

Sygn. akt I ACa 341/12

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 31 października 2012 r.

Sąd Apelacyjny w Szczecinie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSA Edyta Buczkowska-Żuk
Sędziowie:	SA Maria Iwankiewicz SA Małgorzata Gawinek
Protokolant:	starszy sekretarz sądowy Beata Waclawik

po rozpoznaniu w dniu 19 października 2012 r. na rozprawie w Szczecinie

sprawy z powództwa M. M. (1) i M. M. (2)

przeciwko M. T. i T. T.

o zapłatę

na skutek apelacji powodów

od wyroku Sądu Okręgowego w Szczecinie

z dnia 21 marca 2012 r., sygn. akt I C 237/11

I. zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że:

1.
 1. **zasądza solidarnie od pozwanych T. T. i M. T. na rzecz powodów M. M. (1) i M. M. (2) solidarnie kwotę 533 110 zł. 26 gr. (pięćset trzydzieści trzy tysiące sto dziesięć złotych dwadzieścia sześć groszy) z ustawowymi odsetkami od kwoty 490 000 zł. (czterysta dziewięćdziesiąt tysięcy złotych) od dnia 11 kwietnia 2012 r., od kwoty 43 110 zł. 26 gr. (czterdzieści trzy tysiące sto dziesięć złotych dwadzieścia sześć groszy) od dnia 22 lutego 2011 r.;**
 2. **oddala powództwo w pozostałej części;**
 3. **zasądza od pozwanych solidarnie na rzecz powodów solidarnie kwotę 8217 zł. (osiem tysięcy dwieście siedemnaście złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu;**

II. oddala apelację w pozostałej części;

III. zasądza od pozwanych solidarnie na rzecz powodów solidarnie kwotę 5400 zł. (pięć tysięcy czterysta złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

SSA M. Gawinek SSA E. Buczkowska-Żuk SSA M. Iwankiewicz

Sygn. akt I ACa 341/12

UZASADNIENIE

Powodowie M. M. (1) i M. M. (2) w pozwie z dnia 20 lutego 2011r. wnieśli o zasądzenie od pozwanych M. T. i T. T. solidarnie na swoją rzecz kwoty 533.110,26 zł wraz z ustawowymi odsetkami od kwoty:

- 20.000 złotych od dnia 30 czerwca 2009r. do dnia zapłaty,
- 120 złotych od dnia 28 grudnia 2009r. do dnia zapłaty,
- 7.891,76 złotych od dnia 30 grudnia 2009r. do dnia zapłaty,
- 1.381,60 złotych od dnia 30 grudnia 2009r. do dnia zapłaty,
- 450.000 złotych od dnia 30 grudnia 2009r. do dnia zapłaty,
- 1.065,93 złotych od dnia 15 stycznia 2010r. do dnia zapłaty,
- 2.114,26 złotych od dnia 15 lutego 2010r. do dnia zapłaty,
- 2.045,04 złotych od dnia 15 marca 2010r. do dnia zapłaty,
- 955,11 złotych od dnia 13 kwietnia 2010r. do dnia zapłaty,
- 2.030,24 złotych od dnia 15 kwietnia 2010r. do dnia zapłaty,
- 180 złotych od dnia 22 kwietnia 2010r. do dnia zapłaty,
- 20.000 złotych od dnia 30 kwietnia 2010r. do dnia zapłaty,
- 2.319,97 złotych od dnia 17 maja 2010r. do dnia zapłaty,
- 2.085,27 złotych od dnia 15 czerwca 2010r. do dnia zapłaty,
- 2.228,74 złotych od dnia 15 lipca 2010r. do dnia zapłaty,
- 931,29 złotych od dnia 19 lipca 2010r. do dnia zapłaty,
- 2.273,26 złotych od dnia 16 sierpnia 2010r. do dnia zapłaty,
- 2.167,59 złotych od dnia 15 września 2010r. do dnia zapłaty,
- 2.227,62 złotych od dnia 15 października 2010r. do dnia zapłaty,
- 985,62 złotych od dnia 27 października 2010r. do dnia zapłaty,
- 2.247,40 złotych od dnia 15 listopada 2010r. do dnia zapłaty,
- 2.266,69 złotych od dnia 15 grudnia 2010r. do dnia zapłaty,
- 120 złotych od dnia 10 stycznia 2011r. do dnia zapłaty,

- 977,48 złotych od dnia 10 stycznia 2011r. do dnia zapłaty,
- 2.426,85 złotych od dnia 17 stycznia 2011r. do dnia zapłaty,
- 2188,54 złotych od dnia 15 lutego 2011 roku do dnia zapłaty.

Nadto powodowie wniesli o zasądzenie od pozwanych solidarnie na swoją rzecz kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych oraz kwoty 17 złotych z tytułu uiszczonej opłaty skarbowej od pełnomocnictwa.

W uzasadnieniu pozwu powodowie podali, że zawarli w dniu 15 października 2009 roku z M. T. i T. T. przedwstępną umowę ustanowienia odrębnej własności lokalu i sprzedaży. Lokal mieszkalny miał powstać w ramach inwestycji budowlanej prowadzonej przez (...), zlokalizowanej w M. przy ulicy (...), na działce (...), obręb (...) (...), Gmina D.. Powodowie zobowiązali się wskazać lokal i garaż wraz z udziałami w nieruchomości wspólnej oraz udział w działce kupić (§ 4 umowy) za 490.000 złotych. Powodowie podali, że umowa zawierała harmonogram i warunki wpłat poszczególnych rat stosownie do postępu prac budowlanych, jednak ów harmonogram nie przystawał do rzeczywistego zaawansowania prac budowlanych. W rzeczywistości inwestycja była znacznie bardziej zaawansowana, a treść szablonowej umowy z nią nie korespondowała. Powodowie oświadczyli, że pomimo uregulowania przez powodów całej kwoty wynikającej z przedmiotowej umowy oraz upływu terminu do wydania lokalu pozwani nie wydali go powodom i nie poinformowali także o przyczynach braku wydania. W związku z powyższym, powodowie złożyli oświadczenie o odstąpieniu od przedmiotowej umowy oraz wezwali pozwanych do zwrotu wpłaconych kwot i do zwrotu kosztów związanych z zaciągniętym przez powodów kredytem bankowym. Powodowie podali, że ich oświadczenie o odstąpieniu od umowy złożone zostało na podstawie art. 492 zdanie pierwsze Kodeksu cywilnego. Z uwagi na fakt, że w przedmiotowej umowie (§ 10 ust. 3) zastrzeżono prawo powodów do odstąpienia od umowy w przypadku upływu terminu ściśle określonego (cztery miesiące zwłoki w zakończeniu realizacji inwestycji ustalonej na datę 30 czerwca 2010 roku, a więc przedmiotowy termin upłynął z dniem 31 października 2010 roku, z chwilą upływu tego terminu, w ocenie powodów po ich stronie powstało uprawnienie do złożenia oświadczenia kształtującego, jakim jest odstąpienie od umowy. Zdaniem powodów - fakt skorzystania z tego uprawnienia sprawił, że w związku z tym aktualna stała się norma art. 494 KC, która stanowi, że strona odstępująca od umowy wzajemnej może żądać nie tylko zwrotu tego, co świadczyła, lecz również naprawienia szkody wynikłej z niewykonania zobowiązania [k. 3 - 9 akt].

Pozwani M. T. i T. T. w odpowiedziach na pozew z dnia 10 listopada 2011 roku oraz piśmie z dnia 16 marca 2012 roku wniesli o oddalenie powództwa w całości jako oczywiście nieuzasadnione. Nadto pozwani wniesli o zasądzenie od powodów na swą rzecz kosztów procesu.

Pozwani potwierdzili, że z powodami łączy ich przedwstępna umowa z dnia 15 października 2009 roku. Pozwani wskazali również, że dnia 23 grudnia 2009 roku powodowie zawarli z Bankiem (...) S. A. w W. umowę cesji wierzytelności. Zgodnie z § 2 umowy powodowie przelali na rzecz powyższego banku wierzytelności wynikające z przedwstępnej umowy z dnia 15 października 2009 roku do wysokości zadłużenia z tytułu kredytu wraz z odsetkami i innymi kosztami banku. Pozwani podali, że kontaktowali się z powodami, a opóźnienia spowodowane były warunkami atmosferycznymi. Pozwani wskazali również, że zgodnie z § 9 ust. 8 lit. a umowy przedwstępnej termin wydania lokalu, jak również przeniesienia prawa własności mógł ulec zmianie w przypadku opóźnienia realizacji robót z przyczyn niezależnych od sprzedającego, typu warunki atmosferyczne uniemożliwiające wykonanie robót zgodnie z warunkami technicznymi i odbioru robót budowlanych, np. długotrwałe opady atmosferyczne, oblodzenie, długotrwałe mrozy. Pozwani wskazali również, że powodowie zlecieli im wykonanie prac dodatkowych. Zgodnie natomiast z § 9 ust. 6 umowy przedwstępnej, w przypadku dodatkowych robót zleconych przez Kupującego, termin wydania przedmiotu umowy ulegnie przesunięciu o czas niezbędny do wykonania tych robót. Pozwani podnieśli również, że zgodnie ze zdaniem ostatnim ust. 9 umowy w sytuacjach w nim wskazanych sprzedający nie ponosi odpowiedzialności za niedotrzymanie terminów. Nadto, pozwani podali, iż powodowie otrzymali od nich pisma z dnia 28 września 2011 roku oraz z dnia 31 października 2011 roku Z uwagi na te okoliczności pozwani uważali, że byli uprawnieni do przesunięcia terminów umownych, a obecnie kwestionują skuteczność złożonego oświadczenia o odstąpieniu.

