

***Sygn. akt I ACa 1727/13***

## WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

***Dnia 4 kwietnia 2014 r.***

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

Przewodniczący: SSA Edyta Mroczek

Sędziowie: SA Robert Obrębski

SO (del.) Małgorzata Mączkowska (spr.)

Protokolant: ref. staż. Julia Murawska

po rozpoznaniu w dniu 4 kwietnia 2014 r. w Warszawie

na rozprawie sprawy z powództwa R. S.

przeciwko (...) (...) spółce akcyjnej z siedzibą w Z.

o zapłatę

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego Warszawa-Praga w Warszawie

z dnia 29 kwietnia 2013 r.

sygn. akt I C 675/12

***I. oddala apelację;***

***II. zasądza od R. S. na rzecz (...). (...) spółki akcyjnej z siedzibą w Z. kwotę 2700 (dwa tysiące siedemset) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.***

Sygn. akt: ***I ACa 1727/13***

## UZASADNIENIE

***Powód*** R. S. pozwem z dnia 7 listopada 2011 r. wniósł o zasądzenie od pozwanej (...) (...) SA z siedzibą w Z. kwoty 72.525,20 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz o zasądzenie kosztów procesu.

Powód wskazał, że w przedwstępnej umowie sprzedaży (...) (...) SA zobowiązała się do wybudowania i sprzedania kupującemu lokalu mieszkalnego w budynku przy ul. (...) w W., a kupujący był zobowiązany do zapłaty ceny w wysokości 3.850 zł/m<sup>2</sup>, w transzach wpłacanych po ukończeniu kolejnych etapów budowy budynku. Powód podniósł, że budowa uległa znacznemu opóźnieniu z przyczyn leżących po stronie pozwanej, zaś w wyniku dalszych, celowych działań spółki, powód został zmuszony ostatecznie zapłacić za przedmiotowy lokal cenę o 56.000,99 zł wyższą od pierwotnie uzgodnionej, co stanowi świadczenie nienależne. Na dochodzone roszczenie składa się także kwota 3.024,21 zł, stanowiąca odsetki naliczone przez pozwanego oraz 13.500 zł, stanowiąca potencjalny czynsz najmu lokalu o podobnym standardzie i metrażu za okres opóźnienia budowy.

W dniu 23 listopada 2011 r. referendarz sądowy przy Sądzie Rejonowym Warszawa Praga – Północ w Warszawie wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym (sygn. akt II Nc 3153/11), zgodnie z żądaniem pozwu.

Pismem z dnia 29 marca 2012 r. powód rozszerzył powództwo o kwotę 11.571 zł, stanowiącą różnicę w wysokości odsetek, związaną z obsługą spłaty kredytu od czerwca 2010 r. do kwietnia 2012 r.

**Pozwana**(...). (...) SA z siedzibą w Z. wniosła sprzeciw od nakazu zapłaty, zaskarżając go w całości i wnosząc o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie kosztów procesu.

Pozwana wskazała, że cena lokalu została zapłacona przez powoda na podstawie ważnie zawartej umowy, co wyklucza uznanie jej za świadczenie nienależne. Zakwestionowała też fakt wystąpienia szkody w postaci utraconych korzyści z tytułu najmu lokalu.

**Wyrokiem** z dnia 29 kwietnia 2013 r. Sąd Okręgowy Warszawa – Praga w Warszawie – I Wydział Cywilny (sygn. akt: I C 675/12) oddalił powództwo i zasądził od R. S. na rzecz (...) (...) SA z siedzibą w Z. kwotę 3.600 zł, tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

**Sąd Okręgowy** ustalił następujący **stan faktyczny**:

Powód, za zgodą pozwanej, zawarł w dniu 15 marca 2007 r. umowę cesji z E. Ś.. Tym samym wstąpił w prawa i obowiązki, wynikające z przedwstępnej umowy sprzedaży z dnia 22 czerwca 2006 r. nr(...), zawartej między E. Ś. a pozwaną spółką.

