

Sygn. akt I ACa 927/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 22 marca 2017 roku

Sąd Apelacyjny w Szczecinie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSA Krzysztof Górski
Sędziowie:	SSA Mirosława Gołuńska (spr.) SSA Agnieszka Bednarek - Moraś
Protokolant:	starszy sekretarz sądowy Piotr Tarnowski

po rozpoznaniu w dniu 22 marca 2017 roku na rozprawie w Szczecinie

sprawy z powództwa B. K. (1)

przeciwko J. Z.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Okręgowego w Szczecinie

z dnia 29 lipca 2016 roku, sygn. akt I C 1335/13

I. oddala apelację;

II. zasądza od pozwanego na rzecz powódki kwotę 5.400 (pięć tysięcy czterysta) złotych tytułem kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

Agnieszka Bednarek – Moraś Krzysztof Górski Mirosława Gołuńska

Sygn. akt I ACa 927/16

UZASADNIENIE

Powódka B. K. (1) w pozwie skierowanym przeciwko pozwanemu J. Z. wniosła o zasądzenie kwoty 160.000 zł z odsetkami ustawowymi od dnia wniesienia pozwu i kosztami postępowania .

W uzasadnieniu pozwu podała, że 6 lutego 1998r. zawarła z pozwanym umowę o wybudowanie do dnia 2 kwietnia 1999 r. przy ul. (...) w B. lokalu użytkowego o pow. 39,4 m², za cenę 78.800 zł ,która uiściła w całości. Budynek został wybudowany, J. Z. zbył jednak lokal na rzecz (...) Sp. z o.o. w B. .Choć pozwany wielokrotnie obiecywał uregulowanie

sytuacji prawnej związanej z lokalem powódki do dnia dzisiejszego nie wykonał umowy, ani też w żaden inny sposób nie uregulował swojego zobowiązania wobec powódki.

Pismem z dnia 16 lutego 2012 r. B. K. (1) wezwała J. Z. do wykonania umowy. Na skutek powyższego pisma, zwrócił się do niej w imieniu spółki (...) Sp. z o.o. K. O. (1), oferując przeniesienie własności lokalu. Zobowiązał się także do spłaty długu hipotecznego istniejącego na tym prawie. Po pewnym czasie K. O. (1) wycofał się jednak z tych propozycji.

Pozwany w odpowiedzi na pozew wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powódki kosztów postępowania.

Pozwany podniósł przy tym zarzut przedawnienia roszczenia powódki. Zaznaczył, że datę początkową biegu terminu przedawnienia należało określić na 3 kwietnia 1999r. gdy pierwszą czynnością zmierzającą do dochodzenia roszczenia powódka podjęła dopiero w 2013r. składając pozew w sprawie.

W dalszej części uzasadnienia pozwany podał, że jego przedsiębiorstwo, z którym powódka zawarła umowę z 6 lutego 1998r. i na rzecz którego wpłaciła pieniądze ogłosiło upadłość. Wszelkie dokumenty upadły przekazał syndykowi. Jednocześnie przyznał, że otrzymał od powódki w 1998 i 1999 r. pieniądze na poczet całej ceny ustalonej w umowie. Do zawarcia umowy sprzedaży lokalu miało nie dojść z uwagi na okoliczności, za które pozwany nie ponosi winy. Podkreślił, że upadłość została zakończona postanowieniem z 24 września 2010r. i Sąd Rejonowy w Gorzowie Wielkopolskim postanowieniem w sprawie V GUP 5/05 dokonał umorzenia wszystkich zobowiązań pozwanego, które nie zostały zaspokojone w postępowaniu upadłościowym, a zostały wpisane na listę wierzytelności lub mogły być na nią wpisane w całości. W ocenie pozwanego, roszczenie powódki powstało przed upadłością i miała możliwość jego zgłoszenia w postępowaniu upadłościowym, czego nie uczyniła. Zatem roszczenie powódki zostało umorzone przez Sąd Rejonowy w Gorzowie Wielkopolskim na podstawie ww. postanowienia, jako roszczenia, które mogły być wpisane na listę wierzytelności. Pozwany także stwierdził, że sądem właściwym w niniejszej sprawie powinien być Sąd Okręgowy w Gorzowie Wielkopolskim.

Wyrokiem z dnia 30 lipca 2016r. Sąd Okręgowy w Szczecinie zasądził od pozwanego J. Z. na rzecz powódki B. K. (1) kwotę 117.100 zł z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od 14 listopada 2013r. (pkt I.) oraz oddalił powództwo w pozostałym zakresie (pkt II.). W punkcie III. Sąd zasądził od pozwanego na rzecz powódki kwotę 1.677,38 zł tytułem częściowego zwrotu kosztów zastępstwa procesowego; w punkcie IV. zasądził od powódki z zasądzonych roszczenia na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Szczecinie kwotę 2.145 zł tytułem częściowego pokrycia opłaty od pozwu oraz kwotę 859,50 zł tytułem częściowego pokrycia wydatków. Ponadto Sąd zasądził od pozwanego na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Szczecinie kwotę 5.855 zł tytułem częściowego pokrycia opłaty od pozwu oraz kwotę 2.346,10 zł częściowego pokrycia wydatków (pkt V.).

Powyższe rozstrzygnięcie zostało wydane w oparciu o następujące ustalenia oraz wnioski: J. Z. prowadzący działalność gospodarczą pod firmą Przedsiębiorstwo (...) w D. zawarł 6 lutego 1998r. z B. K. (1) umowę o wybudowanie lokalu użytkowego o powierzchni użytkowej 39,4 m⁽²⁾ na parterze, noszącego literą (...) ,w ramach realizacji zespołów budynków mieszkalnych w B. przy ul. (...). Przejście prawa własności lokalu na B. K. (1), łącznie z prawem własności części działki, na której będzie wzniesiony budynek, miało nastąpić po zakończeniu budowy i podpisaniu protokołu zdawczo-odbiorczego mieszkania. Strony ustaliły cenę metra kwadratowego na kwotę 1.400 zł, a wartość lokalu w cenach z 1998r. na 78.800 zł. W zakresie sposobu płatności, strony porozumiały się, że 20% powyższej kwoty miało zostać wpłacone na konto pozwanego w dniu podpisania umowy, natomiast pozostała część w równych ratach miesięcznych w trakcie trwania budowy. Umownie ustalono, że budynek powstanie w okresie 12 miesięcy. Rozpoczęcie budowy miało nastąpić 2 kwietnia 1998r. J. Z. pokwitował odbiór gotówki na poczet zaliczki wybudowania sklepu oznaczonego literą C w wysokości 16.000 zł.

B. K. (1) jest osobą niewidomą. Przedmiotowy lokal miał jej umożliwić wykonywanie wyuczonego zawodu fizjoterapeuty. Powódka od 1991r. mieszka w Niemczech, gdzie zdobyła kwalifikacje zawodowe. W dacie zawierania umowy powódka była już niewidoma; mieszkała u matki w H. wraz ze swoimi dziećmi i partnerem, okresowo

przebywała w B.. Przy załatwianiu formalności, pomagała jej właśnie matka - D. K.. B. K. (1) w wyniku wykonania zawartej umowy, wpłaciła na rzecz J. Z. łącznie kwotę 80.200 zł. Płatność dokonywane były w następujących dniach i wysokościach: 4 grudnia 1998r. – 15.700 zł; 5 lutego 1999r. – 8.000 zł; 8 kwietnia 1999r. – 10.000 zł; 10 kwietnia 1999r. – 5.000 zł; 31 maja 1999r. – 23.000 zł; 8 czerwca 1999r. – 6.300 zł; 20 sierpnia 1999r. – 4.000 zł; 11 grudnia 1999r. – 8 200 zł.

Budowa budynku przedłużała się. Już prace wykończeniowe przeprowadziła samodzielnie powódka po tym, jak przekazane zostały jej klucze do lokalu. W ramach tych prac, B. K. (1) położyła m.in. instalację ekлекtyczną. Prace wykończeniowe sfinansowała z zaciągniętego kredytu. Wobec braku środków na jego obsługę z własnych dochodów, wraz z matką postanowiły o wynajmie lokalu - czynsz najmu służył spłacie kredytu.

B. K. (1) i jej matka uzyskiwały zapewnienia od J. Z., że własność lokalu zostanie na powódkę przeniesiona. J. Z. twierdził, że nie można było tego dokonać od razu, ponieważ lokal jest obciążony hipoteką i dla rozwiązania istniejących problemów konieczny jest czas, co skutkowało tym, że powódka musi poczekać na przeniesienie własności lokalu. J. Z. nie doprecyzował terminu oczekiwania.

W dniu 22 listopada 2002r. w dzienniku Rzeczpospolita pojawiło się ogłoszenie, że 8 listopada 2002r. Sąd Rejonowy w Gorzowie Wielkopolskim otworzył postępowanie układowe wobec Przedsiębiorstwa (...) – J. Z. w D. i wyznaczył termin sprawdzenia wierzytelności w łącznej wysokości do 30.000 zł do 6 grudnia 2002r., a pozostałych do 13 grudnia 2002r.

W 2005r. K. O. (1) w imieniu (...) Sp. z o.o. nabył od J. Z. udziały w nieruchomości w B. przy ul. (...). K. O. (1) znał sprzedającego od 2001r., byli kolegami i wiedział, że ma on problemy finansowe i z tej przyczyny sprzedaje swoje prawo do nieruchomości. J. Z. poinformowała K. O. (1), że lokal, w tym czasie już zajmowany przez B. K. (1), został jej sprzedany na podstawie umowy 6 lutego 1998r. Podobna sytuacja miała miejsce w przypadku innych lokali w nieruchomości nabywanej przez ww. spółkę.

