

Sygn. akt VIA Ca 624/12

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 6 grudnia 2012 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie VI Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący – Sędzia SA– Urszula Wiercińska

Sędzia SA– Aldona Wapińska (spr.)

Sędzia SA– Ewa Śniegocka

Protokolant– sekr. sąd. Agnieszka Janik

po rozpoznaniu w dniu 6 grudnia 2012 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa B. W. (1)

przeciwko B. Ż. i W. Ż.

o zapłatę

na skutek apelacji obu stron

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 7 marca 2012 r.

sygn. akt IV C 1499/10

I oddala obie apelacje;

II znosi wzajemnie pomiędzy stronami koszty postępowania apelacyjnego.

VI ACa 624/12

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 2 listopada 2010 r. B. W. (2) wystąpił przeciwko B. Ż. i W. Ż., wnosząc o wydanie nakazu zapłaty w postępowaniu nakazowym i orzeczenie w nim, iż pozwani mają zapłacić solidarnie na rzecz powoda kwotę 92.342,99 zł, w tym kwotę 46.000 zł wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia 25 lutego 2010 r. do dnia zapłaty oraz kwotę 46.342,99 zł wraz z ustawowymi odsetkami od wniesienia pozwu do dnia zapłaty, a także koszty procesowe według norm przepisanych, w tym koszty zastępstwa prawnego w kwocie 3.600 zł oraz 17 zł tytułem zwrotu opłaty skarbowej za pełnomocnictwo - w ciągu 14 dni od dnia doręczenia orzeczenia lub wnieść w tym terminie zarzuty. W przypadku stwierdzenia przez sąd braku podstaw do wydania nakazu zapłaty w postępowaniu nakazowym - rozpoznanie sprawy w postępowaniu upominawczym, bądź przekazanie sprawy do rozpoznania w trybie zwykłym i zasądzenie powyższych kwot.

Sprawa została przekazana do trybu zwykłego.

Pozwani B. Ż. i W. Ż. uznali roszczenie pozwu do kwoty 18.469 zł i wnieśli o oddalenie powództwa w pozostałej części oraz zwrot kosztów zastępstwa procesowego w kwocie 3.600 zł i 34 zł tytułem zwrotu opłaty skarbowej od pełnomocnictwa.

Wyrokiem z dnia 7 marca 2012 Sąd Okręgowy w Warszawie zasądził od pozwanych B. Ż. i W. Ż. na rzecz powoda B. W. (2) kwotę 46.000 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 25 lutego 2010 r. do dnia zapłaty, oddalił powództwo w pozostałym zakresie, zasądził od pozwanych na rzecz powoda kwotę 2.309 zł tytułem zwrotu połowy opłaty sądowej, zniósł wzajemnie między stronami koszty zastępstwa procesowego. Podstawą rozstrzygnięcia Sądu Okręgowego były następujące ustalenia:

Dnia 31 lipca 2007 r. powód wraz ze swoją siostrą B. Ż. i jej mężem W. Ż. zawarli z (...) Sp. z o.o. (obecnie (...) Sp. z o.o.-dalej (...)) umowę przedwstępną kupna lokalu usługowego i miejsca garażowego, które to nieruchomości znajdować się miały w projektowanej inwestycji przy ulicy (...) w W.. Powód na podstawie zawartej umowy przedwstępnej zobowiązał się do zawarcia umowy przyrzeczonej, której przedmiotem był zakup połowy udziału w obu wskazanych wyżej nieruchomościach i uiścił na rzecz sprzedającego - (...) uzgodnioną zaliczkę w wysokości 92.342,99 zł - na podstawie faktury VAT, wystawionej przez sprzedającego. Taką samą zaliczkę wpłacili pozwani.

Pod koniec roku 2008, z uwagi na kryzys finansowy i ograniczenia w udzielaniu kredytów na zakup nieruchomości przez banki, strony doszły do wniosku, iż kredyt może być nieopłacalny. Nadto powód podupadł na zdrowiu, nie mógł pracować i utracił zdolność kredytową, a dodatkowo byłyby trudności z wynajmem tego lokalu. Lokal byłby nierentowny w związku z kryzysem światowym. Po wspólnych konsultacjach strony postanowiły zbyć roszczenia z umowy przedwstępnej na rzecz osoby trzeciej za zgodą (...), jednakże nie znalazły chętnego. Dlatego pismem z dnia 5 sierpnia 2009 r. strony odstąpiły od umowy przedwstępnej. Wówczas pozwani postanowili zakupić w (...) mieszkanie, a na poczet ceny zaliczyć kwotę wpłaconą pierwotnie tytułem umowy przedwstępnej na lokal usługowy. W tych okolicznościach powód zgodził się, aby jego zaliczka została przeksięgowana na poczet pozwanych. Pozwani zakupili mieszkanie za kwotę 713.751,52 zł.

Sąd Okręgowy uznał powyższe okoliczności za niesporne między stronami, wskazując, iż spór dotyczy wysokości zwrotu powodowi przez pozwanych przeksięgowanej na ich konto zaliczki od powoda.

Powód dążył do ugody przez zwrot na jego rzecz od pozwanych połowy zaliczki, czyli kwoty 46.000 zł bez odsetek do końca października 2009 w związku z jego rozliczeniami podatkowymi - ostatecznie do dnia 24 lutego 2010 r., zrzekając się pozostałej części należności. Pozwani zgodzili się zwrócić powodowi 18.469 zł jako 20% zaliczki, której zwrot mógłby ewentualnie otrzymać od (...).

