

Sygn. akt: I ACa 1001/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 6 lutego 2014r.

Sąd Apelacyjny w Łodzi I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Małgorzata Stanek
Sędziowie:	SA Alicja Myszkowska (spr.) SA Joanna Walentkiewicz - Witkowska
Protokolant:	st.sekr.sądowy Grażyna Michalska

po rozpoznaniu w dniu 6 lutego 2014r. w Łodzi

na rozprawie

sprawy z powództwa **M. M., J. M., O. M., K. H. i J. P. (1)**

przeciwko **(...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w W.**

o zapłatę

na skutek apelacji strony pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Łodzi

z dnia 29 maja 2013r. sygn. akt II C 795/12

oddala apelację.

Sygn. akt I ACa 1001/13

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem częściowym z dnia 29 maja 2013r., sprostowanym postanowieniem z dnia 26 maja 2013r. i postanowieniem z dnia 4 lipca 2013r. w sprawie

z powództwa M. M., J. M., O. M., K. H.

i J. P. (1) przeciwko (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w W.

o zapłatę kwoty 770.060 złotych, Sąd Okręgowy w Łodzi:

1) zasądził od pozwanej spółki na rzecz:

a) powoda M. M. kwotę 8.562 złotych z ustawowymi odsetkami od dnia 4 lipca 2012r. do dnia zapłaty;

b) powódki J. M. kwotę 8.562 złotych z ustawowymi odsetkami od dnia 4 lipca 2012r. do dnia zapłaty;

c) powódki O. M. kwotę 8.562 złotych z ustawowymi odsetkami od dnia 4 lipca 2012r. do dnia zapłaty;

d) powódki K. H. kwotę 38.520 złotych z ustawowymi odsetkami od dnia 4 lipca 2012r. do dnia zapłaty;

e) powoda J. P. (1) kwotę 38.520 złotych z ustawowymi odsetkami od dnia 4 lipca 2012r. do dnia zapłaty;

2) i oddalił powództwo w zakresie żądania zasądzenia odsetek ustawowych od kwot zasądzonych w punkcie pierwszym na rzecz każdego z powodów za okres od wytoczenia powództwa do dnia 3 lipca 2012r. łącznie.

(wyrok k. 356 – 356v i k. 385 i k. 397)

Powyższy wyrok zapadł na podstawie poczynionych przez Sąd Okręgowy ustaleń faktycznych, które Sąd Apelacyjny co do zasady podzielił i przyjął za własne, a z których wynika, że w dniu 13 marca 2008r. przed notariuszem P. C. z Kancelarii Notarialnej w Ł. powodowie zawarli z (...) spółką z o.o. w organizacji, reprezentowaną przez J. G. i M. Z. umowę, na mocy której sprzedali na rzecz pozwanej udziały we współwłasności nieruchomości przy ul. (...)

w Ł. o pow. 10 arów i 10,94 m², zabudowanej domem mieszkalnym wielolokalowym za cenę 5.600.000 zł, przy czym J. M., M. M. i O. M. sprzedali swoje udziały wynoszące po 2/24 części, a J. P. (1) i K. H. - udziały wynoszące po 9/24 części.

Ze strony powodów w negocjacjach poprzedzających zawarcie umowy z pozwanym uczestniczył pośrednik J. P. (2) - pracownik biura (...), działającej pod firmą (...), które doprowadziło do skojarzenia kontrahentów.

Decyzję o sprzedaży kamienicy przy ul. (...) powodowie podjęli w 2007r.

i zwrócili się w tej sprawie do firmy (...), zajmującej się pośrednictwem w obrocie nieruchomościami. Właściciele nie prowadzili w tym momencie rozmów z żadnymi potencjalnymi nabywcami tej nieruchomości.

