

Sygn. akt VI ACa 1411/14

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 22 września 2015 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie VI Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący - Sędzia SA Ewa Stefańska

Sędziowie: SA Małgorzata Borkowska

SO del. Anna Wrembel - Woźniak (spr.)

Protokolant: Katarzyna Łopacińska

po rozpoznaniu w dniu 22 września 2015 roku w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa T. O. (1)

przeciwko (...) S.A. w Z.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Okręgowego Warszawa – Praga w Warszawie

z dnia 24 czerwca 2014 r.

sygn. akt III C 1395/12

I. oddala apelację;

II. zasądza od (...) S.A. w Z. na rzecz T. O. (1) kwotę 2.700 (dwa tysiące siedemset) złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

Sygn. akt VI ACa 1411/14

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 18 września 2012 r., wniesionym w dniu 10 października 2012r., powód T. O. (1) wniósł o zasądzenie od pozwanej (...) S.A. w Z. kwoty 137.885,67 zł z ustawowymi odsetkami od dnia wytoczenia powództwa do dnia zapłaty.

Pozwana wnosila o oddalenie powództwa.

Sąd Okręgowy wyrokiem z dnia 24 czerwca 2014r. w punkcie pierwszym zasądził od pozwanej (...) S.A. w Z. na rzecz powoda T. O. (1) kwotę 137.885,67 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 10 października 2012r. do dnia zapłaty oraz w punkcie drugim zasądził od pozwanej (...) S.A. w Z. na rzecz powoda T. O. (1) kwotę 10.512 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sąd Okręgowy ustalił, że T. O. (1) i (...) łączyło 10 umów nazwanych „umowami przedwstępnymi sprzedaży” z 28 sierpnia 2006 r., 31 sierpnia 2006 r., 12 września 2006 r., 12 września 2006 r., 12 września 2006 r., 12 września 2006 r.

r., 27 września 2006 r., 13 października 2006 r., 16 października 2006 r., 20 października 2006 r. Na ich podstawie pozwana zobowiązała się do wybudowania i sprzedaży powodowi 10 lokali, które miały być położone w W. przy ul. (...) oraz do ustanowienia odrębnej własności lokali i przeniesienia tych praw na rzecz nabywcy. T. O. zobowiązał się nabyciu nieruchomości lokalowej za ustalone umownie ceny. Aneksami do umów powód zobowiązał się również do nabycia miejsc parkingowych naziemnych lub pod budynkiem. Wszystkie umowy zostały opracowane przez pozwaną według tego samego wzorca. Zgodnie z ich § 6 pkt 1 mieszkania miały zostać wybudowane i przedstawione kupującemu w terminie 18 miesięcy od dnia rozpoczęcia budowy, która miała rozpocząć się w terminie 14 dni od nabycia własności nieruchomości i uzyskania prawomocnego pozwolenia na budowę. Ponadto w § 6a umów wskazano, że sprzedający przewiduje, iż nabeździe własność nieruchomości i uzyska prawomocne pozwolenie na budowę etapu I inwestycji w terminie do 31.07.2007 r. W § 9 pkt 1 umów strony zastrzegły możliwość odstąpienia od umowy, z rozliczeniem i zwrotem dotychczasowych świadczeń w ciągu 3 miesięcy od daty złożenia oświadczenia o odstąpieniu.

Jednocześnie postanowiono, że strona, z której winy doszło do odstąpienia, obciążona zostanie na rzecz strony przeciwnej z tytułu niewykonania zobowiązania kwotą stanowiącą wartość 5% łącznej ceny brutto przedmiotu umowy.

W kwietniu 2008 r. strony zawarły kolejne aneksy do ww. umów, w których między innymi zmieniono postanowienia § 6 i 6a tych umów. Zgodnie z nową treścią tych postanowień, mieszkania miały zostać wybudowane i przedstawione kupującemu w terminie 24 miesięcy od daty uzyskania prawomocnego pozwolenia na budowę (§ 6). Z kolei w zmienionym § 6a wskazano, że sprzedający przewiduje, iż uzyska prawomocne pozwolenie na budowę w terminie do dnia 31 maja 2008 r. Na podstawie powołanych aneksów powód zobowiązał się również do uiszczenia na rzecz pozwanej po 200 zł, tytułem opłat manipulacyjnych. Opłaty te miały zostać uiszczone w dniu podpisania każdego aneksu, przy czym miały one wejść w życie dopiero po dokonaniu wpłaty.

Łącznie powód dokonał wpłat na poczet umów łączących strony w kwocie 206.211,21zł.

Sąd Okręgowy ustalił, że powód w okresie, gdy miała być wykonana umowa odwiedził plac budowy, aby zobaczyć na jakim etapie są prace. Budowa nie była zakończona, trwały prace, m.in. nie było dróg dojazdowych, podłączonego prądu, wylewek na klatkach schodowych.

W związku z powyższym powód skontaktował się z pracownikami pozwanej (biura obsługi klienta) w celu ustalenia daty, w jakiej może odstąpić od umów. Następnie pismami z dnia 29 kwietnia 2010 r., na podstawie art. 491 § 1 k.c. wyznaczył (...) dodatkowy termin do wykonania zobowiązań wynikających z łączących strony umów, określając go na 7 maja 2010 r. Jednocześnie zastrzegł, że w razie bezskutecznego upływu terminu skorzysta z prawa odstąpienia od umów. Wobec niewybudowania i nieprzedstawienia mu lokali przez pozwaną w powyżej określonym dodatkowym terminie, T. O. pismami z dnia 10 maja 2010 r. złożył oświadczenie o odstąpieniu od umów. Jednocześnie wezwał pozwaną do zwrotu wpłaconych kwot oraz zapłaty kar umownych w wysokości 5% łącznej wartości ceny przedmiotu każdej umowy do dnia 10.08.2010 r.

Dnia 25 czerwca 2010 r. pozwana spółka, w imieniu której działała dyrektor działu obsługi klienta A. M. (1), skierowała do powoda pisma, w których poinformowała go, że zarząd spółki uznał odstąpienie za skuteczne oraz, iż niezwłocznie zostanie dokonane rozliczenie wpłaconych kwot. Do dnia 10 sierpnia 2010 r. powód nie otrzymał od pozwanej żadnych należności. W związku z tym 11 sierpnia 2010 r. wezwał pozwaną do zapłaty wpłaconych na poczet umów kwot oraz świadczeń należnych z tytułu kar umownych. Wezwania ponowił pismami z dnia 23 września 2010 r. Spółka przedstawiła powodowi rozliczenie dokonanych wpłat i wyliczenie kwot do zwrotu z połowy (pięciu) zawartych umów w pismach z dnia 03 grudnia 2014 r. Oprócz należnych do zwrotu wpłat dokonanych na poczet umów, w rozliczeniach wskazano także na zwrot „odstępnego 5%”. Kwoty obejmujące zarówno świadczenia wpłacone na poczet umów, jak i równowartość kar umownych wypłacono powodowi przelewami. Na podstawie dyspozycji powoda część podlegających do wypłaty mu kwot spółka przelała na rzecz należności przypadających jej od S. K. (1), w ramach łączącego (...) z tą osobą umowy. Łącznie w ten sposób zobowiązanie pozwanej uległo obniżeniu o kwotę 74.479,04 zł.

