

Sygn. akt I ACa 541/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 3 grudnia 2013 r.

Sąd Apelacyjny w Lublinie, I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący - Sędzia	SA Ewa Lauber-Drzazga
Sędzia:	SA Danuta Mietlicka
Sędzia:	SO del. Ewa Bazelan (spr.)
Protokolant	st.sekr.sądowy Dorota Kabala

po rozpoznaniu w dniu 3 grudnia 2013 r. w Lublinie na rozprawie

sprawy z powództwa (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w L.

przeciwko J. M. (1), J. M. (2)

o zapłatę

i z powództwa (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w L.

przeciwko I. K., J. K. (1), K. R., J. K. (2), R. K. (1) i E. K.

o zapłatę

na skutek apelacji powoda od wyroku Sądu Okręgowego w Lublinie

z dnia 24 maja 2013 r., sygn. akt I C 884/11

I. oddala apelację;

II. zasądza od powoda (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w L. na rzecz pozwanych J. M. (1) i J. M. (2) kwoty po 1.350 zł (tysiąc trzysta pięćdziesiąt) złotych tytułem kosztów postępowania apelacyjnego;

III. zasądza od powoda (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w L. na rzecz pozwanych I. K., J. K. (1), K. R., J. K. (2), R. K. (1) i E. K. kwoty po 450 (czteryście pięćdziesiąt) złotych tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.

I ACa 541/13

UZASADNIENIE

W pozwach z dnia 7 września 2011 roku (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w L. domagała się zasądzenia na swoją rzecz solidarnie od pozwanych J. M. (1) i J. M. (2), kwoty 100.000 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 12 lipca 2011 roku, oraz zasądzenia od I. K., J. K. (1), K. R., J. K. (2), R. K. (1) i E. K. solidarnie kwoty 100.000 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 12 lipca 2011 roku tytułem kar umownych z umów przedwstępnych z dnia 11 marca 2010 roku.

Postanowieniem z dnia 26 października 2011 roku Sąd Okręgowy w Lublinie połączył obie sprawy do łącznego rozpoznania i rozstrzygnięcia.

Wyrokiem z dnia 24 maja 2013 roku Sąd Okręgowy w Lublinie:

I. oddalił powództwa w obu połączonych sprawach;

II. zasądził od powoda (...) Sp. z o.o. w L. na rzecz pozwanych J. M. (1), J. M. (2) kwoty po 1808,50 zł tytułem zwrotu kosztów procesu;

III. zasądził od powoda (...) Sp. z o.o. w L. na rzecz pozwanych I. K., J. K. (1), K. R., J. K. (2), R. K. (1), E. K. kwoty po 602,83 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Podstawę tego rozstrzygnięcia stanowiły następujące ustalenia Sądu Okręgowego:

W 2008 r. W. T., działający w imieniu (...)Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w L. (developera na rynku budownictwa wielomieszkaniowego), wyraził wolę nabycia nieruchomości położonej w L. przy ulicy (...), będącej w samoistnym posiadaniu pozwanych J. i J. M. (1), jak również nieruchomości sąsiedniej, położonej w L. przy ulicy (...), będącej w posiadaniu pozwanych I. K., J. K. (1), K. R., J. K. (2), R. K. (2) oraz E. K.. (...) pozwanych spółka zamierzała wykorzystać na inwestycje budowlane. Z uwagi na fakt, iż pozwanym nie przysługiwało prawo własności do przedmiotowych nieruchomości, spółka zobowiązała się udzielić im pomocy prawnej w przeprowadzeniu postępowań o zasiedzenie nieruchomości. Strony ustaliły również, że po zakończeniu wskazanych postępowań sądowych zawarta zostanie pomiędzy nimi umowa zamiany mocą, której spółka przeniesie na pozwanych własność lokali mieszkalnych nabytych przez spółkę, w zamian za przeniesienie, na rzecz spółki, własności przedmiotowych nieruchomości. W celu zabezpieczenia wykonania tej przyszłej umowy, strony zawarły w dniu 26 lutego 2008 r. przed notariuszem R. F. umowy przedwstępne, w których wskazano, że po uprawomocnieniu się postanowień w przedmiocie stwierdzenia na rzecz pozwanych zasiedzenia przedmiotowych nieruchomości, pozwani przeniosą na rzecz spółki (...) własność nieruchomości, zaś spółka przeniesie na ich rzecz własność nieruchomości stanowiących nieoznaczone, samodzielne trzypokojowe lokale mieszkalne, o wartości rynkowej nie przekraczającej kwoty 180.000 zł. Strony umów zawarły klauzule o karach umownych, w których pozwani zobowiązali się do zapłaty na rzecz spółki kwot 100.000 zł w sytuacji, gdyby nie wywiązali się ze swojej części zobowiązania

W 2009 roku (...)Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w L. stała się niewypłacalna (wniosek o ogłoszenie jej upadłości został oddalony przez sąd, z uwagi na brak wystarczających środków na pokrycie kosztów postępowania) i dniu 9 lutego 2009 r. działający w imieniu i na rzecz spółki (...)spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w L. A. P., wspólnie z J. H. (wspólnikiem spółki i prezesem jej zarządu) zawiązali umowę spółki z ograniczoną odpowiedzialnością, mającej działać pod firmą (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w L., prezesem zarządu nowej spółki został J. H.. Powódka (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w L. jest przedsiębiorcą prowadzącym działalność gospodarczą w zakresie wykonywania robót budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków. W 2009 roku powodowa spółka nie osiągnęła żadnych przychodów, rok obrotowy zamknęła stratą w wysokości 1.420zł. W roku obrotowym 2010 powodowa spółka także nie osiągnęła żadnych przychodów i poniosła stratę w wysokości 3.813,60 zł. Aktywa trwałe powodowej spółki obejmują - od chwili powstania spółki - jedynie własność nieruchomości położonej w L. przy ul. (...), sąsiadującej z nieruchomościami pozwanych. Większościowym udziałowcem powodowej spółki jest (...)Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w L., której wspólnikiem i zarazem prezesem zarządu był ówczesnie J. H.. J. H. złożył pozwanym pisemne oświadczenie, z którego treści wynika, iż zostali

oni zwolnieni z obowiązków wynikających z przywołanej umowy przedwstępnej ze spółką (...), oświadczenie to nie zostało opatrzone datą.

