

***Sygn. akt I A Ca 826/13***

## WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

***Dnia 21 listopada 2013 r.***

***Sąd Apelacyjny w Warszawie Wydział Cywilny w składzie:***

Przewodniczący: SSA Przemysław Kurzawa

Sędziowie: SA Zbigniew Cendrowski

SA Roman Dziczek (spr.)

Protokolant: ref. staż Julia Murawska

po rozpoznaniu w dniu 21 listopada 2013 r. w Warszawie

na rozprawie sprawy z powództwa H. U.

przeciwko J.W. (...) S.A. z siedzibą w Z.

o zapłatę

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 30 stycznia 2013 r.

sygn. akt II C 923/11

- 1. zmienia zaskarżony wyrok w punkcie drugim (II.) w części w ten sposób, że zasądza od J.W. (...) S.A. z siedzibą w Z. na rzecz H. U. kwotę 18 054 (osiemnaście tysięcy pięćdziesiąt cztery) złotych z ustawowymi odsetkami od 19 marca 2009r. do dnia zapłaty;***
- 2. zasądza od J.W. (...) S.A. z siedzibą w Z. na rzecz H. U. kwotę 2 703 (dwa tysiące siedemset trzy) złote tytułem zwrotu kosztów procesu w postępowaniu apelacyjnym.***

Sygn. akt I ACa 826/13

## UZASADNIENIE

Powódka H. U. w pozwie z dnia 23 listopada 2011 r. wniosła o zasądzenie od pozwanej J.W. (...) S.A. z siedzibą w Z. kwoty 97.864,03 zł, wraz z ustawowymi odsetkami: od kwoty 94.858 zł od dnia 7 stycznia 2009 r. do dnia zapłaty, natomiast od kwoty 3.006,03 zł od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty.

Pozwana wniosła o oddalenie powództwa, podnosząc zarzut potrącenia kwot 34.994,99 zł oraz 11.788,03 zł. Pismem z dnia 15 lutego 2012 r. pozwana uznała powództwo, co do kwoty 51.081,01 zł z odsetkami od dnia 19 marca 2009 r. do dnia zapłaty.

Natomiast powódka pismem z dnia 21 maja 2012 r. cofnęła powództwo wraz ze zrzeczeniem się roszczenia co do żądania zapłaty ponad kwotę 97.844,03 zł oraz w zakresie żądania zapłaty odsetek liczonych od kwoty ponad 94.838 zł.

Wyrokiem z dnia 30 stycznia 2013 r. Sąd Okręgowy w Warszawie:

1. zasądził od J.W. (...) S.A. z siedzibą w Z. na rzecz H. U. kwotę 66.668,32 zł wraz z ustawowymi odsetkami: od kwoty 64.996,22 zł od dnia 19 marca 2009 r. do dnia zapłaty, zaś od kwoty 1.672,10 zł od dnia 23 listopada 2011 r. do dnia zapłaty;
2. oddalił powództwo w pozostałym zakresie;
3. umorzył postępowanie w zakresie żądania zapłaty ponad kwotę 97.844,03 zł oraz w zakresie żądania zapłaty odsetek liczonych od kwoty ponad 94.838 zł;
4. zasądził od J.W. (...) S.A. z siedzibą w Z. na rzecz H. U. kwotę 5.799 zł tytułem zwrotu kosztów procesu;
5. wyrokowi w punkcie pierwszym, co do kwoty 51.081,01 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 19 marca 2009 r. do dnia zapłaty nadał rygor natychmiastowej wykonalności.

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny.

