

Sygn. akt I ACa 1433/12

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 24 kwietnia 2013 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący – Sędzia SA Robert Obrębski

Sędzia SA Ewa Kaniok

Sędzia SO del. Tomasz Szancilo (spr.)

Protokolant st. sekr. sąd. Ewelina Borowska

po rozpoznaniu w dniu 24 kwietnia 2013 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa T. A.

przeciwko J.W. (...) spółce akcyjnej w Z.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Okręgowego Warszawa – Praga w Warszawie

z dnia 13 sierpnia 2012 r., sygn. akt I C 1028/11

1. zmienia zaskarżony wyrok:

a) w punkcie II w części w ten sposób, że oddala powództwo o zapłatę kwoty 27.456,42 zł (dwadzieścia siedem tysięcy czterysta pięćdziesiąt sześć złotych czterdzieści dwa grosze) wraz z ustawowymi odsetkami za okres od dnia 30 lipca 2010 r. do dnia zapłaty oraz o zapłatę ustawowych odsetek od kwoty 56.712,58 zł (pięćdziesiąt sześć tysięcy siedemset dwanaście złotych pięćdziesiąt osiem groszy) za okres od dnia 30 lipca 2010 r. do dnia 15 marca 2011 r.,

b) w punkcie III w ten sposób, że zasądza od J.W. (...) spółki akcyjnej w Z. na rzecz T. A. kwotę 5.052,40 zł (pięć tysięcy pięćdziesiąt dwa złote czterdzieści groszy) tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kwotę 2.329,20 zł (dwa tysiące trzysta dwadzieścia dziewięć złotych dwadzieścia groszy) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego;

2. oddala apelację w pozostałym zakresie;

3. zasądza od T. A. na rzecz J.W. (...) spółki akcyjnej w Z. kwotę 1.373,00 zł (jeden tysiąc trzysta siedemdziesiąt trzy złote) tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Sygn. akt I ACa 1433/12

UZASADNIENIE

Powód T. A. wniósł o zasądzenie od pozwanego J.W. (...) spółka akcyjna w Z. (dalej: J.W. (...)) kwoty 84.169,00 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 15.05.2010 r. oraz kosztami procesu według norm przepisanych, w tym kosztami zastępstwa procesowego.

W odpowiedzi na pozew pozwany J.W. (...) wniósł o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powoda kosztów postępowania.

Wobec zwrotu powodowi przez pozwanego w toku procesu kwoty 56.712,18 zł, powód, pismem procesowym z dnia 5.05.2012 r., ograniczył powództwo w tym zakresie, popierając je w pozostałym zakresie i wskazując na rozprawie w dniu 8.08.2012 r., że domaga się odsetek od nieuznanej części powództwa od dnia 30.07.2010 r.

Wyrokiem z dnia 13.08.2012 r. Sąd Okręgowy Warszawa-Praga w Warszawie Wydział I Cywilny, w sprawie I C 1928/11:

I. umorzył postępowanie co do kwoty 56.712,58 zł,

II. zasądził od pozwanego J.W. (...) na rzecz powoda T. A. kwotę 27.456,42 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 30.07.2010 r. do dnia zapłaty i od kwoty 56.712,58 zł od dnia 30.07.2010 r. do dnia 8.03.2012 r.,

