

Sygn. akt I ACa 1218/15

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 18 lutego 2016 r.

Sąd Apelacyjny w Łodzi I Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący: SSA Dariusz Limiera (spr.)

Sędziowie: SA Małgorzata Stanek

SO del. Ryszard Badio

Protokolant: st. sekr. sąd. Katarzyna Olejniczak

po rozpoznaniu w dniu 18 lutego 2016 r. w Łodzi na rozprawie

sprawy z powództwa (...) **Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w C.**

przeciwko **S. K.**

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Okręgowego w Łodzi

z dnia 17 grudnia 2014 r. sygn. akt X GC 947/13

1. oddala apelację;

2. zasądza od S. K. na rzecz (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w C. kwotę 5.600,59 (pięć tysięcy sześćset 59/100) zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

**Sygn. akt I ACa 1218/15**

## UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 17 grudnia 2014 r. Sąd Okręgowy w Łodzi w sprawie z powództwa (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w C. przeciwko S. K. o zapłatę 1.601.701,83 zł:

1) zasądził od S. K. na rzecz (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w C. kwotę 1.601.701,83 zł, z ustawowymi odsetkami od dnia 7 czerwca 2009 r. do dnia zapłaty;

2) zasądził od S. K. na rzecz (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w C. kwotę 88.918,07 zł tytułem zwrotu kosztów procesu;

3) nakazał ściągnąć od S. K. na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Łodzi kwotę 591,06 zł tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych.

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:

Zarówno powódka - (...) Spółka z o.o. w C., jak i pozwany S. K., są przedsiębiorcami prowadzącymi działalność gospodarczą związaną między innymi z obsługą rynku nieruchomości.

Pozwany był właścicielem nieruchomości położonej w G., złożonej z działek gruntu o numerach ewidencyjnych (...), dla której w Sądzie Rejonowym w Gostyninie prowadzona jest księga wieczysta nr (...).

Decyzją z 24 kwietnia 2006 r., wydaną w sprawie I.G.P. - (...), po rozpoznaniu wniosku z 31 marca 2006 r., Burmistrz Miasta G. wyraził pozwanemu zgodę na lokalizację dwóch zjazdów z drogi gminnej na nieruchomość na warunkach, zgodnie z którymi m.in., ze względu na małą szerokość ul. (...) należało wykonać poszerzenie jezdni w granicach pasa drogowego oraz zbudować nowy ciąg pieszy, a nadto zachodziła konieczność wykonania odwodnienia.

Dnia 29 marca 2007 r. strony procesu zawarły, w formie aktu notarialnego, umowę przedwstępną, na mocy której pozwany zobowiązał się do sprzedania, a powódka do kupienia, określonej nieruchomości wraz z ostateczną i wykonalną decyzją o zatwierdzeniu projektu budowlanego i pozwoleniu na budowę marketu A., za cenę 3.350.000 zł netto (§ 2 ust. 1 umowy), powiększoną o podatek od towarów

i usług; cena ta obejmowała również wynagrodzenie z tytułu przygotowania projektu budowlanego oraz uzyskania ostatecznej i wykonalnej decyzji o zatwierdzeniu projektu budowlanego i pozwoleniu na budowę, które miały umożliwić realizację obiektu handlowego w standardzie i zgodnie z opisem budowlanym A. wg stanu (...) wraz z towarzyszącą infrastrukturą techniczną, parkingami, zjazdami

i pylonem reklamowym oraz wszelkimi niezbędnymi uzgodnieniami i decyzjami (§ 2 ust. 2 umowy). Zgodnie z § 3 ust. 1 umowy przedwstępnej, umowa przyrzeczona miała zostać zawarta w terminie 14 dni od spełnienia się określonych warunków, nie później jednak, niż do 30 czerwca 2008 r.; jednym z tych warunków było uzyskanie przez pozwanego ostatecznej i wykonalnej decyzji o zatwierdzeniu projektu budowlanego umożliwiającego budowę określonego obiektu handlowego A. oraz pozwolenia na budowę wraz z zatwierdzonym układem komunikacyjnym, która to decyzja nie zostanie zaskarżona do sądu administracyjnego. W § 3 ust. 3 umowy przedwstępnej pozwany udzielił powódce niedowołanego pełnomocnictwa co zawarciu w jego imieniu przyrzeczonej umowy sprzedaży; przy czym powódka była zwolniona z ograniczeń z art. 108 k.c. W § 6 ust. 1 lit. b umowy strony przyznały powódce prawo do odstąpienia od niniejszej umowy, w terminie do 30 czerwca 2008 r., w przypadku, gdy pozwany nie otrzyma pozwolenia na budowę dla inwestycji planowanej przez powódkę, lub gdy udzielenie takiego pozwolenia nie będzie zapewnione, albo pozwolenie na budowę zawierać będzie warunki i wymogi lub ograniczenia, które będą powodować, że realizacja zamierzenia inwestycyjnego powódki nie będzie możliwa lub gospodarczo uzasadniona; przy czym – zgodnie z § 6 ust. 2 umowy – oświadczenie takie winno mieć formę aktu notarialnego. W § 7 ust. 3 umowy przedwstępnej zastrzeżono, że jeżeli nie dojdzie do zawarcia umowy przyrzeczonej sprzedaży z winy powódki, mimo spełnienia się przesłanek z § 3 ust. 1 umowy, ta zobowiązana była zapłacić pozwanemu karę umowną w wysokości 1.675.000 zł i co do tego obowiązku powódka poddała się egzekucji z art. 777 § 1 pkt 5 k.p.c. do kwoty 1.675.000 zł, przy czym warunkiem prowadzenia egzekucji było niezawarcie przyrzeczonej umowy sprzedaży w terminie określonym w umowie oraz doręczenie powódce wezwania do zapłaty kary umownej; pozwany mógł wystąpić

o nadanie temu aktowi klauzuli wykonalności do 30 listopada 2008 r. Wreszcie w § 12 umowy przedwstępnej strony zawarły klauzulę salwatorijną (ust. 1), zastrzegły formę aktu notarialnego dla wszelkich zmian i uzupełnień umowy (ust. 3), a nadto uzależniły jej skuteczność od jej potwierdzenia w terminie 21 dni przez zarząd powódki (ust. 4). Zgodnie z § 1 ust. 3 lit. a umowy, załącznikiem nr 1 do niej był rysunek – Koncepcja Zagospodarowania (...), zaś w dokumencie tym zaznaczono, że zjazd do ulicy (...) (Floriańskiej) jest przeznaczony dla (...) + (...), co stanowi skrót z języka niemieckiego na samochody ciężarowe

i osobowe (L. i P.), zaś zjazd do ulicy (...) przeznaczony jest dla (...), układ komunikacyjny zakładał pełną obsługę od południa - od ul. (...) (C.); załącznikiem nr 5 była natomiast kopia decyzji o warunkach zabudowy z 28 sierpnia 2006 nr 82/06.

