

Sygn. akt I ACa 680/14

Sygn. akt I ACz 715/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 23 grudnia 2014 r.

Sąd Apelacyjny w Szczecinie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSA Iwona Wiszniewska (spr.)
Sędziowie:	SA Małgorzata Gawinek SA Edyta Buczkowska-Żuk
Protokolant:	st. sekr. sądowy Wioletta Simińska

po rozpoznaniu w dniu 12 grudnia 2014 r. na rozprawie w Szczecinie

sprawy z powództwa D. K. i K. F. (1)

przeciwko (...) spółce jawnej w Ś.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Szczecinie

z dnia 13 czerwca 2014 r., sygn. akt I C 426/13

i zażalenia powodów na rozstrzygnięcie w przedmiocie kosztów procesu zawarte w zaskarżonym wyroku

I. zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że:

1. powództwo oddala,

2. zasądza od powodów K. F. i D. K. na rzecz

pozwanej (...) spółki jawnej

w Ś. kwoty po 1.808,50 zł (jeden tysiąc osiemset osiem złotych

pięćdziesiąt groszy) tytułem kosztów procesu,

II. oddala zażalenie,

III. zasądza od powodów K. F. (1) i D. K. na rzecz

pozwaney (...)spółki jawnej

w Ś. kwoty po 4.814 zł (cztery tysiące osiemset czternaście złotych)

tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.

M. Gawinek I. Wiszniewska E. Buczkowska-Żuk

I Ca 680/14

1 Cz 715/14

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 13 czerwca 2014 r. Sąd Okręgowy w Szczecinie zasądził od pozwaney (...)spółka jawna w Ś. na rzecz każdego z powodów, kwoty 51.375,50 złotych, z ustawowymi odsetkami od 12 marca 2013 r., do dnia zapłaty. Ponadto o zasądził od pozwaney koszty procesu uwzględniając powództwo w całości.

Orzeczenie oparł na następujących ustaleniach :

Pozwana spółka (...)spółka jawna w Ś., w ramach prowadzonej przez siebie działalności gospodarczej, zajmuje się działalnością deweloperską.

W dniu 2 kwietnia 2012 r., pomiędzy stronami została zawarta umowa zatytułowana: "Rezerwacja". W § 2 tej umowy powodowie złożyli oświadczenie, że wyrażają chęć zakupu lokalu mieszkalnego, oznaczonego(...) położonego na I piętrze (trzeciej kondygnacji) budynku mieszkalno - usługowego w Ś., przy ul (...), o powierzchni użytkowej (według koncepcji projektowej) około 96,39 m⁽²⁾, za cenę 433.755 złotych brutto, przy przyjęciu ceny 1 m⁽²⁾ lokalu mieszkalnego, w kwocie 4.500 złotych; oraz pomieszczenia przynależnego do tego lokalu, położonego w przyziemiu budynku - garażu Nr (...), o powierzchni około 18,33 m⁽²⁾, za cenę 80.000 złotych brutto, przy przyjęciu ceny garażu na kwotę 4.363,43 złotych brutto.

Współwłaściciele pozwaney spółki oświadczyli, że rezerwację powodów przyjmują.

W § 3 umowy, powodowie zobowiązali się zapłacić, w terminie 7 dni od zawarcia umowy, kwotę 10.000 złotych, tytułem zaliczki na poczet nabycia lokalu mieszkalnego i garażu.

Strony ustaliły ponadto, że w przypadku rezygnacji przez powodów z zawarcia w terminie określonym, umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i sprzedaży - przedwstępnej, wpłacona zaliczka zostanie zatrzymana przez pozwaną. Natomiast w przypadku niedotrzymania przez pozwaną do 31 grudnia 2012 r., terminu rozpoczęcia inwestycji przy ul. (...) w Ś., wpłacona zaliczka zostanie zwrócona do 3 stycznia 2012 r., w kwocie nominalnej wraz z odsetkami w wysokości 3 % w skali rocznej.

Powodowie zobowiązali się zawrzeć umowę przedwstępną w terminie 7 dni od daty otrzymania wezwania do zawarcia umowy od pozwaney.

Umowa rezerwacyjna została sporządzona i podpisana w biurze (...). Przy podpisywaniu umowy byli obecni wszyscy wspólnicy pozwaney i oboje powodowie.

W dniu 5 kwietnia 2012 r., powodowie zapłacili pozwaney kwotę 10.000 złotych. W tytule operacji bankowej podano, że jest to opłata rezerwacyjna mieszkania Nr(...) i garażu (...).

W umowie ustanowienia odrębnej własności lokalu i sprzedaży - przedwstępnej, jako datę zawarcia umowy wskazano 28 kwietnia 2012 r. Stronami umowy byli powodowie i pozwana. W umowie tej wspólnicy pozwanej oświadczyli, że zobowiązują się, po wykonaniu nadbudowy i rozbudowy budynku mieszkalno - usługowego, położonego w Ś. przy ul. (...), do ustanowienia w budynku odrębnej własności lokalu mieszkalnego, oznaczonego Nr - em (...), o powierzchni około 96,39 m⁽²⁾ z pomieszczeniem przynależnym do tego lokalu - garażem, oznaczonym tymczasowym Nr - em (...), o powierzchni około 18,33 m⁽²⁾ i sprzedaży tego lokalu z przynależnym pomieszczeniem, z udziałami w częściach wspólnych budynku i we własności gruntu, w stanie wolnym od obciążeń na rzecz powodów.

Powodowie oświadczyli, że lokal i pomieszczenie przynależne zobowiązują się kupić w udziałach po 1/2 części każde z nich, na zasadzie współwłasności.

Za lokal mieszkalny o powierzchni około 96,39 m², strony ustaliły cenę brutto 433.755 złotych, przyjmując cenę 1 m² na 4.500 złotych. Natomiast za pomieszczenie przynależne do tego lokalu - garaż, oznaczony tymczasowo Nr - em (...), o powierzchni około 18,33 m², strony ustaliły cenę 80.000 złotych brutto, przyjmując cenę 1 m², na 4.364,43 złotych brutto.