III. zasądził od pozwanego J.W. (...) na rzecz powoda T. A. kwotę 7.809 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kwotę 3.600 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Sąd Okręgowy ustalił, że w dniu 18.10.2006 r. strony zawarły trzy przedwstępne umowy, w których pozwany zobowiązał się do wybudowania i sprzedaży powodowi trzech lokali mieszkalnych, zaś powód zobowiązał się do ich zakupu wraz z udziałami we współwłasności części budynków przekazanych do wspólnego korzystania i udziałami we współwłasności działek. Umowy te zostały aneksowane w dniach 18.10.2006 r. i 24.10.2007 r. Powód dokonał wpłat stronie pozwanej po 18.704,29 zł na każdy z trzech lokali mieszkalnych. Lokale miały zostać wybudowane i przedstawione powodowi w terminie 24 miesięcy od dnia uzyskania prawomocnego pozwolenia na budowy (§ 6 ust. 1 umów przedwstępnych), co miało nastąpić do dnia 31.03.2008 r. Powód w dniu 26.04.2010 r. wezwał pozwanego do spełnienia świadczenia, gdyż mimo uzyskania prawomocnego pozwolenia na budowę z dniem 11.04.2008 r., mieszkania nie zostały wybudowane i przekazane. Następnie pismem z 29.04.2010 r., wobec niespełnienia przez pozwanego świadczenia w wyznaczonym terminie 3 dni, powód złożył oświadczenie woli o odstąpieniu od umów i wezwał do zwrotu wpłaconych kwot oraz 5% kwoty należnej. Pozwany w skierowanych do powoda pismach z dnia 28.10.2010 r. poinformował go, że uzyskano (z dniem 12.10.2010 r.) prawomocne pozwolenie na użytkowanie i wezwał powoda do protokolarnego przejęcia zakupionych lokali. Dopiero w toku procesu pozwany uznał powództwo co do kwoty 56.712,58 zł i dokonał jej wpłaty na rzecz powoda w dniu 8.03.2012 r.

Na podstawie tak ustalonego stanu faktycznego Sąd Okręgowy uznał, że strony zawarły trzy „umowy deweloperskie”, na obu stronach bowiem ciążyły ekwiwalentne zobowiązania, a więc były to umowy wzajemne w rozumieniu przepisu art. 487 § 2 k.c. Powód był uprawniony do odstąpienia od nich na podstawie art. 491 § 1 k.c. Pozwany nie wykazał, że nie był w stanie wykonać zobowiązania w terminie dodatkowym wyznaczonym przez powoda, a tym samym, że termin ten nie był terminem odpowiednim. Nawet gdyby przyjąć, że dodatkowy 3-dniowy termin na wykonanie obowiązania był nieodpowiedni, to z faktu tego nie można wyprowadzić tezy, że nie było skuteczne odstąpienie przez powoda od umów zawartych ze stroną pozwaną. W konsekwencji powód skutecznie odstąpił od umów z winy pozwanego, a tym samym jego roszczenie (oparte na § 9 ust. 1 umów) o zapłatę kar umownych było zasadne. O kosztach procesu Sąd orzekł zgodnie z art. 100 k.p.c.

Apelację od powyższego wyroku w zakresie punktów II i III wniósł pozwany J.W. (...), zarzucając naruszenie:

1) błędną wykładnię art. 385¹ k.c. przez przyjęcie, że kwota kary umownej jest należna powodowi;

2) art. 233 § 1 k.p.c., polegające na sprzeczności istotnych ustaleń Sądu z treścią zebranego w sprawie materiału poprzez przyjęcie, że rozwiązanie umowy nastąpiło na skutek opóźnienia pozwanego w realizacji zobowiązania i uznanie za skuteczne odstąpienia od umów przez powoda;

3) art. 328 § 2 k.p.c. przez niewskazanie w uzasadnieniu podstaw faktycznego rozstrzygnięcia, a mianowicie: ustalenie faktów, które sąd uznał za udowodnione, dowodów, na których się oparł, i przyczyn, dla których innym dowodom odmówił wiarygodności i mocy dowodowej;

4) przepisów postępowania, które miało istotny wpływ na wynik sprawy, tj. art. 233 § 1 i 2 w zw. z art. 328 § 2 k.p.c. przez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów przeprowadzonych w sprawie, dokonanej wybiórczo, wbrew zasadom logiki i doświadczenia życiowego;

5) art. 6 k.c. przez jego błędną wykładnię polegającą na przyjęciu, że pozwany nie wykazał, że nie były w stanie wykonać zobowiązania w terminie dodatkowym wyznaczonym przez powoda;

6) art. 231 w zw. z art. 233 § 1 k.p.c., polegające na ustaleniu, że dodatkowy 3-dniowy termin na wykonanie zobowiązania był właściwy, mimo że spółka kwestionowała tę kwestię w ramach prowadzonego postępowania.