W umowie z dnia 22 czerwca 2006 r. pozwana zobowiązała się do wybudowania i sprzedania kupującemu lokalu mieszkalnego w budynku przy ul. (...) w W., o powierzchni użytkowej 39,98 m<sup>2</sup>, zaś kupujący zobowiązał się do zapłaty ceny w wysokości 153.923 zł, to jest 3.850 zł/m<sup>2</sup>, w transzach wpłacanych po otrzymaniu powiadomienia o ukończeniu kolejnych etapów budowy budynku. Stronom przysługiwało prawo odstąpienia od umowy w przypadkach i na warunkach określonych w postanowieniach samej umowy oraz w przepisach prawa, w szczególności Kodeksu cywilnego. W dniu 19 marca 2009 r. dodano do umowy aneks nr (...).

W piśmie z dnia 18 sierpnia 2009 r. pozwana zawiadomiła powoda o zatwierdzeniu decyzją Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego dla (...) W. z dnia 20 lipca 2009 r. projektu budowlanego zamiennego budynków mieszkalnych wielorodzinnych na osiedlu (...) na nieruchomości przy ul. (...) w W. oraz o zrealizowaniu stanu surowego zamkniętego we wskazanym w umowie budynku mieszkalnym, w związku z czym powód został wezwany do wpłacenia na rachunek pozwanej kwoty 137.538,39 zł, będącej uzupełnieniem do 90 % ceny lokalu, w terminie 30 dni od daty otrzymania pisma.

Pismem z dnia 23 września 2009 r. powód zwrócił się do pozwanej o przesunięcie terminu wpłaty o 45 dni ze względu na konieczność wzięcia kredytu bankowego w celu sfinansowania inwestycji. Pismem z dnia 25 listopada 2009 r. pozwana skierowała do powoda ostateczne wezwanie do zapłaty.

Według pisemnego oświadczenia (...) SA z dnia 5 lutego 2010 r., pierwszy wniosek powoda z dnia 20 listopada 2009 r. o udzielenie kredytu mieszkaniowego został odrzucony z powodu niedostarczenia przez niego wymaganych dokumentów.

Powód nie wpłacił żądanej kwoty w wyznaczonym terminie. W związku z czym pisemnym oświadczeniem z dnia 7 grudnia 2009 r. pozwana odstąpiła od przedwstępnej umowy sprzedaży.

Rozpatrzenie przez (...) SA drugiego wniosku kredytowego powoda z dnia 21 stycznia 2010 r. zostało wstrzymane do czasu dostarczenia oświadczenia inwestora lub aneksu do umowy, dotyczącego numeryzacji działek, przedmiotu zakupu oraz terminów. Kwota kredytu pierwotnie miała wynosić 117.000 zł.

W piśmie z dnia 21 stycznia 2010 r. pełnomocnik pozwanej poinformował powoda, że zarząd spółki nie wyraził zgody na ponowne zawarcie umowy na dotychczasowych warunkach, zaś pismem z dnia 7 kwietnia 2010 r. pozwana spółka zaproponowała powodowi kontynuację realizacji przedwstępnej umowy sprzedaży na zmienionych warunkach, tj. za cenę w wysokości 5.200 zł/m<sup>2</sup> lokalu, 18.000 zł za miejsce garażowe oraz za dopłatą do 100 % wartości przedmiotów sprzedaży w terminie 45 dni od dnia podpisania aneksu i pod warunkiem uregulowania odsetek w wysokości 3.024,21 zł naliczonych za nieterminowe dokonywanie przez powoda płatności do momentu odstąpienia pozwanej od umowy, jak też pod warunkiem podpisania aneksu do umowy w terminie do dnia 14 kwietnia 2010 r.

Powód zapłacił pozwanej kwotę 3.024,21 zł tytułem żądanych odsetek. W dniu 14 kwietnia 2010 r. strony zawarły umowę przyrzeczenia sprzedaży wyodrębnionego lokalu mieszkalnego nr (...), w której pozwana zobowiązała się do wybudowania lokalu mieszkalnego o powierzchni użytkowej 40,37 m<sup>2</sup> oraz ustanowienia odrębnej własności tego lokalu i sprzedania go powodowi za cenę 209.923,99 zł, tzn. 5.200 zł/m<sup>2</sup>. Odbiór lokalu miał nastąpić w terminie do dnia 31 maja 2010 r.