W umowie ustalono, że cena zostanie zapłacona przez kupujących w pięciu ratach. Pierwsza rata w kwocie 51.375,50 złotych, odpowiadającej 10 % łącznej ceny sprzedaży, pomniejszona o kwotę 10.000 złotych miała zostać zapłacona najpóźniej w terminie 7 dni od podpisania umowy tj. do 4 maja 2012 r. Druga rata w kwocie 51.375,50 złotych również odpowiadającej 10 % łącznej ceny sprzedaży, w terminie do 4 czerwca 2012 r. Trzecia rata w kwocie 102.751 złotych odpowiadającej 20 % wartości łącznej ceny sprzedaży miała zostać zapłacona w terminie 14 dni od daty otrzymania przez kupujących od sprzedającego pisemnej informacji o wykonaniu stanu surowego – otwartego. Czwarta rata w kwocie 154.126,50 złotych odpowiadającej 30 % łącznej ceny sprzedaży miała zostać zapłacona w terminie 14 dni od daty otrzymania przez kupujących od sprzedającego pisemnej informacji o zamontowaniu okien i wykonaniu wszystkich instalacji w lokalu będącym przedmiotem umowy. Piąta rata w kwocie 154.126,50 złotych odpowiadającej 30 % łącznej ceny sprzedaży miała zostać zapłacona najpóźniej w dniu protokolarnego odbioru lokalu tj. najpóźniej w dniu 31 grudnia 2013 r.

Ostatnie trzy raty miały zostać przez powodów zrealizowane ze środków pochodzących z kredytu.

Strony ustaliły, że 10 % całkowitej ceny sprzedaży, w kwocie 51.375,50 złotych, stanowi zadatek w rozumieniu art. 394 k.c. Odnotowano, że strony zostały poinformowane o treści art. 394 k.c.

Umowa przedwstępna nie została podpisana przez wszystkie strony umowy jednocześnie, czy chociażby w obecności wszystkich do niej przystępujących, tak jak miało to miejsce przy podpisaniu umowy rezerwacyjnej. Wpierw umowę podpisali współwłaściciele pozwanej, a następnie ta podpisana przez jedną stronę umowa, została dostarczona powodom przez T. S..

Podpisaną przez wspólników pozwanej umowę z biura T. S. odebrała osobiście powódka. Było to 4 maja 2012 r. Tego dnia wieczorem powodowie podpisali umowę u siebie w mieszkaniu i następnego dnia T. S. odebrała umowę podpisaną również przez powodów ze sklepu prowadzonego przez powódkę.

Powodowie przed podpisaniem umowy byli poinformowani przez T. S., jak i przez wspólników pozwanej, że umowa musi nosić datę 28 kwietnia 2012 r., gdyż od 29 kwietnia 2012 r., wchodzi w życie przepisy, które „nakładają na umowy deweloperskie wymóg formy aktu notarialnego”. Powodowie akceptowali fakt, że umowa zostanie opatrzona datą 28 kwietnia 2012 r.

Powodowie uznawali umowę za ważną i wypełniali początkowo obowiązki nałożone w niej na powodów. W dniu 6 maja 2012 r., powodowie wpłacili pozwanej kwotę 41.375,50 złotych, tytułem zapłaty pierwszej raty wynikającej z umowy.

W dniu 18 czerwca 2012 r., powodowie wpłacili pozwanym kwotę 51.375.50 złotych, tytułem realizacji drugiej raty wynikającej z umowy.

W piśmie z 25 lutego 2013 r., pełnomocnik powodów poinformował pozwaną, że umowa przedwstępna ustanowienia odrębnej własności lokalu i sprzedaży jest nieważna z uwagi na niezachowanie należytej formy przy jej zawarciu. W związku z tym, pełnomocnik powodów wezwał pozwaną do zwrotu wszystkich zapłaconych przez powodów kwot.

Pozwana do chwili wytoczenia powództw ani potem, nie zapłaciła powodom kwot wymienionych w wezwaniu.

Przy tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Okręgowy uznał powództwo za zasadne w całości.

Uznał bowiem, że łącząca strony umowa przedwstępna ustanowienia odrębnej własności lokalu i sprzedaży opatrzona datą 28 kwietnia 2012 r., jest nieważna z uwagi na to, że faktycznie została zawarta w dniu 4 maja 2012 r., a więc pod rządami ustawy z dnia 16 listopada 2011 r., o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz. U. Nr 232, poz. 1377). Ustawa ta zaś, w art. 26, wymagała dla ważności takiej umowy, zachowania formy aktu notarialnego.

Sąd Okręgowy ustalił stan faktyczny na podstawie: odpisu KRS na k. 11 - 16 akt, umowy z 2 kwietnia 2012 r., na k. 18 - 19 akt, zeznania świadka T. S.: 00:47:17 protokołu rozprawy z 5 sierpnia 2013 r. (brak Nr-u karty), zeznania powodów D. K.: 01:20:07 protokołu rozprawy z 5 sierpnia 2013 r., K. F. (1): 00:59:33 protokołu rozprawy z 5 sierpnia 2013 r., zeznania pozwanego M. K.: 01:29:10 protokołu rozprawy z 5 sierpnia 2013 r., dowodu wpłaty na k. 2 akt, umowa na k. 23 - 32 akt, zeznania świadka D. F.: 00:17:35 protokołu rozprawy z 5 sierpnia 2013 r. (brak Nr-u karty), zeznania świadka J. F.: 00:22:41 protokołu rozprawy z 5 sierpnia 2013 r. (brak Nr-u karty), zeznania świadka P. F.: 00:25:59 protokołu rozprawy z 5 sierpnia 2013 r. (brak Nr-u karty), zeznania świadka K. L.: 00:30:45 protokołu rozprawy z 5 sierpnia 2013 r. (brak Nr-u karty), zeznania świadka B. S.: 00:33:39 protokołu rozprawy z 5 sierpnia 2013 r. (brak Nr-u karty), dowodu wpłaty na k. 37 akt, dowodu wpłaty na k. 38 akt, odpisu pisma pełnomocnika na k. 39 - 40 akt. Uznał też, że dowód z informacji udzielonej przez Bank (...) w piśmie z dnia 5 maja 2014 r. - k. 165 jest nieistotny.

Uznał, że zeznania przesłuchanych w sprawie świadków były zbieżne i wzajemnie się uzupełniały. Świadkowie rzeczowo i logicznie uzasadnili dlaczego pamiętają dokładnie datę zdarzenia z 4 maja 2012 r. Wyjaśnili, że tego dnia D. F. miała urodziny. Natomiast świadek L. pamiętał, że było to w czasie długiego weekendu. Pozwana spółka nie zaprzeczyła prawdziwości zeznań świadków, ani nie przedstawiła żadnych dowodów przeciwnych. Sąd wziął pod uwagę również dokumenty przedstawione przez strony. Były to dokumenty prywatne, jednakże strony nie kwestionowały treści tych dokumentów. Treść dokumentów uszczegółowiła fakty wynikające z zeznań świadków.

Sąd Okręgowy wskazał, że zgodnie z art. 41 ustawy z dnia 16 listopada 2011 r., o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz. U. Nr 232, poz. 1377), weszła ona w życie po upływie 6 miesięcy od dnia ogłoszenia. Ogłoszenie ustawy nastąpiło w Dzienniku Ustaw z 28 października 2011 r. W związku z tym ustawa weszła w życie 29 kwietnia 2012 r.