Wskazując na te zarzuty, pozwany wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa w części dotyczącej punktów II i III oraz o zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów procesu według norm przepisanych, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku w całości i przekazanie sprawy sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpatrzenia – przy uwzględnieniu kosztów postępowania odwoławczego.

W uzasadnieniu apelacji wskazano, że powód nieprawidłowo odstąpił od umów. Pisma z dnia 29.04.2010 r. oraz wyznaczenie terminu zawarte w pismach z dnia 26.04.2010 r. nie może zostać uznane za skuteczne odstąpienie od łączących strony umów, gdyż dodatkowy termin wyznaczony do wykonania zobowiązania nie spełnia wymagań stawianych przez art. 491 § 1 k.c. Termin ten powinien być realny w sensie obiektywnym i umożliwić drugiej stronie realizację świadczenia, w spełnieniu którego pozostaje w zwłoce. Termin 3-dniowy dla przekazania lokali, uzyskania prawomocnego pozwolenia na budowę oraz przedstawienia stosownych dokumentów świadczących o podłączeniu wszystkich mediów, jest terminem zdecydowanie za krótkim i uniemożliwiającym realne wykonanie postanowień umów. Zatem nie można uznać oświadczeń powoda o odstąpieniu od umów za wywołujące skutki prawne. Powód odstąpił od umów przedwstępnych przed terminem wymagalności zobowiązań, gdyż w dniu 29.04.2010 r. pozwany nie znajdował się w zwłoce czy opóźnieniu w wykonaniu zobowiązania. W dniu 11.04.2008 r. decyzja o pozwoleniu na budowę nie była prawomocna, gdyż przysługiwał środek odwoławczy w postaci skargi do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego (dalej: WSA). I taka została złożona. W dniu 28.08.2008 r. WSA w Warszawie wydał postanowienie o umorzeniu postępowania z tej skargi, a postanowienie to uprawomocniło się w dniu 25.10.2008 r. W dniach 14 i 18.05.2010 r. pozwany wezwał powoda do odebrania protokolarnie lokali i rozpoczęcia w nich prac adaptacyjnych. Nie ma znaczenia również oświadczenia powoda z dnia 9.06.2010 r., gdyż w tej dacie zobowiązanie pozwanego zostało wykonane, albowiem powód mógł odebrać lokale, które zostały zgodnie z umową wybudowane i przedstawione. W § 9a ust. 1 umów przedwstępnych zapisano, że: „W przypadku, gdy sprzedający nie nabędzie własności nieruchomości opisanej w § 2 umowy lub nie uzyska pozwolenia na budowę w terminie określonym w § 6a, to strony mogą z tego powodu od umowy odstąpić. W takiej sytuacji § 9 ust. 1 umów nie miał zastosowania, a sprzedający zwrócić miał kupującemu wpłacone przez niego kwoty w terminie 4 tygodni od daty odstąpienia. Dokonanie zwrotu wpłaconych kwot na powyższych zasadach wyczerpuje wszelkie roszczenia Kupującego z tytułu wykonania umowy przez Sprzedającego.”. Powód nie może zatem skutecznie dochodzić kar umownych w wysokości 5% wartości umów w przypadku odstąpienia na tej podstawie, gdyż zostało to wyraźnie przez strony wyłączone. Wyrokiem z dnia 3.03.2010 r. Sąd Okręgowy w Warszawie Wydział XVII Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (dalej: SOKiK), w sprawie XVII AmC 874/09, uznał postanowienie umowne, z którego powód wywodzi skutki prawne, za niedozwolone. W dniu 5.07.2010 r. postanowienie takie zostało wpisane do rejestru, o którym mowa w art. 479⁽⁴⁵⁾ § 2 k.p.c. (nr wpisu (...)). Zgodnie z art. 479⁽⁴³⁾ k.p.c., wyrok prawomocny ma skutek wobec osób trzecich od

