

Sygn. akt VI ACa 604/14

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 24 marca 2015 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie VI Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący - Sędzia SA Małgorzata Borkowska

Sędziowie: SA Aldona Wapińska (spr.)

SO del. Anna Wrembel – Woźniak

Protokolant: Izabela Nowak

po rozpoznaniu w dniu 24 marca 2015 r. w Warszawie

na rozprawie sprawy z powództwa M. K.

przeciwko R. K. (1)

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 6 lutego 2013 r.

sygn. akt XXV C 527/10

uchyla zaskarżony wyrok znosząc postępowanie w zakresie rozprawy z dnia 25 stycznia 2013 r. i przekazuje sprawę do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu w Warszawie, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego.

VI ACa 604/14

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 30 kwietnia 2010 r. M. K. wniósł o zasądzenie od R. K. (1) kwoty 82.718,04 zł, na którą składała się kwota 59.900 zł tytułem zwrotu nienależnego świadczenia tj. kwoty przekazanej pozwanemu na poczet przyszłego czynszu w związku z przyrzeczeniem zawarcia umowy najmu domu położonego w L. przy ul. (...), do której zawarcia nie doszło z uwagi na zaproponowanie przez pozwanego nowych jej warunków oraz kwota 22.818,04 zł tytułem odszkodowania za straty zgodnie z zestawieniem dołączonym do pozwu, wynikłe z niedojścia do skutku przyrzeczonej umowy najmu. Ponadto powód wniósł o zasądzenie kosztów procesu według norm przepisanych.

W odpowiedzi na pozew pozwany R. K. (1) wniósł o oddalenie powództwa. W uzasadnieniu przyznał, że otrzymał kwotę 59.900 zł. Wskazał, że powyższa kwota była wpłacona przez A. J. (1) na poczet umowy kupna nieruchomości położonej w K., do zawarcia której nie doszło z winy kupującej, dlatego pozwany zatrzymał przekazane kwoty. Pozwany twierdził, iż przekreśleń i dopisków na pokwitowaniach dokonała A. J. (1) bez jego zgody. Przyznał, że czynsz przysługujący umowie najmu został ustalony na kwotę po 3.900 zł miesięcznie za kondygnację, czyli 11.700 zł miesięcznie za całość budynku. Nadto pozwany poniósł koszty prac adaptacyjnych na potrzeby przedszkola – w postaci przeróbek pionów hydrauliczno - kanalizacyjnych, przyłączy na ścianach do urządzeń sanitarnych na niskiej

wysokości, wewnętrznych ociepleń sufitów, ogrzewania podłogowego, zakupu specjalistycznych kaloryferów o dużej mocy, pieca kondensacyjnego zamiast elektrycznego ogrzewania całego budynku, wykonanie dużej ilości punktów oświetleniowych i gniazdek, doprowadzenie wody i kanalizacji do podziemia, wykonanie w podziemiu kuchni, toalety, wykonania instalacji przeciwpożarowej i drugiej przeciwpożarowej instalacji elektrycznej, dokonał zmiany architektonicznej podziału pomieszczeń. Pozwany podniósł, że powód i jego żona pomalowali pomieszczenia w kolorowe kwiatki, co wymagało zamalowania. W ocenie R. K. (2) to z winy powoda nie doszło do zawarcia umowy najmu w związku z małym zainteresowaniem usługą, gdyż liczba chętnych była tak mała, że nie zwróciłby się nawet czynsz najmu. Pozwany zgłosił zarzut potrącenia kwoty 82.719 zł z tytułu naprawienia szkody, jaką poniósł w związku niedojściem do skutku umowy najmu. Z uwagi na fakt, iż powód i jego żona posiadali klucze do budynku i na potrzeby przyszłego przedszkola zwozili tam rzeczy, pozwany uznał, iż od maja 2009 r. ma prawo ustalić pobieranie umówionego czynszu za okres maj – wrzesień 2009 r. na kwotę 72.000 zł (po 11700 zł miesięcznie) tym samym zgłosił zarzut potrącenia tej kwoty. Nadto wskazywał, że wiele rzeczy przedstawionych przez powoda jako nakłady m.in. zastawa dla 48 dzieci, sztalugi, pojemniki, maskotki, zegary, zestaw mebli kuchennych, regały z (...), stół stalowy kuchenny nie mogą stanowić o szkodzie powoda, bowiem są w posiadaniu powoda i może je zbyć.

Wyrokiem z dnia 6 lutego 2013 r. Sąd Okręgowy w Warszawie zasądził od R. K. (1) na rzecz M. K. kwotę 82.718,04 zł oraz kwotę 7.753 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kwotę 3.617 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego, ponadto nakazał pobrać od R. K. (1) na rzecz Skarbu Państwa - kasy Sądu Okręgowego w Warszawie kwotę 84,60 zł tytułem uzupełnienia wydatków.

Podstawą rozstrzygnięcia Sądu Okręgowego były następujące ustalenia faktyczne i rozważania prawne:

M. K. wraz z narzeczoną A. J. (2) szukając oferty najmu budynku na potrzeby przedszkola, znaleźli ofertę przedstawioną przez R. K. (1). Z oferty wynikało, że pozwany dysponuje trzykondygnacyjnym budynkiem i oferuje go do wynajmu za kwotę po 3.900 zł miesięcznie za kondygnację, cena ta mogła być przedmiotem negocjacji. Na początku 2009 r. doszło do pierwszego spotkania stron, w którym uczestniczyła również narzeczona powoda. Po zobaczeniu budynku okazało się, że jest on w stanie surowym: nie było tynków, wylewek, instalacji, wymagał on całkowitego wykończenia. Pozwany nie dysponował kwotą na jego wykończenie, był otwarty na to, że w czasie prowadzenia robót wykończeniowych będą prowadzone roboty adaptacyjne na potrzeby przyszłej działalności. Podczas kolejnych spotkań stron, został ustalony czynsz przyszłego najmu na kwotę po 3.900 zł za kondygnację. Nadto strony ustaliły, iż prace wykończeniowe i adaptacyjne miały zostać ukończone przed majem 2009 r. aby od września 2009 r. rozpocząć prowadzenie przedszkola. Umowa najmu miała zostać zawarta na co najmniej pięć lat, zaś okres jej wypowiedzenia – z uwagi na charakter prowadzonej działalności – miał wynieść 12 miesięcy. Strony ustaliły, że zainteresowani najmem, kupią od R. K. (1) działkę w K., by ten miał pieniądze na prowadzenie robót adaptacyjno - wykończeniowych. M. K. i A. J. (1) starali się o kredyt na zakup działki, zaś nieruchomości w K. miała stanowić zabezpieczenie kredytu. Kwoty na poczet przyszłej ceny były przekazywane R. K. (1), który kwitował ich odbiór. Na poczet przeniesienia własności działki A. J. (1) ze swoich pieniędzy przekazała R. K. (1) kwotę 30.000 zł. Pozostałe kwoty należące do M. K. były także przez nią przekazywane, a nadto kwitowane. Pomimo przekazanych kwot, nie doszło do przeniesienia własności nieruchomości z uwagi na brak atrakcyjności działki ze strony banku i odmowę przyznania kredytu.

