

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 19 marca 2021 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu Wydział II Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący: sędzia Sądu Okręgowego Małgorzata Wiśniewska

po rozpoznaniu w dniu 19 marca 2021 r. w Poznaniu

w postępowaniu uproszczonym

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z powództwa M. D. i J. D.

przeciwko Przedsiębiorstwu (...)

spółce z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w P.

o zapłatę

na skutek apelacji wniesionej przez pozwanego

od wyroku Sądu Rejonowego w Gnieźnie

z dnia 24 sierpnia 2020 r.

sygn. akt I C 2305/19

1. **oddala apelację,**

2. **zasądza od pozwanego na rzecz powodów kwotę 1.800 zł z tytułu zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.**

Małgorzata Wiśniewska

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 24 sierpnia 2020 r., wydanym w sprawie I C 2305/19, Sąd Rejonowy w Gnieźnie zasądził od pozwanego Przedsiębiorstwa (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w B. na rzecz powodów M. D. i J. D. kwotę 12.000 zł wraz z odsetkami: ustawowymi od dnia 1 stycznia 2015 r. do dnia 31 grudnia 2015 roku, ustawowymi za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty (punkt 1.) oraz zasądził od pozwanego na rzecz powodów kwotę 6.034 zł tytułem zwrotu kosztów procesu (punkt 2.).

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 29 sierpnia 2011 r. powodowie M. D. i J. D. aktem notarialnym nr rep. A (...) zawarli z pozwanym Przedsiębiorstwem (...) sp. z o.o. z siedzibą B. umowę nazwaną jako „przedwstępna” sprzedaży lokalu mieszkalnego nr (...), położonego w P., przy ul. (...). Zobowiązanie pozwanego polegało m.in. na uzyskaniu pozwolenia na budowę, wybudowaniu lokalu mieszkalnego w standardzie określonym umową, ustaleniu rozkładu pomieszczeń, uzyskaniu

pozwolenia na użytkowanie i ustanowieniu odrębnej własności lokalu. Temu obowiązkowi pozwanego odpowiadał obowiązek powodów zapłaty ceny za ten lokal w ratach przed ustalonym dniem zawarcia umowy przyrzeczonej.

W § 6 umowy strony zobowiązały się zawrzeć przyrzeczoną umowę sprzedaży najpóźniej do dnia 30 września 2012 r. W § 7 umowy pozwana spółka zobowiązała się wydać przedmiot umowy w posiadanie powodów najpóźniej do dnia 30 czerwca 2012 r. W § 8 ust. 1 i 3 umowy zostały ustalone kwestie kar umownych za opóźnienie w zawarciu umowy przyrzeczonej lub wydaniu lokalu mieszkalnego powodom. Stawka za dzień zwłoki została określona na 0,01% kwoty 241.722 zł.

Aktem notarialnym z dnia 22 sierpnia 2013 r., nr rep. A 2719/2013 strony dokonały zmiany umowy z dnia 29 sierpnia 2011 r. w ten sposób, że termin zawarcia umowy przyrzeczonej i wydania przez pozwanego lokalu w posiadanie powodów przesunięto na dzień 31 grudnia 2013 r.

W dniu 28 kwietnia 2014 r. aktem notarialnym nr rep. A 1035/2014 strony zawarły umowę ustanowienia odrębnej własności lokalu i umowę sprzedaży.

Na skutek opóźnienia w wydaniu lokalu mieszkalnego Przedsiębiorstwo (...) sp. z o.o. w B. zobowiązało się do zapłaty powodom odszkodowania tytułem naprawienia szkody wynikłej z nienależytego wykonania zobowiązania wynikającego z umowy z dnia 29 sierpnia 2011 r. w wysokości 12.000 zł do dnia 31 grudnia 2014 r.

Pismem z dnia 21 lutego 2017 r. M. i J. D. wezwali pozwaną spółkę do zapłaty należności wynikającej z porozumienia, tj. kwoty 12.000 zł wraz z odsetkami liczonymi od dnia wymagalności roszczenia do dnia zapłaty w terminie 5 dni od daty otrzymania pisma.

Oceniając zebrany w sprawie materiał Sąd Rejonowy wskazał, że okoliczności faktyczne dotyczące zawarcia umowy sprzedaży, jej warunków, a także zawarcia porozumienia dotyczącego kwoty odszkodowania i braku zapłaty były bezsporne, a dodatkowo zostały wykazane dokumentami, których wiarygodność i wartość dowodowa nie budziła wątpliwości sądu i które nie zostały w toku procesu zakwestionowane przez żadną ze stron. Zeznaniami powodów M. D. i J. D. sąd dał wiarę w całości, stwierdzając, że powodowie zeznawali spontanicznie, ich zeznania były szczerze oraz pokrywały się z zebraniem w sprawie materiałem dowodowym. Zeznaniami prezesa zarządu pozwanej spółki - W. K. sąd również dał wiarę. Pozwany nie zaprzeczał, iż doszło do podpisania aktów notarialnych, a następnie do porozumienia odnośnie sposobu naprawienia szkody. Spór pomiędzy stronami dotyczył kwestii prawnych.

Sąd Rejonowy dokonał następującej oceny prawnej:

Powodowie M. i J. D. domagali się zasądzenia od strony pozwanej - Przedsiębiorstwa (...) sp. z o.o. z siedzibą w B. kwoty 12.000 zł tytułem odszkodowania wynikającego z kar umownych określonych w umowie zawartej w formie aktu notarialnego z dnia 29 sierpnia 2011 r., nazwanej przez strony „umową przedwstępną”.

Bezsporne było, że pozwana spółka nie wywiązała się terminowo ze zobowiązania, jakim było przekazanie powodom lokalu mieszkalnego nr (...) przy ul. (...) w P. wraz z pomieszczeniem przynależnym. Bezsporne było także, że pozwana nie przekazała na rzecz powodów kwoty wskazanej w porozumieniu, tj. 12.000 zł w terminie do dnia 31 grudnia 2014 r., które to porozumienie zostało zawarte na skutek niewywiązania się przez pozwaną spółkę z terminowego wydania powodom przedmiotowego lokalu.

Strona pozwana podnosiła, że żądanie powodów jest przedawnione, wskazując, iż dla umowy przedwstępnej ma zastosowanie art. 390 § 3 zdanie pierwsze k.c., zgodnie z którym roszczenia z umowy przedwstępnej przedawniają się z upływem roku od dnia, w którym umowa przyrzeczona miała być zawarta. Powodowie opierali zasadność swojego roszczenia na twierdzeniu, że umowa z dnia 29 sierpnia 2011 r. jest umową deweloperską sprzed wejścia w życie ustawy z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu lub domu jednorodzinnego, tj. umową nienazwaną o charakterze mieszanym, z której roszczenia przedawniają się w okresie 10 lat. Spór sprowadzał się zatem do kwalifikacji prawnej umowy zawartej przez strony w dniu 29 sierpnia 2011 r., dla której punktem odniesienia jest

stan prawny obowiązujący przed wejściem w życie w dniu 29 kwietnia 2012 r. ustawy z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywców lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz. U.2011.232.1377 ze zm.).

Strony zatytułowały umowę z 29 sierpnia 2011 r. jako umowę przedwstępną, co nie jest przesądzające ani wiążące dla sądu. Istotne znaczenie dla oceny charakteru prawnego tej umowy ma bowiem treść łączącego strony stosunku zobowiązaniowego. Jego ustalenie, poza analizą brzmienia umowy, wymagało uwzględnienia także ogólnego celu umowy oraz zgodnego zamiaru stron.