W dniu 22 maja 2006 r. powódka zawarła z pozwaną przedwstępne umowy sprzedaży nr (...). W obu umowach sprzedający – pozwana, zobowiązała się do wybudowania i sprzedania kupującemu – powódce, lokalu mieszkalnego. Kupujący miał natomiast wpłacić w dniu zawarcia powyższych umów 20% ceny lokalu, zaś pozostałe 80% w ciągu 7 dni od powiadomienia sprzedającego o możliwości protokolarnego przekazania lokalu kupującemu. W umowach tych przewidziano możliwość odstąpienia od umowy w przypadkach i na warunkach wskazanych w postanowieniach umowy i kodeksie cywilnym. Przewidziano, że strona, z winy której dojdzie do odstąpienia zostanie obciążona na rzecz strony przeciwnej z tytułu niewykonania zobowiązania kwotą stanowiącą 5% łącznej ceny brutto przedmiotu umowy. Przewidziano także możliwość przeniesienia przez kupującego praw i obowiązków wynikających z umowy na osobę trzecią, m. in. za pisemną zgodą sprzedającego.

Powódka w wyniku wykonania powyższych umów wpłaciła pozwanej kwoty 63.190 zł oraz 84.398 zł stanowiące 20% ceny lokalu będącego przedmiotem odpowiednio umowy o nr (...).

Powódka łącznie zawarła z pozwaną 6 przedwstępnych umów sprzedaży lokali, ostatecznie nie kupując żadnego z nich.

Pismem z dnia 19 grudnia 2008 r. powódka, w związku z niewykonaniem przez pozwaną umów (...) odstąpiła od nich, wnosząc o zwrot wpłaconych przez nią kwot 63.190 zł oraz 84.398 zł. Pozwana wyraziła zgodę na powyższe odstąpienie i oświadczyła, że rozliczenie wpłaconych środków zostanie dokonane zgodnie z § 9 tychże umów.

W dniu 24 lutego 2009 r. powódka pisemnie wniosła o zezwolenie na cesję lokalu będącego przedmiotem umowy nr (...) na rzecz A. P.. Powódka otrzymała informację od pracownika pozwanej, że lokal ten został już sprzedany innej osobie i jakkolwiek A. P. był zainteresowany kupnem innych lokali, także wskutek cesji innych lokali z H. U., tak powódka nie złożyła na piśmie pozwanej wniosku dokonania cesji odnośnie któregośkolwiek z pozostałych lokali.

Wśród umów zawartych między powódką a pozwaną znajdowała się także umowa nr (...) (...). Pismem z dnia 12 grudnia 2008 r. powódka oświadczyła, że jej sytuacja finansowa zmusza ją do odstąpienia od powyższej umowy i wniosła o zwrot wpłaconych kwot. Na to odstąpienie pozwana nie wyraziła zgody. Pismem z dnia 16 kwietnia 2009 r. pozwana wezwała powódkę do zapłaty kwoty 326.390,88 zł wynikającej z powyższej umowy, a w wyniku braku tej wpłaty pozwana od tej umowy odstąpiła z winy kupującego składając oświadczenia z dnia 23 kwietnia 2009 r. Lokal będący przedmiotem umowy nr (...) (...) został sprzedany przez pozwaną 4 września 2009 r. za cenę 350.932,51 zł, która była niższa od ceny przewidzianej w umowie z powódką o 107.209,99 zł. Pismem z dnia 1 lutego 2011 r. skierowanym do powódki, pozwana oświadczyła, że w wyniku wskazanej wyżej szkody, dokonała potrącenia wpłaconej przez powódkę kwoty 72.215 zł i wezwała powódkę do zapłaty pozostałej kwoty 34.994,99 zł.

W dniu 17 czerwca 2009 r. pozwana zwróciła powódce kwotę 52.750 zł z tytułu rozliczenia umowy ŁUK (...) oraz kwotę 59.048,03 zł z tytułu rozliczenia umowy nr (...), o 11.788,03 zł więcej niż należna powódce kwota z tego tytułu.