Umowa pośrednictwa z J. P. (3), prowadzącą działalność gospodarczą

z zakresu obrotu nieruchomościami pod firma (...), została zawarta przez powodów w dniu 27 sierpnia 2007r. i podpisana przez M. M.. Na mocy tej J. M., M. M., O. M., J. P. (1) i K. H. powierzyli pośrednikowi podjęcie czynności pośrednictwa zmierzających do zawarcia umowy, w tym umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...). Umowa została zawarta na czas nieokreślony za trzydziestodniowym okresem wypowiedzenia. W przypadku zawarcia umowy zbycia, najmu lub dzierżawy przedmiotu transakcji z kontrahentem skierowanym przez (...), powodowie - jako oferujący, zobowiązali się zapłacić pośrednikowi, najpóźniej w dniu zawarcia umowy właściwej, prowizję

w wysokości 1,5% ceny sprzedaży + VAT. Gdy umowa właściwa nie zostanie zawarta, pobrane dotychczas wynagrodzenie zostaje u pośrednika.

Po zawarciu umowy z J. P. (3) zgłaszali się do powodów różni zainteresowani nabywcy, skierowani przez (...). Umowa o pośrednictwo łącząca powodów z J. P. (3), była umową na wyłączność. Od momentu jej podpisania właściciele nie poszukiwali nabywców w inny sposób, niż przez pośrednika, nie dawali żadnych ogłoszeń.

We wrześniu 2007r. M. M. dostał informację od J. P. (2), że są zainteresowani nabywcy. Była mowa ogólnie o nabywcy z Hiszpanii. Mówiło się, że jest to firma (...). (...) wskazał tego hiszpańskiego kontrahenta, jako potencjalnego nabywcę.

O tym, że nabywcą będzie Spółka (...) powodowie dowiedzieli się w przeddzień zawarcia umowy, gdyż pozwana Spółka została utworzona w celu zakupu przedmiotowej nieruchomości przez stronę hiszpańską, którą skierowało do właścicieli biuro (...). Byli też

w między czasie inni potencjalni nabywcy, również kierowani przez (...), ale oni rezygnowali, bo ceny proponowane przez pośrednika były zbyt wysokie.

Wszyscy powodowie wspólnie zdecydowali o sprzedaży 100% udziałów w kamienicy przy ul. (...) i o zawarciu umowy o pośrednictwo z J. P. (3). M. M. zajmował się kontaktami z pośrednikiem w imieniu wszystkich współwłaścicieli, taka była ich wspólna rodzinna decyzja.

W wykonaniu umowy o pośrednictwo z dnia 27 sierpnia 2007r., powodowie w dniu 13 marca 2008r., zapłacili na rzecz pośrednika prowizję w łącznej kwocie 102.480 zł,
z czego: M. M., J. M. i O. M. po 8.540 zł każde z nich, J. P. (1) i K. H. po 38.430 zł każde z nich.

Zgodnie z umową sprzedaży cena sprzedaży miała zostać uiszczona w częściach, przy czym I część w kwocie 50.000 zł została zapłacona przed podpisaniem umowy, a II część w kwocie 560.000 zł miała zostać zapłacona do dnia 19 marca 2008r. w następujący sposób: kwota 140.000 zł miała zostać przekazana na rachunek M. M. i J. M., a kwoty po 210.000 zł na rachunek J. P. (1) i K. H., zaś III część ceny w kwocie 1.680.000 zł miała zostać zapłacona do dnia 14 czerwca 2008r. w następujący sposób: kwota 420.000 zł miała zostać przekazana na rachunek M. M. i J. M., a kwoty po 630.000 zł na rachunek J. P. (1) i K. H.. IV część ceny w kwocie 3.310.000 zł miała zostać zapłacona do dnia 14 września 2008r. w następujący sposób: kwota 827.500 zł miała zostać przekazana na rachunek M. M. i J. M., a kwoty po 1.241.250 zł na rachunek J. P. (1) i K. H..

Pozwana spółka, w celu zabezpieczenia zobowiązania do zapłaty ceny, ustanowiła na rzecz powodów na całej nieruchomości hipotekę kaucyjną do kwoty 6.000.000 zł.

