

Sygn. akt I ACa 1889/22 i I ACz 578/22

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 26 października 2023 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie, I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący	SSA Rafał Dzyr
----------------	----------------

po rozpoznaniu w dniu 26 października 2023 r. w Krakowie

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z powództwa S. W.

przeciwko:

(...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (...) spółce komandytowej w Z.,

(...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w Z.,

(...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w Z.

o zapłatę

na skutek apelacji powoda S. W.

i zażalenia pozwanej (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (...) spółki komandytowej w Z. oraz pozwanej (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w Z.

od wyroku Sądu Okręgowego w Nowym Sączu z dnia 28 lipca 2022 r., sygn. akt I C 1454/21

w uwzględnieniu apelacji powoda zmienia zaskarżony wyrok, nadając mu brzmienie:

zasądza od pozwanej (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (...) spółki komandytowej w Z., pozwanej (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w Z. i pozwanej (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w Z. solidarnie na rzecz powoda S. W. kwotę zł 1.464,81 zł (jeden tysiąc czterysta sześćdziesiąt cztery złote osiemdziesiąt jeden groszy) z ustawowymi odsetkami za opóźnienie za okres od dnia 12 lutego 2022 r. do dnia zapłaty oraz oddała dalej idące powództwo;

zasądza od pozwanej (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (...) spółki komandytowej w Z. oraz pozwanej (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w Z. solidarnie na rzecz powoda kwotę 10.417 (dziesięć tysięcy czterysta siedemnaście) zł;

zasądza od powoda na rzecz pozwanej (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w Z. kwotę 5.417 (pięć tysięcy czterysta siedemnaście) zł tytułem kosztów postępowania,

nakazuje ściągnąć na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Nowym Sączu solidarnie od pozwanej (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (...) spółki komandytowej w Z. i pozwanej (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w Z. kwotę 661,60 (sześćset sześćdziesiąt jeden złotych sześćdziesiąt groszy) tytułem wydatków sądowych tymczasowo poniesionych przez Skarb Państwa.;

oddala apelację powoda w pozostałej części;

oddala zażalenie pozwanych;

zasądza od powoda solidarnie na rzecz wszystkich pozwanych kwotę 2.700 (dwa tysiące siedemset) zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie w spełnieniu świadczenia pieniężnego za czas od uprawomocnienia się orzeczenia, którym je zasądzono, do dnia zapłaty tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Sygn. akt I ACa 1889/22 i I ACz 578/22

UZASADNIENIE

Sąd Okręgowy w Nowym Sączu wyrokiem z 28 lipca 2022 r., sygnatura akt I C 1454/21, po rozpoznaniu sprawy z powództwa S. W. przeciwko pozwany:

(...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (...) spółce komandytowej w Z. (dalej zwanej „pozwanym ad. 1”),

(...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w Z. (dalej zwanej „pozwanym ad. 2”),

(...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w Z. (dalej zwanym „pozwanym ad. 3”)

o zapłatę:

oddalił powództwo,

zasądził od pozwanych ad. 1 i ad. 2 solidarnie na rzecz powoda kwotę 6.200 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania,

zasądził od powoda na rzecz pozwanej ad. 3 kwotę 2.400 zł tytułem kosztów postępowania,

nakazał ściągnąć od powoda na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Nowym Sączu kwotę 838 złotych tytułem opłaty sądowej od rozszerzonego powództwa,

nakazał ściągnąć na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Nowym Sączu od pozwanych ad. 1 i 2 kwotę 661,60 zł tytułem wydatków tymczasowo poniesionych przez Skarb Państwa, w związku ze stawiennictwem świadka P. K. na rozprawie.

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:

Pozwany ad. 1, działający w formie spółki komandytowej prowadzi działalność gospodarczą w zakresie budownictwa i sprzedaży nieruchomości, a pozwany ad. 2, będący spółką z ograniczoną odpowiedzialnością jest komplementariuszem pozwanego ad. 1. Obie pozwane spółki są reprezentowane przez zarząd w osobie prezesa B. K.. Pozwany ad. 1 w ramach prowadzonej działalności realizował m.in. inwestycję polegającą na budowie budynku wielorodzinnego wraz z garażem podziemnym oraz infrastrukturą towarzyszącą przy ul. (...), na działkach o nr ew. (...), obręb (...), położonych w Z.. Inwestycja ta była realizowana w oparciu o prawomocną decyzję o pozwoleniu na budowę nr (...) z dnia 11 października 2016 r.

Dnia 19 lutego 2019 r. powód zawarł z pozwanym ad. 1 umowę rezerwacyjną nr A3. Strony postanowiły w tej umowie, że przedmiotem rezerwacji jest lokal mieszkalny oznaczony numerem budowlanym (...), o przewidywalnej powierzchni użytkowej 24,15 m⁽²⁾, usytuowany w przyziemiu budynku (...), wraz z udziałem w parkingu zewnętrznym,

z którym związane będzie prawo do wyłącznego korzystania i rozporządzania jednym miejscem parkingowym, przy czym ustalenie wielkości udziału miejsca parkingowego miało nastąpić w końcowej umowie. Łączna cena brutto przedmiotu rezerwacji na dzień zawarcia umowy została określona na kwotę 343.780 zł. W § 3 umowy strony postanowiły, że umowa przenosząca własność zostanie zawarta w formie aktu notarialnego najpóźniej w terminie do dnia 30 czerwca 2019 r., po uprzednim uzyskaniu przez pozwanego ad. 1 prawomocnej decyzji o pozwoleniu na użytkowanie inwestycji. Powód zobowiązał się do uiszczenia pozwanemu ad. 1 opłaty rezerwacyjnej w kwocie 100.000 zł, aby ten w zamian wstrzymał się ze sprzedażą przedmiotu rezerwacji przez okres od dnia podpisania umowy rezerwacyjnej do dnia podpisania umowy przenoszącej własność, nie później niż do dnia 30 czerwca 2019 r. W przypadku zawarcia umowy sprzedaży przez strony opłata rezerwacyjna zostałaby zaliczona na poczet ceny (§ 4 ust. 4 umowy). W dniu 19 lutego 2019 r. powód wpłacił do kasy pozwanej ad. 1 kwotę 100.000 zł tytułem opłaty rezerwacyjnej (dowód wpłaty KP nr (...) z 19 lutego 2019 r. – karta 17).

Umowa zawierała postanowienia, zgodnie z którymi w wypadku niewykonania umowy przez pozwaną ad. 1 wpłacona przez powoda opłata miała zostać zwrócona na jego rachunek bankowy w terminie 3 dni od dnia otrzymania wezwania do jej zwrotu (§ 4 ust. 6 umowy). Ponadto obie strony były uprawnione do rozwiązania umowy w całym okresie jej obowiązywania, a wówczas kwoty wpłacone podlegały zwrotowi na rachunek bankowy klienta w terminie 3 dni od dnia rozwiązania umowy (§ 4 ust. 7).