Zgodnie z art. 1 ustawy z dnia 16 września 2011 r., o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego, (Dz. U. Nr 232, poz. 1377) ustawa reguluje zasady ochrony praw nabywcy, wobec którego deweloper zobowiązuje się do ustanowienia odrębnej własności lokalu mieszkalnego i przeniesienia własności tego lokalu na nabywcę, albo do przeniesienia na nabywcę własności nieruchomości zabudowanej domem jednorodzinnym lub użytkownika wieczystego nieruchomości gruntowej i własności domu jednorodzinnego na niej posadowionego stanowiącego odrębną nieruchomość.

Okolicznością bezsporną w niniejszej sprawie był fakt, że pozwana spółka (...), spółka jawna w Ś., w ramach prowadzonej przez siebie działalności gospodarczej, zajmuje się działalnością deweloperską.

Zgodnie z art. 2 ust. 2 ustawy z dnia 16 września 2011 r., o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego, (Dz. U. Nr 232, poz. 1377) przepisy niniejszej ustawy stosuje się również do umowy, na podstawie której deweloper zobowiązuje się do zawarcia umowy deweloperskiej (umowa przedwstępna).

Zgodnie z art. 26 ust. 1 ustawy z dnia 16 września 2011 r., o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego, (Dz. U. Nr 232, poz. 1377) umowę deweloperską zawiera się w formie aktu notarialnego.

Pozwana nie zgłaszała sprzeciwu, co do daty wejścia w życie ustawy, a także wymogu zachowania formy aktu notarialnego przy zawarciu umów deweloperskich od 29 kwietnia 2012 r. Jednakże, zdaniem pozwanej, w niniejszej sprawie ustawa nie znajduje zastosowania z uwagi na konieczność przyjęcia, że umowa została zawarta 28 kwietnia 2012 r., a więc dzień przed wejściem w życie powołanej ustawy. Zdaniem pozwanej, data wskazana w treści umowy jest rzeczywistą datą jej zawarcia. Nie mogło dojść do podpisania tej umowy w maju 2012 r., jak twierdzi strona powodowa, gdyż w dniu 30 kwietnia 2012 r., wspólnik pozwanej M. K., który złożył wcześniej podpis na umowie, wyjechał wraz z żoną do W. i przebywał tam przez cały długi weekend tj. do 5 maja 2012 r.

Okoliczność, że jeden ze współników pozwanej spółki, czy nawet wszyscy współnicy, nie mogli podpisać umowy po 30 kwietnia 2012 r., nie ma dla sprawy istotnego znaczenia, gdyż złożenie oświadczeń woli, przez wszystkich uczestników czynności prawnej nie musi nastąpić w tym samym czasie i w tym samym miejscu. W przypadku kilku uczestników czynności prawnej, każdy z nich może swoje oświadczenie woli złożyć w innym czasie i w innym miejscu. O zawarciu umowy decyduje dotarcie do wszystkich uczestników czynności, oświadczeń woli złożonych przez pozostałych. W niniejszej sprawie pozwana spółka nie zajęła stanowiska w kwestii kiedy powodowie podpisali umowę, a co za tym idzie, kiedy informacja o złożeniu przez powodów oświadczeń woli dotarła do współników pozwanej. Pozwana nie kwestionowała daty podpisania umowy wskazywanej przez powodów, aczkolwiek nie przyznała, że podpisanie umowy przez powodów nastąpiło 4 maja 2012 r., czy też chociażby po 29 kwietnia 2012 r.

Przed wejściem w życie ustawy z dnia 16 listopada 2011 r., o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz. U. Nr 232, poz. 1377), brak było regulacji na temat formy zawarcia umowy przedwstępnej pomiędzy deweloperem, a nabywcą lokalu. Brak było w ogóle szczególnych uregulowań dotyczących tych umów. Każda, przyjęta przez strony forma mogła czynić umowę ważną. W związku z tym, umowa mogła zostać zawarta w formie pisemnej, jeśli strony tak uzgodniły.

Zgodnie z art. 78 § 1 k.c., do zachowania pisemnej formy czynności prawnej wystarcza złożenie własnoręcznego podpisu na dokumencie obejmującym treść oświadczenia woli. Do zawarcia umowy wystarcza wymiana dokumentów obejmujących treść oświadczeń woli, z których każdy jest podpisany przez jedną ze stron, lub dokumentów, z których każdy obejmuje treść oświadczenia woli jednej ze stron i jest przez nią podpisany.

Jak wynika z powyższego przepisu, umowa w formie pisemnej zostaje zawarta z chwilą złożenia podpisu przez wszystkie osoby biorące udział w tej czynności. Jeśli podpisy są składane w różnym czasie, o zawarciu umowy decyduje złożenie podpisu przez ostatniego uczestnika czynności. Zgodnie z treścią art. 61 § 1 k.c., oświadczenie woli, które ma być złożone innej osobie, jest złożone z chwilą, gdy doszło do niej w taki sposób, że mogła zapoznać się z jego treścią. Tak więc, w sytuacji gdy umowa zostaje zawarta pomiędzy kilkoma osobami, chwilą jej zawarcia jest dotarcie wszystkich oświadczeń woli, do wszystkich uczestników czynności. Podobne stanowisko wynika z wyroku Sądu Najwyższego, z dnia 2 grudnia 2009 r., w sprawie I CSK 129/09, w którym Sąd stwierdził, że dyspozycją art. 78 § 1 k.c. objęta jest sytuacja, w której dokument zawiera oświadczenia woli stron umowy i który strony umowy w tym samym miejscu i czasie podpisują. Dochodzi wówczas do zawarcia umowy, niezależnie od tego, ile egzemplarzy tego dokumentu istnieje. Dyspozycją tego przepisu objęta jest również sytuacja, w której każda ze stron umowy osobno podpisuje inny egzemplarz dokumentu zawierającego oświadczenia woli tych stron, oraz sytuacja, w której każdy dokument zawiera oświadczenie woli tylko jednej strony i tylko przez nią jest podpisany. W tych sytuacjach do zawarcia umowy potrzebna jest wymiana tych dokumentów. Jeżeli strony podpisują jeden egzemplarz umowy w różnym miejscu i czasie, do zawarcia umowy dochodzi wówczas, gdy oświadczenie woli strony dotarło do wiadomości drugiej (art. 78 w związku z art. 61 k.c.). Wymiana dokumentów nie jest wówczas potrzebna (zwłaszcza, że istnieje

tylko jeden dokument). Konieczne jest jednak, aby oświadczenie woli każdej strony doszło do wiadomości drugiej w taki sposób, że mogła zapoznać się z jego treścią. Samo przypuszczenie, że druga strona złożyła podpis pod uzgodnionym wcześniej dokumentem, a nawet podpisanie go przez drugą stronę, nie jest w świetle przytoczonych przepisów wystarczające do uznania, że umowa została zawarta bądź zmieniona. Konieczne jest, aby ten fakt doszedł do wiadomości tej strony, która dokument podpisała wcześniej. (LEX nr 553656).