Pozwana spółka w pismach z dnia 07 lutego 2014 r. poinformowała powoda o powyższym dokonaniu na jego zlecenie zapłaty na rzecz osoby trzeciej, a także przedstawiła mu rozliczenie pozostałych pięciu umów, w ramach którego uznała

powyższe spełnienie świadczenia za zaspokajające powoda, wskazując na pomniejszenie należnych do zwrotu kwot o już wypłacone tytułem „odstępnego” sumy z tytułu wcześniej rozliczonych pięciu zobowiązań.

Ostatecznie pozwana wskazywała powodowi, że jego oświadczenia o odstąpieniu zostały potraktowane jako wola zaniechania kontynuowania umów i wobec tego poprzez czynności sprzedawcy — zwrot wpłaconych kwot — doszło do rozwiązania ich w sposób dorozumiany. Co do wcześniejszych oświadczeń spółki i przedstawianych rozliczeń, wskazano na dokonane przez jej pracowników pomyłki.

Pozwolenie na budowę osiedla przy ul. (...) w W. pozwana spółka uzyskała dnia 26 listopada 2007 r. Decyzją z dnia 11 kwietnia 2008 r. Wojewoda (...) umorzył postępowanie odwoławcze od powołanej decyzji - była ona ostateczna w administracyjnym toku instancji. Postępowanie sądowe ze skargi na decyzję z dnia 11 kwietnia 2008 r. zostało umorzone postanowieniem Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w W. z 28 sierpnia 2008 r.

Oceniając materiał dowodowy zgromadzony w sprawie Sąd Okręgowy wskazał, że składane przez strony w trakcie postępowania dokumenty nie budziły wątpliwości Sądu i nie były kwestionowane przez strony i stanowiły one podstawę do poczynienia ustaleń w sprawie.

Natomiast odnośnie zeznań świadków, Sąd Okręgowy wskazał, iż w przeważającej części uznał je za wiarygodne, za wyjątkiem zeznań A. M., w części, w jakiej starała się przedstawić wykładnię zapisów umownych dotyczących terminu oddania lokali.

Sąd Okręgowy uznał, że zarówno zeznania powołanego świadka, jak i przedstawiciela pozwanej spółki co do sposobu rozumienia zapisów dotyczących terminu oddania lokali nie odzwierciedlały tego, jak zgodnie odczytywały je strony zawierające umowy, w dacie ich podpisania. W ocenie Sądu zeznania te stanowiły część taktyki procesowej, mającej doprowadzić do wykazania zasadności argumentów i stanowiska (...). Sąd Okręgowy podkreślił, że nie tylko wyjaśnienia powoda co do woli stron umów stały z nimi w sprzeczności, lecz nawet z zeznań innego z przesłuchanych świadków, tj. M. D. wynikało, że zapis „prawomocne pozwolenie na budowę” nie był jasnym, jednolicie rozumianym, a ponadto, iż nawet pracownicy spółki odczytywali go inaczej niż w swoich zeznaniach przedstawiała to przedstawiciel pozwanej i pośrednio świadek A. M..

Dlatego też Sąd Okręgowy dokonując ustaleń faktycznych w zakresie ustalenia woli stron co do terminu oddania lokali oparł się przede wszystkim na zeznaniach powoda, kierując się nie tylko zapisami umownymi i pośrednio opierając się na wynikach przesłuchania świadka M. D., lecz również stosując wykładnię oświadczeń woli stron. Wobec tego zeznania przedstawiciela pozwanej i świadka A. M. nie stanowiły dla Sądu Okręgowego podstawy ustaleń w powołanym powyżej zakresie.

W części uzasadnienia poświęconej wywodom prawnym Sąd Okręgowy wskazał, że w niniejszej sprawie zobowiązania łączące strony, pomimo nazwania ich „umowami przedwstępnymi”, ze względu na wzajemny zakres obowiązków stron, jak również objęcie nimi wybudowania i przeniesienia na rzecz powoda lokalu mieszkalnego, stanowiły umowy deweloperskie, w dacie ich zawarcia nieuregulowane przepisami prawa. Z uwagi na fakt, iż w chwili nawiązania zobowiązań umowa deweloperska stanowiła tzw. umowę nienazwaną, Sąd Okręgowy uznał, że jej postanowienia należało oceniać przez pryzmat art. 353¹ k.c. i orzec o wzajemnych zobowiązaniach stron na podstawie uregulowań umownych. Ponadto Sąd Okręgowy wskazał, że z uwagi na sporne kwestie związane z możliwością żądania kary umownej, ze skutecznością odstąpienia od umowy, czy stosowaniem tzw. klauzul abuzywnych, konieczne było uwzględnienie przepisów art. 385¹ k.c., 483 k.c., 491 k.c. i art. 65 k.c.

Sąd Okręgowy wskazał, że podstawowym dla rozpoznania niniejszej sprawy zagadnieniem było ustalenie, czy powód odstąpił skutecznie od umów, czy też — jak wywodziła pozwana — doszło do ich rozwiązania „za porozumieniem stron”. Odstąpienie od umowy warunkowało bowiem możliwość domagania się przez powoda zapłaty kar umownych.

Sąd Okręgowy podkreślił, że w sprawie niniejszej nie były sporne takie okoliczności jak wysokość dochodzonych kwot, sposób ich obliczenia a nawet stan zaawansowania prac na budowie w dacie złożenia przez powoda oświadczeń o

odstąpieniu od umów. Strony odmiennie natomiast interpretowały zapisy umowne dotyczące terminu, w jakim miały być oddane lokale, która to data była istotna dla przyjęcia, że powód skutecznie rozwiązał łączące strony stosunki zobowiązaniowe.

Sąd Okręgowy uznał, że istniały podstawy do odstąpienia przez powoda od umów zawartych z pozwaną na podstawie art. 491 § 1 k.c. Uwzględniając, że na datę złożenia przez powoda oświadczeń o wyznaczeniu dodatkowego terminu do wykonania zobowiązania i po jego upływie lokale nie zostały mu wydane, Sąd Okręgowy uznał, że strona pozwana z przyczyn przez nią zawnionych w tym czasie nie spełniła świadczenia wzajemnego na rzecz kontrahenta. Wobec zastosowania przez powoda wymogów uprawniających go do odstąpienia od umów (wyznaczenie dodatkowego terminu), mógł on złożyć oświadczenia skutkujące ich rozwiązaniem.