W przedmiocie postępowania upadłościowego J. Z. Sąd Okręgowy ustalił, że Sąd Rejonowy w Gorzowie Wielkopolskim postanowieniem z 14 października 2005r. (sygn. akt V GU 37/05) w sprawie z wniosku dłużnika J. Z. o ogłoszenie upadłości likwidacyjnej majątku ogłosił upadłość dłużnika J. Z. – Przedsiębiorstwo (...) w D. obejmującą likwidację majątku upadłego; nakazał wezwać wierzycieli upadłego, aby w terminie dwóch miesięcy od daty zamieszczenia w Monitorze Sądowym i Gospodarczym obwieszczenia o ogłoszeniu upadłości zgłosili swoje wierzytelności na ręce sędziego komisarza; wezwać osoby, którym przysługują prawa oraz prawa i roszczenia osobiste ciężące na nieruchomościach należących do upadłego, jeżeli nie zostały ujawnione przez wpis w księdze wieczystej do ich zgłoszenia sędziemu komisarzowi w terminie dwóch miesięcy od daty zamieszczenia w Monitorze Sądowym i Gospodarczym obwieszczenia o ogłoszeniu upadłości, pod rygorem utraty prawa powoływania się na nie w postępowaniu upadłościowym. Powyższe ogłoszenie o upadłości J. Z. i ww. wezwanie do wierzycieli zostało zamieszczone w monitorze Sądowym i Gospodarczym nr (...) (...) i pod pozycją 12521.

Ponadto w dniu 19 grudnia 2006r. w dzienniku Gazeta (...) zostało zamieszczone ogłoszenie Sędziego-komisarza postępowania upadłościowego Przedsiębiorstwa (...) – J. Z. w D. (sygn. akt V GU 5/05) w którym informował, że syndyk sporządził i przekazał listę wierzytelności upadłego. Listę wierzytelności mógł przejrzeć w sekretariacie V Wydziału Gospodarczego Sądu Rejonowego w Gorzowie Wielkopolskim każdy zainteresowany, a wierzyciel w terminie dwóch tygodni od dnia ukazania się obwieszczenia w Monitorze Sądowym i Gospodarczym, mógł złożyć sprzeciw do sędziego-komisarza. W obwieszczeniu z 3 czerwca 2008r. na łamach Gazety (...), Sędzia komisarz postępowania upadłościowego Przedsiębiorstwa (...) – J. Z. w D., o sygn. akt V GU 5/05 ogłosił, iż syndyk sporządził i przekazał uzupełniającą listę wierzytelności upadłego. Każdy zainteresowany mógł zapoznać się z listą wierzytelności, a wierzyciel w terminie dwóch tygodni od dnia ukazania się obwieszczenia mógł złożyć sprzeciw do sędziego-komisarza.

Sąd ustalił, że B. K. (1) i jej matka nie wiedziały o upadłości J. Z.. Ponadto ani J. Z. ,ani K. O. (1) nie informowali powódki o toczącym się postępowaniu układowym a następnie upadłościowym.

W dniu 24 września 2010r., na wniosek syndyka i upadłego, Sąd Rejonowy w Gorzowie Wielkopolskim w sprawie postępowania upadłościowego J. Z. prowadzącego działalność gospodarczą pod firmą Przedsiębiorstwo (...) J. Z. w D. w upadłości likwidacyjnej, wydał postanowienie w przedmiocie zakończenia postępowania upadłościowego J. Z. prowadzącego działalność gospodarczą pod ww. firmą; ogłosił zakończenie postępowania upadłościowego przez obwieszczenie w Monitorze Sądowym i gospodarczym oraz w dzienniku o zasięgu lokalnym oraz umorzył zobowiązania upadłego J. Z., które nie zostały zaspokojone w postępowaniu upadłościowym, a które zostały wpisane na listę wierzytelności lub mogły być na nią wpisane, w całości. Sąd wskazał, że wierzytelności wciągnięte na listę wierzytelności opiewały na wartość 8.949.952,93 zł, a masa majątkowa J. Z. wynosiła 345.885,01 zł. W toku postępowania syndyk na rzecz wierzycieli wypłacił 231.800 zł, z czego 231.105,62 zł na rzecz Urzędu Skarbowego, a 693,70 zł na rzecz ZUS. Wierzytelności pozostałych kategorii nie zostały zaspokojone. W ocenie Sądu Rejonowego, upadły spełnił wszystkie przesłanki określone w art. 369 ust. 1 i 2 ustawy - Prawa upadłościowego i naprawczego, w szczególności rzetelnie wykonał obowiązki nałożone na niego w postępowaniu upadłościowym. Ogłoszenie o ukończeniu postępowania upadłościowego J. Z. i umorzeniu niezaspokojonych zobowiązań w całości, zostało zamieszczone w Monitorze Sądowym i Gospodarczym nr (...) ((...)) pod pozycją (...).

Ustalono, że wbrew ustaleniom Sądu Rejonowego w Gorzowie, J. Z. nie dopełnił obowiązku zgłoszenia wszystkich długów w postępowaniu upadłościowym, ponieważ nie poinformował o wierzytelności B. K. (1), co skutkowało nieuwzględnieniem jej na liście wierzytelności. Stwierdzono, że również w oparciu o dokumenty przedstawione w postępowaniu upadłościowym przez niego nie dawały podstaw do ujęcia jej wierzytelności na liście wierzytelności. Dalej Sąd Okręgowy wskazał, że B. K. (1) i jej matka po 2005r. wielokrotnie kontaktowała się telefonicznie z K. O. (1), który pełnił funkcję zarządcy nieruchomości. Z rozmów z nim powódka odniosła wrażenie, że występuje on w imieniu pozwanego i zarządza jego majątkiem. K. O. (1), podobnie jak pozwany, zapewniał powódkę i jej matkę, że chce przenieść własność lokalu, jednak sprawy finansowe, a w szczególności zabezpieczenia hipoteczne nie pozwalają na to. Sąd podał, że zapewnienia o woli przeniesienia własności lokalu na powódkę i w ten sposób uregulowaniu jego stanu prawnego, padały z ust K. O. (1) w rozmowach z powódką i jej matką wielokrotnie. W tym samym czasie powódka korzystała z lokalu tak jak właściciel – wynajmowała go i ponosiła opłaty z nim związane. Ostatecznie K. O. (1) zaproponował przeniesienie własności lokalu z hipoteką, natomiast zabezpieczona wierzytelność miała zostać spłacona przez pozwanego lub K. O. (1). B. K. (1) przyjęła te warunki z zastrzeżeniem, że J. Z. lub K. O. (1) spłaca zobowiązanie - po tym fakcie, kontakt z K. O. (1) się urwał, który unikał z nią kontaktu. Sąd wskazał, że powódka jest jedyną osobą, spośród tych, które zawarły z pozwanym analogiczną umowę na wybudowanie lokalu, w tym samym budynku, na którą nie została przeniesiona własność lokalu. Pozostali kontrahenci J. Z. uzyskiwali prawo własności z obciążeniem hipoteką.

Sąd ustalił, że B. K. (1) w piśmie z 16 lutego 2012r. skierowała do J. Z. przedsądowe wezwanie. W związku z niewykonaniem umowy z 6 lutego 1998r. o wybudowanie i zbycie lokalu w B. przy ul. (...) oraz zbyciem lokalu innej osobie pomimo wpłacenia przez powódkę całej ceny, wezwała J. Z. do spowodowania możliwości nabycia tego lokalu przez nią w stanie wolnym od praw innych osób, w terminie 7 dni od otrzymania niniejszego pisma. Zapowiedziała jednocześnie wystąpienie z pozwem o zapłatę równowartości lokalu według cena aktualnych. Przedmiotowe wezwanie pozwany odebrał 20 lutego 2012r.

Na podstawie opinii biegłego sądowego, Sąd ustalił, że wartość rynkowa prawa do lokalu użytkowego położonego w B. przy ul. (...), oznaczonego literą (...) wraz z udziałem w częściach wspólnych i prawie użytkowania wieczystego gruntu według stanu na datę podpisania umowy (6 lutego 1998r.) i cen na dzień 12 kwietnia 2016r. wynosi 117.100 zł. Jest to wartość netto i nie zawiera podatku VAT dla lokali użytkowych w wysokości 23 %.

W oparciu o powyższe ustalenia, po ich kwalifikacji prawnej, Sąd Okręgowy doszedł do przekonania, że powództwo B. K. (1) jest uzasadnione co do zasady, a w części co do wysokości. Sąd pierwszej instancji zauważył, że spór pomiędzy stronami sprowadzał się do kwestii skuteczności zarzutu przedawnienia, wysokości dochodzonego roszczenia, jak

również możliwości dochodzenia przez powódkę swojego roszczenia w związku z orzeczeniem zapadłym wobec pozwanego w postępowaniu upadłościowym o umorzeniu zobowiązań pozwanego, który występował w charakterze upadłego.