chwili wpisania uznanego za niedozwolone postanowienia wzorca umowy do rejestru prowadzonego przez Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów (dalej: Prezes UOKiK). Prawomocny wyrok SOKiK w sprawie uznania postanowień wzorca umowy za niedozwolone z chwilą stosownego wpisu do rejestru wywiera skutek erga omnes. Występuje więc w tym przypadku zjawisko tzw. prawomocności rozszerzonej, a więc wyrok wywołuje skutki nie tylko w stosunku do stron procesowych, ale i wobec osób trzecich (dla wszystkich i przeciwko wszystkim). Przepis art. 479⁽⁴³⁾ k.p.c. nie rozdziela rozszerzonej prawomocności wyroku, uznającego daną klauzulę umowną za niedozwoloną na dwa aspekty: „czynny”, tj. występujący po stronie powodowej, oraz „bierny”, tj. odnoszący się do pozwanego przedsiębiorcy. Literalne brzmienie przepisu skłania do ujęcia koncepcji rozszerzonej prawomocności jako kategorii jednolite – wyrok powinien być prawomocny jednakowo dla wszystkich. Rozszerzona prawomocność powinna więc objąć nie tylko konsumentów, ale również przedsiębiorców.

W odpowiedzi na apelację powód wniósł o jej oddalenie w całości i zasądzenie kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym według norm przepisanych. W uzasadnieniu podniósł, że w art. 385¹ k.c. wprost wskazano, że postanowienia umowy zawieranej z konsumentem niezgodnione indywidualnie nie wiążą go, jeżeli kształtują jego prawa i obowiązki w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami, rażąco naruszając jego interesy. Zatem brak związania zapisem leży po stronie konsumenta (powoda), a nie profesjonalisty, który to może świadomie nakładać na siebie w umowie obciążenia, w opisanych tam sytuacjach. Instytucja klauzul niedozwolonych ma służyć ochronie konsumenta, a nie przedsiębiorcy – profesjonalisty. Wierzyciel, wyznaczając odpowiedni termin, może wymagać (z uwagi na stan zwłoki), aby dłużnik dołożył wzmoczonych odpowiednich starań, a nawet poniósł dodatkowe koszty w celu przyspieszenia świadczenia. Termin ten więc może być w określonych okolicznościach skrócony w stosunku do tego, jaki w normalnych okolicznościach byłby potrzebny do wykonania zobowiązania. Co więcej, nawet gdyby hipotetycznie przyjąć, że wyznaczony termin był nieodpowiedni, nie przekreśla to skuteczności dokonanego wypowiedzenia, gdyż skuteczność ta zostaje zawieszona do momentu upływu odpowiedniego terminu. Pozwany, otrzymując wezwanie do wykonania zobowiązania, był już jednak w zwłoce. Wskazanie w umowie zdarzenia, które może stanowić przyczynę umownego prawa odstąpienia, nie wyklucza sytuacji, w której to samo zdarzenie będzie stanowić przyczynę skorzystania z ustawowego prawa odstąpienia. Powód jasno wskazał, że odstąpił od umów na podstawie art. 491 § 1 k.p.c., gdyż z zastrzeżonego w umowach prawa odstąpienia od nich strony mogły skorzystać do dnia uzyskania pozwolenia na budowę. Nadto, ujęcie w umowie zdarzenia, w związku z którym strony mogą odstąpić od umowy, nie stanowi o obowiązku skorzystania z tego uprawnienia. Zatem wywody pozwanego, co do ostateczności i prawomocności decyzji administracyjnej, są bez znaczenia dla rozstrzygnięcia przedmiotowego postępowania. Pozwany zobowiązał się do uzyskania prawomocnej decyzji na budowę pierwotnie do dnia 30.06.2007 r., a następnie strony aneksami zmieniły przedmiotowy termin wskazując na dzień 31.03.2008 r. Fakt wskazania przez strony daty, do której pozwany ma uzyskać prawomocną decyzję, wiąże pozwanego co do okresu w jakim mieszkanie miało być wybudowane. Nie polegają zatem na prawdzie twierdzenia pozwanego, co do nieznajdowania się przez niego w zwłoce.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja pozwanego była zasadna niemal w całości, aczkolwiek nie wszystkie podniesione w niej zarzuty były uzasadnione.