Sąd Okręgowy wskazał, że strony zastrzegły na wypadek zawnionego odstąpienia od umowy karę umowną w wysokości 5% ceny i zastrzeżenie takie uznał za dopuszczalne, stosownie do art. 383 k.c.

Zdaniem Sądu Okręgowego, niewłaściwe wykonanie umów, a więc podstawa odpowiedzialności odszkodowawczej (art. 471 k.c.) nie budziło wątpliwości, przyjmując skuteczność odstąpienia od nich przez powoda, na skutek niewykonania przez pozwaną zobowiązania w ustalonym terminie. Okoliczność zawnienia spółki - przy przyjęciu skuteczności rozwiązania zobowiązań wzajemnych - nie była sporna, mając na uwadze niewykonanie postanowień umownych co do wydania i przeniesienia własności lokali. Sąd Okręgowy wskazał, że niewątpliwym jest też poniesienie szkody przez powoda, wskutek bowiem niewłaściwego wykonania zobowiązania nie weszły do jego majątku nieruchomości o ściśle określonej wartości majątkowej. Związek przyczynowy był - zdaniem Sądu Okręgowego - oczywisty i tym samym zaistniały wszelkie przesłanki odpowiedzialności kontraktowej pozwanej.

Jednocześnie Sąd Okręgowy wyjaśnił, że powyższe nie zmienia faktu, że w przypadku kary umownej wierzyciel nie musi wykazać szkody, ani jej wysokości i powołał się w tym zakresie na uchwałę 7 sędziów Sądu Najwyższego z 06 listopada 2003 r., sygn. akt III CZP 61/03. W ocenie Sądu Okręgowego na powodzie ciążył jedynie dowód tego, że kara taka została skutecznie zastrzeżona oraz że doszło do nienależytego wykonania lub niewykonania zobowiązania i podobał on temu ciężarowi (art. 6 k.c.). Pozwana natomiast nie wykazywała żadnych okoliczności zwalniających ją z odpowiedzialności, a to ona powinna je udowodnić.

Zapis § 9 umów Sąd Okręgowy uznał za tzw. klauzulę abuzywną (art. 385¹ k.c.), powołując się na wyrok Sądu Okręgowego w Warszawie, XVII AmC 335/09. Zdaniem Sądu Okręgowego, pomimo zawarcia przez powoda wielu umów z pozwaną, co mogłoby świadczyć o zarobkowym celu takiego działania, brak było podstaw, aby nie uznać go za konsumenta w rozumieniu art. 22 k.c. Poza sporem było, że T. O. nie prowadził działalności gospodarczej, nie wykazano również, że zawarte umowy wiązały się z prowadzeniem przez niego przedsiębiorstwa. Strony nie powoływały dowodów w tym zakresie.

Przyjmując, że powód występował jako konsument i uwzględniając treść przepisu art. 385 § 1 k.c. Sąd Okręgowy wskazał, że klauzule abuzywne nie wiążą konsumenta jedynie w takim zakresie, w jakim kształtują jego prawa i obowiązki w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami, rażąco naruszając jego interesy. Prawo konsumenckie ma za zadanie chronić tą stronę, która nie prowadząc działalności gospodarczej zawiera z przedsiębiorcą umowę przedstawioną jej jako wzorzec (nie uzgodnioną indywidualnie). Zgodnie z generalną zasadą tego rodzaju unormowań, wykładni postanowień umownych należy dokonywać na korzyść konsumenta (kodeks cywilny daje temu wyraz w art. 385 § 2 k.c.). W razie umieszczenia w umowie niedozwolonej klauzuli tylko ona nie wiąże kontrahenta przedsiębiorcy, strony są związane zobowiązaniem w pozostałym zakresie. Odnosi się to również do tych postanowień, które kształtują sytuację konsumenta w stosunku do przedsiębiorcy w sposób nie naruszający jego interesów, w tym zastrzegających na jego rzecz uprawnienia.

Sąd Okręgowy uznał, że skoro art. 385 k.c. w sposób jednoznaczny wskazuje, że klauzula abuzywna nie wiąże konsumenta, a nie obie strony umowy, przy czym za niedozwolone postanowienie można uznać jedynie odpowiadające definicji określonej w § 1 powołanego przepisu, to obowiązek zapłaty kary umownej w wysokości 5% stanowił

niedozwoloną klauzulę tylko w takim zakresie, w jakim obligował do jej zapłaty – na wypadek odstąpienia od umowy – konsumenta. Natomiast w pozostałej części, a więc w odniesieniu do zapłaty określonej kwoty konsumentowi na wypadek niewykonania umowy przez przedsiębiorcę, brak jest - zdaniem Sądu Okręgowego - jakichkolwiek racjonalnych, prawnych, czy funkcjonalnych przesłanek do twierdzenia, że taki zapis narusza jego interesy i powoduje, że strony nie są w tej części związane postanowieniem umownym.

Mając powyższe na uwadze, Sąd uznał za prawnie skuteczne i wiążące strony zastrzeżenia poczynione w § 9 umów łączących powoda z pozwaną, w zakresie w jakim przewidywały one obciążenie przedsiębiorcy - w razie niewykonania przez niego z przyczyn zawinionych umowy - obowiązkiem zapłaty konsumentowi kwot odpowiadających 5% ceny brutto przedmiotu zobowiązania.

Interpretując zapisy § 6 zawartych przez strony umów Sąd Okręgowy wskazał, że z zeznań stron, a także świadka M. D. wynika, że zapisy dotyczące „uzyskania prawomocnego pozwolenia na budowę” nie były jednolicie rozumiane i co za tym idzie, konieczne było dokonanie wykładni umowy na podstawie art. 65 k.c.

W pierwszej kolejności Sąd Okręgowy podkreślił, że w niniejszej sprawie powoda należało traktować jako konsumenta, w związku z czym wykładni postanowień umownych należało dokonywać na jego korzyść, zgodnie z art. 385 § 2 k.c. Pozwana zawierając z powodem umowy posłużyła się stosowanym u siebie, powtarzalnym wzorem. Jednocześnie w jakikolwiek sposób nie wykazano, aby z powodem indywidualnie negocjowano postanowienia umowne, zgodnie ustalano warunki wykonania zobowiązania czy omawiano sposób rozumienia poszczególnych zapisów.