W ocenie pozwanych za nieuprawnione należy ocenić żądanie odsetek od dnia dokonania wpłat lub poniesienia wydatków. Nadto powodowie stwierdzili, że żądanie zapłaty odsetek należy oceniać w oparciu o art. 494 k.c. Niezależnie od powyższego, pozwani kwestionując zasadność odstąpienia od umowy, a tym samym roszczenie powodów, dokonali potrącenia z dochodzonej przez powodów kwoty 490.000 złotych kwoty 11.221,22 złotych. Pozwani wskazali również, że zgodnie z umową z tytułu opóźnienia w wykonaniu umowy sprzedawca zobowiązany był do zapłaty na rzecz kupującego kary umownej w wysokości 0,01 % za każdy dzień zwłoki. Umowa nie zawiera zapisów uprawniających kupującego do domagania się odszkodowania w kwocie przekraczającej karę umowną. Sprawia to - zdaniem pozwanych - że kwota odszkodowania przekraczająca 490 000 złotych jest bezzasadna [k. 115 - 118, k. 136 -139, k. 210-212 akt].

Pozwani M. T. i T. T. na rozprawie w dniu 16 marca 2012 roku podnieśli zarzut, że powodowie nie złożyli skutecznie oświadczenia o odstąpieniu od umowy, albowiem oświadczenia to złożył w ich imieniu pełnomocnik, którego pełnomocnictwo nie zawierało odpowiedniego umocowania [k. 225 - 236 akt].

Wyrokiem z dnia 21 marca 2012r. Sąd Okręgowy w Szczecinie w sprawie o sygn. akt I C 237/11 oddalił powództwo i odstąpił od obciążenia powodów M. M. (1) i M. M. (2) kosztami procesu na rzecz pozwanych M. T. i T. T..

Orzeczenie powyższe zapadło w oparciu o następujące ustalenia faktyczne:

Pozwany M. T. prowadzi działalność gospodarczą pod nazwą (...), której przedmiotem jest między innymi prowadzenie działalności budowlanej.

Pozwany M. T. w ramach powyższej działalności gospodarczej prowadzi inwestycję polegającą na wybudowaniu zespołu zabudowy jednorodzinnej na nieruchomości gruntowej położonej w M. przy ulicy (...), oznaczonej w ewidencji gruntów jako działka numer (...), stanowiącej przedmiot własności pozwanego M. T. i jego żony T. T..

Powodowie M. M. (1) i M. M. (2) w 2009r. skontaktowali się z pozwanym M. T. i wyrazili wolę nabycia od niego lokalu mieszkalnego wchodzącego w skład budowanego przez pozwanego osiedla mieszkaniowego.

W dniu 19 maja 2009 roku pomiędzy powodami M. M. (1) i M. M. (2), a pozwanymi M. T. i T. T. została zawarta w formie pisemnej przedwstępna umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu i sprzedaży.

W § 3 powyższej umowy pozwani M. T. i T. T. zobowiązywali się wybudować na działce gruntu oznaczonej w załączniku numer 1 do umowy budynek mieszkalny oznaczonym w tym załączniku numer 5, a następnie ustanowić w tym budynku odrębną własność lokalu mieszkalnego położonego na piętrze o łącznej powierzchni 83,06 m² i układzie funkcjonalnym określonym w załączniku numer 3 do powyższej umowy oraz garażu o powierzchni użytkowej 15,76 m². W § 4 tej umowy pozwani M. T. i T. T. zobowiązywali się sprzedać powodom M. M. (1) i M. M. (2) lokal mieszkalny i garaż szczegółowo opisane w § 3 pkt. 1 umowy, zaś powodowie zobowiązali się ten lokal i garaż kupić. W § 6 umowy ustalono łączną cenę sprzedaży lokalu mieszkalnego i garażu oraz praw z nimi związanych na kwotę 490.000 złotych, przy czym powodowie zobowiązywali się zapłacić tę cenę w ratach i terminach ustalonych w umowie.

W § 8 powyższej umowy strony ustaliły, że zawarcie przyrzeczonej umowy sprzedaży ustanowienia odrębnej własności lokali i sprzedaży nastąpi po dokonaniu przez właściwe organy odbioru technicznego budynku, podziału przez sprzedającego, podziału geodezyjnego działki numer (...), uzyskaniu przez sprzedającego zaświadczeń o samodzielności lokali, wypisu z rejestru gruntu i wyrysu z mapy ewidencyjnej, wypisów z kartoteki lokali oraz ewentualnie innych dokumentów niezbędnych do ujawnienia w księdze wieczystej podziału działki numer (...) oraz ustanowienia odrębnej własności lokali, lecz nie później niż w terminie 5 miesięcy od dnia wydania kupującemu przedmiotu sprzedaży, to jest nie później niż do 30 kwietnia 2010 roku. W § 9 ust. 1 strony ustaliły, że wydanie przedmiotu sprzedaży w posiadanie kupujących nastąpi w formie protokołu zdawczo - odbiorczego spisane przez obie strony, jednak nie później niż do dnia 30 listopada 2009 roku. W § 9 ust. 8 strony ustaliły, że termin wydania przedmiotu sprzedaży i termin zawarcia umowy przyrzeczonej może ulec zmianie w przypadku:

- opóźnienia realizacji robót z przyczyn niezależnych od sprzedającego typu klęski żywiołowe, warunki atmosferyczne uniemożliwiające wykonanie robót zgodnie z warunkami technicznymi wykonania i odbioru robót budowlanych, np. długotrwałe opady atmosferyczne, oblodzenie, długotrwałe mrozy itp., potwierdzone wpisem do dziennika budowy przez kierownika budowy;
- niekorzystnych decyzji organów administracji, udokumentowanych odpowiednimi przepisami prawa cywilnego, budowlanego, administracyjnymi lub odpowiednimi normami technicznymi;
- działaniami siły wyższej uniemożliwiającej prowadzenie robót budowlanych.

W powyższych sytuacjach sprzedawcy nie mieli ponosić odpowiedzialności za niedotrzymanie terminów określonych w § 9 pkt. 1 i w § 8 pkt. 1 niniejszej umowy.

W § 10 ust. 1 powyższej umowy strony ustaliły, że:

a/ sprzedający ma prawo odstąpić od niniejszej umowy w przypadku opóźnienia w płatności w stosunku do terminów określonych niniejszą umową,

b/ kupujący ma prawo odstąpienia od niniejszej umowy w każdym czasie;

c/ odstąpienie od niniejszej umowy wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności;

d/ w razie odstąpienia od umowy przez którąkolwiek ze stron, sprzedający w terminie 120 dni zwróci kupującemu wpłaconą przez niego łączną kwotę bez odsetek pomniejszoną o 15 % łącznej ceny przedmiotu umowy oraz koszty związane z przywróceniem stanu pierwotnego lokalu mieszkalnego w przypadku zlecenia przez kupującego zmian projektowych zgodnie z kosztorysem.

W § 10 ust. 2 umowy sprzedający zobowiązał się zapłacić kupującemu karę umowną w wysokości 0,01 % łącznej ceny przedmiotu sprzedaży za każdy dzień zwłoki w ich wydaniu.

W § 10 ust. 3 umowy strony ustaliły, że w przypadku zwłoki w zakończeniu inwestycji trwającej dłużej niż cztery miesiące i wynikającej z przyczyn, za które sprzedający ponosi odpowiedzialność, kupującemu przysługuje prawo odstąpienia od umowy z 30 -dniowym wyprzedzeniem. W takim przypadku sprzedający zobowiązuje się do zwrotu w terminie 4 miesięcy od odstąpienia łącznej kwoty wpłaconej przez kupującego powiększonej o odsetki ustawowe od dnia powstania roszczenia.