Kwotę niezbędną na wykończenie tego budynku i jego adaptacje na potrzeby przedszkola R. K. (1) szacował na 90.000 zł. Po tym jak do umowy zakupu działki nie doszło strony ustaliły, że przekazane kwoty zostaną zaliczone na poczet przyszłej umowy najmu wykończonego budynku. Na pokwitowaniach odbioru pieniędzy A. J. (1) dokonała przekreślenia dotychczasowego celu i dopisków wskazując, że pieniądze są przekazane na najem budynku. M. K. przekazał R. K. (1) kwotę 59.000 zł z przeznaczeniem na wykończenie budynku na potrzeby przedszkola. R. K. (1) w żaden sposób nie wyjaśnił M. K. sposobu wydatkowania przekazanej mu kwoty, a także nie uzgadniał z nim standardu wykończenia budynku. Nadto nie poinformował kontrahenta o tym, że nie jest właścicielem gruntu, na którym jest posadowiony budynek i że teren wokół budynku nie należy do niego. O powyższym powód dowiedział się na rozprawie w dniu 12 kwietnia 2011 r. z treści zeznań E. K. (matki pozwanego).

M. K. lub jego narzeczona niemal codziennie bywali w wykańczanym budynku, zgłaszali swoje sugestie. Część z nich była przez R. K. (1) uwzględniana, inne zaś nie – na potrzeby przedszkola był zbędny taras, a pomimo to w okresie prac wykończeniowych został on wylany, co wpłynęło na przedłużenie terminu oddania budynku do użytku. W dokumentacji technicznej w dniu 20 lipca 2009 r. naniesiono zmiany dotyczące podziału pomieszczeń.

Z uwagi na charakter planowanej działalności budynek musiał zostać odebrany przez inspektora nadzoru, straż pożarną i sanepid, zaś z uwagi na niewykończenie prac np. wysokość stopni z najniższego poziomu, nie było możliwości odbioru budynku przez straż pożarną. M. K. mimo wszystko chciał prowadzić w tym miejscu klub malucha, zaś w trakcie prowadzenia działalności gospodarczej starałby się dokonywać zmian by odbiór budynku był możliwy. Powód w sierpniu 2009 r. zarejestrował działalność gospodarczą pod nazwą Klub (...).

W okresie prac wykończeniowych M. K. czynił nakłady w związku przyrzeczoną umową najmu, kupował rzeczy niezbędne do prowadzenia działalności o takim charakterze. Część z tych rzeczy była składowana w budynku przy ul. (...) w L.. Do końca maja 2009 r. budynek nie był wykończony, nie nadawał się do zaprezentowania rodzicom, którzy potencjalnie od września 2009 r. zapisaliby swoje dzieci do nowo powstającego przedszkola. We własnym zakresie M. K., jego narzeczona i członkowie jego rodziny wykonali poręcze, malowali ściany, zwozili rzeczy. W ramach pomocy ojczym M. K. zrobił biały montaż na parterze i pięttrze budynku, piwnica zaś nie była przygotowana do zrobienia białego montażu, nadto sprząkali teren wokół budynku. M. K. zatrudnił od 1 października 2009 r. dwie nauczycielki.

Do września 2009 r. była wykonywana instalacja elektryczna. Budynek został oddany do użytku przez inspektora nadzoru w sierpniu 2009 r., jego przeznaczenie określono jako handlowo-usługowo-mieszkalne. Nie doszło do odbioru budynku przez straż pożarną i sanepid. M. K. nalegał na spisanie przyrzeczonej umowy, jednakże R. K. (1) nie stawiał się, na umówione spotkania, informując telefonicznie, że przebywa w W. i nie zdąży dojechać do L.. W dniach 6 i 7 września 2009 r. po raz pierwszy na przedmiotowej posesji miały miejsce interwencje policji.

W dniu 5 października 2009 r. R. K. (1) powiadomił M. K., że może podpisać umowę najmu na uzgodnionych warunkach, z tym, że konieczne jest wprowadzenie do niej zapisu o kaucji w wysokości 10.000 zł za każdy miesiąc wypowiedzenia, co z uwagi na okres wypowiedzenia dawało dodatkową kwotę 120.000 zł. W rozmowie telefonicznej R. K. (1) stwierdził wprost, że podpisze umowę na wskazywanych warunkach, zaś M. K. będzie mógł wejść na teren posesji dopiero po podpisaniu umowy. Po przyjeździe do budynku okazało się, że zamki w furcie są wymienione i nie ma możliwości wejścia na teren posesji. R. K. (1) unikał kontaktów z M. K., a gdy ten był przed posesją – w wulgarny sposób kazał mu wyjechać sprzed zamkniętej bramy.

W dniu 7 października 2009 r. M. K. odebrał w obecności policji rzeczy jakie pozostawił w budynku, których spis przygotowała wcześniej matka R. K. (1), następnie oddał R. K. (1) klucze do furty i budynku. Zdarzenie to zostało nagrane kamerą przez R. K. (1). W czasie opuszczenia budynku przez M. K. w piwnicy nie było podłączonej kuchni i zlewu, brak było toalety jak i zamontowanej przegrody dla dzieci, stopnie schodów do piwnicy były dla nich za wysokie, nie istniało pomieszczenie, które miało być szatnią dla personelu, drzwi w piwnicy nie były obsadzone.

M. K. próbował rozmawiać z R. K. (1) w sprawie zwrotu pieniędzy, jednakże pomimo spotkania R. K. (1) polecił mu kontakt z jego adwokatem, nie podając żadnego nazwiska ani numeru kontaktowego.