Uznając doniosłość zarzutu przedawnienia, Sąd w pierwszej kolejności rozważył jego skuteczność. W oparciu o analizę okoliczności sprawy, Sąd pierwszej instancji uznał, że podniesiony przez powoda zarzut przedawnienia roszczenia powódki stanowi nadużycie prawa podmiotowego, o którym mowa w art. 5 k.c. W ocenie Sądu, pozwany w sposób rażący nadużył zaufania powódki, prowadząc do niekorzystnej dla niej zwłoki w dochodzeniu swych praw wynikających z łączącej strony umowy. Akcentując znaczenie instytucji przedawnienia, która służy przede wszystkim stabilizacji i pewności w stosunkach społecznych, zapobieżenia trudnościom dowodowym oraz swoistemu dyscyplinowaniu uprawnionego, Sąd Okręgowy wskazał, że jeżeli dla danego roszczenia majątkowego upłynął termin, to zasadniczo podniesienie zarzutu przedawnienia nie stanowi nadużycia prawa. Tym niemniej, stosownie do art. 5 k.c., jeżeli w danej sprawie zaistnieją przesłanki do uznania, że skorzystanie z zarzutu przedawnienia jest sprzeczne z zasadami współżycia społecznego, jak również gdy opóźnienie w dochodzeniu roszczenia jest wywołane szczególnymi okolicznościami oraz nie jest nadmierne, istnieje podstawa do uznania, że skorzystanie z zarzutu przedawnienia stanowi nadużycie prawa. Mając na względzie treść umowy, zgodnie z którą budowa miała trwać 12 miesięcy począwszy od dnia zawarcia umowy tj. od dnia 2 kwietnia 1998r., w ocenie Sądu powódka miała podstawę spodziewać się, że po 3 kwietnia 1999r. własność lokalu zostanie na nią przeniesioną. Zwłaszcza, że uiściła cenę umówionego lokalu w całości, a nawet o 1.400 zł niż się zobowiązała. Jednocześnie Sąd zauważył, że pozwany nie negocjował uprawnienia powódki do uzyskania prawa własności lokalu - przekazano jej posiadanie lokalu poprzez wydanie kluczy, powódka czyniła w nim nakłady. Sąd zwrócił uwagę, że kilkakrotnie pozwany zapewniał powódkę o tym, że przeniesie na nią własność lokalu. Ostatecznie jednak dokonał jego zbycia na rzecz (...) sp. z o.o. reprezentowanej przez K. O. (1), będącego prywatnie jego kolegą. O powyższym fakcie powódka nie została poinformowana, a co więcej pozostawała w przekonaniu, że pozwany nadal dysponuje prawem do lokalu użytkowego, za który uiściła cenę. K. O. (1) traktowała bowiem jako zarządcę nieruchomości; w tożsamym przekonaniu była jej matka. Sąd miał nadto na względzie, że kontakt powódki i jej matki z pozwanym a następnie K. O. (1) był telefoniczny.

Co więcej Sąd zauważył, że powódka jako osoba niewidoma od 1991r., mieszkająca na stałe w Niemczech ze swoją rodziną, sporadycznie przebywająca w B., miała znacznie ograniczone możliwości kierowania swoimi sprawami i uzyskiwana pomoc ze strony jej mamy, również zamieszkującej w Niemczech, stanowiła tylko częściowe rozwiązanie problemu. Zdaniem Sądu nie sposób było pominąć tak ważnej kwestii jak okoliczność, że pozwany jak i K. O. (1) zapewniali powódkę o tym, iż ostatecznie własność nieruchomości zostanie na nią przeniesioną, tylko nieznanym był termin tej czynności z uwagi na bieżące okoliczności. Ponadto według Sądu, za zasadnością nieuwzględnienia zarzutu przedawnienia przemawiał fakt, że pozwany mimo wiedzy o istnieniu zobowiązania wobec powódki, nie zgłosił go w toku postępowania upadłościowego. Sąd zauważył, że pozwany w toku postępowania stwierdził, że skoro przeniósł własność nieruchomości na rzecz spółki (...), to sprawa roszczenia powódki zostanie załatwiona przez tę spółkę i nie interesował się już tym zagadnieniem. Poza tym pozostawał w przeświadczeniu, że nie było potrzeby powiadomienia powódki o przeniesieniu własności, jak również zawiadomienia jej o toczącym się postępowaniu tak układowym, jak i upadłościowym. Okoliczność niewskazania wierzytelności powódki na liście wierzytelności w toku postępowania upadłościowego, pozwany tłumaczył przeoczeniem. Sąd zwrócił uwagę, że powód nie potrafił dokładnie podać liczby osób, z którymi zawarł umowy analogiczne do tej zawartej z powódką.

Wobec powyższych okoliczności, Sąd Okręgowy uznał, że pozwany swoim zachowaniem doprowadził do niekorzystnego dla powódki upływu czasu, wykorzystując przy tym niezrozumienie przez powódkę, będącej osobą niepełnosprawną sytuacji, w której się znalazła, a także wykorzystał zaufanie, którym ona go obdarzyła. Co tym bardziej należało ocenić negatywnie, z uwagi na to, że w niniejszej sprawie pozwany w stosunku do powódki jako konsumenta w rozumieniu art. 22¹ k.c. występował w roli profesjonalnego podmiotu, zawierającego umowę w ramach prowadzonej działalności.

Konsekwencją nieuznania przez Sąd pierwszej instancji zasadności zarzutu przedawnienia, było rozważenie zasadności roszczenia powódki o odszkodowanie za niewykonanie przez pozwanego umowy, przyjmując za podstawę prawną roszczenia jako art. 471 k.c.

W oparciu o analizę zawartej między stronami umowy z 6 lutego 1998r., Sąd Okręgowy w pierwszej kolejności stwierdził, że nie odpowiada ona żadnej z umów stypizowanych w kodeksie cywilnym, uznając przy tym, że nosi ona znamiona tzw. umowy deweloperskiej, której zawarcie było możliwe zgodnie z zasadą swobody umów z art. 353¹ k.c. Sąd ocenił, że treść i cel umowy nie sprzeciwiał się własności stosunku, ustawie, ani zasadom współżycia społecznego. Nadto powódka wykonała swoje zobowiązanie i zapłaciła całą umówioną cenę. Natomiast pozwany będąc zobowiązany do przeniesienia własności lokalu na rzecz powódki, bezspornie tego nie uczynił, bowiem przeniósł nieruchomości na spółkę (...). Za szczególnie rażące w ocenie Sądu należało uznać zachowanie pozwanego polegające na braku zainteresowania wykonaniem zobowiązania, po tym gdy przeniósł własność lokalu na rzecz ww. spółki.

Na podstawie analizy art. 471 k.c., normującego odpowiedzialność kontraktową, Sąd Okręgowy zaakcentował, że odszkodowanie za nienależyte wykonanie umowy stanowi świadczenie, które ma naprawić szkodę spowodowaną niewłaściwym działaniem lub zaniechaniem dłużnika. Wskazał by można mówić o kontraktowej odpowiedzialności odszkodowawczej to muszą być spełnione kumulatywnie trzy przesłanki: musi zaistnieć szkoda; szkoda musi być spowodowana niewykonaniem lub nienależytym wykonaniem zobowiązania, z zastrzeżeniem wyłączenia okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi oraz musi istnieć adekwatny związek przyczynowy pomiędzy niewykonaniem lub nienależytym wykonaniem zobowiązania a powstałą szkodą. Za okoliczność niesporną Sąd uznał to, że zgodnie z umową stron powódka winna nabyć własność lokalu użytkowego, jak również i to, że pozwany nie wywiązał się z tego zobowiązania, a w konsekwencji powódka nie uzyskała własności umówionego lokalu. W przypadku odmiennym, gdyby pozwany umowę wykonał, majątek powódki byłby wyższy o aktualną wartość prawa własności lokalu użytkowego.

W celu ustalenia faktycznej wartości rynkowej lokalu użytkowego, którego własność miała być przeniesiona na powódkę, Sąd przeprowadził dowód z opinii biegłego sądowego z zakresu wyceny nieruchomości, który określił wartość lokalu użytkowego według stanu z daty umowy, a według cen aktualnych. Biegły wyliczył, że wartość przedmiotowej nieruchomości wynosi 117.100 zł. W konsekwencji Sąd stwierdził, że powódka wykazała wszystkie przesłanki odpowiedzialności pozwanego z tytułu niewykonania umowy: szkodę do wysokości 117.100 zł, niewykonanie umowy i adekwatny związek między niewykonaniem umowy a szkodą. Ponad kwotę 117.100 zł żądanie odszkodowawcze powódki Sąd uznał za bezpodstawne.

Sąd nie podzielił także zarzutu pozwanego, że pomimo powyższego nie jest zobowiązany do zapłaty na rzecz powódki odszkodowania, ponieważ został uwolniony od tego zobowiązania postanowieniem Sądu Rejonowego w Gorzowie Wlkp. z 24 września 2010r. W tym kontekście Sąd zauważył, że w istocie wierzytelność powódki nie została wciągnięta na listę wierzytelności, co przyznał sam pozwany tłumacząc, że nie zna przyczyny dla której tak się stało. Dokonując analizy art. 369 ust. 1 ustawy – Prawo upadłościowe i naprawcze, obowiązującego na dzień 24 września 2010r., w którym zostały określone przesłanki umorzenia w całości lub części zobowiązań upadłego, które nie zostały zaspokojone w postępowaniu upadłościowym, jak również biorąc pod uwagę zeznania świadka K. O. (3), Sąd pierwszej instancji doszedł do przekonania, że pozwany nie miał podstaw do skutecznego powoływania się na treść wskazanego orzeczenia i twierdzenia że wierzytelność powódki przestała istnieć z uwagi na jej umorzenie wskazanym postanowieniem Sądu Rejonowego.

Orzekając o odsetkach na podstawie art. 481 k.c., Sąd Okręgowy wziął pod uwagę, że powódka domagała się ich zapłaty od dnia wniesienia pozwu. W związku z tym, że zgodnie z datownikiem prezentaty nastąpiło to w dniu 14 listopada 2013r., odsetki zostały zasądzone od wskazanej daty. Fakt opóźnienia dłużnika wobec okoliczności nie przeniesienia na powódkę własności lokalu użytkowego w ocenie Sadu był jednoznaczny.