W niniejszej sprawie ustalono, że do podpisania przez powodów umowy ustanowienia odrębnej własności lokali i sprzedaży - przedwstępnej, doszło 4 maja 2012 r. Wynikało to przede wszystkim z zeznań przesłuchanych w sprawie świadków:

Świadkowie w przekonywujący sposób zeznali, że w dniu 4 maja 2012 r., widzieli nie podpisaną umowę w mieszkaniu powodów. Świadek T. S., która działała w imieniu pozwanej, zeznała, że do doręczenia powodce umowy podpisanej przez wszystkich współników spółki pozwanej, doszło na początku maja 2012 r. Poza tym, że było to w trakcie tzw. "długiego weekendu". Natomiast odebrała od powodki, z jej sklepu, podpisaną przez powodów umowę następnego dnia. Biorąc pod uwagę powyższe i wcześniejsze rozważania należało uznać, że powodowie złożyli podpisy pod umową 4 maja 2012 r., a dotarło to do wiadomości pozwanej spółki, następnego dnia, skoro podpisaną umowę otrzymała T. S., która była upoważniona do działania w imieniu pozwanej spółki. Umowa ustanowienia odrębnej własności lokali i sprzedaży - przedwstępna została zatem zawarta po 4 maja 2012 r.

Ubocznie należy zauważyć, że z treści pisma Banku (...), z 5 maja 2014 r., (k.165 akt) wynikało, że umowa przedwstępna została złożona w banku, w dniu 30 kwietnia 2012 r. Jednakże sąd uznał, że umowa została podpisana dopiero 4 maja 2012 r.

W ocenie sądu pismo z 5 maja 2014 r., należy traktować, jako dokument prywatny, a więc uznać, zgodnie z art. 245 k.p.c., że stanowi ono dowód tego, że osoba, która go podpisała, złożyła oświadczenie zawarte w dokumencie. Oświadczenie I. B. ma zatem taką samą moc dowodową, jak zeznania świadków przesłuchanych w sprawie. Powodowie zaprzeczali, że umowa, podpisana przez powodów została przedstawiona w banku w dniu 30 kwietnia 2012 r. Z zeznań wszystkich przesłuchanych w sprawie świadków, w tym T. S. wynikało, że umowa została podpisana na początku maja. Stąd sąd nie dał wiary treści oświadczenia zawartego w dokumencie prywatnym. Ponadto należy zauważyć, że nawet gdyby przyjąć, że w dniu 30 kwietnia 2012 r., podpisana przez wszystkich uczestników czynności umowa, została złożona w banku i tak nie może skutkować przyjęciem, że powodowie złożyli na niej podpisy przed 29 kwietnia 2012 r. Za chwilę zawarcia umowy należy przyjąć moment doręczenia podpisanej przez powodów umowy T. S. działającej w imieniu współników pozwanej spółki. Tymczasem świadek zeznała, że na pewno przekazała powodom umowę do podpisu w sobotę, a powodowie na pewno podpisaną umowę zwrócili na początku maja. Świadek sama odebrała tę umowę, gdyż powodka jest osobą zapracowaną. Była to sobota, ale świadek nie pamiętała dokładnej daty. Jednocześnie świadek pamiętała, że na pewno dostarczyła powodce umowę po 28 kwietnia 2012 r., kiedy to umowa została podpisana przez współników pozwanej.

Pozwana podnosiła, że powodowie przez długi okres czasu traktowali umowę, jako ważną i skuteczną. Na podstawie tej umowy, powodowie podjęli starania o przyznanie im kredytu na zakup lokalu mieszkalnego objętego umową. O tym, że powodowie postrzegają umowę z 28 kwietnia 2012 r., jako ważną i skuteczną, świadczy również fakt, w piśmie z 12 listopada 2012 r., powodowie złożyli pozwanej oświadczenie o rozwiązaniu umowy z 28 kwietnia 2012 r. Następnie, za pośrednictwem swojego pełnomocnika w piśmie z 17 stycznia 2013 r., zaproponowali zawarcie aneksu do umowy. Dopiero w piśmie z 25 lutego 2013 r., pełnomocnik powodów poinformował pozwaną, że jego zdaniem umowa z 28 kwietnia 2012 r., jest nieważna.

Okoliczności te nie miały znaczenia dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy.

Zgodnie z art. 73 § 1 k.c., jeżeli ustawa zastrzega dla czynności prawnej formę pisemną, czynność dokonana bez zachowania zastrzeżonej formy jest nieważna tylko wtedy, gdy ustawa przewiduje rygor nieważności. Zgodnie z art. 73 § 2 k.c., jeżeli ustawa zastrzega dla czynności prawnej inną formę szczególną, czynność dokonana bez zachowania

tej formy jest nieważna. Nie dotyczy to jednak wypadków, gdy zachowanie formy szczególnej jest zastrzeżone jedynie dla wywołania określonych skutków czynności prawnej.

W art. 26 ust. 1 ustawy z dnia 16 września 2011 r., o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego, zastrzeżono dla umowy deweloperskiej formę aktu notarialnego. W związku z tym umowa zawarta bez zachowania tej formy jest bezwzględnie nieważna z mocy ustawy. Nie ma przy tym znaczenia, czy strony traktują tę umowę za umowę ważną i wykonują częściowo jej postanowienia. Tak jak odbywało się to w sytuacji powodów. Nie ma również znaczenia dla sprawy fakt, że powodowie wyrazili zgodę na zawarcie umowy w takiej formie, pomimo że byli pouczeni o skutkach jakie to ze sobą niesie. Zgoda stron na zawarcie umowy w formie prawem niedopuszczalnej, nie sanuje czynności prawnej i nie ma wpływu na jej ważność.

Łącząc strony umowę należało uznać zatem za nieważną i to już od momentu jej zawarcia.

Konsekwencją oceny umowy z 28 kwietnia 2012 r., jako nieważnej, było rozstrzygnięcie, co do zasądzenia dochodzonej w pozwie należności. Świadczenia powodów wpłacone pozwanej spółce w ramach realizacji obowiązków wynikających z umowy należało uznać za nienależne.

informacje o jednostce

Zgodnie z art. 410 § 2 k.c., świadczenie jest nienależne, jeżeli ten, kto je spełnił, nie był w ogóle zobowiązany lub nie był zobowiązany względem osoby, której świadczył, albo jeżeli podstawa świadczenia odpadła lub zamierzony cel świadczenia nie został osiągnięty, albo jeżeli czynność prawna zobowiązująca do świadczenia była nieważna i nie stała się ważna po spełnieniu świadczenia.