Pismem z dnia 4 grudnia 2009 r. M. K. wezwał R. K. (1) do zapłaty dochodzonej kwoty. R. K. (1) odmówił zapłaty wskazując, że kwota 30.000 zł została przez niego zatrzymana tytułem zadatku, zaś do zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości nie doszło z winy kupującej. Pozostała kwota została przez niego zatrzymana tytułem dokonanych przeróbek i adaptacji budynku w kierunku prowadzenia specjalistycznej działalności, a nadto została zaliczona na poczet czynszu najmu za okres od 1 lutego 2009 r. do 7 października 2009 r.

Powyższy stan faktyczny Sąd Okręgowy ustalił na podstawie dowodów szczegółowo opisanych w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku. Sąd ten wskazał, że zeznania świadków i stron w zakresie treści przyrzeczonej umowy najmu nie były sporne. Uznał, iż do momentu odebrania budynku do użytkowania przez inspektora nadzoru nie było przedmiotu

umowy najmu, bowiem w sensie prawnym budynek był terenem budowy, stąd też nie było możliwym zawarcie umowy najmu terenu budowy na takich samych warunkach jak najem wykończonego budynku na potrzeby przedszkola.

Sąd pierwszej instancji uznał za wiarygodne zeznania świadków w zakresie przyczyn zawarcia umowy przedwstępnej zakupu działki pozwanego w K.. Wskazał, iż z twierdzeń świadka E. K. wynika, iż powód początkowo chciał nabyć od jej syna działkę w K., by ten miał pieniądze na wykończenie budynku. Jednakże do umowy sprzedaży działki nie doszło, ponieważ dla banku działka nie była atrakcyjnym zabezpieczeniem, w związku z czym bank odmówił udzielenia kredytu. Jak wynika z zeznań matki pozwanego, strony ustaliły, że powód przekaże synowi pieniądze na wykończenie budynku. W związku z takim obrotem sprawy, zdaniem Sądu, uzasadnione było dokonanie przez A. J. (1) zmian na pokwitowaniach przekazywanych pozwanemu kwot, czego pozwany, do czasu niniejszego sporu nie kwestionował. Tego dnia gdy doszło do zmiany celu na pokwitowaniach, pozwany przyjął od A. J. (1) dodatkowe 10.000 zł. Do podpisania między stronami jakiegokolwiek umowy dotyczącej wykończenia budynku nie doszło.

Sąd Okręgowy nie dał wiary twierdzeniom świadka E. K. odnośnie uzgodnień co do opłat uiszczanych przez powoda za wynajem od maja 2009 r. oraz twierdzeń odnośnie uzgodnień daty podpisania umowy najmu uznając, że są to twierdzenia odosobnione, nie poparte żadnym innym dowodem.

Zdaniem Sądu pierwszej instancji zeznania świadka W. S. nie wniosły nic do sprawy. Nadto Sąd oddalił wniosek o odtworzenie załączonej do akt sprawy płyty CD, bowiem zawiera rozmowy nagrane przez pozwanego, bez wiedzy i zgody osób, z którymi rozmawiał. W ocenie Sądu pierwszej instancji walor dowodowy z nagrania zależy od okoliczności i celów nagrania, a w niniejszej sytuacji pozwany nie informował swoich rozmówców o ich nagrywaniu, uzyskał ten materiał w sposób sprzeczny z prawem, z pogwałceniem prawa do prywatności.

Sąd Okręgowy oddalił wniosek o przesłuchanie w charakterze świadka B. P. uznając że, okoliczności które miały zostać wykazane tym dowodem nie miały znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy. Nadto Sąd oddalił wniosek o oględziny budynku z uwagi na brak sprecyzowania tezy dowodowej, jak również oddalił wniosek o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego wskazując, iż strona pozwana nie złożyła żadnego zestawienia wykonanych prac adaptacyjnych na potrzeby innej działalności.

Sąd pierwszej instancji pominął dowód z przesłuchania pozwanego na podstawie art. 302 k.p.c. wskazując, iż decyzja o konieczności przesłuchania stron została podjęta na rozprawie w dniu 24 sierpnia 2011 r., jednakże z uwagi na zgłoszony przez pozwanego i dopuszczony przez sąd wniosek o przesłuchanie kolejnego świadka, do przesłuchania stron nie doszło. Kolejny termin rozprawy w obecności pełnomocnika pozwanego został wyznaczony na dzień 16 listopada 2011 r. Pełnomocnik pozwanego pismem z dnia 14 października 2011 r. wniósł o zmianę wyznaczonego terminu, wniosek został uwzględniony, wyznaczony termin został odwołany, zaś kolejny termin rozprawy wyznaczono na dzień 25 listopada 2011 r.. Na tym terminie pełnomocnik powoda wniósł o odroczenie terminu rozprawy z uwagi na fakt przesunięcia wcześniej wyznaczonego terminu oraz celowość przesłuchania obu stron na jednym terminie. Kolejny termin wyznaczono na dzień 23 stycznia 2012 r. Na ten termin stawiły się strony oraz ich pełnomocnicy, pełnomocnik pozwanego wnosila o nieprzesłuchiwanie stron i wyznaczenie kolejnego terminu z uwagi na zły stan zdrowia pozwanego na poparcie czego okazała skierowane do szpitala sprzed trzech dni. Rozprawa została odroczone, a pełnomocnik pozwanego został zobowiązany do poinformowania sądu w ciągu dwóch tygodni o przewidywanym okresie pobytu pozwanego w szpitalu i ewentualnej dacie możliwości stawienia się przez pozwanego w sądzie. Kolejny termin rozprawy wyznaczony na dzień 16 maja 2012 r. został odroczone z uwagi na usprawiedliwioną nieobecność pozwanego na dzień 2 lipca 2012 r., a pełnomocnik pozwanego została zobowiązana do powiadomienia sądu w terminie dwóch tygodni odnośnie ewentualnego braku możliwości stawienia się przez pozwanego w sądzie. Ten termin został odwołany z przyczyn służbowych sędziego referenta ale pełnomocnik pozwanego dopiero w dniu 3 lipca 2012 r. powiadomiła sąd o niemożliwości stawienia się przez pozwanego. Kolejny termin został wyznaczony na dzień 23 listopada 2012 r. Z uwagi na usprawiedliwioną nieobecność obu stron rozprawę odroczone do dnia 25 stycznia 2013 r., na który to termin po raz kolejny wezwano strony do osobistego stawienia się celem przesłuchania pod rygorem pominięcia dowodu z ich zeznań, jednocześnie ustalono, że w sytuacji niemożliwości stawienia się w sądzie przez pozwanego jego przesłuchanie odbędzie się w miejscu jego zamieszkania w tym samym dniu o godzinie 12.00, z zobowiązaniem