Przedmiotową umowę strony zawarły w wykonaniu przedwstępnej umowy sprzedaży z dnia 14 lutego 2008r.

Pozwana spółka zapłaciła powodom ogółem, tytułem ceny sprzedaży, kwotę 1.060.000 zł. Na rzecz powodów M. M., J. M. i O. M. pozwana zapłaciła łącznie 265.000 zł., zaś na rzecz powodów J. P. (1) i K. H. po 397.500 zł. Zapłata I i II części ceny nastąpiła w umówionym terminie oraz w kwotach uzgodnionych w umowie. III rata ceny została przez pozwaną zapłacona z opóźnieniem i jedynie w części (450.000 zł zamiast 1.680.000 zł). Pozwana nie uiszczała żadnej należności z tytułu obowiązku uiszczenia IV części ceny.

Pismem z dnia 16 listopada 2010r. powodowie wezwali pozwaną Spółkę do zapłaty kwoty 4.540.000 zł, tytułem niezapłaconej ceny wraz z odsetkami ustawowymi, w tym: na rzecz J. M., M. M. i O. M. kwoty 1.135.000 zł oraz na rzecz J. P. (1) i K. H. kwot po 1.702.500 zł. Powodowie wyznaczyli pozwanej termin 30 dni od doręczenia pisma na spełnienie świadczenia, pod rygorem odstąpienia od umowy. Przedmiotowe pismo zostało przesłane pozwanej na adres: ul. (...) (...), (...) (...) W.. Pismo zostało odebrane w dniu 22 listopada 2010r. przez D. B. - pracownicę firmy (...) świadczącej na rzecz pozwanej tzw. usługę najmu adresu.

Po otrzymaniu powyższego wezwania strona pozwana nie uiszczała na rzecz powodów jakichkolwiek kwot.

Wobec tego, w piśmie z dnia 13 stycznia 2011r., powodowie sformułowali oświadczenie o odstąpieniu od umowy z dnia 13 marca 2008r. na podstawie art. 491 § 1 kc. W przedmiotowym piśmie pozwaną wezwano również do stawienia się w Kancelarii Notarialnej I. S. w dniu 27 stycznia 2011r. o g. 10.00, celem dokonania zwrotnego przeniesienia własności nieruchomości na powodów, w związku z odstąpieniem od umowy ze wskazaniem, że niezastosowanie się do wezwania będzie uprawniało powodów do wystąpienia na drogę sądową o zobowiązanie do złożenia wymaganego oświadczenia woli. Pismo to przesłano na w/w adres pozwanej spółki za pośrednictwem firmy kurierskiej (...) z zadeklarowaniem wartości 2.000 zł, na potrzeby ubezpieczenia przesyłki. Pismo to odebrała w dniu 18 stycznia 2011r. również D. B. - pracownica firmy (...) świadczącej na rzecz pozwanej opisaną powyżej tzw. usługę wynajmu adresu.

W dniu 27 stycznia 2011r. powodowie stawili się w Kancelarii Notarialnej notariusza I. S. w Ł. przy ul. (...), celem zawarcia umowy zwrotnego przeniesienia własności nieruchomości, jednak do g. 10.30 na miejscu nie stawiła się żadna osoba uprawniona do reprezentacji pozwanej Spółki.

Na żądanie powodów został sporządzony przez notariusza I. S. protokół niestawiennictwa (...) Spółki z o.o. z siedzibą w W., którego koszt, w łącznej kwocie 246 zł ponieśli stawający, w tym: M. M., J. M. i O. M. po 22 zł. każde nich, zaś J. P. (1) i K. H. - po 90 zł.

