

Sygn. akt I ACa 353/15

I ACz 504/15

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 26 maja 2015 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Krzysztof Sobierajski
Sędziowie:	SSA Hanna Nowicka de Poraj (spr.) SSA Józef Wąsik
Protokolant:	st.sekr.sądowy Urszula Kłosińska

po rozpoznaniu w dniu 26 maja 2015 r. w Krakowie na rozprawie

sprawy z powództwa **H. J.**

przeciwko (...) **Grupie Inwestycyjnej Sp. z o.o. w K.**

o zapłatę

na skutek apelacji powódki od wyroku Sądu Okręgowego w Kielcach

z dnia 21 października 2014 r. sygn. akt I C 1201/13 i zażalenia powódki na postanowienie Sądu Okręgowego w Kielcach z dnia 16 grudnia 2014r., sygn. akt I C 1201/13

1. zmienia zaskarżony wyrok przez nadanie mu treści:

„I. zasądza od strony pozwanej (...) Grupy Inwestycyjnej Sp. z o.o. w K. na rzecz powódki H. J. kwotę 166 501,20 zł (sto sześćdziesiąt sześć tysięcy pięćset jeden złotych i 20/100) z ustawowymi odsetkami liczonymi:

- od kwoty 165 000 zł od dnia 27 lutego 2013r.,

- od kwoty 1 501,20 zł od dnia 9 grudnia 2013r.,

II. zasądza od strony pozwanej na rzecz powódki kwotę 4 400 zł (cztery tysiące czterysta złotych) tytułem kosztów procesu;

III. nakazuje ściągnąć od strony pozwanej na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Kielcach kwotę 7 485 zł (siedem tysięcy czterysta osiemdziesiąt pięć złotych) tytułem części opłaty sądowej od pozwu, od ponoszenia której powódka była zwolniona.”;

2. *oddala apelację w pozostałej części;*

3. *zasądza od strony pozwanej na rzecz powódki kwotę 3 575 zł (trzy tysiące pięćset siedemdziesiąt pięć złotych) tytułem kosztów postępowania apelacyjnego;*

4. *nakazuje ściągnąć od strony pozwanej na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Kielcach kwotę 7 867 zł (siedem tysięcy osiemset sześćdziesiąt siedem złotych) tytułem części opłaty sądowej od apelacji, od ponoszenia której powódka była zwolniona;*

5. *w uwzględnieniu zażalenia uchyla zaskarżone postanowienie i zasądza od strony pozwanej na rzecz powódki kwotę 1 830 zł (jeden tysiąc osiemset trzydzieści złotych) tytułem kosztów postępowania zażaleniowego.*

I ACa 353/15

I ACz 504/15

UZASADNIENIE

Powódka H. J. domagała się zasądzenia od pozwanej (...) Grupy Inwestycyjnej Sp. z o.o. w K.: 1/ kwoty 165000 zł z ustawowymi odsetkami, tytułem zwrotu uiszczonej przez nią zaliczkowo części ceny lokalu, który pozwana zobowiązała się sprzedać powódce na podstawie Umowy Przedwstępnej nr (...). (...) Sprzedaży Lokalu Mieszkalnego z dnia 5 lipca 2011r, a od której powódka skutecznie odstąpiła, 2/ kwoty 3148,35 zł tytułem kary umownej za 151 dni opóźnienia, 3/ kosztów procesu.

(...) **Grupa Inwestycyjna Sp. z o.o. w K.** wniosła o oddalenie powództwa, wskazując, że nie ponosi odpowiedzialności za wydłużenie terminu wykonania zobowiązania na rzecz powódki. Na wypadek nieuwzględnienia powyższego zarzutu, pozwana podniosła zarzut nieważności zapisu regulującego możliwość odstąpienia od umowy, zawartego w § 9 ust. 2 Umowy Przedwstępnej nr (...). (...), z uwagi na jego sprzeczność z art. 395 § 1 zd.1 k.c., co wyłącza skuteczność tego postanowienia na mocy art. 58 § 1 w zw. z § 3 k.c. Pozwana zaznaczyła, że zapis ten nie wskazuje terminu, w którym miałyby dojść do wykonania umownego prawa odstąpienia. W ocenie pozwanej brak jej winy w nieterminowym przekazaniu lokalu powódce wyłącza również zasadność roszczenia o zapłatę kary umownej.

Wyrokiem z dnia 21 października 2014 r, sygn. akt I C 1201/13, Sąd Okręgowy w Kielcach oddalił powództwo i odstąpił od obciążania powódki kosztami procesu.

Rozstrzygnięcie powyższe zostało wydane w wyniku następujących ustaleń faktycznych i rozważań prawnych.

Decyzją nr (...) z dnia 16 kwietnia 2010r. znak(...)Prezydent Miasta K. po rozpoznaniu wniosku pozwanej zatwierdził projekt budowlany i udzielił pozwolenia na budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami oraz niezbędnymi urządzeniami techniczno-budowlanymi na terenie działek nr (...) położonych przy ul. (...) w K.. Decyzja ta zapoczątkowała inwestycję pozwanej i na jej podstawie rozpoczęta została budowa. Dokumentacja stanowiąca podstawę wydania decyzji opracowana została przez uprawnionego architekta Z. G., zaś przedłożony projekt budowlany poddany został ocenie Wydziału Architektury i Urbanistyki Urzędu Miasta w K., który nie dostrzegł przeszkód w jego zatwierdzeniu. Przedmiotowa decyzja, w późniejszym okresie, została zmodyfikowana decyzją Prezydenta Miasta K. nr (...) z dnia 29 lipca 2012r. znak (...) w zakresie zmiany lokalizacji funkcji w budynku, zmiany funkcji piwnic w garażach na komórki lokatorskie, zmniejszenia rzutu piwnic i likwidacji bramy przejazdowej, co jednak nie decydowało o aktualności pozwolenia na budowę.