kierowanym do pełnomocnika pozwanego zawiadomienia sądu o pobycie pozwanego w dniu jego przesłuchania w innym miejscu niż miejsce zamieszkania, w terminie tygodniowym przed wyznaczonym terminem rozprawy. W dniu 12 grudnia 2012 r. pełnomocnik pozwanego powiadomiła sąd, że pozwany stawi się do sądu na rozprawę wyznaczoną na dzień 25 stycznia 2013 r. W dniu 21 stycznia 2013 r. pełnomocnik pozwanego faksem poinformowała sąd, że nie reprezentuje już pozwanego. Na rozprawę w dniu 25 stycznia 2013 r. pozwany nie stawił się i nie poinformował sądu o przyczynie swojej nieobecności, w związku z czym Sąd Okręgowy na podstawie art. 302 k.p.c. ograniczył przesłuchanie stron do zeznań strony powodowej, a po dopuszczeniu tego dowodu zamknął rozprawę i odroczył ogłoszenie wyroku do dnia 6 lutego 2013 r. W dniu 28 stycznia 2013 r. do akt zostało dołączone pismo, które w dniu 24 stycznia 2013 r. zostało złożone w biurze podawczym sądu. W tym piśmie pozwany wnosił o wyznaczenie rozprawy informując, że czeka na zabieg usunięcia kamienia z nerki. Do pisma została dołączona kserokopia dokumentacji lekarskiej z jednodniowego pobytu pozwanego w szpitalu w dniu 22 grudnia 2012 r. W dniu 4 lutego 2013 r. do akt złożono kopie zwolnień lekarskich pozwanego za okres od 24 stycznia 2013 r. do 1 lutego 2013 r. i od 2 lutego 2013 r. do 15 lutego 2013 r. nie zawierające żadnego określenia odnośnie kodu choroby, ze wskazaniem, że chory może chodzić. Każde zwolnienie lekarskie zostało wystawione przez innego lekarza, które nie były wystawione przez lekarza sądowego, a jak wynika z analizy akt sprawy o takiej konieczności składania zwolnień lekarskich celem wykazania usprawiedliwionej nieobecności pozwany wiedział. Sąd Okręgowy wskazał, że w dniu 7 lutego 2013 r. pozwany zapoznawał się z aktami niniejszej sprawy, co świadczy o tym, że był zdolny do stawiennictwa w sądzie.

W oparciu o powyższe ustalenia Sąd Okręgowy uznał, że powództwo w całości zasługiwało na uwzględnienie.

Sąd Okręgowy wskazał, iż pomiędzy stronami doszło do zawarcia przedwstępnej umowy najmu, w której ustalono: czynsz najmu na kwotę po 3.900 zł miesięcznie za kondygnacje, okres wypowiedzenia na 12 miesięcy oraz termin zawarcia ostatecznej umowy w taki sposób by powód rozpoczął prowadzenie planowanej działalności gospodarczej od października 2009 r. Warunkiem zawarcia uzgodnionej umowy najmu było wykończenie przez pozwanego budynku w umówionym zakresie (koniecznym do prowadzenia przedszkola) tak by przed wrześniem 2009 r. dokonać rekrutacji, zaś od 1 października 2009 r. otworzyć przedszkole. W ocenie Sądu pierwszej instancji brak jest przeszkód do zastrzeżenia w umowie przedwstępnej warunku połączonego z terminem i posłużenia się tego rodzaju konstrukcją, co oznacza uzależnienie skutków czynności prawnej od zdarzenia przyszłego i niepewnego, jeżeli nastąpi ono w określonym terminie. Powiązanie warunku zawieszającego z terminem ma takie znaczenie, że jeżeli warunek ziści się po upływie oznaczonego terminu to skutek czynności nie powstaje (tak Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 20 września 2007r IICSK 241/07).

Sąd Okręgowy wskazał, iż na poczet przyszłej umowy najmu powód dokonał na rzecz pozwanego wpłaty w kwocie 59.900 zł, wprawdzie z zeznań świadka E. K. wynikało, iż powód przekazał pozwanemu 89.000 zł, jednakże twierdzenia te Sąd uznał za odosobnione. Nadto wskazał, iż pozwany nie kwestionował wysokości tej kwoty, co znalazło odzwierciedlenie w pokwitowaniu.

Powyższą kwotę pozwany traktował jako zadatek, jednakże zgodnie z art. 394 k.c. zadatek to kwota przekazana przy podpisaniu umowy, ta jak wynika z akt sprawy została zawarta w dniu 19 marca 2009 r. i tylko kwota przekazana w tym dniu może stanowić zadatek. Sąd Okręgowy uznał, iż kwoty przekazywane pozwanemu za pośrednictwem A. J. (1) w dniach 18 kwietnia 2009 r., 19 maja 2009 r., 21 maja 2009 r. mogą być uznane za zaliczki na poczet ceny nabycia. Jak wynika z zeznań świadka A. K. poza kwotą jaka widnieje w umowie tj. kwotą 30.000 zł nie dysponowała żadnymi pieniędzmi i wszelkie kwoty jakie przekazywała pozwanemu były własnością M. K.. Sąd pierwszej instancji wskazał, że wprawdzie część przedstawionych przez powoda rachunków jest wystawionych na jego żonę lub inne osoby, lecz zdaniem Sądu były to kwoty, które staraniem całej rodziny były przekazywane z przeznaczeniem na realizację celu gospodarczego powoda co stanowi sytuację analogiczną do spółki cywilnej.

Sąd Okręgowy uznał, iż kwoty te wobec odpadnięcia podstawy prawnej tj. niedojścia do skutku umowy sprzedaży działki podlegają zwrotowi. Dodatkowo wskazał, że w sytuacji kiedy wiadomym było, że do umowy sprzedaży działki nie dojdzie to zamiarem stron było przekazywanie pieniędzy na wykończenie budynku w L., stąd nowa podstawa

przekazywanych kwot i dokonanie przerobienia pokwitowań przez A. J. (1), za przyzwoleniem pozwanego. Pozwany do czasu powstania niniejszego sporu, nie kwestionował przekazania mu kwoty 59.000 zł na poczet wykończenia budynku.