Obecnie powód dochodzi zwrotu całej zaliczki ze stosownymi odsetkami, ponieważ taka kwota została przeksięgowana przez (...) na konto pozwanych.

Sąd Okręgowy dokonał powyższych ustaleń w oparciu o dokumenty zaliczone do materiału dowodowego i zeznania stron. Sąd ten oddalił wniosek pełnomocnika powoda o przesłuchanie w charakterze świadków A. W. i H. W. uznając, że okoliczności, na jakie dowód ten miał być przeprowadzony są nieistotne dla rozstrzygnięcia sprawy i przeprowadzenie tego dowodu prowadziłyby jedynie do przewlekłości postępowania.

Sąd pierwszej instancji dał wiarę zeznaniom stron w zakresie, w jakim są one zgodne ze sobą oraz pozostałym materiałem dowodowym, czyli zgromadzonymi dokumentami. Natomiast nie dał wiary zeznaniom rozbieżnym, nie mającym umocowania w zgromadzonych dokumentach, ponieważ zeznania te miały charakter gołosłowny. W ocenie tego Sądu przedłożone przez pozwanych dokumenty - oświadczenia o udzieleniu pożyczek są nieistotne.

Dokonując oceny zasadności żądania powództwa Sąd Okręgowy wskazał, iż oparł swoje rozstrzygnięcie na podstawie art. 5, 471 i 509 k.c.

Zdaniem Sądu pierwszej instancji powód dokonał cesji swoich praw i obowiązków, wynikających z umowy przedwstępnej z (...) na pozwanych. Otrzymali oni tym samym od powoda przysporzenie na swoją korzyść w kwocie zaliczki wpłaconej przez powoda do (...) w wysokości 92.342, 99 zł. Gdyby powód nie przekazał pozwany tej kwoty, straciłby ją w całości tytułem kary umownej za odstąpienie od umowy przedwstępnej z (...). Natomiast gdyby pozwani nie otrzymali tej kwoty, musieliby ją dopłacić z własnych funduszy do mieszkania zakupionego od (...). W tej sytuacji – bez dokonania przez powoda cesji kwoty 92.342,99 zł na pozwanych – obie strony poniosłyby stratę w kwocie 92.342, 99 zł.

W ocenie Sądu Okręgowego powództwo zasługiwało na częściowe uwzględnienie, bowiem zasady współzycia społecznego wskazują na potrzebę częściowego zwrotu powodowi przedmiotowej kwoty w wysokości odpowiadającej jego pierwotnemu żądaniu, tj. zwrotu przez pozwanych kwoty 46.000 zł z odsetkami od dnia następnego od wezwania do zapłaty do dnia 24 lutego 2010 r., czyli z odsetkami od dnia 25 lutego 2010 r.

Sąd pierwszej instancji uznał, iż nie byłoby zgodne z zasadami współzycia społecznego, aby pozwani w całości ponieśli konsekwencje odstąpienia przez powoda od umowy przedwstępnej. Należało koszty te stosunkowo rozłożyć na strony. Oddalenie powództwa w całości nie byłoby słuszne zważywszy na fakt, iż zgodnie z § 2 ust. 3 aneksu z dnia 29 września 2009 r. do umowy przedwstępnej strony zobowiązały się do dokonania stosownych rozliczeń finansowych z tego tytułu między sobą w tym podatkowych, bez angażowania sprzedającego, czyli (...). Zdaniem Sądu zastosowanie w niniejszej sprawie ma zatem również odpowiedzialność kontraktowa pozwanych.

Sąd Okręgowy podniósł, iż pozwani co do zasady uznali powództwo, godząc się na zapłacenie powodowi kwoty 18.469 zł. Ta kwota jest jednak – zdaniem Sądu Okręgowego - zbyt niska i nie odpowiada ani ustaleniom czynionym przez strony w toku przedsądowego załatwiania sprawy, ani zasadom współzycia społecznego. Sąd pierwszej instancji uznał, iż rozdzielenie kosztów po połowie, biorąc pod uwagę zasądzone odsetki, jest uzasadnione stanem faktycznym sprawy i powołanymi w sprawie przepisami.

Z tych względów Sąd Okręgowy orzekł jak w sentencji, o kosztach procesu rozstrzygając na podstawie art. 100 k.p.c.

Powyższy wyrok Sądu Okręgowego zaskarżyły apelacjami obie strony.

Pozwani B. Ż. i W. Ż. zaskarżyli wyrok w części tj.:

1) w punkcie 1 wyroku - co do kwoty 27.531,00 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 25 lutego 2010r. do dnia zapłaty oraz odsetek ustawowych od kwoty 18.469zł od dnia 25 lutego 2010r. do dnia uznania roszczenia co do tej kwoty tj. do dnia 3.01.2011r.,

2) w punkcie 3 wyroku - w zakresie zasądzenia od pozwanych na rzecz powoda kwoty 2.309zł tytułem zwrotu połowy opłaty sądowej,

3) w punkcie 4 wyroku - w zakresie wzajemnego zniesienia między stronami kosztów zastępstwa procesowego.