Dalej Sąd wskazał w oparciu o jaki materiał dowodowy poczynił ustalenia faktyczne wyjaśniając, że określając wartość szkody oparł się na dowodzie z biegłego z zakresu wyceny nieruchomości, który w całości zaakceptował szerzej takie

swoje stanowisko uzasadniając. Odnośnie świadków D. K. oraz K. O. (3) Sąd uznał je w całości za wiarygodne. Ich zeznania były spójne oraz logiczne. W ocenie Sądu świadek D. K. odpowiadała w sposób spontaniczny, który przekonał Sąd o tym, że nie próbowała przygotować się do przedstawienia korzystnej wersji zdarzeń dla powódki, manipulowania informacjami. Natomiast świadek O., który pełnił funkcje syndyka masy upadłości w postępowaniu upadłościowym, pomimo upływu lat, zachował w pamięci dostateczną ilość informacji pozwalających zdaniem Sądu stwierdzić, że nie dysponował w toku postępowania informacjami pozwalającymi na ujawnienie wiarygodności powódki wobec pozwanego. W konsekwencji Sądu uznał dowód z zeznań tego świadka za przekonujący w zakresie faktu zatajenia przez pozwanego swego zobowiązania wobec powódki. Za niewiarygodne Sąd ocenił zeznania K. O. (1) i twierdzenia powoda w zakresie, w jakim przeczyli twierdzeniom powódki i świadka D. K. o częstych kontaktach, jakie utrzymywał świadek i powódka najpierw z pozwanym, a następnie z K. O. (1). Sąd wskazał, że zeznania matki powódki jak i jej samej są zgodne, a nadto zgodne z doświadczeniem życiowym. W związku z postawą pozwanego, sytuacja powódki była niejasna, a tym samym rzeczą naturalną było to, że dopytywała o to w jaki sposób pozwany ma zamiar wywiązać się z zawartej umowy. W kontekście ujawnionych okoliczności tj. przebywania przez powódkę dłuższy czas w Niemczech, wejścia w posiadanie lokalu, Sąd uznał za wiarygodne oświadczenie powódki, że z pozwanym i K. O. (1) kontaktowała się głównie telefonicznie. Twierdzenia powódki i świadka D. K. o licznych zapewnieniach pozwanego, a następnie K. O. (1), że własność lokalu zostanie na powódkę ostatecznie przeniesiona, a jedynie winna poczekać do czasu rozwiązania problemu zadłużenia i obciążeń hipotecznych, Sąd uznał za wiarygodne również w kontekście zeznań K. O. (1), który przyznał, że proponował przeniesienie własności wraz z zabezpieczeniem hipotecznym długów, które miały zostać spłacone przez pozwanego i K. O. (1). Sąd jako wiarygodny ocenił dowód z przesłuchania powódki, której twierdzenia w pełni korespondowały z treścią dowodów uznanych przez Sąd za wiarygodne, a nadto były spójne i logiczne. Co do wniosku pozwanego o przesłuchanie świadka W. F., Sąd Okręgowy oddalił go jako spóźniony wobec regulacji art. 207 § 6 k.p.c. Wniosek o przesłuchanie tego świadka na okoliczność osiągniętych przez powódkę pożytków z czynszu najmu został zgłoszony przez pozwanego w piśmie z 12 grudnia 2014r. Pozwany reprezentowany przez zawodowego pełnomocnika nie wskazał przyczyny dla której nie podniósł tego zarzutu i nie wnosił o przesłuchanie świadka już w odpowiedzi na pozew.

O kosztach procesu Sąd Okręgowy rozstrzygnął zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu w oparciu o art. 98 k.p.c. i art. 100 k.p.c. ,szerzej postanowienia kosztowe uzasadniając.

Apelację od wyroku Sądu Okręgowego w zakresie rozstrzygnięć zawartych punktów I., III., IV., V. wywiódł pozwany, zarzucając rozstrzygnięciu następujące naruszenia:

I. naruszenie przepisów postępowania:

1. art. 233 § 1 k.p.c. poprzez przekroczenie zasady swobodnej oceny dowodów i dokonanie ustaleń faktycznych niezgodnych ze zgromadzonym materiałem dowodowym oraz sprzecznych z zasadami logicznego rozumowania, polegających na błędnym ustaleniu, iż (i) niedochodzenie przez powódkę roszczeń objętych przedmiotową sprawą przez ponad 13 lat było spowodowane nadzwyczajnymi, szczególnymi okolicznościami, które zaistniały bez winy powódki oraz było spowodowane bliżej nieokreślonymi działaniami pozwanego, podczas gdy w sytuacji życiowej powódki przez wskazane lata nie zaistniały żadne zmiany, które uniemożliwiły jej dochodzenia roszczeń w przeszłości;

(ii) powódka interesowała się sprawą w sposób dostateczny i podejmowała stosowne działania w maksymalnym możliwym zakresie, a jedynie z przyczyn obiektywnych nie dochodziła swych roszczeń i wykazała się dostateczną aktywnością, w sytuacji gdy ustalenia te w żaden sposób nie wynikają ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego;

(iii) powódka nie wiedziała o toczącym się postępowaniu upadłościowym pozwanego, w sytuacji gdy informował ją o tym świadek K. O. (1), a zeznania świadka w tym zakresie zostały przez sąd całkowicie pominięte;

(iv) powódka w ocenie sądu jednocześnie nie była w stanie podjąć stosownych działań, z uwagi na swoją osobistą sytuację, podczas gdy powódka w tym samym czasie wynajmowała przedmiotowy lokal, kontaktowała się z najemcą,

pobierała czynsz najmu i była w stanie dopilnować swoich spraw w tym zakresie, co świadczy o tym, iż powódka dysponowała zarówno możliwościami, jak i dostateczną wiedzą i świadomością, wymaganą dla ochrony jej praw;

2. art. 207 §6 k.p.c., 217 i 227 k.p.c. w zw. z art. 162 k.p.c. poprzez nieuwzględnienie wniosku dowodowego pozwanego o przeprowadzenie dowodu z przesłuchania świadka W. F. wnioskowanego na potwierdzenie okoliczności, które miały istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia przedmiotowej sprawy, a w konsekwencji dokonanie błędnych i niepełnych ustaleń faktycznych;

II. naruszenie przepisów prawa materialnego:

1. art. 5 k.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie i uznanie, że podniesienie przez pozwanego w przedmiotowej sprawie zarzutu przedawnienia stanowi naruszenie prawa podmiotowego;

2. art. 369 ust. 2 ustawy Prawo upadłościowe i naprawcze w brzmieniu z dnia 24 września 2010r. poprzez jego nieprawidłową wykładnię prowadzącą do uznania, iż wierzycelność powódki nie przestała istnieć i nie została umorzona postanowieniem Sądu Rejonowego w

Gorzowie z dnia 24 września 2010 r.

W oparciu o powyższe zarzuty, pozwany wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie z tego tytułu od powódki na jego rzecz zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego za postępowanie przed Sądem I. instancji, według norm przepisanych. **Ewentualnie** pozwany wniósł o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi Okręgowemu w Szczecinie. Ponadto wniósł o zasądzenie od powódki na rzecz pozwanego zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego za postępowanie apelacyjne, według norm przepisanych.

W odpowiedzi na apelację powódka wniosła o jej oddalenie oraz o zasądzenie na jej rzecz kosztów postępowania apelacyjnego według norm przepisanych, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego.

Na rozprawie apelacyjnej w dniu 22 marca 2017r., pełnomocnik pozwanego wskazała, że jeśli wydane zostanie orzeczenie reformatoryjne, a powództwo oddalone, to rezygnuje z kosztów postępowania za obie instancje.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

apelacja jako nieuzasadniona podlegała oddaleniu w całości.

Sąd Apelacyjny wskazuje, że ustalenia faktyczne poczynione w niniejszej sprawie przez Sąd pierwszej instancji są co do zasady prawidłowe i zasługują na pełną akceptację. W tym miejscu dodać należy, że w sytuacji gdy sąd odwoławczy uznaje ustalenia faktyczne i oceny prawne sądu pierwszej instancji za trafne, wywiązanie się z przewidzianego w art. 328 § 2 k.p.c. obowiązku wskazania w uzasadnieniu orzeczenia podstaw rozstrzygnięcia może nastąpić przez oświadczenie o akceptacji ustaleń faktycznych, a nawet ocen prawnych sądu pierwszej instancji (por. wyrok Sądu Najwyższego - z dnia 17 lipca 2009 r. IV CSK 110/09, LEX nr 518138 czy z dnia 5 marca 2015 r., V CSK 270/14, LEX nr 1682218). Jest to możliwe szczególnie wówczas, gdy sąd drugiej instancji nie uzupełnia postępowania dowodowego ani po rozważeniu zarzutów apelacyjnych, nie znajduje podstaw do zakwestionowania oceny dowodów i ustaleń faktycznych orzeczenia pierwszoinstancyjnego. Taka sytuacja zaistniała w niniejszej sprawie - w drugiej instancji nieproszono postępowanie dowodowe, ponadto Sąd odwoławczy nie podzielił procesowych zarzutów pozwanej. Uwzględniając powyższe Sąd Apelacyjny stwierdza, że ustalenia faktyczne Sądu Okręgowego podziela je i przyjmuje za własne czyniąc integralną część swojego stanowiska i uznając w takiej sytuacji za zbędne ich ponowne szczegółowe przytaczanie w tym miejscu. Tym samym dalsza argumentacja Sądu Apelacyjnego, funkcjonalnie odnosząca się do zarzutów apelacji, koncentruje się na tych aspektach, które eksponowano w środku odwoławczym. Natomiast obszerność i szczegółowość tych wszystkich motywów, których apelacja nie zwalcza oraz tych, które uznaje za własne Sąd Apelacyjny, czyni zbędnym ich powtórzenie w toku dalszej argumentacji.