W dniu 5 lipca 2011r. strony zawarły umowę przedwstępną nr (...). (...) sprzedaży lokalu mieszkalnego, mocą której pozwana zobowiązała się do wybudowania, ustanowienia odrębnej własności oraz przeniesienia na powódkę w formie aktu notarialnego, w stanie wolnym od wszelkich obciążeń, lokalu mieszkalnego nr (...) o pow. użytkowej

43,77m² na II piętrze budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami, garażem podziemnym i wewnętrznymi instalacjami, jak również udziału we współwłasności nieruchomości, na której usytuowany zostanie budynek i udziału we współwłasności powierzchni wspólnych budynku, służących do użytku ogółu mieszkańców. Pozwana oświadczyła, że przystępuje do budowy przedmiotowego budynku na działkach nr (...) przy ul. (...) w K., które stanowią jej własność i dla których Sąd Rejonowy w Kielcach prowadzi księgi wieczyste o numerach odpowiednio (...) i (...). Pozwana oświadczyła ponadto, że w dniu 16 kwietnia 2010r. uzyskała ostateczną decyzję nr (...), zatwierdzającą projekt budowlany i udzielającą pozwolenia na budowę przedmiotowego budynku. Zakończenie inwestycji (stan deweloperski budynku) określone zostało na dzień 30 kwietnia 2012r. Powódka zobowiązała się do kupienia przedmiotu umowy na wyłączną własność. Strony postanowiły, że przyrzeczona umowa sprzedaży lokalu nastąpi w formie aktu notarialnego w terminie 60 dni, licząc od daty uzyskania przez pozwaną zaświadczenia o wyodrębnieniu samodzielności lokali, nie później niż do dnia 30 czerwca 2012r., pod warunkiem uregulowania przez powódkę wszystkich zobowiązań finansowych wynikających z umowy. Cenę lokalu strony ustaliły na kwotę 208500 zł brutto. Spłata nastąpić miała w 4 ratach: 140000 zł – do dnia 20 lipca 2011r., 25000 – do 7 listopada 2011r., 25000 zł – do 7 stycznia 2012r. i 18500 zł – do 30 marca 2012r., nie później niż przed podpisaniem aktu notarialnego, z zastrzeżeniem naliczania przez pozwaną ustawowych odsetek za opóźnienia w zapłacie kolejnych rat.

Termin przekazania przedmiotu umowy do wykonania robót wykończeniowych ustalony został na dzień 30 kwietnia 2012r. (§ 6 ust. 1 umowy), przy czym zastrzeżono, że może on ulec przesunięciu tylko na skutek okoliczności zewnętrznych, na które pozwana, pomimo zachowania należytej staranności, nie będzie miała wpływu, w szczególności na skutek siły wyższej, działań organów administracji samorządowej i państwowej oraz innych instytucji, od których zależy możliwość prowadzenia robót budowlanych, warunków atmosferycznych uniemożliwiających wykonywanie robót budowlanych oraz wystąpienia konieczności wykonania dodatkowych robót, których w chwili podpisania umowy nie można było przewidzieć. W umowie przewidziano, że termin ten może także ulec przesunięciu w przypadku opóźnienia płatności wymaganych od powódki oraz innych przyczyn leżących po jej stronie, uniemożliwiających lub utrudniających wykonanie robót w ustalonym terminie. W § (...) umowy pozwana zobowiązała się do zapłaty kary umownej w wysokości 0,01% wartości przedmiotu umowy za każdy dzień opóźnienia w przypadku nieterminowego przekazania przedmiotu umowy ze swojej winy. § (...) stanowił, że powódka może odstąpić od umowy w przypadku, gdy opóźnienie w przekazaniu lokalu przekroczy 30 dni w stosunku do terminu określonego w § (...). Wówczas pozwana miała zwrócić na rachunek bankowy wskazany przez powódkę, w terminie 14 dni od odstąpienia, łączną kwotę rat wpłaconych na poczet ceny lokalu. Powódce miało także przysługiwać prawo dochodzenia odszkodowania na zasadach ogólnych w przypadku, gdy poniesiona przez nią szkoda przewyższy wysokość zastrzeżonej kary umownej. Powódka miała możliwość zapoznania się z treścią umowy deweloperskiej przed jej podpisaniem, tj. podczas podpisywania wcześniej tzw. umowy rezerwacyjnej.

W dniach 18 maja, 19 lipca i 8 listopada 2011r. powódka dokonała wpłat kwot odpowiednio 5000 zł, 135000 zł i 25000 zł tytułem rat na poczet ceny lokalu mieszkalnego.

W dniu 30 czerwca 2011r. Wojewoda (...) decyzją znak (...) odmówił stwierdzenia nieważności decyzji Prezydenta Miasta K. nr (...) z dnia 16 kwietnia 2010r. znak (...) Decyzją z dnia 18 listopada 2011r. znak (...) Główny Inspektor Nadzoru Budowlanego po rozpatrzeniu odwołań D. Ś. i K. Ś., reprezentowanych przez Z. i J. Ś. oraz Wspólnoty Mieszkaniowej ul. (...) w K. od decyzji Wojewody (...) uchylił zaskarżoną decyzję w całości oraz stwierdził nieważność decyzji Prezydenta Miasta K. nr (...). (...) wyraził stanowisko, że decyzja ta wydana została z oczywistym naruszeniem art. 35 ust. 1 pkt 1 ustawy Prawo budowlane oraz § 12 ust. 1 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, a powyższe naruszenie wywołuje skutki społeczno-gospodarcze niemożliwe do zaakceptowania z punktu widzenia praworządnego państwa. Organ dodał, że decyzja Prezydenta Miasta K. narusza również § 23 ust. 1 powołanego rozporządzenia oraz art. 32 i 33 § 1 k.p.a., z tym, że naruszenie w tym zakresie nie ma charakteru rażącego.

W dniu 5 stycznia 2012r. strony podpisały aneks nr (...) do umowy przedwstępnej nr (...). (...), którym zmieniono § (...) umowy, ustalając określony w nim termin zakończenia inwestycji na dzień 30 maja 2012r. oraz § (...) poprzez określenie terminu wpłaty III raty na dzień 7 lutego 2012r.

Postanowieniem z dnia 11 kwietnia 2012r. znak (...) Prezydent Miasta K. – po uprzednim uzyskaniu upoważnienia od Ministra Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej z dnia 14 marca 2012r. znak (...) (...) (...)z – wyraził zgodę na odstąpienie od przepisów określonych w § 12 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, umożliwiające usytuowanie ściany bez otworów okiennych i drzwiowych w budynku mieszkalnym wielorodzinnym z usługami na działkach nr (...) bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką nr (...) oraz w odległości 1,7 m od granicy z sąsiednią działką nr (...) przy ul. (...) w K..