W grudniu 2009 r. zakończyło się przed Sądem Rejonowym w L. postępowanie w przedmiocie zasiedzenia nieruchomości posiadanych przez pozwanych, jednakże między stronami nie doszło do zawarcia umowy przyrzeczonej, spółka nie przedstawiła kontrahentom żadnych ofert dotyczących nieruchomości lokalowych. Na początku 2010 r. u pozwanych ponownie pojawił się W. T., który tym razem przedstawił się, jako osoba działająca w imieniu powódki, (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w L. i zaproponował pozwany ponowne zawarcie, tym razem z powódką, kolejnej umowy przedwstępnej, dotyczącej zamiany ich nieruchomości, na nieruchomości lokalowe. Pozwani wyrazili zgodę i w dniu 11 marca 2010 r. umowy takie zostały zawarte, w imieniu powódki umowę podpisał A. H.. Z treści umów wynikało, że pozwani przeniosą na rzecz powódki, po uzyskaniu przez nią prawomocnej decyzji o pozwoleniu na budowę, własność swoich nieruchomości, a w zamian za to powódka przeniesienie na ich rzecz własności samodzielnych, trzypokojowych lokali mieszkalnych, każdego o wartości rynkowej nie przekraczającej kwoty 180.000 zł (...) umów). Nadto, w przypadku niewykonania przez pozwanych zobowiązania wynikającego z zawartych umów, zobowiązali się oni do zapłaty na rzecz powódki kary umownej w kwocie 100.000 zł (...)

Decyzją Urzędu Miasta L. z dnia 19 kwietnia 2010 roku powódka uzyskała pozwolenie na budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego z wewnętrznymi i zewnętrznymi instalacjami, przyłączami oraz na budowę miejsc postojowych, placu manewrowego, dojeżdż, dojazdów i dwóch zjazdów z drogi wewnętrznej na działkach numer (...) przy ul. (...) (...) w L., jednakże do zawarcia umowy przyrzeczonej ponownie nie doszło. Prowadząc z pozwany, na przestrzeni kilku lat, rozmowy w przedmiocie zamiany przedmiotowych nieruchomości powódka, a wcześniej również jej spółka - matka (...) przedstawiły im ofertę zaledwie kilku lokali mieszkalnych, które, w większości nie spełniały oczekiwań pozwanych. Powodowa spółka przedstawiła także pozwany małżonkom M. propozycję zakupu lokalu mieszkalnego położonego w L. przy ul. (...) w L., jednakże pomimo wyrażenia przez pozwanych chęci objęcia przedmiotowego lokalu, nie doszło do jego zakupu przez powodową spółkę. Działania obu spółek, tj. (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w L., a później (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w L. trwały na tyle długo i były na tyle nieefektywne, że pozwani, podejrzewając kontrahenta o brak środków finansowych na zakup mieszkań i świadome odwołanie wykonania umów, rozpoczęli na własną rękę poszukiwanie lokali mieszkalnych mogących stanowić przedmiot zamiany (w świetle przywołanej uprzednio dokumentacji finansowej spółki, powódka istotnie nie posiadała własnych środków finansowych na zakup lokali mieszkalnych dla pozwanych).

W 2011 r. córka pozwanych J. i J. M. (1), E. F., znalazła ofertę sprzedaży lokalu mieszkalnego odpowiadającego ich wymaganiom, położonego w L. przy ulicy (...) (był to inny lokal, niż ten, którego zakupu wcześniej spółka nie dokonała). O fakcie tym pozwani poinformowali powódkę, jednakże wszelkie negocjacje z właścicielką mieszkania, z uwagi na bierną postawę powódki, prowadziła córka pozwanych. To ona ustaliła końcową cenę za lokal oraz skontaktowała przedstawicieli powódki ze sprzedającą. Ostatecznie strony porozumiały się, co do ewentualnych dopłat, zgromadzone zostały wszystkie niezbędne dokumenty, sporządzono również projekt przyszłej umowy. Jednakże w projekcie tym, sporządzonym przez notariusza na zlecenie powódki, wbrew wszelkim wcześniejszym ustaleniom zapisano, że nieruchomość pozwanych ma nabyć osoba fizyczna - A. S., którego pozwani nie znali, stroną umowy nie była żadna ze spółek, z którymi pozwani od lat współpracowali, a będąca własnością małżonków M. nieruchomość została opisana, w przeciwieństwie do dotychczasowych umów przedwstępnych, jako niezabudowana działka gruntu, mimo że był na niej posadowiony budynek mieszkalny. Zapisy te wzbudziły poważne obawy pozwanych, o których poinformowali przedstawiciela powódki. Także sprzedająca mieszkanie A. Z. miała zastrzeżenia do przedstawionego jej projektu umowy, bowiem domagała się ona zapłaty na swoją rzecz zadatku, a nie zaliczki, co nie znalazło odzwierciedlenia w kontrakcie. Na zmiany w projekcie umowy powódka zgody nie wyraziła, co w konsekwencji skutkowało odstąpieniem przez nią od zakupu tego lokalu dla małżonków M. W kwietniu 2011 r. powódka propozycję zamiany nieruchomości przedstawiła również pozwany I. K., J. K. (1), K. R., J. K. (2), R. K. (1) i E. K.. Przedstawiony pozwany przez powódkę lokal mieszkalny położony był w L., przy ulicy (...) i w wyniku zgodnych ustaleń pozwanych miał służyć zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych K. R.. Przedstawiony lokal odpowiadał pozwany w zakresie wielkości i stanu technicznego, jednakże po rozmowie ze sprzedającą pozwana K. R. dowiedziała się, że prawo własności do tej