Sąd pierwszej instancji wskazał, iż jak wynika z zeznań matki pozwanego, teren na którym stoi budynek był własnością jego matki, w sprawie nie wykazano czy w ogóle pozwolenie na budowę było wydane na pozwanego czy jego matkę, a jeśli na pozwanego to jakim tytułem do gruntu legitymował się ubiegając się o pozwolenie na budowę. Zgodnie z zasadą superficies solo cedit budynek dzieli byt prawny gruntu, na którym jest posadowiony, o czym pozwany musiał wiedzieć i jego oferta wynajmu budynku, bez wskazania, że grunt na którym jest wybudowany i otoczenie budynku nie jest własnością oferenta, było działaniem rozmyślnym. Sąd Okręgowy wskazał, że jeśli działanie strony jest zawinione to nie należy stawiać poszkodowanemu przeszkód w zakresie dochodzenia roszczenia na podstawie art. 415 k.c. (tak Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 18 marca 2010 r., V CSK 319/09). Poszkodowany może domagać się odszkodowania za całą wyrządzoną szkodę, a więc w zakresie damnum emergens i lucrum cessans (art. 361 § 2 k.c.), musi udowodnić wysokość tej szkody, adekwatny związek przyczynowy z działaniem sprawcy (art. 361 § 1 k.c.) oraz winę. Wysokość odszkodowania nie jest limitowana ujemnym interesem umowny, odmienna wykładania w praktyce zachęcałaby do działań sprzecznych z prawem, bowiem konsekwencje zawarcia umowy bez umocowania (w niniejszej sytuacji wynajęcie budynku przez osobę nie posiadającą praw do gruntu) byłyby znikome, jeżeli przyjąć, że obejmowałyby koszty powstałe w związku z niezawarciem umowy.

W ocenie Sądu Okręgowego między stronami sprzeczne są twierdzenia odnośnie przyczyn nie zawarcia umowy przyrzeczonej, co powoduje konieczność oceny sprzecznych twierdzeń z punktu widzenia zasad doświadczenia życiowego. Zdaniem Sądu to z winy pozwanego doszło do znacznego przedłużenia prac wykończeniowych, jak wynika z zeznań świadka wskazanego przez pozwanego on był jednoosobową ekipą prowadzącą prace elektryczne, które trwały od kwietnia do września 2009 r. W okresie od marca do września budynek nie nadawał się do pokazywania rodzicom, bowiem był to plac budowy. Powód nie miał żadnego interesu w tym by prace wykończeniowe były wykonywane w tak długim okresie czasu (styczeń–wrzesień 2009r.), bowiem zależało mu na rozpoczęciu prowadzenia działalności gospodarczej od października 2009 r., czemu dał wyraz poprzez finansowanie prowadzonych prac. W tym też celu w sierpniu 2009 r. zarejestrował działalność gospodarczą i ponosił związane z tym koszty, zakupił meble, sprzęty i pomoce na potrzeby klubu malucha oraz zatrudnił od 1 października 2009 r. dwie nauczycielki. Sąd Okręgowy dostrzegł, że pozwany nie przestrzegał zaleceń powoda jak chociażby wykonał taras, który był zbędny dla prowadzonej działalności gospodarczej, nie rozliczał się z powodem z przekazanych mu środków, co przyczyniło się do niemożności ustalenia jaka część kwot przekazanych została wydatkowana zgodnie z celem, mając na uwadze fakt, że niektóre prace były wyjątkowo tanie np. robocizna elektryki wyniosła 700 zł – 1000 zł. Sąd Okręgowy uznał, że powód chciał zawrzeć przyrzeczoną umowę, bowiem angażował się wraz z całą rodziną finansowo. Nadto za wiarygodne Sąd uznał twierdzenia powoda o nowym elemencie umowy wprowadzonym przez pozwanego tj. kaucji, także zwrócił uwagę na zachowanie pozwanego wobec powoda jako kontrahenta tj. rozmawianie z nim przez plot, wzywianie policji, unikanie spotkań, polecenie kontaktu z adwokatem bez przekazania konkretnych danych adresowych, nakazanie w wulgarny sposób opuszczenia posesji.

Sąd Okręgowy zwrócił uwagę, iż w toku postępowania nie wykazano aby przeciąganie prac wykończeniowych do września 2009 r. wynikało z działań powoda, wręcz przeciwnie Sąd uznał, iż z wszystkich przedstawionych dowodów wynika, że to pozwany miał wykończyć budynek i dokonać jego adaptacji na potrzeby przedszkola, a termin zakończenia prac wyznaczono na maj 2009 r. Zdaniem Sądu pierwszej instancji pomiędzy stronami nie doszło do zawarcia umowy przyrzeczonej nawet w formie ustnej, co bezsprzecznie wynika z twierdzeń pozwanego, który wzywał powoda do zawarcia przyrzeczonej umowy.

Sąd Okręgowy podstawę swego rozstrzygnięcia oparł o treść art. 410 § 2 k.c. Nadto wskazał, że podniesiony przez pozwanego zarzut potrącenia nie zasługiwał na uwzględnienie. Zaznaczył, że kwotą jaka mogłaby być przez pozwanego przedstawiona do potrącenia, jest kwota za bezumowne korzystanie przez powoda z jego budynku. Jednakże w tym celu pozwany powinien dokładnie określić w jakim okresie, z jakich części budynku powód korzystał by wykazać jaką kwotę za korzystanie z niewykończonych pomieszczeń mógłby w tym okresie otrzymać. Tych okoliczności pozwany w

żaden sposób nie starał się wykazać. Sąd wskazał, iż z uwagi na zasadę równości stron w procesie nie miał możliwości podejmowania za stronę inicjatywy dowodowej, a dodatkowo zaznaczył, że pozwany przez znaczną część postępowania był reprezentowany przez profesjonalnego pełnomocnika.