Po wydaniu przez Prezydenta Miasta K. powyższego postanowienia pozwana wystąpiła do Powiatowego Inspektora Budowlanego dla Miasta K. z wnioskiem o pozwolenie na wznowienie robót budowlanych, jednakże organ ten postanowieniem z dnia 25 maja 2012r. znak (...) odmówił wszczęcia postępowania w sprawie, wyrażając stanowisko, że po stwierdzeniu nieważności decyzji zezwalającej na budowę inwestor winien uzyskać nową decyzję w tym przedmiocie, przy czym uznał się niewłaściwym dla podejmowania dalszych decyzji odnośnie inwestycji. Kwestię sporu kompetencyjnego rozstrzygnął ostatecznie Naczelny Sąd Administracyjny, wskazując właściwość Powiatowego Inspektora Budowlanego dla Miasta K. w postanowieniach z 20 września 2012r. w sprawie II OW 92/12 i z 8 lutego 2013r. w sprawie II OW 185/12.

W dniu 5 maja 2012r. podpisany został aneks nr (...) do umowy przedwstępnej nr (...). (...) (z omyłkowo wskazaną datą jego zawarcia na dzień 11 maja 2011r.). Przesunięto nim terminy: zakończenia inwestycji – na dzień 30 listopada 2012r. i wykonania przyrzeczonej umowy sprzedaży lokalu – do dnia 31 grudnia 2012r., jak również ustalono, że powódka przed podpisaniem umowy przenoszącej własność lokalu zobowiązana będzie do zapłaty trzeciej i ostatniej raty w wysokości 43500 zł. Aneks zawierał także zapis, że termin wybudowania i przekazania przedmiotu umowy do wykonania robót wykończeniowych wynosi 5 miesięcy od uzyskania ponownej, ostatecznej decyzji zatwierdzającej projekt budowlany i udzielającej pozwanej pozwolenia na budowę, nie później niż do dnia 30 listopada 2012r. przy czym może on ulec przesunięciu tylko na skutek okoliczności zewnętrznych, na które pozwana, pomimo zachowania należytej staranności, nie będzie miała wpływu, z wyszczególnieniem okoliczności wskazanych w umowie.

Pozwana zaskarżyła powołaną wyżej decyzję Głównego Inspektora Nadzoru Budowlanego z dnia 18 listopada 2011r. znak (...). Skarga została oddalona wyrokiem Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w W. z dnia 11 września 2012r. w sprawie (...) SA/Wa 219/12, który w całości podzielił ustalenia i wnioski organu administracyjnego, uznając dodatkowo, że pozwana naruszyła również art. 32 ust. 4 pkt 1 ustawy Prawo budowlane w sposób rażący, bowiem realizowała inwestycję na działce nr (...) bez uzyskania decyzji ustalającej warunki zabudowy na przedmiotowej działce.

W dniu 21 września 2012r. powódka wezwała pozwaną do zwrotu kwoty 165000 zł, wpłaconej na poczet ceny lokalu. W odpowiedzi na wezwanie pozwana poinformowała powódkę o wystąpieniu z powództwem przeciwko Miastu K. o odszkodowanie za szkody związane z zatrzymaniem inwestycji.

Pismem z dnia 10 grudnia 2012r. pozwana zaproponowała powódce zmianę umowy przedwstępnej poprzez sprzedaż udziału w nieruchomości, na której rozpoczęta została inwestycja wraz z nakładami, za cenę równą kwocie wpłaconych zaliczek na nabycie lokalu. Powyższą propozycję pozwana powtórzyła w piśmie z dnia 14 stycznia 2013r., do którego załączyła projekt umowy nabycia udziału w nieruchomości.

W dniu 12 lutego 2013r. H. J. złożyła pisemne oświadczenie o odstąpieniu od umowy przedwstępnej nr (...). (...), ponownie żądając zwrotu kwoty 165000 zł, wpłaconej na poczet ceny lokalu. Wezwanie ponowiła pismem z dnia 9 kwietnia 2013r.

W dniu 12 kwietnia 2013r. Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego dla Miasta K. wszczął z urzędu postępowanie znak (...) (...) w sprawie udzielenia (...) Grupie Inwestycyjnej Sp. z o.o. w K. pozwolenia na wznowienie robót budowlanych przy budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego z usługami na działkach nr (...) przy ul. (...) w K..

Następnie organ ten postanowieniem z dnia 15 maja 2013r. znak (...) (...) nałożył na pozwaną obowiązek usunięcia nieprawidłowości w dokumentacji stanowiącej załącznik do wniosku o udzielenie pozwolenia na wznowienie robót budowlanych. Braki zostały przez pozwaną usunięte w dniu 20 maja 2013r. Ostatecznie w dniu 20 sierpnia 2013r. wydana została decyzja znak (...) (...) którą zatwierdzono projekt budowlany i udzielono pozwolenia na wznowienie robót budowlanych, obejmujące częściową przebudowę realizowanego budynku celem doprowadzenia go do stanu zgodnego z prawem.

Decyzją z dnia 28 października 2013r. znak (...) (...) (...) (...) (...) Wojewódzki Inspektor Nadzoru Budowlanego utrzymał w mocy decyzję (...) z dnia 20 sierpnia 2013r. znak (...) (...) Decyzja ta została zaskarżona przez Wspólnotę Mieszkaniową S. (...) w K., K. Ś. D. Ś. do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w K.. Postanowieniami z dnia 9 kwietnia 2014r. w sprawach (...) SA/Ke (...) i (...) SA/Ke (...) Sąd ten zawiesił postępowania ze skarg K. Ś. i Wspólnoty Mieszkaniowej (...) w K., wcześniej natomiast – postanowieniem z dnia 20 lutego 2014r. – odrzucił skargę D. Ś.. Niezależnie od złożonych skarg skarżący złożyli do Głównego Urzędu Nadzoru Budowlanego w W. wnioski o stwierdzenie nieważności decyzji (...) Wojewódzkiego Inspektora Nadzoru Budowlanego z dnia 28 października 2013r. znak (...) (...) (...) (...) Główny Inspektor Nadzoru Budowlanego decyzją z dnia 27 czerwca 2014r. znak (...) stwierdził nieważność decyzji (...) oraz utrzymanej nią w mocy decyzji (...), następnie zaś – decyzją z dnia 8 sierpnia 2014r. znak (...) A.(1) uchylił własną decyzję z dnia 27 czerwca 2014r. i odmówił stwierdzenia nieważności decyzji (...) i (...)

Pomimo wydania przez (...) decyzji z dnia 28 października 2013r. utrzymującej w mocy pozwolenie na wznowienie przez pozwaną robót budowlanych, nie podjęła ona żadnych czynności w tym kierunku.