Projekt przedwstępnej umowy ustanowienia odrębnej własności lokali i sprzedaży z dnia 19 maja 2009 roku przygotował pozwany M. T. według stosowanego przez niego wzorca umownego.

W dniu 30 czerwca 2009 roku powódka M. M. (1) wpłaciła na rzecz pozwanych M. T. i T. Z. kwotę 20.000 złotych tytułem części ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego stanowiącego przedmiot umowy ustanowienia odrębnej własności lokali i sprzedaży z dnia 19 maja 2009 roku.

Pozostała część ceny sprzedaży lokalu mieszkalnego stanowiącego przedmiot umowy ustanowienia odrębnej własności lokali i sprzedaży z dnia 19 maja 2009 roku miała zostać pokryta środkami z kredytu bankowego zaciągniętego przez powodów M. M. (1) i M. M. (2). Powodowie w tym celu złożyli wniosek o udzielenie kredytu, jednak kredyt taki nie został im początkowo udzielony.

Powodowie M. M. (1) i M. M. (2) uzgodnili wówczas z pozwanym M. T., że dojdzie do zawarcia ponownej przedwstępnej umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i sprzedaży.

W dniu 15 października 2009 roku pomiędzy powodami M. M. (1) i M. M. (2), a pozwanymi M. T. i T. T. została zawarta w formie pisemnej kolejna przedwstępna umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu i sprzedaży.

W § 3 powyższej umowy pozwani M. T. i T. T. zobowiązywali się wybudować na działce gruntu oznaczonej w załączniku numer 1 do umowy budynek mieszkalny oznaczonym w tym załączniku numer 5, a następnie ustanowić w tym budynku odrębną własność lokalu mieszkalnego położonego na piętrze o łącznej powierzchni 83,06 m² i układzie funkcjonalnym określonym w załączniku numer 3 do powyższej umowy oraz garażu o powierzchni użytkowej 15,76 m². W § 4 tej umowy pozwani M. T. i T. T. zobowiązywali się sprzedać powodom M. M. (1) i M. M. (2) lokal mieszkalny i garaż szczegółowo opisane w § 3 pkt. 1 umowy, zaś powodowie zobowiązywali się ten lokal i garaż kupić. W § 6 umowy ustalono łączną cenę sprzedaży lokalu mieszkalnego i garażu oraz praw z nimi związanych na kwotę 490.000 złotych, przy czym powodowie zobowiązywali się zapłacić tę cenę w ratach i terminach ustalonych w umowie.

W § 8 powyższej umowy strony ustaliły, że zawarcie przyrzeczonej umowy sprzedaży ustanowienia odrębnej własności lokali i sprzedaży nastąpi po dokonaniu przez właściwe organy odbioru technicznego budynku, podziału przez sprzedającego podziału geodezyjnego działki numer (...), uzyskaniu przez sprzedającego zaświadczeń o samodzielności lokali, wypisu z rejestru gruntu i wyrys z mapy ewidencyjnej, wypisów z kartoteki lokali oraz ewentualnie innych dokumentów niezbędnych do ujawnienia w księdze wieczystej podziału działki numer (...) oraz ustanowienia odrębnej własności lokali, lecz nie później niż w terminie 5 miesięcy od dnia wydania kupującemu przedmiotu sprzedaży, to jest nie później niż do 30 listopada 2010 roku. W § 9 ust. 1 strony ustaliły, że wydanie przedmiotu sprzedaży w posiadanie kupujących nastąpi w formie protokołu zdawczo - odbiorczego spisane przez obie strony nie później niż do dnia 30 czerwca 2010 roku. W § 9 ust. 8 strony ustaliły, że termin wydania przedmiotu sprzedaży i termin zawarcia umowy przyrzeczonej może ulec zmianie w przypadku:

- opóźnienia realizacji robót z przyczyn niezależnych od sprzedającego typu klęski żywiołowe, warunki atmosferyczne uniemożliwiające wykonanie robót zgodnie z warunkami technicznymi wykonania i odbioru robót budowlanych, np. długotrwałe opady atmosferyczne, oblodzenie, długotrwałe mrozy itp., potwierdzone wpisem do dziennika budowy przez kierownika budowy;
- niekorzystnych decyzji organów administracji, udokumentowanych odpowiednimi przepisami prawa cywilnego, budowlanego, administracyjnymi lub odpowiednimi normami technicznymi;
- działaniami siły wyższej uniemożliwiającej prowadzenie robót budowlanych.

W powyższych sytuacjach sprzedawcy nie mieli ponosić odpowiedzialności za niedotrzymanie terminów określonych w § 9 pkt. 1 i w § 8 pkt. 1 niniejszej umowy.

W § 10 ust. 1 powyższej umowy strony ustaliły, że:

- a/ sprzedający ma prawo odstąpić od niniejszej umowy w przypadku opóźnienia w płatności w stosunku do terminów określonych niniejszą umową,
- b/ kupujący ma prawo odstąpienia od niniejszej umowy w każdym czasie;
- c/ odstąpienie od niniejszej umowy wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności;
- d/ w razie odstąpienia od umowy przez którąkolwiek ze stron, sprzedający w terminie 120 dni zwróci kupującemu wpłaconą przez niego łączną kwotę bez odsetek pomniejszoną o 15 % łącznej ceny przedmiotu umowy oraz koszty związane z przywróceniem stanu pierwotnego lokalu mieszkalnego w przypadku zlecenia przez kupującego zmian projektowych zgodnie z kosztorysem.

W § 10 ust. 2 umowy sprzedający zobowiązał się zapłacić kupującemu karę umowną w wysokości 0,01 % łącznej ceny przedmiotu sprzedaży za każdy dzień zwłoki w ich wydaniu.

W § 10 ust. 3 umowy strony ustaliły, że w przypadku zwłoki w zakończeniu inwestycji trwającej dłużej niż cztery miesiące i wynikającej z przyczyn, za które sprzedający ponosi odpowiedzialność, kupującemu przysługuje prawo

odstąpienia od umowy z 30 -dniowym wyprzedzeniem. W takim przypadku sprzedający zobowiązuje się do zwrotu w terminie 4 miesiące od odstąpienia łącznej kwoty wpłaconej przez kupującego powiększonej o odsetki ustawowe od dnia powstania roszczenia.

Projekt przedwstępnej umowy ustanowienia odrębnej własności lokali i sprzedaży z dnia 15 października 2009 roku przygotował pozwany M. T. według stosowanego przez niego wzorca umownego.

Powodowie M. M. (1) i M. M. (2) następnie w dniu 23 grudnia 2009 roku zawarli umowę kredytu z Bankiem (...) Spółką Akcyjną w W., na podstawie której uzyskali kredyt w wysokości równowartości 123.371,01 euro.

Jednocześnie powodowie M. M. (1) i M. M. (2) w dniu 23 grudnia 2009 roku zawarli z Bankiem (...) Spółką Akcyjną w W. umowę przelewu wierzytelności na zabezpieczenie. W powyższej umowie powodowie M. M. (1) i M. M. (2) oświadczyli, że przelewają na rzecz oznaczonego wyżej banku swoją wierzytelność w stosunku do M. T. w związku z przedwstępną umową ustanowienia odrębnej własności lokali i sprzedaży z dnia 15 października 2009 roku do wysokości zadłużenia z tytułu kredytu wraz z odsetkami i innymi kosztami banku, z zastrzeżeniem, że kwota ta nie będzie większa niż kwoty wniesione przez kredytobiorcę z tytułu powyższej umowy. W umowie tej Bank (...) Spółka Akcyjna w W. oświadczył, że przyjmuje przelew wierzytelności.

W dniu 31 grudnia 2009 roku powodowie M. M. (1) i M. M. (2) przelali na rachunek bankowy pozwanego M. T. kwotę 450.000 złotych tytułem części ceny sprzedaży nieruchomości.

W dniu 30 kwietnia 2010 roku powodowie M. M. (1) i M. M. (2) przelali na rachunek bankowy pozwanego M. T. kwotę 20.000 złotych tytułem części ceny sprzedaży nieruchomości.

W dniu 13 czerwca 2011 roku Starosta (...) na wniosek pozwanego M. T. z dnia 3 czerwca 2011 roku wydał decyzję, w której zatwierdził zamienny Projekt budowlany i zmienił ostateczną decyzję Starosty (...) z dnia 16 października 2007 roku o pozwoleniu na budowę w zakresie zmiany zagospodarowaniu terenu w związku z przesunięciem budynku (...) i 7a w kierunku południowym i wprowadzeniem zewnętrznej instalacji dotyczącej inwestycji na działce numer (...) w M..