Sąd Apelacyjny podziela w przeważającej mierze ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd I instancji, aczkolwiek zostały one przedstawiono zbyt lakonicznie i nie zawierają wszystkich niezbędnych elementów, dlatego wymagają uzupełnienia.

Odnosząc się do zarzutów apelacji, należy wskazać, że niezasadne było odwołanie się przez pozwanego do tzw. rozszerzonej prawomocności wyroku SOKiK, gdy postanowienie umowne, uznane w ramach tzw. kontroli abstrakcyjnej za niedozwolone (abuzywne), zostanie wpisane do rejestru prowadzonego przez Prezesa UOKiK, co według pozwanego miało skutkować tym, że postanowienie dotyczące kar umownych (wpisane do rejestru Prezesa UOKiK), a zawarte w umowie łączącej strony), nie wiązało nie tylko powoda (konsumenta), ale również pozwanego, będącego przedsiębiorcą.

Zgodnie z art. 479⁽⁴³⁾ k.p.c., wyrok prawomocny w sprawach o uznanie postanowienia wzorca umowy za niedozwolone ma skutek wobec osób trzecich od chwili wpisania uznanego za niedozwolone postanowienia wzorca umowy do rejestru postanowień wzorców umowy uznanych za niedozwolone prowadzonego przez Prezesa UOKiK. Postanowienie o treści: „Stronom przysługuje prawo odstąpienia od umowy w przypadkach i na warunkach przewidzianych przepisami prawa, w szczególności kodeksu cywilnego i postanowieniami niniejszej umowy. Rozliczenie oraz zwrot dotychczasowych wzajemnych świadczeń nastąpi w terminie 3 miesięcy licząc od daty złożenia drugiej stronie oświadczenia o odstąpieniu. Strona, z winy której doszło do odstąpienia obciążona zostanie na rzecz strony przeciwnej z tytułu niewykonania zobowiązania kwotą stanowiącą wartość 5% łącznej ceny brutto przedmiotu umowy, która to kwota o ile nie zostanie zapłacona, może być potrącona ze świadczeń pieniężnych podlegających zwrotowi wskutek rozliczenia” zostało wpisane do rejestru Prezesa UOKiK pod nr (...). Jest to postanowienie o treści analogicznej do tej objętej § 9 ust. 1 umów z dnia 18.10.2006 r. Jednak, jak wynika wprost z art. 385⁽¹⁾ k.c., postanowienia umowy zawieranej z konsumentem, nieuzgodnione indywidualnie, nie wiążą go, jeżeli kształtują jego prawa i obowiązki w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami, rażąco naruszając jego interesy. Istota postępowania w przedmiocie uznania postanowień wzorców umowy za niedozwolone ma więc służyć ochronie konsumenta, czyli słabszej strony stosunku prawnego opartego na wzorcach umowy. To przedsiębiorca stosujący takie wzorce ma obowiązek w taki sposób ukształtować ich treść, aby nie były one sprzeczne z art. 385⁽¹⁾ i n. k.c. Brak związania określonym postanowieniem umownym dotyczy wyłącznie konsumenta, a nie profesjonalisty, który może świadomie nakładać na siebie w umowie obciążenia w opisanych tam sytuacjach. Prawomocność rozszerzona powinna być rozumiana jako skuteczność wpisanej do rejestru klauzuli niedozwolonej, nie tylko wobec podmiotu, co do którego zostało wydane orzeczenie, ale również do wszystkich przedsiębiorców stosujących wzorce umowne w obrocie konsumenckim (por. uchwałę SN z dnia 13.07.2006 r., III SZP 3/06, „Monitor Prawniczy” 2006, nr 15, s. 791-792). Prawdłowo zatem Sąd I instancji nie zastosował wobec pozwanego art. 479⁽⁴³⁾ k.p.c. oraz art. 385⁽¹⁾ i n. k.c., co oznacza, że powód mógł skorzystać z uprawnień, jakie wynikały dla niego z § 9 ust. 1 umów łączących strony.

