) E. Gniewek, P. Machnikowski, Komentarz, 2013, s. 939).

W przedmiotowej sprawie brak jakiegokolwiek klarownego stanowiska pozwanych w przedmiocie potrącenia, a zatem ich jednoznacznej woli dotyczącej potrącenia powoływanej przez nich wierzytelności względem powoda jako następcy prawnego J. S. (1). W odpowiedzi na pozew pozwani skupili się na wyeksponowaniu swojego roszczenia odszkodowawczego z tytułu zniszczeń, utraty wartości nieruchomości wynajmowanej, czynszu najmu i opłat eksploatacyjnych. Nie złożyli jednak klarownego i jednoznacznego w swojej treści oświadczenia o potrąceniu, kwestia zasadności zgłoszonego przez nich roszczenia odszkodowawczego została zatem przez Sąd pominięta.

Niezależnie od powyższego Sąd podkreślił, że w świetle art. 513 § 2 k.c. dłużnik może z przelanej wierzytelności potrącić wierzytelność, która mu przysługuje względem zbywcy, chociażby stała się wymagalna dopiero po otrzymaniu przez dłużnika zawiadomienia o przelewie. Nie dotyczy to jednak wypadku, gdy wierzytelność przysługująca względem zbywcy stała się wymagalna później niż wierzytelność będąca przedmiotem przelewu. Ustawodawca w art. 513 § 2 k.c. w odrębny sposób uregulował kwestię potrącenia – by zachować zasadę niepogarszania sytuacji dłużnika. W/w przepis rozszerza możliwość potrącenia z cedowaną wierzytelnością również tych wierzytelności, które stają się wymagalne nawet po otrzymaniu przez dłużnika zawiadomienia o przelewie, ale nie później niż wierzytelność będąca przedmiotem przelewu (wyrok SN z dnia 9 maja 2003 r., V CKN 218/01, OSNC 2004, nr 7-8, poz. 118, Biul. SN 2003, nr 11, s. 10, M. Praw. 2004, nr 4, poz. 183; wyrok SN z dnia 12 października 1972 r., II CR 369/72, LEX nr 7151). Norma wynikająca z art. 513 § 2 zdanie drugie k.c. ma przeciwdziałać celowemu wstrzymywaniu się przez dłużnika ze spełnieniem świadczenia do momentu, gdy jego wierzytelność stanie się wymagalna, w celu nabycia prawa do jej potrącenia (tak też H. Witczak, A. Kawałko, Zobowiązania, s. 196).

Abstrahując od braku udowodnienia przez pozwanych, że uzgadniali z J. S. (1) latem i zimą 2017 roku rozliczenie wierzytelności M. C. (2) wynikających z uszkodzenia nieruchomości stanowiącej jego współwłasność jak również z utraty wartości nieruchomości oraz nieuregulowanych płatności z umowy najmu z uiszczoną przez J. S. (1) zaliczką na cenę sprzedaży nieruchomości podkreślić należy, że wierzytelność przysługująca pozwanemu M. C. - wg. jego twierdzeń wobec J. S. (1) stała się wymagalna dopiero z momentem złożenia odpowiedzi na pozew w dniu 27.03.2018 roku, bowiem będąc wierzytelnością bezterminową stała się wymagalna w terminie wynikającym z art. 455 k.c. Pozwani nie udowodnili natomiast by wezwali J. S. (1) lub powoda do zapłaty w/w odszkodowania z wyznaczeniem wcześniejszej daty spełnienia świadczenia. Skoro zatem wierzytelność pozwanych nie stała się wymagalna przed dniem 27.03.2018 roku podczas gdy wierzytelność objęta umową przelewu o zwrot zaliczki stała się wymagalna w dniu 15.02.2018 roku, pozwany nie przysługuje zarzut potrącenia z art. 513 § 2 k.c.

Ustawowe odsetki za opóźnienie od zasądzonej kwoty 400.000 zł Sąd przyznał od dnia 16.02.2018 roku tj. od następnego dnia od daty wymagalności roszczenia, wobec braku spłaty zobowiązania przez pozwanych w terminie wyznaczonym im przez powoda na podstawie art. 455 k.c.