W sytuacji gdy apelująca strona zarzuca Sądowi pierwszej instancji naruszenie zarówno prawa procesowego, jak i materialnego, jak ma to miejsce w niniejszej sprawie, Sąd Apelacyjny w pierwszej kolejności odnosi się do zarzutów obrazy prawa procesowego, bowiem dopiero poczynienie prawidłowych ustaleń faktycznych umożliwi dokonanie należytej kwalifikacji prawnej w oparciu o przepisy prawa materialnego. Naruszenie przepisów postępowania oznacza natomiast działanie sądu niezgodnie z przepisami prawa procesowego. W praktyce chodzi o zarzuty związane z uchybieniami, których - według strony apelującej - dopuścił się sąd pierwszej instancji w postępowaniu lub przy rozstrzygnięciu. W każdym jednak przypadku naruszenia prawa procesowego należy zawsze stwierdzić istnienie związku przyczynowego między naruszeniem przepisu proceduralnego a treścią orzeczenia. Należy jednocześnie zawsze pamiętać, że obowiązek rozpoznania sprawy w granicach apelacji, wyrażony w art. 378 § 1 k.p.c., obejmuje zakaz wykraczania poza wyznaczone granice oraz nakaz rozważenia wszystkich podniesionych w apelacji zarzutów i wniosków. W mającej moc zasady prawnej uchwale składu siedmiu sędziów Sądu Najwyższego z dnia 31 stycznia 2008 r., III CZP 49/07 (OSNC 2008, nr 6, poz. 55) podano, że sformułowanie „sąd drugiej instancji rozpoznaje sprawę w granicach apelacji” oznacza, iż rozpoznaje ją merytorycznie w granicach zaskarżenia, dokonuje własnych ustaleń faktycznych, prowadząc dowody albo poprzestając na materiale zebranym w pierwszej instancji, kontroluje prawidłowość postępowania przed sądem pierwszej instancji, pozostając związany zarzutami przedstawionymi w apelacji, bierze z urzędu pod uwagę nieważność postępowania, orzeka co do istoty sprawy, stosownie do wyników postępowania. Tak więc wiążące znaczenie mają tylko uchybienia prawu procesowemu, które zostały przedstawione w apelacji i nie są wyłączone spod kontroli na podstawie przepisu szczególnego. W zakresie rozpoznania sądu drugiej instancji mieści się rozpoznanie wszystkich aspektów prawnomaterialnych sprawy, niezależnie od przedstawionych zarzutów, a jeżeli zostały zgłoszone, muszą być rozpatrzone. Ugruntowane jest stanowisko, że z jednej strony sąd drugiej instancji ma pełną, ograniczoną jedynie granicami zaskarżenia, swobodę jurysdykcyjną, z drugiej natomiast ciąży na nim obowiązek rozważenia wszystkich podniesionych zarzutów i wniosków (zob.: wyrok Sądu Najwyższego z 28 marca 2014 r., III CSK 150/13, Legalis nr 1048644).

Sąd odwoławczy nie dopatrył się podstaw dla uznania, że w niniejszej sprawie wystąpiła którakolwiek z okoliczności wskazanych przez ustawodawcę w treści art. 379 k.p.c., należało przeto dokonać rozważenia zarzutów o charakterze procesowym, które zostały podniesione przez pozwanego w apelacji, a mianowicie obrazy art. 207 §6, art 217, 227, 233 § 1 k.p.c.

I tak w przedmiocie zarzutu niezasadnego oddalenia wniosku dowodowego strony pozwanej o przesłuchanie w charakterze świadka W. F., przede wszystkim zwrócić należy uwagę na to, że stosownie do art. 227 k.p.c., przedmiotem dowodu są fakty mające dla rozstrzygnięcia sprawy istotne znaczenie a ewentualne naruszenie tego przepisu następuje nie w momencie ustalania faktów, ale przy podejmowaniu rozstrzygnięć dowodowych w zakresie dopuszczenia bądź oddalenia wniosku dowodowego zaproponowanego przez stronę - zakodowana we wskazanym przepisie norma prawna uprawnia bowiem sąd do selekcji zgłoszonych dowodów jako skutku przeprowadzonej oceny istotności okoliczności faktycznych, których wykazaniu dowody te mają służyć. Tym samym zarzut naruszenia art. 227 k.p.c. w niniejszej sprawie mógł zostać podniesiony, tym niemniej nie okazał się on uzasadniony.

Mając bowiem na względzie treść pisma procesowego strony pozwanej z dnia 12 grudnia 2014r. (k. 114 i n.), z którego wynika, że wskazany świadek miał być przesłuchiwany na okoliczność czerpania przez powódkę zysków z lokalu przy ulicy (...) z racji jego wynajmowania przez nią, a także stanu technicznego tegoż lokalu, nie sposób uznać, że przedmiotowe okoliczności miały istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy w przedmiocie oceny czy istniała podstawa do wystąpienia przez powódkę z roszczeniem z tytułu nienależytego wykonania umowy z 6 lutego 1998r. przez pozwanego J. Z.. Powołanie się w tym zakresie w uzasadnieniu apelacji na to, że powyższe pozwoliłoby na wyjaśnienie przyczyny zwlekania przez powódkę z wytoczeniem powództwa, co miało wynikać z okoliczności zakończenia stosunku najmu ze wskazanym świadkiem i niemożliwością znalezienia kolejnego najemcy z uwagi na stan techniczny lokalu, nie sposób uznać za okoliczność istotną. W sprawie jest niesporne, że pozwany J. Z. wręczył powódce klucze do przedmiotowego lokalu, gdzie własnym nakładem finansowym dokonała jego wykończenia. Powódka od momentu wejścia w posiadania nieruchomości, uważała się za osobę władną do dysponowania nią wobec uiszczenia całości umówionej ceny, czemu pozwany się nie przeciwstawiał. To, że B. K. (1) zdecydowała się w

sposób jak najefektywniejszy skorzystać z posiadanego majątku, nie stanowi podstawy do wysnuwania twierdzenia, że wystąpienie z roszczeniem było podyktowane li tylko wyłącznie niemożnością znalezienia następnego najemcy na lokal. Powódka wyjaśniła, że chciała uregulować status prawny posiadanego lokalu przed podjęciem dalszych decyzji co do remontu oraz zmian instalacji elektroenergetycznej.

Przeprowadzenie zatem dowodu z zeznań świadka F., wbrew stanowisku pozwanego, nie miałyby istotnego znaczenia dla rozstrzygnięcia w sprawie. Już tylko dla wyczerpania argumentacji można dodać, że Sąd Okręgowy miał uzasadnione podstawy do oddalenia wniosku z tego świadka z uwagi na jego zbyt późne zgłoszenie. Podniesiona w tym zakresie okoliczność, że po złożeniu tegoż wniosku dowodowego, zostało przeprowadzonych kilka rozprawy, w tym że na trzech byli słuchani świadkowie, nie przesądza w sposób automatyczny o tym, że przeprowadzenie dowodu ze wskazanego świadka nie przyczyniłoby się do zwłoki w postępowaniu. Nie ulega bowiem wątpliwości, że w myśl art. 207 § 6 k.p.c., ustawodawca nałożył na sąd obowiązek pominięcia zgłoszonych przez stronę spóźnionych twierdzeń i dowodów, chyba że strona uprawdopodobni, że nie zgłosiła ich w pozwie, odpowiedzi na pozew lub dalszym piśmie przygotowawczym bez swojej winy lub że uwzględnienie spóźnionych twierdzeń i dowodów nie spowoduje zwłoki w rozpoznaniu sprawy albo że występują inne wyjątkowe okoliczności. Analogiczną regulację zawiera przepis art. 217 § 2 k.p.c. Odwołując się w tym zakresie do poglądów doktryny oraz judykatury, zaakcentowania wymaga, że celem tzw. prekluzji materiału procesowego jest optymalne skrócenie czasu postępowania, poprzez zmobilizowanie stron postępowania do ujawnienia swoich stanowisk i dowodów już na samym początku procesu, tak żeby sąd meriti miał możliwość dokonania ich właściwej oceny. Prekluzja dowodowa obejmuje wszystkie spóźnione twierdzenia, zarzuty i dowody, bez względu na ich znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy. Wprawdzie ustawodawca dopuścił sytuacje, w których strony mogą w późniejszej fazie postępowania powołać nowe twierdzenia i dowody, jednakże może to nastąpić **tylko wtedy, gdy** strona wykaże, że ich powołanie w pozwie, odpowiedzi na pozew lub dalszym piśmie przygotowawczym nastąpiło bez winy strony lub że uwzględnienie spóźnionych twierdzeń i dowodów nie spowoduje zwłoki w rozpoznaniu sprawy albo że występują inne wyjątkowe okoliczności. Wskazane przesłanki uwzględniają zatem dynamikę procesu cywilnego ujawniającego w różnych fazach postępowania nowe zdarzenia, w wyniku których strona zgłasza dalsze twierdzenia i wnioski o przeprowadzenie określonych środków dowodowych. Tym niemniej w każdym przypadku, okoliczności danej sprawy są poddawane ocenie sądu orzekającego, któremu pozostawiono pewną dozę uznaniowości. Pozwany wniósł o przeprowadzenie dowodu z przesłuchania świadka W. F., w piśmie stanowiącym wykonanie zobowiązania w przedmiocie wykazania, że wierzytelności powódki była lub mogła być wpisana na listę wierzytelności (k. 109 w zw. z k. 114 i n.). Biorąc pod uwagę dotychczasową argumentację strony pozwanej, powołanie świadka na okoliczności podane w piśmie z dnia 12 grudnia 2014r., stanowiła w istocie całkowicie nowe okoliczności. W żaden sposób nie wyjaśniono z jakiego względu dopiero wówczas zdecydowano się na powołanie świadka W. F. . Pozwany nie wyjaśnił, że bez swojej winy nie zgłosił tego wniosku dowodowego wcześniej. Biorąc nadto pod uwagę konstrukcję art. 207 §6 k.p.c. oraz art. 217 §2 k.p.c., okoliczność szczególną w postaci bezprzedmiotowości dokonywania ustaleń na okoliczności wskazane w tezie dowodowej, również w ocenie Sądu Apelacyjnego wywiedziony zarzut w tym zakresie nie zasługiwał na uwzględnienie.