Sąd Okręgowy wskazał, iż powód czynił nakłady zgodnie z uzasadnionymi oczekiwaniami, między innymi kupował rzeczy specjalistyczne, z których część robiona była pod wymiar. Wobec tego, uznał, iż z uwagi na niedojście do skutku umowy przyrzeczonej na podstawie art. 415 k.c. należy mu się zwrot poniesionych z tego tytułu kosztów. Ponadto wskazał, że trudno oczekiwać od powoda by sprzedał przedmioty, które są w jego posiadaniu i ponosił koszty związane z tą czynnością, gdy do sytuacji zbędności tych przedmiotów doprowadziło działanie pozwanego. Uznał, iż zakres prac adaptacyjnych po opuszczeniu posesji przez powoda nie został w żaden sposób przez pozwanego sformułowany, a przez to brak było możliwości kontroli sądowej w zakresie kwot przedstawianych przez pozwanego do potrącenia.

O kosztach postępowania Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 98 k.p.c. Na zasądzoną kwotę złożyła się opłata sądowa od pozwu oraz opłata skarbową od pełnomocnictwa i wynagrodzenie pełnomocnika, ustalone w oparciu o stawkę minimalną zgodnie z § 6 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości. Koszty sądowe za stawienie świadka (k.169) nakazano uiszczyć przez pozwanego stosownie do wyniku procesu na zasadzie art. 113 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych.

Apelację od powyższe wyroku złożył pozwany, zaskarżając go w całości, wnosząc o zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa, ewentualnie uchylenie wyroku i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania. Nadto pozwany wniósł o zasądzenie kosztów procesu.

Powyższemu wyrokowi pozwany zarzucił:

1. nieważność postępowania, z powodu pozbawienia go możliwości obrony swych praw;
2. naruszenie przepisów postępowania, poprzez pominięcie zgłoszonych wniosków dowodowych, co miało wpływ na wynik postępowania gdyż dowody te były istotne dla rozstrzygnięcia sprawy;
3. naruszenie prawa materialnego poprzez błędne przyjęcie, że powodowi służy legitymacja procesowa czynna, uznając, że to nie powód był osobą, która wpłaciła dochodzoną w pozwie kwotę, a także że szkoda nie powstała w jego majątku w związku z zakupem akcesoriów do przedszkola;
4. naruszenia zasady „compensatio lucri cum damno” obowiązującej przy ustalaniu odszkodowania, w myśl której wszelkie korzyści, o jakie poszkodowany ewentualnie wzbogacił się w następstwie zdarzenia powodującego szkodę, należy zaliczać na poczet odszkodowania.

W uzasadnieniu apelacji R. K. (1) podniósł, iż Sąd I instancji przeprowadził rozprawę, a następnie doprowadził do jej zamknięcia w dniu, w którym nie mógł stawić się w sądzie z powodu choroby. Pozwany wskazał, iż dzień przed rozprawą złożył na biuro podawcze sądu wniosek o odroczenie terminu rozprawy. Nadto przed ogłoszeniem wyroku złożył do Sądu zwolnienie lekarskie za okres od 24 stycznia do 15 lutego 2013 r. Jednakże Sąd nie uwzględnił jego wniosku i na rozprawie w dniu 25 stycznia 2013 r. postanowił przeprowadzić dowód z przesłuchania stron, ograniczając go w trybie art. 302 k.p.c. jedynie do przesłuchania powoda. Tym samym pozwany wskazał, że Sąd – pomimo wiedzy o jego chorobie – pozbawił go możliwości uczestniczenia w rozprawie, a także pominał dowód z jego zeznań. R. K. (1) wskazał, iż chciał zeznawać w sprawie, bowiem dowód z jego zeznań mógł przyczynić się do obiektywnego spojrzenia przez Sąd na sprawę. Pozwany wyjaśnił, iż na rozprawie w dniu 24 sierpnia 2011 r. był gotów zeznawać, jednakże z uwagi na wniosek pełnomocnika powoda dowód z zeznań stron nie został w tym dniu przeprowadzony.

W dalszej kolejności pozwany zakwestionował zasadność oddalenia przez Sąd Okręgowy wniosku dowodowego o przeprowadzenie dowodu z nagranej płyty CD, podnosząc, że przepisy k.p.c. nie wskazują na możliwość kwalifikowania dowodów ze względu na źródło ich pozyskania jako legalny lub nie. Pozwany wskazał, że dowód ten

pozwoili by na ustalenie autentycznej woli powoda i jego postawy wobec podpisania umowy najmu. Pozwany odwołał się do zasady swobodnej oceny dowodów, wskazując, iż katalog środków dowodowych nie jest zamknięty a co za tym idzie ich oceny dokonuje się dopiero po ich przeprowadzeniu. Ponadto wskazał, iż w jego ocenie konsekwencją nieprzeprowadzenia dowodu z nagrania była wadliwa ocena całokształtu dowodów zgromadzonych w sprawie, w szczególności przyjęcie, że to z winy pozwanego a nie powoda i jego partnerki nie doszło do podpisania umowy najmu budynku. Nadto podniósł, iż Sąd Okręgowy błędnie oddalił wniosek dowodowy o przesłuchanie świadka B. P., który miał zeznawać na okoliczność braku woli powoda i jego przyszłej żony zawarcia umowy, skoro nie chcieli odebrać zamówionych u świadka mebli do przedszkola. Także dowód z opinii biegłego, zgłoszony przez pozwanego został bezzasadnie pominięty, gdyż pozwany zgłosił do potrącenia kwotę równą wartości przedmiotu sporu i ten dowód miał wykazać, jeden ze składników tej kwoty - to jest szkodę jaką poniósł na skutek winy powoda także w pertrakcji. Wniosek ten zgodnie z tezą miał wykazać wartość nakładów jakie musiał ponieść dodatkowo pozwany w celu przystosowania budynku na potrzeby prowadzenia w nim przedszkola a także na okoliczność jakie nakłady należy ponieść, aby ponownie przystosować budynek do prowadzenia każdej innej niewymagającej szczególnych adaptacji działalności gospodarczej, w tym aby doprowadzić go do stanu jaki miałby gdyby na wniosek powoda i jego żony nie dokonano zmian w projekcie architektonicznym.