nieruchomości obciążone jest hipoteką umowną kaucyjną do sumy 270.000,00 zł. Pozwana starała się uzyskać od powódki wiążące ustalenia, co do sposobu spłaty hipoteki (w tym zwłaszcza określenia strony do tego zobowiązanej), jednakże powódka w żaden sposób nie starała się tej kwestii wyjaśnić i pozwana z obawy, że po dojściu do skutku przedmiotowej umowy zamiany otrzyma nieruchomość lokalową obciążoną hipoteką, odstąpiła od podpisania aktu notarialnego

W zaistniałej sytuacji, z uwagi na brak przedstawienia pozwanym innych propozycji zakupu lokali mieszkalnych, dalsze poszukiwania lokali mieszkalnych czynione były de facto przez samych pozwanych (przeglądali ogłoszenia w prasie, biurach nieruchomości, oglądali lokale mieszkalne, których rodzaj i cena odpowiadały ustaleniom stron). Kiedy znajdowali odpowiednie lokale mieszkalne i informowali o tym powodową spółkę, celem skłonienia jej do ich zakupu, byli zbywani przez pracowników spółki, bądź zapewniano ich o zgodzie na zakup, jednakże transakcje były przez powodową spółkę przeciągane w czasie i w konsekwencji nigdy nie zostały zakończone, żaden z lokali mieszkalnych „znalezionych” przez pozwanych nie został przez powodową spółkę dla nich zakupiony. Takie zachowanie spółki oraz budzące niepokój pozwanych zmiany w przedstawianych im do podpisania, kolejnych projektach umów proponowanych przez powodkę (wszyscy pozwani z obu połączonych spraw współpracowali ściśle ze sobą w ramach kontaktów z powodką i jej poprzednikami, zajmując lojalnie jednolite stanowisko) spowodowały, że pozwani zwrócili się o poradę prawną do pracownika biura obrotu nieruchomościami, mieszczącego się w L., przy ulicy (...). W biurze tym, po przeanalizowaniu projektu umowy przedstawionej przez pozwanych M., poddano w wątpliwość ważność jej zapisów, w szczególności wobec błędnego opisu nieruchomości pozwanych i całkowicie nieskonkretyzowanego przedmiotu świadczenia spółki. Tam też poradzono pozwanym udać się po poradę do profesjonalnego prawnika oraz poinformowano, że tożsamą umowę zamiany mogą zawrzeć z inną, dowolną firmą działającą na rynku budowlanym w L. i zaproponowano im skontaktowanie się z takim przedsiębiorcą - (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w L.

Po konsultacji z prawnikiem (adwokatem) oraz po spotkaniu z przedstawicielem spółki (...), pozwani zdecydowali się zawrzeć umowy zamiany nieruchomości z tą nową spółką zwłaszcza, że podczas łącznego zebrania zorganizowanego z przedstawicielem dotychczasowego ich kontrahenta (J. H.), reprezentant powódki nie chciał podjąć z nimi żadnych merytorycznych rozmów, emocjonalnie reagując na fakt skorzystania przez pozwanych z pomocy pełnomocnika - adwokata. W maju 2011 r., pozwani podpisali umowy przedwstępne, zaś po zakupie nieruchomości lokalowych przez spółkę (...), we wrześniu tego samego roku podpisane zostały właściwe umowy, na mocy których J. M. (2) i J. M. (1), w zamian za przeniesienie na ich rzecz własności nieruchomości objętej księgą wieczystą KW Nr (...), stanowiącej lokal mieszkalny (...), o powierzchni użytkowej 45,22 m², położony w budynku nr (...) przy ulicy (...) w L., z własnością którego związany jest udział (...) części w nieruchomości wspólnej, czyli w prawie użytkownika wieczystego oraz własności budynku i urządzeń, które nie służą wyłącznie do użytku właścicieli lokali, objętej księgą wieczystą KW Nr (...), o wartości 216.000 zł, przenieśli na rzecz (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w L. własność nieruchomości stanowiącej zabudowaną działkę nr (...) obszaru 0,0258 ha położoną przy ulicy (...), objętą księgą wieczystą KW Nr (...), o wartości 216.000 zł, zaś K. R., w zamian za przeniesienia na jej rzecz własności nieruchomości objętej księgą wieczystą (...) stanowiącej lokal mieszkalny nr (...) o powierzchni użytkowej 54,93 m², położony w budynku nr (...) przy ulicy (...) w L., z własnością którego związany jest udział wynoszący (...) części w nieruchomości wspólnej, która nie służy wyłącznie do użytku właścicieli lokali, objętej księgą wieczystą KW Nr (...), o wartości 220.000 zł, przeniosła na rzecz (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w L. własność nieruchomości objętej księgą wieczystą KW Nr (...) stanowiącą zabudowaną działkę nr (...), obszaru 0,0246 ha położoną przy ulicy (...), o wartości 220.000 zł. Obie umowy dokonane zostały bez obowiązku dopłat ze strony pozwanych.