Do dnia 30 czerwca 2010 roku pozwani M. T. i T. T. nie wydał powodom M. M. (1) i M. M. (2) lokalu mieszkalnego stanowiącego przedmiot przedwstępnej umowy ustanowienia odrębnej własności lokali i sprzedaży z dnia 15 października 2009 roku.

W piśmie z dnia 1 września 2010 roku powódka M. M. (1) wezwała pozwanego M. T. do wykonania przedwstępnej umowy ustanowienia odrębnej własności lokali i sprzedaży z dnia 15 października 2009 roku, wyznaczając termin jej ostatecznego wykonania na dzień 30 września 2010 roku i zastrzegając dochodzenie kary umownej w przypadku niewykonania umowy w tym terminie.

W piśmie z dnia 28 września 2010 roku pozwany M. T. zawiadomił powodów, że inwestycja weszła w ostatnią fazę budowy i zostaną zawiadomieni listownie o terminie odbioru lokalu, który przewiduje na koniec października 2010 roku.

W piśmie z dnia 31 października 2011 roku pozwany M. T. zawiadomił powodów, że przewiduje termin odbioru lokalu na koniec listopada 2010 roku.

Do dnia 30 listopada 2010 roku pozwani M. T. i T. T. nie wydali powodom M. M. (1) i M. M. (2) lokalu mieszkalnego stanowiącego przedmiot przedwstępnej umowy ustanowienia odrębnej własności lokali i sprzedaży z dnia 15 października 2009 roku ani nie wyrazili gotowości zawarcia z powodami przyrzeczonej umowy ustanowienia odrębnej własności lokali i sprzedaży.

W piśmie z dnia 8 lutego 2011 roku adwokat M. S. - powołując się na pełnomocnictwo udzielone mu przez M. M. (1) i M. M. (2) - w ich imieniu oświadczył, że odstępuje od przedwstępnej umowy ustanowienia odrębnej własności lokali i sprzedaży z dnia 15 października 2009 roku i wezwał pozwanych M. T. i T. T. do zapłaty na rzecz powodów

kwoty 490.000 złotych wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 31 grudnia 2009 roku do dnia zapłaty, kwoty 20 000 złotych wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 30 czerwca 2009 roku do dnia zapłaty; kwoty 7401,45 złotych wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 23 grudnia 2009 roku do dnia zapłaty; kwoty 1216,20 złotych wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 23 grudnia 2009 roku do dnia zapłaty; kwoty 2457,29 złotych wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 23 grudnia 2009 roku do dnia zapłaty; a nadto do zapłaty odsetek z tytułu zapłaconych przez powodów na rzecz banku rat kredytowych za okres od stycznia 2010 roku do lutego 2011 roku. Powyższe pismo zostało wysłane listem poleconym w dniu 9 lutego 2011 roku. Do powyższego pisma został dołączony odpis pełnomocnictwa z dnia 7 lutego 2011 roku z którego wynikało, że M. M. (2) i M. M. (1) upoważniają adwokata M. S. do zastępowania ich przed sądami wszystkich instancji w sprawie o zapłatę przeciwko T. T. i M. T. zamieszkałym w S..

Pozwani M. T. i T. T. otrzymali powyższe pismo adwokata M. S..

Do chwili obecnej pozwani M. T. i T. T. nie wydali powodom M. M. (1) i M. M. (2) lokalu mieszkalnego stanowiącego przedmiot przedwstępnej umowy ustanowienia odrębnej własności lokali i sprzedaży z dnia 15 października 2009 roku ani nie wyrazili gotowości zawarcia z powodami przyrzeczonej umowy ustanowienia odrębnej własności lokali i sprzedaży. Pozwani także nie zapłacili na rzecz powodów żadnej kwoty żądanej przez powodów.

Powodowie M. M. (1) i M. M. (2) w dniu 17 lutego 2012 roku zawarli z Bankiem (...) Spółką Akcyjną w W. umowę zwrotnego przelewu wierzytelności na zabezpieczenie. W powyższej umowie Bank (...) Spółka Akcyjna w W. oświadczył, że dokonuje na rzecz powodów M. M. (1) i M. M. (2) zwrotnego przelewu wierzytelności objętej umową przelewu wierzytelności na zabezpieczenie z dnia 23 grudnia 2009 roku.

W piśmie z dnia 16 marca 2012 roku pozwani M. T. i T. T. złożyli powodom M. M. (1) i M. M. (2) oświadczenie o potrąceniu od kwoty 490 000 złotych - kwoty (...)22 złotych stanowiącej sumę kosztów poniesionych na wykonanie prac dodatkowych oraz przywrócenia lokalu do stanu pierwotnego.

W marcu 2012 roku na zlecenie pozwanych M. T. i T. T. został sporządzony przez J. G. kosztorys zamienny, w którym ustalono stanowiącą sumę kosztów poniesionych na wykonanie prac dodatkowych oraz przywrócenia do stanu pierwotnego lokalu położonego w M. przy ulicy (...) na poddaszu na kwotę 11.221,22 złotych.

Powodowie M. M. (1) i M. M. (2) w związku z zawarciem umowy kredytowej z dnia 23 grudnia 2009 roku uiszcili na rzecz Banku (...) Spółki Akcyjnej w W.

- w dniu 30 grudnia 2009 roku prowizję w wysokości 7891 .76 złotych,
- w dniu 30 grudnia 2009 roku składkę na ubezpieczenie pomostowe w kwocie 1381,60 złotych,
- w dniu 13 kwietnia 2010 roku składkę na ubezpieczenie pomostowe w kwocie 955.11 złotych,
- w dniu 19 lipca 2010 roku składkę na ubezpieczenie pomostowe w kwocie 1381,60 złotych,
- w dniu 27 października 2010 roku składkę na ubezpieczenie pomostowe w kwocie 985,62 złotych;
- w dniu 28 grudnia 2009 roku składkę na ubezpieczenie w kwocie 120 złotych,
- w dniu 10 stycznia 2011 roku składkę na ubezpieczenie w kwocie 120 złotych,
- w dniu 12 stycznia 2011 roku składkę na ubezpieczenie pomostowe w kwocie 977,48 złotych;
- w dniu 28 grudnia 2009 roku składkę na ubezpieczenie w kwocie 120 złotych,
- w dniu 22 kwietnia 2010 roku opłatę za inspekcję w kwocie 180 złotych

Powodowie M. M. (1) i M. M. (2) w związku z zawarciem umowy kredytowej z dnia 23 grudnia 2009 roku wpłacili na rzecz Banku (...) Spółki Akcyjnej w W. z tytułu rat kredytu:

- w dniu 15 stycznia 2010 roku kwotę 1065,93 złotych;
- w dniu 15 lutego 2010 roku kwotę 2114,26 złotych;
- w dniu 15 marca 2010 roku kwotę 2045,04 złotych:
- w dniu 15 kwietnia 2010 roku kwotę 2030,24 złotych:
- w dniu 17 maja 2010 roku kwotę 3700,92 złotych;
- w dniu 15 czerwca 2010 roku kwotę 3485,16 złotych;
- w dniu 15 lipca 2010 roku kwotę 3624,58 złotych;
- w dniu 16 sierpnia 2010 roku kwotę 3653,31 złotych;
- w dniu 15 września 2010 roku kwotę 2819,46 złotych;
- w dniu 15 października 2010 roku kwotę 2804,60 złotych;
- w dniu 15 listopada 2010 roku kwotę 2832,84 złotych;
- w dniu 15 grudnia 2010 roku kwotę 2860,53 złotych;
- w dniu 17 stycznia 2011 roku kwotę 2855,39 złotych;
- w dniu 15 lutego 2011 roku kwotę 2914,99 złotych.

Rozważając podstawę prawną powództwa Sąd Okręgowy wskazał na przepisy art. 494 k.c. w związku z art. 492 k.c. i art. 471 k.c. Podkreślił, że bezsporne w przedmiotowej sprawie było, że strony zawarły w dniu 15 października 2009r. umowę w formie pisemnej, na podstawie której pozwani zobowiązali się wybudować oznaczony w tej umowie lokal mieszkalny, ustanowić jego odrębną własność i sprzedać ten lokal wraz z garażem, udziałem w nieruchomości wspólnej i udziałem w nieruchomości stanowiącą drogę wewnętrzną na rzecz powodów, zaś powodowie zobowiązali się powyższe prawa majątkowe nabyć za kwotę 490.000 złotych. Nadto wskazał, że bezspornym była również okoliczność, że strony przewidziały w umowie możliwość odstąpienia od umowy, przy czym powodowie jako kupujący mogli odstąpić od umowy w dwojakim trybie. Następnie wskazał, że powodowie w toku postępowania powoływali się na odstąpienie od umowy na podstawie § 10 ust. 3 przedwstępnej umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i sprzedaży z dnia 15 października 2009r. z uwagi na zwłokę pozwanych w zakończeniu inwestycji. W dalszej części uzasadnienia Sąd omówił sytuacje w których ustalony przez strony termin wydania powodom lokalu i zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży mógł ulec zmianie wskazując, że pozwani nie wykazali w toku procesu aby opóźnienia w realizacji robót były spowodowane z przyczyn niezależnych od pozwanych, a zatem powodowie mogli skorzystać z regulacji przewidzianej w § 10 ust. 3 umowy uzasadniającej odstąpienia od umowy.