Jednocześnie Sąd Okręgowy zaznaczył, że wykładni spornego zapisu z § 6, w brzmieniu ustalonym aneksami do umów, nie sposób dokonywać w oderwaniu również od innych istotnych okoliczności. W tym zakresie Sąd Okręgowy wziął przede wszystkim pod uwagę to, jak początkowo sformułowano powyższe postanowienie umowne. Zapisano w nim bowiem, że oddanie mieszkań nastąpi w terminie 18 miesięcy od rozpoczęcia budowy, która zacznie się w terminie 14 dni od uzyskania prawomocnego pozwolenia na budowę. Tego rodzaju sformułowanie - zdaniem Sądu Okręgowego - w sposób jednoznaczny wskazuje, że strony pierwotnie, w istocie odnosiły termin przedstawienia lokali nabywcy do rozpoczęcia prac, które miały być wszczęte po uzyskaniu pozwolenia na budowę. Późniejsza zmiana zapisów umownych i wskazanie na odbiór mieszkań w terminie 24 miesięcy od daty uzyskania prawomocnego pozwolenia nadawała inną treść postanowieniu § 6. Jednakże – zdaniem Sądu Okręgowego - z punktu widzenia ustalenia zgodnego zamiaru stron, tego jak pierwotnie określano i z czym wiązano termin oddania lokali - to wcześniejsze brzmienie jest istotne dla dokonania wykładni ich oświadczeń woli.

Zdaniem Sądu Okręgowego, interpretacja spornego zapisu nie może też być oderwana od podejmowanych przez pozwaną czynności, jakie miały miejsce po złożeniu przez powoda oświadczeń o odstąpieniu od umów. Sąd Okręgowy uznał, że niezależnie od tego, czy czynności takie jak pisma spółki, gdzie wskazano na „uznanie odstąpienia za skuteczne” albo dokonano rozliczenia, w którym naliczono należne powodowi kary umowne, czy wypłata świadczeń obejmująca należności z tytułu „odstępnego”, należy potraktować jako uznanie długu, stanowiły one cenne źródło informacji na temat tego, jakie rzeczywiste znaczenie nadawały omawianemu zapisowi obie strony w chwili zawierania aneksów do umów. Jednocześnie Sąd Okręgowy uznał, że przedstawiane przez pozwaną w trakcie procesu twierdzenia, iż jej oświadczenia z czerwca 2010 r. były jedynie wyrażeniem woli na zgodne rozwiązanie umów, zaś treść rozliczeń wynikiem omyłki, były w sposób oczywisty sprzeczne z tym, co zostało wyrażone w złożonych pismach. Taka argumentacja niewątpliwie pozostawała również w sprzeczności z zasadami doświadczenia życiowego i zdroworozsądkowym, logicznym rozumowaniem. Z przedstawionych zachowań pozwanej (jej upoważnionych do reprezentacji pracowników), zdaniem Sądu Okręgowego, w sposób nie budzący wątpliwości wynikało to, że za skuteczne uznane zostały oświadczenia woli powoda o odstąpieniu od umów, a więc tym samym, iż przywołane przez niego na uzasadnienie takiego działania okoliczności miały miejsce. Powyższe doprowadziło Sąd Okręgowy do wniosku, że do czasu „zmiany stanowiska” co do roszczeń powoda, strony zasadniczo nadawały § 6 i terminowi określonymu w nim na oddanie mieszkań, zbliżone znaczenie.

Sąd Okręgowy uznał również, że dla wykładni spornego zapisu umownego pośrednie znaczenie miało również to, że strony posłużyły się sformułowaniem, które co do zasady nie występuje w języku potocznym w odniesieniu do pozwolenia na budowę. Pozwolenie takie stanowi bowiem decyzję administracyjną, zaś prawo administracyjne co do zasady i tym bardziej język potoczny, nie posługują się w odniesieniu do takich orzeczeń określeniem „prawomocności”. Decyzje mogą być ostateczne, zaś prawomocnymi są wyroki sądowe. Sąd Okręgowy uznał, że posłużenie się przez pozwaną we wzorcach umów określeniem „prawomocnej decyzji” w zasadzie mogło oznaczać, że nie może ona być zaskarżona do sądu administracyjnego, jak podnosiła pozwana. Jednakże w rozumieniu powszechnym słowo prawomocny oznacza nie tylko brak możliwości dalszego zaskarżenia sądowego, lecz również i przede wszystkim: mający moc prawną, wiążący, a więc również ostateczny. Uwzględniając powyżej przedstawione okoliczności, Sąd Okręgowy uznał, iż należało zastosować metodę subiektywną wykładni, która opierała się na ustaleniu, jak zapis umowy rozumiały obie jego strony. W tym zakresie istotnymi były nie tylko powołane wyżej okoliczności, które należało wziąć pod uwagę przy dokonywaniu interpretacji oświadczeń woli, lecz również uwzględnić trzeba było zeznania powoda i pracownicy pozwanej, która bezpośrednio zajmowała się obsługą klienta (M. D. (2)). Z zeznań tej osoby wynikało bowiem, że - wbrew temu co podnosiła pozwana - za prawomocną decyzję uznawała ona taką, która nie może być już zaskarżona administracyjnie (a nie sądownie).

Biorąc pod uwagę wszelkie pozostałe okoliczności, w tym pierwotne powiązanie terminu oddania mieszkania z wszczęciem prac budowlanych, zachowanie spółki po odstąpieniu przez powoda od umów, posługiwanie się przez pozwaną wzorcem narzuconym kontrahentowi, pozycję powoda wobec dewelopera jako konsumenta, w ocenie Sądu Okręgowego jedynym rozsądnym i zgodnym z wolą stron rozumieniem zapisów § 6 było przyjęcie, że „prawomocne pozwolenie na budowę” oznaczało pozwolenie, które umożliwiałoby rozpoczęcie prac. Nie mogło zaś budzić wątpliwości, że do wszczęcia robót budowlanych wystarczająca była decyzja ostateczna, która była jednocześnie wykonalna.

Sąd Okręgowy wskazał, że zastosowanie przedstawionej wykładni postanowień umów dotyczących terminu, w jakim pozwana powinna wykonać swoje zobowiązanie (§ 6) doprowadziło do uznania, iż stosownie do zgodnego zamiaru stron, wobec uzyskania ostatecznej decyzji administracyjnej w przedmiocie pozwolenia na budowę w dniu 11 kwietnia 2008r. i możliwości rozpoczęcia z tym dniem prac budowlanych, lokale powinny być oddane powodowi najpóźniej do dnia 11 kwietnia 2010 r.

W dacie wezwania spółki przez powoda do spełnienia świadczenia i zakreślenia jej dodatkowego terminu, niewątpliwie pozostawała ona w zwłoce. Tym samym powód uprawniony był – wobec niewykonania zobowiązań przez kontrahenta w dodatkowym terminie - do odstąpienia od umów. Mając to na uwadze, oświadczenia złożone na podstawie art. 491 § 1 k.c. Sąd Okręgowy uznał za skuteczne i wywołujące skutki prawne.