Zaskarżonemu wyrokowi pozwani zarzucili :

1. przekroczenie zasady swobodnej oceny dowodów (art. 233 § 1 k.p.c.) poprzez pominięcie przez Sąd kluczowej kwestii i zaniechanie, w ramach wykładni wynikającej z art. 65 § 2 k.c., ustalenia zgodnego zamiaru stron i celu trójstronnego Aneksu datowanego na dzień 29.09.2009 r. do pakietowej umowy przedwstępnej z dnia 31.07.2007r., co miało istotny wpływ na określenie przez Sąd obowiązków stron wynikających z tego Aneksu,

2. przekroczenie zasady swobodnej oceny dowodów (art. 233 § 1 k.p.c.) poprzez zaniechanie rozważenia i oceny materialno-prawnych skutków oświadczeń stron zawartych w § 2 tego Aneksu, a w szczególności oświadczenia powoda o zrzeczeniu się wszelkich praw z niniejszej umowy zwłaszcza wynikających z dokonanych wpłat na poczet umowy w wysokości 92.343zł, co miało istotny wpływ na ocenę zasadności roszczenia powoda,

3. naruszenie prawa materialnego art. 509 k.c. poprzez przyjęcie, że dokonanie przez powoda cesji praw i obowiązków z umowy przedwstępnej z (...) na pozwanych spowodowało otrzymanie przez pozwanych przysporzenia na ich korzyść w kwocie zaliczki wpłaconej przez powoda do (...) w wysokości 92.342,99zł.,

4. przekroczenie zasady swobodnej oceny dowodów poprzez nieuzasadnione przyjęcie, że gdyby powód nie przekazał pozwany ww. kwoty, straciłby ją w całości tytułem kary umownej, w sytuacji gdy z żadnego dowodu w sprawie nie wynika fakt przekazania pozwany jakichkolwiek kwot przez powoda,

5. przekroczenie zasady swobodnej oceny dowodów poprzez nieuzasadnione przyjęcie, że gdyby pozwani nie otrzymali ww. kwoty, musieliby ją dopłacić z własnych funduszy do mieszkania zakupionego od (...) i w tej sytuacji bez dokonania przez powoda cesji kwoty 92.342,99zł na pozwanych, obie strony poniosłyby stratę w ww. wysokości tj. w kwocie 92.342,99zł, w sytuacji gdy z materiału dowodowego nie wynika, że powód dokonał na pozwanych cesji tej kwoty tylko zrzekł się jej na rzecz (...);

6. sprzeczność istotnych ustaleń sądu z zebrany w sprawie materiałem dowodowym polegająca u ustaleniu, że powód zgodził się, aby jego zaliczka została przeksięgowana na poczet pozwanych wskazując, że ustalenie te wynika z zeznań pozwanego, gdy w rzeczywistości pozwany nigdy tak nie zeznał, a z jego zeznań wynika, że powód godził się na przepadek wpłaconej przez niego zaliczki na rzecz (...) jako kary umownej za odstąpienie przez niego od umowy,

7. sprzeczność istotnych ustaleń sądu z zebrany w sprawie materiałem dowodowym polegająca na ustaleniu, że pod koniec roku 2008 kryzys finansowy i ograniczenia w udzielaniu kredytów na zakup nieruchomości przez banki spowodowało, że strony doszły do wniosku, iż kredyt może być nieopłacalny, gdy z materiału dowodowego w postaci zeznań powoda i pozwanych wyraźnie wynika, że to jedynie powód doszedł do wniosku, że kredyt może być dla niego nieopłacalny i po 5 miesiącach po zawarciu umowy z (...) oświadczył pozwany, że zamierza wycofać się z tej umowy, co znalazło również odzwierciedlenie w rozważaniach sądu, w których sąd uznał, że pozwani nie mogą ponosić konsekwencji odstąpienia powoda od umowy,

8. naruszenie prawa materialnego art. 5 k.c. w zw. z art. 328§ 2 k.p.c. poprzez niewłaściwe zastosowanie polegające na uznaniu, że:

a) zasady współzycia społecznego wskazują na potrzebę częściowego zwrotu powodowi przedmiotowej kwoty w wysokości odpowiadającej jego pierwotnemu żądaniu tj. kwoty 46.000zł. bez wskazania przez Sąd jakie to zasady współzycia społecznego w aspekcie okoliczności faktycznych niniejszej sprawy wskazują na potrzebę zwrotu powodowi 46.000zł z odsetkami od dnia następnego po wezwaniu do zapłaty tj. od 25 lutego 2010r.,

b) że zasady współzycia społecznego nie pozwalają na oddalenie powództwa w całości zważywszy na fakt, że zgodnie z § 2 ust. 3 aneksu z dnia 29.09.2009 r. do umowy przedwstępnej strony zobowiązały się do dokonania stosownych rozliczeń finansowych z tego tytułu między sobą, w tym podatkowych, bez angażowania sprzedającego, czyli (...), a zaproponowana przez pozwanych suma 18.469zł zdaniem sądu jest zbyt niska i nie odpowiada ani ustaleniom czynionym przez strony w toku przedsądowego załatwiania sprawy, ani zasadom współzycia społecznego przy czym do stwierdzenia takiego Sąd doszedł bez wskazania, jakie to ustalenia poczyniły strony w toku przedsądowego załatwiania sprawy, i jakie to zasady współzycia społecznego w aspekcie okoliczności faktycznych niniejszej sprawy wskazują na potrzebę zapłacenia powodowi kwoty wyższej niż zaproponowana przez pozwanych,