Następnie Sąd Okręgowy przystąpił do oceny skuteczności i ważności złożonego oświadczenia o odstąpieniu wskazując, że zostało ono złożone w piśmie z dnia 8 lutego 2011r. przez pełnomocnika powodów na podstawie udzielonego mu przez powodów pełnomocnictwa procesowego. W tej sytuacji Sąd I instancji uznał, że składając powyższe oświadczenie pełnomocnik powodów przekroczył zakres umocowania, a potwierdzenie tego faktu przez powodów w toku postępowania nie spełniało formy pisemnej. Ze wskazanych względów Sąd Okręgowy uznał, że strony nadal wiąże umowa, a zatem powództwo podlegało oddaleniu. Jednocześnie Sąd I instancji wskazał, że w sytuacji gdyby powodowie skutecznie złożyli pozwanym oświadczenie o odstąpieniu od umowy to roszczenia powodów byłyby w przeważającej części zasadne. Nadto wskazał, że na dzień orzekania powodowie byli legitymowani czynnie

do dochodzenia kwoty 493.430 złotych albowiem w toku sprawy Bank (...) Spółka Akcyjna z siedzibą w W. dokonała zwrotnej cesji wierzytelności z tytułu umowy z dnia 15 października 2009r.

Z powyższym wyrokiem nie zgodzili się powodowie, którzy w wywiezionej apelacji zaskarżyli wyrok w zakresie punktu I w całości.

Powyższemu wyrokowi zarzucili:

1) Naruszenie art. art. 60, 61 § 1 i 65 § 1 KC w zw. z art. 91 i 92 KPC, poprzez ich błędną wykładnię polegającą na przyjęciu, że pełnomocnictwo z dnia 7 lutego 2011 r. nie mogło obejmować umocowania do złożenia oświadczenia o odstąpieniu od umowy, gdyż dotyczy ono wyłącznie reprezentowania stron (powodów) w postępowaniu sądowym, oraz, że ze względu na zastrzeżony umową rygor pisemności dla złożenia oświadczenia o odstąpieniu od umowy nie spełniało ono tego kryterium, podczas gdy racjonalna, celowościowa wykładnia oświadczenia woli M. i M. M. (2), dotycząca zakresu rzezonego pełnomocnictwa każe przyjąć, że obejmuje ono wszystkie czynności (także materialnoprawne) pełnomocnika, które są niezbędne do realizacji roszczenia o zapłatę w postępowaniu sądowym, co powoduje, że - właśnie ze względu na założenie celowego działania powodów w kierunku wygrania procesu - uzasadnione jest stanowisko, iż przedmiotowe pełnomocnictwo obejmowało także umocowanie do złożenia, w imieniu powodów, oświadczenia woli o odstąpieniu od umowy z dnia 15 października 2009 r., przed wniesieniem powództwa o zapłatę. Nadto wskazali, że oświadczenie woli, dla **którego zastrzeżono** formę pisemną, może być wyrażone w tej formie również za pomocą znaków graficznych nie mających znaczenia w świetle reguł językowych, a jedynie w świetle kontekstu ich użycia.

ewentualnie

2) Obrazę przepisów postępowania tj. art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 328 § 2 k.p.c. polegającą na sprzeczności istotnych ustaleń Sądu z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego, tj. błędnym ustaleniu, że pozwani nie wyrazili zgody na działanie powodów przez pełnomocnika ustanowionego bez należytego umocowania (i tym samym uznanie przez Sąd, że oświadczenie z dnia 8 lutego 2011 r. o odstąpieniu od umowy z dnia 15 października 2009 r. jest nieważne, jako złożone z przekroczeniem zakresu umocowania), podczas gdy zachowanie pozwanych, w szczególności niekwestionowanie przez nich, przez okres ponad roku, umocowania pełnomocnika powodów do odstąpienia od przedmiotowej umowy [w sytuacji, gdy znana im była treść pełnomocnictwa z dnia 7 lutego 2011 r., gdyż zostało ono załączone do ww. oświadczenia o odstąpieniu od umowy (k. 87-89 i k. 15 lv) - pozwani mieli, zatem, wiedzę nt. treści pełnomocnictwa, tym samym, uzasadnione było przyjęcie, że wyrazili oni zgodę (per facta **concludentia**) na działanie pełnomocnika powodów bez umocowania. Błędne ustalenia Sądu, w powyższym zakresie, skutkowały niezastosowaniem art. 104 zdanie drugie i art. 103 § 1 k.c. w zw. z art. 60 i 65 § 1 k.c. i mogły mieć wpływ na wynik sprawy;

3) Obrazę art. 65 § 2 KC w zw. z art. 385 § 2 KC, poprzez błędną wykładnię § 10 ust. 1 i 3 umowy z dnia 15 października 2009 r. polegającą na przyjęciu, że zastrzeżenie - dla odstąpienia od umowy - formy pisemnej pod rygorem nieważności (§ 10 ust. 1 lit. c umowy), odnosiło się także do prawa odstąpienia od umowy w przypadku zwłoki w zakończeniu realizacji inwestycji trwającej dłużej niż cztery miesiące i wynikającej z przyczyn, za które Sprzedający (pозwani) ponoszą odpowiedzialność (§ 10 ust. 3 umowy), podczas gdy prawidłowa wykładnia § 10 ust. 1 i 3 umowy, nawet przy przyjęciu ich niejednoznaczności (w zakresie formy właściwej dla odstąpienia od umowy przez powodów, w sytuacji zwłoki pozwanych), nakazuje przyjąć (stosując normę nakazującą interpretację niejednoznacznych postanowień umownych na korzyść konsumenta - art. 385 § 2 KC), że forma pisemna pod rygorem nieważności nie odnosiła się do prawa odstąpienia od umowy, o którym mowa w § 10 ust. 3 umowy;

4) Obrazę art. 5 k.c. polegającą na jego niezastosowaniu w sytuacji, gdy pozwani będąc w ponad dwuletniej zwłoce w „przekazaniu” powodom mieszkania, przynajmniej praktycznie tę okoliczność w trakcie procesu, podnieśli w „mowie

końcowej" (art. 224 § 1 k.p.c.) zarzut, dotyczący niewłaściwej treści pełnomocnictwa, który - jak się okazało - Sąd uznał za zasadny.

Podnosząc powyższe zarzuty powodowie wnieśli o zmianę wyroku w zakresie punktu I poprzez uwzględnienie powództwa w całości oraz o zasądzenie od pozwanych na rzecz powodów kosztów zastępstwa procesowego za I i II instancję.

Wskazane powyżej zarzuty zostały przez powodów szerzej omówione w treści uzasadnienia.

Nadto powodowie wnieśli o przeprowadzenie dowodów z dokumentów, w tym m.in. z kopii oświadczenia z dnia 21 marca 2012r. o odstąpieniu od umowy wraz z dowodem pisemnego nadania i odbioru na okoliczność potwierdzenia przez powodów ze skutkiem *ex tunc* złożonego przez pełnomocnika oświadczenia z dnia 8 lutego 2011r. o odstąpieniu od przedmiotowej umowy.

W odpowiedzi na apelację pozwani wnieśli o jej oddalenie w całości i zasądzenie na rzecz pozwanych kosztów zastępstwa procesowego.

W uzasadnieniu wskazali, że oświadczenie pełnomocnika powodów z dnia 8 lutego 2011r. jako niespełniające wymogów nie mogło wywrzeć skutków prawnych, a zatem strony nadal łączy umowa z dnia 15 października 2009r. Nadto wskazali, że złożenie przez powodów oświadczenia o odstąpieniu od umowy po ogłoszeniu wyroku nie może stanowić podstawy do zmiany wyroku przez Sąd II instancji. Ponadto podnieśli, że powodom nie przysługiwała legitymacja czynna do wniesienia pozwu w przedmiotowej sprawie.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja powodów doprowadziła do zmiany wyroku.