Prawomocnym wyrokiem Sądu Okręgowego w Ł. w sprawie II C 176/11

w sprawie z powództwa M. M., J. M., O. M., J. P. (1)

i K. H. przeciwko (...) spółce z o.o. z siedzibą w W.

o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli, strona pozwana została zobowiązana do złożenia oświadczenia woli następującej treści: „pозwana (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W., zarejestrowana w Rejestrze Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS (...), oświadcza, że przenosi własność przedmiotowej nieruchomości na powodów w następujących częściach udziałów

w jej współwłasności: na M. M. udział równy 2/24 części, na J. M. udział równy 2/24 części, na O. M. udział równy 2/24 części, na J. P. (1) udział równy 9/24 części i na K. H. udział równy 9/24 części, za równoczesnym zwrotem zapłaconej części ceny sprzedaży na rzecz (...) spółki z o.o.

z siedzibą w W. w następujących kwotach: przez powodów M. M., J. M. i O. M. solidarnie w kwocie 265.000 zł, przez powoda J. P. (1)

w kwocie 397.500 zł oraz przez powódkę K. H. w kwocie 397.500 zł, na co powodowie M. M., J. M., O. M., J. P. (1) i K. H. wyrażają zgodę, w związku z odstąpieniem przez powodów od umowy sprzedaży opisaną powyżej nieruchomości, zawartej w dniu 13 marca 2008r., w formie aktu notarialnego, repertorium (...), przed notariuszem P. C.

w Kancelarii Notarialnej mieszczącej się w Ł. przy ul. (...).

W świetle powyższych ustaleń, wobec wniosku powodów o wydanie wyroku częściowego, Sąd Okręgowy w znacznej części uwzględnił w tym zakresie wytoczone powództwo uznając, że strona pozwana istotnie dopuściła się zwłoki w zapłacie na rzecz powodów większej części ceny sprzedaży przedmiotowej nieruchomości. Łącznie bowiem pozwana zapłaciła na rzecz powodów kwotę 1.060.000 zł, podczas gdy określona w umowie cena wynosiła 5.600.000 zł. W konsekwencji po stronie powodów istniała uzasadniona podstawy do złożenia przez nich oświadczenia o odstąpieniu od umowy, co z kolei skutkowało uwzględnieniem powództwa o zobowiązanie nabywcy do złożenia stosownego oświadczenia woli na podstawie art. 1047 kpc w zw. z art. 64 kc, mającego za przedmiot zwrotne przeniesienie własności rzeczony nieruchomości, za zwrotem przez powodów uiszczony ceny. Upadek umowy wzajemnej zrodził bowiem konsekwencje dla obu jej stron, zwłaszcza w postaci obowiązku zwrotu wszystkich świadczeń (art. 494 kc).

Jednocześnie Sąd Okręgowy podkreślił, że stronie odstępującej od umowy wzajemnej, oprócz roszczenia zwrotnego, przysługuje również roszczenie o naprawienie szkody wyrządzonej niewykonaniem zobowiązania przez drugą stronę, gdyż wierzyciel wzajemny może żądać odszkodowania na zasadach ogólnych (art. 471 kc). Przy czym należne odszkodowanie powinno kompensować całą doznaną szkodę, tj. *damnum emergens* i *lucrum cessans*, do jakiej doprowadziło niewykonanie zobowiązania, a zatem nie tylko uszczerbek wywołany zwłoką, ale także utracony zysk, jak również koszty poniesione przez wierzyciela po odstąpieniu od umowy.

Zatem skoro, w świetle powołanego przez Sąd orzecznictwa Sądu Najwyższego, nie ulega wątpliwości, że do odpowiedzialności odszkodowawczej z art. 494 kc ma zastosowanie art. 471 kc, to dłużnik zobowiązany jest do naprawienia szkody wynikłej z niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania, chyba że niewykonanie lub nienależyte wykonanie jest następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi. Odpowiedzialność kontraktowa oparta jest bowiem na domniemanej winie dłużnika. Dłużnik może się zwolnić się z odpowiedzialności za szkodę w przypadku niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania, gdy zdoła wykazać, że niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania nie jest następstwem okoliczności, za które w ramach danego stosunku kontraktowego ponosi odpowiedzialność.