W dniu 26 maja 2010 r. powód zawarł z (...) Bankiem SA umowę kredytu na cele mieszkaniowe w kwocie 160.000 zł. Nie miał problemów z otrzymaniem kredytu.

Przekazanie lokalu powodowi nastąpiło w dniu 27 lipca 2010 r., zaś w dniu 7 kwietnia 2011 r. strony zawarły w formie aktu notarialnego umowę ustanowienia odrębnej własności i sprzedaży przedmiotowego lokalu.

Powyższych ustaleń faktycznych Sąd Okręgowy dokonał na podstawie dokumentów złożonych do akt oraz zeznań powoda, które nie budziły wątpliwości i zostały uznane za wiarygodne.

W tak ustalonym stanie faktycznym **Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

Sąd Okręgowy uznał powództwo za niezasadne, stwierdzając, że stan faktyczny był w zasadzie bezsporny pomiędzy stronami.

Sąd wskazał, że niewątpliwie pierwsza umowa przestała wiązać strony w wyniku odstąpienia od niej przez pozwanego. Następnie powód zgodził się na nowe warunki umowy, zaproponowane przez pozwanego i strony zawarły kolejną umowę, w której powód zobowiązał się do zapłaty za nabywany lokal ceny wyższej o 56.000,99 zł oraz odsetek w wysokości 3.024,21 zł.

Wobec powyższego Sąd uznał, że nie była zasadna argumentacja powoda, dotycząca potraktowania wymienionych kwot jako świadczenia spełnionego bez podstawy prawnej. Brak było również podstaw do przyjęcia, że kolejna umowa zawarta przez strony po odstąpieniu od poprzedniej, była nieważna. Podnoszona w pozwie okoliczność, że powód był zmuszony do zaakceptowania warunków umowy, żeby nie stracić wcześniej zainwestowanych środków, nie może być uznana za przesłankę nieważności czynności prawnej.

Sąd stwierdził również, że zgromadzony materiał dowodowy nie pozwala na przyjęcie, że powód poniósł szkodę w postaci utraty korzyści, tj. wskazanej w pozwie kwoty 13.500,00 zł jako sumy potencjalnego czynszu za najem przedmiotowego lokalu przez okres opóźnienia budowy. Zgodnie z art. 6 k.c., ciężar udowodnienia faktu spoczywa na osobie, która z faktu tego wywodzi skutki prawne. Powód zaś nie przedstawił dowodów na poparcie swojego stanowiska w przedmiocie utraconych korzyści z najmu, jakie osiągnąłby, gdyby lokal został wybudowany w terminie. W szczególności nie została w żaden sposób udowodniona podawana przez powoda miesięczna wysokość potencjalnego czynszu – w pozwie 750 zł (k. 5), w piśmie z dnia 20 marca 2012 r. – 1100 zł (k. 101), na rozprawie w dniu 15 kwietnia 2013 r. – 750 zł (k. 151).

Dlatego też Sąd uznał, że w niniejszej sprawie można mówić jedynie o wystąpieniu szkody ewentualnej, polegającej na utracie szansy uzyskania korzyści majątkowej w postaci czynszu najmu, nie zaś o utracie samej korzyści. Tym

samym nie została spełniona przewidziana w art. 361 § 1 k.c. przesłanka odpowiedzialności odszkodowawczej w postaci normalnego związku przyczynowego.

Odnosząc się do żądanej przez powoda kwoty 11.571 zł, stanowiącej różnicę w wysokości odsetek, związanej z obsługą spłaty kredytu zaciągniętego w (...) Banku SA, w porównaniu do kredytu oferowanego przez (...) SA, Sąd wskazał, że sposób finansowania zakupu lokalu zależy od woli nabywcy, który ma możliwość wyboru najkorzystniejszej oferty kredytu. Okoliczność ta nie mieści się w ogóle w zakresie warunków zawartej przez strony umowy. W konsekwencji, dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy nie ma znaczenia faktyczna różnica w wysokości odsetek wynikających z obu umów kredytu. Ponadto roszczenie w tym zakresie nie zostało również w żaden sposób wykazane co do wysokości. Z przedstawionego przez powoda zestawienia nie wynika kwota, której z tego tytułu powód dochodzi.