O kosztach postępowania Sąd orzekł zgodnie z art. 98 k.p.c. uznając, że powód wygrał proces, ulegając jedynie w niewielkim zakresie odnośnie żądania odsetek.

Apelację od tego wyroku wnieśli pozwani w zakresie punktu 1 w odniesieniu do zasądzonej na rzecz powoda od pozwanych kwoty należności głównej w wysokości 163.928,61 zł oraz co do całości odsetek oraz punktu 2. Wyrokowi w zaskarżonej części zarzucili naruszenie:

1/ przepisów prawa procesowego, a to:

a/ art. 233 § 1 k.p.c. - poprzez dokonanie częściowej, nie zaś wszechstronnej, oceny materiału dowodowego i pominięcie w całości szeregu ze zgromadzonych w sprawie dowodów, a to:

- zeznań pozwanych, w których wskazywali oni na to, iż w lipcu-sierpniu 2017r. informowali J. S. (1) o wysokości istniejącego zadłużenia z tytułu nieuregulowanego czynszu najmu oraz opłat za media, jak również o odszkodowaniu związanym ze zniszczeniami poczynionym w przedmiocie najmu - nieruchomości przy ul. (...) w N.;

- zeznań pozwanych, w których wskazywali oni na to, że w lipcu-sierpniu 2017r. uzgodnili z J. S. (1), iż zarówno istniejące zadłużenie z tytułu nieuregulowanego czynszu najmu oraz opłat za media, jak również odszkodowanie związane ze zniszczeniami poczynionym w przedmiocie najmu - nieruchomości przy ul. (...) w N., zostaną rozliczone z wydanej przez J. S. (1) pozwany zaliczki w kwocie 400.000;

- zeznań pozwanych, w których wskazywali oni na to, że w grudniu 2017r. poczynione w lipcu-sierpniu 2017r. z J. S. (1) uzgodnienia co do zasad rozliczenia istniejące zadłużenie z tytułu nieuregulowanego czynszu najmu oraz opłat za



media, jak również odszkodowanie związane ze zniszczeniami poczynionymi w przedmiocie najmu, zostały przez J. S. (1) ponownie potwierdzone;

- zeznań J. S. (1), w których potwierdzał on fakt odbywania z pozwanymi spotkań oraz informowania go przez pozwanych o istnieniu zadłużenia z tytułu czynszu, opłat eksploatacyjnych oraz odszkodowania związanego ze zniszczeniami poczynionymi w przedmiocie najmu;

2/ przepisów prawa materialnego, a to:

a/ art. 496 k.c. - poprzez zasądzenie dochodzonej przez powoda w pozwie wierzytelności mimo istnienia po stronie pozwanych roszczenia wzajemnego wobec J. S. (1), wynikającego z umowy, od której pozwani odstąpili i z której powód wywodzi swe roszczenie, oraz podniesienia przez nich zarzutu zatrzymania;

- art. 58 § 1 k.c. - poprzez zasądzenie dochodzonej przez powoda w pozwie wierzytelności mimo, iż zawarta pomiędzy powodem a J. S. (1) umowa cesji wierzytelności winna zostać uznana za nieważną, jako dokonaną z pokrzywdzeniem wierzycieli J. S. (1).

Na tej podstawie wnieśli o zmianę wyroku w zaskarżonej części przez zasądzenie od pozwanych na rzecz powoda kwoty w wysokości 236.071,39 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie liczonymi od dnia 16 lutego 2018r. do dnia zapłaty oraz zasądzenie od powoda na rzecz pozwanych zwrotu kosztów procesu według norm przepisanych.

Nadto wnieśli o przeprowadzenie dowodu z zeznań świadka G. S. oraz z opinii biegłego sądowego oraz z nowego oświadczenia o potrąceniu wraz z pocztowym dowodem jego nadania dowodem doręczenia - na okoliczność złożenia powodowi oświadczenia o potrąceniu kwoty w wysokości 163.928,61 zł oraz z zdjęć - na okoliczność stanu nieruchomości przy ul. (...) w N., w tym zniszczeń dokonanych w niej w okresie jej wynajmowania przez J. S. (1).