Tymczasem w analizowanym stanie faktycznym za powstanie okoliczności, które doprowadziły do niewykonania zobowiązania przez pozwanego, odpowiedzialność ponosi strona pozwana, co zostało już przesądzone prawomocnym wyrokiem Sądu Okręgowego

w Ł., w sprawie I C 176/11, uwzględniającym żądanie powodów o zobowiązanie pozwanej spółki do złożenia oświadczenia woli w przedmiocie zwrotnego przeniesienia własności przedmiotowej nieruchomości.

Jednocześnie Sąd Okręgowy stwierdził, że między szkodą poniesioną przez powodów, obejmującą koszty prowizji pośrednika, a zawinionym działaniem (zaniechaniem) pozwanej jako nabywcy w zakresie obowiązku zapłaty ceny, skutkującym odstąpieniem powodów

- wierzycieli od umowy sprzedaży zachodzi adekwatny związek przyczynowy. Bez wątplenia bowiem, konieczność uiszczenia wynagrodzenia na rzecz pośrednika - J. P. (3)

w łącznej wysokości 102.480 zł, pozostawała w bezpośrednim związku z zawarciem umowy sprzedaży przedmiotowej nieruchomości na rzecz pozwanej spółki - jako kontrahenta skierowanego przez (...), zaś zgodnie z postanowieniami łączącej powodów z pośrednikiem umowy - nawet jeżeli właściwa umowa nie zostanie zawarta - pobrane dotychczas wynagrodzenie zostaje u pośrednika. Uprawnienie do wynagrodzenia w postaci prowizji, wynikające z umowy pośrednictwa w sprzedaży nieruchomości zawartej z zastrzeżeniem wyłączności, zostało wszakże przewidziane dla każdej transakcji z kontrahentem skojarzonym ze zbywcą nieruchomości w wyniku starań pośrednika, czego zresztą nie kwestionowała strona pozwana. Tym bardziej, że mimo zarzutów strony pozwanej w zakresie ważności umowy pośrednictwa, w ocenie Sądu Okręgowego, umowa ta została skutecznie zawarta przez przedstawiciela powodów - M. M., a następnie per facta concludentia potwierdzona przez wszystkich powodów, poprzez zapłatę należnej prowizji.

Mając powyższe na uwadze, Sąd Okręgowy zasądził od pozwanej na rzecz powodów odszkodowanie w granicach pozytywnego interesu umownego, obejmujące damnum emergens, tj. rzeczywiście poniesioną stratę w łącznej kwocie 102.726 zł, w tym 102.480 zł

z tytułu równowartości uiszczonej na rzecz pośrednika prowizji oraz 246 zł tytułem kosztów protokołu niestawiennictwa strony pozwanej u notariusza celem dokonania zwrotnego przeniesienia własności przedmiotowej nieruchomości, tj. zasądził na rzecz M. M., J. M. i O. M. kwoty po 8.562 zł., oraz na rzecz J. P. (1) i K. H. kwoty po 38.520 zł.

Sąd Okręgowy oddalił natomiast żądanie zasądzenia odsetek od poszczególnych kwot za okres sprzed wytoczenia niniejszego powództwa, gdyż powodowie nie wykazali, aby skierowali do pozwanej spółki stosowne wezwanie, objęte żądaniem pozwu, przed wytoczeniem niniejszego powództwa. Tymczasem termin wymagalności tego świadczenia pozwanej jako nieoznaczony wymagał aktywności - wezwania powodów, którego powodowie nie uczynili przed wytoczeniem powództwa.

W pozostałym zakresie powództwo o zasądzenie odsetek za opóźnienie podlegało oddaleniu jako niezasadne.