W ocenie Sądu Apelacyjnego, Sąd I instancji prawidłowo ustalił stan faktyczny i dokonał jego trafnej oceny prawnej. Sąd Apelacyjny ustalenia faktyczne wynikające z prawidłowo ocenionego materiału dowodowego przyjmuje za własne oraz podziela rozważania prawne zawarte w pisemnym uzasadnieniu spełniającym wymogi z art. 328 § 2 k.p.c., zarówno dotyczące faktu braku skutecznego oświadczenia powodów o odstąpieniu od umowy na dzień wyrokowania przez Sąd pierwszej instancji jak i niewykazania przez pozwanych obiektywnych i niezawinionych przez nich przeszkód w zachowaniu terminu do realizacji umowy przyrzeczonej.

Na wstępie należy wskazać, że w przedmiotowej sprawie stronie powodowej przysługiwała legitymacja czynna do wytoczenia powództwa. Sąd Apelacyjny w pełni podziela rozważania prawne Sądu Okręgowego dotyczące legitymacji czynnej powodów i nie przychyliła się do twierdzeń pozwanych o jej braku w zakresie żądania zapłaty kwoty 493.430 zł. Co prawda istotnie pierwotnie powodowie dokonali cesji wierzytelności z umowy przedwstępnej na bank kredytujący, jednakże już w toku postępowania przed sądem pierwszej instancji złożyli do akt sprawy dokument cesji zwrotnej, pozwalający na przyjęcie istnienia po ich stronie legitymacji czynnej do wystąpienia z powództwem.

Sąd Okręgowy prawidłowo ustalił, że w toku postępowania nie doszło do skutecznego i ważnego złożenia przez powodów oświadczenia woli o odstąpieniu od umowy. Oświadczenie takie zostało bowiem złożone przez pełnomocnika powodów pismem z dnia 8 lutego 2011r. z powołaniem się na pełnomocnictwo udzielone mu przez powodów M. M. (1) i M. M. (2). Zasadnie Sąd I instancji wskazał, powołując się na treść art. 99 § 1 k.c., że jeżeli dla ważności czynności prawnej potrzebna jest szczególna forma pełnomocnictwa pełnomocnictwo do dokonania tej czynności powinno być udzielone również w tej formie.

Strony w łączącej ich umowie z dnia 15 października 2009r. w § 10 ust. 1 pkt c zastrzegły, że odstąpienie od niniejszej umowy wymaga formy pisemnej pod rygorem nieważności. Szczegółowe rozważania odnośnie możliwości zastrzeżenia wskazanej wyżej formy przez strony znalazły się w uzasadnieniu Sądu Okręgowego, które Sąd Apelacyjny w pełni podziela. W toku postępowania przed Sądem I instancji dla wykazania umocowania pełnomocnika do odstąpienia od umowy w imieniu powodów został przedłożony jedynie odpis pełnomocnictwa z dnia 7 lutego 2011r.,

z którego wynikało, że powodowie upoważniają adwokata M. S. do zastępowania ich przed sądami wszystkich instancji w sprawie o zapłatę przeciwko T. T. i M. T. zamieszkałym w S.. Było to jedyne pełnomocnictwo udzielone przez powodów w formie pisemnej adwokatowi M. S.. Treść udzielonego pełnomocnictwa wskazuje w sposób jednoznaczny, że powodowie udzielili adwokatowi M. S. jedynie pełnomocnictwa procesowego, a zatem umocowali go do działania w ich imieniu w postępowaniu sądowym. Zakres pełnomocnictwa reguluje art. 91 k.p.c., zgodnie z którym pełnomocnictwo procesowe obejmuje z samego prawa umocowanie do:

- 1) wszystkich łączących się ze sprawą czynności procesowych, nie wyłączając powództwa wzajemnego, skargi o wznowienie postępowania i postępowania wywołanego ich wniesieniem, jako też wniesieniem interwencji głównej przeciwko mocodawcy;
- 2) wszelkich czynności dotyczących zabezpieczenia i egzekucji;
- 3) udzielenia dalszego pełnomocnictwa procesowego adwokatowi lub radcy prawnemu;
- 4) zawarcia ugody, zrzeczenia się roszczenia albo uznania powództwa, jeżeli czynności te nie zostały wyłączone w danym pełnomocnictwie;
- 5) odbioru kosztów procesu od strony przeciwnej.

Zgodnie natomiast z art. 92 k.p.c. zakres, czas trwania i skutki umocowania szerszego niż pełnomocnictwo procesowe, jak również umocowanie do poszczególnych czynności procesowych, ocenia się według treści pełnomocnictwa oraz przepisów prawa cywilnego. W takiej sytuacji wszystkie te czynności, o które rozszerzone zostało pełnomocnictwo procesowe oraz czynności objęte pełnomocnictwem do ich dokonania, muszą być w tym pełnomocnictwie wyraźnie określone. Przedłożone przez strony pełnomocnictwo procesowe nie wymieniało żadnych dodatkowych czynności do których powodowie mieliby upoważnić pełnomocnika, w tym m.in. nie było wymienione, że powodowie udzielają adwokatowi M. S. pełnomocnictwa do złożenia w ich imieniu oświadczenia o odstąpieniu od umowy z dnia 15 października 2009r. Nie było zatem żadnych podstaw do uznania, że udzielone przez powodów pełnomocnictwo ma zakres szerszy niż wskazany w treści art. 91 k.p.c. Powodowie nie upoważnili zatem w formie pisemnej adwokata M. S. do dokonania w ich imieniu czynności materialnoprawnej jaką było złożenie oświadczenia o odstąpieniu od umowy z dnia 15 października 2009r. Należy uznać, że rację ma Sąd Okręgowy uznając, że pełnomocnik składając oświadczenie z dnia 8 lutego 2011r. przekroczył zakres udzielonego mu umocowania oraz wskazując, że w toku postępowania powodowie nie wykazali aby pozwani wyrazili zgodę na działanie przez pełnomocnika powodów bez umocowania ani okoliczności, że w toku postępowania powodowie w formie pisemnej złożyli pozwanym oświadczenie o odstąpieniu od umowy. Wymogu formy pisemnej nie spełniało bowiem potwierdzenie w toku przesłuchania faktu złożenia oświadczenia w ich imieniu przez pełnomocnika ani złożenie pozwu w przedmiotowej sprawie z uwagi na sporządzenie go przez samego pełnomocnika. Ze wskazanych wyżej względów, wbrew twierdzeniom powodów zawartym w apelacji należało uznać, że do chwili wyrokowania powodowie nie złożyli skutecznie pozwanym oświadczenia o odstąpieniu od umowy ani też nie wykazali, że pozwani zgodzili się na działanie pełnomocnika powodów bez umocowania lub też że powodowie potwierdzili dokonaną przez pełnomocnika czynność w formie pisemnej. Słusznie Sąd Okręgowy uznał, iż oświadczenie o odstąpieniu od umowy jest czynnością jednostronną, a tym samym zastosowanie ma art. 104 k.c., a nie art. 103 k.c. Natomiast jedynie ten ostatni pozwala na potwierdzenie czynności. W przypadku art. 104 k.c. czynność dokonana przez osobę nieumocowaną jest bowiem nieważna. Nie zasługuje także na uwzględnienie argument, iż poprzez umieszczenie w pisemnym wyjaśnieniu dla potrzeb postępowania przygotowawczego informacji, że pozwani otrzymali pismo pełnomocnika powodów o odstąpieniu od umowy, godzili się de facto na takie działanie. Pismo skierowane do prokuratury świadczyło bowiem jedynie o posiadaniu wiedzy o takim oświadczeniu, nie zawierało natomiast żadnej analizy prawnej oświadczenia.

Za niezasadny należy uznać zarzut obrazy art. 65 § 2 k.c. w zw. z art. 385 § 2 k.c. poprzez błędną wykładnię § 10 ust. 1 i 3 umowy z dnia 15 października 2009r. polegającą na przyjęciu, że zastrzeżenie dla odstąpienia od umowy formy pisemnej pod rygorem nieważności odnosiło się także do prawa odstąpienia od umowy w przypadku zwłoki w zakończeniu realizacji inwestycji trwającej dłużej niż cztery miesiące i wynikającej z przyczyn za które pozwani

ponoszą odpowiedzialność. Wbrew twierdzeniom powodów zastrzeżenie formy pisemnej odnosiło się zarówno do ust 1 i 3 § 10 przedmiotowej umowy.

Za niezasadny należało uznać również zarzut obrazy art. 5 k.c. polegający na jego niezastosowaniu. Zachowanie pozwanych w toku procesu nie uzasadniało zastosowania wskazanego wyżej przepisu do oceny podniesionego przez pozwanych zarzutu o niewłaściwej treści pełnomocnictwa. Tym bardziej że udzielenie ochrony powodom na tej podstawie miałyby prowadzić do uwzględnienia powództwa, co jest niedopuszczalne. Art. 5 k.c. jest bowiem wyłącznie normą obronną i strona podejmująca akcję procesową nie może swoich uchybień przedprocesowych usprawiedliwiać nadużyciem prawa przez pozwanego, który podejmuje konstruktywną linię obrony.