Odstąpienie od umów spowodowało możliwość domagania się przez powoda zwrotu dokonanych przez niego na poczet umów świadczeń (art. 494 k.c.), jak również - stosownie do art. 494 w zw. z art. 471 i 383 k.c. - przy uwzględnieniu odstąpienia od umów z winy przeciwnika, domagania się zapłaty zastrzeżonych w takim wypadku kar umownych.

Sąd Okręgowy podzielił też wywody powoda co do bezskuteczności pobrania od niego opłat manipulacyjnych związanych z zawarciem aneksów do umów, oceniając zapisy umowne uzależniające zmianę umowy od uiszczenia opłaty nazwanej „manipulacyjną” jako niezgodne z art. 385¹ § 1 k.c. W związku z tym na podstawie art. 385¹ § 2 k.c. strony nie były związane § 2 aneksów do umów, zaś uiszczone przez powoda kwoty tytułem „opłaty manipulacyjnej” - jako świadczenie nienależne - podlegały zwrotowi na podstawie art. 410 § 1 i 2 w zw. z art. 405 § 1 k.c.

Reasumując, Sąd Okręgowy uznał żądanie powoda za zasadne. Zdaniem Sądu Okręgowego - mając na uwadze wypłacone już powodowi kwoty, jak również dokonane przez powoda zaliczenie dokonanych wpłat na podstawie art. 451 § 1 i 3 k.c. na poczet poszczególnych wierzytelności, należy uznać, że mógł on domagać się zapłaty pozostałej kwoty. Stanowiła ją suma niewypłaconych jeszcze należności z tytułu kar umownych oraz dokonanych przez powoda wpłat na poczet rozwiązanych umów, pomniejszona o sumę przekazaną na poczet wierzytelności pozwanej wobec S. K..

Przedstawione przez powoda rozliczenie, sposób zaliczenia poszczególnych wpłat Sąd Okręgowy uznał za prawidłowe.

Na podstawie art. 481 § 1 i 2 w zw. z art. 359 § 1 i 2 k.c. powód mógł - zdaniem Sądu Okręgowego - dodatkowo żądać odsetek ustawowych za opóźnienie za okres od daty płatności (11 sierpnia 2010 r.) do dnia spełnienia świadczeń już zapłaconych. Powodowi przysługiwało również prawo domagania się odsetek od jeszcze nie wypłaconych należności od dnia 11 sierpnia 2010 r. Wobec wniesienia pozwu do sądu, od dnia jego złożenia powód mógł również żądać odsetek od skapitalizowanych należności ubocznych (art. 482 § 1 k.c.).

O kosztach procesu Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 98 k.p.c.

Od powyższego wyroku apelację wniosła pozwana, zaskarżając go w całości i wnosząc o jego zmianę poprzez oddalenie powództwa i zasądzenie od powoda na rzecz pozwanej kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych za obie instancje, ewentualnie o uchylenie wyroku i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania z pozostawieniem temu Sądowi rozstrzygnięcia w przedmiocie kosztów postępowania apelacyjnego.

Skarżąca zarzuciła:

1. naruszenie przepisów postępowania mające istotny wpływ na rozstrzygnięcie sprawy tj.:

a) naruszenie art. 233 k.p.c. poprzez dokonanie błędnej oceny materiału dowodowego wskutek nieuzasadnionej odmowy dania wiary zeznaniom świadków zawnioskowanych przez pozwaną i zeznaniom M. O. (1) w charakterze strony w odniesieniu do zgodnego celu i zamiaru stron sporu co do początku biegu terminu na spełnienie świadczenia pozwanej w postaci wybudowania i przedstawienia lokali do odbioru;

b) naruszenie art. 321 k.p.c. poprzez oparcie wyroku na podstawie faktycznej niepowołanej przez powoda, tj. na fakcie poniesienia przez powoda szkody;

2. naruszenie przepisów prawa materialnego:

a) naruszenie art. 65 k.c. poprzez dokonanie błędnej wykładni oświadczeń woli stron złożonych w § 6 i 6a wszystkich dziesięciu umów objętych postępowaniem w brzmieniu ustalonym aneksami do umów z dnia 2 kwietnia 2008r. i przyjęcie, że zgodnym celem i zamiarem stron co do początku biegu terminu na spełnienie świadczenia przez pozwaną świadczeń umownych w postaci wybudowania i przedstawienia lokali do odbioru miał być dzień uzyskania przez pozwaną ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę, podczas gdy dokonując prawidłowo wykładni oświadczeń woli stron zawartych w ww. postanowieniach umownych (zarówno wykładnia literalna jak i celowościowa), Sąd powinien dojść do wniosku, iż początkiem biegu terminu na spełnienie ww. świadczeń przez pozwaną miał być dzień uzyskania przez pozwaną prawomocnej decyzji o pozwoleniu na budowę;

b) naruszenie art. 483 § 1 k.c. oraz art. 484 k.c. poprzez błędną ich wykładnię, przejawiającą się w uznaniu, że w przypadku żądania zapłaty kary umownej, wierzyciel nie musi wykazać faktu szkody, podczas gdy ww. przepisy zwalniają wierzyciela wyłącznie od obowiązku udowodnienia wysokości poniesionej szkody.

Sąd Apelacyjny zważył co następuje:

Apelacja wniesiona przez pozwaną nie jest zasadna i nie zasługuje na uwzględnienie.

Sąd Apelacyjny w pełni podziela ustalenia stanu faktycznego niniejszej sprawy dokonane przez Sąd I instancji oraz ich ocenę prawną i przyjmuje je za swoje.

Zdaniem Sądu Apelacyjnego, brak jest uzasadnionych podstaw do przyjęcia, że Sąd I instancji naruszył przepis art. 233 §1 k.p.c.

Należy podkreślić, że skuteczne postawienie zarzutu naruszenia przez sąd art. 233 § 1 k.p.c. wymaga wykazania, że sąd uchybił zasadom logicznego rozumowania lub doświadczenia życiowego, to bowiem jedynie może być przeciwstawione uprawnieniu sądu do dokonywania swobodnej oceny dowodów. Nie jest natomiast wystarczające przekonanie strony o innej niż przyjął sąd wadze (doniosłości) poszczególnych dowodów i ich odmiennej ocenie niż ocena sądu.