W niniejszej sprawie zachodzi sytuacja, w której zastosowanie znajduje cytowany przepis. Nieważna była czynność prawna, zobowiązująca powodów do świadczenia jakichkolwiek należności na rzecz pozwanej. Powodowie nie mieli obowiązku uiścić na rzecz pozwanej żadnej z rat opisanych w umowie z 28 kwietnia 2012 r. Podstawą bowiem tego obowiązku była nieważna czynność prawna. Poza tym świadczenia powodów zmierzały do uiszczenia ceny za lokal mieszkalny i pomieszczenie przynależne do tego lokalu, które powodowie mieli nabyć od pozwanej na własność. Tymczasem ostateczny cel świadczenia nie został osiągnięty. Nie doszło do nabycia przez powodów ani lokalu ani pomieszczenia przynależnego.

Sąd Apelacyjny w Warszawie, w informacji o jednostce

wyroku z dnia 23 marca 2010 r., w sprawie VI ACa 1071/09, stwierdził, że nienależność świadczenia wynikająca z braku zobowiązania tego kto świadczył, zachodzi w sytuacji braku prawnej podstawy (tytułu prawnego) świadczenia. Jest to stan, w którym spełnienie świadczenia nie znajduje usprawiedliwienia w przepisie ustawy, ważnej czynności prawnej, prawomocnym orzeczeniu Sądu lub akcie administracyjnym. (LEX nr 785630).

W wyroku z dnia 25 marca 2004 r., w sprawie II CK 116/03, Sąd Najwyższy uznał, że w razie zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży nieruchomości, uiszczona przez kupującego zaliczka podlega zarachowaniu na poczet ustalonej ceny nieruchomości, czyli staje się świadczeniem definitywnym. Gdy natomiast nie dojdzie do zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży nieruchomości, zapłacona zaliczka na poczet ceny podlega zwrotowi, jako świadczenie nienależne. Nie zostaje, bowiem wówczas osiągnięty zamierzony cel świadczenia zaliczki (art. 410 § 2 k.c.). (LEX nr 453645).

Podobne stanowisko wynika z wyroku Sądu Apelacyjnego w Szczecinie, z dnia 17 kwietnia 2013 r., w sprawie I ACa 802/12, w którym stwierdzono, że w razie zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży nieruchomości, uiszczona przez kupującego zaliczka podlega zarachowaniu na poczet ustalonej ceny nieruchomości, czyli staje się świadczeniem definitywnym. Gdy natomiast nie dojdzie do zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży nieruchomości, zapłacona zaliczka na poczet ceny podlega zwrotowi, jako świadczenie nienależne. Nie zostaje, bowiem wówczas osiągnięty zamierzony cel świadczenia zaliczki (art. 410 § 2 k.c.). Jest tak bez względu na przyczynę niezawarcia przyrzeczonej umowy. (LEX nr 1372468).

Mając na uwadze powyższe sąd uznał, że powodowie mogą skutecznie dochodzić od pozwanej zwrotu wszystkich wpłaconych kwot. Dotyczy to także kwoty opisanej w umowie, jako zadatek.

Przede wszystkim nie można uznać, że którakolwiek z kwot wpłaconych przez powodów stanowiła wpłacony zadatek. W umowie zadatek został określony na kwotę 51.375,50 złotych, odpowiadającą 10 % całkowitej ceny sprzedaży. Odnotowano też, że strony zostały poinformowane o treści art. 394 k.c. Powodowie wpłacili na rzecz pozwanej: 10.000 złotych, następnie 41.375,50 złotych i kwotę 51.375.50 złotych. W tytule żadnej z wpłat nie zaznaczono że jest to kwota z tytułu zadatku. Wymagalność poszczególnych rat uzależniona była od wykonania przez pozwaną określonej precyzyjnie części prac budowlanych.

Niezależnie od powyższego należało mieć na uwadze, że umowa łącząca strony nigdy nie była ważna wobec niezachowania należytej formy. Skoro zadatek miał zostać zapłacony w wykonaniu umowy, to również to postanowienie należy uznać za nieważne, a wpłacone, czy zaliczone przez pozwaną kwoty z tego tytułu za świadczenie nienależne.

Mając na uwadze powyższe Sąd Okręgowy uznał powództwo za uzasadnione.

Powodowie domagali się zasądzenia należności w kwocie 102.751 złotych solidarnie na ich rzecz od pozwanej. Nie wyjaśnili podstawy dochodzonej solidarności. Biorąc pod uwagę, że powodów nie łączy ustrój małżeńskiej wspólności ustawowej, a powodowie nie wykazali zgodnie z art. 369 k.c., że istnieje inna podstawa solidarności, a także fakt, że powodowie zamierzali nabyć lokal mieszkalny na własność, w udziałach po 1/2 części, sąd zasądził od pozwanej na rzecz każdego z powodów 1/2 dochodzonego od pozwanej roszczenia. Żądanie pozwu zostało zatem uwzględnione w całości.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 98 § 1 i 4 k.p.c. Stosownie do wyrażonej w art. 98 § 1 k.p.c., zasady odpowiedzialności za wynik procesu strona przegrywająca proces obowiązana jest zwrócić stronie wygrywającej poniesione przez nią koszty procesu niezbędne do celowego dochodzenia swych praw lub celowej obrony. Koszty te stanowiły w sprawie niniejszej koszty zastępstwa procesowego pozwanego i opłata skarbową od pełnomocnictwa. Zgodnie z § 6 pkt 6 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz. U. z dnia 3 października 2002 r.) wynagrodzenie pełnomocnika pozwanego wyniosło 3.600,00 zł. Biorąc pod uwagę, że pozwana spółka nie odpowiadała wobec powodów solidarnie, na rzecz każdego z powodów sąd zasądził kwoty po 1.800 złotych.