Nieprawidłowo jednak Sąd I instancji uznał, że powodowi przysługiwało prawo odstąpienia od przedmiotowych umów. Jak wynika z materiału dowodowego, pismami z dnia 26.04.2010 r. T. A., powołując się przede wszystkim na termin zawarty w § 6 umów, wyznaczył J.W. (...) termin 3 dni od daty otrzymania pisma do wypełnienia postanowień umów przez przekazanie mu lokali, czyli ich wydania zgodnie z przepisami prawa budowlanego, tj. po uzyskaniu prawomocnego pozwolenia na użytkowanie, oraz przedstawienia mu stosownych dokumentów świadczących o podłączeniu wszystkich mediów (k. 52-54). Następnie pismami z dnia 29.04.2010 r. powód odstąpił od umów, powołując się na wcześniejsze pisma, wzywając jednocześnie pozwanego do zapłaty 5% kar umownych (k. 55-57).

Jak wskazano w odpowiedzi na apelację, było to odstąpienie od umowy w trybie art. 491 § 1 k.c. Zgodnie z tym przepisem (a konkretnie zdaniem pierwszym), jeżeli jedna ze stron dopuszcza się zwłoki w wykonaniu zobowiązania z umowy wzajemnej, druga strona może wyznaczyć jej odpowiedni dodatkowy termin do wykonania z zagrożeniem, iż w razie bezskutecznego upływu wyznaczonego terminu będzie uprawniona do odstąpienia od umowy.

Podstawową przesłanką zastosowania powyższego przepisu jest więc zwłoka jednej ze stron, a więc opóźnienie kwalifikowane, czyli opóźnienie z przyczyn leżących po stronie dłużnika. Słusznie wskazał Sąd I instancji, że wyznaczenie 3-dniowego terminu w wezwaniach z dnia 26.04.2010 r. nie powodowało a limine braku skuteczności wyznaczenia terminu. Odpowiedni dodatkowy termin, o jakim mowa w powołanym przepisie, to termin, który jest terminem realnym, pozwalającym dłużnikowi na prawidłowe wykonanie zobowiązania, z tym, że trzeba mieć na uwadze stan zwłoki, a więc że w momencie wyznaczenia terminu dłużnik znajduje się już w zwłoce. Konieczne jest zatem uwzględnienie, aby dłużnik dołożył odpowiednich starań, a nawet poniósł dodatkowe koszty, w celu spełnienia świadczenia w jak najkrótszym terminie. Może to być więc termin krótszy od tego, który zostałby znany za odpowiedni w normalnym układzie stosunków, czyli gdyby nie doszło do zwłoki.

Przenosząc powyższe na realia niniejszej sprawy należy zauważyć, że powód wyznaczył pozwanemu termin 3-dniowy, a złożył oświadczenia o odstąpieniu od umów jeszcze nawet przed upływem tego terminu. Co istotne, terminu 3-

dniowego nie sposób uznać za odpowiedni, nawet gdyby uznać, że pozwany znajdował się w zwłoce w momencie jego wyznaczenia. Takim właściwym terminem, uwzględniając specyfikę umowy deweloperskiej i procedury z tym związane, byłby termin przynajmniej miesiąca. Jeżeli jednak wyznaczony termin jest nieodpowiedni, wierzyciel może skorzystać z prawa do odstąpienia od umowy dopiero po upływie terminu odpowiedniego i do tego czasu ma obowiązek przyjąć świadczenie od dłużnika, inaczej narazi się na zwłokę (por. np. W. Popiołek [w:] K. Pietrzykowski (red.), Kodeks cywilny. Komentarz, t. II, Warszawa 2009, art. 491, nb 3, T. Wiśniewski [w:] G. Bieniek (red.), Komentarz do kodeksu cywilnego. Księga trzecia. Zobowiązania, t. I, Warszawa 2009, s. 760-761).