W ocenie Sądu Apelacyjnego, Sąd Okręgowy przeprowadził prawidłową i szczegółową analizę zebranego w sprawie materiału dowodowego, a następnie dokonał jego rzetelnej i trafnej oceny. Wyprowadzone na tej podstawie wnioski są zgodne z zasadami logiki i doświadczenia życiowego i jako takie znalazły całościową aprobatę Sądu odwoławczego. Nie można też zarzucić Sądowi Okręgowemu pominięcia jakichkolwiek dowodów.

Zarzucając naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. skarżąca wskazała, że Sąd Okręgowy błędnie odmówił wiarygodności zeznaniom świadków zawnioskowanych przez pozwaną i zeznaniom M. O. (1) w charakterze strony w odniesieniu do zgodnego celu i zamiaru stron sporu co do początku biegu terminu na spełnienie świadczenia pozwanej w postaci wybudowania i przedstawienia lokali do odbioru. W uzasadnieniu tego zarzutu podniesiono, że Sąd Okręgowy odmówił wiary zeznaniom A. M. (1) i M. O. (1) powołując się jedynie na swoje przekonanie, iż zeznania te stanowiły część taktyki procesowej strony pozwanej, czemu skarżąca zaprzecza oraz na sprzeczność tych zeznań z zeznaniami świadka M. D. (2), która to sprzeczność - zdaniem skarżącej - nie zachodzi.

Z powyższymi wywodami skarżącej nie można się jednak zgodzić albowiem Sąd Okręgowy wskazał, że: „dokonując ustaleń faktycznych oparł się przede wszystkim na zeznaniach powoda, kierując się nie tylko zapisami umownymi, pośrednio opierając się na wynikach przesłuchania świadka M. D., lecz również stosując wykładnię oświadczeń woli stron. Wobec tego zeznania przedstawiciela pozwanej i świadka A. M. nie stanowiły podstawy ustaleń w powołanym powyżej zakresie.” Z kolei w ramach wykładni oświadczeń woli stron znajdujących się w zawartych przez nie umowach Sąd Okręgowy oceniał pierwotną treść umów, zachowania pozwanej już po złożeniu wobec niej oświadczenia o odstąpieniu, treści pism stron, w tym pisma pozwanej z dnia 25 czerwca 2010 r. o zgodzie na odstąpienie, które „uznano za skuteczne” oraz oświadczenia pozwanej o rozliczeniu „odstępnego 5%”, na podstawie których naliczono na rzecz powoda kary umowne.

A zatem, Sąd Okręgowy powiązał ocenę zeznań A. M. (1) i M. O. (1) z pozostałym materiałem dowodowym zgromadzonym w sprawie. Także zeznania świadka M. D. zostały poddane analizie przez Sąd Okręgowy w ich całokształcie i w powiązaniu z pozostałym materiałem dowodowym. Zdaniem Sądu Apelacyjnego ocena materiału dowodowego i wyprowadzone z niej wnioski w zakresie ustaleń faktycznych zostały przez Sąd Okręgowy wyczerpująco i przekonująco uzasadnione i nie można zarzucić Sądowi Okręgowemu braku logiki w powiązaniu wniosków wynikających z zeznań świadka M. D. z zebranymi dowodami z dokumentów i wykładnią oświadczeń woli stron zawartych w § 6 umów i aneksów do umów.

Jednocześnie należy zauważyć, że zapis zeznań składanych przez świadka A. M. zawarty w protokole rozprawy z dnia 21 marca 2014r. (k.448-449) nie zawiera żadnych wypowiedzi odnośnie rozumienia kontrowersyjnego zapisu o „uzyskaniu prawomocnej decyzji o pozwoleniu na budowę”. Ewentualne wnioski w tym zakresie można wyprowadzać jedynie pośrednio z całości zeznań tego świadka.

Natomiast nie może budzić wątpliwości, że zachodzą sprzeczności pomiędzy zeznaniami świadka M. D. a zeznaniami M. O., przesłuchanej w charakterze strony pozwanej. Świadek M. D. bowiem na rozprawie w dniu 13 listopada 2013 r. wyraźnie zeznała, że termin oddania mieszkań wynosił 24 miesiące od uzyskania prawomocnej decyzji o pozwoleniu na budowę, zaś prawomocna decyzja o pozwoleniu na budowę to taka, której nie można zaskarżyć administracyjnie. A zatem, twierdzenia jakoby wszyscy pracownicy rozumieli jednolicie ww. zapisy umowy, byli przeszkoleni, aby prawidłowo informować klientów, o czym mówiła między innymi M. O., stoją w sprzeczności z zeznaniami świadka M. D..

Tym samym ustalenie, iż początek biegu terminu na spełnienie świadczenia pozwanej należy liczyć od momentu, kiedy decyzja o pozwoleniu na budowę stała się ostateczna jest trafne i znajduje oparcie nie tylko w zeznaniach świadka M. D., ale także w pozostałym materiale dowodowym, wskazanym przez Sąd Okręgowy. Odmówienie przez Sąd Okręgowy wiary odmiennym twierdzeniom strony pozwanej było prawidłowe i nie naruszyło art. 233 § 1 k.p.c.

Kolejny zarzut apelacji, dotyczący naruszenia przez Sąd Okręgowy przepisu art. 321 k.p.c. także należy uznać za niezasadny.

Wbrew wywiodom apelacji Sąd Okręgowy nie orzekł, bowiem na innej podstawie faktycznej niż żądanie pozwu. Twierdzenie, jakoby Sąd Okręgowy oparł swoje rozstrzygnięcie na fakcie poniesienia przez powoda szkody nie znajduje odzwierciedlenia w treści uzasadnienia zaskarżonego wyroku. Sąd Okręgowy nie czynił ustaleń faktycznych w zakresie szkody poniesionej przez powoda. Wprawdzie na marginesie rozważań prawnych na temat kary umownej wskazał, że jego zdaniem niewątpliwym jest poniesienie szkody przez powoda, wskutek bowiem niewłaściwego wykonania zobowiązania nie weszły do jego majątku nieruchomości o ściśle określonej wartości majątkowej, jednakże jednocześnie Sąd Okręgowy podkreślił, że okoliczność ta nie zmienia faktu, iż wierzyciel nie musi wykazać szkody, ani jej wysokości (k.501). A zatem, dygresja Sądu Okręgowego na temat szkody poniesionej przez powoda pozostawała bez wpływu na treść rozstrzygnięcia, skoro Sąd Okręgowy skonstatował, iż możliwość żądania kary umownej jest niezależna od poniesienia szkody przez wierzyciela. Konstatację tę należy uznać za trafną, o czym będzie mowa poniżej, przy okazji omawiania zarzutu naruszenia art. 483 § 1 k.c. oraz art. 484 k.c. Kwestia szkody może mieć jedynie znaczenie przy ewentualnym miarkowaniu wysokości kary umownej (art. 484 § 2 k.p.c.).