Przechodząc tym samym do oceny prawidłowości zarzutu naruszenia art. 233 §1 k.p.c., wobec sposobu skonstruowania przedmiotowego zarzutu, w ocenie Sądu Apelacyjnego koniecznym było rozważenie go w kontekście zasadności zastosowania art. 5 k.c.

Za Sądem Okręgowym-tytułem wprowadzenia-wskazać należy, że istotą prawa cywilnego jest strzeżenie praw podmiotowych, a zatem wszelkie rozstrzygnięcia prowadzące do redukcji lub unicestwienia tych praw mają charakter wyjątkowy. Odmowa udzielenia ochrony prawnej na podstawie art. 5 k.c., musi być zatem uzasadniona istnieniem okoliczności rażących i nieakceptowanych w świetle powszechnie uznawanych w społeczeństwie wartości (por. wyrok SN z dnia 12 kwietnia 2012 r., sygn. akt II CSK 484/11, LEX nr 1254655). Stosowanie art. 5 k.c. może bowiem wchodzić w grę w każdym wypadku, gdy w świetle oceny określonego stanu faktycznego, przy uwzględnieniu treści konkretnej normy prawnej włącznie z jej celem, można mówić o tym, iż korzystanie przez osobę zainteresowaną z przysługującego jej uprawnienia pozostaje w sprzeczności z określonymi zasadami. Sąd Apelacyjny przypomina, że przy stosowaniu tego przepisu trzeba mieć też na względzie, że domniemywa się, iż korzystający ze swego prawa, w niniejszej

sprawie pozwany, który podniósł zarzut przedawnienia roszczenia, czyni to w sposób zgodny z zasadami współzycia społecznego (ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem prawa). Dopiero istnienie szczególnych okoliczności może to domniemanie obalić i pozwolić na zakwalifikowanie określonego zachowania, jako nadużycia prawa, niezaskładającego na poparcie z punktu widzenia zasad współzycia społecznego (por. wyrok SN z dnia 30 kwietnia 2015r., sygn.. akt II CSK 383/14, LEX nr 1745792).

Jednocześnie wymaga zaakcentowania, że regulacja art. 5 k.c. jednoznacznie stanowi o tym, iż nie można czynić ze swego prawa użytku, który byłby sprzeczny ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem tego prawa lub z zasadami współzycia społecznego. Takie działanie lub zaniechanie uprawnionego nie jest uważane za wykonywanie prawa i nie korzysta z ochrony. Natomiast zasady współzycia społecznego są to szczególne reguły postępowania w życiu społecznym, nie będąc przy tym oczywiście regułami o charakterze prawnym. Powszechnie uznaje się związek zasad współzycia społecznego z zasadami moralnymi, które odnoszą się do stosunków międzyludzkie. Odwołanie się do zasad moralnych pozwala czy wręcz nakazuje poszukiwanie prawdy, dobra, sprawiedliwości, przy porzuceniu prawniczych wybiegów. Nadużycie „nie jest” bowiem wykonywaniem prawa i nie mieści się w granicach jego treści. Ponadto nadużycia prawa podmiotowego może dopuścić się każdy uprawniony, jak również nie ma wpływu na stosowanie art. 5 k.c. charakter podmiotu przeciwko któremu skierowane jest zachowanie będące nadużyciem prawa podmiotowego. Wskazany przepis, jako klauzula generalna, służy ocenie wykonania wszystkich praw podmiotowych, niezależnie od ich przynależności do określonej części prawa cywilnego - klauzula generalna zawarta w art. 5 k.c. nie kształtuje praw podmiotowych ani nie zmienia praw wynikających z innych przepisów.

Wobec okoliczności niniejszej sprawy a mianowicie że odmówiono uznania zarzutu przedawnienia roszczenia odszkodowawczego powódki zgłoszonego przez pozwanego należało ocenić czy było to prawidłowe w świetle kryteriów przewidzianych w omówionym wyżej przepisie art. 5 k.c. Nie ulega bowiem wątpliwości, że gdyby powódka podjęła czynności przerywające bieg przedawnienia, dochodzone w niniejszym postępowaniu roszczenie nie byłoby przedawnione, problem zatem nadużycia prawa przez stronę pozwaną, wskutek podniesienia zarzutu przedawnienia, w ogóle nie powstałby. W związku z tym koniecznym było dokonanie oceny upływu czasu w aspekcie nadmierności opóźnienia i okoliczności uzasadniających to opóźnienie. Wobec faktu, że pozwany podpisując umowę występował w roli przedsiębiorcy w powódka jako konsument w rozumieniu art. 22¹ k.c., termin przedawnienia dla jej roszczenia majątkowego wynosiłby 10 lat.

Jak słusznie zauważył to Sąd Okręgowy, mimo istotnej funkcji jaką pełni przedawnienie –stabilizującej stosunki społeczne - wskazana funkcja nie ma charakter nadrzędnego. W szczególnych sytuacjach musi ona bowiem ustąpić przed innymi wartościami, jaką jest prawo strony do uzyskania orzeczenia zgodnego z poczuciem sprawiedliwości. Stąd też zastosowanie art. 5 k.c. w odniesieniu do zarzutu przedawnienia wymaga rozważenia, na tle całokształtu okoliczności sprawy, interesów i postaw obu stron roszczenia, tj. zarówno uprawnionego, jak i zobowiązanego. Podkreślenia przy tym wymaga, że nie jest wykluczone uznanie zarzutu przedawnienia za nadużycie prawa także wtedy, gdy przyczyny opóźnienia w dochodzeniu roszczenia leżą również, a nawet wyłącznie, po stronie uprawnionego (por. uchwała SN z dnia 17 lutego 2006r., sygn. akt III CZP 84/05, OSNC 2006, nr 7-8, poz. 114 oraz wyrok SN z dnia 20 maja 2009 r., OSNC-ZD 2009, nr D, poz. 109). W takich przypadkach za uznaniem zarzutu przedawnienia za nadużycie prawa mogą przemawiać inne okoliczności sprawy, np. charakter uszczerbku leżącego u podstaw przedawnionego roszczenia lub szczególna sytuacja uprawnionego, zwłaszcza w zestawieniu z sytuacją zobowiązanego, czy wreszcie sama postawa zobowiązanego (por. wyrok SN z dnia 25 lutego 2010 r. sygn. akt V CSK 242/09, OSNC 2010 r., nr 11, poz. 147).

Taka sytuacja - wbrew odmiennym stanowisku strony pozwanej - występuje w rozpoznawanej sprawie. Dokonując ceny czy podniesienie przez stronę pozwaną zarzutu przedawnienia stanowiło nadużycie prawa, należało uwzględnić sytuację zdrowotną i osobistą powódki. Okolicznością bezsporną jest to, że od 1991r. jest osoba niewidomą, która pomimo zameldowania w B., na stałe zamieszkuje na terenie Niemiec wraz z partnerem oraz dziećmi. Tam zdobyła kwalifikacje do wykonywania zawodu fizjoterapeuty. Bezspornie przy załatwianiu formalności związanych z podpisaną umową, powódce pomagała jej matka – D. K., również mieszkająca na terenie Niemiec. Z tej też przyczyny,

kontakt powódki i jej matki z pozwanym J. Z. a następnie K. O. (1), który działał w imieniu spółki (...), był zasadniczo telefoniczny.

Niebagatelną w tym kontekście była okoliczność, że pozwany J. Z. początkowo dążył do realizacji zawartej umowy, a także w toku niniejszego postępowania prezentował stanowisko, które umożliwiało dojście do porozumienia, do którego ostatecznie nie doszło. Ponadto bezspornie klucze do lokalu użytkowego zostały wydane, a powódka dokonała w nim niezbędnych prac remontowo-wykończeniowych. Pozwany , a następnie K. O. (1) nie podważali tego, że na powódkę powinna zostać przeniesiona własność przedmiotowej nieruchomości. Traktowali ja wręcz jak nieformalnego właściciela. Okoliczność, że nie dochodziło do finalizacji zawartej w 1998 r. umowy, było to że na nieruchomości była ustanowiona hipoteka, która nie została jeszcze spłacona. Biorąc pod uwagę, że powódka zapłaciła umówioną cenę, mogła oczekiwać przeniesienia na nią nieruchomości wolnej od praw osób trzecich – zatem oczekiwanie przez powódkę na okoliczność spłaty hipoteki w kontekście zapewnień pozwanego, a następnie K. O. (1) o uczynieniu tego po dokonaniu spłaty hipoteki, należy uznać za działanie zasadniczo racjonalne. Sąd Apelacyjny miał na względzie, że zarówno powódka jak i jej matka, darzyły zaufaniem wskazane osoby, co było tym bardziej zrozumiałe, że żadna z nich nie kwestionowała prawa powódki do lokalu, które było w jej posiadaniu i którym mogła dysponować według własnego uznania, chociażby poprzez wynajmowanie go osobom trzecim (co też czyniła) i za który - podobnie jak właściciele wyodrębnionych prawnie lokali w budynku - ponosiła stosowne opłaty .