W terminie wskazanym w umowie rezerwacyjnej nie doszło do zawarcia umowy przenoszącej własność. Po upływie tego terminu powód nadal współpracował z pozwanym ad. 1, miał też dostęp do zarezerwowanego mieszkania, które wykończył i umeblował z zamiarem jego wynajmowania. Powód aż do czerwca 2021 r. liczył na zawarcie końcowej umowy przenoszącej na niego własność nieruchomości.

W dniu 29 kwietnia 2021 r. w Kancelarii Notarialnej w Z. przed notariuszem E. M. doszło do podpisania umowy sprzedaży niezakończonych inwestycji budowlanej wraz z cesją praw i obowiązków wynikających z umów deweloperskich pomiędzy pozwanym ad. 1 jako sprzedającym a pozwanym ad. 3 jako kupującym. Obydwóch pozwanych reprezentował B. K.. Na mocy tej umowy pozwany ad. 1 sprzedał pozwanemu ad. 3 własność nieruchomości położonej w Z., składającej się z działek (...), w obr. (...), o łącznym obszarze 0,2708 ha, za cenę w kwocie 8.910.000 zł. W ramach ceny sprzedaży sprzedający przeniósł na rzecz kupującego prawa i obowiązki z umów deweloperskich przysługujące sprzedającemu. Strona kupująca nabywała obowiązki z umów deweloperskich pod warunkiem uzyskania odpowiedniej zgody na przeniesienie obowiązków wyrażonej przez strony tych umów. Zgodnie z umową, kupujący zobowiązał się zapłacić sprzedającemu całą cenę sprzedaży w kwocie 8.910.000 zł w sposób ustalony w § 8 umowy, w którym wskazano osoby, na rzecz których kupujący ma przelać cenę. Na rzecz sprzedającego była to kwota 3.655.997,47 zł płatna, podobnie jak w przypadku pozostałych osób, w terminie do 30 dni od doręczenia sprzedającemu prawomocnej decyzji (...) Inspektora Nadzoru Budowlanego w Z. bądź organu wyższej instancji w przedmiocie udzielenia pozwolenia na użytkowanie budynków znajdujących się na tej nieruchomości.

Po tym, jak powód dowiedział się, że doszło do sprzedaży całej nieruchomości, na której trwała inwestycja zgłosił się do swojego prawnika. W pierwszej połowie sierpnia 2021 r. odbyło się spotkanie w biurze pełnomocnika B. K. - P. K. w Z. przy ulicy (...), na które został zaproszony D. D., znajomy powoda, który dla powoda załatwiał dotąd sprawy związane z nabyciem mieszkania od pozwanej ad. 1, będącego przedmiotem umowy rezerwacyjnej. Wtedy został poruszony temat przeniesienia umowy rezerwacyjnej na nową spółkę, która stała się właścicielem inwestycji. P. K. miał przygotować tekst porozumienia w tej sprawie. Sporządził on projekt porozumienia z daty 17 sierpnia 2021 r. (k. 74) i wysłał go e-mailem do powoda za pośrednictwem D. D. (k. 73). Powód tego porozumienia nie podpisał. Prezes zarządu pozwanego ad. 1 w piśmie z dnia 18 sierpnia 2021 r. (k. 66) rozwiązał umowę rezerwacyjną.

W dniu 25 sierpnia 2021 r. D. D. zwrócił się emailem do pracownika pozwanego ad. 1 o zwrot opłaty rezerwacyjnej i podał numer rachunku bankowego powoda w Banku (...) w J.: (...) oraz oświadczył, że kwestia zwrotu powodowi kosztów wykończenia lokalu stanie się przedmiotem odrębnych negocjacji w późniejszym terminie (k. 68 i 70). W odpowiedzi na to pismo P. K. sporządził wzór pisma powoda, zawierającego oświadczenie o potwierdzeniu wyżej wymienionego numeru rachunku i przesłał go powodowi z prośbą o podpisanie. Powód nie potwierdził na

piśmie numeru rachunku bankowego. Dopiero po otrzymaniu odpisu pozwu pełnomocnik pozwanego ad. 3 ustalił z pełnomocnikiem procesowym powoda, że numer rachunku bankowego powoda jest taki sam, jak podany wcześniej w emailu.

Prezes Zarządu pozwanych ad. 1 i 3 - B. K., w związku ze sprzedażą nieruchomości przez pozwanego ad. 1 na rzecz pozwanego ad. 3 podjął decyzję, że skoro pozwany ad. 3 przejął nieruchomość łącznie ze zobowiązaniami i należnościami od pozwanego ad. 1, to opłata rezerwacyjna zostanie zwrócona przez pozwanego ad. 3. Opłata rezerwacyjna w kwocie 100.000 zł została przelana 9 lutego 2022 r. na wyżej opisany rachunek powoda. Uznanie konta powoda nastąpiło w dniu następnym. Powód nigdy nie wzywał pozwanego ad. 3 do zwrotu opłaty rezerwacyjnej. W dniu 10 lutego 2022 r. pozwany ad. 3 zlecił przełanie na rachunek bankowy powoda dalszej kwoty 1.620,55 zł tytułem odsetek ustawowych za opóźnienie w zwrocie kwoty 100.000 zł za okres od dnia 22 listopada 2021 r. do dnia 10 lutego 2022 r. (dowody przelewu na kartach 91 i 92), tj. od dnia doręczania pozwanemu ad. 1 i 2 odpisu nakazu zapłaty w postępowaniu upominawczym, wydanego w dniu 22 października 2021 r. w niniejszej sprawie. Pozwani uznali bowiem, że w tym okresie pozwany ad. 1 znalazł się w opóźnieniu ze zwrotem kwoty uiszczonej zgodnie z umową rezerwacyjną.

Pozwany ad. 1 miał problemy finansowe. W księdze wieczystej prowadzonej dla wyżej opisanej nieruchomości wpisane zostały ostrzeżenia o prowadzonych postępowaniach egzekucyjnych przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Zakopanem na wniosek kilku wierzycieli, a także wpisane są roszczenia o ustanowienie odrębnej własności lokalu i przeniesienia jego własności. Z rachunku bankowego pozwanego ad. 3 zostały pokryte zobowiązania pozwanego ad. 1 z tytułu umów rezerwacyjnych także w stosunku od innych osób.

Powyższych ustaleń faktycznych Sąd Okręgowy dokonał na podstawie dowodów z dokumentów przedstawionych przez strony, ponieważ ich treść nie budziła wątpliwości i nie została zakwestionowana. Ustalenia zostały dokonane również w oparciu o zeznania świadka P. K., powoda i B. K., przedstawiciela wszystkich pozwanych. Sąd Okręgowy dał wiarę zeznaniom świadka P. K. co do okoliczności związanych ze zwrotem opłaty rezerwacyjnej i perturbacji z podaniem numeru rachunku bankowego powoda. Zeznania świadka znajdują potwierdzenie w przedłożonej przez świadka elektronicznej korespondencji prowadzonej z powodem i jego znajomym D. D..