(uzasadnienie k. 374 - 380)

Pozwana spółka zaskarżyła powyższy wyrok apelacją w istocie w części uwzględniającej zgłoszone powództwo objęte wyrokiem częściowym, zarzucając naruszenie przepisów prawa materialnego, tj.:

1) art. 494 kc w zw. z art. 471 kc i art. 361 § 1 i 2 kc, poprzez ich błędną wykładnię, skutkującą uznaniem, że poniesienie przez powodów kosztów prowizji na rzecz pośrednika stanowi szkodę rzeczywiście poniesioną, której naprawienia może domagać się strona odstępująca od umowy, a przy tym, iż zachodzi adekwatny związek przyczynowo-skutkowy pomiędzy odstąpieniem od umowy a tak określoną szkodą;

2) nierozpoznanie istoty sprawy poprzez pominięcie twierdzeń i zarzutów strony pozwanej w zakresie skutków majątkowych odstąpienia przez powodów od umowy wzajemnej, polegających na tym, że powodowie przestali być zobowiązani do spełnienia własnego świadczenia.

W konkluzji - wobec nierozpoznania istoty sprawy - apelująca wniosła o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania oraz o zasądzenie solidarnie od powodów na rzecz pozwanego kosztów postępowania przed Sądami I i II instancji, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

(apelacja k. 406 - 411)

W odpowiedzi na apelację powodowie wnieśli o jej oddalenie i zasądzenie kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym według norm przepisanych.

(odpowiedź na apelację k. 419 – 420v)

Sąd Apelacyjny zwazył, co następuje:

Apelacja jest bezasadna.

Podniesione w zgłoszonym środku odwoławczym zarzuty obraży prawa materialnego są chybione, gdyż – wbrew stanowisku skarżącej – Sąd I instancji dokonał trafnej oceny prawnej analizowanego przypadku, stosując właściwe przepisy prawa materialnego

i dokonując ich poprawnej – popartej bogatym orzecnictwem Sądu Najwyższego

– wykładni. Uwadze apelującej zdaje się umykać kontekst niniejszej sprawy, tj. okoliczność, że to pozwana spółka nie wywiązała się z zawartej z powodami umowy sprzedaży przedmiotowej nieruchomości, co spowodowało odstąpienie przez powodów od rzeczonyj umowy i poniesienie realnej straty w postaci uiszczonyj na rzecz pośrednika w obrocie nieruchomościami prowizji w wysokości 102.480 zł oraz kosztów protokołu niestawiennictwa strony pozwanej u notariusza celem dokonania zwrotnego przeniesienia własności przedmiotowej nieruchomości w wysokości 246 zł tytułem, łącznie 102.726 zł.

Dodatkowo Sąd Apelacyjny, w pełni podziela zaprezentowany przez Sąd Okręgowy w pisemnych motywach kwestionowanego rozstrzygnięcia pogląd, co do istnienia adekwatnego związku przyczynowego między przyczynami odstąpienia przez powodów od rzeczonyj umowy sprzedaży przedmiotowej nieruchomości a doznaną szkodą. W realiach analizowanej sprawy nie ulega wszakże wątpliwości, że powodowie zawarli umowę pośrednictwa w obrocie przedmiotową nieruchomością (i to na wyłączność) w celu jej sprzedaży, licząc na skojarzenie w wyniku starań pośrednika odpowiedniego kontrahenta. Tymczasem skojarzony przez pośrednika kontrahent okazał się nierzetelny, gdyż nie wywiązał się z wynegocjowanej i zawartej z powodami umowy, nie uiszczając w umówionym terminie całości ustalonej ceny sprzedaży, za co ani strona powodowa, ani pośrednik nie ponoszą odpowiedzialności. Jednocześnie skoro pośrednik wywiązał się z zawartej z powodami umowy należała mu się stosowna prowizja, którą strona powodowa zapłaciła. Jednak wobec niewykonania przez pozwaną spółkę ciężącego na niej obowiązku zapłaty ceny powodowie odstąpili od umowy, domagając się zwrotnego przeniesienia własności przedmiotowej nieruchomości – do czego pozwana spółka – podobnie jak wcześniej do obowiązku zapłaty reszty ceny się nie poczuwała. W konsekwencji wprawdzie powodowie odzyskali prawo własności przedmiotowej nieruchomości w wyniku uwzględnienia żądania powodów o złożenie oświadczenia woli w przedmiocie zwrotnego przeniesienia własności przedmiotowej nieruchomości, to okazali się stratni w zakresie uiszczonyj pośrednikowi obrotu nieruchomości prowizji, do czego bez wątpienia nie doszłoby, gdyby strona pozwana wywiązała się ze swojego zobowiązania.