Wydając przedmiotowe rozstrzygnięcie w sprawie Sąd miał na względzie okoliczność, że po zamknięciu rozprawy przed Sądem I instancji powodowie pismem z dnia 21 marca 2012r. złożyli skutecznie pozwanym oświadczenie o odstąpieniu od umowy z dnia 15 października 2009r. Pismo to zostało przez pozwanych odebrane w dniu 10 kwietnia 2012r. Kwestia otrzymania przez pozwanych w/w oświadczenia powodów o odstąpieniu od umowy z dnia 15 października 2009r. została przyznana przez pozwanych w toku rozprawy apelacyjnej i nie była kwestionowana data jego odebrania przez pozwanych. Sąd zatem uznał tę okoliczność za bezsporną w toku procesu. Podobnie nie było kwestionowane przez powodów otrzymanie przez nich informacji od pozwanych o możliwości zawarcia umowy przyrzeczonej. Kwestii skuteczności tego oświadczenia nie można było pominąć, ze względu na treść art. 316 §1 k.p.c. w zw. z art. 391 §1 k.p.c.

Zgodnie z poglądem wyrażonym w orzecznictwie Sądu Najwyższego umowa przedwstępna nie jest umową wzajemną, a zatem do regulacji prawa odstąpienia należy stosować art. 395 k.c. W/w przepis stanowi, że można zastrzec, że jednej lub obu stronom przysługiwać będzie w ciągu oznaczonego terminu prawo odstąpienia od umowy. Prawo to wykonywa się przez oświadczenie złożone drugiej stronie. W razie wykonania prawa odstąpienia umowa uważana jest za nie zawartą. To, co strony już świadczyły, ulega zwrotowi w stanie niezmienionym, chyba że zmiana była konieczna w granicach zwykłego zarządu. Za świadczone usługi oraz za korzystanie z rzeczy należy się drugiej stronie odpowiednie wynagrodzenie.

Zgodnie z powołanym wyżej przepisem dla skutecznego zastrzeżenia prawa odstąpienia kontrahenci muszą zawrzeć ważną umowę i ograniczyć przyznaną kompetencję terminem końcowym. Przepis art. 395 § 1 k.c. dopuszcza przyznanie jednej lub obu stronom umownego prawa odstąpienia wyłącznie w ciągu oznaczonego umową terminu. Może on być dość odległy i upływać w czasie, gdy świadczenie powinno być wykonywane. Jednak zważywszy na funkcje, jakie ów końcowy termin pełni (ograniczenie stanu niepewności), strony nie mogą wyznaczyć go zupełnie dowolnie, a jako element umowy podlega ocenie w świetle art. 58 § 1 i art. 353¹ k.c. Termin musi być oznaczony przez wskazanie zdarzenia przyszłego i pewnego (najczęściej określa się go datą) i jeżeli strony inaczej nie postanowiły, do jego obliczenia znajdują zastosowanie przepisy art. 111 i n. k.c. Brak oznaczenia terminu powoduje, że zastrzeżenie prawa odstąpienia jest nieważne (art. 58 k.c.) (por. A. Olejniczak, Komentarz do art. 395 k.c., LEX 2010). Wskazanie terminu może również polegać na odwołaniu się przez strony do zdarzenia przyszłego pewnego, choć niedającego się jednoznacznie umiejscowić w czasie (dies cetrus an, incertus quando). Nie jest natomiast skuteczne określenie tego terminu przez wskazanie zdarzenia przyszłego, które nie daje się umiejscowić w czasie i którego wystąpienie nie jest według rozsądnych, obiektywnych oczekiwań ludzkich niewątpliwe (dies incertus an, incertus quando)[110]. W takim zastrzeżeniu brak bowiem elementu pewności co do wystąpienia zdarzenia wyznaczającego kres terminu (skutek ad quem). Określenie terminu końcowego do wykonania prawa odstąpienia może być powiązane z wystąpieniem zdarzenia przyszłego (stanowiącego przedmiot zastrzeżenia warunku – art. 89 k.c.), jeśli dodanie tego elementu nie doprowadzi do naruszenia funkcji terminu końcowego związanej z ograniczeniem stanu niepewności co do skorzystania z tego uprawnienia kształtującego (por. System prawa prywatnego, tom 5 pod. Red. E. Łętowskiej, C.H. Beck 2006r. Legalis).

W przedmiotowej sprawie powodowie pismem z dnia 21 marca 2012r. odstąpili od umowy korzystając z postanowienia umowy z dnia 15 października 2009r. zawartego w § 10 ust. 3. Zgodnie z tym przepisem prawo odstąpienia od umowy zostało przyznane kupującym (powodom) w przypadku zwłoki w zakończeniu realizacji inwestycji trwającej dłużej niż

4 miesiące i wynikającej z przyczyn, za które sprzedający (pozwani) ponoszą odpowiedzialność. Kwestia spełnienia się warunku istnienia zwłoki w zakończeniu inwestycji trwającej dłużej niż 4 miesiące i wynikającej z przyczyn za które sprzedający (pozwani) ponoszą odpowiedzialność stanowiła przedmiot rozważań Sądu I instancji, które to rozważania Sąd Apelacyjny w pełni podziela i przyjmuje za własne. Do oceny Sądu pozostaje zatem okoliczność czy zapis zawarty w § 10 ust. 3 umowy z dnia 15 października 2009r. odpowiada wymogom z art. 395 § 1 k.c. Nie budzi wątpliwości, że w treści postanowienia z § 10 ust. 3 umowy została wskazana strona, której przysługuje uprawnienie do odstąpienia w przypadku wystąpienia wskazanych w nim przesłanek. Stroną tą był kupujący czyli powodowie. Kwestią oceny pozostaje zatem ocena czy w postanowieniu stron został określony termin, w którym takie prawo odstąpienia będzie przysługiwało.

Na wstępie należy wskazać, że powodowie zawarli umowę, której treść została przygotowana przez sprzedającego, a więc przez pozwanych. Nie mieli oni możliwości wpływu na zawarte w niej postanowienia albowiem sprzedający zawierał z klientami umowy według jednego ustalonego wzoru. Należy również wskazać, że zarówno powodowie, jak i pozwani nie posiadają wykształcenia prawniczego i nie mają odpowiedniej wiedzy na temat zawłości regulacji związanej z prawem odstąpienia. Dopiero przy uwzględnieniu tych okoliczności oraz zgodnego zamiaru stron i celu umowy (art. 65 kc) należy przystąpić do oceny czy strony w treści § 10 ust. 3 zawarły postanowienie wskazujące termin w ciągu którego przysługiwać będzie kupującemu (powodom) prawo odstąpienia od umowy. Niewątpliwie terminem początkowym była zwłoka w zakończeniu realizacji inwestycji trwająca dłużej niż 4 miesiące i wynikająca z przyczyn, za które sprzedający (pozwani) ponosi odpowiedzialność. Termin końcowy pozwalający na skorzystanie z prawa odstąpienia przez kupujących (powodów) nie został ściśle wskazany poprzez podanie określonej daty w treści § 10 ust. 3. Nie przesądza to jednak o tym, że strony nie wskazały terminu końcowego, co w konsekwencji skutkowało by niemożnością uznania tego postanowienia umowy za zastrzeżenie prawa odstąpienia od umowy. Zgodnie bowiem z powołanymi wyżej poglądami doktryny termin końcowy zgodnie z art. 395 § 1 k.c. nie musi być oznaczony przez wskazanie końcowej daty. Wystarczające bowiem jest wskazanie zdarzenia przyszłego i pewnego chociażby nie dało się ono umiejscowić w czasie. Dla stron przedmiotowej umowy takim zdarzeniem przyszłym było zawarcie przyrzeczonej umowy sprzedaży odrębnej własności lokalu. Tak oznaczony termin końcowy wynika z zamiaru stron zawierających umowę. W momencie zawierania umowy z dnia 15 października 2009r. dokładny, oznaczony datą termin zawarcia umowy końcowej nie był stronom znany. Strony zatem, a przede wszystkim pozwani, którzy przygotowali projekt umowy za końcowy termin upoważniający kupujących (powodów) do skorzystania z prawa odstąpienia od umowy przyjmowały dzień zawarcia umowy przyrzeczonej. Tak oznaczony termin odstąpienia od umowy spełnia przesłankę wskazania terminu końcowego, który ma na celu ograniczenie w czasie stanu niepewności. Jednocześnie mieści się on w pojęciu dowolności stron przy oznaczaniu terminu końcowego.