Sąd Okręgowy nie dał wiary twierdzeniom, aby powód wzywał pozwanego ad. 1 o zwrot opłaty rezerwacyjnej przed rozwiązaniem umowy, a to wobec upływu terminu do zawarcia umowy przenoszącej własność, a w szczególności aby nastąpiło to 2 lipca 2019 r. Jak wynika ze zgromadzonego materiału dowodowego, w tym zeznań samego powoda (k.157), powód do czerwca 2021 r. liczył na to, że umowa przenosząca własność zostanie z nim zawarta. Stracił nadzieję dopiero wówczas, kiedy dowiedział się w czerwcu 2021 r. o sprzedaży inwestycji pozwanemu ad. 3. Wówczas zgłosił sprawę swojemu prawnikowi. Okoliczności te przemawiały za uznaniem, że pomimo upływu terminu do zawarcia umowy przenoszącej własność lokalu objętego umową rezerwacyjną powód nadal był zainteresowany zakupem lokalu oraz były prowadzone rozmowy na temat zawarcia umowy deweloperskiej, a w związku z tym powód nie wycofał opłaty rezerwacyjnej.

Sąd Okręgowy nie dał wiary twierdzeniom B. K., że pozwany ad. 3 nie przejął względem powódki obowiązku zwrotu opłaty rezerwacyjnej, bowiem B. K. słuchany wcześniej w sprawie toczącej się przed Sądem Okręgowym w N. pod sygn. akt (...) zeznał co innego. Sama umowa z dnia 29.04.2022 r. już w swojej nazwie miała cesję praw i obowiązków wynikających z umów deweloperskich. Fakt, że w jej § 8 rozdysponowano całą kwotę kupna na rzecz innych podmiotów, nie świadczy o tym, że w cenę nie były już wkalkulowane obowiązki zwrotu opłat rezerwacyjnych i dlatego była ona niższa. W sytuacji, gdy kupującego i sprzedającego reprezentował B. K. i do dzisiaj jest on prezesem pozwanych spółek, nie można było uznać w tym zakresie jego zeznań wiarygodne, tym bardziej że były ze sobą sprzeczne.

Sąd Okręgowy zważył, że spór w niniejszej sprawie został skoncentrowany na ustaleniu, czy i kiedy pozwani zostali wezwani do zwrotu opłaty rezerwacyjnej oraz, czy powód skutecznie wskazał numer swojego rachunku bankowego, na który można było bez obaw przelać opłatę rezerwacyjną, a także czy pozwany ad. 3 przystąpił do długu.

Pomimo innych twierdzeń pozwu, powód, będąc słuchany informacyjnie, nie wskazał, konkretnej daty wezwania pozwanych do zwrotu opłaty rezerwacyjnej. Nie wykazał nawet, czy rozmawiał z B. K., który nie tylko zaprzeczył aby rozmawiał telefonicznie z powodem, ale zaprzeczył, aby go znał osobiście. Z pisma wypowiadającego umowę, co do którego powód potwierdził, że go otrzymał, oraz z korespondencji elektronicznej prowadzonej ze świadkiem P. K. wynika, że powód został wezwany o wskazanie numeru rachunku. Sąd zgodził się ze stroną pozwaną, że dopóki powód nie potwierdził numeru rachunku na piśmie z własnoręcznym podpisem, wysłanie pieniędzy nie było możliwe, bo pozwany nie miał pewności, czy numer rachunku jest prawidłowy. Od wpłacenia opłaty rezerwacyjnej upłynęło ponad 2 lata i rachunek powoda mógł ulec zmianie. Pozwany ad. 1 sporządził stosowne pismo, które powód miał jedynie własnoręcznie podpisać, ale tego nie zrobił przed złożeniem pozwu.

Zgodnie z umową rezerwacyjną, zawarcie umowy przenoszącej własność miało nastąpić do 30 czerwca 2019 r. W przypadku niewykonania umowy przez spółkę uiszczona zaliczka miała zostać zwrócona na rzecz powoda w terminie 3 dni od dnia otrzymania wezwania do jej zwrotu. Powód nie wykazał również, aby ustnie wezwał pozwanego o zwrot tej należności. Z zebranego w sprawie materiału dowodowego i zeznań powoda wynika, że powód po upływie terminu do zawarcia umowy przenoszącej własność nadal był zainteresowany zawarciem umowy z pozwaną spółką, czy to umowy deweloperskiej czy umowy rezerwacyjnej z nowym podmiotem w związku ze sprzedażą nieruchomości. Dopiero gdy w dniu 17 sierpnia 2021 r. odmówił zawarcia porozumienia w wersji zaproponowanej przez świadka K., stało się jasne, że nie chce on zawierać umowy przenoszącej własność. Wówczas też ze swego uprawnienia do rozwiązania umowy skorzystał pozwany ad. 1, wypowiadając umowę w dniu 27.08.2021 r. Nie było jednak wtedy możliwości zwrotu opłaty, bo do dnia doręczenia pozwu 22.11.2022 r. powód nie potwierdził numeru konta. Dopiero po doręczeniu odpisu pozwu profesjonalni pełnomocni, działając w zaufaniu do wykonywanych profesji, przekazali sobie informację o numerze rachunku. Zatem od dnia 22 listopada 2021 r., jak przyznaje strona pozwana, rozpoczął biegł terminu do zwrotu opłaty. Opłata została zwrócona w dniu 10 lutego 2022 r., stąd odsetki powinny biegnąć od 22 listopada 2021 r. do 10 lutego 2022 r. Pozwana zapłaciła odsetki od 22 listopada 2021 r. do dnia 10 lutego 2022 r.