Prawomocnym postanowieniem z dnia 11 lipca 2014r. w sprawie V GU 18/14 Sąd Rejonowy w Kielcach ogłosił upadłość pozwanej.

Oceniając powyższe fakty Sad Okręgowy uznał, że powództwo nie zasługuje na uwzględnienie.

Podstawą roszczenia powódki było skuteczne, jej zdaniem, odstąpienie od umowy deweloperskiej. Pozwany kwestionował skuteczność tego odstąpienia. Prawo odstąpienia od umowy gwarantować miał powódce zapis § (...) umowy, który stanowił, że H. J. może odstąpić od umowy w przypadku, gdy opóźnienie w przekazaniu lokalu przekroczy 30 dni w stosunku do terminu określonego w §(...) W ocenie Sądu Okręgowego termin ten interpretować należy w ścisłej korelacji z zapisem § (...) w którym wyraźnie wskazywano, w jakich wypadkach termin z §(...) ulega przesunięciu. Miało to mieć miejsce w sytuacji, gdy pozwana, pomimo zachowania należytej staranności, nie będzie miała wpływu na bieg tego terminu, w szczególności wskutek siły wyższej, działań organów administracji samorządowej i państwowej oraz innych instytucji, od których zależy możliwość prowadzenia robót budowlanych, warunków atmosferycznych, uniemożliwiających wykonywanie robót budowlanych oraz wystąpienia konieczności wykonania dodatkowych robót, których w chwili podpisania umowy nie można było przewidzieć.

Kodeks cywilny, poza przepisami szczególnymi, które w tej sprawie zastosowania nie znajdują, przewiduje prawo odstąpienia od umowy w dwóch postaciach: umownej – art. 395 k.c. oraz ustawowej – art. 491 i 492 k.c. W obu wypadkach, mimo możliwości zastrzeżenia prawa odstąpienia w umowie, przepisy je regulujące zawierają elementy o charakterze bezwzględnie obowiązującym, które wolą stron zmienione być nie mogą. Imperatywny charakter przepisu art. 395 § 1 k.c. wiąże się z koniecznością określenia terminu, w którym strona umowy będzie mogła od niej odstąpić. Brak zastrzeżenia terminu czyni takie postanowienie umowne nieważnym, stosownie do art. 58 § 1 k.c. Z kolei możliwość skorzystania z ustawowego prawa odstąpienia unormowanego w art. 491 k.c. z modyfikacją z art. 492 k.c. wymaga w każdym wypadku wystąpienia zwłoki w wykonaniu zobowiązania. Zdaniem Sadu Okręgowego pozwana nie ponosi odpowiedzialności za niedochowanie terminu określonego w § (...) Deweloper

rozpoczął inwestycję i podpisał umowę z powódką, dysponując ostateczną decyzją o pozwoleniu na budowę, nie sposób zatem zarzucić mu niezachowania należytej staranności. Następnie inicjował postępowania odwoławcze od każdej niekorzystnej dla niego decyzji administracyjnej. Inwestycja została wstrzymana na podstawie decyzji uprawnionego organu administracyjnego na końcowym etapie realizacji budowy. Pozwana spółka przedsięwzięła niezwłocznie wszelkie czynności prawne, aby inwestycja mogła zostać dokończona. Prawdopodobna jest zatem konstatacja, że przyczyną niedochowania umówionego terminu było działanie organów administracji, od których zależała możliwość prowadzenia robót budowlanych, co uzasadniało przesunięcie terminu realizacji umowy deweloperskiej, stosownie do jej § (...)

W konkluzji Sąd Okręgowy doszedł do wniosku, że powódce nie przysługiwało prawo do skutecznego odstąpienia od umowy – tak z uwagi na niespełnienie warunków określonych w jej treści, jak i brak przesłanek, o których mowa w art. 395 § 1 k.c. oraz art. 492 k.c. – także w wypadku uznania i zapisu § (...) za nieważny, jak z ostrożności procesowej domagał się tego pozwany. Z analogicznych względów wykluczyć należało również możliwość odstąpienia od umowy na podstawie §(...) umowy.

Z powyższych względów powództwo podlegało oddaleniu. Sąd nie obciążył powódki kosztami procesu w oparciu o przepis art. 102 k.p.c.

Postanowieniem z dnia 16 grudnia 2014 r, sygn. akt IC 1201/14, Sąd Okręgowy uchylił swoje postanowienie z dnia 10 czerwca 2013 r, którym zabezpieczono roszczenie powódki przez ustanowienie hipoteki przymusowej do kwoty 165 000 zł, z ustawowymi odsetkami od dnia 27 lutego 2013 r do dnia zapłaty, na nieruchomości strony pozwanej, dla której Sąd Rejonowy w Starachowicach prowadzi księgę wieczystą nr (...).

W uzasadnieniu wskazano, że w sytuacji, gdy Sąd Okręgowy, po przeprowadzeniu postępowania dowodowego oddalił powództwo, tj. nie uznał zasadności roszczenia powódki, brak jest podstaw do udzielenia zabezpieczenia z punktu widzenia dyspozycji art. 730¹ § 1 k.p.c., który wymaga uprawdopodobnienia roszczenia. Sąd uznał też, że udzielone zabezpieczenie jest nadto uciążliwe dla pozwanej i wnioski tej ostatniej o uchylenie zabezpieczenia oddalił.

Wyrok Sądu Okręgowego zaskarżyła w całości apelacją powódka, zarzucając:

1/ sprzeczność istotnych ustaleń Sądu Okręgowego z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego, przez przyjęcie, że:

a/ deweloper inicjował postępowanie odwoławcze od każdej niekorzystnej dla niego decyzji administracyjnej, podczas gdy: - nie została złożona skarga kasacyjna do NSA od wyroku WSA w Kielcach z dnia 11 września 2012 r ((...) Sa (...)), który oddalił skargę pozwanej na decyzję Głównego Inspektora Nadzoru Budowlanego z dnia 18 listopada 2011 i decyzja ta stała się ostateczna; - nie zostało zaskarżone postanowienie Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego z dnia 25 maja 2012 r, odmawiające wszczęcia postępowania o wznowienie robót i przeprowadzenie postępowania naprawczego oraz zatwierdzenia projektu zamiennego;