W piśmie z dnia 27 czerwca 2011 r. pozwani powołali się wobec powódki na bezwzględną nieważność umów zamiany nieruchomości z dnia 11 marca 2010 roku i odmówili wykonania zobowiązania wynikającego z powyższych umów. Powodowa spółka wezwała pozwanych do wykonania zobowiązania. Powyższy stan faktyczny Sąd Okręgowy ustalił w oparciu o wskazane w uzasadnieniu dowody z dokumentów oraz zeznania pozwanych J. M. (2), J. M. (1), K. R. oraz świadków E. F., A. Z., B. W. oraz A. L., częściowo zeznania świadków W. T., J. H. i zeznania przedstawiciela powódki A. S..

Sąd Okręgowy uznał, że powództwa w obu sprawach należało oddalić, jako bezzasadne.

Jako podstawę rozstrzygnięcia Sąd wskazał art. 483 § 1 k.c. zgodnie z którym w umowie można zastrzec, że naprawienie szkody wynikłej z niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania niepieniężnego nastąpi przez zapłatę określonej sumy (kara umowna) i wyjaśnił, że kara umowna jest, surogatem odszkodowania za niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania niepieniężnego i ma na celu naprawienie szkody poniesionej przez wierzyciela. Wierzyciel, dla którego zastrzeżona została kara umowna, dla realizacji przysługującego mu roszczenia o zapłatę kary umownej musi wykazać istnienie i treść zobowiązania łączącego go z dłużnikiem, a także fakt niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania, natomiast na dłużniku chcącym zwolnić się z odpowiedzialności ciąży obowiązek wykazania, że niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania nastąpiło na skutek okoliczności, za które nie ponosi on odpowiedzialności i może bronić się, podobnie jak każdy dłużnik zobowiązany do naprawienia szkody stosownie do art. 471 k.c.

Sąd Okręgowy stwierdził, że w realiach niniejszej sprawy do zawarcia umowy przyrzeczonej nie doszło, a pozwani ostatecznie swoje nieruchomości zbyli na rzecz innego podmiotu, nie wywiązując się z kontraktu z pozwanym, nie mniej jednak zdołali wykazać, że nie ponoszą winy za niewykonanie przedmiotowej umowy i w konsekwencji – że nie zaistniały przesłanki do dochodzenia od nich umówionych kar umownych.

Zdaniem Sądu Okręgowego to pozwani byli bardziej zdeterminowani do szybkiego sfinalizowania przedmiotowych umów przedwstępnych, zaś działania strony powodowej, ze względu na jej ustaloną bardzo złą sytuację finansową, obliczone były na przedłużanie umówionych procedur, w celu poszukiwania środków finansowych na realizację planowanego przedsięwzięcia budowlanego oraz umów z pozwanymi. Z jednej, bowiem strony powódka wyrażała chęć nabycia przedmiotowych nieruchomości, w opisanych granicach również szukała odpowiednich lokali do zamiany oraz przedstawiała propozycje finalnych umów, z drugiej jednak strony przeciągała negocjacje ze sprzedającymi lokale mieszkalne, bez uzasadnienia przyczyny zrywała rozmowy mimo poczynienia wszystkich ustaleń, czy też, co istotne, przedstawiała projekty umów niezgodne, nie tyle z wolą pozwanych, co z rzeczywistym stanem faktycznym.

Sąd Okręgowy uznał, że działania strony powodowej nie były efektywne i szczerze, skoro na przestrzeni przeszło 3 lat, w realiach ponad 330-tysięcznego miasta wojewódzkiego, największego ośrodka miejskiego we wschodniej części kraju, powódka przedstawiła pozwanym opisane oferty zakupu zaledwie tych kilku lokali. W ocenie Sądu, stanowisko wyrażane przez przedstawicieli powódki w tym zakresie nie obaliło domniemania faktycznego o nieudolności jej działań, bądź o świadomym odwlekaniu momentu zawarcia umów przyrzeczonych, z przyczyn fiskalnych.

Brak było również jakichkolwiek podstaw by uznać za niedozwolone, a w konsekwencji przypisać pozwanym winę za niewykonanie przedmiotowej umowy, skorzystanie przez nich z porad profesjonalistów w obrocie nieruchomościami, a ostatecznie też z pomocy profesjonalnego pełnomocnika. Tym samym, w sprawie nie udowodniono w ogóle, by pozwanym można przypisać winę w ramach strony podmiotowej ich zachowań, zwłaszcza w aspekcie jej elementu subiektywnego, co samoistnie skutkowało już niezasadnością powództw o zasądzenie kar umownych.

Działania podejmowane przez powódkę mogły zasadnie wzbudzić podejrzenia u drugich stron umów, co do lojalności kontrahenta. Ponadto jak wynika z poczynionych w toku niniejszego postępowania ustaleń, sytuacja finansowa powodowej spółki była zła (i to od początku rozpoczęcia jej działalności), także w dacie zawierania z pozwanymi umowy z dnia 11 marca 2008 roku jej spółka matka nie posiadała własnych środków finansowych, aby wywiązać się z zawieranej umowy i dokonać zakupu dla pozwanych lokali mieszkalnych.

W tej sytuacji, w ocenie Sądu Okręgowego do zawarcia umów zamiany pomiędzy stronami nie doszło w wyniku nie do końca skutecznych i klarownych działań powódki, a działania pozwanych, w realiach stanu faktycznego, miały charakter wtórny, następczy. Konkludując, strona powodowa nie udowodniła, że w obu połączonych sprawach ziściły się przesłanki dla zasądzenia kar umownych opisanych w umowach pomiędzy stronami i dlatego Sąd oddalił powództwo.

Orzeczenia o kosztach (pkt II i III) Sąd Okręgowy uzasadnił treścią art. 98 § 1 k.p.c.