Umowa, przez którą jedna ze stron lub obie strony zobowiązują się do zawarcia oznaczonej umowy (umowa przedwstępna), powinna zgodnie z treścią art. 389 § 1 k.c. określać istotne postanowienia umowy przyrzeczonej. Umowa przedwstępna jest aktem niesamoistnym, pomocniczym, środkiem wiodącym do celu, czy też przygotowaniem umowy głównej. W odróżnieniu od innych umów obligacyjnych, umowa przedwstępna poprzedza zawieranie tych umów prawa cywilnego, które w obrocie mogą występować samodzielnie i nie muszą zostać poprzedzone zobowiązaniem do ich zawarcia. Umowa zawarta przez strony w dniu 29 sierpnia 2011 r. zawiera elementy właściwe dla umowy przedwstępnej, jednak w dalszym ciągu nie przesądza to o jej charakterze, albowiem podobne elementy zawiera także umowa deweloperska.

Pojęcie umowy deweloperskiej wywodzi się ze wspomnianej ustawy z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego, która weszła w życie w dniu 29 kwietnia 2012 r. W art. 3 ust. 5 tej ustawy zawarta została definicja umowy deweloperskiej, zgodnie z którą umowa deweloperska to umowa, na podstawie której deweloper zobowiązuje się do ustanowienia lub przeniesienia na nabywcę po zakończeniu przedsięwzięcia deweloperskiego prawa, o którym mowa w art. 1 ustawy, a nabywca zobowiązuje się do spełnienia świadczenia pieniężnego na rzecz dewelopera na poczet ceny nabycia tego prawa. Natomiast art. 1 ustawy wskazuje na zakres stosowania ustawy. Zgodnie z nim ustawa reguluje zasady ochrony praw nabywcy, wobec którego deweloper zobowiązuje się do ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienia własności tego lokalu na nabywcę albo do przeniesienia na nabywcę własności nieruchomości zabudowanej domem jednorodzinnym lub użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego na niej posadowionego stanowiącego odrębną nieruchomość.

Umowa przedwstępna jest konstrukcją o wąskim charakterze zastosowania, w którym nie mieści się umowa deweloperska zawarta w formie pisemnej, gdyż umowa deweloperska ma własny cel, prowadzący do wymiany świadczeń między kontrahentami. Umowa przedwstępna nie ma rozbudowanej charakterystyki własnej, a właściwości i ocena prawna konkretnych umów przedwstępnych zawartych w obrocie zależy od tego, do jakiego typu umowy przyrzeczonej prowadzą. Wynikający z umowy deweloperskiej stosunek prawny ma charakter samodzielny, więc nie można go zdegradować do rangi jedynie finalizacji umowy głównej. Świadczeń dewelopera nie można zawężyć do przeniesienia własności nieruchomości; obejmują one również wybór i podział gruntu, sporządzenie dokumentacji projektowej, uzyskanie pozwolenia na budowę, wybudowanie budynku, rozkład i wystrój lokalu, przygotowanie miejsc postojowych i garaży, dalsze zarządzanie całą nieruchomością. W stanie prawnym przed wprowadzeniem w/w ustawy zawierane były liczne umowy o treści odpowiadającej umowie deweloperskiej. Uznaje się, że taka umowa jest umową nienazwaną, o charakterze mieszanym, powstała w wyniku specjalnego połączenia czynności realizowanych w ramach budowlanego procesu inwestycyjnego z docelowym zamiarem przekazania inwestycji (budynku, lokalu) drugiej stronie umowy (tak: uchwała SN z dnia 9 grudnia 2010 r. sygn. akt III CZP 104/10).

Umowa deweloperska, na podstawie której zamawiający jest zobowiązany do zapłaty całej należności za wybudowanie lokalu, ustanowienie jego odrębnej własności i przeniesienie jej na zamawiającego, nie jest umową przedwstępną (art. 389 k.c.). Jej odmienność w stosunku do umowy przedwstępnej, która nadaje jej cechy umowy właściwej, polega na tym, że zamawiający jest na jej podstawie zobowiązany do zapłaty całej należności za wybudowanie lokalu i przeniesienie na jego rzecz prawa własności (wyrok SN z dnia 9 lipca 2003 r. sygn. akt IV CKN 305/01). Umowa przedwstępna nie prowadzi zaś do wymiany świadczeń albo innego samoistnego celu społeczno-gospodarczego, a jej zadanie ma znaczenie subsydiarne i polega na stworzeniu prawnych gwarancji dla zawarcia umowy przyrzeczonej. Przeciwno kwalifikowaniu umów deweloperskich w formie pisemnej jako umów przedwstępnych przemawiają:

wielość obowiązków dewelopera, których nie można sprowadzić jedynie do obowiązku przeniesienia własności nieruchomości na kupującego oraz szczególny charakter umowy przedwstępnej jako umowy, która jest zawierana wyjątkowo, nie zaś jako reguła. Skoro powodowie zobowiązali się do zapłaty całego wynagrodzenia deweloperowi jeszcze przed ukończeniem procesu inwestycyjnego, to ponosili oni zwiększone ryzyko. Przyjęcie, że mamy w takim przypadku do czynienia jedynie z umową przedwstępną, prowadziłoby do zachwiania ekwiwalentności świadczeń obu stron. Kupujący w takiej sytuacji zasługują na silniejszą ochronę niż przewidziana w art. 390 § 1 k.c.

Zobowiązanie pozwanego polegało na wybudowaniu lokalu mieszkalnego numer (...) w standardzie określonym umową, ustanowieniu jego odrębnej własności i wydaniu go powodom do dnia 30 czerwca 2012 r. Temu obowiązkowi pozwanego odpowiadał obowiązek powodów zapłaty ceny za ten lokal w ratach. W umowie określone zostały także postanowienia dotyczące kar umownych za opóźnienie w terminie zawarcia umowy przyrzeczonej oraz za opóźnienie związane z wydaniem lokalu z przyczyn leżących po stronie pozwanego w wysokości 0,01% ceny mieszkania za każdy dzień zwłoki. Jednocześnie, jako że w umowie tej zawarto zapisy stanowiące połączenie elementów treści różnych umów nazwanych, które stworzyły jednolitą i nierozłączną całość, określoną przez wskazany w niej cel gospodarczy, sąd uznał, że zawarta przez strony umowa stanowi umowę deweloperską - nienazwaną (o treści odpowiadającej umowie deweloperskiej z art. 9 u.w.l.). Umowa ta należała do szeroko rozumianych umów realizatorskich, nienazwanych, o charakterze mieszanym i powstała w wyniku połączenia czynności realizowanych w ramach budowlanego procesu inwestycyjnego, z docelowym zamiarem przekazania inwestycji (budynku, lokalu) drugiej stronie umowy. Zawarta umowa ma charakter umowy właściwej, a nie jak twierdzi pozwany - umowy przedwstępnej, albowiem zawiera elementy wykraczające poza zakres essentialia negotii umowy przedwstępnej przewidziane w art. 389 k.c. Nadaje to umowie cechy oryginalności i nowości w stosunku do ustawowych typów umów, których elementy zawiera. Oznacza to, że niewykonanie lub niewłaściwe wykonanie pisemnej umowy deweloperskiej daje kontrahentowi (powodom) możliwość dochodzenia roszczeń odszkodowawczych od dewelopera na podstawie art. 471 k.c. (tak: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 20 czerwca 2013 r., sygn. akt IV CSK 705/12, uchwała Sądu Najwyższego z dnia 9 grudnia 2010 r., sygn. akt III CZP 104/10).

Sąd stwierdził przy tym, że zawarta przez strony umowa nie była umową, o której mowa w art. 9 ustawy o własności lokali (Dz.U.2000.80.903 ze zm.), gdyż ta, jak słusznie wskazywała strona pozwana, wymaga wpisu roszczenia o przeniesienie prawa do lokalu w księdze wieczystej.