Apelację od tego wyroku złożył a pozwana, zarzucając mu:

1. rażące błędy w ustaleniu stanu faktycznego, w szczególności poprzez pominięcie istotnych okoliczności dla rozstrzygnięcia w sprawie, tj. m. in.:

błędne ustalenie, że umowa ustanowienia odrębnej własności lokali i sprzedaży -przedwstępna z dnia 28.04.2012 r. została zawarta po 4 maja 2012, podczas gdy przeczy temu treść samej umowy, okoliczność złożenia tej podpisanej umowy w banku (...) już w dniu 30.04.2012, nie potwierdzają tego zeznania świadków powołanych przez stronę powodową i świadka T. S.,

błędne ustalenie, że T. S. przekazała Powodom umowę z dnia 28.04.2012 r. w sobotę, tj. w dniu 04.05.2012 r., podczas gdy było to w sobotę 28.04.2012 r.,

błędne ustalenie, że świadkowie w sposób przekonywujący zeznali, że w dniu 04.05.2012 r. widzieli nie podpisaną umowę w mieszkaniu powodów, podczas gdy nic takiego z ich zeznań nie wynika,

2. naruszenie prawa materialnego, w tym w szczególności:

- naruszenie konstytucyjnej zasady państwa prawa z art. 2 i 7 Konstytucji RP poprzez udzielenie .ochrony prawnej Powodom, którzy - przy przyjęciu podpisania umowy z dnia 28.04.2012 r. przez Powodów później aniżeli wynika to

z treści umowy - dopuścili się obejścia ustawy z dnia 16.09.2011 o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz. U. z 2011 r. nr 232, poz. 1377, tzw. ustawy deweloperskiej) i akceptowali fakt, że podpisują umowę z dnia 28.04.2012 r. w tym celu,

- naruszenie art. 411 pkt. 1) kc poprzez jego niezastosowanie, podczas gdy Powodowie - przy przyjęciu podpisania umowy z dnia 28.04.2012 r. przez Powodów później aniżeli wynika to z treści umowy - przekazali na rzecz Pozwanej spółki środki pieniężne stosownie do ustaleń zawartych w umowie z dnia 28.04.2012. r., mając świadomość jej nieważności wobec naruszenia wymogu zachowania formy aktu notarialnego i tym samym braku zobowiązania, co skutkuje tym, że przekazanie środków pieniężnych pozwanej Spółce następowało za wiedzą Powodów o braku zobowiązania, przy czym spełnianie tych świadczeń nie następowało z zastrzeżeniem zwrotu, w celu uniknięcia przymusu, ani tym bardziej w wykonaniu nieważnej czynności prawnej,

- naruszenie art. 5 kc (m. in. zasady uczciwości, moralności, poszanowania prawa) poprzez uwzględnienie żądania Powodów - przy przyjęciu podpisania umowy z dnia 28.04.2012 r. przez Powodów później aniżeli wynika to z treści umowy - zwrotu kwot pieniężnych wpłaconych pozwanej Spółce, mając wiedzę o obowiązku zawarcia umowy w formie aktu notarialnego, skutkującym nieważnością umowy z dnia 28.04.2012 r., co nastąpiło dopiero po zmianie planów życiowych i sytuacji osobistej Powodów, na które pozwana Spółka nie miała wpływu (od uzyskania kredytu bankowego Powodowie uzależniali to, czy będą - mimo brak" obowiązku prawnego - stosowali się do postanowień nieważnej umowy, traktowali ją jaL ważną, kierowali wobec Powodów roszczenia z wynikające z jej treści, a w razie nieuzyskania kredytu zażądają zwrotu wpłaconej kwoty), co stanowi rażące nadużycie prawa,

- naruszenie art. 394 § 1 kc poprzez błędne przyjęcie, że pozwana Spółka nie ma prawa zatrzymać zadatku danego jej na podstawie umowy z dnia 28.04.2012 r. w kwocie 51.375,50 zł,

- naruszenie art. 481 § 1 kc w zw. z art. 5 kc poprzez błędną jego wykładnię i niewłaściwe zastosowanie wskutek zasądzenia na rzecz Powodów odsetek od zasądzonych kwot od daty wskazanej w pozwie, podczas gdy zwrot ewentualnych kwot na rzecz Powodów mógł nastąpić na podstawie prawokształtujących ustaleń Sądu co do ważności bądź nieważności umowy, świadomości lub nieświadomości Powodów co do istnienia obowiązku wpłaty, co skutkuje tym, że pozwana Spółka może popaść w zwłokę ze spełnieniem ewentualnego świadczenia od dnia następującego po dniu uprawomocnienia się wyroku w tym zakresie, albowiem to Powodowie przy podpisywaniu umowy z dnia 28.04.2012 r. stworzyli stan niepewności prawnej co do ważności bądź nieważności tej umowy i skutków z niej płynących, której pozwana Spółka we własnym zakresie nie jest i nie była w stanie ani ustalić, ani usunąć,

- naruszenie art. 353 1 kc, tj. naruszenie zasady swobody zawierania umów wskutek pominięcia postanowień umowy rezerwacyjnej zawartej pomiędzy stronami, z której wynikał obowiązek wpłaty przez Powodów na rzecz pozwanej Spółki kwoty 10.000,- zł z tytułu rezerwacji przedmiotowego lokalu wraz z miejscem garażowym, którą pozwana Spółka w razie niewywiązania się z jej postanowień miała prawo zatrzymać (wobec rezygnacji Powodów z zawarcia umowy przedwstępnej, co wobec niezawarcia umowy w przepisanej formie w niniejszej sprawie miało miejsce),

- naruszenie art. 6 kc poprzez błędne przyjęcie, że Powodowie udowodnili, że umowa z dnia 28.04.2012 r. została podpisana w dniu 04.05.2012 r., podczas gdy takie ustalenie jest oparte jedynie na spekulacjach, a przeczą temu treść samej umowy jako dokumentu, zaświadczenie banku (...) i zeznania T. S. oraz nie potwierdzają tego zeznania świadków powołanych przez stronę powodową,

3. naruszenie prawa procesowego, w tym w szczególności:

- art. 321 § 1 kpc poprzez zasądzenie wbrew żądaniu Powodów na rzecz każdego z Powodów kwot po 51.375,50 zł wraz z odsetkami ustawowymi i kosztami postępowania, podczas gdy żądaniem Powodów, reprezentowanych w całym postępowaniu przez profesjonalnego pełnomocnika, objęte było zasądzenie na ich rzecz solidarnie kwoty 102.751,- zł wraz z odsetkami i kosztami, co powoduje, że zasądzone kwoty są nieobjęte żądaniami Powodów,

- naruszenie art. 322 § 1 kpc w zw. z art. 351 kpc poprzez uzupełnienie zaskarżonego wyroku w zakresie zwrotu kosztów postępowania na rzecz strony powodowej, podczas gdy strona powodowa nie wniosła o jego uzupełnienie, a jedynie złożyła zażalenie w ich zakresie, które powinno było ewentualnie zostać przekazane Sądowi II instancji,

- naruszenie art. 217 § 3 kpc w zw. z art. 227 kpc poprzez przewlekłe prowadzenie postępowania wskutek dopuszczenia jako dowód i oczekiwania na uzyskanie informacji z banków zgodnie z wnioskami dowodowymi strony pozwanej, popartymi, a następnie uzupełnianymi przez Powodów, podczas gdy Sąd uznał je za nieistotne dla rozstrzygnięcia i spowodowało to zwłokę w postępowaniu,