9. naruszenie art. 471 k.c. w zw. z art. 6 k. w zw. z art. 328 k.p.c. poprzez błędne zastosowania w sprawie, w sytuacji gdy pozwany w żadnym zakresie nie udowodnił przesłanek odpowiedzialności kontraktowej pozwanych, a Sąd w tym zakresie nie poczynił ustaleń, gdy z materiału dowodowego sprawy wynika, że pozwani wykonali zawarte w § 2 ust. 3 Aneksu do umowy przedwstępnej wzajemne zobowiązanie do dokonania stosownych rozliczeń finansowych, w tym podatkowych, poprzez zaproponowanie zapłaty powodowi kwoty 18.469zł na poczet rozliczeń podatkowych,

10. naruszenie art. 509 k.c. w związku z art. 328 k.p.c. poprzez niewyjaśnienie dlaczego Sąd zastosował jedynie przepis art. 509 k.c. z pominięciem art. 519 k.c., kiedy zasadą jest, że zmiana całej strony umowy zobowiązania wzajemnego

może nastąpić tylko poprzez przelew wierzytelności i przejęcie długu między tymi samymi stronami, co uniemożliwia kontrolę przez stronę zaskarżonego orzeczenia i podniesienie stosownych zarzutów apelacyjnych.

Wskazując na powyższe zarzuty pozwani wnosili o:

I. zmianę zaskarżonego wyroku w części, tj. w pkt. 1. poprzez oddalenie powództwa co do kwoty 27.531,00 zł tj. ponad kwotę uznaną przez pozwanych wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 25 lutego 2010r. do dnia zapłaty oraz odsetek ustawowych od kwoty 18.469 zł od dnia 25 lutego 2010r. do dnia uznania roszczenia co do tej kwoty tj. 3.01.2011r.,

II. zmianę zaskarżonego wyroku w punkcie 3 poprzez obciążenie powoda kosztami procesu,

III. zmianę zaskarżonego wyroku w punkcie 4 poprzez zasądzenie od powoda na rzecz pozwanych kwoty 3600zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego oraz kwoty 34 zł tytułem zwrotu opłaty skarbowej uiszczonej od pełnomocnictw,

IV. zasądzenie kosztów procesu przed Sądem drugiej instancji z wyodrębnieniem kosztów zastępstwa procesowego wg norm przepisanych,

ewentualnie

V. uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi I Instancji do ponownego rozpoznania i pozostawienie temu Sądowi rozstrzygnięcia o kosztach procesu.

Powód B. W. (1) zaskarżył wyrok Sądu Okręgowego w części, to jest w zakresie punktu II, oddalającego powództwo co do kwoty 46.342,99 zł wraz z odsetkami od dnia wniesienia pozwu oraz w zakresie punktów 3 i 4 - co do kosztów procesu, zarzucając:

1) naruszenie przepisów postępowania, tj. art. 233 § 1 k.p.c. przez sformułowanie na podstawie materiału dowodowego zebranego w sprawie błędnego wniosku prowadzącego do uznania, że strony procesu w dniu 5 sierpnia 2009 r. odstąpiły od umowy nr (...) z dnia 31.07.2007 r. w sytuacji, gdy w tym dniu strony złożyły wyłącznie pismo z prośbą o rozwiązanie umowy, które nie wywołało skutków prawnych, zaś umowa przedwstępna nr (...) z dnia 31.07.2007 r. została zgodnie rozwiązana przez pozwanych i (...) Sp. z o.o. na podstawie ugody z dnia 29.09.2009 r.;

2) naruszenie przepisów postępowania, tj. art. 233 k.c. przez dokonanie błędnej oceny materiału dowodowego - pisma pełnomocnika pozwanych z dnia 22.02.2010 r. i załączonego do niego projektu umowy darowizny, oraz przesłuchania strony powodowej z pominięciem reguł interpretacyjnych wynikających z art. 65 k.c., skutkiem czego Sąd ustalił, iż strony nie zawierały żadnych porozumień odnośnie zwrotu wpłaconych przez powoda kwot zamiast ustalenia, iż pozwani zobowiązali się po dokonaniu przez powoda przelewu praw i obowiązków wynikających z umowy przedwstępnej nr (...) z dnia 31.07.2007 r. zwrócić powodowi wpłaconą zaliczkę w pełnej wysokości lub połowę tej kwoty pod warunkiem dokonania spłaty do dnia 31.10.2009 r.;

3) naruszenie art. 5 k.c. poprzez zastosowanie w stosunku do pozwanych klauzuli generalnej zasad współzycia społecznego w sytuacji, gdy to za zgodą pozwanych od umowy przedwstępnej nr (...) z dnia 31.07.2007 r. odstąpiono i to w sytuacji, gdy to pozwani odmówili, mimo swego wzbogacenia, rozliczenia ze strona powodową mimo dokonanych wcześniej ustaleń.

Wskazując na powyższe zarzuty powód wnosił o zmianę zaskarżonego wyroku i zasądzenie na rzecz powoda kwoty 46.342,99 zł wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi od dnia 30 października 2012 roku do dnia zapłaty, zasądzenie na rzecz powoda kosztów procesu za obie instancje, w tym kosztów zastępstwa procesowego za pierwszą instancję. W przypadku nieuwzględnienia powyższego wniosku powód wnosił o uchylenie wyroku w zaskarżonej części przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania.