2/ naruszenie przepisów postępowania, tj. art. 233 § 1 k.p.c. mającego wpływ na treść zaskarżonego wyroku poprzez wyrywkowe i przypadkowe a nie wszechstronne rozpatrzenie materiału dowodowego, co doprowadziło Sąd I instancji do błędnego przekonania, że pozwana nie ponosi odpowiedzialności za niedochowanie terminu określonego w § (...) albowiem przyczyną niedochowania umówionego terminu było działanie organów administracji, od których zależała możliwość prowadzenia robót budowlanych, co uzasadniało przesunięcie terminu realizacji umowy deweloperskiej, stosownie do jej § (...) z całkowitym pominięciem, że:

a/ postanowienie § (...) pozwalające na nieograniczone przesuwanie terminu wykonania umowy na skutek działań organów administracji samorządowej i państwowej oraz innych instytucji, od których zależy możliwość prowadzenia robót budowlanych ma charakter abuzywny a więc pozwana nie mogła w ten sposób wyłączyć swojej odpowiedzialności za nieterminowe wykonanie umowy;

b/ pozwana jako profesjonalny deweloper, świadomy ryzyk procesu inwestycyjnego, rozpoczęła inwestycję i podpisała umowę z powódką, dysponując jedynie ostateczną decyzją o pozwoleniu na budowę, która nie była prawomocna;

c/ projekt budowlany, który chciała zrealizować pozwana był wadliwy, niezgodny z przepisami obowiązującego prawa i ze sztuką budowlaną;

3/ naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. przez wyrywkowe i przypadkowe, a nie wszechstronne rozpatrzenie materiału dowodowego, co doprowadziło Sąd I instancji do błędnego przekonania, że pozwana podjęła wszelkie czynności prawne, aby inwestycja mogła zostać zakończona, podczas gdy:

- pozwana dopiero po miesiącu uzupełniła skargę na decyzję Głównego Inspektora Nadzoru Budowlanego z dnia 18 listopada 2011 r,

- architekt Z. G. składał oświadczenia i dokonywał czynności w postępowaniu administracyjnym, prowadzonym przez Prezydenta Miasta K., o udzielenie pozwolenia na budowę, bez stosownego upoważnienia pozwanej,

- pozwana dopiero w dniu 20 kwietnia, tj. prawie po czterech miesiącach od wstrzymania budowy przez Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego złożyła wniosek o wstrzymanie wykonalności zaskarżonej decyzji,

- pozwana, domagając się wydania nowej decyzji o pozwoleniu na budowę, mimo, że jest profesjonalnym deweloperem, złożyła wniosek niezgodny z wymaganiami wskazanymi w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 23 czerwca 2003 r w sprawie wzorów wniosku o pozwoleniu na budowę (... – Dz.U. nr 120, poz. 1127),

- pismo z dnia 27 marca 2012 r, którym pozwana wystąpiła do Prezydenta Miasta K. o wydanie postanowienia o odstępstwie od przepisów techniczno-budowlanych zawierało liczne braki formalne do uzupełnienia których musiała zostać wezwana,

- pozwana wielokrotnie zwracała się do Prezydenta Miasta K. o wydanie nowej decyzji o pozwoleniu na budowę, wbrew pouczeniom, iż właściwym do załatwienia tej sprawy jest Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego,

- w dniu 12 października pozwana złożyła niepodpisany wniosek do Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego o przeprowadzenie postępowania naprawczego w trybie art. 51 ust. 1 pkt 2 ustawy prawo budowlane,

- pozwana dopiero w dniu 9 kwietnia 2013 r złożyła wniosek z projektem budowlanym zamiennym, który dodatkowo obarczony był licznymi brakami formalnymi,

- pozwana nie rozpoczęła budowy, mimo uzyskania pozwolenia na wznowienie robót budowlanych w dniu 20 sierpnia 2008 r, decyzją (...), która w dniu 28 października 2013 r stała się ostateczna,

4/ naruszenie art. 328 § 2 k.p.c. przez uzasadnienie wyroku w sposób sprzeczny z dyspozycją wyrażonej tam normy prawnej, w szczególności zastąpienie wyników przeprowadzonej we własnym zakresie oceny dowodów i uchylenie się od wyjaśnienia podstawy prawnej wyroku i zastąpienie ich dosłownym odwołaniem się do uzasadnienia wyroku Sądu Apelacyjnego w Krakowie z dnia 11 kwietnia 2014 r (IACa 185/14);

5/ naruszenie art. 5 k.c. przez nieuzasadnioną odmowę jego zastosowania i uznanie złożonego przez powódkę oświadczenia o odstąpieniu za bezskuteczne, podczas gdy: - pozwana z powodu braku środków finansowych nie dokończy inwestycji, a ogłosiła upadłość aby uniemożliwić powódkę odzyskanie wpłaconego przez nią zadatku, - pozwana stworzyła umowę, w której przewidziała możliwość odstąpienia w § (...) a obecnie powołuje się na nieważność tego postanowienia, - dla pozwanej, należącej do grupy inwestycyjnej (...) niepowodzenie inwestycji sprowadza się jedynie do straty finansowej a dla powódki oznacza utratę oszczędności całego życia i popadnięcie w niedostatek.

Podnosząc powyższe zarzuty powódka domagała się zmiany zaskarżonego wyroku przez uwzględnienie powództwa w całości, ewentualnie o uchylenie tego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania.

Powódka zaskarżyła w całości zażaleniem postanowienie Sądu Okręgowego z dnia 16 grudnia 2014 r, zarzucając:

1/ naruszenie art. 730¹ § 1 k.p.c. przez błędne przyjęcie, że w wyniku postępowania dowodowego przeprowadzonego w sprawie i w konsekwencji oddalenia powództwa, odpadła przesłanka zabezpieczenia, mimo, że przedmiotowy wyrok jest nieprawomocny a zarzuty apelacji wskazują na szereg błędów w rozumowaniu Sądu I instancji,

2/ naruszenie art. 730¹ § 2 k.p.c. przez błędne przyjęcie, że powódka nie ma interesu prawnego utrzymaniu zabezpieczenia,

3/ naruszenie art. 742 § 2 k.p.c. przez jego niezastowanie i rozpoznanie wniosku o uchylenie zabezpieczenia na posiedzeniu niejawnym;

4/ naruszenie art. 149 § 2 k.p.c. przez niezawiadomienie pełnomocnika o terminie rozprawy, przez co strona została pozbawiona możliwości obrony jej praw.