Odpowiedzialność wynikająca z niewykonania zobowiązania obejmuje szkodę wyrażającą się w różnicy między aktualnym stanem majątku poszkodowanego a stanem, jaki by istniał, gdyby zobowiązanie zostało wykonane. Dla przyjęcia związku przyczynowego wystarczające jest wykazanie, że w zwyczajnym toku rzeczy, bez szczególnego zbiegu okoliczności, szkoda jest typowym następstwem tego rodzaju zdarzenia. W niniejszej sprawie wymienione przesłanki powodowie wykazali, jednocześnie nie były one kwestionowane przez stronę pozwaną, która przyznała okoliczność zawarcia porozumienia odnośnie naprawienia szkody wynikłej z nienależytego wykonania zobowiązania wynikającego z umowy z dnia 29 sierpnia 2011 r. (w postaci opóźnienia w wydaniu lokalu) oraz wysokość należnego odszkodowania.

Powodowie zapłacili cenę za lokal w ratach, i to zgodnie z umową, w całości przed zawarciem umowy przenoszącej własność lokalu. Były zatem dostateczne podstawy, by przyjąć, że gdyby deweloper wywiązał się z umowy, to powodowie weszliby w posiadanie lokalu w terminie, co nie wiązałoby się z koniecznością sporządzenia przedmiotowego porozumienia. Pozbawienie powodów możliwości odbioru lokalu mieszkalnego zgodnie z pierwotną umową było źródłem szkody, co skutkowało obowiązkiem jej naprawienia przez pozwaną spółkę w postaci zapłaty kwoty 12.000 zł (tytułem odszkodowania za skutki szkody wynikłej z nienależytego wykonania zobowiązania na podstawie art. 471 k.c.).

Konsekwencją przyjęcia, iż zawarta przez strony umowa była umową nienazwaną o charakterze mieszanym z postanowieniami charakterystycznymi dla umowy deweloperskiej było przyjęcie okresu przedawnienia roszczeń określonego w treści art. 118 k.c. Zgodnie z art. 5 ust. 2 ustawy z dnia 13 kwietnia 2018 r. o zmianie ustawy – Kodeks cywilny oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. 2018 poz. 1104), która weszła w życie w dniu 9 lipca 2018 r., jeżeli zgodnie z nowym brzmieniem m.in. przepisu art. 118 k.c. termin przedawnienia jest krótszy (obecnie 6 lat) niż

według przepisów dotychczasowych (a te stanowiły o 10-letnim terminie przedawnienia), bieg terminu przedawnienia rozpoczyna się z dniem wejścia w życie ustawy. Jeżeli jednak przedawnienie, którego bieg terminu rozpoczął się przed dniem wejścia w życie ustawy, nastąpiłoby przy uwzględnieniu dotychczasowego terminu przedawnienia wcześniej, to przedawnienie następuje z upływem tego wcześniejszego terminu. Roszczenie powodów przedawnia się z upływem wcześniejszego terminu, a więc z upływem 10-letniego okresu przedawnienia; roszczenie nie było przedawnione.

W zakresie odsetek podstawę orzeczenia stanowił art 481 § 1 k.c. Termin płatności odszkodowania upłynął dla pozwanej spółki (dłużnika) z dniem 31 grudnia 2014 r. W związku z powyższym sąd zasądził od pozwanego na rzecz powodów odsetki ustawowe od kwoty 12.000 od dnia 1 stycznia 2015 r. do dnia 31 grudnia 2015 r. i odsetki ustawowe za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty. Zróżnicowanie roszczenia odsetkowego na odsetki ustawowe i odsetki ustawowe za opóźnienie wynikało ze zmian art. 481 k.c., które weszły w życie w dniu 1 stycznia 2016 r. na mocy ustawy z dnia 9 października 2015 r. o zmianie ustawy o terminach zapłaty w transakcjach handlowych, ustawy - Kodeks cywilny oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z dnia 9 listopada 2015 r.).

Za niesłuszne uznał Sąd Rejonowy twierdzenia strony pozwanej, że wymagalność roszczenia wynikającego z porozumienia należy liczyć od zakończenia przez pozwanego sporu z Gminą P.. Zapisek na porozumieniu zawartym przez strony został dopisany ręcznie, podpisany jest na nim jedynie przedstawiciel strony pozwanej, pozwany nie udowodnił, że było to objęte konsensusem stron, a nawet nie wskazywał, co należy rozumieć przez lakoniczne stwierdzenie „zapłacenie roszczenia ze strony Gminy P.”.

O kosztach procesu sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. Powodom, jako stronie wygrywającej proces przy ich współuczestnictwie materialnym, należał się zwrot całości poniesionych kosztów. Na koszty te złożyły się opłata sądowa od pozwu w kwocie 600 zł, wynagrodzenie pełnomocnika ustalone na podstawie § 2 pkt 5 oraz § 10 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz.U.2015.1804 ze zm.) w kwocie 5.400 zł (3.600 zł za I instancję oraz 1.800 zł za II instancję) i podwójna opłata skarbową od pełnomocnictwa w kwocie 34 zł – łącznie 6.034 zł.

Apelację od wyroku wywiódł pozwany.

Apelujący zaskarżył wyrok w całości, zarzucając Sądowi Rejonowemu:

I. naruszenie przepisów postępowania, mające wpływ na wynik sprawy, tj.:

1) art. 328 § 2 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. przez niewyjaśnienie podstawy prawnej uznania przez sąd umowy przedwstępnej z dnia 29 sierpnia 2011 r., zawartej przed notariuszem M. B., numer repertorium A (...), za umowę deweloperską i ograniczenie się przez sąd I instancji do stwierdzenia, że w niniejszej sprawie nie znajduje zastosowania zarówno art. 389 k.c., jak i art. 9 ustawy, a roszczenia powodów wynikają z roszczeń odszkodowawczych na podstawie art. 471 k.c.;

2) art. 227 k.p.c. w zw. z art. 233 k.p.c. i art. 328 § 2 k.p.c. oraz art. 6 k.c. poprzez dowolną ocenę zgromadzonego materiału dowodowego, brak wszechstronnego rozważenia treści wszystkich dowodów, niedostateczne rozważenie treści dowodów z dokumentów wyrażającą się m.in.:

a) w pominięciu i nieustosunkowaniu się do złożonych przez pozwanego pism, tj. wyroku z dnia 6 listopada 2019 r. i umowy kredytowej w kontekście braku winy pozwanego i wymagalności roszczenia powodów,

b) braku analizy umowy stanowiącej podstawę roszczeń powodów w zakresie zaistnienia elementów kluczowych dla określenia jej charakteru jako umowy deweloperskiej;

3) art. 217 k.p.c. w zw. z art. 227 k.p.c. polegające na pominięciu dowodów złożonych na rozprawie przez pozwanego, tj. umowy kredytu gospodarczego-inwestycyjnego z (...) Bankiem(...) z siedzibą w P. ((...) Bank) z dnia 12 kwietnia

2010 r. (zwanej dalej umową kredytową) oraz wyroku Sądu Okręgowego w Poznaniu z dnia 6 listopada 2019 r. w sprawie o sygn. akt XII C 1901/16;

4) art. 232 k.p.c. i art. 6 k.c. w zw. z art. 278 § 1 k.p.c. przez odwrócenie ciężaru dowodu na stronę pozwaną, podczas gdy to na stronie powodowej ciążył obowiązek przeprowadzenia dowodów na okoliczność, że roszczenie jest wymagalne;

II. naruszenie przepisów prawa materialnego, tj.:

1) art. 389 § 1 k.c. przez jego niezastosowanie i uznanie, że strony zawarły umowę deweloperską, a nie przedwstępną,

2) art. 390 § 3 k.c. w zw. z art. 389 § 1 k.c. w zw. z art. 65 k.c. poprzez ich niezastosowanie i przyjęcie, że zawarta umowa nie jest umową przedwstępną, podczas gdy stanowiąca przedmiot postępowania umowa nie spełnia wszystkich przesłanek niezbędnych dla uznania jej za umowę deweloperską, a roszczenia z tytułu kar umownych ulegają przedawnieniu zgodnie z treścią art. 118 k.c.,

3) art. 118 k.c. w zw. z art. 471 k.c. poprzez ich zastosowanie pomimo braku zdefiniowania podstawy prawnej roszczenia głównego powodów, wobec którego roszczenie o zapłatę kary umownej ma charakter akcesoryjny przy jednoczesnym określeniu charakteru umowy jako umowy nienazwanej mieszanej,

4) art. 471 k.c. poprzez jego zastosowanie pomimo braku wykazania przez powodów szkody powodów i winy pozwanego,

5) art. 9 ust. 1 i 2 ustawy poprzez jego nieuwzględnienie pomimo uznania zawartej pomiędzy stronami umowy za umowę deweloperską.