W piśmie z dnia 2 lutego 2011 r. pozwana złożyła oświadczenie, że dokonuje potrącenia wzajemnych wierzytelności w ten sposób, że kwota 11.788,03 zł zostaje przez pozwaną potrącona na poczet zobowiązania spółki do zwrotu kwoty 31.648 zł z umowy nr (...), zaś pozostała kwota 19.859,97 zł zostaje zaliczona na poczet umowy nr (...) (...). Ponadto, także pismem z 2 lutego 2011 r. pozwana oświadczyła, że dokonuje potrącenia kwoty 15.135,02 zł, która zostaje zaliczona na poczet umowy nr (...) (...), a pozostałą kwotę w wysokości 63.190 zł należną powódce z tytułu rozwiązania umowy nr (...) pozwana niezwłocznie zwróci.

Pismem z dnia 21 lutego 2011 r. pełnomocnik powódki wezwał pozwaną do zwrotu wpłaconych kwot do dnia 11 marca 2011 r.

Na podstawie powyższego stanu faktycznego Sąd Okręgowy uznał, że w niniejszym postępowaniu sporna kwota między stronami wynosiła 46.783,02 zł, co wynikało z tego, że powódka w części cofnęła powództwa wraz ze zrzeczeniem się roszczenia (w zakresie tym Sąd umorzył postępowanie) oraz częściowo uznała powództwo.

Przytaczając treść art. 498 k.c. oraz 499 k.c. Sąd wskazał, że zarzut potrącenia kwoty 11.788,03 był uzasadniony; kwota ta stanowiła nienależne powódce świadczenie, o jakim mowa w art. 410 § 2 k.c., które powódka jest zobowiązana zwrócić na podstawie art. 405 k.c., a ponadto Sąd wskazał, że powódka nie zgłosiła żadnych zarzutów odnośnie potrącenia tej kwoty.

Co do potrącenia kwoty 34.994,99 zł Sąd uznał je uzasadnione jedynie w części. W ocenie Sądu, w wyniku rozwiązania umowy (...) (...) powódka poniosła szkodę w wysokości 107.209,99, gdyż sprzedała przedmiotowy lokal za cenę o tę kwotę niższą, niż cena, którą miała zapłacić powódka. Wskazując jednak na treść art. 484 § 1 k.c. Sąd zauważył, że powódka była zobowiązana do zapłaty jedynie kary umownej określonej w § 9 umowy i klauzula ta nie stanowiła niegodziwego zysku dewelopera i tym bardziej, była bardziej korzystna dla powódki – konsumenta, bo gdyby uznać ją za nieistniejącą, powódka byłaby zobowiązana do naprawienia szkody w pełnej wysokości.

W konsekwencji Sąd uznał, że zasadne jest zasądzenie na rzecz powódki od pozwanej kwoty 64.996,22 zł, która to kwota wynika z wpłaconej przez powódkę, a nie zwróconej przez pozwaną kwoty 94.838 zł z umów nr (...), a z kwoty tej zasadne było uznanie kwoty 51.081,01 zł oraz kwoty 13.915,21 zł, natomiast Sąd odjął od tej kwoty potrącone kwoty w wysokości 11.788,01 zł oraz 18.996,75 zł.

Odnośnie odsetek od kwoty 64.996,22 zł Sąd uznał ich zasądzenie za uzasadnione od dnia 19 marca 2009 r. do dnia zapłaty, mając na uwadze § 9 umowy oraz datę odstąpienia powódki od umów nr (...). Z tych samych przyczyn Sąd uznał okres naliczania odsetek od odsetek od zwróconej kwoty 52.750 zł za uzasadnione od 19 marca do 16 czerwca 2009 r.; odsetki te wyniosły 1.672 zł. Od tej kwoty uzasadnione było także zdaniem Sądu naliczenie odsetek ustawowych od daty wniesienia pozwu, czyli od dnia 23 listopada 2011 r., na podstawie art. 482 § 1 k.c.

O kosztach postępowania Sąd orzekł na podstawie art. 100 k.p.c.