Decyzją z 11 czerwca 2007 r., w sprawie (...)ST. (...) po rozpatrzeniu wniosku pozwanego z 29 maja 2007 r., Zarząd Dróg Powiatowych

w G. zezwolił na lokalizację zjazdu publicznego z drogi publicznej – ul. (...) do projektowanego pawilonu handlowo-usługowego na przedmiotowej nieruchomości.

Decyzją z 11 października 2007 r. nr (...) (...) - (...), po rozpatrzeniu wniosku pozwanego z 31 sierpnia 2007 r., uzupełnionego 5 października 2007 r., Starosta (...) zatwierdził projekt budowlany i udzielił pozwolenia na budowę pawilonu handlowo-usługowego branży spożywczo-przemysłowej wraz z parkingami i infrastrukturą techniczną, w tym m.in. wewnętrzną komunikacją kołową i pieszą.

Decyzja powyższa nie zawierała żadnych warunków lub ograniczeń, które mogłyby powodować, że realizacja inwestycji powódki nie byłaby możliwa albo gospodarczo uzasadniona.

Jednakże wybudowanie pylonu reklamowego zgodnie z załącznikiem 1 do przedmiotowej umowy przedwstępnej z 29.03.2007 r. oraz wybudowanie zjazdu z którejkolwiek drogi publicznej, tak, by do marketu mogły dojeżdżać samochody, w tym samochody ciężarowe o masie 40 ton, w świetle powyższego pozwolenia na budowę nie było możliwe bez konieczności sporządzenia dodatkowej dokumentacji projektowej i uzyskania dodatkowych pozwoleń na budowę lub zgłoszenia do właściwego organu.

Bezpośrednio po otrzymaniu powyższego pozwolenia na budowę pozwany przekazał je powódce.

Pismem z 19 października 2007 r. powódka poinformowała pozwanego, że otrzymane przez niego pozwolenie na budowę oraz dodatkowe decyzje na lokalizację zjazdów zawierają wymogi, których spełnienie prowadzi do powstania dodatkowych kosztów po stronie powódki. Dalej powódka przywołała wymogi

z decyzji z 24 kwietnia 2006 r. oraz poinformowała pozwanego, że zleciła wykonanie ekspertyzy – kosztorysu prac dodatkowych, celem ustalenia ich wartości. Wreszcie powódka oświadczyła pozwanemu, że decyzja o zawarciu umowy przyrzeczonej (zakupu terenu) zostanie podjęta po ustaleniu wysokości przywołanych kosztów.

Pismem z 3 grudnia 2007 r. powódka zwróciła się do Burmistrza Miasta G. o informacje dotyczące decyzji o lokalizacji dwóch zjazdów na teren inwestycji.

W odpowiedzi, pismem z 18 grudnia 2007 r., Burmistrz Miasta G. poinformował powódkę, że należy poszerzyć ul. (...), a aby zapewnić dojazd na działkę konieczne jest wykonanie dwóch zjazdów zgodnie z decyzją z 24 kwietnia 2006 r.

Kolejnym pismem, również z 3 grudnia 2007 r. i również adresowanym do Burmistrza Miasta G., powódka zwróciła się o informację dotyczącą możliwości oraz sposobu zmiany funkcji zjazdu z ul. (...) – w ocenie powódki wskazana byłaby zmiana funkcji tego zjazdu na publiczny.

Z kolei w odpowiedzi na to pismo Burmistrz Miasta G., pismem z 3 stycznia 2008 r., poinformował powódkę, że z uwagi na opracowaną analizę urbanistyczną nie ma możliwości zmiany funkcji zjazdu awaryjnego z ul. (...) na zjazd publiczny.

Pismem z 17 grudnia 2007 r., powódka, w odpowiedzi na pismo pozwanego dotyczące konieczności zawarcia umowy przyrzeczonej, poinformowała pozwanego, że dotychczas nie wystąpiły warunki umożliwiające zawarcie tej umowy ze względu na braki występujące w dostarczonym przez pozwanego pozwoleniu na budowę – w tym zakresie powódka powołała się na brak zgody na budowę pylonu reklamowego i brak zgody na zjazd publiczny z ul. (...). Jednocześnie powódka wezwała pozwanego do uzupełnienia braków celem jak najszybszego zawarcia umowy przyrzeczonej.

W dniu 17 czerwca 2008 r., w § 3 ust. 1 aktu notarialnego, powódka oświadczyła, że odstępuje od przedwstępnej umowy sprzedaży z 29 marca 2007 r. na podstawie jej § 6 ust. 1 lit. b, z uwagi na fakt, że pozwolenie na budowę wydane dla inwestycji planowanej przez powódkę zawierało warunki oraz wymogi, które powodowały, że jej realizacja jest gospodarczo nieuzasadniona.

Oświadczenie to zostało doręczone pozwanemu 23 czerwca 2008 r.

W dniu 14 marca 2008 r., na zlecenie powódki, podmiot trzeci opracował kosztorys inwestorski przebudowy ulicy (...) w G., zgodnie z którym wartość kosztorysowa robót wynosiła 767.144,11 zł.

Postanowieniem z 17 marca 2009 r., wydanym w sprawie o sygn. akt V Cz 395/09 z zażalenia pozwanego na oddalenie jego wniosku, Sąd Okręgowy

w W. m.in. nadał klauzulę wykonalności aktowi notarialnemu rep. A nr (...) z 29 marca 2007 r. w zakresie § 7 pkt 3, w którym powódka poddała się egzekucji kwoty 1.675.000 zł na rzecz pozwanego.

W oparciu o powyższy tytuł wykonawczy pozwany wszczął przeciw powódce egzekucję komorniczą (sygn. akt Km 1033/09) należności głównej w wysokości 1.675.000 zł wraz z odsetkami i kosztami, kierując ją do wierzytelności z rachunku bankowego, dokonując jej zajęcia w dniu 14 maja 2009 r.