Natomiast pozwany, nie powiadamiając o tym fakcie powódki, sprzedał swoje udziały w nieruchomości, w tym co do niewyodrębnionego lokalu użytkowego, w którego posiadaniu była powódka, spółce (...) sp. z o.o., w której zarządzie był jego kolega K. O. (1). Jak wynika z zeznań B. K. (1) jak również jej matki , K. O. (1) był przez nie traktowany jako osoba występująca w imieniu pozwanego J. Z., nie zaś reprezentant nowego właściciela. Niekwestionowanie prawa powódki do lokalu również przez nowego właściciela nieruchomości wynikała z faktu jego poinformowania przez pozwanego o sytuacji m.in. powódki, co znalazło swoje odzwierciedlenie w stanie faktycznym niniejszej sprawy. Bowiem ok. 2008-2009r. pojawiła się propozycja ze strony wskazanej spółki co do przeniesienia własności przedmiotowego lokalu użytkowego na rzecz powódki , co miało doprowadzić do naprostowania zaistniałej sytuacji. Sam K. O. (1) w toku swoich zeznań podał, że uważał powódkę B. K. (1) za właścicielkę lokalu (e-protokół z rozprawy z 1.12.2014r.; 00:02:21 – 00:03:23), nie oponując temu, że nim dysponowała, w tym wynajmowała, czerpiąc z tego korzyści materialnej. Ostatecznie powódka nie doszło do porozumienia ze spółką (...), która w 2009r. sprzedała swoje udziały w nieruchomości znajdującej się przy ulicy (...) w B. kolejnemu podmiotowi , pozostawiając tę kwestię nierozwiązaną.

W ocenie Sądu drugiej instancji, w tym kontekście nie zasługiwał na uwzględnienie zarzut, że powódka mogła podjąć stosowne działania celem realizacji swoich praw, skoro w zasięgu jej możliwości było wynajmowanie przedmiotowego lokalu i dopilnowanie swoich spraw w tym zakresie. Jak już zostało to wskazane, powódka jest w znacznym stopniu osobą niepełnosprawną, na stałe przebywającą na terenie Niemiec, która działała z pomocą swojej matki, która również nie mieszkała na stałe w Polsce. O ile faktycznie powódka mogłaby dochodzić swoich praw na drodze sądowej, to w niniejszych okolicznościach bezzasadnie pozwany pomija istotną okoliczność, która wielokrotnie była akcentowana w niniejszej sprawie – zaufanie powódki wobec niego a następnie K. O. (1) wobec ich zapewnień, że przeniesienie własności lokalu użytkowego stanowi kwestię czasu, co nastąpi niezwłocznie po tym jak zostanie spłacona hipoteka. Z drugiej zaś strony Sąd Apelacyjny zauważa, na co zwrócił uwagę również Sąd Okręgowy, że powódka nie posiadała wiedzy o tym, że przeciwko pozwanemu toczyło się w pierw postępowanie układowe a następnie postępowanie upadłościowe. Z treści zeznań D. K. w sposób jednoznaczny wynika, że jej córka nie czyta prasy drukowanej, a nadto, że może to czynić tylko wówczas gdy tekst jest zapisany w alfabecie Braille'a. Faktem zaś powszechnym jest to, że prasa w Polsce nie jest w pełni przystosowana dla osób niepełnosprawnych wzrokowo, a z pewnością nie była w czasie gdy postępowanie układowe a następnie upadłościowe miało miejsce. Okolicznością bezsporną pozostaje również i to, że sprawami lokalu zajmowała się także matka powódki. Tym niemniej nie można negować faktu, że D. K. jako osoba zamieszkująca na stałe na terenie Niemiec, kontaktowała się w sprawie lokalu w sposób telefoniczny, co także ograniczało jej możliwości z zapoznaniem się sytuacją finansową pozwanego. Nie ma racji apelujący, że wystarczające w tym zakresie były ogłoszenia publikowane w poczytnej prasie na terenie Polski.

Ponadto o wskazanych postępowaniach B. K. (1) ani jej matka nie uzyskały informacji ani od J. Z., ani od świadka K. O. (1). Za nieuzasadniony w ocenie Sądu drugiej instancji należało uznać zarzut, że powódka posiadała wiedzę w przedmiocie postępowania upadłościowego od K. O. (1). Na podstawie analizy zapisu audiowizualnego z rozprawy przeprowadzonej w dniu 1 grudnia 2014r. (e-protokół z 1.12.2014r.; 00:00:11 – 00:27:01; k. 105), na której wskazany świadek składał zeznania, możliwe jest stwierdzenie, że wypowiadał się na temat m.in. okoliczności w jakich doszło do nabycia udziałów pozwanego w nieruchomości położonej w B., a także przyznał, że wiedział o jego kłopotach finansowych. Jednakże, wbrew stanowisko strony apelującej, nie stwierdził, że poinformował powódkę o toczącym się postępowaniu upadłościowym.

W ocenie Sądu Apelacyjnego wymaga przypomnienia, że zasadność zarzutu przekroczenia zasady swobodnej oceny dowodów, w oparciu o którą dokonano błędnych ustaleń, zależy od wykazania, że w świetle zasad logiki i doświadczenia życiowego przyznanie wiary określonym dowodom, względnie uznanie określonych dowodów za wiarygodne, jest wadliwe. Nie można przy tym ograniczyć zarzutów to stwierdzenia, że poszczególne argumenty stanowiące element oceny są chybione i logicznie błędne, bądź wskazanie, że nie zostały uwzględnione wszystkie okoliczności istotne dla oceny danego dowodu, lecz w tym zakresie należy wykazać, że ostateczne wnioski wyprowadzone przez sąd przy ocenie dowodów nie stanowiły logicznej całości zgodnej z zasadami doświadczenia życiowego, a wręcz pozostawały ze sobą w sprzeczności, bądź nie istniało logiczne powiązanie wniosków z zebraniem w sprawie materiałem dowodowym. Zgodnie bowiem z zasadą swobodnej oceny dowodów wyrażoną w art. 233 § 1 k.p.c., sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału, a zatem, jak podkreśla się w orzecznictwie, z uwzględnieniem wszystkich dowodów przeprowadzonych w postępowaniu, jak również wszelkich okoliczności towarzyszących przeprowadzaniu poszczególnych dowodów i mających znaczenie dla oceny ich mocy, i wiarygodności (por. wyrok SN z dnia 17 listopada 1966 r., II CR 423/66, OSNPG 1967, nr 5–6, poz. 21; uzasadnienie wyroku SN z dnia 24 marca 1999 r., I PKN 632/98, OSNAPiUS 2000, nr 10, poz. 382). Podkreślić należy, że sąd odwoławczy jest uprawniony nie tylko do zbadania czy sąd pierwszej instancji przekroczył wyznaczone w art. 233 § 1 k.p.c. granice swobodnej oceny dowodów, lecz także jako sąd merytoryczny powinien dokonać samodzielnej oceny całego materiału dowodowego. W konsekwencji w wyniku przeprowadzenia własnej analizy, sąd ten może dojść do tożsamej konkluzji w zakresie wiarygodności oraz mocy dowodowej poszczególnych dowodów jak sąd pierwszej instancji albo uznać, że istnieje podstawa do dokonania odmiennej oceny materiału dowodowego.

Wobec powyższego, to na stronie pozwanej jako podnoszącej zarzut naruszenia art. 233 §1 k.p.c. spoczywa obowiązek wykazania, że poczynione przez Sąd pierwszej instancji ustalenia jako błędne nie stanowiły wystarczającej podstaw do uznania za zasadne roszczenie odszkodowawcze powódki, zwłaszcza że nie czynione były zarzuty co do wiarygodności wysłuchania powódki, zeznań świadków - K. O. (3) i D. K., a także że dokonano błędnej oceny wiarygodności zeznań świadka K. O. (1) czy wysłuchania pozwanego. Nie tylko zarzuty pozwanego w tym zakresie miały charakter polemiczny, ale nadto Sąd Apelacyjny na podstawie całokształtu okoliczności niniejszej sprawy, nie znalazł podstaw do podzielenia stanowisko pozwanego w tym zakresie. Pozwany swoim działaniem doprowadził do niekorzystnego z punktu widzenia powódki upływu czasu, wykorzystując okoliczność niezrozumienia przez powódkę sytuacji, w której się znalazła. Liczne zapewnienia czynione wobec powódki o przeniesieniu nieruchomości, sprzedaż na kolejny podmiot nieruchomości, przy jednoczesnym zaprzestaniu interesowania się czy ostatecznie spółka (...) wywiązała się z zapisów umowy łączącej ją z pozwanym, według Sądu Odwoławczego doprowadziły do zwłoki powódki z wniesieniem pozwu. Niesporne jest, że jeszcze w toku niniejszego procesu pozwany przez pewien czas deklarował wykonanie umowy. Pełnomocnik powódki na rozprawie w dniu 23 listopada 2015 r. twierdził, że w jej imieniu jeszcze przedprocesowo prowadził rozmowy z K. O. (1) o wykonaniu umowy z 1998 r. Uzyskał wówczas deklarację, że jest to możliwe ale uzależnione od stanowiska J. Z. .Ostatecznie do zawarcia umowy nie doszło. Pozwany w toku przesłuchania w charakterze strony nie zaprzeczył, że taka sytuacja mogła mieć miejsce (i to w czasie gdy właścicielem domu w którym jest sporny lokal użytkowy był już inny podmiot - spółka prawa handlowego). To, że w sytuacji życiowej powódki nie zaistniały żadne nadzwyczajne zmiany od czasu podpisania umowy z 6 lutego 1998r., w ocenie Sądu odwoławczego nie stanowi wystarczającej podstawy do uznania, że nie zostało jej ograniczona możliwości dochodzenia swoich praw, mając na względzie powyższe okoliczności. Nie można pominąć i tego, że pozwany występował w

roli podmiotu zajmującego się w sposób profesjonalny obrotem nieruchomości, zaś powódka mimo, że planowała otworzyć własną działalność w przedmiotowym lokalu, na gruncie zawartej umowy występowała w roli konsumenta. Pozwany w toku przesłuchania w charakterze strony podał, że utrzymuje się z renty. Wyjaśnił następnie, że w 2015 r. rozpoczął działalność gospodarczą (przewóz betonu), z programu o dofinansowaniu obszarów wiejskich otrzymał na ten cel dofinansowanie. Jest przeto obecnie na powrót przedsiębiorcą. Pozwany nadto jest zatrudniony na stanowisku dyrektora w Przedsiębiorstwie (...) SA w S. (k.373).