Ponadto, na podstawie art. 381 k.p.c. w zw. z art. 308 § 1 k.p.c. apelujący wnosił o dopuszczenie dowodu z taśmy dźwiękowej załączonej do apelacji, na okoliczność dokonywania przez strony ustaleń na temat wzajemnych rozliczeń i zasad tych rozliczeń przed przystąpieniem do sporządzania aneksu do umowy przedwstępnej z dnia 29.09.2009 r.

Obie strony odpowiedziały na apelacje przeciwników procesowych, wnosząc odpowiednio o ich oddalenie, nadto, strona pozwana wniosła o pominięcie wniosku powoda o dopuszczenie dowodu z taśmy dźwiękowej jako pozyskanego z naruszeniem prawa oraz jako spóźnionego.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Obie apelacje nie zasługiwały na uwzględnienie.

Sąd Apelacyjny podziela co do zasady ustalenia stanu faktycznego niniejszej sprawy dokonane przez Sąd I instancji, za wyjątkiem ustalenia, że pismem z dnia 5 sierpnia 2009 r. strony odstąpiły od umowy przedwstępnej. Ponadto, uzupełnia je dokonany poniżej ustaleniem co do zawarcia przez strony porozumienia w sprawie rozliczenia zaliczki. Sąd Apelacyjny podziela także przeprowadzoną przez Sąd Okręgowy nieco ogólnikową aczkolwiek trafną analizę materiału dowodowego zawartą w pisemnych motywach zaskarżonego wyroku.

Uwzględniając wniosek dowodowy powoda Sąd Apelacyjny uzupełnił postępowanie dowodowe poprzez przeprowadzenie dowodu z odsłuchania rozmowy telefonicznej przeprowadzonej pomiędzy powodem a pozwanym oraz poprzez przeprowadzenie dowodu z uzupełniającego przesłuchania stron. Sąd Apelacyjny na podstawie tych dowodów ustalił, że B. Ż. w dniu 15 września 2009r. zawarła z B. W. (1) ustne porozumienie odnośnie zwrotu wpłaconej przez niego zaliczki na rzecz B., na mocy którego to porozumienia B. W. (1) zobowiązał się podarować swojej siostrze B. Ż. połowę kwoty wpłaconej zaliczki tj. 46.000 zł, zaś ona w imieniu swoim i męża W. Ż. zobowiązała się zwrócić mu drugą połowę wpłaconej zaliczki w kwocie 46.000 zł. Dokonane przez B. Ż. ustalenia, potwierdził w całości W. Ż. w rozmowie telefonicznej z B. W. (1) w dniu 16 września 2009r. Porozumienie stron stanowiło wyraz zobowiązania pozwanych małżonków Ż. zawartego później w § 2 ust. 3 Aneksu z dnia 29 września 2009r. co do obowiązku rozliczenia się z B. W. (1) z tytułu przejęcia jego praw i obowiązków z umowy przedwstępnej (dowód: twierdzenia powoda przesłuchanego uzupełniająco w charakterze strony k. 264-266, częściowo twierdzenia W. Ż. uzupełniająco w charakterze strony k.266, częściowo twierdzenia B. Ż. przesłuchanej uzupełniająco w charakterze strony k. 267, stenogram z taśmy dźwiękowej k.199, płyta CD k.202).

W zakresie tego ustalenia Sąd Apelacyjny nie dał wiary twierdzeniom pozwanej B. Ż. w zakresie, w którym wskazała, że zarówno dla niej jak i dla brata jasnym było, że wycofała się z poczynionych z bratem ustaleń albowiem brak jakichkolwiek dowodów na to, w szczególności nie świadczy o tym wskazany przez nią fakt nie dokonania rozliczeń z bratem. Z tych samych powodów i w tym samym zakresie Sąd nie dał wiary twierdzeniom pozwanego W. Ż., który z samego faktu braku dalszych rozmów na temat tych ustaleń wnioskuje o ich upadku.

W zakresie dokonanego przez Sąd Okręgowy ustalenia, że w piśmie z dnia 5 sierpnia 2009r. strony umowy przedwstępnej od niej odstąpiły, Sąd Apelacyjny wskazuje, że zarówno z treści tego pisma, jak też i z późniejszych okoliczności dotyczących ustaleń stron tej umowy zawartych w aneksie z dnia 29 września 2009r., nie sposób wyprowadzić takiego wniosku. Gdyby, bowiem kupujący wcześniej od umowy odstąpili, zawieranie aneksu byłoby już bezprzedmiotowe. Zauważyć nadto, należy, że treść pisma z dnia 5 sierpnia 2009r. wskazuje na to, że stanowiło ono jedynie propozycję rozwiązania umowy ze strony kupujących. Na podstawie tego pisma, (...) ustalił odszkodowanie za odstąpienie od umowy w wysokości zaliczki wpłaconej przez strony. Jednak i to oświadczenie (...) z dnia 21.08.2009 również nie wywołało skutku rozwiązania umowy, gdyż propozycja dewelopera wymagała akceptacji kupujących. Zatem, na podstawie żadnej z wymienionych czynności, nie doszło do rozwiązania umowy. W dniu zaś 29 września 2009r. nastąpiła nowacja pierwotnego stosunku umownego aneksem do umowy z udziałem wszystkich podmiotów pierwotnego stosunku umownego, tj. sprzedającego i kupujących. W rezultacie tego porozumienia doszło do przekształcenia podmiotowego umowy pierwotnej aneksem do umowy z dnia 29.09.2009 r., a następnie do zawarcia ugody pomiędzy sprzedającym (...) a pozwanymi oraz do zawarcia nowej umowy pomiędzy nimi.