Powódka w dniu 20 maja 2009 r. złożyła do Sądu Rejonowego w Chorzowie wniosek o zawieszenie ww. postępowania egzekucyjnego, powołując się na zażalenie złożone na opisane wyżej postanowienie Sądu Okręgowego w Warszawie o nadaniu aktowi notarialnemu klauzuli wykonalności.

W tym samym dniu powódka złożyła do komornika wnioski o wstrzymanie czynności egzekucyjnych w tej sprawie.

Dnia 20 maja 2009 r. komornik wyegzekwował z rachunku powódki kwotę 1.702.701,83 zł.

Decyzją z 31 sierpnia 2009 r., wydaną w sprawie o sygn. akt KO 942/4190/37/09 wszczętej na wniosek pozwanego z 26 maja 2009 r., Samorządowe Kolegium Odwoławcze w P. stwierdziło nieważność decyzji nr I.G.P. 5584/40/Z/06 z 24 kwietnia 2006 r. wydanej przez Burmistrza Miasta G..

W uzasadnieniu wskazano, że stosowne przepisy nie dawały podstaw organowi administracji do wydania nakazów poszerzenia jezdni, zbudowania nowego ciągu pieszego i wykonania odwodnienia. W konsekwencji organ ten bez podstawy prawnej nałożył na stronę powyższe obowiązki, które wiązały się ze znacznymi kosztami dla inwestora.

Pismem z 1 czerwca 2009 r., doręczonym 3 czerwca 2009 r., powódka wezwała pozwanego do zapłaty, w terminie 3 dni, kwoty 1.702.701,83 zł wraz z ustawowymi odsetkami od 15 maja 2009 r., tytułem zwrotu bezpodstawnie i bezzasadnie wyegzekwowanej kwoty w postępowaniu egzekucyjnym o sygn. akt Km 1033/09, pod rygorem skierowania sprawy na drogę postępowania sądowego.

Pozwany nie zapłacił powódce dochodzonej pozvem kwoty.

Pismem z dnia 2 sierpnia 2010 r. powódka złożyła do Sądu Rejonowego w Płocku zażalenie pozwanego do próby ugodowej dotyczącej żądania zapłaty przez pozwanego kwoty 1.702.001,83 zł tytułem zwrotu wyegzekwowanej przez pozwanego kary umownej na podstawie tytułu wykonawczego w postaci aktu notarialnego rep. A nr (...), zaopatrzonego w klauzulę wykonalności. Pismem z 31 sierpnia 2010 r. zażalenie to zostało zmodyfikowane w ten sposób, że objęło z tego samego tytułu należność w ostatecznej wysokości 1.702.701,83 zł. W dniu 9 grudnia 2010 r. w Sądzie Rejonowym w Żyrardowie odbyło się posiedzenie ugodowe, jednakże z uwagi na niestawiennictwo zażewanego do zawarcia ugody nie doszło.

W dniu 4 grudnia 2010 r. powodowa spółka (...) wniosła przeciwko pozwanemu pozew o zapłatę kwoty 101.000 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 20 maja 2009 r. do dnia zapłaty, z tytułu częściowego zwrotu kwoty wyegzekwowanej przez pozwanego na podstawie tego samego tytułu wykonawczego i w tym samym postępowaniu egzekucyjnym, co w niniejszej sprawie; roszczenie powódki oparte też zostało na takich samych podstawach faktycznych. Wyrokiem z 12 marca 2013 r. (sygn. akt X GC 540/10) Sąd Okręgowy w Łodzi zasądził od pozwanego na rzecz powódki kwotę 101.000 zł, z ustawowymi odsetkami od dnia 7 czerwca 2009 r. do dnia zapłaty, oddalając powództwo w pozostałej części.

Wyrokiem z dnia 27 listopada 2014 r. (sygn. akt I ACa 635/13) Sąd Apelacyjny w Łodzi oddalił apelację pozwanego od powyższego wyroku Sądu Okręgowego w Łodzi.

Oceniając pod względem prawnym roszczenie powódki Sąd Okręgowy miał na uwadze, że warunkiem powstania po stronie pozwanego wierzytelności o karę umowną było – zgodnie z § 7 ust. 3 przedmiotowej umowy przedwstępnej – nie dojście do zawarcia umowy przyrzeczonej z winy powódki, mimo spełnienia warunków z § 3 ust. 1 umowy. Istotne jest zatem zbadanie, czy warunki z § 3 ust. 1 umowy przedwstępnej zostały spełnione.

W pozwie powódka wskazała, że dopatrywała się niewykonania przez pozwanego umowy przedwstępnej w zakresie § 3 ust. 1 lit. e tej umowy. Zgodnie z tym zapisem pozwany był zobowiązany do 30 czerwca 2008 r. (ostatecznego terminu zawarcia umowy przyrzeczonej) uzyskać ostateczną i wykonalną decyzję o zatwierdzeniu projektu budowlanego oraz pozwolenia na budowę wraz z zatwierdzonym układem komunikacyjnym; jednocześnie w przepisie tym odwołano się do § 2 ust. 2 umowy przedwstępnej, gdzie z kolei pozwany zobowiązał się do uzyskania tych decyzji (ostatecznych i wykonalnych), które umożliwią realizację obiektu handlowego w standardzie i zgodnie z opisem budowlanym wykonanym przez powódkę, wraz z towarzyszącą infrastrukturą techniczną, parkingami, zjazdami i pylonem reklamowym oraz wszelkimi niezbędnymi uzgodnieniami i decyzjami, które okażą się konieczne dla realizacji zamierzonej przez powódkę inwestycji.

Załącznikiem do umowy przedwstępnej była Koncepcja Zagospodarowania (...) (dalej: (...)). W dokumencie w tym wskazano dwa zjazdy z dróg publicznych na teren nieruchomości: północny - od ul. (...), przeznaczony dla samochodów osobowych oraz południowy - od ul. (...) (Floriańskiej) dla samochodów osobowych i ciężarowych.