Apelujący wniósł o:

1. o zmianę zaskarżonego wyroku i orzeczenie co do istoty sprawy, tj. oddalenie powództwa oraz solidarne zasądzenie od powodów na rzecz pozwanego zwrotu kosztów postępowania w pierwszej instancji,

2. w przypadku stwierdzenia nierozpoznania przez sąd pierwszej instancji istoty sprawy albo gdy wydanie wyroku wymaga przeprowadzenia postępowania dowodowego w całości - o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania, bądź dopuszczenie zawnioskowanych przez pozwanego dowodów, przeprowadzenie tych dowodów w drugiej instancji, zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa.

Ponadto, apelujący wniósł o solidarne zasądzenie od powodów na jego rzecz zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa procesowego wraz z opłatą skarbową według norm przepisanych.

W uzasadnieniu apelacji podniesiono, że z przesłuchania stron przed sądem pierwszej instancji wynika, że nie budziło wątpliwości stron, od jakich rozliczeń z Gminą P. pozwany uzależniał zapłatę na rzecz powodów. Pozwany złożył nadto do akt sprawy wyrok Sądu Okręgowego w Poznaniu z dnia 6 listopada 2019 r., sygn. akt XII C 1901/16, wyjaśniając, że nie jest on prawomocny, a przez to roszczenie powodów nie może być wymagalne. Pozwany kwestionuje, w świetle konfliktu z Gminą P., swoją winę i zaistnienie zwłoki. O toczącym się sporze pozwany wielokrotnie informował powodów. Nadto, pozwany przedłożył umowę kredytową, wyjaśniając, że wyłącznie ten kredyt stanowił źródło finansowania inwestycji, a nie wpłaty powodów.

Apelujący podkreślił, że umowa sporządzona została przez notariusza, zatytułowana była jako przedwstępna i zawierała pouczenia adekwatne do umowy przedwstępnej. Sąd stwierdził jednak, że zawarta umowa ma charakter umowy właściwej, albowiem zawiera elementy wykraczające poza zakres essentialia negotii umowy przedwstępnej przewidzianej w art. 389 k.c. Zastosowane przez sąd wykluczenie charakteru umowy tylko w oparciu o powyższe stwierdzenie stanowi dla pozwanego brak wszechstronnego rozważenia treści wszystkich dowodów zgromadzonych w sprawie. W żadnym miejscu uzasadnienia sąd nie wyjaśnił, w oparciu o jakie podstawy prawne uznał zawartą przez strony umowę za umowę deweloperską, wskazując jedynie, iż podstawę roszczeń powodów stanowić może art. 471 k.c.

Zdaniem pozwanego, powodowie nie ponieśli żadnej szkody, umowa została wykonana, własność lokalu została na powodów przeniesiona, powodowie odebrali lokal i zamieszkali w nim. Aby powodowie mogli dochodzić roszczeń odszkodowawczych na mocy art. 471 k.c., powinni wykazać winę pozwanego oraz poniesioną szkodę, a tego nie uczynili.

Niewłaściwie, według pozwanego, sąd ocenił także treść porozumienia stron co do obowiązku zapłaty kwoty 12.000 zł. Strony zawarły porozumienie, na mocy którego pozwany zobowiązał się do zapłaty na rzecz powodów kwoty 12.000 zł w terminie do końca 31 grudnia 2014 r., przy czym odrębnie pozwany dopisał, że rozliczenie nastąpić ma po zapłaceniu roszczenia ze strony Gminy P.. W rozumieniu pozwanego rozliczenie nie mogło być wcześniej wymagalne, bowiem pozwany nie miał środków na jego uregulowanie. Nieuprawnione jest w tych okolicznościach stwierdzenie, że roszczenie stało się wymagalne z dniem 31 grudnia 2014 r., a gdyby tak było, to - w ocenie pozwanego - jest ono przedawnione. Niezrozumiałe jest stanowisko sądu orzekającego, który przyjął, że skoro zapisek został dopisany ręcznie, a podpisany jest pod nim jedynie przedstawiciel strony pozwanej, to pozwany powinien udowodnić konsensus stron w tym zakresie, ponieważ to powodowie dochodzili roszczenia w oparciu o postanowienia porozumienia. Nie ma innej wersji jego treści, aniżeli ta złożona przez powodów, zawierająca ww. zastrzeżenie. Bez znaczenia dla treści i intencji stron pozostaje fakt dopisania odrębnego postanowienia do przygotowanego przez powodów wydruku. W nieprawidłowy sposób sąd ocenił również świadomość stron co do sporu z Gminą P.. O sporze tym była mowa wielokrotnie pomiędzy stronami, powoływano go w toku postępowania w złożonych dokumentach oraz zeznaniach pozwanego, strona powodowa nie podniosła względem tej okoliczności wątpliwości.

W odpowiedzi na apelację, powodowie wnieśli o jej oddalenie w całości oraz o zasądzenie od pozwanego na rzecz powodów solidarnie kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych za postępowanie przed sądem drugiej instancji wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od chwili uprawomocnienia się orzeczenia.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja była bezzasadna.

Apelujący podniósł w apelacji szereg zarzutów o charakterze procesowym, przy czym istota środka odwoławczego sprowadzała się do oceny kwalifikacji prawnej umowy zawartej przez strony w dniu 29 sierpnia 2011 r. oraz oceny skutków porozumienia zawartego przez strony, zawierającego zobowiązanie pozwanego do zapłaty na rzecz powodów kwoty 12.000 zł w terminie do końca 31 grudnia 2014 r. „tytułem naprawienia szkody wynikłej z nienależytego wykonania zobowiązania wynikającego z umowy zawartej w dniu 29.08.2011 r.”

W pierwszej kolejności Sąd odwoławczy stwierdza, że punktem wyjścia do dokonania tych ocen był stan faktyczny ustalony przez Sąd I instancji, in extenso przytoczony wyżej. Podkreślenia wymaga, że sprawa była rozpoznawana w postępowaniu uproszczonym, w którym zgodnie z art. 505⁹ k.p.c. kontrola instancyjna wynika z limitowanych przez ustawodawcę zarzutów i jest ograniczona – apelacja w postępowaniu uproszczonym może być oparta wyłącznie na podstawach określonych w tym przepisie. Funkcją apelacji w postępowaniu uproszczonym nie jest ponowne rozpoznanie sprawy, lecz wyłącznie kontrola wyroku wydanego przez sąd pierwszej instancji. Sąd apelacyjny nie rozpoznaje powództwa (roszczenia), lecz tylko ocenia trafność (słuszność) zaskarżonego rozstrzygnięcia. W związku z tym prezentowanie nowych twierdzeń oraz prowadzenie nowych dowodów jest w zasadzie niedopuszczalne (sine beneficio novorum). Apelacja ograniczona wiąże sąd apelacyjny, a zakres jego kompetencji kontrolnych jest zredukowany do tego, co w apelacji zarzuci skarżący (tantum devolutum, quantum appellatum). Różnica między apelacją pełną a ograniczoną polega przede wszystkim na tym, że apelacja ograniczona nie służy – jak apelacja pełna – badaniu trafności (słuszności) zaskarżonego orzeczenia z punktu widzenia zgodności z rzeczywistością (z rzeczywistym stanem prawnym i faktycznym), lecz z punktu widzenia jego zgodności z materiałem procesowym pozostającym w dyspozycji sądu orzekającego; w centrum uwagi sądu drugiej instancji pozostaje zaskarżone orzeczenie i ocena jego poprawności, nie zaś rozpoznanie sprawy i orzekanie in merito. Oznacza to, że rozpoznając apelację w postępowaniu uproszczonym, sąd drugiej instancji jest związany podniesionymi w tej apelacji zarzutami

naruszenia zarówno prawa procesowego, jak i materialnego (por. komentarz do art. 505(9) k.p.c. w: Kodeks postępowania cywilnego. Komentarz. Tom II. Art. 478-1217 pod red. M.Manowskiej, WKP 2021, wydanie IV; uzasadnienie uchwały składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego – zasada prawna z dnia 31 stycznia 2008 r., III CZP 49/07).