Podnosząc powyższe powódka domagała się uchylenia zaskarżonego postanowienia i przekazania sprawy Sadowi I instancji do ponownego rozpoznania.

SĄD APELACYJNY ZWAŻYŁ CO NASTĘPUJE.

I/ Co do apelacji.

Apelacja powódki okazała się uzasadniona.

W pierwszej kolejności należy odnieść się do stanowiących podstawę rozstrzygnięcia ustaleń faktycznych Sadu I instancji. Są one prawidłowe, obejmują okoliczności między stronami niesporne, mające umocowanie w treści dokumentów prywatnych i urzędowych. W oparciu o ten materiał Sąd Okręgowy właściwie ustalił treść umowy zawartej przez strony w dniu 5 lipca 2011 r, aneksowanej następnie w dniach 5 stycznia 2012 r i 5 maja 2012 r – w tym treść klauzuli odstąpienia, zawartej w jej § (...) oraz fakt odstąpienia przez powódkę od tejże umowy w dniu 12 lutego 2013 r. Sąd Okręgowy szczegółowo przedstawił też sam przebieg procesu inwestycyjnego, w tym daty wydania i treść istotnych dla biegu tego procesu decyzji administracyjnych i orzeczeń sądowno-administracyjnych.

Ustalenia te Sąd Apelacyjny uzupełnił o dalsze, w zasadzie bezsporne między stronami, okoliczności.

Bezpośrednią przyczyną wstrzymania procesu inwestycyjnego na nieruchomości przy ul (...) w K., było stwierdzenie nieważności decyzji Prezydenta Miast K. z dnia 16 kwietnia 2010 r, o zatwierdzeniu projektu budowlanego i udzieleniu pozwolenia na budowę, przez Głównego Inspektora Nadzoru Budowlanego, decyzją z dnia 18 listopada 2011 r. Przyczyną nieważności decyzji Prezydenta Miasta K., która pozwalała na zainicjowanie i kontynuowanie inwestycji, było rażące naruszenie przez ten organ prawa, poprzez zaaprobowanie projektu budowlanego, który nie nadawał się do realizacji, między innymi, z powodu oczywistej sprzeczności przedstawionego przez pozwaną projektu budowlanego z wymogami posadowienia budynków, określonymi w § 12 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r, w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. nr 75, poz. 690) oraz z decyzją Prezydenta Miasta K. z dnia 22 września 2008 r, Nr (...), znak (...) ustalającą warunki i szczegółowe zasady zagospodarowania terenu i jego zabudowy dla inwestycji.

(dowód; decyzja Głównego Inspektora Nadzoru Budowlanego z dnia 18 listopada 2011 r, k. 166-1689, wyrok WSA w Kielcach z dnia 11 września 2012 r, k. 19-28).

Projektowany budynek został posadowiony w granicy z sąsiednią działką nr ew.(...) oraz w odległości 2 m od granicy z drugą sąsiadującą działką nr (...). Jakkolwiek w toku prowadzonych postępowań odwoławczych inwestor uzyskał postanowienie Prezydenta Miasta K. z dnia 11 kwietnia 2012 r gdzie organ te wyraził zgodę na odstąpienie od przepisów

określonych w § 12 ust. 1 pkt 2 w/w rozporządzenia, to rozstrzygnięcie to nie doprowadziło do sanowania wadliwie zatwierdzonego wadliwego projektu budowlanego, albowiem winno ono być udzielone przed wydaniem pozwolenia na budowę.

(dowód: dokumenty jak wyżej)

Z faktu, że pozwana jest profesjonalistą na rynku deweloperskim wynika, że wiedziała ona że projekt budowlany mający być podstawa inwestycji, nie spełnia kryterium prawem przewidzianych, winna była zatem wystąpić o zgodę na odstępstwo od przepisów normujących usytuowanie budynków, czego nie uczyniła we właściwym terminie (art. 231 k.p.c.).

Tak uzupełnione ustalenia faktyczne są wystarczające dla rozstrzygnięcia sprawy, bez potrzeby dalszego ich uzupełniania o wskazane w apelacji szczegóły proceduralne, mające uwidoczniać brak należytej staranności pozwanej w prowadzeniu procesu naprawczego, już po uchyleniu pozwolenia na budowę.

Na płaszczyźnie materialnoprawnej spór pomiędzy stronami dotyczył, w pierwszej kolejności, ważności i skuteczności klauzuli zawartej w §(...)umowy z dnia 5 lipca 2011 r, którą pozwany uznaje za nieważną, na zasadzie art. 58 § 1 k.c., powódka zaś za niedozwoloną (abuzywną) w rozumieniu art. 385¹ § 1 k.c.

Żadne z powyższych stanowisk nie zasługuje na aprobatę.

W szczególności nie ma racji pozwany, który klauzulę z §(...) umowy uznaje za nieważną z powodu sprzeczności z bezwzględnie obowiązującym przepisem art. 395 k.p.c. Istotą przewidzianego w tym przepisie zastrzeżenia umownego odstąpienia od umowy jest pełna swoboda w skorzystaniu z takiego uprawnienia – inaczej mówiąc jego bezwarunkowość. Tego rodzaju zastrzeżenie niewątpliwie osłabia więź obligacyjną kontrahentów, wprowadza bowiem brak pewności co do trwałości danego stosunku. Dlatego też umowa musi określać ramy czasowe skorzystania z bezwarunkowego prawa odstąpienia, brak określenia takiego terminu powoduje nieważność klauzuli, bądź też całej umowy (art. 58 §§ 1 i 3 k.c.).

Jednakże klauzula odstąpienia przewidziana w § (...) umowy stron ma zupełnie inny charakter, należy zakwalifikować ją jako *lex commissoria* z art. 492 k.c. Zgodnie z tym przepisem jeżeli uprawnienie do odstąpienia od umowy wzajemnej zostało zastrzeżone na wypadek niewykonania zobowiązania w terminie ściśle określonym, wierzyciel może bez wyznaczania dodatkowego terminu (por. art. 491 k.c.) odstąpić od umowy. To na gruncie art. 492 a nie art. 395 należy oceniać ważność postanowienia § (...) umowy stron. Klauzula ta zastrzegła bowiem dla powódki prawo odstąpienia od umowy w razie niewykonania zobowiązania, polegającego na wybudowaniu nieruchomości i przeniesieniu na powódkę odrębnej własności lokalu, w terminie określonym umową i aneksami. Uprawnienie do odstąpienia nie było więc bezwarunkowe, zostało zastrzeżone na wypadek zwłoki pozwanego z wykonaniem zobowiązania. Brak zastrzeżenia terminu dla realizacji tego uprawnienia nie powoduje nieważności klauzuli, bądź też całej umowy (por. uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 30 stycznia 2013 r, V CSK 80/12, Lex nr 1314486).