W ocenie Sądu, pozwany nie wykonał (do 30 czerwca 2008 r.) obowiązku z § 3 ust. 1 lit. e w zw. z § 2 ust. 2 umowy przedwstępnej. Nie uzyskał bowiem ostatecznej i wykonalnej decyzji o zatwierdzeniu projektu budowlanego oraz udzieleniu pozwolenia na budowę wraz z zatwierdzonym układem komunikacyjnym, koniecznym dla realizacji zmierzonej przez powódkę inwestycji, w tym zgodnych z (...) oraz w zakresie obejmującym realizację inwestycji powódki wraz z wymienionym również w § 2 ust. 2 przedmiotowej umowy – pylonem reklamowym.

Sąd miał na uwadze, że pozwany co prawda uzyskał decyzje z 11 czerwca 2007 r. i 11 października 2007 r. o zezwoleniu na lokalizację zjazdu z ul. (...) oraz zatwierdzeniu projektu budowlanego i udzieleniu pozwolenia na budowę; decyzje te zaś nie zawierały żadnych warunków lub ograniczeń, które mogłyby powodować, że realizacja inwestycji powódki nie byłaby możliwa albo gospodarczo uzasadniona. Jednakże w przekonaniu Sądu istota problemu w niniejszej sprawie nie sprowadzała się do tych decyzji.

Mianowicie, ewentualne wymogi albo ograniczenia powodujące niemożliwość albo nieopłacalność przedmiotowej inwestycji mogły wynikać choćby z warunków technicznych określonych dla infrastruktury, m.in. układu zewnętrznego dróg komunikacyjnych. Z tego względu należy wskazać, że w obrocie ciągle (według stanu na 30 czerwca 2008 r.) funkcjonowały dwie inne decyzje – z 24 kwietnia 2006 r. wyrażająca zgodę na lokalizację dwóch zjazdów z drogi gminnej na przedmiotową nieruchomość na warunkach, zgodnie z którymi inwestora obciążał szereg czynności w zakresie przebudowania zjazdu z ul. (...) oraz z 28 sierpnia 2006 r. ustalającej warunki zabudowy, w której wskazano, że obsługę komunikacyjną terenu winno się zapewnić od ul. (...) (zgodnie z decyzją z 24 kwietnia 2006 r.), zaś obsługę pieszą winno się zapewnić od ulicy (...). Decyzje te oznaczały, że powódkę-inwestora nie tylko obciążałyby dodatkowe koszty związane z przebudową ul. (...), ale nadto, że nie mogła ona zapewnić pełnej obsługi komunikacyjnej zgodnie z (...) (zjazd południowy miał być przeznaczony jedynie do obsługi pieszej i awaryjnej).

Ponadto, jak wynika z przeprowadzonego w sprawie dowodu z opinii biegłego z zakresu budownictwa, decyzje te były niewystarczające dla realizacji zamierzonej przez powódkę inwestycji w całości, to jest wraz z pylonem reklamowym, a był to składnik inwestycji na tyle ważny dla powódki, że został osobno wyszczególniony w zawartej z pozwanym umowie przedwstępnej.

Brak więc było podstaw do przyjęcia, że pozwany uzyskał zatwierdzony układ komunikacyjny konieczny dla realizacji zmierzonej przez powódkę inwestycji, w tym zgodnych z (...). Nie wykonał więc obowiązku z § 3 ust. 1 lit. e w zw. z § 2 ust. 2 umowy przedwstępnej.

W takim stanie zaktualizowało się prawo powódki z § 6 ust. 1 lit. b umowy, zgodnie z którym powódka mogła odstąpić od umowy w terminie do 30 czerwca 2008 r., gdy pozwolenie na budowę zawierać będzie warunki i wymogi lub ograniczenia, które będą powodować, że realizacja zamierzenia inwestycyjnego powódki nie będzie możliwa lub gospodarczo uzasadniona. Z uwagi bowiem na warunki w zakresie układu komunikacyjnego w decyzjach z 24 kwietnia 2006 r. i 28 sierpnia 2006 r. oraz brak zawartych w tych dokumentach podstaw administracyjnoprawnych uprawniających do wybudowania pylonu reklamowego, nie była możliwa realizacja inwestycji powódki zgodnie z (...).

Podstawę prawną umownego zastrzeżenia odstąpienia od umowy stanowił art. 395 k.c. Odnosząc się do faktu, że w umowie wskazano przesłanki skutecznego wykonania prawa odstąpienia przez powódkę (związane w istocie z niewykonaniem umowy przez pozwanego), Sąd pierwszej instancji wskazał, że skoro – zgodnie z przywołanym przepisem – umowne prawo odstąpienia może przysługiwać bez określenia jakichkolwiek merytorycznych przesłanek jego wykonania, to tym bardziej (a maiori od minus) można było je zastrzec w wypadku określonego stanu niewykonania umowy. Jednocześnie skorzystanie przez powódkę z prawa odstąpienia nie było uzależnione od tego, aby pozwany ponosił odpowiedzialność za przesłanki określone w § 6 ust.1 lit. b umowy przedwstępnej.

Wobec powyższego Sąd Okręgowy stwierdził, że – skoro odstąpienie powódki od przedmiotowej umowy przedwstępnej znajdowało swoje podstawy faktyczne i prawne – nie spełnił się zastrzeżony w § 7 ust. 3 umowy warunek uprawniający pozwanego do uzyskania od powódki kary umownej w określonej tam wysokości 1.675.000 zł, jakim było niedojście do zawarcia przyrzeczonej umowy z winy kupującego.

Sąd Okręgowy odwołując się do art. 410 § 2 k.c. uznał, że w okolicznościach rozpoznanej sprawy winna znaleźć zastosowanie *condictio indebiti*; przewiduje ona bowiem zwrot świadczenia w przypadku spełnienia świadczenia przy braku zobowiązania do świadczenia. Tym bardziej, że kondycja ta według poglądów judykatury znajduje także zastosowanie w zbliżonym do obecnego, wypadku żądania zwrotu wypłaconej kwoty w wykonaniu nieważnej gwarancji bankowej – w obydwu przypadkach bowiem występuje podstawa prawna do świadczenia przez *solvensa* przy spełnieniu określonych warunków (w niniejszej sprawie notarialny tytuł wykonawczy) przy niespełnieniu materialnych przesłanek powstania wierzytelności (w sprawie zapłaty kary umownej).

Jak wskazano powyżej, po stronie pozwanego w istocie nie powstała wierzytelność o zapłatę kary umownej z § 7 ust. 3 umowy przedwstępnej (w tym zakresie notarialnemu tytułowi egzekucyjnemu nadano klauzulę wykonalności), a więc powódka świadczyła na jego rzecz w ogóle nie będąc do tego zobowiązana.