Apelację od powyższego wyroku z dnia 30 stycznia 2013 r. Sądu Okręgowego w Warszawie wniosła powódka, zaskarżając to orzeczenie w części, odnośnie punktu drugiego co do kwoty 18 054 zł. Powyższemu wyrokowi powódka zarzuciła:

1. nieważność postępowania – art. 379 pkt 3 k.p.c., z uwagi na to, że odpowiedzialność powódki z tytułu odstąpienia pozwanej od umowy (...) (...) była przedmiotem innego postępowania;
2. naruszenie art. 233 k.p.c. poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów i uznaniu, że powódka nie zwracała się do pozwanej o wyrażenie zgody na cesję praw z umowy nr (...) (...) na A. P. i że nie był on zainteresowany nabyciem tego lokalu;

3. naruszenie art. 417 k.c. poprzez jego niezastosowanie i uznanie, że powód odpowiada za szkodę poniesioną przez pozwaną, a którego zastosowanie prowadziłoby do uznania, że szkoda pozwanej jest następstwem okoliczności, za które powódka nie ponosi odpowiedzialności.

Wniosła o uchylenie zaskarżonego wyroku w zakresie objętym nieważnością i przekazanie sprawy w tym zakresie Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania wraz z rozstrzygnięciem o kosztach postępowania apelacyjnego wg norm przepisanych ewentualnie o zmianę wyroku w zaskarżonej części i orzeczenie, że powódka nie ponosi odpowiedzialności za szkodę pozwanej oraz wniosła o zasądzenie od pozwanej na rzecz powódki zwrotu kosztów postępowania za obie instancje, w tym kosztów zastępstwa procesowego wg norm przepisanych.

W odpowiedzi na apelację, pozwana wniosła o oddalenie apelacji powódki i o zasądzenie na rzecz pozwanej od powódki kosztów postępowania odwoławczego w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych.

### **Sąd Apelacyjny zważył co następuje:**

Apelacja jest uzasadniona, choć nie wszystkie zarzuty w niej podniesione zasługują na uwzględnienie.

W pierwszej kolejności wskazać należy, że nieuzasadniony jest zarzut nieważności postępowania, która, stosownie do art. 379 k.p.c., ma miejsce m. in. jeżeli o to samo roszczenie między tymi samymi stronami toczy się sprawa wcześniej wszczęta albo jeżeli sprawa taka została już prawomocnie osądzona. Wskazywane przez powódkę postępowanie, które toczyło się przed Sądem Rejonowym w Wołominie (sygn. akt I C 141/11) i zostało zakończone prawomocnym wyrokiem Sądu Okręgowego Warszawa – Praga w Warszawie (sygn. akt IV Ca 319/12), rzeczywiście toczyło się między tożsamymi stronami jak w niniejszym postępowaniu, jednak dotyczyło roszczeń wynikających z przedwstępnej umowy sprzedaży nr (...) (...), które nie stanowią przedmiotu niniejszego postępowania. Dlatego też wobec braku przesłanki tożsamości roszczenia, nie można stwierdzić, aby zachodziła nieważność niniejszego postępowania.

Odnośnie kwestionowanego w apelacji rozstrzygnięcia Sądu Okręgowego zawartego w zaskarżonym wyroku, uwzględniającego zarzut potrącenia pozwanego co do kwoty 18.053,75 zł, wskazać należy, że wnioski apelacji w tym zakresie zasługują na uwzględnienie. Stosownie do art. 498 k.p.c. gdy dwie osoby są jednocześnie względem siebie dłużnikami i wierzycielami, każda z nich może potrącić swoją wierzytelność z wierzytelności drugiej strony, jeżeli przedmiotem obu wierzytelności są pieniądze lub rzeczy tej samej jakości oznaczone tylko co do gatunku, a obie wierzytelności są wymagalne i mogą być dochodzone przed sądem lub przed innym organem państwowym; wskutek potrącenia obie wierzytelności umarzają się nawzajem do wysokości wierzytelności niższej. Rozstrzygając o zasadności uwzględnienia zarzutu potrącenia, Sąd powinien ocenić czy wierzytelność ta istnieje i w jakiej wysokości. Ocena ta jest dokonywana biorąc pod uwagę wymagania stawiane wobec pozwu w zakresie określenia żądania, przytoczenia okoliczności faktycznych oraz wskazania dowodów, w szczególności dokładnego określenia wierzytelności, jej wysokości, wykazania jej istnienia oraz wyrażenia woli potrącenia w celu wzajemnego umorzenia skonkretyzowanych wierzytelności (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Łodzi z dnia 21 maja 2013 r., sygn. akt I ACa 34/13, LEX nr 1327562). Podstawy istnienia wierzytelności będącej przedmiotem potrącenia pozwana upatruje w szkodzie, jaką poniosła ona sprzedając nieruchomość po cenie niższej od ceny, jaką uzyskałaby w przypadku wykonania przez powódkę umowy nr (...) (...). Mając jednak na uwadze treść art. 471 k.p.c., wskazać należy, że aby wierzytelność ta powstała, skutkiem niewykonania zobowiązania, w tym przypadku przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości, jest powstanie szkody, a dodatkowo obydwie te przesłanki musi łączyć adekwatny związek przyczynowy (art. 361 k.c.).