Z powyższej regulacji wynika, że sąd odwoławczy w postępowaniu uproszczonym jest jedynie sądem prawa, chyba że apelację oparto na późniejszym wykryciu okoliczności faktycznych lub środków dowodowych, z których strona nie mogła skorzystać przed sądem pierwszej instancji (art. 505¹¹ § 2 k.p.c.) Taki zarzut nie został podniesiony w rozpoznawanej apelacji. Z uwagi na przywołane normatywne ograniczenie kognicji sądu odwoławczego oraz ustawy katalog zarzutów apelacyjnych, niedopuszczalne są w apelacji w postępowaniu uproszczonym zarzuty, które dotyczą jedynie ustalenia faktów lub oceny dowodów, bez podniesienia i wykazania zarzutów naruszeń przepisów postępowania wpływających na wynik sprawy. Ocena zarzutów apelacyjnych została dokonana z uwzględnieniem powyższej zasady.

Oczywiście chybiony był zarzut naruszenia art. 328 § 2 k.p.c. (w którego treści w sposób niezrozumiały przywołano także przepis art. 391 § 1 k.p.c., będący normą stosowaną w sądzie drugiej instancji). Uzasadnienie zaskarżonego wyroku spełnia wszystkie wymogi wynikające z przepisu art. 328 § 2 k.p.c. wskazanego przez apelującego (w brzmieniu tego przepisu przed zmiany dokonanej ustawą z 4 lipca 2019 r., Dz.U.2019.1469, ponieważ w aktualnym stanie prawnym kwestia konstrukcji uzasadnienia regulowana jest przepisem art. 327¹ k.p.c.), gdy chodzi o konstrukcję uzasadnienia, w szczególności zawiera wyjaśnienie podstawy prawnej wyroku z przytoczeniem przepisów prawa (aktualnie taki wymóg uzasadnienia zawarty jest w przepisie art. 327¹ § 1 pkt 2) k.p.c.). Wyjaśnienie to, wbrew zarzutom apelującego, było wyczerpujące w zakresie wszystkich aspektów podstawy prawnej wyroku. Dotyczy to w szczególności wywodu uzasadniającego określenie istoty umowy zawartej przez strony w dniu 29 sierpnia 2011 r., co wynika z przytoczenia dokonanego przez Sąd odwoławczy we wstępnej części uzasadnienia. Sąd Rejonowy dokonał analizy umowy stanowiącej podstawę roszczenia powodów w celu określenia jej charakteru, wobec czego nieuprawniony był także zarzut naruszenia art. 227 k.p.c. w zw. z art. 233 k.p.c. i art. 328 § 2 k.c. podniesiony w tym kontekście. To dokonana w tym względzie analiza treści umowy z 29 sierpnia 2011 r. doprowadziła Sąd orzekający do wniosku, że zawarta przez strony umowy – wbrew nadanej jej nazwie – ma cechy umowy deweloperskiej (nienazwanej) i tak powinna być zakwalifikowana.

Każda czynność prawna ma taki charakter, jaki nadają jej elementy istotne czynności, zrekonstruowane zgodnie z regułami wykładni oświadczeń woli. Trafnie Sąd Rejonowy stwierdził, że nie ma w tym zakresie decydującego znaczenia tytuł (nazwa) czynności ani jej dosłowne brzmienie, ale elementy umowy ustalone na podstawie jej treści, przy uwzględnieniu zgodnego zamiaru stron i celu umowy, co jasno wynika z dyspozycji normy art. 65 § 2 k.c. Wykładni przewidzianej ww. normą podlega każda umowa, również sporządzona w formie aktu notarialnego, zatem argumentacja apelującego odwołująca się do formy i nazwy umowy była chybiona.

Podkreślenia wymaga przy tym, że ustalenie treści oświadczenia woli należy do ustaleń faktycznych, zatem było w rozpoznawanej sprawie wyłączną kompetencją sądu pierwszej instancji, z uwagi na ograniczony zakres kontroli instancyjnej. Sąd odwoławczy miał natomiast uprawnienie do dokonania kontroli w zakresie prawidłowości wykładni oświadczenia woli przyjętej przez Sąd Rejonowy, która należy do kwestii prawnych (por. wyrok Sądu Najwyższego z 18 czerwca 2004 r., II CK 358/03), oczywiście przy uwzględnieniu granic tej kontroli wynikającej z zarzutów apelacyjnych zawartych w badanym środku odwoławczym. Kontrola przeprowadzona w tym zakresie prowadziła do wniosku o prawidłowości dokonanej przez Sąd orzekający wykładni oświadczeń woli składających się na umowę z 29 sierpnia 2011 r. Wbrew zarzutowi apelującego, umowa ta zawierała elementy nadające jej charakter nienazwanej umowy deweloperskiej – przy uwzględnieniu stanu prawnego istniejącego w dacie jej zawarcia, właściwego dla określenia istoty tej umowy (zgodnie z ogólną regułą wynikającą z przepisu art. XXVI ustawy z 23 kwietnia 1964 r. Przepisy wprowadzające Kodeks cywilny, Dz.U.1964.16.94 ze zm., treść stosunku prawnego określa się przy zastosowaniu prawa obowiązującego w dacie jego powstania).

Według wiążącego w sprawie ustalenia Sądu I instancji, dokonanego na podstawie dokumentu umowy z 29 sierpnia 2011 r., zobowiązanie pozwanego polegało m.in. na uzyskaniu pozwolenia na budowę, wybudowaniu lokalu mieszkalnego w standardzie określonym umową, ustaleniu rozkładu pomieszczeń, uzyskaniu pozwolenia na użytkowanie, ustanowieniu odrębnej własności lokalu i przeniesieniu jej na powodów, a obowiązek powodów obejmował zapłatę ceny za ten lokal, i to w ratach, przed ustalonym dniem zawarcia umowy ostatecznej (umowy przeniesienia własności). Zakwalifikowanie umowy o takiej treści jako tzw. umowy deweloperskiej nie budzi zastrzeżeń, w przeciwieństwie do kwalifikacji dokonywanej przez stronę pozwaną. W orzecznictwie sądów powszechnych utrwalony jest pogląd, że w stanie prawnym obowiązującym w dacie zawarcia umowy przez strony możliwe było zawarcie tzw. umowy deweloperskiej, będącej umową nienazwaną. Stanowisko takie przyjęte zostało także w orzecznictwie Sądu Najwyższego, m.in. w sprawach III CZP 104/10 oraz II CSK 575/12. Nienazwany charakter takiej umowy, to znaczy brak jej stypizowania w przepisach kodeksu cywilnego bądź innych ustaw, wykluczało oczekiwane przez apelującego dokonanie subsumpcji umowy z 29 sierpnia 2011 r. do konkretnego przepisu ustawy definiującego typ umowy. Nie oznacza to jednak, że nie doszło do zawarcia umowy, której istotę trafnie określił Sąd Rejonowy. Przypomnieć należy, że zgodnie z art. 353¹ k.c., strony zawierające umowę mogły ułożyć stosunek prawny według swojego uznania, byleby jego treść lub cel nie sprzeciwiały się właściwości (naturze) stosunku, ustawie ani zasadom współżycia społecznego. Oznacza to m.in. możliwość zawarcia umowy nienazwanej, tj. niestypizowanej w ustawie, zawierającej elementy różnych stosunków zobowiązaniowych, takiej jak tzw. umowa deweloperska. Apelujący podnosił, że umowa z 29 sierpnia 2011 r. nie miała takiego charakteru, jaki przypisał jej Sąd orzekający (nie była tzw. umową deweloperską), ponieważ „nie spełnia wszystkich przesłanek niezbędnych dla uznania jej za umowę deweloperską”. Jak jednak wynika z uzasadnienia apelacji, stanowisko w tym względzie apelujący uzasadniał odwołaniem się do przesłanek określonych w przepisie art. 9 ustawy z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (t.j. Dz.U.2000.80.903 ze zm.), co nie było w tym przypadku właściwym wzorcem kontroli.