Jako stronę przegrywającą sprawę Sąd obciążył powoda kosztami procesu, to jest kosztami zastępstwa procesowego, na podstawie art. 98 k.p.c.

**Apelację** od wyroku wniósł **powód**, wnosząc o zmianę wyroku poprzez uwzględnienie powództwa w całości, ewentualnie o uchylenie wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I Instancji.

W apelacji powód wskazał na:

- 1) naruszenie art. 491 § 1 k.c. poprzez jego wadliwe zastosowanie i uznanie, że pozwana spółka skutecznie odstąpiła od pierwotnej umowy zawartej między stronami, choć opóźnienie w zapłacie pozostałej kwoty ceny sprzedaży spowodowane było nie dochowaniem przez pozwaną warunków formalnych związanych z dokumentacją konieczną dla Banku (...) obsługującego inwestycję. Ponadto pozwana spółka w sprzeczności z warunkami umowy poinformowała nieskutecznie o zrealizowaniu w istocie całości inwestycji, jednocześnie żądając uzupełnienia ceny sprzedaży, choć zgodnie z § 7 pkt 4 umowy winna informować kupującego o zrealizowanych etapach budowy, co łączyło się z obowiązkiem wpłaty kolejnych transz ceny zakupu;
- 2) naruszenie art. 471 k.c. poprzez jego niewłaściwą interpretację i wadliwe uznanie, że różnica w pierwotnej i ostatecznej cenie sprzedaży lokalu mieszkalnego nie może stanowić wykładnika ustalenia odszkodowania z tytułu nienależytego wykonania zobowiązania;
- 3) naruszenie art. 410 § 2 k.c. poprzez jego błędną interpretację i uznanie, że istniała podstawa do zapłaty zobowiązania - ceny zakupu lokalu mieszkalnego w wysokości po 5.200 zł za m<sup>2</sup>, choć z uwagi na wadę odstąpienia pozwanej od pierwotnej umowy, w dalszym ciągu aktualna pozostawała cena po 3.850 zł za m<sup>2</sup>, co czyni nienależną zapłatę dodatkowej kwoty ponad 56.000 zł;
- 4) naruszenie art. 493 § 1 k.c. poprzez jego niezastosowanie i w konsekwencji przyjęcie, że pozostałe składowe żądania pozwu nie mogą być zaliczone w poczet naprawienia szkody;
- 5) naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. poprzez dowolną, wybiórczą ocenę materiału dowodowego, skutkującą bezpodstawnym uznaniem, że pozwana skutecznie odstąpiła od pierwotnej umowy, pomijając elementy istotne dla ustaleń w tym przedmiocie, to jest pisma z Banku (...), pisma powoda z dnia 23 września 2009 r. i z dnia 30 grudnia 2009 r., dziennik budowy i realizację poszczególnych etapów inwestycji, orzeczenia UOKiK.

Pozwana wniosła o oddalenie apelacji powoda i zasądzenie zwrotu kosztów postępowania według norm przepisanych.

**Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:**

Apelacja powoda była niezasadna. Sąd Apelacyjny podziela ustalenia stanu faktycznego poczynione przez Sąd Okręgowy, dokonaną przez ten Sąd ocenę materiału dowodowego, a także uzasadnienie prawne.

W pierwszej kolejności należało odnieść się do sformułowanych w apelacji zarzutów dotyczących naruszenia prawa procesowego. Powód powołał się na naruszenie art. 233 § 1 k.p.c., zgodnie z którym sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału.

Zarzuty podniesione w apelacji dotyczą jednak nie tyle oceny wiarygodności dowodów, co wyprowadzonych przez Sąd Pierwszej Instancji wniosków dotyczących skutecznego odstąpienia przez pozwaną od pierwszej zawartej przez strony umowy. Również zarzut, w którym powód podniósł, że Sąd Okręgowy w sposób niewystarczający dokonał przeanalizowania dokumentów złożonych przez powoda do akt dotyczył w istocie wniosków wyciągniętych przez Sąd na podstawie tych dokumentów. Wskazać należy, że Sąd Okręgowy nie odmówił dania wiary dokumentom i ich odpisom przedstawionym przez powoda. Wyprowadził jednak na ich podstawie inne wnioski niż oczekiwane przez powoda. Powód w istocie nie zgadza się więc z dokonaną przez Sąd Pierwszej Instancji oceną prawną, co stanowi przedmiot prawa materialnego, nie zaś naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. i zostanie omówione w dalszej części uzasadnienia.