Pozwany wskazał, iż Sąd I instancji błędnie przyjął, że to powód uiścił, kwotę 59.900 gdy tymczasem to jego partnerka dokonała zapłaty tych pieniędzy na co wskazują także pokwitowania. Nawet jeśli przyjąć, że co do kwoty ponad 30.000 zł partnerka powoda A. J. (1) była tylko pośrednikiem i wpłacała je w imieniu powoda, czemu jednak nie dała wyrazu a co Sąd uznał za ustalone, to co najmniej do tej kwoty powództwo jest niezasadne, skoro pieniądze stanowiły jej własność. Pozwany podniósł, iż powód w dniu 7 października 2009 r. odebrał w obecności Policji rzeczy jakie wniósł do budynku, a mimo tego Sąd bezrefleksyjnie zasądził na jego rzecz tytułem odszkodowania za te rzeczy kwotę 22.818,04 zł.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja skutkowała uchycieniem zaskarżonego wyroku, zniesieniem postępowania w zakresie objętym nieważnością i przekazaniem sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu.

W ocenie Sądu Apelacyjnego trafny okazał się podniesiony przez skarżącego zarzut nieważności postępowania polegający na pozbawieniu strony pozwanej możliwości obrony swoich praw.

W orzecznictwie przyjmuje się, że pozbawienie strony możliwości obrony swych praw polega na tym, że z powodu wadliwości procesowych sądu lub strony przeciwnej, będących skutkiem naruszenia konkretnych przepisów kodeksu postępowania cywilnego, strona nie mogła brać i nie brała udziału w postępowaniu lub jego istotnej części (tak Sąd Najwyższy z dnia 13 czerwca 2002 r., V CKN 1057/00, lec nr 55517). Podkreśla się nadto, że pozbawienie strony możliwości obrony należy oceniać przez pryzmat konkretnych okoliczności sprawy i nie należy go wiązać wyłącznie z sytuacją całkowitego wyłączenia strony od udziału w sprawie. Pozbawienie strony możliwości obrony swych praw w procesie oznacza sytuację, w której sąd nie powinien w ogóle przystępować do merytorycznego rozstrzygnięcia sprawy. Chodzi tu niewątpliwie o takie uchybienia procesowe popełnione przez sąd, które w praktyce uniemożliwiają stronie podjęcie stosownej obrony, zwłaszcza gdy nie miała ona możliwości usunięcia skutków tych uchybień na następnych rozprawach poprzedzających wydanie wyroku w danej instancji (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 13 czerwca 2002 r. V CKN 1057/00; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 23 listopada 2004 r. I CK 226/04).

Wymaga wskazania, iż naczelną zasadą procesu cywilnego jest zasada równouprawnienia stron. Polega ona na zapewnieniu obu stronom procesu jednakowych praw procesowych, a więc przede wszystkim możliwości przedstawiania swoich racji i dowodów na ich poparcie. Zasada równouprawnienia stron przejawia się także w tym, że sąd nie może wydać rozstrzygnięcia kończącego postępowanie bez wysłuchania strony, która ma prawo przedstawiać swoje racje i ustosunkować się do twierdzeń przeciwnika procesowego. Oczywiście brak aktywności tej strony nie może negatywnie oddziaływać na bieg postępowania, ale sąd powinien w taki sposób pokierować procesem, aby formalnie strona miała zapewnioną możliwość przedstawienia swojego stanowiska procesowego.

Trzeba podkreślić, że strona nie musi przedstawić swojego stanowiska w formie pisemnej, gdyż obowiązująca w prawie procesowym zasada ustności gwarantuje jej prawo osobistego uczestniczenia w czynnościach procesowych i ustnego przedstawienia stanowiska procesowego, w tym ustnego uzupełniania twierdzeń zawartych w złożonych wcześniej pismach procesowych. Te dwie wyżej przytoczone zasady procesu cywilnego znajdują swoje odzwierciedlenie w przepisach k.p.c., a przede wszystkim w art. 209 k.p.c., który stanowi, że każda strona może w piśmie procesowym żądać rozpoznania sprawy pod swoją nieobecność zdaje się wskazywać, że o ile takiego żądania nie ma, sąd winien stronie umożliwić osobisty udział w rozpoznawaniu jej sprawy. Podobnie przepis art. 214 k.p.c. nakazujący sądowi odroczenie rozprawy wyraźnie akcentuje potrzebę umożliwienia stronie osobistego popierania powództwa i osobistego podjęcia obrony. Dlatego pod tym kątem trzeba rozpatrywać czynności sądu i stron procesu, w dniu 25 stycznia 2013 r., w którym odbyła się rozprawa bez udziału pozwanego.

W rozpoznawanej sprawie w dniu 25 stycznia 2013 r. przed Sądem Okręgowym w Warszawie odbyła się rozprawa, na którą pomimo prawidłowego doręczenia wezwania nie stawił się pozwany, który wówczas nie był już reprezentowany przez profesjonalnego pełnomocnika procesowego, o czym Sąd został poinformowany faksem już w dniu 21 stycznia 2013 r. Podczas tej rozprawy Sąd Okręgowy dopuścił dowód z przesłuchania stron na okoliczność ustaleń między stronami w zakresie przyszłej umowy, realizacji ustaleń przez każdą ze stron, podstaw do przekazywania na rzecz pozwanego określonych kwot, zakresu prac wykonanych przez każdą ze stron w budynku pozwanego położonego w L. przy ul. (...) i dowód ten przeprowadził ograniczając go w trybie art. 302 k.p.c. do przesłuchania strony powodowej. Po przeprowadzeniu tego dowodu przewodniczący zamknął rozprawę, zaś Sąd Okręgowy postanowił odroczyć ogłoszenie orzeczenia do dnia 6 lutego 2013 r. (protokół z rozprawy k. 229-231).

Pismem z dnia 24 stycznia 2013 r. złożonym na biurze obsługi interesantów Sądu Okręgowego w Warszawie pozwany R. K. (1) zwrócił się z prośbą o odroczenie terminu rozprawy zaplanowanej na dzień 25 stycznia 2013 r., z powodu jego złego stanu zdrowia, którego leczenie potrwa do czterech miesięcy. Ponadto poinformował Sąd, że czeka na zabieg usunięcia kamienia z nerki oraz cofnął pełnomocnictwo dotychczasowemu pełnomocnikowi procesowemu reprezentującego go w niniejszej sprawie. Nadto wyraził chęć uczestniczenia w dalszych rozprawach, wskazując, iż chciałby złożyć zeznania. Przedmiotowe pismo wpłynęło do (...) Wydziału (...) w dniu 25 stycznia 2013 r. W dniu 4 lutego 2013 r. pozwany wniosł o dołączenie do sprawy zwolnień lekarskich oraz stosownych zaświadczeń, wskazujących na jego niedyspozycyjność w dniach od 13 sierpnia do 24 sierpnia 2012 r., od 28 sierpnia 2012 r. do 30 października 2012 r., od 24 stycznia 2013 r. do 1 lutego 2013 r. oraz od 2 lutego 2013 r. do 15 lutego 2013 r. (podanie wraz z załącznikami k. 240-243). W dniu 6 lutego 2013 r. Sąd Okręgowy w Warszawie ogłosił wyrok w niniejszej sprawie.