Sąd Apelacyjny po rozpoznaniu apelacji, zważył, co następuje:

Apelacja jest częściowo uzasadniona, co jest rezultatem skutecznego potrącenia wierzytelności wzajemnej z tytułu zaległego czynszu i opłat za media dokonanego po wydaniu zaskarżonego wyroku. W pozostałym zakresie apelacja nie zasługuje na uwzględnienie.

Sąd Okręgowy poczynił prawidłowe ustalenia faktyczne, które Sąd Apelacyjny przyjął za własne oraz trafnie zastosował przepisy prawa procesowego i materialnego, z tym, że należy uściślić, że strony wprawdzie w umowie przedwstępnej zastrzegły literalnie zadatek, niemniej sposób wykonania umowy i zachowanie stron po odstąpieniu od tej umowy, zwłaszcza dążenie pozwanych do rozliczenia zaległości z umowy najmu i domniemywanych szkód w budynku z wpłaconą zaliczką (nie zadatkiem) jak i stanowisko pozwanych prezentowane przed Sądem I i II Instancji wskazują jednoznacznie, że zgodnym zamiarem stron i celem umowy przedwstępnej w tym zakresie było uregulowanie obowiązku wpłacenia przez J. S. (1) zaliczki w kwocie 400.000 zł, a nie zadatku w tej kwocie (art. 65 § 2 k.c.). Taka wykładnia umowy jawi się jako oczywista jeśli uwzględnić wysokość kwoty odpowiadającej cenie mieszkania i 1/3 wartości nieruchomości z nowym domem przewidzianej w umowie.

Nie może odnieść skutku zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. poza kwestią zaległych należności za czynsz i media, co jest związane z zarzutem potrącenia dokonanego po wydaniu wyroku (dowód: oświadczenie pozwanych z 24.04.2019r- , k.233, dowód doręczenia- k.234-38).

Zarzut potrącenia jako zarzut materialnoprawny może być dokonany na etapie postępowania apelacyjnego, z tym, że udowodnienie wzajemnej wierzytelności powinno nastąpić na zasadach ogólnych, czyli przed sądem pierwszej instancji, a tylko wyjątkowo przed sądem odwoławczym (art. 381 k.p.c.). To samo dotyczy możliwości podnoszenia nowych faktów.

Pozwani w odpowiedzi na pozew wskazali na zadłużenie J.S. (1) z tytułu czynszu najmu za okres od stycznia 2017r do grudnia 2017r w wysokości 23.650 zł z tytułu opłat za media w kwocie 18.474 zł. Do pisma tego dołączyli faktury dokumentujące to zadłużenie (k.58-71).

Potrąceniu tej wierzytelności nie stoi na przeszkodzie art. 513 § 2 k.c., gdyż wierzytelność ta stała się wymagalną wcześniej niż wierzytelność zbywcy wierzytelności (J. S. (1)) o zwrot zaliczki. Wszak umowa najmu przewidywała w § 2 pkt 5, że czynsz najmu miał być płacony do piątego każdego miesiąca. Tak samo opłaty z tytułu mediów (§ 2 pkt 6 umowy – k.41).

W tym zakresie należało uznać, że pozwani wykazali tę wzajemną wierzytelność i wobec jej potrącenia, zobowiązanie pozwanych zwrotu zaliczki należało pomniejszyć o kwotę 42.124 zł.

Natomiast nie odniósł skutku zarzut potrącenia wierzytelności odszkodowawczej, gdyż ta niewątpliwie stała się wymagalna później niż wierzytelność J. S. (1) o zwrot zaliczki, co nastąpiło na skutek odstąpienia przez pozwanych od umowy przedwstępnej (pismo z 27.10.2017r) i wezwania do zapłaty. Tymczasem opinia rzeczoznawcy wyceniająca wartość szkody pozwanych pochodzi z 14.12.2017r, ale pozwani nie przedstawili sądowi wezwania do zapłaty odszkodowania ani w odpowiedzi na pozew ani później. Brak więc podstaw dowodowych do przyjęcia konkretnej daty wymagalności tego roszczenia. Przyjęcie za Sądem Okręgowym, że wezwaniem takim mogłaby być treść odpowiedzi na pozew doręczona powodowi powoduje, że jednak wymagalność wierzytelności pozwanych jest – w świetle art. 513 § 2 k.c.- późniejsza niż wymagalność wierzytelności J. S. (1) i jego następcy czyli powoda.