Nie ma przy tym znaczenia, że powódka nie świadczyła dobrowolnie, lecz w toku postępowania egzekucyjnego, albowiem wyegzekwowanie świadczenia przez komornika ma skutek spełnienia świadczenia.

Poza tym, w toku wszczętego przez pozwanego postępowania klauzulowego i egzekucyjnego, dotyczącego nienależnego pozwanemu świadczenia, bezspornie powódka obciążona została kosztami tych postępowań, które powiększyły wysokość wyegzekwowanego od niej świadczenia do łącznej kwoty 1.702.701,83 zł.

W zakresie żądania zwrotu owych kosztów postępowania, roszczenie powódki znajduje podstawę w art. 415 k.c., stanowiąc roszczenie odszkodowawcze za czyn niedozwolony, jaki popełnił pozwany, w postaci wszczęcia i prowadzenia przeciwko powódce postępowania egzekucyjnego pomimo braku materialnoprawnej podstawy uzasadniającej egzekwowanie świadczenia. Zachowanie pozwanego było wprawdzie zgodne z przepisami proceduralnymi, określającymi warunki formalne wszczęcia i prowadzenia postępowania egzekucyjnego, jednakże nie było ono zgodne z przepisami prawa materialnego – co wynika z wcześniejszych rozważań odnośnie braku podstaw do stwierdzenia istnienia po stronie pozwanego wierzytelności z tytułu kary umownej wynikającej z umowy z 29.03.2007 r. Wina pozwanego wynika zaś z niedołożenia należytej staranności w ocenie, czy rzeczywiście na gruncie owej umowy przysługuje mu wierzytelność, którą zdecydował się egzekwować od powódki. Pozwany w chwili podjęcia czynności, z którymi wiązały się koszty obciążające powódkę, posiadał wiedzę, iż istnieje między stronami spór co do istnienia lub nieistnienia podstaw do złożenia przez powódkę oświadczenia

o odstąpieniu od zawartej umowy. W sytuacji takiego sporu, celem uniknięcia uzasadnionego zarzutu prowadzenia egzekucji świadczenia nienależnego, należało wpierv poddać kwestię istnienia takiej wierzytelności rozstrzygnięciu sądu, wszczynając stosowne postępowanie sądowe o zapłatę. Zachowaniu temu nie sprzeciwiało się istnienie tytułu egzekucyjnego, który również mógł być – i ostatecznie stał się – podstawą egzekucji tej należności od powodowej spółki. Sprawa wszak nie korzystała z powagi rzeczy osądzonej (z której korzystałaby, gdyby pozwany uzyskał zasądzający tę należność wyrok sądu) ani rzeczy ugodzonej i aby zabezpieczyć się przed ryzykiem wyegzekwowania nienależnego świadczenia, istniała możliwość ustalenia prawa pozwanego w stosownym rozstrzygnięciu merytorycznym sądu (zasądzającym lub oddalającym powództwo o zapłatę). Skoro jednak pozwany zdecydował się na drogę uproszczoną, korzystając z możliwości wszczęcia egzekucji spornej między stronami należności na podstawie pozasądowego tytułu egzekucyjnego, to ponosi ryzyko związane z powstaniem szkody po stronie dłużnika egzekwowanego, w postaci nieuzasadnionego (bo związanego z egzekucją nienależnego wierzycielowi świadczenia) poniesienia przez niego kosztów postępowania egzekucyjnego.

Powyższe, w przekonaniu Sądu pierwszej instancji, przesądzało, że roszczenie dochodzone w niniejszej sprawie w zakresie żądania zwrotu pozostałej części wyegzekwowanej kary umownej wraz z kosztami postępowania było usprawiedliwione co do zasady na gruncie przytoczonych przepisów prawa.

Roszczenie objęte pozwem nie uległo ponadto przedawnieniu, jak zarzuciła to strona pozwana.

Roszczenie określone w pozwie jest związane z prowadzeniem przez obie strony działalności gospodarczej, jego źródło tkwi ponadto w umowie stron związanej z prowadzeniem przez nie działalności gospodarczej, choć wprawdzie bezpośrednio z umowy tej nie wynika. Termin przedawnienia tego roszczenia Sąd określił zatem jako trzyletni zgodnie z art. 118 k.c.

Bieg przedawnienia rozpoczyna się natomiast od dnia, w którym roszczenie stało się wymagalne. Jeżeli wymagalność roszczenia zależy od podjęcia określonej czynności przez uprawnionego, bieg terminu przedawnienia rozpoczyna się od dnia, w którym roszczenie stałoby się wymagalne, gdyby uprawniony podjął czynność w najwcześniejszym możliwym terminie (art. 120 § 1 k.c.). Ponieważ sprawa dotyczy zobowiązania bezterminowego, wymagalnego dopiero na skutek wezwania dłużnika przez wierzyciela do jego spełnienia, należy wziąć pod uwagę najwcześniejszy możliwy termin podjęcia przez wierzyciela czynności wezwania dłużnika do zapłaty, od której to czynności zależy wymagalność roszczenia objętego wezwaniem – a jest to dzień 20 maja 2009 r., kiedy to, wskutek wyegzekwowania od powódki nienależnego świadczenia, pozwany stał się bezpodstawnie wzbogacony jej kosztem oraz powódka poniosła szkodę wynikającą z wyegzekwowanych od niej kosztów postępowania egzekucyjnego i mogła zatem najwcześniejszego dnia wezwać pozwanego do zwrotu świadczenia oraz zapłaty odszkodowania. W konsekwencji, roszczenie powódki stałoby się wymagalne od dnia następnego, a mianowicie 21 maja 2009 r. Od tej zatem daty należy wyznaczać termin przedawnienia roszczenia pozwu.

W rozpoznanej sprawie, bieg przedawnienia roszczenia powódki został przerwany przez złożenie przez powódkę w sierpniu 2010 r. wezwania pozwanego do próby ugodowej, wszczynające postępowanie zakończone w dniu 9 grudnia 2010 r. stwierdzeniem sądu, że do ugody między stronami nie doszło. Strona powodowa w swoim wezwaniu pozwanego do próby ugodowej precyzyjnie oznaczyła przedmiot wezwania oraz wysokość i źródło wierzytelności, zatem nie sposób zakwestionować tę czynność jako przerywającą bieg przedawnienia zgodnie z art. 123 § 1 pkt 1 k.c.