Mając na uwadze powyższe, nie sposób uznać wierzytelności przedstawianej do potrącenia przez pozwanego za istniejącą. Różnica w wysokości wskazanych wyżej cen nieruchomości będącej przedmiotem umowy nr (...) (...), w której pozwany upatruje istnienie szkody nie jest dowodem na spadek rynkowej ceny tej nieruchomości (lokalowej), a jedynie jednostkową ceną uzyskaną w tym konkretnym przypadku. Nie przekłada się to na związek przyczynowo-skutkowy z zachowaniem powódki (niewykonania powyższej umowy przez powódkę). W konsekwencji brak było podstaw do potrącenia tak skonstruowanej wierzytelności pozwanego.

Ponadto wskazać należy, że potrącenie kwoty 18.053,75 zł, która stanowiłaby karę umowną w wysokości 5% ceny brutto przedmiotu umowy za odstąpienie przez powódkę od umowy zawartej z pozwaną nr (...) (...), było także nieuzasadnione ze względu na to, że tak sformułowana klauzula została uznana za niedozwoloną Decyzją Prezesa Urzędu Ochrony Konkurencji i Konsumentów nr (...), w której za niedozwoloną praktykę uznano stosowanie klauzuli, zastrzegającej, że w przypadku, gdy konsument odstąpi od umowy kupna mieszkania, będzie zobowiązany do zapłaty kary umownej w wysokości 5% łącznej ceny sprzedaży brutto. Sąd Okręgowy trafnie wskazał, że powódka w stosunkach z pozwaną występowała w charakterze konsumenta. Jednak w dalszej części uzasadnienia zaskarżonego wyroku Sąd Okręgowy w sposób nieuzasadniony miarkował wynikające z tej okoliczności skutki, wskazując, że w istocie powódka występowała jako inwestor. Zamiar powódki co do dalszego ewentualnego rozporządzenia przedmiotem umów zawartych z pozwaną jest w tym przypadku bez znaczenia. Podobnie jak bez znaczenia dla uznania powódki za konsumenta jest stan jej wiedzy odnośnie czynności prawnych podejmowanych z pozwaną, które nie zawierały się w działalności gospodarczej czy zawodowej powódki.

Powyższe okoliczności pozwalały uznać apelację powódki za uzasadnioną.

Z tych względów, na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. Sąd Apelacyjny orzekł jak w sentencji.

O kosztach procesu w instancji odwoławczej orzeczono na podstawie art. 108 § 1 k.p.c. i art. 98 k.p.c., zasądzając od pozwanego na rzecz powódki w całości koszty postępowania apelacyjnego, obejmujące opłatę od apelacji oraz koszty zastępstwa procesowego w stawce minimalnej dla wskazanej wartości przedmiotu zaskarżenia (§ 6 pkt 5 w zw. z § 12 ust. 1 pkt 2 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r., Dz.U. Nr 163, poz. 1349 ze zm.).