Nie może odnieść skutku zarzut pozwanych dotyczący porozumienia ustnego z J. S. (1) co do rozliczenia szkody z zaliczką 400.000 zł. Zeznania pozwanego M. C. (1) w tej kwestii są kompletnie niewiarygodne jako sprzeczne z zasadami doświadczenia życiowego i sprzeczne z treścią zeznań świadków J. S. (1), G. S. oraz G. T.. Pozwana B. C. (2) nie zeznała o konkretnym ustnym porozumieniu z J. S. (1). Pozwani prezentują się jako osoby dbające o swój interes, więc z pewnością nie zaniedbaliby stwierdzenia na piśmie tak istotnej czynności prawnej.

Nadto z kontekstu zeznań pozwanego wynika, że porozumienie takie miało być zawarte już po opuszczeniu budynku przez rodzinę brata J. S., zatem po odstąpieniu od umowy. Brak udowodnienia daty porozumienia nie pozwala na zastosowanie art. 513 § 2 k.c. z korzyścią dla pozwanych.

Świadek G. S. został przesłuchany na rozprawie w dniu 19.01.2019r i pozwani mogli mu zadawać stosowne pytania, zatem brak podstaw do jego ponownego przesłuchania.

Tylko dodatkowo należy podnieść, że pozwani nie wykazali szkody w zakresie zniszczenia ich nieruchomości. Opinia biegłego rzeczoznawcy jest przydatna tylko dla wyceny wysokości szkody, natomiast pozwani powinni wykazać konkretne zniszczenia dokonane przez J. S. (1) lub osoby za które ponosi on odpowiedzialność innymi dowodami np. zeznaniami świadków. Dowód ze zdjęć dołączonych do apelacji jest spóźniony. W tej sytuacji dowód z biegłego sądowego na okoliczność wysokości szkody pozwanych – jak również z uwagi na zastosowanie art. 513 § 2 k.c.- jest również zbędny.

Wobec niewzruszenia ustaleń faktycznych nie mogą odnieść skutku zarzuty naruszenia prawa materialnego, a to art. 496 k.c. oraz art. 58 § 1 k.c.

Umowa przedwstępna nie jest umowa wzajemna do której miałby zastosowanie art. 496 k.c. Gdyby uznać, że zarzut ten pozwani wywodzą z umowy najmu, to z uwagi na spełnienie przez J. S. (1) swojego świadczenia wzajemnego czyli wydania nieruchomości, brak podstaw do zatrzymywania przez pozwanych własnego świadczenia pieniężnego.

Pozwani dopatrują się nieważności umowy cesji w pokrzywdzeniu wierzycieli dokonanej przez J. S. (1). Niezależnie od braku wykazania tej okoliczności, braku ustaleń faktycznych oraz niepodniesienia w apelacji procesowych zarzutów, wskazać należy, że czynność prawna dokonana z pokrzywdzeniem wierzycieli może spowodować bezskuteczność w stosunku do nich na podstawie art. 527 § 1 k.c., ale nie powoduje bezwzględnej nieważności umowy.

W pozostałym zakresie Sąd Apelacyjny podziela wyczerpującą argumentację prawną Sądu Okręgowego, której powtarzanie nie byłoby racjonalne.

Z omówionych względów - uwzględniając częściowo apelację pozwanych - zmieniono zaskarżony wyrok na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. W pozostałym zakresie apelację oddalono na mocy art. 385 k.p.c.

Z uwagi na niewielki zakres uwzględnienia powództwa orzeczenie o kosztach procesu za pierwszą instancję uznano za prawidłowe (art. 98 § 1 k.p.c.), natomiast o kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono po myśli art. 100 k.p.c. biorąc pod uwagę wartość przedmiotu zaskarżenia oraz poniesione koszty przez każdą ze stron.

SSA Marek Boniecki SSA Józef Wąsik SSA Paweł Czepiel