W związku z powyższym, bieg przedawnienia roszczenia powódki rozpoczął się ponownie od dnia 9 grudnia 2010 r. (tj. od zakończenia postępowania sądowego wywołanego wezwaniem do próby ugodowej), wskutek czego – wbrew twierdzeniom pozwanego – 3-letni termin przedawnienia nie upłynął przed dniem złożenia pozwu w niniejszej sprawie, co zarzut pozwanego czyni bezzasadnym.

Sąd nie podzielił także argumentacji pozwanego podnoszącej sprzeczność żądania powódki z zasadami współzycia społecznego.

Wbrew zapatrywaniu pozwanego, powódka korzystała z przysługujących jej środków celem obrony swoich praw, wносиła o wstrzymanie egzekucji oraz o zawieszenie postępowania egzekucyjnego, jednakże czynności egzekucyjne które doprowadziły do wyegzekwowania należności objętych wnioskiem egzekucyjnym pozwanego, zostały dokonane na tyle szybko, że podjęte przez powodową spółkę środki okazały się bezskuteczne. Ponadto już kilkanaście dni po wyegzekwowaniu od niej przedmiotowej kwoty, na początku czerwca 2009 r., powódka wezwała pozwanego do jej zwrotu, a zatem jasne było, że nie godzi się ze stanowiskiem pozwanego co do istnienia podstaw do jej wyegzekwowania i zatrzymania przez niego. Następnie, nie po 3 latach, lecz po 15 miesiącach od wyegzekwowania przez pozwanego owej kwoty, złożyła zawezwanie do próby ugodowej dotyczącej jej zwrotu i dopiero po bezskuteczności tego zawezwania, jeszcze w 2010 r., złożyła przeciwko pozwanemu pozew o zapłatę części owej należności, wyraźnie wskazując częściowy charakter swojego żądania. Zachowanie powódki nie wskazuje zatem,

że godziła się ona z ukształtowanym przez pozwanego stanem rzeczy albo

że zaniedbała staranności w zakresie swoich interesów. To pozwany natomiast zdecydował się na skorzystanie z uproszczonej drogi uzyskania spornej między stronami należności pieniężnej na drodze przymusowej, z pominięciem drogi procesu sądowego o tę należność. Do podjętych przez siebie działań pozwany formalnie miał podstawy, jednakże pomijając drogę sądowego postępowania merytorycznego, powinien był liczyć się z ryzykiem negatywnych skutków związanych z uznaniem wyegzekwowanej kwoty za świadczenie nienależne, na gruncie prawa materialnego.

W zakresie odsetek od zasądzonej należności głównej, orzeczono na podstawie art. 481 § 1 i 2 k.c., zgodnie z żądaniem pozwu, albowiem na skutek upływu 3-dniowego terminu zapłaty określonego w wezwaniu do zapłaty doręczonym pozwanemu w dniu 3 czerwca 2009 r., pozwany popadł w opóźnienie z dniem 7 czerwca 2009 r.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c., zasądzając je od pozwanego, który przegrał proces. Na koszty poniesione przez powódkę złożyła się opłata od pozwu 80.086 zł, opłata za czynności radcy prawnego 7200 zł, opłata skarbową od pełnomocnictwa 17 zł, koszty dojazdów na rozprawę według złożonego zestawienia (karta 470 akt sprawy) w łącznej wysokości 601,77 zł oraz poniesione koszty zaliczek związanych z przeprowadzeniem dowodu z opinii biegłego w łącznej kwocie 1013,30 zł.

Na podstawie art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (tekst jedn. - Dz. U. z 2014 r., poz. 1025, z późn. zm.) należało obciążyć pozwanego nieuiszczonymi kosztami sądowymi obejmującymi pozostałą część kosztów przeprowadzenia dowodu z opinii biegłego, pokrytą tymczasowo przez Skarb Państwa.

Powyższe rozstrzygnięcie zaskarżył pozwany apelacją w całości, zarzucając:

1. Naruszenie przepisów prawa materialnego, to jest art. 390 § 3 k.c. poprzez jego niezastosowanie i stwierdzenie, że nie doszło do przedawnienia roszczenia powoda, podczas gdy zgodnie z powołanym przepisem roszczenie o zwrot kary umownej ulega przedawnieniu z upływem jednego roku od dnia, w którym umowa przyrzeczona miała być zawarta;
2. Naruszenie przepisów prawa materialnego, to jest art. 410 § 2 k.c. przez zastosowanie tego przepisu w stanie faktycznym sprawy i przyjęcie, że świadczenie wyegzekwowane od powoda jest świadczeniem nienależnym, podczas gdy w świetle rozpatrywanej sprawy, świadczenie wyegzekwowane przez pozwanego od powoda na podstawie łączącej strony umowy jest świadczeniem należnym;
3. Naruszenie przepisów prawa materialnego, to jest art. 411 ust. 1 k.c. poprzez jego nie zastosowanie w sytuacji gdy Sąd pierwszej instancji uznał, iż świadczenie wyegzekwowane przez pozwanego od powoda jest świadczeniem nienależnym;
4. Naruszenie przepisów prawa materialnego, to jest art. 415 k.c. poprzez jego zastosowanie i w konsekwencji uznanie, że w przedmiotowym stanie faktycznym pozwany dopuścił się czynu niedozwolonego, w postaci wszczęcia i prowadzenia przeciwko powódce postępowania egzekucyjnego, w sytuacji gdy takie uprawnienie przysługiwało mu na podstawie zawartej między stronami umowy przedwstępnej sprzedaży.



5. Naruszenie przepisów postępowania, to jest art. 233 § 1 k.p.c. przez brak wszechstronnej oceny materiału dowodowego polegający na uznaniu inwestycji powoda za gospodarczo nieuzasadnioną i usankcjonowaniu tym samym odstąpienia od umowy przedwstępnej dokonanego przez powoda, podczas gdy zgromadzony w sprawie materiał dowodowy nie pozwala jednoznacznie na stwierdzenie, że inwestycja powoda okazała się gospodarczo nieuzasadniona, a tym samym nie można uznać, że powstały przesłanki zezwalające na odstąpienie od przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości.