Sąd odwoławczy uznaje za własny pogląd wyrażony przez Sąd Najwyższy w przywołanych wyżej: uchwale z 9 grudnia 2010 r., III CZP 104/10 (cytowanej także w apelacji) oraz wyroku z 25 lipca 2013 r., II CSK 575/12, zgodnie z którym nienazwana umowa deweloperska, powstała w wyniku specjalnego połączenia czynności realizowanych w ramach budowlanego procesu inwestycyjnego, z docelowym zamiarem przekazania inwestycji (budynku, lokalu) drugiej stronie umowy, mająca charakter umowy właściwej (a nie przedwstępnej), niezależnie od formy, w której została zawarta, skutkuje dla kontrahenta powstaniem roszczenia odszkodowawczego ex contractu w przypadku niewykonania lub niewłaściwego wykonania umowy (deweloperskiej). Stanowisko wyrażone przez Sąd Najwyższy w uchwale z 9 grudnia 2010 r. nie wspiera zatem poglądu apelującego, że wyłącznie umowa spełniająca wymogi formalne określone przepisem art. 9 ustawy z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali może być uznana za umowę deweloperską i rodzić kontraktowe roszczenia odszkodowawcze na podstawie art. 471 k.c. w przypadku jej niewykonania lub niewłaściwego wykonania. Sąd Najwyższy nie podzielił poglądu części doktryny przytaczanego w apelacji oraz nie wyraził poglądu sugerowanego przez apelującego, który został w apelacji skonstruowany na podstawie wybiórczego cytowania uzasadnienia tej uchwały, prowadzącego do zniekształcenia intencji oraz oceny w niej wyrażonych. W szczególności, nie można przypisać Sądowi Najwyższemu poglądu, jakoby umowa niespełniająca wymagań formalnych określonych w art. 9 ustawy z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali była każdorazowo umową przedwstępną, i to ze skutkami w postaci przyznania kontrahentowi dewelopera wyłącznie roszczenia odszkodowawczego na podstawie art. 380 k.c., a nie roszczenia odszkodowawczego ex contractu na podstawie art. 471 k.c. za niewykonanie lub niewłaściwe wykonanie umowy. Takiej wykładni w sposób oczywisty przeczy jasne stanowisko wyrażone w podsumowaniu uzasadnienia ww. uchwały, a także w jej tezie, a wywód zawarty w apelacji stanowi intencjonalne zniekształcenie istoty stanowiska Sądu Najwyższego. Tożsame stanowisko Sąd Najwyższy przedstawił w uzasadnieniu wyroku z 25 lipca 2013 r., II CSK 575/12.

Należy podkreślić, że art. 9 ustawy z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali określa elementy szczególnej umowy, na podstawie której ma powstać odrębna własność lokalu – umowy o budowę lokalu. Ustawodawca używa w tym przepisie wyrażenia „a także”, przez co - jak przyjmuje się w doktrynie - potwierdza obowiązywanie zasady swobody umów w obrocie niewyodrębnionymi jeszcze lokalami (por. I.Szymczak, komentarz do art. 9 u.w.l. w: Własność lokali. Komentarz, WKP 2020). Według dominującego stanowiska, które podziela również Sąd Okręgowy w

składzie orzekającym, art. 9 u.w.l. nie jest przepisem szczególnym względem regulacji Kodeksu cywilnego, albowiem ustawodawca chciał jedynie zasygnalizować możliwy i preferowany model umowy prowadzącej do ustanowienia odrębnej własności lokalu. W dacie zawarcia przez powodów i pozwanego umowy, tj. 29 sierpnia 2011 r., strony mogły zatem zawierać umowę albo w trybie art. 9 u.w.l., albo na zasadzie swobody kontraktowania (art. 353¹ k.c.). Nie było więc przeszkód prawnych, by skutecznie zawarły nienazwaną umowę deweloperską o cechach trafnie zdefiniowanych przez Sąd Najwyższy i odtworzonych w sprawie na podstawie treści umowy z 29 sierpnia 2011 r. przez Sąd orzekający. Kwalifikacja dokonana w tym względzie nie naruszała art. 390 § 3 k.c. w zw. z art. 389 § 1 k.c. i art. 65 § 1 k.c., jak zarzucał apelujący. Nie doszło także do naruszenia art. 9 ust. 1 i 2 ustawy z 24 czerwca 1994 r. o własności lokali (przez ich nieuwzględnienie), a ostatecznie także art. 471 k.c. (przez jego zastosowanie).

Na gruncie przyjętej kwalifikacji prawnej umowy stron z 29 sierpnia 2011 r. należało podzielić stanowisko Sądu I instancji o przysługiwaniu powodom - co do zasady - roszczenia odszkodowawczego z tytułu niewykonania bądź niewłaściwego wykonania zobowiązania umownego przez stronę pozwaną, przewidzianego w art. 471 k.c. Trafnie przy tym apelujący wskazał, że roszczenie to w rozpoznawanej sprawie wymagało uwzględnienia także normy art. 483 k.c., przewidującej możliwość zastrzeżenia w umowie kary umownej.

Przyjmuje się w nauce prawa, że kara umowna jest zastrzeżoną sankcją cywilnoprawną na wypadek niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania, oznaczoną w pieniądzu, chyba że w ramach swobody umów wierzyciel zastrzeże sobie inne świadczenie. Z art. 483 § 1 k.c. wynika, że kara umowna ma na celu „naprawienie szkody”, można więc uznać, że jest ona swoistą postacią odszkodowania (por. Komentarz do art. 483 Kodeksu cywilnego w: Kodeks cywilny. Komentarz. Tom III. Zobowiązania. Część ogólna pod red. J.Gudowskiego, WKP 2018). Stosunek art. 471 k.c. do art. 483 k.c. najtrafniej oddaje stwierdzenie, że kara umowna jest przejawem ogólnej odpowiedzialności kontraktowej i że zakres odpowiedzialności z tytułu kary umownej pokrywa się w pełni z zakresem ogólnej odpowiedzialności dłużnika za niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania, określonej przepisem art. 471 k.c. Kara umowna jest podporządkowana podstawom odpowiedzialności kontraktowej, co wynika z jej celu, jak i z umiejscowienia przepisów jej dotyczących. Nieprawidłowe jest zatem twierdzenie apelującego, że art. 483 k.c. „zastępuje” art. 471 k.c. i „stanowi niejako jego alternatywę”. Obwarowanie zobowiązania karą umowną stanowi jedynie ułatwienie naprawienia szkody powstałej w związku z niewykonaniem lub nienależytym wykonaniem, a nie alternatywę obowiązku odszkodowawczego.

Wskazany charakter kary umownej powoduje, że zobowiązany do zapłaty tej kary może bronić się zarzutem – podobnie jak każdy dłużnik zobowiązany do naprawienia szkody stosownie do art. 471 k.c. – że niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania jest następstwem okoliczności, za które nie ponosi odpowiedzialności. Zarazem, uwzględniając normę art. 471 k.c., należy uznać, że ustawodawca wprowadza domniemanie odpowiedzialności dłużnika za niewykonanie lub niewłaściwe wykonanie zobowiązania, co ma ten skutek, że w procesie odszkodowawczym to na dłużniku spoczywa ciężar udowodnienia (art. 6 k.c.), że są one następstwem okoliczności, za które dłużnik nie ponosi odpowiedzialności, jeżeli chce się zwolnić ze zobowiązania.