Zdaniem skarżącej Sąd Okręgowy naruszył przepisy prawa materialnego w postaci art. 483 § 1 k.c. oraz art. 484 k.c. poprzez błędną wykładnię tych przepisów przejawiającą się w uznaniu, że w przypadku żądania zapłaty kary umownej, wierzyciel nie musi wykazać faktu szkody, podczas gdy ww. przepisy zwalniają wierzyciela wyłącznie od obowiązku udowodnienia wysokości poniesionej szkody.

W ocenie Sądu Apelacyjnego twierdzenie, jakoby powołane wyżej przepisy zwalniały wierzyciela jedynie od obowiązku udowodnienia wysokości poniesionej szkody, a nie faktu jej poniesienia jest błędne, a oparty na tym twierdzeniu zarzut naruszenia przez Sąd Okręgowy przepisów prawa materialnego - nietrafny.

Sąd Okręgowy dokonał prawidłowej wykładni ww. przepisów uznając, iż „w wypadku kary umownej wierzyciel nie musi wykazać szkody ani jej wysokości”. Sąd Okręgowy powołał się w tym zakresie na uchwałę składu 7 sędziów Sądu Najwyższego z dnia 6 listopada 2003 r., III CZP 61/03, w której stwierdzono, iż „zastrzeżenie kary umownej na wypadek niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania nie zwalnia dłużnika z obowiązku jej zapłaty w razie wykazania, że wierzyciel nie poniósł szkody”. Należy zauważyć, że w uzasadnieniu uchwały Sąd Najwyższy wskazał, iż w „sporze o zasadność zapłaty kary umownej nie ma żadnego znaczenia kwestia występowania szkody po stronie wierzyciela, zarówno jako przesłanka aktualizująca roszczenie wierzyciela, jak i w razie wykazania przez dłużnika braku wystąpienia szkody.” Sąd Najwyższy wskazał, że nie są przekonujące argumenty wynikające jedynie z gramatycznej wykładni przepisów art. 483-484 k.c. Za bardziej przekonującą Sąd Najwyższy uznał wykładnię funkcjonalną omawianych przepisów, przy założeniu konstrukcyjnej ciągłości odszkodowania umownego i kary umownej. Sąd Najwyższy wskazał, że skoro roszczenie wierzyciela o zapłatę kary umownej o określonej przez strony wysokości przysługuje wierzycielowi "bez względu na wysokość poniesionej szkody" (art. 484 § 1 k.c.), to w formule takiej można dostrzegać zasadniczo tę samą myśl legislacyjną, jaka została zawarta w zwrocie ustawowym zawartym w art. 84 § 1 k.z. ("bez potrzeby wykazywania jakiegokolwiek szkody"). Jeżeli kara umowna przysługuje wierzycielowi w zastrzeżonej wysokości "bez względu na wysokość poniesionej szkody", oznacza to – zdaniem Sądu Najwyższego - że nie ma w ogóle znaczenia także sam fakt wystąpienia szkody. W ocenie Sądu Najwyższego „wieliminowana została, także de lege lata, zależność między karą umowną i szkodą, a nie tylko między samą wysokością kary umownej i wysokością szkody. Wierzyciel byłby wobec tego zawsze zwolniony z wykazania nie tylko wysokości szkody, ale także z faktu jej poniesienia. Inaczej stałoby się w razie dochodzenia przez wierzyciela odszkodowania na zasadach ogólnych (art. 484 § 1 zdanie drugie i art. 471 k.c.)”.

Sąd Najwyższy wskazał także, że „w literaturze trafnie eksponuje się zasadniczy cel zastrzeżenia kary umownej z punktu widzenia łączącego strony stosunku obligacyjnego. Zwrócono nie bez racji uwagę, że gdyby wierzyciel nie miał być zwolniony z obowiązku udowodnienia wysokości poniesionej szkody, podważony zostałby w ogóle sens określenia kary umownej, zmierzający w istocie do uproszczenia postępowania dowodowego i przyspieszania uzyskania odszkodowania w wyniku wykazania przez wierzyciela, że dłużnik nie wykonał lub nienależycie wykonał zobowiązanie. Prowadziłoby to do ograniczenia, a nawet degradacji roli kary umownej w obrocie prawnym, z pewnością niezamierzonej przez ustawodawcę.

Zmiana ulokowania przepisów o karze umownej nie ma decydującego znaczenia dla rozstrzygnięcia przedstawionego problemu, lokalizacja przepisów art. 483-484 k.c. nie musi bowiem przemawiać na rzecz stwierdzenia, że przesłanką powstania roszczenia o zapłatę kary umownej, zgodnie z ogólnymi regułami odpowiedzialności kontraktowej, pozostaje także fakt wystąpienia szkody. Zastrzeżenie kary umownej w umowie powoduje właśnie - jak wspomniano - modyfikację reguł tej odpowiedzialności kontraktowej w tym sensie, że wierzyciel wykazuje jedynie sam fakt zastrzeżenia kary umownej i niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania przez dłużnika. Kara umowna stanowi zatem jedną z umownych sankcji kontraktowych, aktualizującą się w związku z naruszeniem zobowiązania przez dłużnika, o uproszczonym sposobie jej zastosowania, w sferze odpowiedzialności kontraktowej obowiązek naprawienia szkody nie stanowi bowiem jedynej konsekwencji (sankcji) niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania”.

Sąd Apelacyjny w pełni podziela powyższe wywody Sądu Najwyższego. Zostały one powtórzone także w uzasadnieniach innych orzeczeń Sądu Najwyższego. Na przykład w wyroku z dnia 19 kwietnia 2006r., sygn. akt V CSK 34/06 stwierdzono, iż możliwość dochodzenia kary umownej nie jest uzależniona od wystąpienia szkody związanej z nienależytym wykonaniem zobowiązania, jednakże ocena zaistniałej z tego powodu szkody nie pozostaje bez wpływu na ograniczenie wysokości dochodzonej kary umownej. W wyroku z dnia 16 kwietnia 2010r., sygn. akt IV CSK 494/09 wskazano, że przepis art. 362 k.c. nie może znaleźć zastosowania do kary umownej, ponieważ przesłanką uzasadniającą zapłatę kary umownej nie jest szkoda, lecz niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania, za które ponosi odpowiedzialność dłużnik. Także w wyroku z dnia 29 maja 2014r., sygn. akt V CSK 402/13 Sąd Najwyższy uznał, że zamieszczony w art. 484 § 1 k.c. zwrot „bez względu na wysokość poniesionej szkody” oznacza, że nie ma znaczenia sam fakt wystąpienia szkody, zatem przepis powyższy de lege lata modyfikuje ogólne zasady odpowiedzialności kontraktowej dłużnika w razie powstania obowiązku zapłaty przez niego kary umownej, gdyż jej zapłata powinna nastąpić bez względu na fakt wystąpienia i wysokość poniesionej szkody.