***Wskazując na powyższe autor apelacji wniósł o zmianę wyroku poprzez oddalenie powództwa w całości, względnie o uchylene zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy Sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania.***

Nadto wniósł o zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego za obie instancje, według norm przepisanych.

Strona powodowa, w odpowiedzi na apelację, wniosła o jej oddalenie i zasądzenie zwrotu kosztów zastępstwa procesowego za drugą instancję.

***Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:***

Apelacja nie jest zasadna.

Sąd Okręgowy dokonał prawidłowych ustaleń faktycznych, które Sąd Apelacyjny w pełni podziela i przyjmuje za własne do rozpoznania sprawy na etapie postępowania drugoinstancyjnego. Do prawidłowo ustalonego stanu faktycznego zastosował również właściwe przepisy prawa materialnego.

W pierwszej kolejności Sąd Apelacyjny odnie się do sformułowanego przez autora apelacji zarzutu przedawnienia, gdyż jego uwzględnienie pociągałoby za sobą konieczność oddalenia powództwa bez względu na merytoryczną ocenę roszczeń strony powodowej. Punktem wyjścia przy ocenie powyższego zarzutu jest odpowiedź na pytanie, który z dwóch przepisów regulujących przedawnienie roszczeń, znajdzie zastosowanie w sprawie – czy art. 118 k.c. dotyczący przedawnienia roszczeń związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej, jak przyjął Sąd pierwszej instancji, czy też art. 390 k.c. dotyczący przedawnienia roszczeń z umowy przedwstępnej, jak tego chce apelujący. Odpowiedź na powyższe pytanie jest o tyle istotna, że art. 118 k.c. wprowadza trzyletni termin przedawnienia, natomiast art. 390 k.c. – termin roczny.

Sąd Okręgowy co prawda w ogóle nie poddał analizie art. 390 § 3 k.c. wychodząc z założenia, że w sprawie znajdzie zastosowanie art. 118 k.c., niemniej jednak Sąd odwoławczy ten pogląd Sądu pierwszej instancji w pełni podziela. Podkreślić należy, że argumenty przemawiające za zastosowaniem w sprawie art. 118 k.c. wyspecyfikowane są w uchwale Sądu Najwyższego z dnia 8 marca 2007 r., sygn. akt III CZP 3/07, w której Sąd Najwyższy postawił tezę, zgodnie z którą roszczenie o zwrot kwoty zapłaconej na poczet świadczenia z umowy przyrzeczonej, która nie została zawarta, nie przedawnia się z upływem terminu rocznego określonego w art. 390 § 3 k.c.

Przypomnieć należy, że zgodnie z art. 390 § 3 in principio k.c. roszczenia z umowy przedwstępnej przedawniają się z upływem roku od dnia, w którym umowa przyrzeczona miała być zawarta.

Analizując pojęcie roszczeń z umowy przedwstępnej Sąd Najwyższy w uzasadnieniu przywołanego wyżej judykatu argumentował, że należy przez nie rozumieć roszczenia objęte treścią stosunku wynikającego z umowy przedwstępnej, a zatem roszczenie o zawarcie umowy przyrzeczonej i roszczenie o naprawienie szkody poniesionej przez stronę umowy przedwstępnej przez to, że liczyła ona na zawarcie umowy przyrzeczonej, jak też – ze względu na dodane do art. 390 § 1 k.c. zdanie drugie – roszczenia strony umowy przedwstępnej z tytułu zadatku lub kary umownej. Roszczenie o zwrot, mającej charakter nienależnego świadczenia, kwoty zapłaconej na poczet świadczenia z niezawartej umowy przyrzeczonej nie wchodzi natomiast w zakres stosunku wynikającego z umowy przedwstępnej, lecz jest elementem

stosunku zobowiązaniowego, u podstaw którego leży zdarzenie przewidziane w przepisach o bezpodstawnym wzbogaceniu (art. 405 i nast. k.c.).

Umowa przedwstępna pozostaje w związku z tym zdarzeniem tylko o tyle, o ile niedojście do skutku umowy przyrzeczonej przesądza nienależny charakter świadczenia spełnionego na poczet wykonania umowy przyrzeczonej (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 25 marca 2004 r., II CK 116/03).

Istotną cechą umowy przedwstępnej jest to, że stanowiąc etap na drodze do zawarcia umowy przyrzeczonej, ma prowizoryczny charakter, który zdecydował o ustanowieniu omawianego, szczególnego, krótkiego, rocznego terminu przedawnienia. Z celem ustanowienia tego terminu można zatem pogodzić jedynie jego zastosowanie do wskazanych roszczeń objętych treścią stosunku wynikającego z mającej prowizoryczny charakter umowy przedwstępnej, a w żadnym natomiast razie do roszczenia o zwrot kwoty zapłaconej na poczet świadczenia z niezawartej umowy przyrzeczonej, wynikającego z odrębnego, niemającego prowizorycznego charakteru, stosunku bezpodstawnego wzbogacenia. Innymi słowy, stosunek wynikły z umowy przedwstępnej nie powinien trwać długo ze względu na prowizoryczny charakter, dlatego roszczenia objęte jego treścią przedawniają się z upływem krótkiego terminu ustanowionego w art. 390 § 3 k.c. Podobnych racji brak natomiast w odniesieniu do stosunku bezpodstawnego wzbogacenia, powstałego na skutek niezawarcia wykonanej z góry częściowo lub całkowicie umowy przyrzeczonej w umowie przedwstępnej.

Poza tym trudno zrozumieć, dlaczego roszczenie o zwrot świadczenia nienależnego związanego z określoną umową, niepoprzedzoną umową przedwstępna, miałoby się przedawniać się z upływem terminu ogólnego, a roszczenie o zwrot świadczenia nienależnego związanego z taką samą umową, poprzedzoną umową przedwstępną, z upływem terminu szczególnego określonego w art. 390 § 3 k.c.

Wobec przesądzenia, że w sprawie znajdzie zastosowanie art. 118 k.c. niezasadnym jest zarzut przedawnienia roszczeń powoda dochodzonych w niniejszym postępowaniu, które nie są roszczeniami z umowy przedwstępnej w podanym wyżej rozumieniu tego pojęcia, lecz roszczeniami z tytułu bezpodstawnego wzbogacenia.