Zdaniem apelującego, Sąd Rejonowy nie uwzględnił „w kontekście braku winy pozwanego” (a także wymagalności roszczenia powodów) wyroku Sądu Okręgowego w Poznaniu z dnia 6 listopada 2019 r. w sprawie o sygn. akt XII C 1901/16 oraz umowy kredytu gospodarczego-inwestycyjnego z (...) Bankiem (...) z siedzibą w P. ((...) Bank) z dnia 12 kwietnia 2010 r., czym naruszył art. 227 k.p.c. w zw. z art. 233 k.p.c. i art. 328 § 2 k.p.c. oraz art. 6 k.c. Powołanie w treści ww. zarzutu normy prawa materialnego, jaką jest art. 6 k.c., było oczywiście chybione, ponieważ norma ta nie odnosi się do czynności/zaniechań sądu w zakresie postępowania dowodowego, tylko do zagadnienia rozkładu ciężaru dowodzenia w danym sporze. Nieuwzględnienie przez sąd orzekający jakiegoś elementu zebranego w sprawie materiału, a to zarzucał Sądowi I instancji apelujący, nie stanowi przejawu naruszenia art. 6 k.c.

„W kontekście braku winy” pozwanego w terminowym wykonaniu zobowiązania umowa kredytu gospodarczego-inwestycyjnego z (...) Bankiem (...) z siedzibą w P. ((...) Bank) z dnia 12 kwietnia 2010 r. nie ma żadnego znaczenia; sam pozwany zresztą nie przedstawił w apelacji wywodu wskazującego na związek tej umowy z wykonaniem zobowiązaniem, chociaż w tym kontekście ten dowód przywołał. Nie sposób zatem stwierdzić związku ww. dowodu

z rozstrzygnięciem sprawy i wpływu jego pominięcia przez sąd na wynik procesu. Przypomnieć natomiast należy, że zarzucalne są wyłącznie takie uchybienia przez sąd orzekający przepisom postępowania, do których - co do zasady - można zaliczyć pominięcie przez sąd dowodu istotnego dla rozstrzygnięcia, które wpływają na wynik sprawy; apelujący musi więc taki wpływ w środку odwoławczym wykazać, co w tym przypadku nie nastąpiło. Jeżeli chodzi o pominięcie przez Sąd I instancji wyroku Sądu Okręgowego w Poznaniu z dnia 6 listopada 2019 r. sygn. akt XII C 1901/16, to apelujący argumentował, że dowodził on konfliktu pozwanego z Gminą P., a ostatecznie tego, że pozwany nie ponosi winy za niewywiązanie się w terminie z umowy oraz tego, że roszczenie powodów nie jest wymagalne. Faktycznie w dniu 12 marca 2020 r. pełnomocnik pozwanego złożył do akt sprawy niekompletną kserokopię sentencji wyroku Sądu Okręgowego w Poznaniu z 6 listopada 2019 r., sygn. akt XII C 1901/16 (k. 326), wydanego w sprawie z powództwa Przedsiębiorstwa (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w B. przeciwko Gminie P. o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli. Na podstawie tego dowodu, przy uwzględnieniu także twierdzeń pozwanego, można przyjąć, że w ww. sprawie sąd wydał nieprawomocny wyrok zobowiązujący Gminę P. do złożenia oświadczenia woli o przeniesieniu na pozwanego prawa własności wskazanych w orzeczeniu urządzeń kanalizacyjnych za wynagrodzeniem; nie można przy tym ustalić kwoty tego wynagrodzenia, ponieważ na przedłożonej sądowi kopii orzeczenia kwota ta została ukryta (wymazana).

Sąd Rejonowy faktycznie w uzasadnieniu wyroku nie przywołał tego dowodu i nie uczynił podstawą ustaleń; nie wypowiedział się także o mocy dowodowej oraz o znaczeniu/braku znaczenia tego dowodu dla sprawy, co jednak ostatecznie nie miało wpływu na wynik sprawy. Sąd Okręgowy stwierdza bowiem, że na podstawie tego dowodu nie można stwierdzić nic ponad to, że pozwany i Gmina P. są stroną sporu sądowego, w którym pozwany uzyskał nieprawomocne rozstrzygnięcie o ww. treści. Z samej treści orzeczenia, z którego wyimek przedłożył pozwany, nie sposób wnioskować o związku tego sporu ze sporem rozstrzyganym w rozpoznawanej sprawie, a tym bardziej o tym, że „wymagalność roszczenia i kar wynikająca z porozumienia, zapłata miała nastąpić po zakończeniu” procesu w sprawie XII C 1901/16. Apelujący nie wykazał zatem wpływu pominięcia tego dowodu na rozstrzygnięcie sprawy.

Sąd Okręgowy dostrzega, że apelujący twierdził, iż wyrok w sprawie XII C 1901/16 jest nieprawomocny, przez co roszczenie powodów nie jest wymagalne, a pozwany nie popadł w zwłokę z zapłatą. Powyższe twierdzenie konstruował z odwołaniem się do treści dopisku dokonanego na porozumieniu zawierającym zobowiązanie do zapłacenia powodom kwoty 12.000 zł, k. 44 akt, że rozliczenie nastąpi „po zapłaceniu roszczenia ze strony U.M. Gminy P.”. Stanowisko pozwanego byłoby zatem uprawnione tylko w sytuacji, gdyby zaistniały przesłanki do przyjęcia tezy, że wymagalność roszczenia powodów wynikającego z porozumienia, które strony zawarły, uzależniona była – wolą stron – od „zapłacenia roszczenia ze strony U.M. Gminy P.”. Sąd Rejonowy jednak taką tezę wykluczył, dokonując oceny zebranego w sprawie materiału, która przedstawiona została wyżej. Jedynym argumentem przeciwko tej ocenie przedstawionym przez apelującego było wskazanie na pominięty przez Sąd I instancji dowód w postaci wyminka z sentencji wyroku wydanego w sprawie XII C 1901/16. Jak wynika z wcześniejszych rozważań, dowód ten jednak nie podważa dokonanej oceny i przyjętych w jej wyniku ustaleń. To, że pozwany zamieścił powyższy dopisek na treści porozumienia podpisanego przez strony i że „w rozumieniu pozwanego rozliczenie nie mogło być wcześniej wymagalne”, nie dowodzi objęcia ww. zastrzeżenia wolą obu stron porozumienia, a tylko w takim przypadku byłoby ono skuteczne. Poprzez jednostronnie dokonany do treści porozumienia dopisek oraz poprzez swoje „rozumienie” pozwany nie mógł zmienić treści porozumienia zawartego przez strony, w którym jednoznacznie określono zarówno kwotę należną powodom od pozwanego (12.000 zł), jak i termin jej zapłaty (31 grudnia 2014 r.). Z treści apelacji wynika, że pozwany uznaje swoje jednostronne zmodyfikowanie treści porozumienia w zakresie terminu dokonania zapłaty za skuteczne, jednak taki skutek należy zdecydowanie wykluczyć. Strona umowy nie może bowiem jednostronnie zmodyfikować treści tej umowy, np. w zakresie terminu spełnienia świadczenia należnego kontrahentowi, który strony zgodnie określiły. Oczywistym jest, że zmiana takiego elementu umowy wymaga porozumienia stron i że to pozwany, skoro przedstawił w tym zakresie wyłącznie oświadczenie (dopisek do porozumienia) podpisane przez siebie, powinien był udowodnić (art. 6 k.c.), że modyfikacja treści porozumienia wynikająca z tego dopisku objęta była także wolą (zgoda) powodów. Przypomnieć należy, że pełnomocnik powodów wyraźnie zaprzeczał (k. 334 akt), żeby zapłata miała nastąpić dopiero po zakończeniu sporu pozwanego z Gminą P., co obligowało pozwanego do dowodzenia powyższej okoliczności, na którą powoływał się w celu obrony