- art. 233 § 1 kpc w zw. z art. 231 kpc poprzez nieuwzględnienie domniemania faktycznego w niniejszej sprawie, wynikającego z okoliczności potwierdzenia przez bank (...), iż umowa z dnia 28.04.2012 r. została przedłożona w tym banku w dniu 30.04.2012 r., co potwierdza, iż mogła zostać podpisana w dniu 28.04.2012 r. (nie została z pewnością podpisana w dniu 04.05.2012 r.,

- art. 233 kpc poprzez dokonanie oceny dowodów w sposób niewszzechstronny, nasuwający zastrzeżenia co do logicznego rozumowania i doświadczenia życiowego, uwzględniając jedynie interes strony powodowej, m. in.:

wskutek błędnego ustalenia, że do podpisania umowy z dnia 28.04.2014 r. przez Powodów doszło w dniu 04.05.2012 r., podczas gdy przeczą temu zeznania T. S., potwierdzenie z banku (...) oraz nie potwierdzają tego zeznania świadków powołanych przez Powodów,

wskutek błędnego uznania (wbrew treści art. 245 kpc), że pismo banku (...) z dnia 05.05.2014 r. należy traktować jako dokument prywatny, podczas gdy został on uzyskany na podstawie postanowienia Sądu i wystawiony przez ten bank w ramach jego działalności na podstawie ustawy - Prawo bankowe jako instytucji finansowej, będącej również instytucją zaufania publicznego,

- art. 328 § 2 kpc poprzez:

pominięcie w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku podstaw prawnych rozstrzygnięcia, w szczególności pominięcia skutków wynikających dla stron z art. 411 pkt. 1) kc, na który pełnomocnik Pozwanej wskazywał na rozprawie,

niewyjaśnienie, na jakiej podstawie Sąd przyjął, iż świadkowie powołani przez Powodów potwierdzili, iż podpisanie umowy z dnia 28.04.2012 r. przez Powodów nastąpiło w dniu 04.05.2012 r., podczas gdy żaden ze świadków nie potwierdził, że widział jak ktokolwiek z Powodów podpisuje tę umowę w tym dniu bądź w jakimkolwiek innym dniu, że widział w dniu 04.05.2012 r. umowę podpisaną przez Pozwaną i nie podpisaną jeszcze przez Powodów, a opierają się jedynie na relacji pochodzącej od Powodów.

Pozwana wniosła o :

1. zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa w całości,
2. zasądzenie od Powodów na rzecz pozwanej Spółki zwrotu kosztów procesu za obie instancje według norm przepisanych, w tym kosztów zastępstwa procesowego wraz z kosztami ustanowienia pełnomocnika,

Zażalenie na orzeczenie o kosztach procesu zawarte w punkcie trzecim wyroku złożyli powodowie w części oddalającej żądanie powodów zwrotu na ich rzecz kosztów procesu w zakresie obejmującym koszty opłaty sądowej od pozwu oraz opłaty skarbowej od pełnomocnictwa, i wniesli o:

I. zmianę zaskarżonego postanowienia poprzez zasądzenie od pozwanej na rzecz każdego z powodów kwoty 4.377,50 zł tytułem zwrotu kosztów procesu,

ewentualnie:

II. zmianę zaskarżonego postanowienia poprzez zasądzenie od pozwanej na rzecz K. F. (2) kwoty 1.800,00 zł oraz na rzecz D. K. 6.955,00 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Ponadto o zasądzenie od pozwanej na rzecz każdego z powodów kosztów niniejszego postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych.

Sąd Apelacyjny ustalił i zważył co następuje:

W kontekście zarzutów apelacyjnych stawianych przez pozwaną zasadniczą dla kierunku rozpoznania jej apelacji okazała się kognicja Sądu Apelacyjnego jako sądu ad meriti do ponownej oceny materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie. Jak bowiem wynika z uchwały 7 s. SN z dnia 23 marca 1999 r., sygn. III CZP 59/98 sąd drugiej instancji może zmienić ustalenia faktyczne stanowiące podstawę wydania wyroku sądu pierwszej instancji bez przeprowadzenia postępowania dowodowego uzasadniającego odmienne ustalenia, chyba że szczególne okoliczności wymagają ponowienia lub uzupełnienia tego postępowania. Potrzeba poczynienia odmiennych ustaleń faktycznych występuje w razie błędności oceny materiału dowodowego dokonanej przez sąd pierwszej instancji. Sąd apelacyjny na podstawie art. 382 k.p.c. orzeka na podstawie materiału zebranego w postępowaniu w pierwszej instancji oraz w postępowaniu apelacyjnym i zgodnie z art. 233 w związku z art. 391 § 1 k.p.c. ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału. W sprawie brak jest potrzeby ponawiania dowodów przeprowadzonych przez sąd pierwszej instancji. Sąd ten przeprowadził wszystkie dowody zawnioskowane przez strony, a nadto na podstawie art. 157§ 1 k.p.c. prowadził protokół z rozprawy za pomocą urządzenia rejestrującego obraz i dźwięk. Sąd Apelacyjny miał więc możliwość zapoznania się z tym elektronicznym zapisem rozprawy, co ułatwiało ocenę wiarygodności zeznań świadków i stron. Ocena dokumentów zgromadzonych w sprawie ma natomiast charakter bezpośredni.

Oceniając materiał dowodowy zebrany w sprawie sąd pierwszej instancji naruszył art. 233 k.p.c. poprzez dokonanie oceny dowodów w sposób niewszechstronny, nasuwający zastrzeżenia co do logicznego rozumowania i doświadczenia życiowego.

Sąd ten niedostateczną uwagę poświęcił dowodowi z informacji udzielonej przez Bank (...) pismem z dnia 5 maja 2014 r. (k. 165), z którego wynika, że podpisana przez obie strony umowa datowana na dzień 28 kwietnia 2012 r. została tam złożona w dniu 30 kwietnia 2012 r. Sąd Okręgowy uznał bowiem, że jest to dokument prywatny, co oznacza, że jest dowodem tego, że osoba, która go podpisała złożyła oświadczenie zawarte w dokumencie a tym samym nie przekonujący wobec zeznań świadków i powodów które Sąd ten uznał, za wiarygodne wskazując iż wzajemnie się uzupełniają i są przekonujące..

Z tą oceną materiału dowodowego nie można się zgodzić, co zasadnie zarzucił pozwany.