Apelację od tego wyroku wniósł powód (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w L. zaskarżając wyrok w całości i zarzucając:

I. samoistną (tj. niezależną od innych wad orzeczenia w postaci naruszenia przepisów postępowania) obrazę przepisów prawa materialnego, tj.:

1/ art. 5 kc poprzez jego niezastosowanie w sytuacji naruszenia przez Pozwanych, zawierających ze spółką (...) sp. z o. o. umowę zamiany nieruchomości, których własność uprzednio przyrzekli przenieść na rzecz Powoda, zasad współzycia społecznego, a w szczególności: zasady uczciwości, sumiennosci i rzetelności kontraktowej, lojalności kupieckiej oraz pewności i stabilności obrotu prawnego i w konsekwencji nieuprawnione uznanie przez Sąd, że to Powódka nie zaś Pozwani ponoszą winę za niewykonanie zobowiązań z przedwstępnej umowy zamiany nieruchomości z dnia 11 marca 2010 r. Rep. A nr (...), w sytuacji gdy:

a/ Powódka działając w dobrej wierze i w zaufaniu, że Pozwani wykonają swoje umowne zobowiązanie i przeniosą na jej rzecz własność ich nieruchomości dokonała realnych czynności zmierzających do zawarcia umowy przyrzeczonej, a także do zrealizowania potężnej i kosztownej inwestycji budowlanej tj.:

- na własny koszt i przy zapewnieniu pomocy profesjonalnego pełnomocnika przeprowadziła na rzecz Pozwanych postępowanie w przedmiocie stwierdzenia zasiedzenia ich nieruchomości, które nie posiadały uregulowanego stanu prawnego, a tym samym nie mogły być zbywane,

- sporządziła kosztowny projekt budowlany dla całej inwestycji,

- zawarła umowę o roboty budowlane z generalnym wykonawcą, który miał wykonać całą inwestycję, a w której to umowie na wypadek nie przystąpienia do budowy w określonym terminie, Powódce groziły milionowe kary umowne,

- w oparciu o złożone przez Pozwanych oświadczenie uprawniające Powódkę do dysponowania nieruchomościami Pozwanych, w dniu 19 kwietnia 2010 r. uzyskała pozwolenie na budowę,

- zawarła stosowne umowy z zakładem energetycznym umożliwiające przeprowadzenie inwestycji budowlanej;

b/ Powódka działając przede wszystkim w celu ochrony interesu Pozwanych (osób niemających i starszych) tj. w zamiarze znalezienia im takiego lokalu, który będzie spełniał ich oczekiwania i potrzeby mieszkaniowe, a nie zaś z powodu braku odpowiednich środków finansowych przyjęła za zgodą Pozwanych konstrukcję umowy przedwstępnej, w której umieściła postanowienie, w myśl którego do zawarcia umowy przyrzeczonej miało dojść po znalezieniu dla Pozwanych takiego lokalu, którego standard będzie ich w pełni satysfakcjonował, a jednocześnie jego nabycie nie będzie wiązało się dla Powódki z nadmiernymi kosztami;

c/ to Pozwani okazali się nielojalnym i niesumiennym kontrahentem, który uległ wpływowi osoby trzeciej tj. spółki (...) z o.o. (reprezentowanej przez Pana A. L., pozostającego w konflikcie z J. H. - pełnomocnikiem Powodowej spółki), która zamierzała odkupić od Pozwanych ich działki, które wcześniej przyrzekli sprzedać Powodowi, a następnie odsprzedać je z zyskiem Powodowi, któremu działki te były niezbędne do zrealizowania rozpoczętej inwestycję budowlaną;

d/ to Pozwani mimo bardzo dobrych relacji z Powodem, nagle po spotkaniu z Panem A. L. oraz adwokatem w miesiącu kwietniu 2011 r zerwali jakiegokolwiek kontakty z Powodową spółką, nie stawili się w umówionym terminie do notariusza celem zawarcia umowy przyrzeczonej oraz nie poinformowali Powoda o przyczynach takiego skrajnie odmiennego stanowiska, a następnie w miesiącu maju 2011 r. a więc niespełna miesiąca po nagłym zerwaniu kontaktów z Powodem zawarli ze spółką (...) z o.o. tożsame przedwstępne umowy zamiany nieruchomości, których własność uprzednio

zobowiązali się przenieść na rzecz Powódki, czym narazili Powodową spółkę na wielomilionową szkodę związaną z niezrealizowaniem inwestycji budowlanej.

2/ art. 483 kc wzw z art. 471 kc poprzez ich błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie polegające na nieuprawnionym przyjęciu, że

Pozwani nie ponoszą winy za niewykonanie swojego zobowiązania z aktu notarialnego umowy zamiany z dnia 11 marca 2010 r. Rep. A nr 1001/2010, w sytuacji gdy:

- Pozwani przez okres ponad roku intensywnych poszukiwań przez Powodową Spółkę lokali mieszkalnych nie zaakceptowali żadnego z okazanych im mieszkań,

- pomimo ustalenia przez Powodową spółkę terminu aktu notarialnego przyrzeczonych umów zamiany oraz przygotowania niezbędnej w tym celu dokumentacji, bez podania przyczyn nie stawili się u notariusza,

- nie zgłosili Powodowi żadnych zastrzeżeń co do przedłożonych im projektów aktów notarialnych umów przyrzecznych, mimo że Pozwany wręcz dopraszał się kontaktu w tej sprawie, a informacje o tym, że Pozwani mieli jakieś uwagi do tych umów powziął dopiero w trakcie procesu, tj. na rozprawie w dniu 24 stycznia 2013 r. nagle, tj. w miesiącu kwietniu 2011 r. po spotkaniu z przedstawicielem spółki (...) sp. z o.o. Panem A. L. oraz adwokatem, bez podania jakichkolwiek powodów zerwali kontakty z Powodową spółką, a następnie w miesiącu maju 2011 r. a więc niespełna miesiąca po raptownym zerwaniu relacji z Powodem zawarli ze spółką (...) z o.o. tożsame przedwstępne umowy zamiany nieruchomości, których własność uprzednio zobowiązali się przenieść na rzecz Powódki, czym narazili Powodową spółkę na wielomilionową szkodę związaną z niezrealizowaniem inwestycji budowlanej;

- Pozwani zbyli na rzecz spółki (...) sp. z o. o. nieruchomości, których własność zobowiązali się przenieść na rzecz Powodowej spółki, mając przy tym pełną świadomość, że narażają się na zapłatę kar umownych zastrzeżonych w umowie z Powodem.