Nie wpływa to jednak na meritum rozstrzygnięcia, powód powołał się bowiem na termin określony w § 6 umów, a więc – według niego i jak przyjął Sąd I instancji – 31.03.2010 r. Należy jednak zwrócić uwagę, że zgodnie z § 6 ust. 1 umów, mieszkanie miało być wybudowane i przedstawione kupującemu w terminie 24 miesięcy od dnia uzyskania prawomocnego pozwolenia na budowę. Natomiast jak stanowiły § 6a umów, w brzmieniach nadanych aneksami z dnia 24.07.2007 r., sprzedający przewidywał, że uzyska prawomocne pozwolenie na budowę w terminie do dnia 31.03.2008 r. Nie sposób więc uznać, aby pozwany zobowiązał się do przedstawienia lokali powodowi w terminie do dnia 31.03.2010 r. Data 31.03.2008 r. była datą orientacyjną, w której J.W. (...) przewidywał uzyskanie pozwolenia na budowę, a nie zobowiązał się, że takie pozwolenie uzyska, co jest oczywiste, gdyż w przeciwnym razie pozwany przyjąłby na siebie zobowiązanie, którego wykonanie nie byłoby zależne wyłącznie od jego woli.

Termin 24 miesięcy liczyć więc należało nie od daty 31.03.2008 r., ale od daty uzyskania prawomocnego pozwolenia na budowę. Decyzja w tym przedmiocie (nr(...)) została wydana przez Prezydenta (...). W. w dniu 26.11.2007 r., jednak zostało od niej wniesione odwołanie do Wojewody (...), który w dniu 11.04.2008 r. wydał decyzję nr WI.I. (...) (...) umarzającą postępowanie odwoławcze jako bezprzedmiotowe, gdyż odwołania nie pochodziły od stron postępowania. W ustawowym terminie skargę do WSA w Warszawie wniosła H. S.. Postanowieniem z dnia 28.08.2008 r., wydanym w sprawie VII SA/Wa 805/08, WSA w Warszawie umorzył postępowanie. Postanowienie to stało się prawomocne z dniem 25.10.2008 r. (k. 138-148). Zatem termin 24 miesięcy, o jakim mowa w § 6 ust. 1 umów łączących strony, mijał dopiero z dniem 25.10.2010 r. Oznacza to, że w dniu 29.04.2010 r., a więc w dniu złożenia oświadczenia o odstąpieniu od umów, takie prawo powodowi nie przysługiwało, gdyż pozwany nie znajdował się nie tylko w zwłoce, ale nawet w opóźnieniu. Zatem i pismo z dnia 9.06.2010 r., potwierdzające wcześniejsze oświadczenie o odstąpieniu od umów, nie mogło wywołać żadnych skutków prawnych.

Nadto już pismami z dnia 14 i 18.05.2010 r. pozwany poinformował powoda o możliwości przejęcia lokali (k. 62-64). Było to nic innego, jak przedstawienie lokali kupującemu, o czym mowa była w § 6 ust. 1 umów, czyli pozwany wywiązał się ze swojego zobowiązania w terminie umownym. Dodatkowo pismami z dnia 25.11.2010 r. pozwany wezwał powoda do wypełnienia zobowiązań umownych, tj. uiszczenia należności za lokale, wyznaczając powodowi dodatkowy odpowiedni termin do zapłaty z zagrożeniem, że odstąpi od umów (k. 68-70). W związku z brakiem płatności ze strony T. A., pozwany złożył pismami z dnia 8.12.2010 r. oświadczenia o odstąpieniu od umów (k. 71-73). Wbrew zatem stanowisku Sądu I instancji, należało przyjąć, że to pozwany złożył skutecznie oświadczenie o odstąpieniu od umów (w trybie art. 491 § 1 k.c.). Powód do złożenia takiego oświadczenia nie był uprawniony.