Z uwagi na powyższe, Sąd Apelacyjny podziela zarzut powoda, że w zakresie wyżej wskazanego ustalenia, Sąd Okręgowy naruszył przepis postępowania, tj. art. 233 § 1 k.p.c. poprzez sformułowanie błędnego wniosku prowadzącego do uznania, że strony procesu w dniu 5 sierpnia 2009 r. odstąpiły od umowy nr (...) z dnia 31.07.2007 r. w sytuacji, gdy w tym dniu strony złożyły wyłącznie pismo z prośbą o rozwiązanie umowy, które nie wywołało skutków prawnych, zaś umowa przedwstępna nr (...) z dnia 31.07.2007 r. została zgodnie rozwiązana przez pozwanych i (...) na podstawie ugody z dnia 29.09.2009 r. Rację ma skarżący powód, że pismo, które strony złożyły do tej spółki, stanowi prośbę o rozwiązanie umowy na mocy porozumienia. Potwierdza to wskazana przez powoda okoliczność, iż w dniu 29.09.2009 r. pozwani oraz (...) w drodze ugody dokonały rozliczeń w tym przedmiocie, a spółka (...) za zgodą pozwanych od umowy odstąpiła. Gdyby od umowy odstąpiono wcześniej, nie doszłoby do zawarcia aneksu zmieniającego jej treść, a w ugodzie nie zamieszczono by oświadczenia woli o odstąpieniu od umowy. Okoliczność, że zarówno (...), jak i strony, traktowały pismo jako wniosek, nie jako oświadczenie woli o odstąpieniu, potwierdza też pismo tej spółki z dnia 21.08.2009 r. oraz sama ugoda z dnia 29.09.2009 r.

Jednakże, w ocenie Sądu Apelacyjnego, wyżej wskazany błąd Sądu pierwszej instancji w zakresie powyższego ustalenia, nie ma bezpośredniego wpływu na rozstrzygnięcie niniejszej sprawy. Niewątpliwie jednak, ustalenie to przesądza o tym, iż roszczenie powoda w stosunku do pozwanych jest uzasadnione co do zasady, skoro to oni skorzystali z jego zaliczki, której de facto nie utracił, bo nie nastąpiło skuteczne jego odstąpienie od umowy. Samej zasady roszczenia pozwani nie negują, uznając roszczenie powoda do kwoty 18.469 zł. Spornym zaś pozostaje nadal wysokość roszczenia, a skorygowane w ten sposób przez Sąd Apelacyjny ustalenie nie przesądza jeszcze tej kwestii.

Godzi się zauważyć, że wyeliminowanie z ustaleń Sądu Okręgowego ustalenia, że nie doszło do rozwiązania umowy przedwstępnej mocą pisma z dnia 5 sierpnia 2009 r., powoduje, że odpada w zasadzie causa tj. przyczyna, dla której (...) miałyby podstawę zatrzymania zaliczki powoda tytułem kary umownej za odstąpienie od umowy. Wskazać przy tym należy, że pozwani twierdząc, że nie czynili żadnych ustaleń w sprawie rozliczeń, działają tym samym na własną niekorzyść. Niewątpliwym jest, bowiem że doszło do umowy przelewu wierzytelności powoda z umowy przedwstępnej na pozwanych (art. 509 k.c.) i przejęcie przez nich obowiązków powoda wynikających z tej umowy (art. 519 k.c.). Zatem, aby umowa przelewu wierzytelności była ważna, musi istnieć causa tej czynności (sprzedaż, darowizna). Pozwani jednak nie twierdzą, że doszło do darowizny na ich rzecz, ale wskazują, że powód zrzekł się jedynie kwoty wpłaconej zaliczki na rzecz (...) tytułem kary umownej. Jest to pozbawione logiki i nieprawdziwe w świetle treści § 2 Aneksu z dnia 29.09.2009 r. Skoro – jak wyżej wskazano – nie doszło do rozwiązania umowy przedwstępnej ani na mocy pisma z dnia 5 sierpnia 2009 r., ani też na mocy odpowiedzi na to pismo (...), to nie było podstawy do naliczenia powodowi kary umownej dopóki właśnie ta umowa nie została rozwiązana. Jeśli zatem byłoby tak, że nie było umowy darowizny na rzecz pozwanych, a cesja wierzytelności z tytułu zaliczki została dokonana, to pozwani byłiby zobowiązani do zwrotu powodowi całości zaliczki. Z treści rozmowy telefonicznej (dowód: taśma) wynika jednakże, iż ustalenia były przez powoda czynione nie tylko z pozwaną, ale również z pozwanym. Jeśli więc ustalenia były czynione, to zasadnym było uwzględnienie powództwa w takiej części, w jakiej wynikało to z treści tych ustaleń.