Przede wszystkim zauważyć należy, że świadkowie składali zeznania w sierpniu 2013 r. po upływie co najmniej 15 miesięcy od zdarzenia. Sporny okres , w którym miała być zawarta umowa cechował się nadzwyczajnym przemieszaniem dni pracujących i wolnych od pracy, albowiem dzień 28 kwietnia 2012 r. przypadał w sobotę, a następna sobota przypadała w dniu 5 maja 2012 r. W tygodniu między tymi dwoma sobotami przypadały święta w niedzielę 29 kwietnia , we wtorek – 1 maja i w środę 3 maja. Stosunkowo łatwo było więc świadkom i powodom pomylić, w który dzień nastąpiło podpisanie umowy przez powodów. Powodowie wskazali, że umowę podpisali w piątek i została ona odebrana przez T. S. w sobotę i, że było to 5 maja 2012 r. Jest to niewiarygodne, skoro podpisana przez wszystkie strony umowa została złożona w Banku (...) już w dniu 30 kwietnia 2012 r., co wynika z w/w pisma tego Banku. Wprawdzie ma rację sąd pierwszej instancji, iż dokument ten ma charakter dokumentu prywatnego, jednak jego moc dowodowa jest znaczna. Przede wszystkim Bank ten jest podmiotem trzecim, w żaden sposób nie zainteresowanym rozstrzygnięciem sprawy na korzyść którejś ze stron niniejszego procesu. Jako instytucja finansowa prowadząca na terenie Polski wiele oddziałów prowadzi sformalizowany obieg dokumentów. Poza tym jest instytucją zaufania, prowadzącą dokładną dokumentację i datującą przyjmowane pisma. Moc dowodowa takiego dokumentu jest znacznie większa niż zeznania świadków będących najbliższą rodziną powodów - D. F. i J. F.- rodziców powódki,

P. F.- brata powódki, a także znajomych K. L. i B. S., składanych 15 miesięcy po zdarzeniu. Świadkowie ci pozostając w bliskich relacjach z powodami są zainteresowani korzystnym dla powodów rozstrzygnięciem sprawy. Ich wiadomości na temat przebiegu zdarzeń na przełomie kwietnia i maja 2012 r. są zaskakująco dokładne i w układzie kalendarza mało wiarygodne. Tym bardziej, że rodzice powódki, jak wynika z ich zeznań, zawsze opiekowali się wnuczką, córką powódki, gdy ta szła do pracy i byli z powódką w częstym kontakcie telefonicznym. W tych okolicznościach twierdzenia, że matka powódki zapamiętała rozmowę telefoniczną z powódką w dniu 4 maja 2012 r. i pamiętała ją po upływie wielu miesięcy jest mało przekonująca. Jak natomiast wynika z obiektywnych zeznań T. S. nie pamięta ona daty podpisania umowy przez powodów, pamięta jedynie, że strony podpisywały umowę osobno. W sprawie jest niesporne, że T. S. będąca koncesjonowanym pośrednikiem sprzedaży nieruchomości zwracała stronom uwagę na konieczność podpisania umowy do dnia 28 kwietnia 2012 r. z uwagi na wejście w życie ustawy z dnia 16 listopada 2011 r., o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz. U. Nr 232, poz. 1377), która weszła w życie w dniu 29 kwietnia 2012 r. po upływie 6 miesięcy od dnia ogłoszenia (ogłoszenie ustawy nastąpiło w Dzienniku Ustaw z 28 października 2011 r.) Z zeznań świadka T. S. wynika także, że pozwani współnicy podpisali umowę wcześniej, tak aby powodowie zdążyli ją podpisać przed dniem 28 kwietnia 2012 r. Gdyby było tak jak twierdzą powodowie musieliby otrzymać umowę do podpisu 4 maja 2012 r., a więc po upływie tygodnia od jej podpisania przez pozwanych. Sytuacja taka na pewno zostałaby zauważona albo przez powodów, którzy wiedzieli, że po 28 kwietnia 2012 r. umowa musi mieć formę aktu notarialnego albo przez T. S., która zapamiętałaby, że między złożeniem na umowie podpisów przez pozwanych i przez powodów minął tydzień. Byłaby to bowiem sytuacja nietypowa, tym bardziej, że w dniu 29 kwietnia 2012 r. weszła w życie ustawa regulująca stosunki między stronami. Skoro zaś ani powodowie nie pytali dlaczego podpisują umowę tak późno ani T. S. nie zapamiętała szczególnych kłopotów z zawarciem tej umowy uznać należy, że umowa została podpisana przez powodów w piątek 27 kwietnia 2012 r. wieczorem a przekazana T. S. w sobotę 28 kwietnia 2012 r.. Następnie T. S. telefonicznie poinformowała pozwaną o fakcie podpisania umowy przez powodów. Nie bez znaczenia w sprawie jest również fakt, że powodowie po podpisaniu umowy realizowali jej warunki i dokonywali wpłat kolejnych rat. Dopiero kłopoty z uzyskaniem kredytu bankowego spowodowały ich twierdzenia o zawarciu umowy bez zachowania wymogu aktu notarialnego, co miało miejsce wiele miesięcy po podpisaniu umowy i ich twierdzenia na temat okoliczności i daty podpisania umowy mogą być obarczone niepamięcią co do szczegółów.

Reasumując Sąd Apelacyjny uznał, że sporna umowa została podpisana między stronami w dniu 28 kwietnia 2012 r. i do swej ważności nie wymagała formy aktu notarialnego. Oznacz to, że umowa wiążąca strony jest ważna i powództwo oparte na art. 405 i n. k.c. jest niezasadne.

Mając na uwadze powyższe, Sąd Apelacyjny w oparciu o przepis art. 386 § 1 k.p.c. zmienił zaskarżony wyrok i oddalił powództwo obciążając powodów kosztami procesu przed sądem pierwszej i drugiej instancji na podstawie art. 98 w zw. z art. 391 § 1 k.p.c.

Wobec takiego rozstrzygnięcia merytorycznego zażalenie powodów na postanowienie o kosztach procesu zawartych w zaskarżonym wyroku nie zasługuje na uwzględnienie, skoro na podstawie art. 98 k.p.c. to powodowie ponoszą kosztu procesu w całości.

Orzeczenie o kosztach postępowania apelacyjnego (w punkcie II wyroku) zapadło na podstawie art. 98 § 1 i 2 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. przy założeniu, że apelacja powódki okazała się uzasadniona w całości. Na koszty postępowania apelacyjnego składa się opłata sądowa od apelacji –5.138 zł i wynagrodzenie pełnomocnika pozwanego zgodnie z § 2, 3, 6 pkt 6, 12 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokatów oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (t.j.- Dz. U. z 2013r., poz. 490) wynagrodzenie pełnomocnika pozwanego wyniosło 2.700 zł. za postępowanie apelacyjne i 120 zł za postępowanie zażaleniowe.

Małgorzata Gawinek Iwona Wiszniewska Edyta Buczkowska Zuk