Zdaniem Sądu Okręgowego, pozwany ad. 3 przystąpił do długu pozwanego ad. 1, wynikającego z umowy rezerwacyjnej. Dlatego też spłacił ten dług wraz z należnymi odsetkami. W sprawie doszło do kumulatywnego przystąpienia do długu polegającego na przejęciu przez osobę trzecią odpowiedzialności za zobowiązania dłużnika. Osoba ta nie zastępuje dłużnika, lecz wraz z nim występuje solidarnie jako współdłużnik. Umowa o kumulatywne przystąpienie do długu nie jest umową nazwaną, lecz jest dopuszczalna w ramach swobody umów. Umowa może być zawarta pomiędzy dotychczasowym dłużnikiem a przystępującym do długu, albo pomiędzy przystępującym do długu a wierzycielem. Umowa ta nie wymaga formy szczególnej do wywołania skutków prawnych. Dla dłużnika korzystna może być sytuacja, gdy oprócz niego są jeszcze inne osoby odpowiedzialne za spełnienie zobowiązania. Wówczas w przypadku problemów finansowych jednego z dłużników wierzyciel ściągnie należność od pozostałych. Z zeznań B. K., przedstawiciela wszystkich pozwanych spółek, wynika, że to pozwany ad. 3 dokonał zwrotu opłaty rezerwacyjnej dla powoda i jeszcze innych osób, ponieważ pozwany ad. 3 przejął nieruchomość od pozwanej ad. 1 łącznie ze zobowiązaniami i należnościami. Przedstawiciel pozwanych spółek (...) zeznał, że mógł zapłacić te należności z rachunku pozwanego ad. 3, bo wynikało to z decyzji obu spółek, które on reprezentuje. Ze zgromadzonego materiału dowodowego wynikało, że pozwany ad. 1 miał problemy finansowe, względem niego są prowadzone postępowania komornicze. Uzasadniao to podjęcie decyzji przez prezesa zarządu obu spółek o przystąpieniu pozwanego ad. 3 do długu i uregulowaniu wszystkich zobowiązań pozwanego ad. 1 z tytułu zwrotu opłat rezerwacyjnych. Nie można było podzielić stanowiska B. K., że zapłata opłat rezerwacyjnych nastąpiła w ramach ceny, bo cena za nieruchomość sprzedaną pozwanej ad. 3 nie była i nie jest wymagalna. Zgodnie bowiem z umową sprzedaży, cena zostanie zapłacona w terminie do 30 dni od doręczenia sprzedającemu prawomocnej decyzji (...) Inspektora Nadzoru Budowlanego w Z., bądź organu wyższej instancji w przedmiocie udzielenia pozwolenia na użytkowanie budynków znajdujących się na tej nieruchomości. Do chwili obecnej brak takiej decyzji i nie wiadomo czy taka decyzja zostanie podjęta. W tych okolicznościach pozwany ad. 3 jako przystępujący do długu ponosi solidarną odpowiedzialność jako współdłużnik.

Bezspornym w sprawie jest, że pozwany ad. 3 dopiero w trakcie postępowania zaspokoił powoda w zakresie należności głównej i odsetek od tej kwoty za okres od 22 listopada 2021 r. do 10 lutego 2022 r. Pozwani ad 1 i ad. 2 w sprzeciwie

od nakazu zapłaty uznali żądanie pozwu co do obowiązku zwrotu opłaty rezerwacyjnej. Opłata nie została jednak zwrócona powodowi w terminie 3 dni od dnia doręczenia odpisu pozwu. Ponadto, pozwani ad. 1 i 2 zaskarżyli sprzeciw w całości i nie skorzystali z możliwości, jaką dawał art. 505 § 2 k.p.c. Natomiast pozwany ad. 3 został wezwany do udziału w sprawie dopiero po zapłacie opłaty rezerwacyjnej. Pozwany ten mógł zatem odpowiadać tylko za żądanie zapłaty kwoty 14.544,79zł, wymienionej w zmodyfikowanym żądaniu pozwu z dnia 1 marca 2022r., o ile okazałoby się ono słuszne.

Wobec tego, że należność główna i odsetkowa zostały zapłacone przez pozwanych po upływie terminu 3 dni od daty otrzymania pozwu przez pozwanych ad. 1 i 2, Sąd Okręgowy przyjął, że pozwani ci są przegrywającymi w sprawie w tym zakresie, ale wobec zaspokojenia obu roszczeń powoda na dzień orzekania, powództwo zostało oddalone, bowiem powód nie cofnął pozwu, pomimo zapłacenia tych należności na jego rzecz już po złożeniu pozwu. Nawet przy założeniu, że zmiana powództwa w dniu 1 marca 2022 r. zawierała w sobie domniemane cofnięcie powództwa w zapłaconej części, to pozwani podczas ostatniej rozprawy nie wyrazili zgody na to cofnięcie, ponieważ powód nie zrzekł się roszczenia.

Żądanie odsetek za pozostały okres było niezasadne, bowiem pozwany był gotów do zapłaty, ale powód nie wykazał, że po upływie terminu do przeniesienia własności wzywał którąkolwiek z pozwanych spółek do zwrotu opłaty rezerwacyjnej. Natomiast, gdy po rozwiązaniu umowy obowiązek zwrotu opłaty rezerwacyjnej nie zależał już od wezwania powoda, a był obowiązkiem pozwanych, powód nie wskazał w sposób wiarygodny, pomimo starań pozwanych, numeru rachunku bankowego. W tym zakresie Sąd przyznał rację pozwanym, że bez całkowitej pewności, że rachunek powoda, a wskazywany w korespondencji elektronicznej prowadzonej przez inne niż powód osoby, rzeczywiście należy do niego, nie powinni byli przelewać tak dużej należności. Z uwagi na tajemnicę bankową, numeru rachunku nie mogli potwierdzić też w banku.

Solidarna odpowiedzialność pozwanych ad. 1 i 2 wynikała z art. 103 § 1 k.s.h., w zw. z art. 31 § 2 k.s.h.

O kosztach procesu pomiędzy pozwanymi ad. 1 i 2, a powodem Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 100 k.p.c., uznając, że pozwani są przegrywającymi w sprawie wobec zaspokojenia roszczenia głównego i odsetek za opóźnienie już w trakcie trwającego postępowania, po upływie terminu do zaspokojenia roszczenia, oraz wobec zaskarżenia sprzeciwu w całości, chociaż według treści art. 505 § 2 k.p.c. mieli możliwość zaskarżenia tylko w części. Z tych względów pozwani ci zostali zobowiązani do zwrotu powodowi kwoty 5.000 zł tytułem opłaty od pozwu i kwoty 3.600 zł tytułem kosztów advokackich. Ponieważ powód przegrał proces o skapitalizowane odsetki w kwocie 14,544,79zł, to od tej kwoty powinien zapłacić koszty advokackie pozwanym w wysokości 2400 zł. W związku z tym, Sąd Okręgowy pomniejszył stosunkowo koszty należne od pozwanych powodowi, zasądzając na jego rzecz 6.200 zł.

Powód przegrał w całości proces przeciwko pozwanemu ad. 3, dlatego powinien temu pozwanemu zwrócić koszty advokackie w kwocie 2.400 zł.