Należy zatem uznać, że regulacja zawarta w § 10 ust. 3 umowy spełnia przesłanki zastrzeżenia prawa odstąpienia z art. 395 § 1 k.c. Jednocześnie jak wskazano wyżej powodowie mogli skutecznie skorzystać z tego uprawnienia albowiem zostały spełnione przesłanki z § 10 ust. 3, tj. istnienie zwłoki w zakończeniu realizacji inwestycji trwającej dłużej niż 4 miesiące i wynikającej z przyczyn za które sprzedający (pozwani) ponosili odpowiedzialność. Skuteczne skorzystanie przez powodów z przysługującego im prawa odstąpienia nastąpiło dopiero pismem z dnia 21 marca 2012r., albowiem dopiero to pismo spełniało wymóg pisemności i stanowiło oświadczenie powodów. Oświadczenie o odstąpieniu od umowy jest bowiem jednostronną czynnością prawną, dokonywaną przez uprawnionego w drodze oświadczenia woli składanego drugiej stronie (art. 61 k.c.), dla którego wymagana jest forma pisemna zwykła wówczas, jeżeli umowa została zawarta w formie pisemnej lub innej formie szczególnej (art. 77 § 2 i 3 k.c.). Z momentem dojścia oświadczenia o odstąpieniu do drugiej strony umowy (sprzedającego- pozwanych) powstał obowiązek zwrotu przez strony tego co sobie wzajemnie świadczyły. Świadczenia powinny być zwrócone niezwłocznie po odstąpieniu od umowy, co wynika z właściwości zobowiązania restytucyjnego (art. 455 k.c.). Strony mogły w umowie wskazać termin zwrotu świadczeń na wypadek odstąpienia od umowy.

Strony w § 10 ust. 3 określiły 4 miesięczny termin od momentu odstąpienia w ciągu którego sprzedający (pozwani) obowiązany był do zwrotu łącznej kwoty wpłaconej przez kupującego (powodów) powiększonej o odsetki ustawowe od dnia powstania roszczenia. Należy zatem uznać, że skoro pozwani odebrali oświadczenie o odstąpieniu w dniu

10 kwietnia 2012 r. to wówczas powstało dopiero roszczenie o zwrot kwoty wpłaconej przez kupujących, a odsetki ustawowe od tej kwoty należało liczyć od dnia następnego, albowiem od tego dnia pozwani pozostawali w opóźnieniu zgodnie postanowieniem zawartym w § 10 ust. 3 albowiem w nim został oznaczony 4 miesięczny termin zwrotu natomiast odsetki ustawowe zostały przyznane od dnia powstania roszczenia.

Ze wskazanych wyżej względów należało zasądzić od pozwanych na rzecz powodów kwotę 490.000 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 11 kwietnia 2012r.

Powodom przysługiwało również prawo do naprawienia szkody wynikłej z niewykonania zobowiązania przez pozwanych. Podstawą powyższego roszczenia stanowi przepis art. 471 k.c. W niniejszej sprawie szkodę poniesioną przez powodów stanowiły koszty poniesione przez nich w związku z zawarciem przez nich umowy kredytu, z którego środki zostały przeznaczone na uiszczenie ceny sprzedaży za przedmiot umowy z dnia 15 października 2009 roku. Powyższe wydatki, których poniesienie zostało wykazane przez powodów przedłożonymi przez nich dokumentami, wynoszą kwotę 43.110,26 złotych obejmującą prowizję od kredytu, składki na ubezpieczenia kredytu, opłaty za inspekcje nieruchomości, odsetki od rat kredytu. Powstanie tej szkody pozostaje w oczywistym związku przyczynowym z niewykonaniem zobowiązania przez pozwanych. Gdyby pozwani z tego zobowiązania się wywiązali, to poniesienie tego rodzaju wydatków miałyby charakter celowy, natomiast odstąpienie od umowy spowodowało, że zaciągnięcie kredytu przez powodów i poniesienie związanych z tym wydatków stało się dla nich ekonomicznie nie uzasadnione.

Należy zgodzić się ze stanowiskiem Sądu Okręgowego, iż chybiony jest zarzut pozwanych, że powodowie nie mogą domagać się naprawienia powyższej szkody z uwagi na zastrzeżenie w umowie kary umownej. Powyższa kara umowna została przewidziana na wypadek zwłoki w wykonaniu umowy. Tym samym wyłącza ona możliwość dochodzenia odszkodowania z tytułu szkody powstałej na skutek zwłoki w wykonaniu zobowiązania pozwanych. W rozpoznawanej sprawie strona powodowa domagała się natomiast naprawienia szkody powstałej na skutek niewykonania zobowiązania, a więc z innej podstawy odszkodowawczej.

Z tego względu zasadne jest roszczenie powodów o zapłatę kwoty 43.110,26 złotych tytułem naprawienia wyrządzonej im szkody na skutek niewykonania przez pozwanych zobowiązania z umowy przedwstępnej. Odsetki od powyższej kwoty przysługują powodom od terminu wymagalności ustalonego na podstawie art. 455 k.c. albowiem pozwani popadli w opóźnienie dopiero wówczas, gdy niezwłocznie po wezwaniu nie zapłacili na rzecz powodów żadanego przez nich odszkodowania. Termin wykonania zobowiązania o naprawienie szkody nie jest bowiem oznaczony ani nie wynika z charakteru zobowiązania. W wezwaniu do zapłaty z dnia 9 lutego 2011r. został wyznaczony 3 dniowy termin zapłaty przez pozwanych kwoty 43.110,26 zł. Nie zostało natomiast wykazane, kiedy pismo faktycznie dotarło do pozwanych. Stąd koniecznym stało się doliczenie czasu niezbędnego do doręczenia korespondencji. Zdaniem Sądu Apelacyjnego okres 8 dni, liczony wraz z koniecznością nadania pisma, jest odpowiedni. Po upływie tego terminu pozwani pozostawali w opóźnieniu ze spełnieniem świadczenia, a zatem zgodnie z art. 481 kc przysługiwały im odsetki ustawowe.

Ze wskazanych wyżej względów Sąd zmienił zaskarżone orzeczenie w ten sposób, że zasądził solidarnie od pozwanych na rzecz powodów kwotę 533.110,26 zł z ustawowymi odsetkami od kwoty 490.000 zł od dnia 11 kwietnia 2012r., od kwoty 43.110,26 zł od dnia 22 lutego 2011r.

W pozostałej części Sąd oddalił powództwo. Skoro bowiem oświadczenie o odstąpieniu na charakter prawno kształtujący, dopiero jego skuteczne złożenie może rodzić ten skutek, że strona, której oświadczenie złożono na obowiązek zwrotu świadczenia. Tym samym dopiero po otrzymaniu oświadczenia o odstąpieniu i niezrealizowaniu obowiązku zwrotu, pozostaje w opóźnieniu. Żądanie przez powodów odsetek od wpłaconych kwot od dat dokonania wpłaty nie ma zatem żadnej podstawy prawnej. Obowiązek ich zwrotu powstał bowiem dopiero z chwilą zniweczenia skutków zawartej umowy, a więc z chwilą dojścia do wiadomości pozwanych skutecznego oświadczenia powodów. Zasadność odsetek od roszczenia odszkodowawczego została omówiona w akapicie poprzedzającym, stąd także roszczenie o te odsetki za okres sprzed wezwania do zapłaty należało uznać za bezzasadne.

Podstawę prawną rozstrzygnięć zmieniających stanowił przepis art. 386 § 1 k.p.c.

Konsekwencją zmiany wyroku Sądu I instancji była konieczność orzeczenia na nowo o kosztach postępowania przed Sądem I instancji. Strona pozwana przegrała proces prawie w całości, a zatem zgodnie z art. 100 zdanie 2 kpc należało nałożyć na nią obowiązek zwrotu wszystkich kosztów albowiem powodowie ulegli co do nieznacznej części swojego żądania. Koszty te obejmowały wynagrodzenie pełnomocnika powodów ustalone zgodnie z § 6 pkt 7 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz.U. z 2002r. Nr 163, poz. 1348 ze zm) oraz opłatę od pełnomocnictwa albowiem powodowie byli zwolnieni od ponoszenia opłaty od pozwu.

W punkcie drugim wyroku Sąd na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił apelację w pozostałej części.

O kosztach postępowania przed Sądem II instancji orzeczono na podstawie art. 100 zdanie 2 k.p.c. Powodowie byli zwolnieni od ponoszenia opłaty od apelacji, a zatem poniesione przez nich koszty obejmowały wynagrodzenie pełnomocnika ustalone zgodnie z § 13 ust. 1 pkt 2 w zw. z § 6 pkt 7 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu.

M. Gawinek E. Buczkowska-Żuk M. Iwankiewicz