Chybiony jest także sformułowany przez skarżącego zarzut naruszenia art. 410 k.c. oraz art. 233 § 1 k.p.c. w zakresie oceny zasadności odstąpienia przez stronę powodową od zawarcia umowy przyrzeczonej.

Warunki, jakie miał spełnić pozwany przed zawarciem przez strony umowy ostatecznej zostały ujęte w § 3 ust. 1 lit. e umowy przedwstępnej. Zgodnie z tym postanowieniem S. K. zobowiązał się do uzyskania decyzji o zatwierdzeniu projektu budowlanego i uzyskania pozwolenia na budowę wraz z zatwierdzonym układem komunikacyjnym, o której mowa w § 2 ust. 2 umowy. Z kolei zgodnie z tym postanowieniem umowy zatwierdzony projekt budowlany i pozwolenie na budowę miały umożliwić realizację obiektu handlowego w standardzie i zgodnie z opisem budowlanym (...) wraz z towarzyszącą infrastrukturą techniczną, parkingami, zjazdami, pylonem reklamowym oraz wszelkimi niezbędnymi decyzjami i uzgodnieniami, które okażą się niezbędne do realizacji zamierzonej przez kupującego inwestycji. Wobec wyraźnego powiązania przytoczonych wyżej postanowień umownych ich treść należy analizować łącznie.

Z uwagi na planowaną przez powoda na nieruchomości inwestycję w postaci budowy pawilonu wielkopowierzchniowego dla branży handlowo-usługowej oczywistym jest, że niezwykle istotne było zapewnienie odpowiedniej komunikacji zewnętrznej umożliwiającej odpowiedni zjazd do nieruchomości, w tym zjazd dla samochodów dostawczych, jak również usytuowanie pylonu reklamowego, który został wprost wymieniony w § 2 ust. 2 umowy. Tymczasem pozwany uzyskał co prawda decyzje z dnia 11 czerwca 2007 r. i 11 października 2007 r. o zezwoleniu na lokalizację zjazdu z ul. (...) oraz zatwierdzeniu projektu budowlanego i udzieleniu pozwolenia na budowę, które nie zawierały żadnych warunków lub ograniczeń. Niemniej jednak funkcjonująca nadal decyzja z dnia 24 kwietnia 2006 r. wyrażająca zgodę na lokalizację dwóch zjazdów z drogi gminnej na przedmiotową nieruchomość obciążała inwestora szeregiem czynności w zakresie przebudowania zjazdu z ulicy (...). Z kolei w decyzji z dnia 28 sierpnia 2006 r., ustalającej warunki zabudowy, wskazano, że obsługę komunikacyjną terenu winno zapewnić się od ulicy (...), zaś obsługę pieszą od ulicy (...). A zatem powódkę nie tylko obciążałyby dodatkowe koszty związane z przebudową ulicy (...), na które to prace pozwany nie uzyskał stosownego pozwolenia, ale dodatkowo nie zostałyby

zrealizowana koncepcja zjazdów do nieruchomości przedstawiona w będącej załącznikiem do umowy przedwstępnej Koncepcji Zagospodarowania (...). W (...) zjazd od ulicy (...) miał bowiem być przeznaczony dla ruchu samochodów osobowych i ciężarowych, zaś zgodnie z opisanymi decyzjami mógłby być przeznaczony jedynie dla obsługi pieszej i awaryjnej.

A zatem Sąd Okręgowy trafnie przyjął, że pozwany nie spełnił obowiązków nałożonych na niego w § 3 ust. 1 lit. e umowy, a wynikający z wyżej opisanych decyzji stan prawny dotyczący organizacji zjazdów na nieruchomość, był dostateczną podstawą do przyjęcia przez stronę powodową, że realizacja inwestycji będzie gospodarczo nieuzasadniona lub wręcz niemożliwa ze względu na brak możliwości dojazdu samochodów z zaopatrzeniem. Podkreślić należy, że biegły sądowy z zakresu budownictwa potwierdził to przekonanie powódki uznając, że przedmiotowe decyzje były niewystarczające dla realizacji zamierzonej przez powódkę inwestycji w całości, to jest wraz z pylonem reklamowym, który to składnik inwestycji był na tyle istotny dla powódki, że został osobno wyszczególniony w zawartej z pozwanym umowie przedwstępnej.

Wobec powyższego Sąd Okręgowy trafnie przyjął, że zaktualizowało się prawo powódki do odstąpienia od umowy przedwstępnej, z którego to prawa powódka skutecznie skorzystała w określonym umownie terminie. Do tego bowiem czasu nie zostały zapewnione przez pozwanego organizacyjne warunki inwestycji uzasadniające jej realizację, gdyż nieruchomość nie posiadała bezpośredniego dostępu i dojazdu do drogi publicznej umożliwiającego wjazd i wyjazd samochodów ciężarowych o ładowności do 40 ton, a na przebudowę dojazdu od ulicy (...) pozwany nie uzyskał pozwolenia na budowę. Co więcej nie było prawnej możliwości usytuowania na nieruchomości pylonu reklamowego.

W konsekwencji, skoro odstąpienie (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w C. od przedmiotowej umowy przedwstępnej było faktycznie i prawnie uzasadnione to nie spełnił się zastrzeżony w § 7 ust. 3 umowy warunek uprawniający pozwanego do uzyskania od powódki kary umownej zastrzeżonej na wypadek niedojścia do skutku umowy przyrzeczonej z winy kupującego. Egzekucja kwoty obliczonej jako kara umowna była zatem dla pozwanego świadczeniem nienależnym. Zwrotu kwoty wyegzekwowanej tytułem kary umownej strona powodowa mogła zatem dochodzić na podstawie art. 405 w związku z art. 410 k.c. Skoro zaś nieuzasadnione działanie pozwanego spowodowało dalszą szkodę w postaci kosztów postępowania egzekucyjnego strona powodowa mogła dochodzić jej naprawienia na podstawie art. 415 k.c., jak to trafnie przyjął Sąd pierwszej instancji.

W tym stanie rzeczy Sąd Apelacyjny w Łodzi, na podstawie art. 385 k.p.c., orzekł jak w sentencji.

O kosztach postępowania Sąd orzekł zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik sprawy wyrażoną w art. 98 § 1 k.p.c. ustalając je w wysokości wynikającej z § 2, 6 pkt 7 oraz 12 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (tekst jednolity: Dz. U. z 2013 roku, poz. 490).