Powód nie opłacił pozwu od rozszerzonej kwoty skapitalizowanych odsetek, dlatego powinien uiścić na rzecz Skarbu Państwa brakującą opłatę w kwocie 728 zł. Art. 20 k.p.c. nie ma zastosowania w przypadkach, gdy następuje doliczenie skapitalizowanych odsetek do świadczenia głównego i są od nich zażądane odsetki, ponieważ wówczas przestają być one odsetkami, a stają się kapitałem. W ten sposób odsetki nie są już dochodzone obok świadczenia głównego, gdyż same stają się świadczeniem głównym. Powód nieprawidłowo zaliczył dobrowolnie wypłaconą mu kwotę odsetek na świadczenie główne, zatem Sąd Okręgowy przyjął, że w piśmie z dnia 1 marca 2022 r. dochodził o skapitalizowanych odsetek. Stąd w świetle pisma powoda z dnia 1 marca 2022 r. precyzującego żądanie wartość przedmiotu postępowania się w sprawie zwiększyła. Od tej dalszej kwoty 14544.79zł powód powinien uiścić opłatę sądową w kwocie 728 zł, w oparciu o przepis art. 113 ust. 1 ustawy o kosztach sprawach cywilnych część kosztów stawiennictwa świadka w stosunku do przegranego procesu w 1/7 części, czyli w kwocie 110 zł.

Pozostałą część kosztów stawiennictwa świadka w kwocie 661, 60 zł Sąd Okręgowy nakazał pobrać solidarnie od pozwanych ad. 1 i 2 na rzecz Skarbu Państwa. Pozwany ad. 3 na tym etapie postępowania nie posiadał statusu pozwanego.

Powód w apelacji wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku w punktach I i II przez zasądzenie od pozwanych ad. 1, 2 i 3 solidarnie na rzecz powoda 14.544,79 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 12 lutego 2022 r. i oddalenie powództwa w pozostałej części oraz zasądzenie od pozwanych na rzecz powoda 6.200 zł tytułem zwrotu kosztów procesu. Powód wniósł o zasądzenie od pozwanych kosztów postępowania apelacyjnego.

Pozwani wnieśli o oddalenie apelacji i zasądzenie od powoda na ich rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

Pozwani ad. 1 i 2 w zażaleniu wnieśli o zmianę postanowienia zawartego w punkcie II wyroku przez zasądzenie od powoda na ich rzecz kosztów postępowania w kwocie 5.400 zł oraz o zasądzenie od powoda na rzecz pozwanych kosztów postępowania zażaleniowego.

Powód nie złożył odpowiedzi na zażalenie.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja w niewielkim zakresie zasługiwała na uwzględnienie. Zażalenie zostało w całości uznane za bezzasadne.

Ustalenia własne Sądu Okręgowego Sąd Apelacyjny przyjął za własne, z tym, że z ustalonych w pierwszej instancji faktów wyciągnął częściowo inne wnioski.

Przypomnienie przebiegu postępowania przed Sądem pierwszej instancji było niezbędne do rozstrzygnięcia zarzutów stron. Przebieg ten był następujący:

20.09.2021 r. powód wystąpił z powództwem przeciwko pozwanym ad. 1 i 2 o zasądzenie solidarnie kwoty 100.000 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 6.07.2019 r. oraz kosztami procesu.

18.10.2021 r. powód w piśmie z 14.10.2021 r. podał, że wezwał pozwaną ad. 1 do zwrotu zapłaty ustnie.

22.10.2021 został wydany nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym i postanowienie o udzieleniu zabezpieczenia poprzez zajęcie wierzytelności.

22.11.2021 r. nastąpiło doręczanie odpisu pozwu i nakazu zapłaty pozwanym ad. 1 i 2 (k. 61).

06.12.2021 r. pozwani ad. 1 i 2 złożyli sprzeciw od nakazu zapłaty, w którym uznali powództwo co do kwoty 100.000 zł, wnieśli o oddalenie roszczenia o odsetki i zażądali zasądzenia kosztów procesu, ponieważ pozwani nie dali powodu do wytoczenia procesu, wskazując, że powód nie wskazał im swojego rachunku bankowego, a rachunek podany przez znajomego powoda D. D. (k. 68) nie został przez powoda potwierdzony.

03.03.2022 r. wpłynęło pismo powoda z dnia 1 marca 2022 r. (k. 96-103), nadane na pocztę w dniu 2.03.2022 r., informujące, że kwoty uiszczone przez pozwanego ad. 3 powód zaliczył w pierwszej kolejności na odsetki ustawowe w oparciu o art. 451 § 1 k.c. Powód wniósł o dopozwanie na podstawie art. 194 § 1 k.p.c. (...) spółki z o.o. W tym też piśmie wniósł o zasądzenie od pozwanych ad. 1, 2 i 3 na swoją rzecz solidarnie kwoty 14.544,79 zł z odsetkami od 12.02.2022 r. i kosztami procesu. Powołał się na to, że B. K. przed Sądem Okręgowym w N. w sprawie o sygn. akt (...) oświadczył, że (...) spółka z o.o. w Z. przejęła wszystkie zobowiązania pozwanej ad. 1 przez kumulatywne przystąpienie do długu. Powód wskazał, że nie złożył dotąd oświadczenia o wyrażeniu zgody na przejęcie długu przez tę spółkę.

08.04.2022 r. – pozwani ad. 1 i 2 wnieśli o oddalenie zmodyfikowanego powództwa oraz zażądali zasądzenia od powoda kosztów procesu. Zaprzeczyli, aby (...) sp. z o.o. przystąpiła do długu oraz, aby powodowi przysługiwało wobec nich roszczenie odsetkowe.

20.04.2022 r. – (...) spółka z o.o. w Z. w odpowiedzi na pozew (k. 128-129) wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie od powoda kosztów postępowania.

28.07.2022 r. zapadł zaskarżony apelacją powoda i zażaleniem pozwanych ad. 1 i 2 wyrok Sądu Okręgowego w Nowym Sączu, sygn. akt I C 1454/21 (k. 160).

Sąd Apelacyjny podzielił stanowisko Sądu pierwszej instancji, że powód po upływie terminu określonego w umowie rezerwacyjnej nie wystąpił w stosunku do pozwanej ad. 1 z żądaniem zwrotu opłaty rezerwacyjnej. Sąd Apelacyjny uznał ponadto, że strony per facta concludentia przedłużyły tę umowę i trwała ona do jej rozwiązania przez pozwaną ad. 1, co nastąpiło w dniu 18 sierpnia 2021 r. Wnioski te wynikają z następujących okoliczności:

powód własnym sumptem wykończył lokal mieszkalny, na zakupienie którego od pozwanej ad. 1 liczył i strony do sierpnia 2021 r. nie rozliczyły się z tego tytułu,

po 30 czerwca 2019 r. powód dowiadywał się, kiedy mógłby nabyć lokal od pozwanego ad. 1, mając nadzieję na jego zakup; powód miał zamiar wynajmować mieszkanie,

brak jest dowodu na piśmie wskazującego na wezwanie przez powoda do zapłaty, a zeznanie powoda w tym zakresie jest tak nieprecyzyjne, że na jego podstawie nie można dokonać ustaleń faktycznych, zbieżnych z twierdzeniami pozwu, w tym zaś zakresie ciężar dowodu spoczywał na powodzie i to on, na podstawie art. 6 k.c., ponosi niekorzystne skutki procesowe związane z niewykazaniem faktu, z którego wywodzi skutki prawne,