A zatem słusznie wskazał Sąd Okręgowy, że możliwość dochodzenia kary umownej nie jest uzależniona od wystąpienia szkody związanej z nienależytym wykonaniem zobowiązania i wierzyciel nie musi wykazać nie tylko wysokości szkody ale także faktu jej poniesienia. Nie musi też - wbrew wywodom apelacji - definiować pojęcia szkody. Istnienie i rozmiar szkody mogą mieć ewentualnie wpływ na możliwość ograniczenia wysokości kary umownej zgodnie z art. 484 § 2 k.c., o ile dłużnik zgłosi taki wniosek i wykaże jego zasadność. W niniejszej sprawie wniosek taki nie został zgłoszony.

W tej sytuacji za niezasadny należy uznać zarzut naruszenia przepisów art. 483 § 1 k.c. oraz art. 484 k.c.

Sąd Apelacyjny nie podziela też podniesionego w apelacji zarzutu naruszenia przez Sąd Okręgowy prawa materialnego w postaci art. 65 § 2 k.c. poprzez dokonanie błędnej wykładni oświadczeń woli stron zawartych w § 6 i 6a wszystkich dziesięciu umów w brzmieniu zmienionym aneksami do umów z dnia 2 kwietnia 2008r.

Zdaniem apelującego literalna i celowościowa wykładnia § 6 i 6a umów w brzmieniu zmienionym aneksami do tych umów wskazuje, iż zgodnym zamiarem stron było, aby bieg terminu na wybudowanie lokali i ich przedstawienie nabywcy liczyć od uzyskania prawomocnej decyzji o pozwoleniu na budowę nie zaś od uzyskania decyzji ostatecznej w administracyjnym toku instancji.

Należy jednak wskazać, że jeżeli chodzi o wykładnię literalną, to w przypadku umów nie ma ona charakteru priorytetowego, albowiem w umowach należy przede wszystkim badać zamiar stron i cel umowy, a dopiero w dalszej

kolejności ma znaczenie dosłowne jej brzmienie, co wynika wprost z dyspozycji przepisu art. 65 §2 k.c. Poza tym, jak trafnie wskazał Sąd Okręgowy, strony posłużyły się sformułowaniem, które co do zasady nie występuje ani w języku prawniczym ani w języku potocznym w odniesieniu do decyzji o pozwoleniu na budowę. Pozwolenie takie jest decyzją administracyjną, a prawo administracyjne nie posługuje się obecnie pojęciem prawomocnej decyzji administracyjnej. Także w języku potocznym nie funkcjonuje takie określenie. A zatem użyty w umowie zapis dotyczący „prawomocnego pozwolenia na budowę” jest - z prawniczego punktu widzenia - nieprawidłowy i może budzić kontrowersje, które nie powinny być rozstrzygane na niekorzyść powoda.

Biorąc powyższe pod uwagę należy zgodzić się z Sądem Okręgowym, że brak jest podstaw do oparcia się na literalnym brzmieniu zapisów § 6 zawartych przez strony umów i konieczne jest odwołanie się do rozumienia omawianych zapisów przez strony. Sąd Okręgowy słusznie wziął pod uwagę i trafnie zinterpretował cały kontekst sytuacyjny podpisania omawianych umów i aneksów do nich, w tym pierwotne powiązanie terminu oddania mieszkania z wszczęciem prac budowlanych, zachowanie pozwanej spółki po odstąpieniu przez powoda od umów, która uznała odstąpienia powoda od umów za skuteczne i uznała należności z tytułu kar umownych

Trafnie też zważył Sąd Okręgowy, iż powoda należy traktować jako konsumenta, w związku z czym wykładni postanowień umownych należy dokonywać na jego korzyść zgodnie z dyspozycją art. 385 § 2 k.c. Słusznie skonstatował Sąd Okręgowy, że bezspornym jest, iż pozwana zawierając z powodem umowy posłużyła się stosowanym u siebie, powtarzalnym wzorem. Jednocześnie rzeczywiście nie wykazano, aby pozwana negocjowała z powodem sporne postanowienia umowne, aby zgodnie ustalano kwestie dotyczące wykonania zobowiązania czy omawiano sposób rozumienia poszczególnych zapisów.

Biorąc powyższe pod uwagę Sąd Okręgowy słusznie uznał, że jedynym rozsądnym i zgodnym z wolą stron rozumieniem zapisów § 6 jest przyjęcie, że „prawomocne pozwolenie na budowę” oznaczało ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę, która umożliwiała rozpoczęcie prac budowlanych.

Sąd Apelacyjny w pełni podziela to stanowisko Sądu Okręgowego oraz argumentację przywołaną na jego poparcie w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku.

Tym samym zarzut naruszenia przez Sąd Okręgowy art. 65 § 2 k.c. uznano za nietrafny.

Na marginesie można też wskazać, że zarzut ten nie został w apelacji precyzyjnie uzasadniony. Nie wskazano dlaczego przyjęty i dokładnie omówiony przez Sąd Okręgowy sposób wykładni jest błędny, jakie zasady wnioskowania zostały naruszone. Wskazano jedynie, że zestawienie zdarzeń i dat powinno prowadzić do wniosku, iż stronom chodziło o decyzję, na podstawie której będzie możliwe nie rozpoczęcie robót budowlanych, lecz taką, na podstawie której możliwe będzie ich zakończenie. Nie przedstawiono jednak toku rozumowania, które doprowadziło skarżącą do takiego wniosku ani żadnych argumentów przekonujących o jego trafności.

Poza tym, pomimo podniesienia zarzutu naruszenia art. 65 k.c. w apelacji nie zakwestionowano prawidłowości ustalenia, że doszło do skutecznego odstąpienia przez powoda od umów zawartych z pozwaną oraz nabycia przez powoda uprawnienia do naliczenia pozwanej kar umownych. A zatem, zarzut naruszenia art. 65 k.c. nawet gdyby był trafny (co nie ma miejsca w niniejszej sprawie) nie mógłby wyrzucić skutku w postaci zmiany czy tym bardziej uchylecia zaskarżonego wyroku.

Z powyższych względów apelacja pozwanej jako bezzasadna została oddalona na podstawie art. 385 k.p.c., o czym orzeczono w punkcie pierwszym sentencji wyroku. W punkcie drugim sentencji orzeczono o kosztach postępowania apelacyjnego na podstawie art. 98 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. w zw. z § 6 pkt 6 w zw. z § 13 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (t.j. Dz.U. z 2013r., poz. 461).