Na aprobatę nie zasługuje również stanowisko pozwanej, która klauzulę zawartą w § (...) umowy stron, dotyczącą przesunięcia terminu wykonania umowy przez pozwaną, uznaje za abuzywną, tj. – jak należy domniemywać, gdyż przepis art. 385⁽⁽¹⁾⁾ k.c. nie został w apelacji przywołany – za niedozwoloną i niewiążącą powódki. Jak wynika z treści zarzutu zawartego w punkcie 2a apelacji § (...)umowy jest, zdaniem powódki, abuzywny w takim zakresie, w jakim pozwala na nieograniczone przesuwanie terminu wykonania umowy na skutek działań organów administracji samorządowej i państwowej oraz innych instytucji od których zależy możliwość prowadzenia robót budowlanych.

Lektura §(...)umowy stron prowadzi do wniosku, iż apelując źle interpretuje przedmiotowy zapis. W rzeczywistości z jego treści wynika przede wszystkim, że przesunięcie terminu wskutek przykładowo wymienionych okoliczności zewnętrznych (w tym działań organów administracji) tylko wówczas prowadzi do przesunięcia terminu wykonania umowy przez pozwaną, gdy sama pozwana na wystąpienie tych okoliczności nie miała wpływu, to jest wystąpiły one, pomimo zachowania przez pozwaną należytej staranności. Okoliczności te muszą zatem zaistnieć z przyczyn

„zewnętrznych” tj. niezależnie od pozwanej, która swoje zobowiązanie względem kontrahenta wykonuje prawidłowo. Tego rodzaju klauzula, właściwie interpretowana, nie ma charakteru niedozwolonego, w rozumieniu art. 385^{((1))} k.p.c. Jeśli bowiem wymienione w § (...) umowy okoliczności zewnętrzne są konsekwencją braku należytej staranności pozwanej, jego termin na wykonanie zobowiązania nie ulega przesunięciu. Tylko taki wniosek należy uznać za logicznie uzasadniony w świetle okoliczności zawarcia umowy i zasad współżycia społecznego (art. 65 k.c.).

Oddalając powództwo Sąd Okręgowy uznał, że powódce nie przysługiwało prawo odstąpienia od umowy, gdyż pozwana nie dopuściła się zwłoki w wykonaniu zobowiązania. Zdaniem Sądu pozwana nie ponosi odpowiedzialności za niedochowanie terminu określonego w § (...) gdyż rozpoczęła inwestycję i podpisała umowę z powódką, dysponując ostateczną decyzją o pozwoleniu na budowę. Pozwana działała więc w granicach prawa i z zachowaniem należytej staranności. Poglądu tego Sąd Apelacyjny w składzie rozpoznającym sprawę nie podziela. W istocie w stosunkach zewnętrznych, to jest względem organów państwowych, zachowanie pozwanej realizującej inwestycję, można ocenić się jako pozostające w granicach prawa, gdyż będące w zgodzie z wydanym na jej rzecz pozwoleniem na budowę. Bezprawność zachowania pozwanej jawi się jako oczywista na gruncie łączącego ją z powódką stosunku zobowiązaniowego. Bezpośrednią przyczyną wstrzymania procesu inwestycyjnego na nieruchomości przy ul (...) w K., było oczywiście stwierdzenie nieważności decyzji Prezydenta Miast K. z dnia 16 kwietnia 2010 r o zatwierdzeniu projektu budowlanego i udzieleniu decyzji o pozwoleniu na budowę, przez Głównego Inspektora Nadzoru Budowlanego, decyzją z dnia 18 listopada 2011 r. Należy jednak mieć na względzie, że, jak wynika z uzupełnionych ustaleń faktycznych, przyczyną nieważności decyzji Prezydenta Miasta K., pozwalającej na zainicjowanie i kontynuowanie inwestycji, było to, że przedstawiony przez pozwana projekt budowlany rażąco naruszał reguły posadowienia budynków, wynikające z bezwzględnie obowiązujących przepisów prawa i z wcześniej wydanej decyzji administracyjnej, określającej warunki zabudowy. Pozwana, jako profesjonalista, musiała wiedzieć o wadliwości przedmiotowego projektu, tym samym należy uznać, że u źródeł stwierdzenia nieważności pozwolenia na budowę, a następnie wstrzymania realizacji inwestycji, a co za tym idzie niedotrzymania terminu wykonania umowy względem powódki, legło niewłaściwe postępowanie pozwanej, która przedstawiła do zatwierdzenia projekt budowlany nie nadający się do realizacji. Pozwana jest profesjonalistą na rynku robót budowlanych a więc zna warunki, jakim powinien odpowiadać projekt budowlany. Sporządzając nieprawidłowy projekt pozwana działała bez zachowania należytej staranności oczekiwanej od profesjonalisty (art. 355 § 2 k.c.) i dopuściła się nienależytego wykonania zobowiązania względem swojego kontrahenta, jakim jest powódka. Pozwana miała świadomość, że próba wdrożenia projektu, którego realizacja narusza prawa osób trzecich, może zakończyć się wstrzymaniem inwestycji, mimo uzyskania pozwolenia na budowę, zaś późniejsze postępowania naprawcze będą czasochłonne a ich rezultat niepewny. W tej sytuacji trudno przyjąć, że zaistniały zostały zrealizowane przesłanki do przesunięcia terminu realizacji przez pozwaną umowy z dnia 5 lipca 2011 r, określone w treści jej § (...)Przyczyną niewykonania zobowiązania w terminie były co prawda okoliczności zewnętrzne w postaci decyzji administracyjnej stwierdzającej nieważność pozwolenia na budowę, jednakże do takiej sytuacji doprowadziła pozwana własnym brakiem staranności. Zostały zatem zrealizowane przesłanki do odstąpienia przez powódkę od umowy w trybie §(...) umowy. Fakt późniejszego podpisania przez powódkę dwóch aneksów do umowy nie zmienia powyższego poglądu i nie ma znaczenia dla oceny skuteczności oświadczenia o odstąpieniu od umowy, złożonego przez powódkę w dniu 12 lutego 2013 r. Należy pamiętać, że powódka podpisując aneksy działała w przekonaniu, że wstrzymanie inwestycji jest konsekwencją istotnych błędów jakich dopuścili się w procesie administracyjnym urzędnicy Urzędu Miasta K., a pozwana podejmuje działania, które doprowadzą do przywrócenia zgodnego z prawem stanu rzeczy i dokończenia budowy w możliwie najszybszym terminie. Takich informacji udzielił jej deweloper w piśmie z dnia 16 grudnia 2011 r. Podpisując aneksy i godząc się na przesunięcie terminu wykonania umowy (mimo braku przesłanek z § (...)) powódka miała prawo oczekiwać, że do zakończenia inwestycji dojdzie w dacie uzgodnionej przez strony, to jest ostatecznie w dniu 30 listopada 2012 r. Brak jest podstaw do przyjęcia, że termin ten – już bez zgody powódki – uległ dalszemu przesunięciu. Dlatego też nie mają znaczenia dla rozstrzygnięcia ewentualne dalsze zaniedbania pozwanej w toku tzw. postępowania naprawczego. Jak zresztą wynika z dokumentów złożonych przez strony do akt na rozprawie w dniu 21 sierpnia 2014 r, postępowanie administracyjne, zmierzające do zapewnienia możliwości kontynuowania inwestycji, w dalszym ciągu nie zostało prawomocnie zakończone.