dopiero po dowiedzeniu się o zbyciu nieruchomości przez pozwanego ad. 1 pozwanemu ad. 2 powód w połowie sierpnia 2021 r., zaczął rozmowy z pozwanym ad. 1, próbując znaleźć nowe rozwiązanie;

prawdziwą przyczyną nie przedstawienia powodowi propozycji zawarcia umowy sprzedaży lokalu mieszkalnego było to, że cała inwestycja została zablokowana przez nadzór budowlany i lokal nie mógł zostać wyodrębniony jako przedmiot odrębnej własności lokalowej;

propozycja rozliczenia kosztów wykończenia mieszkania i zwrotu opłaty została przedstawiona dopiero w projekcie trójstronnego porozumienia powoda i pozwanych ad. 1 i 3 z dnia 18.08.2021 r. (k. 74); w myśl porozumienia to pozwany ad. 3 zwróciłby powodowi kosztu wykończenia lokalu i opłatę,

w wyżej wymienionym projekcie zaproponowano rozwiązanie umowy z 19.02.2019 r., czyli twórca projektu uważał, że umowa nadal obowiązywała,

po otrzymaniu informacji, że powód nie podpisze projektu porozumienia pozwany ad. w piśmie z dnia 18 sierpnia 2023 r. (k. 66) oświadczył, że na podstawie § 4 ust. 7 umowy rezerwacyjnej nr (...) z dnia 19.02.2019 r. rozwiązuje tę umowę i prosi o przesłanie numeru rachunku bankowego, na który zostanie przelana opłata rezerwacyjna,

25 sierpnia 2021 r. znajomy powoda D. D. poprosił o przelanie opłaty rezerwacyjnej w wysokości 100.000 zł na wskazany w emailu numer rachunku bankowego powoda (k. 68),

27 sierpnia 2021 r. przedstawiciel strony pozwanej przesłał D. D. projekt pisma, w którym powód potwierdza numer rachunku bankowego, z prośbą o jego podpisanie przez powoda (k. 70-71).

We wskazanych powyżej okolicznościach sprawy należało uznać, że Sąd Okręgowy prawidłowo przyjął brak wezwania ze strony powoda o zwrot opłaty przed rozwiązaniem umowy przez pozwanego ad. 1 oraz, że umowa ta uległa przedłużeniu do 18 sierpnia 2021 r. i w tym czasie opłata rezerwacyjna miała pełnić funkcję zabezpieczającą powoda

przed sprzedażem przez pozwanego ad. 1 lokalu innemu kontrahentowi. Oznacza to również, że Sąd Okręgowy dokonał prawidłowej oceny zebranego w sprawie materiału dowodowego. Ocena ta jest nie tylko oparta na dowodach, lecz również zgodna zasadami logiki i doświadczenia życiowego.

W tej sytuacji, pozwany ad. 1 miał, zgodnie z § 4 ust. 7 umowy rezerwacyjnej nr (...) z dnia 19.02.2019 r., obowiązek zwrotu opłaty w terminie 3 dni od rozwiązania umowy. Opłata miała nastąpić na rachunek bankowy powoda (k. 14-15). Termin ten upłynął bezskutecznie w dniu 21 sierpnia, a zatem pozwany ad. 1 znalazł się zatem w opóźnieniu z dniem 22 sierpnia 2021 r. Na skutek ustawowej współodpowiedzialności za dług pozwanego ad. 2 oraz umownego pozwanego ad. 3, wszyscy pozwani byli solidarnie odpowiedzialni od tej daty za przekazanie powodowi kwoty 100.000 zł i ponosi odpowiedzialność za opóźnienie w postaci obowiązku zapłacenia odsetek ustawowych. Sąd Apelacyjny w pełni podzielił stanowisko Sądu Okręgowego, że pozwany ad. 3 kumulatywnie przystąpił do długu. Pośrednio świadczył o tym projekt porozumienia z dnia 18 sierpnia 2021 r. Przede wszystkim potwierdziły to jednak świadczenia przelane w toku procesu przez pozwanego ad. 3 na rachunek bankowy powoda. Wreszcie, niezwykle istotnym pozostaje fakt, że wszystkie trzy pozwane spółki były zarządzane przez tę samą osobę B. K.. Żadna z tych spółek nie może zasłaniać się brakiem wiedzy o działaniach powoda i innych spółek. Działania B. K. dobitnie wskazują natomiast na to, że do zarządzania zobowiązaniami jednej spółki stosował on metodę wykorzystywania innej spółki, która nie podlegała ograniczeniom wywołanymi przez toczące się postępowania egzekucyjne. Przykładem jest chociażby sprzedaż inwestycji przez pozwanego ad. 1 pozwanemu ad. 3.

Pozwani znaleźli się w opóźnieniu pomimo, że powód nie potwierdził swojego rachunku bankowego, wskazanego przez D. D.. Odwołanie się w umowie do zwrotu opłaty na rachunek bankowy nie oznacza, że w przypadku niepodania rachunku przez powoda, pozwani mają zwlekać z wykonaniem zobowiązania i uczynić to dopiero w toku procesu. Wprawdzie zgodzić się należy ze stanowiskiem, że w okolicznościach niniejszej sprawy nie można było przelać kwoty na rachunek bankowy podany przez osobę trzecią - D. D., który nie wylegitymował się pełnomocnictwem do wskazania sposobu odebrania świadczenia. Pozwani mieli jednak możliwość przekazania świadczenia pocztą lub wystąpienia na podstawie art. 692 k.p.c. wnioskiem o zezwolenie złożenia świadczenia do depozytu sądowego, co zwolniłoby ich z długu i nie naraziło w przyszłości na skonfrontowanie się z powództwem wierzyciela o zapłatę świadczenia głównego i odsetkowego oraz poniesienia kosztów procesu.