Przechodząc zatem do zarzutów apelacyjnych dotyczących naruszenia prawa materialnego wskazać należy, że powód niesłusznie wywodził swoje roszczenia z faktu braku współdziałania pozwanego w uzyskaniu przez powoda kredytu na zakup lokalu. Powód podnosił wręcz celowe działanie pozwanej spółki zmierzające do uniemożliwienia powodowi uzyskania kredytu bankowego w terminie wyznaczonym na zapłatę kwoty wynikającej z umowy. W wyniku takiego działania pozwanej, zdaniem powoda, nie mógł on uzyskać kredytu, a więc nie mógł także uiścić żądanej przez pozwanej kwoty, co z kolei uczyniło możliwym odstąpienie pozwanej od umowy i niejako wymuszenie na powodzie zawarcia kolejnej umowy, ale już na innych, mniej korzystnych dla powoda warunkach, gdyż za wyższą cenę sprzedaży.

Wskazać zatem należy przede wszystkim, że w żadnej z zawartych umów pozwana spółka nie zobowiązała się do pośredniczenia czy też wykonywania jakichkolwiek innych czynności związanych z uzyskaniem przez powoda kredytu. Jest rzeczą niewątpliwie często spotykaną, że nabywca lokalu od dewelopera, w celu sfinansowania w całości lub w części zakupu lokalu, zaciąga kredyt bankowy. Uznać należy także, że co do zasady deweloper powinien przekazać kupującemu, na jego żądanie, dokumenty lub ich odpisy związane z inwestycją, które są wymagane przez bank przy zawieraniu umów kredytowych. W tym zakresie jest to obowiązek dewelopera współdziałania w wykonaniu umowy (art. 354 § 2 k.c.).

Nie jest jednak obowiązkiem dewelopera pośredniczenie w zawarciu umowy kredytu przez nabywcę lokalu ani nie jest obowiązkiem dewelopera dostarczanie do banku, który ma udzielić nabywcy kredytu, dokumentów związanych z inwestycją. Strony nie zawarły w tym przedmiocie żadnej umowy. Jest rzeczą oczywistą, że kupujący ma prawo wybrać bank, z którym chciałby zawrzeć umowę kredytu, samodzielnie dokonać analizy warunków takiej umowy proponowanych przez poszczególne banki.

Uznać należy, że powód mógł przypuszczać, że zawarcie umowy z (...) SA, który był jednocześnie bankiem kredytującym inwestycję na zlecenie dewelopera, będzie łatwiejsze czy też wygodniejsze niż z innym bankiem, gdyż bank ten uczestnicząc już w finansowaniu inwestycji, ma większą wiedzę na jej temat. Nie zmienia to jednak faktu, że powód nie miał zawartej z pozwaną żadnej umowy, w której pozwana zobowiązałaby się do dostarczania bezpośrednio bankowi dokumentów czy też wykonywania innych czynności związanych z uzyskaniem przez powoda kredytu. Oznacza to, że powód sam powinien wystąpić do banku o kredyt, sam dostarczyć do banku wymagane przez bank dokumenty. Jeśli bank miałby te dokumenty bezpośrednio od dewelopera i nie żądałby ich już od nabywcy lokalu, byłaby to oczywiście sytuacja łatwiejsza dla kupującego. Jeśli jednak bank nie dysponował stosownymi dokumentami, winien ich zażądać od kupującego wnioskującego o udzielenie kredytu. Wówczas kupujący powinien zwrócić się o dokumenty do dewelopera lub uzyskać je z odpowiedniego urzędu (w zależności od rodzaju potrzebnego dokumentu). Gdyby pozwana spółka nie przekazała żadanego dokumentu, wówczas można by rozważyć skuteczność jej odstąpienia od umowy, względnie rozważyć odpowiedzialność banku, jeśli żądany dokument był zbędny, jak również odpowiedzialność powoda, na przykład w przypadku możliwości uzyskania kredytu w innym banku.