Z powyższych przyczyn Sąd Apelacyjny stanął na stanowisku, że brak było podstaw do przyjęcia, że termin wykonania umowy nie może być zrealizowany z przyczyn niezależnych od strony pozwanej. Przesłanki jego przesunięcia, określone w §(...) umowy, nie zostały spełnione. Powódka skutecznie od umowy odstąpiła, tym samym, na podstawie art. 494 k.c., może domagać się od pozwanej zwrotu świadczenia, które spełniła na rzecz pozwanej w wykonaniu umowy. Dlatego też Sąd Apelacyjny zmienił zaskarżony wyrok i zasądził od pozwanej na rzecz powódki kwotę 165 000 zł, z ustawowymi odsetkami od daty doręczenia pozwanej wezwania o zwrot tych środków.

Roszczenie powódki o zasądzenie kary umownej jest uzasadnione jedynie w nieznacznej części. Pierwotnie powódka domagała się zasądzenia kwoty 4 148, 35 zł, tytułem kary umownej za opóźnienie w realizacji umowy, przyjmując 151 dni zwłoki w wykonaniu umowy, tj. począwszy od 30 listopada 2012 r do dnia sporządzenia pozwu, tj. do 30 kwietnia 2013 r. W toku procesu, pismem z dnia 28 stycznia 2014 r powódka wniosła o zasądzenie kolejnych 5 671, 20 zł, tytułem kary umownej za kolejne 272 dni opóźnienia tj. od dnia 1 maja 2013 r do dnia 28 stycznia 2014 r. Należy w tym miejscu przypomnieć, że poświęcony karze umownej § (...) umowy stron stanowi, że kupujący może naliczyć taką karę w przypadku nieterminowego przekazania przedmiotu umowy z winy sprzedającego, w wysokości 0,01% wartości przedmiotu umowy za każdy dzień opóźnienia. O opóźnieniu w wydaniu przedmiotu umowy możemy mówić jedynie wówczas, gdy kupujący oczekuje wydania tego przedmiotu a przepisy prawa materialnego przyznają mu roszczenie o jego wydanie. Takie roszczenie przysługiwało powódce do dnia kiedy wypowiedziała ona pozwaną umowę. Od tego dnia powódka oczekuje od pozwanej zwrotu zainwestowanych środków a nie przeniesienia własności nieruchomości lokalowej. Wskutek wypowiedzenia umowy zobowiązanie pozwanej do wydania powódce przedmiotu umowy wygasło, tym samym pozwana nie może być uznana za będącą w opóźnieniu co do realizacji tego obowiązku.

W świetle powyższych uwag Sąd Apelacyjny uznał, że powódce należy się kara umowna wyłącznie za okres od dnia 1 grudnia 2011 r – do 11 lutego 2013 r, to jest od dnia, kiedy to, zgodnie z aneksem nr (...) pozwana pozostawała w zwłoce w wykonaniu umowy, do dnia 11 lutego 2012, kiedy to pozwana mogła zapoznać się z oświadczeniem powódki o odstąpieniu od umowy. Wymiar kary umownej za 1 dzień opóźnienia to kwota 20,85 zł (0,01% x 208 500 zł) co pomnożone przez 71 dni zwłoki w wykonaniu umowy daje kwotę 1501,20 zł.

Koszty procesu za pierwszą instancję zostały rozliczone wedle zasady wyrażonej w art. 100 k.p.c., zdanie drugie. Żądania powódki zostały oddalone w znikomej części, dlatego też kosztami procesu w omawianej części obciążono pozwaną. Zasądzono od pozwanej na rzecz powódki kwotę 4 400 zł, co stanowi sumę tej części opłaty, którą powódka uiściła (840 zł) oraz wynagrodzenia adwokata obliczonego adekwatnie do wartości przedmiotu sporu (3600 zł). Tę część opłaty sądowej od pozwu od której powódka była zwolniona, nakazano ściągnąć od pozwanej na rzecz Skarbu Państwa (art. 113 ust. 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych).

Podstawę wyroku Sądu Apelacyjnego stanowi przepis art. 386 § 1 k.p.c., zaś co do kosztów postępowania apelacyjnego – art. 98 k.p.c. oraz art. 113 ust. 1 u.k.s.c.

II/ Co do zażalenia.

Zażalenie powódki musiało odnieść skutek, w sytuacji gdy Sąd Apelacyjny nie podzielił stanowiska Sądu Okręgowego w przedmiocie bezzasadności powództwa. Sąd Okręgowy uchylił swoje postanowienie z dnia 10 czerwca 2013 r w przedmiocie zabezpieczenia przyjmując, że odpadła przyczyna zabezpieczenia w postaci wiarygodności roszczenia. Jak wykazało postępowanie apelacyjne stanowisko to nie było prawidłowe. Przesłanki zabezpieczenia pozostają aktualne. Dlatego też Sąd Apelacyjny uchylił zaskarżone postanowienie, w oparciu o 386 § 1 k.p.c. orzekając o kosztach postępowania zażaleniowego na zasadzie art. 98 k.p.c. w zw. z art. 108 § 1 k.p.c.