Sąd pierwszej instancji w uzasadnieniu wyroku wskazał, iż w dniu, w którym odbyła się rozprawa tj. 25 stycznia 2013 r. nie dysponował wnioskiem pozwanego o odroczenie terminu rozprawy, wskazując, że dopiero w dniu 28 stycznia 2013 r. pismo to zostało przedłożone do akt sprawy. Analiza akt przedmiotowej sprawy wskazuje, że pismo pozwanego zostało przekazane do (...) Wydziału (...) już w dniu rozprawy, jednakże wadliwa wewnętrzna organizacja sekretariatu sprawiła, iż pismo to zostało przedłożone sędziemu referentowi z opóźnieniem. Niemniej jednak należy zwrócić uwagę, iż na rozprawie w dniu 25 stycznia 2013 r. Sąd postanowił odroczyć ogłoszenie wyroku do dnia 6 lutego 2013 r., a więc z całą pewnością Sąd Okręgowy miał wystarczającą ilość czasu aby zapoznać się z wnioskiem pozwanego i przedłożoną przez niego dokumentacją lekarską, co winno wpłynąć na podjęcie decyzji o otworzeniu zamkniętej rozprawy na nowo i umożliwieniu pozwanemu złożenie zeznań w sprawie, co także było objęte jego wnioskiem. Należy zwrócić uwagę, iż wśród czterech zaświadczeń lekarskich przedłożonych przez pozwanego dwa zaświadczenia wskazujące na niedyspozycyjność zdrowotną pozwanego odnoszą się do okresu, na który zaplanowano rozprawę, a także publikację wyroku. Sąd pierwszej instancji ustosunkowując się w uzasadnieniu wyroku do przedłożonych zwolnień, wskazał, iż każde z nich zostało wystawione przez innego lekarza, a nadto nie było wystawione przez lekarza sądowego, a jak wynika z analizy akt sprawy o takiej konieczności składania zwolnień lekarskich celem wykazania usprawiedliwionej nieobecności pozwany wiedział.

Sąd Apelacyjny podzielił pogląd wyrażony w postanowieniu Sądu Najwyższego z dnia 22 stycznia 2015 r. w sprawie I CZ 107/14, w którego sentencji wskazano, iż uprawdopodobnienie przez stronę, niereprezentowaną przez

profesjonalnego pełnomocnika faktu choroby uniemożliwiającej stawienie się do sądu zaświadczeniem lekarskim wystawionym przez lekarza nie będącego lekarzem sądowym, powinno stanowić przyczynę odroczenia rozprawy. Pozwany nie był reprezentowany przez profesjonalnego pełnomocnika, a rozprawa w dniu 25 stycznia 2013 r. była ostatnią rozprawą w sprawie, na której doszło do odroczenia ogłoszenia wyroku. Zasadą jest, że stosując art. 299 k.p.c. sąd przesłuchuje wszystkie strony, a ponieważ nie zachodziły przeszkody do przesłuchania pozwanego określone w art. 302 § 1 k.p.c. a tylko przeszkoda przejściowa, Sąd pierwszej instancji powinien otworzyć zamkniętą rozprawę na nowo (art. 225 k.p.c.) i zobowiązać pozwanego do przedstawienia zaświadczenia zgodnego z art. 214¹ k.p.c. potwierdzającego niemożność stawienia się w sądzie i pouczyć, że kolejne niestawiennictwo na rozprawie bez dochowania tego obowiązku będzie uznane za nieusprawiedliwione. By Sąd mógł z niespełnienia tego obowiązku wyciągnąć negatywne konsekwencje, powinien go pouczyć o istnieniu tego obowiązku i skutkach jego nieprzestrzegania. Wbrew twierdzeniom Sądu Okręgowego z akt sprawy nie wynika, by takie pouczenie pozwanemu było udzielone. Należy wskazać, iż pozwany w toku postępowania przedkładał już zwolnienia lekarskie poświadczające jego zły stan zdrowia, uniemożliwiające udział w rozprawach jednakże i te zwolnienia nie były wystawione przez lekarza sądowego, a mimo to były przez Sąd Okręgowy respektowane.

Uchybienia procesowe, którego dopuścił się Sąd Okręgowy wypełnia zatem dyspozycję przepisu art. 379 pkt 5 k.p.c. W konsekwencji, ze względu na skutki stwierdzonej nieważności postępowania przez Sądem Okręgowym, bezprzedmiotowa stała się ocena zasadności naruszenia pozostałych przepisów postępowania.

Wobec powyższego, wniesiona przez powoda apelacja skutkowałą zastosowaniem art. 386 § 2 k.p.c. i uchyleniem zaskarżonego wyroku, zniesieniem postępowania przed Sądem pierwszej instancji w zakresie rozprawy z dnia 25 stycznia 2013 r. i przekazaniem sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu w Warszawie.

Konsekwencją uchylenia zaskarżonego orzeczenia i przekazania sprawy Sądowi pierwszej instancji do rozpoznania było pozostawienie Sądowi Okręgowemu rozstrzygnięcia o kosztach instancji odwoławczej, zgodnie z art. 108 § 2 k.p.c.

Ponownie rozpoznając sprawę Sąd I instancji uzupełni postępowanie dowodowe o przesłuchanie pozwanego, a także inne dowody w zakresie wskazanym przez strony, o ile będzie zachodziła taka potrzeba, nadto dokona oceny całego materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie i poczyni na jej podstawie ustalenia faktyczne w zakresie niezbędnym do rozstrzygnięcia. Sąd pierwszej instancji w szczególności rozważy kwestię legitymacji czynnej, jak też zasady obowiązujące w przypadku niedojścia do skutku umowy przyrzeczonej oraz zasady kompensacji szkody.

Mając na uwadze powyższe względy, Sąd Apelacyjny na podstawie art. 386 § 2 oraz art. 108 § 2 k.p.c. orzekł jak w sentencji.