Powód nie mógł skorzystać z § 9 ust. 1 umów również z innych przyczyn. Jak wynika z § 9a ust 1 umów, strony były uprawnione do odstąpienia od umów w sytuacji, gdyby pozwany nie uzyskał pozwolenia na budowę w terminie określonym w § 6a. Gdyby więc trzy pisma powoda z dnia 29.04.2010 r., a następnie pismo z dnia 9.06.2010 r. potraktować jako odstąpienia od umów w tym trybie, czemu strona powodowa zaprzeczała i czemu przeczyło odwołanie się do pism z dnia 26.04.2010 r., gdyż w ich dacie nie upłynął jeszcze 24-miesięczny termin od uzyskania prawomocnego pozwolenia na budowę, to § 9 ust. 1 byłby w ogóle wyłączony, co jednoznacznie wynika z treści § 9a ust. 1 umów.

Z uwagi na powyższe, wbrew stanowisku Sądu I instancji, niezasadne było żądanie pozwu w zakresie kar umownych, gdyż prawo do ich żądania po stronie powoda nie powstało. Kary umowne dochodzone pozwem opiewały na łączną kwotę 27.456,42 zł, a więc kwotę, jaka została zasądzona zaskarżonym wyrokiem. Kwota ta stanowiła sumę 5% łącznych cen brutto wszystkich umów. Niezasadność powództwa w zakresie kar umownych skutkowałą zmianą

wyroku Sądu I instancji i oddaleniem powództwa w odniesieniu do tej kwoty wraz z żądanymi od niej ustawowymi odsetkami.

Natomiast z uwagi na skuteczne odstąpienie od umów przez pozwanego, zastosowanie znajdował § 9 ust. 1 umów w zakresie obowiązku rozliczenia oraz zwrotu dotychczasowych wzajemnych świadczeń w terminie 3 miesięcy licząc od daty złożenia drugiej stronie oświadczenia o odstąpieniu. Bezsporne było, że z tytułu trzech umów powód uiszczył na rzecz pozwanego łącznie kwotę 56.712,58 zł, która to kwota została uiszczona przez J.W. (...) w toku procesu, tj. w dniu 8.03.2012 r. Uwzględniając okres 7 dni na tzw. obrót pocztowy, związany z doręczeniem pism z dnia 8.12.2010 r., oraz okres 3 miesięcy na rozliczenie i zwrot wpłaconych kwot, pozwany powinien dokonać zwrotu wpłaconych przez powoda kwot, w łącznej wysokości 56.712,58 zł, najpóźniej do dnia 15.03.2011 r. Ponieważ jednak uczynił to dopiero w dniu 8.03.2012 r., powodowi należały się odsetki ustawowe od tej kwoty za okres od dnia następnego po upływie terminu zwrotu (16.03.2011 r.) do dnia faktycznej zapłaty tej kwoty na rzecz powoda (8.03.2012 r.). Powództwo było więc zasadne w zakresie odsetek ustawowych od kwoty 56.712,58 zł za okres od dnia 16.03.2011 r. do dnia 8.03.2012 r. W tym zakresie apelacja podlegała zatem oddaleniu, zaś w pozostałym zakresie – w odniesieniu do żądania głównego i pozostałej części odsetek – uwzględnieniu, a powództwo podlegało oddaleniu.

Zaskarżony wyrok podlegał również zmianie w zakresie kosztów procesu, co było wynikiem uwzględnienia apelacji w podanym powyżej zakresie. Koszty te podlegały stosunkowemu rozliczeniu – stosownie do treści art. 100 k.p.c., jako że powód wygrał sprawę w 64,7%, zaś pozwany w 32,6%. Powodowi należała się z tego tytułu kwota 5.052,40 zł, w tym kwota 2.329,20 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego.

Mając powyższe na względzie, na podstawie art. 385 i art. 386 § 1 k.p.c., należało orzec jak w punktach 1 i 2 sentencji.

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd Apelacyjny orzekł na podstawie art. 98 w zw. z art. 108 § 1 w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. i zasądził od powoda na rzecz pozwanego kwotę 1.373,00 zł, stanowiącą opłatę od apelacji, gdyż apelacja strony pozwanej była zasadna w całości w odniesieniu do żądania głównego, które zostało objęte apelacją.