Zgodzić się, w tej mierze, należy z apelującymi pozwanymi, że treść stenogramu zapisu fonetycznego nie potwierdza wersji powoda i jego roszczenia o zasądzenie kwoty 92.000 zł (całość zaliczki wpłaconej przez powoda do (...)), skoro wskazuje na chęć powoda przeznaczenia (darowania) siostrze połowy zaliczki. W świetle tych ustaleń zasadną jest konstatacja Sądu Okręgowego, że powodowi należy się zwrot połowy zaliczki tj. kwoty 46.000 zł i to nawet bez potrzeby odwoływania się do zasad współżycia społecznego, skoro takie wnioski płyną bezpośrednio z poczynionych przez strony ustaleń. Z tych przyczyn zarzuty tak strony powodowej jak i pozwanej dotyczące naruszenia art. 5 k.c. uznać należy za bezprzedmiotowe, bowiem zasady te – po uwzględnieniu wyżej dokonanych ustaleń w zakresie porozumienia stron dotyczącego wzajemnych rozliczeń – nie mają w sprawie zastosowania, a przynajmniej nie stanowią ich podstawy. Jedynie posiłkowo mogą wskazywać na to, że rozliczenie zgodne z ustaleniami stron mieści się także i w granicach zasad sprawiedliwości społecznej.

W świetle nowych dowodów przeprowadzonych przez Sąd Apelacyjny, co do zasady podzielić należy twierdzenie powoda, że ten udowodnił zawarcie umowy dotyczącej sposobu rozliczeń stron niniejszego procesu dotyczących

przelanej na rzecz pozwanych zaliczki, a które to ustalenia są zbieżne z pierwotnym (ugodowym) żądaniem powoda, na co wskazywał Sąd Okręgowy.

Przechodząc do oceny zarzutów pozwanych wskazać należy, iż dotyczą one w istocie dwóch kwestii: po pierwsze, oceny dowodów dokonanej przez Sąd pierwszej instancji mającej wpływ na dokonanie ustaleń faktycznych oraz po drugie, naruszenia prawa materialnego tj. art. 509 k.c., 5 k.c. w zw. z art. 328 § 2 k.p.c., 471 k.c. w zw. z art. 6 k.c w zw. z art., 328 § 2 k.p.c.

Odnośnie pierwszej grupy zarzutów, godzi się zauważyć, iż w świetle poczynionych wyżej przez Sąd Apelacyjny wywodów dotyczących: braku podstaw przyjęcia odstąpienia powoda od umowy w piśmie z dnia 5 sierpnia 2009r., a w konsekwencji konieczności przyjęcia, że nie było podstaw do utraty przez niego wpłaconej zaliczki tytułem kary umownej aż do momentu podpisania przez aneksu do umowy, mocą którego pozwani zobowiązali się dokonać rozliczeń z powodem w następstwie wstąpienia w jego prawa i obowiązki (cesji wierzytelności), a także ustaleń Sądu Apelacyjnego co do istnienia porozumienia stron w zakresie tych rozliczeń - brak jest podstaw do ich uwzględnienia. Nie można, bowiem podzielić argumentacji pozwanych, którzy twierdzą, że wykładnia oświadczeń woli stron aneksu zgodna z art. 65 § 2 k.c., pozwala na przyjęcie, że powód zrzekł się wobec pozwanych wszelkich praw z tytułu dokonanych na rzecz Sprzedającego wpłat. Takie rozumowanie jest nie do zaakceptowania już z tego tylko powodu, że powód nie mógł się zrzec praw w tym zakresie wobec pozwanych, skoro prawa te przysługiwały mu jeszcze względem (...), z którym jego umowa nie została rozwiązana. Zatem to (...) byłby ewentualnie odpowiedzialny za zwrot zaliczki i dlatego owe zrzeczenie praw należy odnieść do wzajemnych rozliczeń między (...) a powodem. Skoro zaś pozwani wyrazili zgodę na wstąpienie w ogół praw i obowiązków cedenta (powoda) przejęli tym samym jego wierzytelność o zwrot zaliczki z tytułu umowy przedwstępnej, a zatem to oni od tego właśnie momentu stali się odpowiedzialnymi za rozliczenia z powodem z tytułu wpłaconej przez niego kwoty, przejęli bowiem dług (...) w stosunku do powoda. Potwierdza to dodatkowo ust. 3 § 2 wskazujący na zobowiązanie pozwanych do rozliczeń z powodem, a także poczynione przez Sąd Apelacyjny ustalenie, że tuż po spotkaniu z dyrektorem (...) powód z B. Ż. uzgodnili zakres tych wzajemnych rozliczeń. Pozwani są w błędzie twierdząc, że z zapisów § 2 ust. 1 Aneksu nie wynika dokonanie przez powoda przelewu na rzecz pozwanych kwoty 92.343,00zł. z obowiązkiem zwrotu przez pozwanych tej kwoty powodowi. Wręcz przeciwnie, co wyżej wykazano, powód przelał na rzecz pozwanych ww. kwotę, pozwani zaś przyjmując tę wierzytelność przyjęli na siebie także obowiązki z nią związane tj. obowiązek jej zwrotu, który nie wygasł, gdyż jak ustalono wyżej, powód w istocie nie odstąpił od umowy przedwstępnej.

W ocenie Sądu Apelacyjnego, nie można twierdzić pozwanych, że strony aneksu zobowiązały się do podpisania stosownych dokumentów księgowych tj. korekt i faktur oraz dokonania stosownych rozliczeń finansowych z tego tytułu, w tym podatkowych, bez angażowania sprzedającego, utożsamiać li tylko z zobowiązaniem do dokonania czynności księgowych, przeczą temu, bowiem nie tylko zasady logiki i doświadczenia życiowego, ale przede wszystkim ustalenia wynikające z rozmowy telefonicznej powoda z W. Ż..