przed roszczeniem powodów. Na gruncie zebranego w sprawie materiału nie ma zatem przesłanek, by przypisać Sądowi Rejonowemu wadliwą ocenę zebranego w sprawie materiału w zakresie określenia wymagalności roszczenia przysługującego powodowi. Przypomnieć należy, że wymagalność roszczenia oznacza, że uprawniony może skutecznie domagać się od zobowiązanego spełnienia świadczenia. Zgodnie z art. 455 k.c. świadczenie powinno być spełnione w oznaczonym terminie albo w terminie wynikającym z właściwości zobowiązania, a w innych przypadkach niezwłocznie po wezwaniu dłużnika do wykonania. W tym przypadku termin spełnienia świadczenia – zapłaty przez pozwanego kwoty 12.000 zł – został wyraźnie oznaczony w treści porozumienia, które strony zawarły; był nim dzień 31 grudnia 2014 r., jak prawidłowo przyjął Sąd I instancji. Powodowie wykazali, że roszczenie, którego dochodzili było wymagalne, przedstawiając porozumienie stron dołączone już do pozwu. Nie doszło do odwrócenia ciężaru dowodu w tym zakresie, z naruszeniem art. 6 k.c., ponieważ Sąd orzekający nie oczekiwał wykazania wymagalności roszczenia od pozwanego. Na pozwanym spoczywał jedynie obowiązek wykazania (art. 6 k.c.), że kwestia wymagalności roszczenia przedstawia się inaczej niż strony wskazały wspólnie w treści porozumienia i że kształtuje ją dopisek, którego pozwany dokonał na porozumieniu, czemu powodowie zaprzeczali. Zgodnie bowiem z treścią art. 253 k.p.c., jeżeli spór dotyczy dokumentu prywatnego pochodzącego od innej osoby niż strona zaprzeczająca, prawdziwość dokumentu powinna udowodnić strona, która chce z niego skorzystać. To pozwany chciał skorzystać, w celu wykazania swojego twierdzenia o braku wymagalności roszczenia powodów, z dokumentu prywatnego, który pochodził od niego (z dopisku na porozumieniu, który sam stworzył). Zatem, to pozwany powinien udowodnić, że ten dopisek stanowił część umowy, czemu powodowie przeczyli. Powołanie w kontekście tego zarzutu normy art. 278 § 1 k.p.c. było niezrozumiałe, gdyż przepis ten dotyczy powołania biegłych, natomiast zarzut naruszenia art. 232 k.p.c. był bezzasadny, gdyż strona powodowa przedstawiła dowód dla stwierdzenia faktu, z którego wywodziła skutki prawne (wymagalności swojego roszczenia).

Jeżeli chodzi o zdefiniowanie podstawy prawnej roszczenia powodów, to – jak już wskazano – Sąd Rejonowy słusznie poszukiwał jej w normie art. 471 k.c. Uzupełnieniem tej podstawy była norma art. 483 § 1 k.c., przewidująca zapłatę kary umownej w przypadku niewykonania albo niewłaściwego wykonania zobowiązania. Przyznaniem przez pozwanego, że niewłaściwie wykonał zobowiązanie wynikające z umowy z 29 sierpnia 2011 r. była treść porozumienia (k. 44 akt) wyraźnie stwierdzającego, że pozwany zapłaci powodowi 12.000 zł „tytułem naprawienia szkody wynikłej z nienależytego wykonania zobowiązania wynikającego z umowy zawartej w dniu 29.08.2011 r.” w terminie do końca 31 grudnia 2014 r. Zważywszy, że w umowie z 29 sierpnia 2011 r. strony przewidziały (§ 8 ust. 1) zapłatę przez pozwanego na rzecz powodów kary umownej w wysokości 0,01% kwoty 241.722 zł za każdy dzień zwłoki w niewydaniu lokalu w posiadanie zgodnie z umową, co miało nastąpić do 30 czerwca 2012 r., a zgodnie z aneksem do umowy – do 31 grudnia 2013 r. (i bezspornie nie nastąpiło w tym terminie), przyjąć należało, że w ww. porozumieniu pozwany uznał swoją odpowiedzialność co do zasady i że strony określiły wysokość kary umownej, która miała zostać zapłacona. Dla powodów oznaczało to w niniejszym procesie zwolnienie z obowiązku dowodzenia szkody i wysokości należnego odszkodowania (art. 484 § 1 k.c.).

Nieuprawniony był także zarzut naruszenia art. 118 k.c. w zw. z art. 471 k.c. w kształcie zgłoszonym w apelacji. Art. 118 k.c. określa ogólny termin przedawnienia roszczeń i ma zastosowanie w przypadku, gdy przepis szczególny nie stanowi inaczej. Roszczenie odszkodowawcze z tytułu niewłaściwego wykonania zobowiązania z tzw. umowy deweloperskiej (nienazwanej, zawartej w ramach swobody kontraktowania przed wejściem w życie przepisów ustawy z 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywców lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego), mające podstawę kontraktową (art. 471 k.c.), również w przypadku, gdy jest realizowane w postaci dochodzenia zapłaty kary umownej, podlega przedawnieniu w ogólnym terminie wynikającym z tego przepisu; brak bowiem w tym zakresie uregulowań szczególnych. Nie ma też uzasadnienia stosowanie do takiego roszczenia terminu przedawnienia określonego przepisem art. 390 § 3 k.c., właściwego dla roszczeń z umowy przedwstępnej bądź terminu przedawnienia określonego przepisem art. 554 k.c., właściwego dla roszczeń z tytułu sprzedaży dokonanej w zakresie działalności przedsiębiorstwa sprzedawcy. Zawarta przez strony umowa i wynikająca z niej odpowiedzialność odszkodowawcza nie podlegają bowiem regulacjom wynikającym z ww. przepisów w zakresie terminów przedawnienia. Strony zawarły tzw. umowę deweloperską (nienazwaną), a nie umowę przedwstępną bądź umowę sprzedaży. Skoro wydanie lokalu, obwarowane zapłatą kary umownej, miało nastąpić do 31 grudnia 2013 r., a nastąpiło po tym dniu, to powstało

roszczenie powodów o zapłatę kary umownej za zwłokę w niewydaniu lokalu w posiadanie zgodnie z umową; kara umowna należąca była za każdy dzień zwłoki ww. dacie. Zważywszy, że w porozumieniu pozwany uznał swoje roszczenie z tego tytułu w wysokości 12.000 zł, należy stwierdzić, że nastąpiło przerwanie biegu przedawnienia roszczenia (art. 123 § 1 pkt 2) k.c.) – dokładna data zawarcia porozumienia nie została określona, ale na pewno nastąpiło to przed 31 grudnia 2014 r., co oznacza, że po przerwaniu przedawnienia na skutek tej czynności (najpóźniej w dniu 31 grudnia 2014 r.) biegło ono na nowo (por. art. 124 § 1 k.p.c.) i że roszczenie nie uległo przedawnieniu do daty wystąpienia z powództwem w dniu 4 kwietnia 2017 r.

Mając na uwadze powyższe rozważania Sąd Okręgowy nie znalazł podstaw do uwzględnienia apelacji wywiedzionej przez pozwanego, co skutkowało jej oddaleniem w oparciu o art. 385 k.p.c.

O kosztach postępowania przed Sądem odwoławczym orzeczono na podstawie art. 98 § 1, §1¹ i § 3 k.p.c. w zw. z art. 108 § 1 k.p.c., uwzględniając wynik postępowania apelacyjnego. W związku z tym należało zasądzić od pozwanego na rzecz powodów, tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym, kwotę 1.800 zł, ustaloną zgodnie z § 2 punkt 5 w zw. z § 10 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (tj. Dz.U. z 2018 r. poz. 265) w brzmieniu tych przepisów obowiązującym na datę wnoszenia apelacji.

Małgorzata Wiśniewska