II. Rażąco naruszenie przepisów postępowania mające istotny wpływ na treść zaskarżonego orzeczenia tj.

1/ art. 233 § 1 kpc poprzez dowolną a nie swobodną i nieobiektywną, a wręcz jednostronną ocenę zgromadzonego materiału dowodowego, skutkującą dokonaniem błędnych ustaleń faktycznych przyjętych za podstawę rozstrzygnięcia, a polegająca na:

a/ błędnym uznaniu, że zeznania świadka E. F. są spójne, prawdziwe i wyważone oraz korelują z zeznaniami świadka A. L. oraz Pozwanych w sytuacji gdy,

- świadek E. F. przesłuchiwana na rozprawie w dniu 13 kwietnia 2012 r., odpowiadając na pytania pełnomocnika Powódki co najmniej czterokrotnie zmieniała swoje zeznania na temat okoliczności w jakich nawiązała kontakt z Panem A. L., a nadto zeznając posługiwała się notatkami zawartymi w zeszycie i dopiero po interwencji Sądu zeszyt ten zamknęła,

- zeznania E. F. oraz A. L., w zakresie w jakim dotyczą one okoliczności nawiązania kontaktu ze spółką (...) Sp. z o. o. oraz spotkania w domu Pozwanej K. R. w kwietniu 2011 r. pozostają ze sobą w ewidentnej sprzeczności i wzajemnie się wykluczają, a nadto są sprzeczne z zeznaniami Pozwanej K. R., która nie potrafiła odpowiedzieć na proste pytanie, a mianowicie, czy w jej własnym domu, składającym się zaledwie z dwóch izb na spotkaniu w kwietniu 2011 r. był obecny A. L., ale za to doskonale pamiętała, każde zachowanie i słowo wypowiedziane wówczas przez obecnego tam J. H. oraz innych uczestników.

b. uznaniu, że zeznania Pozwanych są wyważone i prawdziwe, a także spójne ze sobą wzajemnie i zeznaniami E. F. sytuacji, gdy

- Pozwana K. R. przesłuchiwana na rozprawie w dniu 24 stycznia 2012 r. także posługiwała się notatkami zawartymi w tajemniczym zeszycie i dopiero po interwencji Sądu zeszyt ten zamknęła, jak również na rozprawie w dniu 13 maja 2013 r. używała notatek z zeszytu, który zamknęła dopiero po zwróceniu jej uwagi przez pełnomocnika Powódki,

- zeznania Pozwanych i świadka E. F. - córki Pozwanych M., w zakresie jakim dotyczą one okoliczności nawiązania kontaktu ze spółką (...) sp. z o. o. oraz spotkania w domu Pozwanej K. R. w kwietniu 2011 r. pozostają ze sobą w rażącej sprzeczności i wzajemnie się wykluczają,

c/ wybiórczą i fragmentaryczną ocenę zeznań świadka B. W. jedynie do tej części, w której świadek ten zeznaje na temat obciążenia hipotecznego sprzedawanego mieszkania, a pominięcie w zakresie w jakim B. W. podaje, że Powódka chciała kupić mieszkanie przy ul. (...) w L. dla Pozwanych, dopełniła wszelkich formalności związanych z przygotowaniem aktu notarialnego, zadbała o zgromadzenie niezbędnych dokumentów oraz ustaliła termin zawarcia umowy u notariusza, zaś Pozwani bez podania przyczyn w tym dniu się nie stawili w kancelarii i w efekcie do zawarcia aktu nie doszło z winy Pozwanych.

d/ uznaniu zeznań świadka W. K. za neutralne dla sprawy, co miałoby oznaczać, że są one nieprzydatne do wykazania zasadności roszczenia Powoda, w sytuacji gdy świadek ten potwierdził fakt licznych poszukiwań przez Powoda odpowiednich mieszkań dla Pozwanych w różnych dzielnicach miasta L., jak również brak wiedzy na temat złej sytuacji finansowej Powoda, mającą być w ocenie Sądu bezpośrednią przyczyną niedojścia do skutku umów przyrzeczonych.

e/ nieobdarzeniu wiarą zeznań świadka W. T. w zakresie w jakim zeznał on, że:

-Powód wielokrotnie składał Pozwanym propozycję nabycia konkretnych lokali mieszkalnych, w tym przy ul. (...) i ul. (...) w L., a nawet ustalił termin aktu notarialnego sprzedaży tych lokali, na który Pozwani jednak bez podania przyczyn nie stawili się,

- to Pozwani okazali się nielojalnymi kontrahentami, którzy nagle zaprzestali wykonywania łączącej ich z Powodową spółką umowy, bo ulegli wpływowi innego podmiotu, który pozostawał we wrogich stosunkach z reprezentantami Powodowej spółki,

jak również pominięcie zeznań tego świadka w zakresie w jakim zeznał on, że Powodowa spółka posiadała środki finansowe na zakup lokali dla Pozwanych,

w sytuacji gdy świadek ten rzeczowo i w korelacji z zeznaniami świadków W. K. (pracownika Powoda), J. H., B. W. oraz Prezesa zarządu Pozwanej A. S. potwierdził fakt, aktywnego poszukiwania mieszkań dla Pozwanych, oraz przedstawienia im konkretnych ofert nabycia, ustalenia terminu aktu notarialnego, jak również fakt posiadania przez Powodową spółkę środków finansowych na zakup lokali.