Powód był uprawniony do zaliczenia obu wpłat dokonanych przez pozwanego ad. 3 w toku procesu w pierwszej kolejności na zaległe odsetki ustawowe od opłaty rezerwacyjnej. Pozwany ad. 3 przyjął błędne założenia co do wysokości zaległości odsetkowej i uiszczył tytułem odsetek kwotą nie wyrównującą roszczenia odsetkowego powoda w całości. Na mocy art. 451 § 1 zd. 2 k.c. powód był uprawniony do zaliczenia dokonanych wpłat na zaległe należności uboczne, czyli na odsetki ustawowe za opóźnienie w spełnieniu świadczenia w postaci zwrotu opłaty rezerwacyjnej. Powód złożył oświadczenie o zaliczeniu i dokonał stosownej modyfikacji powództwa. Modyfikacja ta została uwzględniona przez Sąd Apelacyjny z tą różnicą, że Sąd przyjął późniejszą datę wymagalności roszczenia, a w konsekwencji późniejszą datą, od której biegły odsetki ustawowe. Nie zgodził się przy tym ze stanowiskiem Sądu pierwszej instancji, że powód skapitalizował odsetki i rozszerzył o nie swoje powództwo. Wskazać należało, że powód w piśmie procesowym z dnia 1 marca 2023 r. (k. 96-97) oświadczył, że obie wpłaty pozwanego ad. 3, tj. w kwocie 100.000 zł uiszczoną w dniu 10 lutego 2022 r. i w kwocie 1.620,55 zł uiszczoną w dniu następnym, zaliczył w pierwszej kolejności na zaległe odsetki ustawowe za opóźnienie w zwrocie tzw. opłaty rezerwacyjnej. Przyjętą przez powoda datą początkową naliczania odsetek był dzień 6 lipca 2019 r. Według powoda, przekazane kwoty wystarczyły na pokrycie odsetek ustawowych za okres od 6 lipca 2019 r. do 11 lutego 2022 r. oraz zaspokoili jego roszczenie w części dotyczącej świadczenia głównego do kwoty 85.455,25 zł. Z powyższego wyliczenia wynikało, że do zapłaty pozostało 14.544,79 zł z dalej biegnącymi odsetkami ustawowymi od dnia 12 lutego 2022 r., o które wniósł już w pierwotnym pozwie. Modyfikacja pozwu polegała na tym, że powództwo obejmowało wszystkich trzech pozwanych, z uwagi na dopozwanie pozwanego ad. 3, który, jak się okazało, kumulatywnie przystąpił do długu. Powód zdawał sobie również sprawę, że jego powództwo w części obejmującej umorzone w toku procesu świadczenie główne zostanie oddalone, ponieważ pozwani nie wyrazili zgody na cofnięcie pozwu w tym zakresie. Uważał jednak, że w zaistniałej sytuacji procesowej oddalenie to nie będzie miało wpływu na orzeczenia o kosztach postępowania.

Stanowisko powoda błędnie zostało zakwalifikowane przez Sąd pierwszej instancji jako wystąpienie z nowym żądaniem zasądzenia skapitalizowanych odsetek ustawowych wraz z odsetkami, a w konsekwencji Sąd Okręgowy w punkcie IV bezpodstawnie nałożył na powoda obowiązek uiszczenia opłaty sądowej od rozszerzonego powództwa, chociaż rozszerzenie takie nie miało w niniejszej sprawie miejsca. Z tych względów, Sąd Apelacyjny zmienił orzeczenie zawarte w punkcie IV zaskarżonego wyroku przez uchylenie w całości tego orzeczenia, na podstawie art. 386 § 1 k.p.c.

Akceptując oświadczenie woli powoda dotyczące zaliczenia przez niego wpłat 100.000 zł i 1.620,55 zł w pierwszej kolejności na poczet ustawowych odsetek, a dopiero w drugiej kolejności na poczet świadczenia głównego oraz przyjmując, że pozwani znaleźli się w opóźnieniu dopiero z dniem 22 sierpnia 2021 r., Sąd Apelacyjny dokonał obliczenia wysokości zobowiązania pozwanych. Wyliczenie to zostało przez sporządzone w następujący sposób:

odsetki ustawowe od kwoty 100.000 zł za okres od 22.08.2021 r. do 9.02.2022 r. wyniosły 3.084,66 zł;

$100.000 \text{ zł} + 3.084,66 \text{ zł} = 103.084,66 \text{ zł}$: całe zobowiązanie na dzień 09.02.2022 r.;

po uiszczeniu przez pozwanego ad. 3 kwoty 100.000 zł spłacone zostały odsetki ustawowe 3.084,66 zł i świadczenie główne do wysokości 96.915,34 zł i do zapłacenia pozostała kwota 3.084,66 zł świadczenia głównego z dalej bieżącymi odsetkami;

odsetki ustawowe od kwoty 3.084,66 zł za okres od 9 do 10.02.2022 r. wyniosły 0,70 zł;

$3.084,66 \text{ zł} + 0,70 \text{ zł} = 3.085,36 \text{ zł}$ (całość zobowiązania);

po uiszczeniu przez pozwanego ad. 3 kwoty 1.620,55 zł spłacone zostały w pierwszej kolejności odsetki w kwocie 0,70 zł i do zapłacenia pozostała kwota kapitału pomniejszona o wpłatę 1.619,85 (wg wzoru: $1.620,55 \text{ zł} - 0,70 \text{ zł}$);

$3.084,66 \text{ zł} - 1.619,85 \text{ zł} = 1.464,81 \text{ zł}$ niespłaconego świadczenia głównego z dalej bieżącymi odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 12 lutego 2022 r.

Wyliczenia kwotowe odsetek zostały wykonane przy pomocy oprogramowania LEX – kalkulator odsetek ustawowych za opóźnienie.

Mając powyższe na uwadze, Sąd Apelacyjny, na podstawie art. 386 § 1 k.p.c., zmienił zaskarżony wyrok w punkcie I w ten sposób, że zasądził solidarnie od wszystkich pozwanych na rzecz powoda kwotę 1.464,81 z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 12 lutego 2022 r. do dnia zapłaty, a dalej idące powództwo oddalił. W celu zachowania czytelności zmienionego orzeczenia Sądu Okręgowego w punkcie 1 sentencji wyroku Sądu Apelacyjnego całemu wyrokowi Sądu Okręgowego nadano nowe brzmienie, które zostało napisano kursywą.

Na treść rozstrzygnięcia nie mogły mieć wpływu zawarte w apelacji zarzuty dotyczące abuzyjności umowy rezerwacyjnej nr A3 z dnia 19.02.2019 r. Nawet, gdyby podzielić to nowe, zgłoszone dopiero na etapie postępowania apelacyjnego, stanowisko powoda, zmierzające do ustalenia nieważności umowy rezerwacyjnej, to nie przełożyłoby się to na wcześniejszą datę wymagalności roszczenia o zwrot 100.000 zł, a zatem nie mogłoby stanowić uzasadnienia roszczenia odsetkowego w zakresie ujętym w pozwie. Pierwszym bowiem dokumentem powoda zawierającym wezwanie do zapłaty na piśmie był bowiem jego pozew złożony w niniejszej sprawie. Przepis art. 494 § 2 k.c. reguluje obowiązek zwrotu świadczenia przez stronę odstępującą od umowy. W niniejszej sprawie rozwiązanie umowy nastąpiło 18 sierpnia 2023 r. na skutek oświadczenia woli złożonego przez pozwanego ad. 1. W sprawie nie wskazano okoliczności przemawiających za uznaniem, że wcześniej od umowy odstąpił powód.