Powód nie przedstawił żadnego dowodu, a nawet samego twierdzenia, że zwracał się do pozwanej spółki o przekazanie jemu lub bezpośrednio bankowi stosownych dokumentów. Wręcz przeciwnie, powód przedstawił pismo z dnia 23

września 2009 r., w którym zwrócił się do pozwanej o przesunięcie terminu wpłaty o 45 dni ze względu na konieczność wzięcia kredytu bankowego w celu sfinansowania inwestycji. Powód napisał również, że „odroczenie spłaty na 45 dni pozwoli dopełnić wszelkich formalności bankowych, które potrzebują czasu” (k. 20). Z pisma tego wynika więc, że powód sam starał się o uzyskanie kredytu, nie prosił pozwanej o pomoc w jego uzyskaniu, w tym o przekazanie jakichkolwiek dokumentów.

Uznać zatem należy, że okoliczność nieuzyskania kredytu obciąża powoda i pozostaje poza odpowiedzialnością strony pozwanej. Powód w umowie zobowiązał się do wpłaty określonej kwoty w określonym terminie. W świetle umowy łączącej strony, bez znaczenia dla pozwanej jest, skąd powód uzyska środki na dokonanie umówionej wpłaty.

Kolejne podnoszone przez powoda okoliczności dotyczące tego, że pozwana wezwała powoda do zapłaty od razu prawie całej ceny, zamiast wcześniej wnosić o wpłaty części ceny, zgodnie z harmonogramem wpłat określonym w umowie, jak również dotyczące uznania wezwania do zapłaty za doręczone w sposób prawidłowy, nie zmieniają oceny, że pozwana skutecznie odstąpiła od umowy.

Istotnie strony uzgodniły w umowie harmonogram wpłat i nie było kwestionowane, że pozwana spółka nie wzywała powoda do zapłaty ceny w ratach, ale „opuściła” wcześniejsze raty i od razu wezwała powoda do zapłaty większej kwoty w terminie wyznaczonym do zapłaty przedostatniej raty. Uznać jednak należy, że to odstępstwo od uiszczania ceny ratami było na korzyść powoda. Nie musiał bowiem, pomimo takiego obowiązku wynikającego z umowy, wcześniej dokonywać zapłaty części ceny na rzecz pozwanej, tylko mógł to uczynić później. W rezultacie nastąpiło przesunięcie zapłaty części rat na termin późniejszy. Niezasadne były argumenty powoda w tym zakresie, że na wcześniejsze raty miał zgromadzone oszczędności. Jeśli miał takie oszczędności, to mógł je także wykorzystać później, wpłacając część z wymaganej kwoty ze swoich środków, a część ze środków uzyskanych z kredytu.

Wskazać należy, że pozwana spółka nie odstąpiła od umowy od razu po upływie terminu wyznaczonego na zapłatę ceny, ale znacznie później. Pozwana wezwała bowiem powoda do zapłaty pismem z dnia 18 sierpnia 2009 r., w terminie 30 dni od daty otrzymania tego pisma. Następnie pismem z dnia 25 listopada 2009 r. pozwana skierowała do powoda ostateczne wezwanie do zapłaty i dopiero w piśmie z dnia 7 grudnia 2009 r. złożyła oświadczenie o odstąpieniu od umowy.

Niezależnie zatem nawet od tego, czy pismo z wezwaniem do zapłaty zostało doręczone prawidłowo, to nie było kwestionowane, że powód wkrótce po wysłaniu pisma znał jego treść, czego dowodem jest chociażby pismo powoda z wnioskiem o przedłużenie terminu zapłaty na 45 dni. Pozwana de facto przedłużyła powodowi ten termin nawet więcej niż wnosił o to powód. Pomimo tego, powód nie dokonał zapłaty. Dlatego też uznać należy, że pozwana skutecznie odstąpiła od umowy z dnia 22 czerwca 2006 r., na podstawie art. 491 § 1 k.c., zgodnie z którym 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.