f/ nieobdarzeniu wiarą zeznań świadka J. – T. H. i uznaniu ich za „subiektywną interpretację faktów”, w sytuacji gdy świadek jako wspólnik Powodowej Spółki i jednocześnie jej pełnomocnik posiadał bardzo obszerną wiedzę na temat istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy okoliczności dotyczących zawarcia umów, przebiegu ich realizacji i ich niewykonania przez Pozwanych i z całą stanowczością należy uznać Go za „kluczowego” świadka w sprawie, zaś Jego zeznania są spójne i rzeczowe i w całości pokrywają się z zeznaniami świadków W. K., W. T., B. W., oraz reprezentanta Powodowej spółki (...), a także znajdują swoje potwierdzenie w dowodach z dokumentów.

g/ pobieżną i wybiórczą ocenę dowodów z dokumentów w postaci

- aktu notarialnego umowy przedwstępnej zamiany z dnia 4 maja 2011 r. Rep. A nr (...) zawartego pomiędzy spółką (...) sp. z o.o. A K. R. oraz aktu notarialnego umowy przedwstępnej zamiany z dnia 4 maja 2011 r. Rep. A nr (...) zawartego pomiędzy spółką (...) sp. z o.o. A J. i J. M. (2), poprzez pominięcie faktu, że umowy te zostały zawarte w ciągu miesiąca od spotkania w domu Pozwanej R. i nagłego zerwania kontaktu przez Pozwanych, w sytuacji gdy dokumenty te dowodzą, że Pozwani zawarli umowę przedwstępną zamiany tej samej nieruchomości ze spółką (...) sp.

z o.o. w czasie gdy związani byli jeszcze umową z Powodem i Powód poszukiwał dla Nich mieszkań, zaś nagły brak zainteresowania kontaktem z Powodem spowodowany był zawarciem nowej umowy z zupełnie innym podmiotem,

- projektów aktów notarialnych przedstawionych Pozwanym przez Powoda w miesiącu kwietniu 2011 r. (złożone przez Pozwanych na rozprawie w dniu 24 stycznia 2012 r.) poprzez uznanie, że umowy te były dla Pozwanych bardzo niekorzystne i miały zostać zawarte przez A. S., nie zaś Pozwaną spółkę, a nadto wskazywały na zamiar sprzedaży Pozwanym mieszkań wraz z obciążeniem hipotecznym, w sytuacji gdy niespełna miesiąc później Pozwani zawierają ze spółką (...) umowy o podobnej treści (zbliżona cena oraz istnienie hipotek), a w przypadku Pozwanych M. dotyczących tego samego lokalu, który miesiąc wcześniej Powódka chciała sprzedaż Pozwanym ale nie stawili się do notariusza; zaś w komparycji tych projektów aktów jako podmiot sprzedający określony został w sposób alternatywny A. S. (wspólnik Powodowej Spółki) lub Powodowa Spółka, którego wybór zależał od uzgodnień Stron.

h/ odpis z KRS - u Powoda poprzez uznanie, że Spółka (...) jest matką Powodowej Spółki i w konsekwencji błędne przyjęcie, że Powodowej spółce a wcześniej jej matce spółce (...) przez okres ponad 3 lat nie udało się znaleźć lokali mieszkalnych, które mogłaby zaoferować Pozwanym, w sytuacji gdy okoliczności dotyczące sytuacji prawnej i (...) Ltd. sp. z o.o. oraz zawieranych przez nią umów nie mają żadnego znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy, w której stroną powodową jest przecież spółką (...) sp. z o.o. nie zaś spółka (...) Ltd. sp. z o.o., a materialnoprawną podstawą dochodzonych przez nią roszczeń stanowi przedwstępna umowa zamiany z dnia 11 marca 2010 r., nie zaś umowa z dnia 26 lutego 2008 r. zawarta ze spółką (...).

Powód wnosił o zmianę zaskarżonego wyroku w całości poprzez uwzględnienie obydwu powództw także w całości oraz zasądzenie - w obydwu połączonych sprawach - od Pozwanych na rzecz Powoda kosztów procesu, w tym także z tytułu zastępstwa procesowego, także za instancję odwoławczą.

Pozwani J. M. (1), J. M. (2), I. K., J. K. (1), K. R., J. K. (2), R. K. (2) i E. K. wnieśli oddalenie apelacji i zasądzenie od powoda na rzecz pozwanych kosztów procesu za drugą instancję.

Na rozprawie odwoławczej strony podtrzymały powyższe stanowiska.

Sąd Apelacyjny zważył co następuje:

Apelacja, o ile wnosi o zmianę wyroku jest bezzasadna. Zaskarżony wyrok oddalający powództwa odpowiada prawu, choć z innych względów niż wskazane przez Sąd Okręgowy.

Strona powodowa dochodziła należności z tytułu kar umownych w oparciu o postanowienia umów przedwstępnych zawartych z pozwanymi w dniu 11 marca 2010 roku (k.267-272). Jednakże umowy te są w ocenie Sądu Apelacyjnego nieważne, co słusznie zarzucała strona pozwana, a czego nie rozważył Sąd Okręgowy.

Zgodnie z art. 389 § 1 k.c. umowa przedwstępna, przez którą jedna ze stron lub obie zobowiązują się do zawarcia oznaczonej umowy, powinna określać istotne postanowienia umowy przyrzeczonej. Umowa nie spełniająca tych wymagań jest nieważna jako sprzeczna z ustawą (art. 58 § 1 k.c.).