Sąd Apelacyjny nie dostrzegł również podstaw do uznania, że umowa rezerwacyjna miała charakter abuzywny oraz, że była nieważna. W czasie obowiązywania umowy rezerwacyjnej nie obowiązywała jeszcze ustawa z dnia 20 maja 2021 r. o ochronie nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego oraz Deweloperskim Funduszu Gwarancyjnym (Dz. U z 2021 r. poz. 2021), która weszła w życie 1 lipca 2021 r. Umowy tej nie dotyczył zatem nowy przepis tej ustawy, a mianowicie art. 32 ust. 2, zgodnie z którym opłata rezerwacyjna nie może przekraczać

1 % ceny lokalu mieszkalnego, określonej w prospekcie informacyjnym. Obowiązująca ówczasie ustawa z dnia 16 września 2011 r. o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego (Dz. U. z 2019 r. poz. 1805) nie przewidywała tego typu ograniczenia. Porównując wysokość opłaty rezerwacyjnej do potencjalnej ceny nabycia mieszkania, wyraźnie widoczna jest bardzo duża wysokość tej opłaty w porównaniu do ceny sprzedaży. Tym nie mniej w okolicznościach niniejszej sprawy nie można zakwestionować zapisu o wysokości tej opłaty jako nieuczciwego postanowienia umownego, krzywdzącego konsumenta. Umowa rezerwacyjna nie została zawarta w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych powoda. Powód zawarł tę umowę w celu zwiększenia swojej szansy na zawarcie umowy deweloperskiej. Na podstawie umowy rezerwacyjnej uzyskał czasowe zobowiązanie pozwanego ad. 1 do wyłączenia z oferty sprzedaży lokalu mieszkalnego, położonego w Z. w nowo wybudowanym budynku przy ul. (...) o pow. 24,15 m². Powód dążył w ten sposób do uzyskania praw do lokalu, mieszczącego się w świetnie zlokalizowanym budynku w centrum „zimowej stolicy” Polski, gdzie ceny nieruchomości należą do najwyższych w Polsce. Lokal o mikroskopijnej powierzchni miał być wynajmowany, najprawdopodobniej turystom na okres kilkudniowe, rzadziej kilkutygodniowe. Atrakcyjna lokalizacja w połączeniu z krótkim okresem najmu prowadzi do wniosku, że powód nastawił się na prowadzenie działalności spełniającej znamiona działalności gospodarczej, chociażby powód nie był zarejestrowany jako przedsiębiorca. W tej sytuacji wątpliwym jest, czy w tej sprawie powód posiada status konsumenta w rozumieniu art. 22¹ k.c. Jeśli by jednak uznać go za konsumenta, to w realiach tej umowy trudno dopatrzeć się abuzywności. Umowa została zawarta na krótki okres czterech miesięcy i dziesięciu dni. Późniejsze trwanie umowy do dnia 18 sierpnia 2021 r. nie wynikało z jej § 3 ust. 1 i 2, lecz z milczącego przedłużania czasu jej trwania w oczekiwaniu przez strony na uzyskanie wymaganych pozwoleń budowlanych. Opłata rezerwacyjna była wysoka, lecz w oparciu o umowę rezerwacyjną powód wszedł w posiadanie lokalu w trudno dostępnym i atrakcyjnym turystycznie miejscu oraz otrzymał zgodę na przeprowadzenie w lokalu prac wykończeniowych, które wykonał. Obiektywną przeszkodą w ostatecznym nabyciu okazał się brak pozwoleń budowlanych. Uprawnienie każdej ze stron do rozwiązania umowy przed dniem 30 czerwca 2019 r., powiązane z obowiązkiem niezwłocznego zwrócenia opłaty rezerwacyjnej, rzeczywiście osłabiała gwarancyjną funkcję tej umowy, ale w tym okresie takie rozwiązanie nie było wykluczone przez ustawę z dnia 16 września 2023 r. Jednocześnie dopuszczenie powoda do posiadania lokalu w celu przeprowadzenia w nim prac wykończeniowych oznaczało, że stosunek prawny pomiędzy powodem a pozwanym ad. 1 był bardziej skomplikowany, niż wynikałoby to z tekstu umowy z 19 lutego 2019 r., a gwarancje powoda uległy wzmocnieniu na skutek poczynienia przez niego nakładów na lokal. Mając to wszystko na względzie, Sąd Apelacyjny nie znalazł podstawy do uznania umowy za nieważną ex tunc.

Z tych względów apelacja w pozostałej części podlegała oddaleniu, na podstawie art. 385 k.p.c. (pkt 2 sentencji).

Ponieważ powód przegrał postępowanie apelacyjne w 90 %, to na podstawie art. 100 zd. 2 k.p.c. Sąd Apelacyjny obciążył go obowiązkiem zwrócenia wszystkim pozwanym całości kosztów zastępstwa adwokackiego poniesionych w tym postępowaniu w wysokości 2.700 zł (pkt 4 sentencji).

Roszczenie powoda w zakresie świadczenia głównego zostało zaspokojone dopiero po doręczeniu pozwanym ad. 1 i 2 odpisu pozwu i to nie w całości. Ostateczny wynik procesu oznacza, że część świadczenia głównego należnego powodowi została przyznana dopiero wyrokiem. W tej sytuacji, należało uznać, że pozwani ad. 1 i 2 przegrali w pierwszej instancji proces w całości, a to uzasadniało nałożenie na nich obowiązku zwrócenia powodowi kosztów procesu, tj. opłaty od pozwu w kwocie 5.000 zł, opłaty skarbowej od pełnomocnictwa w kwocie 17 zł i wynagrodzenia adwokackiego w kwocie 5.400 zł, na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. częściowe oddalenie roszczenia o odsetki nie miało wpływu na rozliczenie kosztów postępowania za pierwszą instancję. Z tych względów, Sąd Apelacyjny zmienił zaskarżony wyrok w punkcie II, zasądzając od pozwanych ad. 1 i 2 na rzecz powoda 10.417 zł tytułem zwrotu kosztów procesu. Ponieważ pozwany ad. 3 zaspokoił powoda w przeważającej mierze przed dopozwaniem, przysługiwał mu zwrot kosztów za pierwszą instancję, określony w punkcie III zaskarżonego wyroku.

Przyjęcie wyżej opisanego rozliczenia kosztów procesu w pierwszej instancji oraz powyższe uzasadnienie takiego rozstrzygnięcia uczyniło bezzasadnym zażalenie pozwanych ad. 1 i 2. Zażalenie to podlegało oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c., w związku z art. 397 § 3 k.p.c. (pkt 3 sentencji wyroku Sądu Apelacyjnego).

Powód nie złożył wniosku o zasądzenie kosztów postępowania zażaleniowego, w związku z czym Sąd Apelacyjny nie orzekał w tym przedmiocie.