Wobec powyższego – wbrew stanowisku apelującej - w sprawie nie doszło do naruszenia powołanych przepisów prawa materialnego, tj. art. 494 kc w zw. z art. 471 kc i art. 361 § 1 i 2 kc, poprzez ich błędną wykładnię, czy niewłaściwe zastosowanie. Przeciwnie

w myśl art. 494 kc strona, która odstępuje od umowy wzajemnej, obowiązana jest zwrócić drugiej stronie wszystko, co otrzymała od niej na mocy umowy, może żądać nie tylko zwrotu tego, co świadczyła, lecz również naprawienia szkody wynikłej z niewykonania zobowiązania. Powodowi właśnie z tego uprawnienia postanowili skorzystać, co zasługuje na ochronę i w konsekwencji Sąd Okręgowy trafnie zasądził na rzecz powodów wskazaną kwotę. Tym

bardziej, że wskazane sumy, składające się na zasądzoną kwotę 102.726 zł, stanowią uszczerbek w majątku powodów, jaki ponieśli oni w związku z zawartą z pozwaną spółką umową sprzedaży, która jednak została rozwiązana, w związku z zaistnieniem okoliczności obciążających pozwaną, które spowodowały odstąpienie przez powodów od tej umowy. Uszczerbek ów – zgodnie z dominującym w doktrynie i orzecznictwie pojęciem szkody w rozumieniu teorii różnicy – pozostaje zatem w adekwatnym związku przyczynowym z zawinionym (bezprawnym) zachowaniem pozwanej, jako normalne (typowe) następstwo działania (zaniechania) pozwanej, z którego szkoda wynika.

Uznania Sądu Apelacyjnego nie znajduje również enigmatyczny zarzut nierozpoznania przez Sąd I instancji istoty sprawy, tj. twierdzeń i zarzutów pozwanej

w zakresie skutków majątkowych odstąpienia przez powodów od rzeczonyj umowy sprzedaży. Jest bowiem oczywiste, że w konsekwencji odstąpienia przez powodów od rzeczonyj umowy i odzyskania prawa własności przedmiotowej nieruchomości powodowie muszą zwrócić uzyskaną od pozwanej część ceny, co zresztą explicite wynika z treści prawomocnego wyroku Sądu Okręgowego w Łodzi, wydanego w sprawie I C 176/11, uwzględniającego żądanie powodów o złożenie stosownego oświadczenia woli. Poza tym kwestia obowiązku zwrotu tej wartości pozostaje bez wpływu na ocenę zasadności zgłoszonych w niniejszym procesie żądań powodów, w stosunku do których strona pozwana

– nota bene reprezentowana przez profesjonalnego pełnomocnika – mogła co najwyżej w tym kontekście zgłosić stosowny zarzut potrącenia, czy wytoczyć powództwo wzajemne.

Natomiast jeśli formułując ów zarzut nierozpoznania istoty sprawy pozwana w istocie sugeruje, że powodowie przez pewien czas dysponowali częścią uzyskanej ceny sprzedaży przedmiotowej nieruchomości, to zdaje się jednocześnie zapominać, że sama nabyła prawo własności nieruchomości o wartości – jak należy rozsądnie zakładać – odpowiadającej wielkości ustalonej ceny (5,6 mln zł), płacą łącznie jedynie niespełna 1/5 tej ceny, tj. 1,060 mln zł, a zatem „oszczędzając” ponad 4 mln zł, którą to wartością mogła dysponować mimo, że powinna była ją uiścić powodom.

Mając powyższe na uwadze, na podstawie art. 385 kpc, Sąd Apelacyjny oddalił apelację jako bezzasadną.