W dalszej części argumentacji dotyczącej zarzutów procesowych, pozwani przeczą sobie twierdząc, że z materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie nie wynika, że powód przekazał pozwanym jakiegokolwiek kwoty, skoro sami wcześniej wskazali, że z w § 2 ust. 1 Aneksu, powód oświadczył, że przelewa swoją zaliczkę na rzecz pozwanych. Ustalenie to, wbrew temu co twierdzą skarżący pozwani, wynika właśnie z materiału dowodowego tj. aneksu, ale także i z twierdzeń powoda.

Nie można także, za nieprawidłowe uznać ustalenie Sądu Okręgowego, że pod koniec roku 2008 kryzys finansowy i ograniczenia w udzielaniu kredytów na zakup nieruchomości przez banki spowodowało, że strony doszły do wniosku, iż kredyt może być nieopłacalny. Wnioskowanie takie uznać należy za dopuszczalne w świetle zasad doświadczenia życiowego, powszechnie wiadomym jest, bowiem że w tym okresie w istocie nastąpił spadek zainteresowania nabywaniem i wynajmowaniem lokali w związku z obostrzeniem warunków pozyskania środków finansowych przez kredyt.

Odnosząc drugą grupę zarzutów pozwanych, dotyczących naruszenia prawa materialnego, wskazać należy, iż niezasadnie pozwani zarzucają błędne zastosowanie art. 509 k.c. i przyjęcie na jego podstawie, że doszło do cesji praw i obowiązków z umowy przedwstępnej. W tym miejscu Sąd Apelacyjny, odwołuje się do wyżej wskazanych w tym zakresie rozważań. Słusznie jednak, wskazuje skarżący, że Sąd Okręgowy pominął w podstawie prawnej rozstrzygnięcia art. 519 k.c. mającego w sprawie niniejszej zastosowanie, a to z uwagi na wyżej wskazane ustalenia Sądu Apelacyjnego w zakresie braku podstaw do przyjęcia odstąpienia od umowy przez powoda i w konsekwencji obowiązku zapłaty przez niego kar umownych. Z uwagi zaś na dokonaną cesję wierzytelności „obciążonej” długiem (...) pozwani, przejmując tę wierzytelność wraz z innymi prawami i obowiązkami z umowy przedwstępnej, przejęli w istocie na podstawie art. 519 k.c. także dług ją obciążający (tj. obowiązek jej zwrotu).

Z przyczyn wskazanych wyżej, wobec nie budzących wątpliwości ustaleń Sądu Apelacyjnego, że strony niniejszego postępowania porozumiały się co do zwrotu zaliczki w wysokości połowy wpłaconej przez powoda kwoty, zarzut naruszenia art. 5 k.c. należy uznać za bezprzedmiotowy, skoro to nie art. 5 k.c. był podstawą rozstrzygnięcia o wysokości roszczenia, a ustalenia stron dokonane przez powoda z B. Ż. i potwierdzone przez W. Ż. w rozmowie telefonicznej. Jedynie pomocniczo należy odnieść się do ww. zasad wskazując, że strony jakichkolwiek umów winny ich postanowień dotrzymywać w imię zasady pacta sunt servanda i z tego właśnie punktu widzenia roszczenie powoda doznaje ograniczenia, gdyż żądanie zasądzenia całej kwoty zaliczki w świetle uzgodnień stron, należy postrzegać jako zachowanie naruszające zasadę staranności, rzetelności i uczciwości kupieckiej.

Rację mają natomiast pozwani wskazując, że Sąd Okręgowy stosując art. 471 k.c. bez wyjaśnienia podstaw kontraktowej odpowiedzialności pozwanych i wyjaśnienia udowodnienia przez powoda przesłanek odpowiedzialności odszkodowawczej, naruszył ten przepis. Niemniej jednak, z uwagi na istnienie, wyżej wykazanej podstawy roszczenia z art. 509 k.c. i 519 k.c. zarzut ten nie może odnieść skutku, gdyż niewątpliwym jest, iż roszczenie powoda znajduje uzasadnienie w tych właśnie podstawach.

Reasumując, wobec ustalenia Sądu Apelacyjnego, zbieżnego z ustaleniem Sądu Okręgowego, że roszczenie powoda jest uzasadnione co do zasady, spór w niniejszej sprawie dotyczył wysokości zwrotu powodowi przez pozwanych prześięgowanej na ich konto zaliczki. Spór ten zaś, w ocenie Sądu Apelacyjnego, rozstrzygnął się definitywnie po ustaleniu istnienia przedsądowego porozumienia stron w tym zakresie, które zobowiązywało pozwanych do zwrotu powodowi kwoty 46.000 zł, co jest zgodne z rozstrzygnięciem Sądu pierwszej instancji.

Z tego powodu, obie apelacje jako niezasadne podlegały oddaleniu, a wyrok Sądu Okręgowego pomimo częściowo nieprawidłowych ustaleń odpowiada prawu i musi się ostać.

Mając na uwadze powyższe Sąd Apelacyjny na podstawie art. 385 k.p.c. orzekł jak w sentencji wyroku.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 100 k.p.c. znosząc je wzajemnie pomiędzy stronami. Strony w jednakowym stopniu uznać można za wygrywające i przegrywające niniejszy proces, a jednocześnie poniesione przez nie koszty są także porównywalne.