Uwzględniając te wszystkie podane wyżej okoliczności, w tym odmienną sytuację i status obu stron niniejszego procesu, zakres i przyczyny opóźnienia w dochodzeniu roszczenia, skorzystanie przez pozwanego z zarzutu przedawnienia stanowi niewątpliwie nadużycie prawa, które nie zasługuje na ochronę, bowiem doprowadziłoby do wydania rozstrzygnięcia niezgodnego z poczuciem sprawiedliwości. W sprawie nie można też pomijać tej kwestii, że z uwagi na formę i treść umowy z 1998 r. była to umowa ważna ale nie dająca powodce możliwości dochodzenia jej wykonania w oparciu o art. 64 k.c. w zw. z art. 1046 k.p.c. (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 20 czerwca 2013 r., IV CSK 705/12, Lex nr 1375469).

W konsekwencji dokonując ponownej oceny materiału dowodowego, w kontekście podniesionych zarzutów przez pozwanego, Sąd odwoławczy nie znalazł podstaw do przyjęcia, że Sąd pierwszej instancji dokonał nieprawidłowej oceny materiału dowodowego w zakresie zaistnienia okoliczności uzasadniających uznanie zarzuty przedawnienia podniesionego przez pozwanego za nieskuteczny na podstawie art. 5 k.c.

W ocenie Sądu odwoławczego za nieuzasadniony należało uznać także zarzut naruszenia art. 369 ust. 2 ustawy - Prawo upadłościowe i naprawcze w brzmieniu na dzień 24 września 2010r. Podkreślenia w tym kontekście wymaga, że umorzenie zobowiązań z art. 369 u.p.n. nie powinno być wykorzystywane jako środek prawny, służący swoistemu przerzuceniu negatywnych skutków decyzji gospodarczych upadłego na jego kontrahentów jak i pozostałych uczestników obrotu gospodarczego, które to okoliczności są przedmiotem analizy wniosku upadłego złożonego w tym trybie (por. postanowienie SN z 5 lutego 2015r., sygn. akt V CSK 236/14). Bezspornie w myśl art. 369 ust. 1 u.p.n., przesłanki umorzenia zobowiązań niezaspokojonych w toku postępowania upadłościowego, muszą zaistnieć łącznie. Przedmiotowe przesłanki to okoliczność, że niewypłacalność była następstwem wyjątkowych i niezależnych od upadłego okoliczności; materiał zebrany w sprawie daje podstawę do stwierdzenia, że nie zachodzą okoliczności stanowiące podstawę do pozbawienia upadłego prawa prowadzenia działalności gospodarczej na własny rachunek oraz pełnienia funkcji reprezentanta lub pełnomocnika w spółce handlowej, przedsiębiorstwie, spółdzielni, fundacji lub stowarzyszeniu oraz, że upadły rzetelnie wykonywał obowiązki nałożone na niego w postępowaniu upadłościowym.

Jednocześnie stosownie do art. 369 ust. 2 u.p.n. wnioskowanym umorzeniem przez upadłego, są objęte te wierzytelności, które zostały umieszczone na liście wierzytelności oraz wierzytelności, które mogły zostać zgłoszone, jeżeli ich istnienie stwierdzone było dokumentami upadłego. Treść art. 369 ust. 2 u.p.n. w sposób jednoznaczny określa jakie wierzytelności podlegają umorzeniu. Tym samym a contrario jest możliwe na jego podstawie stwierdzenie wierzytelności, które nie podlegają umorzeniu. Na tej podstawie należy przyjąć, że nie mogą zostać umorzone te wierzytelności, które nie zostały zamieszczone na liście wierzytelności i co do których w dokumentach upadłego brakowało dowodów stwierdzających ich istnienie.

W niniejszej sprawie okolicznością bezsporną jest to, że wierzytelność powódki nie została umieszczona na liście wierzytelności, co wynika zarówno z dokumentacji postępowania upadłościowego, jak również potwierdził to świadek K. O. (3), który działał jako syndyk w postępowaniu upadłościowym pozwanego. Zeznał on, że dokumenty przedstawione przez pozwanego w toku postępowania upadłościowego nie dawały podstawy do ujęcia wierzytelności powódki na liście wierzytelności. Sam pozwany J. Z. podał, że przekazał wszystkie dokumenty i nie jest mu znana przyczyna, dla której wierzytelność B. K. (1) nie znalazła się na liście wierzytelności.

Niewątpliwie oddłużenie przewidziane na podstawie wskazanej wyżej normy prawa upadłościowego miało dotyczyć uczciwych dłużników i miało jednocześnie stanowić zachętę do wcześniejszego zgłaszania upadłości, a w konsekwencji

lepsze zaspokojenie wierzycieli . Oddłużenie to nie powinno odbywać się natomiast kosztem słabszych ekonomicznie wierzycieli, dla których te wierzytelności w przeważającej części są jedynym źródłem utrzymania. Sporny lokal użytkowy miał stanowić dla powódki , osoby niewidomej, po odpowiednim przeszkoleniu , jej miejsce pracy.

W związku z powyższym, wobec niespełnienia przesłanek z art. 369 ust. 2 u.p.n. należało stwierdzić, że wierzytelność powódki nie została umorzona w wyniku wydania postanowienia z dnia 24 września 2010r. przez Sąd Rejonowy w Gorzowie Wlkp., a tym samym istniała na dzień złożenia powództwa o odszkodowanie.

Przechodząc tym samym do dalszej analizy niniejszej sprawy, Sąd Apelacyjny doszedł do przekonania, że poczyniona przez Sąd Okręgowy kwalifikacja prawna jest prawidłowa. Nie ulega wątpliwości, że podpisana przez strony postępowania umowa z uwagi na swoje cechy, nie odpowiada jednej z umów stypizowanych w kodeksie cywilnym. Tym niemniej mając na względzie zapisy umowne, uzgodnione na zasadzie swobody umów między stronami, istniała podstawa do potraktowania tejże umowy jako tzw. umowy deweloperskiej, na podstawie której zamawiający jest zobowiązany do zapłaty całej należności za wybudowanie lokalu, natomiast druga strona umowy do wybudowania lokalu, ustanowienia jego odrębnej własności i przeniesienia jej na zamawiającego. Umowa o powyższej treści odpowiada treści umowy deweloperskiej uregulowanej w art. 9 ustawy o własności lokali z 1994r. Nie ulega wątpliwości, że w niniejszej sprawie nie została dochowana forma szczególna umowy – forma aktu notarialnego # konieczna dla umowy zobowiązującej do przeniesienia własności nieruchomości stosownie do art. 158 k.c. Tym niemniej w orzecznictwie Sądu Najwyższego dominuje pogląd, który podziela Sąd Apelacyjny w obecnym składzie, że powyższe nie stanowi uzasadnionej przesłanki do uznania umowy z 6 lutego 1998r. za umowę nieważną. Niewykonanie lub niewłaściwe wykonanie pisemnej umowy deweloperskiej daje wówczas kontrahentowi możliwość dochodzenia roszczeń odszkodowawczych od dewelopera na podstawie art. 471 k.c., zgodnie z zasadą pełnego wyrównania szkody. Taka interpretacja umowy deweloperskiej zapewnia deweloperowi finansowanie inwestycji przy jednoczesnym zapewnieniu należytej ochrony interesów jego kontrahentowi (por. uchwała SN z 9 grudnia 2010r., sygn. akt III CZP 104/10; Lex nr 622227; wyrok SN z 20 czerwca 2013r., sygn. akt IV CSK 705/12; Lex nr 1375469).

Wobec powyższego, Sąd Okręgowy miał podstawy do dokonania oceny zasadności roszczenia w kontekście spełnienia kumulatywnie przesłanek z art. 471 k.c. tj. zaistnienia szkody, okoliczność, że szkoda została spowodowana niewykonaniem lub nienależytym wykonaniem zobowiązania, z zastrzeżeniem okoliczności, za które dłużnik nie odpowiada oraz istnienie adekwatnego związku przyczynowego pomiędzy niewykonaniem a nienależytym wykonaniem zobowiązania a powstaniem szkody. W oparciu o całość okoliczności sprawy, nie ulega wątpliwości, że pozwany ostatecznie nie wywiązał się z obowiązku przeniesienia własności lokalu użytkowego, za który powódka uściła umówioną cenę. W związku z tym B. K. (1) nie uzyskała własności umówionej nieruchomości. W przypadku, gdyby pozwany wykonał należycie umowę, majątek powódki byłby wyższy o aktualną wartość prawa własności lokalu użytkowego tj. o niekwestionowaną kwotę 117.100 zł, którą zasadnie Sąd pierwszej instancji zasądził tytułem uczynienia zadość roszczeniu odszkodowawczemu powódki.

Dodać jeszcze należy ,że z ustalonego stanu faktycznego wynika ,iż do spornego lokalu użytkowego praw nie zgłaszają podmioty trzecie, to bowiem powódka formalnie lokalem włada.

Tak argumentując, Sąd Apelacyjny nie znalazł podstaw do uwzględnienia apelacji wywiezionej przez pozwanego, co skutkowało jej oddaleniem w oparciu o art. 385 k.p.c.

Koszty postępowania przed Sądem Odwoławczym orzeczono na podstawie art. 98 §1 i §3 k.p.c. w zw. z art. 108 § 1 k.p.c. uwzględniając wynik postępowania apelacyjnego, i w związku z tym należało zasądzić od pozwanego J. Z. na rzecz powódki B. K. (1) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym kwotę 5.400 zł (§ 2 pkt 6 w zw. z §10 ust. 2 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz. U. z 2015 r. poz. 1800 ze zm.), o czym orzeczono w punkcie drugim sentencji.

SSA A. Bednarek - Moraś SSA K. Górski SSA M. Gołuńska