Pismem z dnia 25 listopada 2009 r. pozwany skierował do powoda ostateczne wezwanie do zapłaty, wskazując, że brak wpłaty w wyznaczonym terminie spowoduje rozwiązanie umowy z winy kupującego wraz z wszelkimi konsekwencjami finansowymi z tego wynikającymi (k. 19). Termin wskazany w piśmie uznać należy za odpowiedni, gdyż jak zostało już wcześniej wskazane, pozwana i tak przedłużyła powodowi termin na zapłatę.

Skoro pozwana w sposób skuteczny odstąpiła od umowy z dnia 22 czerwca 2006 r., z winy powoda, to wszystkie roszczenia powoda związane z rozwiązaniem tej umowy uznać należy za pozbawione podstaw.

Ponadto wskazać należy, że niezasadne były zarzuty powoda dotyczące naruszenia przez Sąd Okręgowy art. 410 § 2 k.c. poprzez uznanie przez ten Sąd, że istniała podstawa do zapłaty zobowiązania - ceny zakupu lokalu mieszkalnego w wysokości po 5.200 zł za m<sup>2</sup>, choć z uwagi na wadę odstąpienia pozwanej od pierwotnej umowy, w dalszym ciągu aktualna pozostawała cena po 3.850 zł za m<sup>2</sup>, co czyni nienależną zapłatę dodatkowej kwoty ponad 56.000 zł.

Zarzuty powyższe były niezasadne z przyczyn wskazanych powyżej, to jest w wyniku uznania, że odstąpienie od umowy było skuteczne. Ponadto powód powoływał się na nieważność drugiej umowy zawartej pomiędzy stronami, w której uzgodniono wyższą cenę za ten sam lokal.

Zgodnie z art. 411 pkt 1) k.c., nie można żądać zwrotu świadczenia jeżeli spełniający świadczenie wiedział, że nie był do świadczenia zobowiązany, chyba że spełnienie świadczenia nastąpiło z zastrzeżeniem zwrotu albo w celu uniknięcia przymusu lub w wykonaniu nieważnej czynności prawnej.

Zgodnie zaś z art. 58 k.c., czynność prawna sprzeczna z ustawą albo mająca na celu obejście ustawy jest nieważna, chyba że właściwy przepis przewiduje inny skutek, w szczególności ten, iż na miejsce nieważnych postanowień czynności prawnej wchodzi odpowiednie przepisy ustawy (§ 1). Nieważna jest czynność prawna sprzeczna z zasadami współżycia społecznego (§ 2). Jeżeli nieważnością jest dotknięta tylko część czynności prawnej, czynność pozostaje w mocy co do pozostałych części, chyba że z okoliczności wynika, iż bez postanowień dotkniętych nieważnością czynność nie zostałaby dokonana (§ 3).

Stwierdzić należy, że brak jest podstaw do uznania, że druga umowa zawarta pomiędzy stronami jest nieważna, jak również, że jest nieważna umowa zawarta pomiędzy stronami w formie aktu notarialnego ustanawiająca odrębne prawo własności lokalu mieszkalnego i przenosząca to prawo na rzecz powoda. Umowy te nie naruszają bowiem żadnych bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa. Nie można ich również uznać za sprzeczne z zasadami współżycia społecznego. Skoro zatem umowa, na podstawie której powód stał się właścicielem lokalu jest ważna, to ważne jest również zobowiązanie powoda do zapłacenia ceny wskazanej w tej umowie. Cena niewątpliwie należy do essentialia negotii umowy sprzedaży i została uzgodniona przez strony w umowie sprzedaży. Mając na uwadze powyższe, stwierdzić należy, że także zapłacona przez powoda w ramach ceny kwota za nabycie lokalu, jak również część tej kwoty przewyższająca cenę umówioną w pierwszej umowie, nie stanowi świadczenia nienależnego, gdyż jego podstawę stanowi zawarta pomiędzy stronami umowa.

Mając na uwadze powyższe rozważania faktyczne i prawne, Sąd Apelacyjny, na podstawie art. 385 k.p.c., oddalił apelację powoda jako bezzasadną.

O **kosztach** postępowania apelacyjnego Sąd Apelacyjny orzekł na podstawie art. 98 k.p.c. w zw. z § 6 pkt 6 w zw. z § 12 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego z urzędu (Dz.U.2013.490 j.t.).