W niniejszej sprawie umową przyrzeczoną jest umowa zamiany, czyli zgodnie z art. 603 k.c. jest to umowa, przez którą każda ze stron zobowiązuje się przenieść na drugą własność rzeczy w zamian za zobowiązanie do przeniesienia innej rzeczy. Tym samym umowa przedwstępna winna określać rzeczy będące przedmiotem zamiany i to w taki sposób, aby możliwe było zindywidualizowanie tych rzeczy – dostateczne oznaczenie tych przedmiotów w umowie przyrzeczonej.

W niniejszym przypadku umowy przedwstępne nie czynią zadość tym wymaganiom co do oznaczenia rzeczy, które powód miał przenieść na pozwanych.

Mianowicie sformułowanie: „przedstawiciel Spółki zobowiązuje się przenieść własność nieruchomości stanowiącej samodzielny, trzypokojowy lokal mieszkalny wraz z prawami z nim związanymi o wartości rynkowej nie przekraczającej kwoty 180000 zł” (...) k.270) nie stanowi określenia w sposób dostatecznie wyraźny przedmiotu

umowy przedwstępnej, gdyż musi to być taki opis, żeby było wiadomo o jaką konkretnie rzecz chodzi. Tym bardziej, że przedmiotem umów zamiany miały być lokale jako rzeczy określone co do tożsamości - konkretne lokale, w których pozwani mieli zamieszkać, nie jakiegokolwiek trzypokojowe lokale.

Orzecznictwo i doktryna dopuszczają aby oznaczenie w umowie przedwstępnej przedmiotu umowy przyrzeczonej nie było ściśle, a strony mogą jedynie określić sposób ustalenia w przyszłości przedmiotu umowy definitywnej, w tym może to dotyczyć rzeczy przyszłej (np. nieruchomości, która ma dopiero być wydzielona), czy nawet dopuszczalne jest ustalenie rzeczywistej treści i woli kontrahentów w tym względzie w drodze wykładni (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 12 stycznia 2000 r., III CKN 508/98, LEX nr 52730, z dnia 15 kwietnia 2003 roku, V CKN 74/01, Lex 1130950, z dnia 24 września 2003 r., III CKN 493/01 LEX 146460, z dnia 9 czerwca 2009 roku, II CSK 24/09, Lex 677889, z dnia 24 listopada 2009 roku, V CSK 163/09, Lex nr 551052). Jednakże nie zmienia to faktu, że zastosowanie tych mechanizmów i ustalenia w tym zakresie muszą doprowadzić do uzyskania zindywidualizowanej rzeczy, musi być wiadome o jaka konkretnie rzecz chodzi – wskazanie w umowie metody czy sposób ostatecznego ustalenia przedmiotu zamiany może dotyczyć jedynie uszczegółowienia i doprecyzowania jego cech.

W niniejszym przypadku taka sytuacja nie miała miejsca - strony w sposób niedostateczny określiły cechy mającego podlegać zamianie lokalu – w umowie nie wskazały takich cech ani okoliczności, które pozwoliłyby tę rzecz zindywidualizować. Nie było też możliwe ustalenie tego w drodze badania zgodnego zamiaru stron, w szczególności, że same strony w momencie zawierania umowy przedwstępnej nie wiedziały, który to ma być lokal, a dopiero miały go poszukiwać i dojść do porozumienia co do jego wyboru. W drodze późniejszych uzgodnień możliwe jest jedynie doprecyzowanie szczegółów, nie wybór i określenie samego przedmiotu.

Skoro w oparciu o treść umowy ani w oparciu o całokształt okoliczności nie jest możliwe określenie przedmiotu zobowiązania powoda (w obu przypadkach), to oznacza, że w umowie przedwstępnej nie zostały ustalone essentialia negotii umowy przyrzeczonej, a tym samym umowa przedwstępna nie spełnia wymogów z art. 389 § 1 k.c. w zw. z art. 603 k.c., co skutkuje jej nieważnością (art. 58 §1 k.c.).

W konsekwencji powód nie może dochodzić roszczeń z nieważnej umowy i jego żądania zapłaty kar umownych z § 9 ust. 1 i 2 umowy podlegały oddaleniu.

W tych okolicznościach analiza kto i z jakich przyczyn nie wykonał umowy – uchylił się od złożenia oświadczenia woli jest bezprzedmiotowa.

Ubocznie należy wskazać, że postanowienie (...) umowy nakładające obowiązek zapłaty kwoty 100.000 zł w razie niewykonania umowy wyłącznie na pozwanych, nawet w sytuacji ważności umowy, stanowiłoby niedozwolone postanowienia umowne (art. 385¹ § 1 k.c. w zw. z art. 385³ pkt 16 i 17 k.c.) już wobec naruszenia równowagi interesów stron, gdyż pozwani są w stosunkach z powodem konsumentami, a jednocześnie brak jest danych żeby mieli wpływ na treść tego postanowienia. Jednakże szersze wywody w tym przedmiocie, wobec nieważności umowy są zbędne.

Z uwagi na powyższe brak jest podstaw do zmiany zaskarżonego wyroku i na mocy art. 385 k.p.c. apelacja powoda podlegała oddaleniu.

Na mocy art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. Sąd Apelacyjny zasądził od powoda (jako strony przegrywającej) na rzecz pozwanych J. M. (1) i J. M. (2) kwoty po 1350 zł (łącznie 2700 zł) oraz na rzecz I. K., J. K. (1), K. R., J. K. (2), R. K. (1) i E. K. kwoty po 450 zł (łącznie 2700 zł) tytułem zwrotu kosztów postępowania odwoławczego (wynagrodzenia pełnomocnika w oparciu o § 13 ust. 1 pkt 2 w zw. z § 6 pkt 6 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu).