

Sygn. akt IV Ca 1513/21

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 23 listopada 2021 roku

Sąd Okręgowy Warszawa-Praga w Warszawie IV Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący: Sędzia Adam Jaworski

Protokolant: Elwira Stolarska

po rozpoznaniu w dniu 23 listopada 2021 roku w Warszawie na rozprawie

sprawy

z powództwa G. S. i A. S.

przeciwko Skarbowi Państwa – Prezydentowi Miasta (...) W. (działającemu jako następca prawny spółki pod firmą: (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W., KRS nr (...))

o zapłatę

na skutek apelacji obu stron

od wyroku Sądu Rejonowego dla Warszawy Pragi – Północ w Warszawie

z dnia 11 września 2019 roku, sygn. akt II C 3269/18

1. zmienia zaskarżony wyrok w całości w ten sposób, że nadaje mu treść:

I. zasądza od Skarbu Państwa – Prezydenta Miasta (...) W. na rzecz G. S. i A. S. kwotę 50 000 zł (pięćdziesiąt tysięcy złotych) z odsetkami ustawowymi za opóźnienie: od kwoty 14 200 zł (czternaście tysięcy dwieście złotych) od dnia 12 czerwca 2018 roku do dnia zapłaty oraz od kwoty 35 800 zł (trzydzieści pięć tysięcy osiemset złotych) od dnia 15 września 2018 roku do dnia zapłaty, zastrzegając, że odpowiedzialność za zapłatę tej kwoty jest ograniczona do nabytego przez Skarb Państwa mienia pozostałego po (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. (KRS nr (...));

II. oddala powództwo w pozostałym zakresie;

III. zasądza od Skarbu Państwa – Prezydenta Miasta (...) W. na rzecz G. S. i A. S. kwotę 6117 zł (sześć tysięcy sto siedemnaście złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kwotę 3600 zł (trzy tysiące sześćset złotych) tytułem kosztów zastępstwa procesowego, zastrzegając, że odpowiedzialność za zapłatę tej kwoty jest ograniczona do nabytego przez Skarb Państwa mienia pozostałego po (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. (KRS nr (...));

2. oddala obie apelacje w pozostałym zakresie;

3. zasądza od Skarbu Państwa – Prezydenta Miasta (...) W. na rzecz G. S. i A. S. kwotę 3646 zł (trzy tysiące sześćset czterdzieści sześć złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Adam Jaworski

UZASADNIENIE

I. Stanowiska stron i przebieg postępowania.

Po ostatecznym sprecyzowaniu powództwa A. S. i G. S. wnieśli o zasądzenie od (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W. kwoty łącznej 50 000 zł z odsetkami ustawowymi za opóźnienie: od kwoty 14 200 zł od dnia 10 czerwca 2018 r. do dnia zapłaty oraz od kwoty 35 800 zł od dnia 15 września 2018 roku do dnia zapłaty, a także o zasądzenie kosztów procesu. Powodowie wskazali, że byli związani z pozwaną umową deweloperską oraz umową przedwstępną sprzedaży, a dochodzona kwota stanowi karę umowną, naliczoną w związku z zawarciem umowy przyrzeczonej 263 dni po upływie terminu. W ocenie powodów postanowienie umowy deweloperskiej, ograniczające maksymalną wysokość kary umownej do 4 % wartości lokalu mieszkalnego, stanowi niedozwolone postanowienie umowne i tym samym ich nie wiąże. Powodowie określili wysokość należnej im kary umownej na kwotę 86 031,18 zł, ale dochodzili jedynie 50 000 zł.

Pozwana spółka wniosła o oddalenie powództwa, podnosząc, że powodowie wytoczyli powództwo przedwcześnie, ignorując jej wyjaśnienia co do przyczyn nieukończenia inwestycji w terminie. Zakwestionowała również abuzywność postanowień umowy deweloperskiej.

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 11 września 2019 roku (sygn. akt II C 3269/18) Sąd Rejonowy dla Warszawy Pragi – Północ w Warszawie zasądził od (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w W. na rzecz A. S. i W. S. łącznie kwotę 13 084,62 zł z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 10 czerwca 2018 roku do dnia zapłaty (pkt I), oddalił powództwo w pozostałym zakresie (pkt II) oraz zasądził od powodów na rzecz pozwanego łącznie kwotę 1069,61 zł tytułem zwrotu kosztów procesu (pkt III).

Podstawa faktyczna wyroku została wskazana na stronach 2-4 uzasadnienia zaskarżonego wyroku (k. 443-445).

Najważniejszymi elementami stanu faktycznego są bezsporne okoliczności, że strony były związane umową deweloperską i umową przedwstępną sprzedaży lokalu mieszkalnego, w której ustalono termin zawarcia umowy na 30 września 2017 roku, podczas gdy umowę przyrzeczoną zawarto dopiero w dniu 21 czerwca 2018 roku, czyli 263 dni po terminie. Zgodnie z § 11 ust. 4 umowy deweloperskiej, w przypadku niezawarcia w terminie umowy przeniesienia własności, nabywcom przysługiwała kara umowna w kwocie 0,1 % za każdy pełny dzień opóźnienia, nie wyższej niż 4 % ceny lokalu. Powodowie wystosowali w dniu 28 maja 2018 roku pismo z wezwaniem do zapłaty kwoty 14 200 zł tytułem kary umownej, ograniczonej do 4 % wartości lokalu. Następnie, pismem z dnia 6 września 2018 roku pełnomocnik powodów wezwał pozwanego do zapłaty kwoty 86 358,50 zł tytułem kary umownej.

W ramach oceny prawnej Sąd Rejonowy wyjaśnił, że powodowie nie dochodzili odszkodowania na zasadach ogólnych, ale zapłaty kary umownej. Po dokonaniu wykładni art. 483 i 484 k.c. Sąd Rejonowy uznał, że powództwo zasługiwało na częściowe uwzględnienie. Fakt opóźnienia w zawarciu umowy przyrzeczonej był bowiem niekwestionowany, a strona pozwana nie przedstawiła żadnych okoliczności, które mogłyby to opóźnienie usprawiedliwić. Pozwana jako podmiot profesjonalny powinna rozważyć, czy jest w stanie wykonać umowę w uzgodnionym terminie. Odnosząc się do wysokości roszczenia Sąd Rejonowy wskazał, że cenę lokalu ustalono na kwotę 327 115,53 zł, co oznaczało, że za każdy dzień opóźnienia powodom należała się kara umowna w kwocie 327,12 zł. Z uwzględnieniem zastrzeżenia ograniczającego wysokość kary umownej do 4 % wartości lokalu mieszkalnego, jej wysokość wynosi 13 084,62 zł. Sąd Rejonowy zaznaczył, że kara umowna została wyliczona jedynie od ceny lokalu mieszkalnego, a nie udziału w lokalu garażowym. Następnie Sąd Rejonowy odniósł się do zarzutu abuzywności postanowienia ograniczającego wysokość kary umownej do 4 % ceny lokalu. Jak wynika z rozważań przedstawionych na stronach 9 i 10 uzasadnienia zaskarżonego, Sąd I instancji uznał zapis § 11 ust. 4 umowy deweloperskiej za uzgodniony indywidualnie, co wywiódł z faktu, że pozwanym był znany projekt aktu notarialnego. Zdaniem Sądu Rejonowego kwestionowany zapis nie

kształtuje praw i obowiązków stron sprzecznie z dobrymi obyczajami, gdyż ograniczenie wysokości kary umownej należyce równoważy interesy obu stron. Dalej Sąd I instancji stwierdził, że dla rozstrzygnięcia sprawy nie mają utracone przez powodów korzyści z tytułu najmu lokalu, a ponadto zarzucił powodom brak konsekwencji, skoro z jednej strony przed wytoczeniem powództwa wzywali pozwanego do zapłaty kwoty 86 358,50 zł, a następnie wytoczyli powództwo jedynie o zapłatę 50 000 zł. Zdaniem Sądu Rejonowego ma to świadczyć o „braku przekonania powodów co do zasadności ich powództwa”.

Odnośnie do roszczenia odsetkowego od uwzględnionej części powództwa Sąd Rejonowy przyjął, że wezwanie do zapłaty zostało doręczone pozwanej spółce w dniu 4 czerwca 2018 roku, a w wezwaniu tym określono termin 5-dniowy spełnienia świadczenia, co uzasadnia zasądzenie odsetek od 10 czerwca 2018 roku, zgodnie z żądaniem pozwu.

O kosztach procesu Sąd Rejonowy orzekł zgodnie z art. 100 k.p.c.

Apelację od tego wyroku złożyły obie strony.

Strona pozwana zaskarżyła wyrok nominalnie w całości, ale w istocie w części uwzględniającej powództwo i orzekającą o kosztach postępowania. Skarżąca zarzuciła naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. przez dowolną ocenę dowodów skutkującą pominięciem przy rozstrzyganiu sprawy okoliczności zwalniających pozwaną z obowiązku zapłaty kary umownej, a także naruszenie prawa materialnego: art. 471 k.c. w związku z art. 483 § 1 k.c. i art. 484 § 1 k.c. przez ich błędną wykładnię i błędne przyjęcie, że wystąpienie nietypowych i niezależnych od pozwanej okoliczności nie zwalnia jej z odpowiedzialności, art. 385¹ k.c., art. 385² k.c. oraz art. 385³ k.c., a także art. 65 k.c. przez błędną wykładnię i błędne przyjęcie, że ograniczenie wysokości kary umownej stanowi niedozwolone postanowienie umowne, ewentualnie, z uwagi na fakt, że bez ograniczenia odpowiedzialności kara umowna nie zostałaby w ogóle zastrzeżona oraz art. 481 k.c. w związku z art. 115 k.c. przez zasądzenie odsetek odpowiednio od dnia 10 czerwca 2018 roku i od 15 września 2018 roku, które są dniami wolnymi od pracy. Wskazując na te zarzuty pozwana spółka wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku (w domyśle w części uwzględniającej powództwo) i oddalenie powództwa.

Powodowie (zastępowani przez pełnomocnika będącego adwokatem, zaskarżyli wyrok w części oddalającej powództwo i orzekającą o kosztach procesu. W ramach zarzutów naruszenia prawa procesowego skarżący podnieśli rozbudowane zarzuty naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. (zarzuty nr 1-3) przez błędną ocenę dowodów z zeznań powodów (w zakresie ich świadomości ograniczenia odpowiedzialności dewelopera z tytułu kar umownych do 4 % wartości lokalu oraz okoliczności podpisania umowy deweloperskiej), świadka I. D. (omyłkowo nazwanej w apelacji „A.”) oraz dowodu z dokumentu – wzorca umowy deweloperskiej. Ponadto powodowie zarzucili Sądowi Rejonowemu naruszenie art. 321 k.p.c. w związku z art. 187 § 1 pkt 1 k.p.c. przez „wykroczenie poza żądanie pozwu”, co w ocenie powodów polegało na tym, iż Sąd Rejonowy poddał ocenie abuzywność postanowienia ograniczającego możliwość dochodzenia odszkodowania na zasadach ogólnych, podczas gdy powodowie podnosili, że za abuzywne należy uznać samo ograniczenie kary umownej do 4 % ceny lokalu, a także art. 233 § 1 k.p.c. przez wyrażenie poglądu, że dochodzenie przez powodów tylko części roszczenia stanowi wyraz ich braku przekonania o jego zasadności w pozostałym zakresie, podczas gdy żadna okoliczność faktyczna nie upoważnia do takiego stanowiska. Powodowie zarzucili także naruszenie prawa materialnego, a to art. 385⁽¹⁾ § 3 k.c. przez jego błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie, polegające na pominięciu skutków prawnych domniemania, że sporne postanowienia nie zostały indywidualnie uzgodnione z powodami, art. 385⁽¹⁾ § 4 k.c. przez błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie, polegające na nałożeniu na powodów obowiązku udowodnienia faktu, że postanowienia nie były indywidualnie uzgodnione, art. 385⁽¹⁾ § 1 k.c. przez błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie przesłanki indywidualnego uzgodnienia postanowień umowy, art. 385⁽¹⁾ § 1 k.c. w związku z art. 385⁽³⁾ pkt 2 k.c. przez błędne przyjęcie, iż w sprawie nie występuje klauzula abuzywna, art. 483 § 1 k.c. w związku z art. 473 § 1 k.c., art. 385⁽¹⁾ § 1 k.c. w związku z art. 385⁽³⁾ pkt 2 k.c. przez uznanie, że wprowadzona w § 11 ust. 4 kara umowna rodzi odpowiedzialność dewelopera niezależnie od przyczyn opóźnienia, przez co należałoby ją uznać nie za karę umowną, ale za zobowiązanie gwarancyjne, o którym mowa w art. 473 § 1 k.c. Wskazując na te zarzuty powodowie wniesli o zmianę wyroku w części oddalającej powództwo przez zasądzenie

dalszej kwoty 36 915,38 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od kwoty 1115,38 zł od dnia 10 czerwca 2018 roku i od kwoty 35 800 zł od 15 września 2018 r. do dnia zapłaty.

W odpowiedziach na apelacje obie strony wniosły wzajemnie o oddalenie apelacji przeciwnika i zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego.

Postanowieniem z dnia 17 czerwca 2021 roku (k. 564) tutejszy Sąd zawiesił postępowanie apelacyjne wobec utraty zdolności sądowej pozwanego, a następnie podjął je z udziałem Skarbu Państwa – Prezydenta (...) W. jako jego następcy prawnego.

Skarb Państwa, zastępowany przez pełnomocnika będącego radcą prawnym, poparł apelację pozwanego i wniósł o oddalenie apelacji powoda. Podkreślił brak podstaw do przyjęcia odpowiedzialności Skarbu Państwa za zobowiązania wykreślonej z rejestru pozwanej spółki. W przypadku przyjęcia odpowiedzialności Skarbu Państwa wniesiono o ograniczenie jego odpowiedzialności do mienia nabytego po pierwotnie pozwanej spółce, zarówno co do należności głównej, jak i odsetek oraz kosztów procesu.

II. Podstawa faktyczna orzeczenia Sądu Okręgowego.

Sąd II instancji podzielił i przyjął jako własne ustalenia faktyczne Sądu Rejonowego, ale z wyjątkiem ustalenia, iż „Nabywcy skonsultowali treść tego wzorca (umowy deweloperskiej – uwaga S.O.) z osobą zawodowo trudniącą się obsługą prawną, ten zaś wyraził pozytywną opinię na jego temat” (str. 3 na k. 444), które eliminuje z podstawy faktycznej. Zgodnie z art. 387 § 2¹ k.p.c. nie zachodziła potrzeba ponownego przytoczenia zaakceptowanych przez Sąd II instancji ustaleń, chociaż wyżej streszczono ich istotę.

Sąd Okręgowy dodatkowo ustalił, co następuje:

Powodowie, po otrzymaniu projektu umowy deweloperskiej, nie konsultowali jej zapisów z prawnikiem (korzystali z takiej konsultacji dopiero przed podpisaniem umowy przenoszącej własność). Przed podpisaniem umowy powodowie nie zostali poinformowani o możliwości zmian w projekcie umowy. W czasie spotkania, przed podpisaniem aktu notarialnego obejmującego umowę deweloperską, notariusz wyjaśniła powodom znaczenie wszystkich zapisów umowy deweloperskiej. Podczas spotkania w kancelarii notarialnej powodowie wyrazili zaniepokojenie brzmieniem zapisów dotyczących cesji wierzytelności, ale uwagi powodów nie zostały uwzględnione. Kwestia kar umownych nie była omawiana oddzielnie podczas spotkania. Zapisy dotyczące kar umownych przedstawiono na taki sposób, że one stanowią zabezpieczenie interesu nabywcy, „są, bo muszą być”, ale deweloper nie przewiduje opóźnień. Powodowie nie mieli realnego wpływu na treść umowy deweloperskiej.

(dowód: zeznania powodów – k. 429-430, 430-431).

Wskutek opóźnienia w wykonaniu umowy deweloperskiej powodowie mieszkali w dalszym ciągu w jednopokojowym mieszkaniu położonym na M., które przeznaczyli na wynajem. W związku z zaistniałą sytuacją nie mogli oni czerpać dochodów z najmu. Mieszkanie to jest położone na ostatnim piętrze w bloku bez windy, co naraziło A. S. – borykającą się wówczas z problemami zdrowotnymi – na znaczny dyskomfort i niedogodności.

(dowód: zeznania powodów – k. 429-430, 430-431).

W dniu 29 sierpnia 2019 roku dokonano zmiany wpisu do KRS nazwy powoda z (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością na (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością. Następnie, postanowieniem Sądu Rejonowego dla m. st. Warszawy z dnia 19 stycznia 2021 roku (sygn. akt WA XIII Ns-Rej. KRS/(...)) spółka została rozwiązana bez przeprowadzenia postępowania likwidacyjnego, to jest na podstawie art. 25d ust. 1 ustawy z dnia 20 sierpnia 1997 r. o Krajowym Rejestrze Sądowym, Dz. U. z 2021 r. poz. 112; dalej: ustawa o KRS). Orzeczenie to uprawomocniło się z dniem 19 lutego 2021 roku.

(bezsporne, ponadto: postanowienie – k. 524-525, zaświadczenie o dokonaniu wpisu – k. 527, informacja odpowiadająca pełnej treści KRS – k. 553-564).

W dziale IV księgi wieczystej o numerze (...) prowadzonej dla nieruchomości przy ul. (...) w W. wpisana jest hipoteka umowna na zabezpieczenie roszczeń przysługujących (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością (dawniej (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w W.).

(okoliczność bezsporna, ponadto wydruk z księgi wieczystej załączony do pisma powodów z 12.11.2021 roku)

Ustalenia dotyczące utraty bytu prawnego spółki pod firmą (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością wynikają z dokumentów urzędowych oraz powszechnie dostępnej treści KRS.

Uzupełniające ustalenia dotyczące meritum sprawy poczyniono w oparciu o zeznania powodów, którym również Sąd Rejonowy dał wiarę, ale błędnie je zinterpretował co do faktu, iż korzystali oni z obsługi prawnej przed zawarciem umowy deweloperskiej. Zapoznanie się z nagraniem rozprawy w dniu 28 sierpnia 2019 roku nie pozostawia żadnych wątpliwości, że powodowie konsultowali z prawnikiem treść umowy ostatecznej, a nie przedwstępnej. Zeznania powodów odnośnie do sposobu przygotowania projektu umowy były logiczne, spójne i zgodne z zasadami doświadczenia życiowego. Nie przeczyły im również zeznania przesłuchanego za stronę pozwaną E. T., ani zeznania świadka I. D., która – co warto zauważyć – brała udział w przygotowaniu umowy ostatecznej, a nie umowy deweloperskiej. Dlatego jej zeznania, jakkolwiek wiarygodne, nie wniosły istotnych okoliczności do sprawy. Dano wiarę powodom co do szkody majątkowej i innych negatywnych konsekwencji opóźnionego zawarcia umowy przyrzeczonej. Okoliczności te, jakkolwiek drugorzędne, wbrew odmiennemu stanowisku Sądu Rejonowego mają pewne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy, gdyż przesądzają o braku podstaw do miarkowania kary umownej (przy akceptacji poglądu, że żądanie miarkowania jest zawarte *implicite* w żądaniu oddalenia powództwa). Dlatego również w tym zakresie uzupełniono podstawę faktyczną orzeczenia.

III. Ocena prawna Sądu Okręgowego.

Apelacja strony pozwanej jest bezzasadna (z wyjątkiem zarzutu dotyczącego roszczenia odsetkowego za okres dwóch dni), natomiast apelacja powodów zasługuje na uwzględnienie praktycznie w całości, o czym przekonują następujące argumenty:

1. Następstwo procesowe i odpowiedzialność Skarbu Państwa za zobowiązania spółki wykreślonej z rejestru.

Przed przystąpieniem do merytorycznego rozpoznania obu apelacji należy rozważyć skutki prawne wykreślenia z rejestru pozwanej spółki dla dalszego toku postępowania oraz ewentualnego następstwa prawnego. Ten fragment rozważań należy rozpocząć od przypomnienia, że pozwana spółka, działająca ostatnio pod firmą (...) spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w W., została wykreślona z rejestru na podstawie art. 25d ust. 1 ustawy o KRS, czyli bez przeprowadzenia postępowania likwidacyjnego.

Zgodnie z art. 25d ust. 1 ustawy o KRS w przypadku ustalenia przez sąd rejestrowy w postępowaniu o rozwiązanie podmiotu wpisanego do Rejestru bez przeprowadzania postępowania likwidacyjnego, że podmiot ten nie posiada zbywalnego majątku i faktycznie nie prowadzi działalności, sąd rejestrowy orzeka o rozwiązaniu podmiotu bez przeprowadzania postępowania likwidacyjnego i zarządza jego wykreślenie z Rejestru. Art. 25e ust. 1 ustawy o KRS stanowi natomiast, że Skarb Państwa nabywa nieodpłatnie z mocy prawa mienie pozostałe po wykreślonym z Rejestru podmiocie, bez względu na przyczynę wykreślenia, którym nie rozporządził przed wykreśleniem właściwy organ, z chwilą wykreślenia z Rejestru. Skarb Państwa ponosi odpowiedzialność z nabytego mienia za zobowiązania podmiotu wykreślonego z Rejestru (art. 25e ust. 2 ustawy o KRS). Zgodnie z art. 25e ust. 4 powołanej ustawy roszczenia przeciwko Skarbowi Państwa mogą być dochodzone w rocznym terminie prekluzyjnym, liczonym od dnia nabycia mienia, czyli od wykreślenia podmiotu z rejestru.

Przytoczone przepisy są częścią regulacji, która w sposób systemowy określa sposób postępowania z tzw. podmiotami martwymi, nieprowadzącymi działalności gospodarczej i nieposiadającymi majątku. Mając na względzie, że formalne pozostawienie takich podmiotów w obrocie prawnym stanowiło zagrożenie dla bezpieczeństwa obrotu ustawodawca wprowadził procedurę ich rozwiązania przez sąd rejestrowy bez przeprowadzenia postępowania likwidacyjnego, po podjęciu z urzędu czynności zmierzających do ustalenia czy podmiot prowadzi działalność i posiada majątek. Czynności te z oczywistych przyczyn nie zawsze pozwalają na ustalenie majątku podmiotu, dlatego w celu uniknięcia tzw. „próżni prawnej” ustawodawca przesądził, że pozostałe po podmiocie mienie nabywa Skarb Państwa (zob. uzasadnienie projektu ustawy o zmianie ustawy o Krajowym Rejestrze Sądowym oraz niektórych innych ustaw, druk nr 2816 Sejmu VII kadencji). W literaturze słusznie zauważono, iż „ustawodawca wyraźnie wskazał, że Skarb Państwa nabywa mienie, a nie majątek podmiotu, co stanowi istotną różnicę. Zgodnie z art. 44 k.c. mieniem jest własność i inne prawa majątkowe. W skład mienia nie wchodzi długi, czyli pasywa, które obciążają podmiot. Majątek zaś – w rozumieniu szerokim – to ogół praw i obowiązków majątkowych danego podmiotu, natomiast w rozumieniu wąskim – ogół praw podmiotu” (A. Komenda w: A. Komenda, Krajowy Rejestr Sądowy i postępowanie rejestrowe, Wolters Kluwer Polska 2021, rozdział 8.3.5). Należy więc zgodzić się z wyrażonym przez tę autorkę poglądem, że Skarb Państwa nie jest następcą prawnym spółki wykreślonej z rejestru pod tytułem ogólnym, a jego odpowiedzialność za zobowiązania wykreślonego podmiotu ma charakter rzeczowy. W orzecznictwie i literaturze powstały jednak rozbieżności co do tego, czy w świetle art. 25e ust. 2 ustawy o KRS Skarb Państwa jest następcą procesowym wykreślonego podmiotu.

W orzecznictwie kształtuje się pogląd opowiadający się za pozytywną odpowiedzią na to pytanie. W postanowieniu Sądu Okręgowego w Warszawie z dnia 19 kwietnia 2018 r. (XXIII Gz 276/18) przyjęto, że w przypadku wykreślenia podmiotu w trybie art. 25d ust. 1 toczące się przeciwko takiemu podmiotowi postępowanie winno zostać zawieszona na zasadzie art. 174 § 1 pkt 1 KPC i zgodnie z art. 180 § 1 pkt 2 KPC podjęte z udziałem Skarbu Państwa, będącego następcą prawnym tego podmiotu. Stanowisko to zostało zaaprobowane przez Sąd Apelacyjny w Warszawie w wyroku z 30 lipca 2021 r. (V ACa 331/21), wydanym w zbliżonym do rozpoznawanego obecnie stanie faktycznym i prawnym. W uzasadnieniu tego orzeczenia wskazano, że: „Sąd rozpoznający sprawę nie bada, czy i jaki majątek pozostał, natomiast kwestia ograniczonej odpowiedzialności Skarbu Państwa powinna być zaznaczona w wyroku. Zastosowanie znajduje bowiem art. 319 k.p.c., na gruncie którego ugruntowany jest pogląd, iż uprawnienie sądu do ograniczenia w sentencji zakresu odpowiedzialności dłużnika nie daje podstaw do oddalenia powództwa na tej podstawie, że nie pozostawiono majątku. Ustalenie, czy istnieje majątek pozwalający na zaspokojenie przypadającej od dłużnika należności, należy do postępowania egzekucyjnego” (por. powołany tam wyrok Sądu Najwyższego z 9 września 1976 r., IV PR 135/76, OSNCP 1977/4/80). W doktrynie pogląd zbieżny ze stanowiskiem SO i SA w Warszawie prezentuje T. Szczurowski, który wskazuje, że: „Jeżeli powództwo zostało wniesione przeciwko podmiotowi, który w toku postępowania został wykreślony z KRS, to na jego miejsce do tego typu postępowań powinien wstępować Skarb Państwa jako podmiot przejmujący odpowiedzialność za pozostawione zobowiązania. Artykuł 25e ust. 2 ustawy o KRS nie uzależnia powstania odpowiedzialności od pozostawienia przez podmiot majątku, toteż moim zdaniem Skarb Państwa wstępować do postępowań zawsze, gdy chodzi o odpowiedzialność za zobowiązania. Natomiast kwestia ograniczonej odpowiedzialności tej odpowiedzialności powinna być zaznaczona w wyroku” (T. Szczurowski w: K. Osajda, Ustawa o Krajowym Rejestrze Sądowym. Komentarz, 2020, art. 25d Nt. 34).

Odmienne poglądy wyraziła A. Komenda, która podniosła, że „postępowanie prowadzone z udziałem podmiotu wykreślonego z rejestru powinno zostać umorzone, powód zaś – po ustaleniu, że Skarb Państwa nabył konkretne mienie po podmiocie – może wytoczyć nowe powództwo przeciwko Skarbowi Państwa, jednak już w pozwie powinien wskazać konkretne mienie, jakie nabył Skarb Państwa po wykreślonym podmiocie jako przesłankę legitymacji biernej Skarbu Państwa w tym konkretnym postępowaniu. (...) Artykuł 25e ust. 2 ustawy o KRS uzależnia powstanie ściśle określonej odpowiedzialności rzeczowej Skarbu Państwa od tego, czy po podmiocie wykreślonym z rejestru pozostało mienie, które nabył Skarb Państwa. Przepis ten nie formułuje zasady, że Skarb Państwa staje się następcą prawnym podmiotu wykreślonego z rejestru, a skutku takiego nie można domniemywać” (A. Komenda w: Krajowy Rejestr Sądowy i postępowanie rejestrowe, Wolters Kluwer Polska 2021, rozdział 8.3.5). Stanowisko zbieżne z prezentowanym przez tę autorkę zajął Sąd Okręgowy w Gdańsku w wyroku z dnia 31 stycznia 2017 r. (XV C

582/16), który podkreślił, że: „Skarb Państwa ponosi odpowiedzialność wobec wierzycieli wykreślonej z KRS-u spółki wyłącznie wtedy, gdy mienie po wykreślonej spółce zostało przez niego nabyte, zatem jest to odpowiedzialność jedynie rzeczowa – do wartości nabytego majątku [...]. W ocenie Sądu orzekającego intencją ustawodawcy, który dokonał nowelizacji ustawy o Krajowym Rejestrze Sądowym ustawą z dnia 28 listopada 2014 r. o zmianie ustawy o Krajowym Rejestrze Sądowym oraz o zmianie niektórych innych ustaw, było umożliwienie nieodpłatnego nabycia z mocy prawa przez Skarb Państwa mienia po wykreślonym podmiocie, ale tylko w przypadku, gdy to mienie realnie istnieje, ewentualnie, gdyby wierzyciel był w trakcie poszukiwania tego mienia np. w toku postępowania egzekucyjnego [...] Ustawodawca nie wprowadził domniemania, że zawsze i w każdym wypadku takie mienie istnieje, i zawsze, i w każdym wypadku Skarb Państwa odpowiada wobec wierzycieli zlikwidowanego podmiotu. W ocenie sądu fakt istnienia takiego mienia powinien wykazać (uprawdopodobnić) wierzyciel, który domaga się wydania tytułu egzekucyjnego przeciwko Skarbowi Państwa”. Zdaniem SO w Gdańsku brak co najmniej uprawdopodobnienia, że podmiot wykreślony z rejestru pozostawił mienie, skutkuje oddaleniem powództwa przeciwko Skarbowi Państwa. Zaznaczenia jednak wymaga, że SO w Gdańsku rozpatrywał sprawę, w której powództwo zostało „od początku” wytoczone przeciwko Skarbowi Państwa, dlatego Sąd ten nie zajmował się kwestią następstwa procesowego. Na brak następstwa procesowego Skarbu Państwa w postępowaniu administracyjnym wskazał natomiast WSA w Szczecinie w wyrokach z 7 listopada 2017 r. w sprawach I SA/Sz 681/17, I SA/Sz 682/17, I SA/Sz 683/17, I SA/Sz 684/17.

Sąd Okręgowy uznał, że mimo istotnych argumentów przemawiających za obydwoma poglądami należy przychylić się do pierwszego stanowiska, zbieżnego z przyjętym przez SO i SA w Warszawie.

Faktem jest, że konstrukcja prawna przewidziana w art. 25e ust. 2 ustawy o KRS odbiega od modelowych przypadków sukcesji uniwersalnej (jak np. przy dziedziczeniu albo przejęciu lub podziale spółki handlowej), gdyż jak zaznaczono na Skarb Państwa przechodzą tylko aktywa podmiotu wykreślonego z rejestru. Z drugiej strony Skarb Państwa nabywa całe mienie pozostawione przez podmiot z mocy prawa, bez składania żadnych oświadczeń, co pozwala przyjąć, że nabycie aktywów następuje na zasadzie sukcesji uniwersalnej (tak T. Szczurowski w: K. Osajda, ustawa o KRS, art. 25d, Nt. 14-15). Art. 180 § 1 pkt 2 k.p.c. przewiduje podjęcie zawieszzonego postępowania z chwilą ustalenia ogólnego następcy strony, która utraciła zdolność sądową. Ograniczony charakter następstwa prawnego (tylko co do aktywów faktycznie posiadanych przez spółkę) nie jest jednak wystarczającym argumentem przeciwko podjęciu postępowania z udziałem Skarbu Państwa. Warto odnotować, że na następstwo procesowe Skarbu Państwa i podjęcie postępowania z jego udziałem w sprawach prowadzonych uprzednio z udziałem wykreślonego podmiotu wskazano wprost w powoływanym uzasadnieniu projektu ustawy (druk nr 2816 Sejmu VII kadencji).

Należy bowiem podkreślić, że **jedynie akceptacja koncepcji uznającej Skarb Państwa za następcę procesowego podmiotu wykreślonego z rejestru pozwala powodom na uzyskanie merytorycznego rozstrzygnięcia**, gdyż przyjęcie poglądu odmiennego implikowałoby umorzenie postępowania z uwagi na jego następczą bezprzedmiotowość na podstawie art. 355 § 1 k.p.c. (in concreto byłoby to poprzedzone uchYLENIEM zaskarżonego wyroku). Tymczasem zarówno w orzecznictwie Trybunału Konstytucyjnego jak i Europejskiego Trybunału Praw Człowieka powszechnie przyjmuje się, że jednym z uprawnień składających się chronione przez art. 45 ust. 1 Konstytucji i art. 6 ust. 1 Konwencji o ochronie praw człowieka i podstawowych wolności prawo do sądu jest prawo do uzyskania ostatecznego rozstrzygnięcia o przedstawionych pod osąd roszczeniach prawo do uzyskania rozstrzygnięcia, rozstrzygającego w sposób wiążący o prawach i obowiązkach stron (uczestników) postępowania (zob. m. in. uzasadnienie wyroku TK z 9 czerwca 1998 r., K 28/97, OTK 1998 nr 4 poz. 50 oraz z 11 czerwca 2002 r., SK 5/02, OTK-A 2002, Nr 4, poz. 41). Podobnie w literaturze wskazuje się, że prawo do sądu jest „prawem do orzeczenia co do istoty sprawy, przy czym pojęcie to odnosić należy do charakteru i przedmiotu postępowania sądowego, o które chodzi” (L. Bosek w: Konstytucja RP. Komentarz pod red. M. Safjana, 2016, Legalis). W doktrynie zasadnie również podkreślono, że „sądy są zobowiązane nie tylko sprawę rozpatrzyć, ale co do niej orzec. Jednostce poszukującej w sądach sprawiedliwości, musi być ona wymierzona” (P. Sarnecki w: Konstytucja RP tom 3 pod red. L. Garlickiego, komentarz do art. 45, teza 3, Wydawnictwo Sejmowe, Warszawa 2003). Prawo jednostki do sądu zakłada więc, że strona powinna otrzymać nie jakiegokolwiek orzeczenie, ale takie, które rozstrzyga merytorycznie i ostatecznie poddany pod osąd spór. Takiego waloru nie ma z pewnością postanowienie o umorzeniu postępowania. Warto podkreślić,

że przepisy dotyczące poszczególnych instytucji prawnych, które mają wpływ na dopuszczalność merytorycznego orzekania w sprawie cywilnej, powinny być wykładane z uwzględnieniem konstytucyjnego prawa do sądu (por. w tym kontekście odpowiednio orzeczenia dotyczące art. 189 k.p.c.: wyrok SN z 1 kwietnia 2004 r., II CK 125/03 i z 2 lutego 2006 r., II CSK 395/05, wyrok SA w Warszawie z 20 grudnia 2017 r., V ACa 984/17).

Powyższe uwagi należy uzupełnić spostrzeżeniem, że uzyskanie prawomocnego wyroku zasądającego świadczenie ma, także w przypadku podmiotu rozwiązanego bez przeprowadzenia postępowania likwidacyjnego, istotne znaczenie praktyczne dla wierzyciela. Jest tak zwłaszcza wtedy, gdy dłużnikiem była spółka z ograniczoną odpowiedzialnością. Wydanie prawomocnego orzeczenia uwzględniającego powództwo, chociaż w przypadku utraty zdolności sądowej spółki nie jest konieczne do uruchomienia odpowiedzialności z art. 299 § 1 k.s.h. (zob. wyrok SN z 13.12.2006 r., II CSK 300/06), to jednak niewątpliwie znacznie ułatwia wierzycielowi dochodzenie roszczenia od członka zarządu. Ten aspekt jest szczególnie wyraźny w niniejszej sprawie, gdy zachodziła potrzeba istotnej zmiany wyroku Sądu I instancji na korzyść powodów. Za przyjętym przez Sąd Okręgowy rozwiązaniem przemawiają więc także względy aksjologiczne i celowościowe, które nakazują uwzględnić interes osób dochodzących swoich roszczeń od nierzetelnych dłużników. Kończąc ten wątek można dodać, że ratio legis art. 25a i następnych ustawy o KRS polega na zwiększeniu bezpieczeństwa obrotu. Zamiarem ustawodawcy nie było z pewnością pogorszenie sytuacji wierzycieli tzw. podmiotów martwych, a konieczność umorzenia postępowania prowadziłyby do takich skutków.

W ocenie Sądu Okręgowego nie ma dostatecznych podstaw do podzielenia poglądu SO w Gdańsku, wyrażonego w cytowanym orzeczeniu, jakoby przesłanką zasądzenia świadczenia od Skarbu Państwa z zastosowaniem art. 25e ust. 2 ustawy o KRS było uprawdopodobnienie (wykazanie), że wykreślony podmiot pozostawił mienie. Z ogólnym założeniem, że w świetle art. 25e ust. 2 ustawy o KRS Skarb Państwa nie ponosi bezwzględnej odpowiedzialności za zobowiązania podmiotu wykreślonego z rejestru, należy się oczywiście zgodzić. Rzecz jednak w tym, że powołany przepis został skonstruowany w taki sposób, że nawiązuje bezpośrednio do innych przypadków ograniczenia odpowiedzialności do określonych przedmiotów, w których stosuje się art. 319 k.p.c. Znajduje to bezpośrednie odzwierciedlenie w uzasadnieniu projektu ustawy o zmianie ustawy o Krajowym Rejestrze Sądowym i niektórych innych ustaw (druk nr 2816 VII kadencji), gdzie wprost wskazano, że „W razie uwzględnienia roszczenia dochodzonego w postępowaniu cywilnym, sąd w wyroku przyzna Skarbowi Państwa prawo do powołania się w toku postępowania egzekucyjnego na ograniczenie odpowiedzialności (art. 319 k.p.c.)”. Istotą mechanizmu przewidzianego w art. 319 k.p.c. jest natomiast zwolnienie sądu od konieczności ustalania w postępowaniu rozpoznawczym składu masy majątkowej, z której albo do wartości której pozwany ponosi odpowiedzialność, co podlega jednak badaniu w postępowaniu egzekucyjnym (zob. m. in. wyrok SN z 9 września 1976 r., IV PR 135/76, wyrok SA w Poznaniu z 18 grudnia 2013 r., I ACa 1013/13). Skoro ustawodawca nawiązał w art. 25e ust. 2 ustawy o KRS do obecnej od wielu lat w polskim prawie konstrukcji ograniczenia odpowiedzialności do określonych przedmiotów majątkowych (cum viribus patrimonii), to przyjęcie odmiennego sposobu orzekania niż przewidziany w art. 319 k.p.c. wymagałoby oddzielnej podstawy normatywnej, której przepisy ustawy o KRS nie zawierają. Odnosząc się jeszcze do argumentacji Sądu Okręgowego w Gdańsku, nie jest jasne, dlaczego Sąd ten uważa, że art. 319 k.p.c. nie zapewnia należytej ochrony interesom Skarbu Państwa. Truizmem jest jednak stwierdzenie, że interes ten musi być wyważony z interesem wierzyciela, który podlega konstytucyjnej ochronie. Nie można też pomijać, że znaczna część argumentacji SO w Gdańsku nie jest adekwatna do rozpoznawanej sprawy, co dotyczy zwłaszcza uwag o sytuacji wierzyciela, który nie podejmował uprzednio próby wyegzekwowania świadczenia od rozwiązanej spółki. Tymczasem powodowie wytoczyli powództwo przeciwko spółce, a tym samym dołożyli należytej staranności. Mimo, że teoretycznie mieli oni możliwość wzięcia udziału w postępowaniu przed sądem rejestrowym i sprzeciwienia się rozwiązaniu spółki, to jednak trudno czynić im zarzut, że tego nie uczynili. Powodowie mogliby w praktyce uzyskać informację o toczącym się w trybie art. 25a ust. 1 ustawy o KRS postępowaniu jedynie z obwieszczeń w Monitorze Sądowym i Gospodarczym, które mimo swojej istotnej z założenia funkcji dla obrotu gospodarczego nie są jednak powszechnie znane. Co więcej, trudno czynić powodom zarzut, że nie śledzili obwieszczeń w Monitorze Sądowym i Gospodarczym. Te okoliczności przekonują, że argumentacja SO w Gdańsku jest w omawianej części nieadekwatna do realiów sprawy.

Dlatego tylko na marginesie można podnieść, że powodowie co najmniej uprawdopodobnili na etapie postępowania apelacyjnego, że pierwotnie pozwana spółka posiadała mienie, gdyż została wpisana do księgi wieczystej jako wierzyciel hipoteczny, co wskazano w uzupełniających ustaleniach Sądu Okręgowego.

Podsumowując te uwagi Sąd Okręgowy doszedł do przekonania, że **postępowanie w sprawie należy podjąć z udziałem Skarbu Państwa jako następcy procesowego pierwotnie pozwanej spółki, a w przypadku wydania wyroku zasądzającego zawrzeć w sentencji wyroku zastrzeżenie przewidziane w art. 319 k.p.c.** To spostrzeżenie otwiera drogę do merytorycznego rozpoznania obu apelacji.

2. Odnośnie do apelacji pozwanego.

Ocenę prawidłowości zaskarżonego wyroku należy rozpocząć od apelacji wywiedzionej przez pierwotnie pozwaną spółkę, gdyż kwestionuje ona zasadę jej odpowiedzialności za zapłatę kary umownej.

Stawiając zarzut naruszenia **art. 233 § 1 k.p.c.** skarżąca zarzuca pominięcie okoliczności, które miały zwalniać pozwaną spółkę z obowiązku zapłaty kary umownej, co zdaniem pozwanej wynikało z pominięcia załączonych do odpowiedzi na pozew dokumentów oraz zeznań świadka I. D.. Tak postawiony zarzut jest nieskuteczny. Skarżący, zarzucając pominięcie przez Sąd Rejonowy przy orzekaniu określonych środków dowodowych (w przypadku dowodów z dokumentów nie wskazano nawet konkretnie, których), nie podważa ich oceny w kategoriach wiarygodności albo jej braku ani nie twierdzi, że Sąd Rejonowy dopuścił się w tym zakresie jakichkolwiek uchybień. Istota omawianego zarzutu sprowadza się natomiast do twierdzenia, że Sąd I instancji wadliwie ocenił prawidłowo ustalone okoliczności dotyczące przyczyn opóźnienia w zawarciu umowy przyrzeczonej. Ta kwestia podlega ocenie w ramach zarzutów materialnoprawnych. Apelujący nie wskazuje natomiast żadnych błędów w sferze oceny wiarygodności i mocy dowodowej przeprowadzonych dowodów, a tego dotyczy wskazany jako naruszony art. 233 § 1 k.p.c.

Odnosząc się do zarzutu naruszenia prawa materialnego, a to **art. 471 k.c. w związku z art. 483 § 1 k.c. i art. 484 § 1 k.c.**, należy najpierw stwierdzić, że wbrew sformułowaniu tego zarzutu, istota podniesionego w nim uchybienia polega nie na błędnej wykładni (rozumieniu powołanych w zarzucie przepisów), ale ich niewłaściwym – zdaniem pozwanej spółki – zastosowaniu w ustalonym stanie faktycznym. Skarżący zmierzał bowiem do wykazania, że deweloperowi nie można było przypisać winy odnośnie do okoliczności wpływających na uchybienie terminowi do zawarcia umowy przyrzeczonej. Poczynione w uzasadnieniu apelacji uwagi ogólne, z których wynika konieczność stosowania do odpowiedzialności dłużnika z tytułu kary umownej ogólnych przesłanek odpowiedzialności kontraktowej, są oczywiście słuszne. Nie zmienia to jednak faktu, że ciężar dowodu na okoliczność tego, że przyczyną opóźnienia były trudności obiektywne, spoczywał na stronie pozwanej. Sąd Rejonowy przyjął, że pozwana mu nie sprostала i przedstawił klarowną argumentację, w której podkreślił przede wszystkim profesjonalny charakter działalności spółki (ówczesnej) (...), z której wynikała konieczność zachowania podwyższonej staranności, a tym samym przewidzenia zdarzeń takich jak roszczenia innych wierzycieli czy właścicieli nieruchomości. Pierwotnie pozwana spółka nie wskazała w apelacji żadnych argumentów, które mogłyby zakwestionować stanowisko Sądu I instancji w tej kwestii, a samo uzasadnienie omawianego zarzutu apelacyjnego jest bardzo lakoniczne, pomijające konkretne okoliczności stanu faktycznego. Wystarczy więc jedynie powtórzyć za Sądem Rejonowym, że sam fakt pozostawania przez pozwanego w sporze z poprzednimi właścicielami nieruchomości nie wystarczy do wykazania, że pierwotnie pozwana nie ponosi winy, zwłaszcza że spoczywał na niej ciężar wykazania braku winy w choćby najlżejszej postaci. Sąd Okręgowy podziela w całości ocenę Sądu Rejonowego w kwestii podstawy odpowiedzialności spółki za zapłatę kary umownej.

Zarzut naruszenia **art. 385¹ k.c., art. 385² k.c. oraz art. 385³ k.c., a także art. 65 k.c.** jest niezrozumiały, gdyż Sąd Rejonowy przyjął – właśnie zgodnie ze stanowiskiem pozwanego – wiążący charakter § 11 ust. 4 umowy deweloperskiej, nie dopatrując się jego abuzywności (inną kwestią jest, że to stanowisko Sądu I instancji było błędne, co zostanie wykazane przy omówieniu apelacji powodów).

Częściowo trafny jest zarzut naruszenia **art. 481 k.c. w związku z art. 115 k.c.** przez zasądzenie odsetek odpowiednio od dnia 10 czerwca 2018 roku i od 15 września 2018 roku, które były dniami wolnymi od pracy. Odnosząc się do tego zarzutu należy wskazać, że zobowiązanie z tytułu kary umownej jest zobowiązaniem bezterminowym, które staje się wymagalne niezwłocznie po wezwaniu do zapłaty. W wezwaniach do zapłaty obu kwot składających się na karę umowną oznaczono termin płatności 5 dni, który w okolicznościach sprawy można – ze względu na ewidentny charakter naruszenia przez dewelopera obowiązków umownych i łatwość wyliczenia należności – uznać za odpowiadające wymaganiu niezwłoczności w rozumieniu art. 455 k.c. Termin płatności kwoty 14 400 zł upływał w sobotę 9 czerwca 2018 r., a termin płatności kwoty 35 800 zł – w piątek 14 września 2018 r. Art. 115 k.c. został znowelizowany ustawą z dnia 16 grudnia 2016 roku o zmianie niektórych ustaw w celu poprawy otoczenia prawnego przedsiębiorców (Dz. U. z 2016 r. poz. 2255), która weszła w życie z dniem 1 stycznia 2017 roku, a więc od tego dnia sobota została zrównana z dniem ustawowo wolnym od pracy. Oznacza to, że termin oznaczony w wezwaniu do zapłaty ukończył bieg w poniedziałek 11 czerwca 2018 r., co implikowało zasądzenie odsetek ustawowych za opóźnienie od 12 czerwca 2018 r. W tym zakresie zarzut apelacji pozwanego okazał się skuteczny i skutkowało drobną korektą zaskarżonego wyroku: odsetki od kwoty 14 400 zł (obejmującej także kwotę zasądzoną przez Sąd Rejonowy) zasądzono od dnia 12 czerwca 2018 r., czyli dwa dni później niż Sąd I instancji. Bezasadny jest zarzut dotyczący daty wymagalności drugiej części kary umownej. Jak wskazano, termin płatności tej części przypadał w piątek, a nie w sobotę, dlatego z oczywistych przyczyn art. 115 k.c. nie mógł mieć zastosowania. Odsetki zasądza się od dnia następnego po dniu wymagalności i nie ma znaczenia, że dniem tym jest sobota albo święto, jeżeli termin wymagalności przypadał na dzień roboczy.

Kontrolując z urzędu wyrok w części uwzględniającej powództwo, Sąd Okręgowy nie dostrzegł żadnych uchybień, które mimo braku podniesienia w apelacji musiałyby skutkować uchYLENIEM bądź zmianą zaskarżonego wyroku.

Z tych wszystkich powodów Sąd Okręgowy na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. uwzględnił apelację pozwaną jedynie co do części roszczenia odsetkowego, a w pozostałym zakresie oddalił ją na podstawie art. 385 k.p.c.

3. *Odnosnie do apelacji powodów.*

Przystępując do rozpoznania apelacji powoda należy na wstępie zauważyć, że została ona sporządzona bardzo starannie, ale jednocześnie niezwykle drobiazgowo, dlatego Sąd Okręgowy odniesie się do nich w sposób uwzględniający istotę podniesionych uchybień.

Powodowie zarzucili naruszenie prawa procesowego i materialnego. W ramach zarzutów procesowych na plan pierwszy wysuwają się rozbudowane zarzuty naruszenia **art. 233 § 1 k.p.c.** (zarzuty nr 1-3 i 5). Niektóre z nich dotyczą kwestii materialnoprawnych, ale część z nich dotyczy rzeczywiście oceny materiału dowodowego i wynikających stąd wniosków, dlatego wymaga bardziej szczegółowego odniesienia. Na wstępie należy, dla porządku, przypomnieć, że ramy przyznanej sądowi na podstawie art. 233 § 1 k.p.c. swobody oceny dowodów „muszą być zakreślone wymaganiami prawa procesowego, doświadczenia życiowego, regułami logicznego myślenia oraz pewnego poziomu świadomości prawnej, według których sąd w sposób bezstronny, racjonalny i wszechstronny rozważa materiał dowodowy jako całość, dokonuje wyboru określonych środków dowodowych i wając ich moc oraz wiarygodność, odnosi je do pozostałego materiału dowodowego” (T. Demendecki, Komentarz aktualizowany do art. 233 k.p.c., Wolters Kluwer 2018, Lex, teza 1 do art. 233 oraz m. in. powołane tam orzeczenia: wyrok SN z dnia 10 czerwca 1999 r., II UKN 685/98, OSNAPiUS 2000, nr 17, poz. 655, postanowienia SN z 15 lutego 2000 r., III CKN 1049/99 oraz z 27 września 2002 r., II CKN 817/00). Dlatego powszechnie przyjmuje się, że skarżący nie może ograniczyć się tylko do polemiki ze stanowiskiem sądu I instancji, ale dla skuteczności zarzutu powinien wykazać uchybienie w jednej z wymienionych sfer. Naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. nastąpi również wtedy, gdy sąd uwzględni w swoich rozważaniach tylko niektóre dowody, a pominie ocenę innych, istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy. Z zarzutem naruszenia art. 233 k.p.c. ściśle łączy się zarzut błędnych ustaleń faktycznych, gdyż powodowie zarzucają, że Sąd Rejonowy wyciągnął z przeprowadzonych dowodów błędne wnioski. Przechodząc do szczegółowej analizy poszczególnych aspektów zarzucanego przez powodów naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. należy podnieść, co następuje:

- Ad. 1a. Sąd Rejonowy trafnie ustalił, że powodowie przy zawarciu umowy deweloperskiej wiedzieli o istnieniu w tej umowie zapisu § 11 ust. 4, który kwotowo ograniczał wysokość kar umownych należnych klientom od dewelopera. Podzielając stanowisko Sądu I instancji, który dał wiarę zeznaniom powodów, należało ustalenia faktyczne uzupełnić o stwierdzenie, że powodowie nie mieli pełnej świadomości skutków prawnych tego zapisu, a sposób przedstawienia im tych zapisów był tendencyjny i bagatelizował ich znaczenie. Stosowne uzupełnienie zostało dokonane w pkt. II niniejszego uzasadnienia, na podstawie zeznań powodów.

- Ad. 1b. Zarzut, w którym skarżący podnoszą, że Sąd Rejonowy błędnie ustalił na podstawie ich zeznań, iż przed zawarciem umowy deweloperskiej konsultowali projekt umowy z prawnikiem, jest w pełni zasadny. Prawdą jest, że zapis protokołu skróconego rozprawy jest niejednoznaczny, ale zapoznanie się z nagraniem obrazu i dźwięku rozprawy nie pozostawia wątpliwości, iż powodowie mówili o korzystaniu z pomocy prawnej przed zawarciem umowy przenoszącej własność, a przy zawarciu umowy deweloperskiej nie korzystali z porady prawnej. Skoro Sąd Rejonowy nadał zeznaniom powodów inne znaczenie niż w rzeczywistości, istniała konieczność korekty ustaleń faktycznych, co Sąd Okręgowy uczynił w pkt. II niniejszego uzasadnienia. Omawiane uchybienie miało istotny wpływ na treść zaskarżonego wyroku, gdyż ustalenie o korzystaniu przez powodów z pomocy prawnej miało wpływ na uznanie przez Sąd Rejonowy kwestionowanego zapisu za uzgodniony indywidualnie.

- Ad.1c. Zarzut ten, rozwinięty w sześciu podpunktach, dotyczy przede wszystkim oceny materialnoprawnej w kontekście art. 385¹ § 4 k.c., gdyż odwołuje się w większości do niekwestionowanych okoliczności zawarcia umowy w kontekście przesłanki indywidualnego uzgodnienia jej postanowień. Do tej kwestii Sąd Okręgowy nawiąże w dalszej części uzasadnienia. Pozostając przy kwestiach faktycznych można jedynie wskazać, że w uzupełniających ustaleniach Sąd II instancji doprecyzował okoliczności zawarcia umowy w kontekście możliwości (w raczej braku możliwości) negocjowania jej zapisów przez powodów i uczynił to zgodnie ze stanowiskiem apelacji. Uzupełnienie ustaleń nie wynikało jednak z błędu w ocenie dowodu z przesłuchania stron, a z tego, że Sąd Okręgowy uznał uszczegółowienie ustaleń za istotne do dokonania właściwej oceny zasadności powództwa.

- Ad. 2. Odnosząc się do oceny zeznań świadka I. D. (określonej omyłkowo jako A.), to słuszny jest zarzut skarżących, że świadek ta nie miała wiedzy o okolicznościach zawarcia umowy deweloperskiej, gdyż rozpoczęła pracę w spółce dopiero później. Jej zeznania nie miały więc istotnego znaczenia dla ustalenia okoliczności poprzedzających zawarcie umowy deweloperskiej i z pewnością nie dają podstaw do ustalenia, iż powodowie mieli realną możliwość negocjacji jej postanowień.

- Ad. 3. Zarzut, który kwestionuje ocenę dowodu z dokumentu – wzorca umowy deweloperskiej, dotyczy w całości oceny prawnej, dlatego będzie rozważony w ramach oceny materialnoprawnej.

- Ad. 5. Zarzut naruszenia **art. 233 § 1 k.p.c. w związku z art. 316 § 1 k.p.c.**, jakkolwiek nie dotyczy ściśle oceny dowodu z przesłuchania stron (powodów), należy uznać za w pełni zasadny. Stwierdzenie Sądu Rejonowego, że powodowie dochodzili części kary umownej, było spowodowane przekonaniem o braku zasadności tego roszczenia w całości, rzeczywiście jest spekulacją, nie mającą żadnego potwierdzenia w okolicznościach sprawy. Truizmem jest stwierdzenie, że dochodzenie tylko części roszczenia może wynikać z wielu różnych przyczyn, tak jak przykładowo brak środków na uiszczenie opłaty w pełnej wysokości. Dochodzenie części świadczenia jest zabiegiem dozwolonym i jeżeli okoliczności sprawy nie wskazują, że może stanowić nadużycia prawa procesowego, nie można wyciągać z niego niekorzystnych dla strony powodowej skutków.

Bezzasadny jest natomiast zarzut naruszenia **art. 321 k.p.c. w związku z art. 187 § 1 pkt 1 k.p.c.** przez wykroczenie ponad żądanie pozwu i poddanie analizie postanowienia umownego, które zawierało wyłączenie odpowiedzialności odszkodowawczej na zasadach ogólnych. Do naruszenia zawartego w art. 321 § 1 k.p.c. zakazu orzekania ponad żądanie mogłoby dojść w dwóch przypadkach: zasądzenia świadczenia w większym rozmiarze niż wskazane w pozwie, uwzględnienie innego roszczenia albo uwzględnienie powództwa na innej podstawie faktycznej niż wskazana przez powodów. W sprawie żadna z tych okoliczności nie miała miejsca. Odniesienie się w uzasadnieniu wyroku do wyłączenia dochodzenia odszkodowania na zasadach ogólnych można uznać za zbędne, ale nie oznacza

to, że Sąd Rejonowy wykroczył poza podstawę faktyczną i żądanie pozwu. Lektura całości uzasadnienia zaskarżonego wyroku przekonuje zresztą o tym, że Sąd I instancji odniósł się do podniesionego przez powodów zarzutu abuzywności § 11 ust. 4 ze względu na kwotowe ograniczenie odpowiedzialności pozwanego.

Przechodząc do **zarzutów naruszenia prawa materialnego** należy zauważyć, że mimo ich rozbudowanej struktury, koncentrują się one wokół dwóch problemów: indywidualnego uzgodnienia postanowień umowy deweloperskiej (zarzuty nr II, III i IV) oraz zarzut nietrafnego przyjęcia, że kwestionowane przez powodów postanowienie umowne nie jest klauzulą niedozwoloną (zarzut nr V i pośrednio VI). W odniesieniu do obu tych kwestii autorowi apelacji nie można odmówić słuszności.

Bezsporne jest, że powodowie zawierali umowę jako konsumenci w rozumieniu art. 22¹ k.c. Zarzuty naruszenia **art. 385¹ § 3 k.c. i art. 385¹ § 4 k.c.** należy omówić łącznie, gdyż oba dotyczą rozkładu ciężaru dowodu na okoliczność indywidualnego uzgodnienia treści postanowień umownych. Zgodnie z art. 385¹ § 3 k.c. niezgodnione indywidualnie są te postanowienia umowy, na których treść konsument nie miał rzeczywistego wpływu. W szczególności odnosi się to do postanowień umowy przejętych z wzorca umowy zaproponowanego konsumentowi przez kontrahenta. Przepis ten implementuje art. 3 ust. 2 dyrektywy nr 93/13/WE w sprawie nieuczciwych warunków w umowach konsumenckich (Dz. Urz. UE L nr 95 str. 29; dalej: dyrektywa nr 93/13), który stanowi, że warunki umowy zawsze zostaną uznane za niewynegocjowane indywidualnie, jeżeli zostały sporządzone wcześniej i konsument nie miał w związku z tym wpływu na ich treść, zwłaszcza jeśli zostały przedstawione konsumentowi w formie uprzednio sformułowanej umowy standardowej. Przeważający pogląd doktryny i orzecznictwa, który Sąd Okręgowy podziela, przyjmuje, że art. 385¹ § 3 k.c. statuuje wzruszalne domniemanie braku indywidualnego uzgodnienia postanowień przejętych z wzorca. Zgodnie natomiast z art. 385¹ § 4 k.c. ciężar dowodu, że postanowienie zostało uzgodnione indywidualnie, spoczywa na tym, kto się na to powołuje. In concreto, ciężar ten spoczywa na stronie pozwanej. Już dostrzeżenie tej okoliczności pozwala zanegować stwierdzenie Sądu I instancji, że „powodowie nie udźwignęli ciężaru dowodowego przewidzianego w art. 385¹ § 4 k.c.”, gdyż to na pozwanym spoczywał ciężar dowodu.

Jak wskazał Sąd Najwyższy w postanowieniu z 6 marca 2019 r. (I CSK 462/18), „dla zrealizowania przesłanki rzeczywistego wpływu konsumenta na treść postanowień umownych nie wystarczy wykazanie, że konsument dowiedział się o treści klauzuli w odpowiednim czasie, a strony prowadziły w tym przedmiocie negocjacje. Konieczne jest udowodnienie wspólnego ustalenia ostatecznego brzmienia klauzuli, w wyniku rzetelnych negocjacji w ramach, których konsument miał realny wpływ na treść określonego postanowienia umownego, chyba że zostało ono sformułowane przez konsumenta i włączone do umowy na jego żądanie”. W podobnym kierunku wypowiedział się również Sąd Apelacyjny w Gdańsku, który trafnie wyjaśnił, że: „W celu ustalenia czy konkretne postanowienie umowne należy kwalifikować jako „nieuzgodnione (uzgodnione) indywidualnie” należy zbadać, czy konsument miał na treść danego postanowienia „rzeczywisty wpływ” (art. 385⁽¹⁾ § 3 k.c.), co zwykle nie będzie miało miejsca w przypadku postanowień umowy przyjętych z wzorca zaproponowanemu konsumentowi przez przedsiębiorcę. Dla zrealizowania przesłanki rzeczywistego wpływu konsumenta na treść postanowień umownych nie wystarczy wykazanie, że konsument dowiedział się o treści klauzuli w odpowiednim czasie, a strony prowadziły w tym przedmiocie negocjacje. Konieczne jest udowodnienie wspólnego ustalenia ostatecznego brzmienia klauzuli, w wyniku rzetelnych negocjacji w ramach, których konsument miał realny wpływ na treść określonego postanowienia umownego, chyba że zostało ono sformułowane przez konsumenta i włączone do umowy na jego żądanie” (wyrok SA w Gdańsku z 9 czerwca 2021 r., V ACa 259/21). Podobnie w literaturze wskazuje się, że „w świetle dyrektywy 93/13/EWG przeprowadzenie <<formalnych>> negocjacji, a więc stworzenie pozoru indywidualnego uzgodnienia, nie jest wystarczające. Do tego, by klauzula umowna została wyłączona spod kontroli pod kątem jej abuzywności, konieczne jest ustalenie faktu przeprowadzenia rzeczywistych, a nie fingowanych, rokowań, czyli udowodnienie, że konsument miał realny wpływ na treść umowy” (M. Bednarek, P. Mikłaszewicz w: System Prawa Handlowego. Tom 5. Prawo zobowiązań – część ogólna pod red. K. Osajdy, 2019, Legalis, Nb 282). Z powyższego wynika trafne stanowisko sądów, które podkreślają, że kontrahent wiedział o określonych klauzulach (względnie mógł się dowiedzieć), nie oznacza, że klauzulę „uzgodniono” (zob. przykładowo wyroki SA: w Białymstoku z 30.8.2018 r., I

ACa 316/18, i w Gdańsku z 19.6.2018 r., V ACa 17/17, Legalis). Sąd Okręgowy podziela przedstawione wyżej poglądy judykatury, mające także podstawę w brzmieniu art. 3 ust. 2 dyrektywy nr 93/13/WE. Przepis ten dotyczy bowiem wszelkich postanowień umownych, które zostały sporządzone przez przedsiębiorcę wcześniej, co obejmuje nie tylko postanowienia wzorców umownych, ale także tzw. indywidualnie narzuconych konsumentowi przez przedsiębiorcę.

Odnosząc powyższe uwagi do okoliczności sprawy należy stwierdzić, że ocena Sądu Rejonowego o indywidualnym uzgodnieniu § 11 ust. 4 umowy deweloperskiej jest błędna. Sąd I instancji uzasadnił taką ocenę faktem, że projekt umowy (w istocie jej szablon, o czym świadczy omyłkowe zamieszczenie w jej treści danych innych nabywców) został im udostępniony drogą elektroniczną, co jednak – w świetle przytoczonego wyżej utrwalonego stanowiska orzecznictwa i doktryny – nie jest okolicznością relewantną. O indywidualnym uzgodnieniu postanowień nie świadczy również fakt, że państwo S. nie podjęli próby zmiany spornego postanowienia umowy. Dopiero przeprowadzenie przez pozwanego dowodu, że taką inicjatywę przejawiali, a postanowienie zostało wypracowane w drodze rzeczywistych negocjacji pozwalałoby na przyjęcie, iż zostało indywidualnie uzgodnione. Sąd Rejonowy powołuje się na stwierdzenie G. S. o możliwości negocjowania umowy, ale było to stwierdzenie wyrwane z kontekstu. W innym miejscu powód wskazywał bowiem, że projekt umowy był przesłany „tylko do przeczytania”, a powódka podała nawet, że nie wiedziała o możliwości wnoszenia poprawek. Sąd I instancji nie zakwestionował wiarygodności tych zeznań, a Sąd Okręgowy również nie widzi do tego żadnych podstaw.

Kolejnym argumentem jest fakt, że powodowie korzystali z pomocy prawnika. Pomijając już to, że w przypadku braku negocjacji nawet skorzystanie z porady prawnej nie wyklucza a priori uznania postanowienia za nieuzgodnione indywidualnie, argument ten jest oparty na błędnej interpretacji zeznań powodów, co wykazano już we wcześniejszej części uzasadnienia (powodowie korzystali z pomocy prawnej dopiero przy zawarciu umowy ostatecznej). O rzeczywistych możliwościach negocjacji postanowień świadczy fakt, że powodowie zgłosili zastrzeżenia dotyczące zapisów o cesji wierzytelności, ale ich zastrzeżenia nie zostały uwzględnione.

Wreszcie chybiony jest argument Sądu Rejonowego, który upatruje indywidualnego uzgodnienia umowy w przebiegu spotkania w kancelarii notarialnej. Z zeznań powódki, na które powołuje się Sąd I instancji, wynika, że podczas tego spotkania zapisy projektu umowy nie były omawiane przez przedstawicieli dewelopera, ale przez notariusza. Wskazane przez powódkę i przytoczone przez Sąd Rejonowy omówienie postanowień umownych to nic innego jak realizacja obowiązku z art. 94 § 1 ustawy z 14 lutego 1991 r. – Prawo o notariacie (Dz. U. z 2020 r. poz. 1192 ze zm.). Przepis ten stanowi, że akt notarialny przed podpisaniem powinien być odczytany przez notariusza lub przez inną osobę w jego obecności. Przy odczytaniu aktu notariusz powinien się przekonać, że osoby biorące udział w czynności dokładnie rozumieją treść oraz znaczenie aktu, a akt jest zgodny z ich wolą. Na żądanie powinny być odczytane również załączniki do aktu. Odczytanie aktu notarialnego, immanentnie związane z zawarciem umowy w takiej formie, nie może być jednak utożsamiane z indywidualnym uzgodnieniem umowy. Jak słusznie zauważono w literaturze: „Sam fakt, że dane postanowienie jest dla konsumenta zrozumiałe oraz zgodne z jego wolą, nie oznacza, iż miał on na nie rzeczywisty wpływ. Taka sytuacja jest zrozumiała, jeśli wziąć pod uwagę cele przywoływanej już dyrektywy nr 93/13/WE. Jej zadaniem jest bowiem eliminacja z obrotu postanowień niekorzystnych dla konsumentów. Przewaga kontraktowa przedsiębiorcy powoduje, że wybór konsumenta zazwyczaj ograniczony jest do alternatywy – albo zawrze umowę z postanowieniami dla siebie niekorzystnymi, albo nie zawrze umowy wcale. Dopiero realny wpływ na treść umowy – którego to wpływu na podstawie art. 94 § 1 Pr. not. notariusz nie bada – skutkuje brakiem możliwości uznania, że konkretne postanowienie ma charakter abuzywny” (B. Pawlak, Klauzule niedozwolone w umowach zawieranych w formie aktu notarialnego, *Palestra* 2013, nr 7-8, s. 122).

Konkludując ten fragment rozważań Sąd Okręgowy odmiennie niż Sąd Rejonowy uznał, że **zapis § 11 ust. 4 umowy deweloperskiej nie został indywidualnie uzgodniony z powodami**, co pozwala przejść do merytorycznej oceny zarzutu naruszenia art. 385¹ k.c. w związku z art. 385³ pkt 2 k.c. (zarzut nr V). Istota zawartego tam problemu sprowadza się do rozstrzygnięcia, czy zawarte w § 11 ust. 4 ograniczenie odpowiedzialności dewelopera z tytułu kary umownej stanowi klauzulę abuzywną. Podejmując tę kwestię należy przytoczyć kwestionowany zapis: w przypadku niezawarcia przez dewelopera umowy przeniesienia własności w lokalu w terminie do dnia 30 września 2017 roku,

nabywcy przysługiwać będzie kara umowna za okres opóźnienia w kwocie 0,1 % za każdy pełny dzień opóźnienia, w łącznej kwocie nie wyższej niż 4 % ceny lokalu, określonej w § 8 ust. 1 (czyli 327 115,53 zł).

Zgodnie z art. 385¹ § 1 k.c., postanowienia umowy zawieranej z konsumentem niezgodnione indywidualnie nie wiążą go, jeżeli kształtują jego prawa i obowiązki w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami, rażąco naruszając jego interesy (niedozwolone postanowienia umowne). W myśl art. 385² k.c., oceny zgodności postanowienia umowy z dobrymi obyczajami dokonuje się według stanu z chwili zawarcia umowy, biorąc pod uwagę jej treść, okoliczności zawarcia oraz uwzględniając umowy pozostające w związku z umową obejmującą postanowienie będące przedmiotem oceny. Klauzulę generalną zawartą w art. 385¹ k.c. uzupełnia przykładowa lista „niedozwolonych postanowień umownych” zamieszczona w art. 385³ k.c., która nie stanowi katalogu zamkniętego. Przepis art. 385³ k.c. zawiera regułę interpretacyjną, która nakazuje w razie wątpliwości uznawać za niedozwolone postanowienia umowne dwadzieścia trzy klauzule wymienione w tym przepisie. W wyroku z dnia 3 lutego 2006 r. (I CK 297/05, Wokanda 2006, nr 7–8, s. 18) Sąd Najwyższy stwierdził, że „w przepisie tym chodzi o ułatwienie sądowi dociekań, czy rozważane in casu postanowienie wzorca kontraktowego stanowi postanowienie niedozwolone, to znaczy takie, które kształtuje prawa i obowiązki konsumenta w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami, rażąco naruszając jego interesy (art. 385¹ § 1 zdanie pierwsze k.c.). Lista tych postanowień odpowiada katalogowi typowych klauzul niedozwolonych wskazanych w dyrektywie nr 93/13/WE z dnia 5 kwietnia 1993 r. w sprawie nieuczciwych warunków w umowach konsumenckich (Dz. Urz. WE L 95 z 21.04.1993, s. 29). Z punktu widzenia rozpoznawanej sprawy kluczowe znaczenie ma art. 385³ pkt 2 k.c., zgodnie z którym w razie wątpliwości uważa się za niedozwolone postanowienia umowne, które wyłączają lub istotnie ograniczają odpowiedzialność względem konsumenta za niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania.

Postanowienia umowne zbliżone do użytych przez dewelopera w analizowanej umowie były wielokrotnie poddawane kontroli, zarówno abstrakcyjnej jak i incydentalnej, w orzecznictwie sądów, gdzie wykształciła się linia orzecznicza uznająca takie postanowienia za abuzywne. Przykładowo, w wyroku z 25 maja 2017 r. (VI ACa 145/16) Sąd Apelacyjny w Warszawie podkreślił, że sprzeczne z dobrymi obyczajami jest takie ukształtowanie postanowienia zastrzegającego karę umowną, że jej wysokość ogranicza istotnie odpowiedzialność przedsiębiorcy za tę szkodę do obowiązku zapłaty kwoty o wysokości nieistotnej w stosunku do wartości przewidywanych korzyści przedsiębiorcy z zawarcia umowy. Podobnie w wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie – Sądu Ochrony Konkurencji i Konsumenta z 29 listopada 2012 r. (XVII AmC 649/12) przyjęto, iż zgodnie z zasadą wynikającą z treści przepisów art. 471 w zw. z art. 361 § 2 KC dłużnik obowiązany jest do naprawienia szkody wynikłej z niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania przy czym naprawienie szkody co do zasady obejmuje straty, jakie poszkodowany poniósł oraz korzyści, które mógłby osiągnąć, gdyby mu szkody nie wyrządzono. Wypaczeniem przywołanej wyżej zasady jest kwotowe ograniczenie odpowiedzialności pozwanej. Na takim samym stanowisku stanął – w sprawie przeciwko temu samemu pozwanemu i na kanwie tego samego wzorca – SA w Warszawie w wyroku z dnia 30 lipca 2021 r., V ACa 331/21. Sąd ten wyjaśnił, że: „wprowadzenie ograniczenia możliwości żądania przez konsumentów kary w wysokości przekraczającej 4 % wartości lokalu rażąco narusza ich interesy oraz kształtuje ich prawa w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami. Takie rozwiązanie w istocie dawało deweloperowi możliwość opóźnienia realizacji umowy o dowolny okres czasu, przy zastosowaniu niskiej kary umownej, niewspółmiernej do czasookresu opóźnienia. Co, jak pokazuje stan faktyczny sprawy, zostało wykorzystane przez przedsiębiorcę. Umowa stron została zawarta 16 września 2016 r. i przewidywała zobowiązanie dewelopera do zawarcia z powodami umowy przeniesienia własności lokalu do 30 września 2017 r., czyli faktycznie za rok i dwa tygodnie. Termin ten został przekroczony o blisko trzy kwartały. Przy zastosowaniu kwestionowanej klauzuli umownej, stosownie do art. 484 KC, powodowie nie mogliby dochodzić wyższej kary umownej niż 4 % umówionej ceny, niezależnie od wysokości poniesionej przez nich szkody, gdyż żądanie odszkodowania przewyższającego karę umowną byłoby niedopuszczalne. Zdaniem Sądu Apelacyjnego, w tych okolicznościach nie ma wątpliwości, że kwestionowane przez powodów postanowienie umowne jest w sposób oczywisty sprzeczne z dobrymi obyczajami, naruszając zasadę równości stron i poszanowania praw kontrahentów, prowadząc do rażącego naruszenia ich praw już w chwili zawarcia umowy”. Ze względu na tożsamość okoliczności faktycznych (w tym znaczna długość opóźnienia) i podstawy prawnej rozstrzygnięcia rozważania Sądu

Apelacyjny mają pełne odniesienie do realiów niniejszej sprawy. Sąd Okręgowy w pełni podziela je, czyniąc częścią także własnej oceny prawnej. Ponadto warto dodać, że jak trafnie zauważono w pozwie i apelacji powodów, postanowienie o treści zbliżonej do użytego w niniejszej sprawie zostało wpisane do rejestru klauzul niedozwolonych pod numerem (...) na podstawie wyroku (...) z 5 kwietnia 2012., XVII AmC 3675/101. Obecnie – mimo wcześniejszych rozbieżności w orzecznictwie - utrwalił się pogląd, że wynikająca z art. 479⁴³ k.p.c. (uchylonego, ale mającego w tej sprawie zastosowanie) rozszerzona prawomocność wyroku (...) działa jednokierunkowo, to jest na rzecz wszystkich konsumentów, ale przeciwko temu samemu przedsiębiorcy (zob. uchwałę SN składu 7 sędziów SN z 20 listopada 2015 r., III CZP 17/15, OSNC 2016 nr 4 poz. 40 i wyrok 23 października 2020 r., I CSK 710/18, por. też wyrok (...) z 21 grudnia 2016 r., C -119/15 Biuro (...), w którym nie wykluczono związania wyrokiem (...) innych przedsiębiorców, ale pod warunkiem, że przysługuje im skuteczny środek prawny). Z powyższego wynika, że wyrok (...) wydany w sprawie XVII AmC 3675/10, przeciwko innemu przedsiębiorcy, nie jest wiążący w niniejszej sprawie. Z pewnością orzeczenie to stanowi istotny argument za przyjęciem, że analizowane postanowienie umowne, o bardzo podobnych skutkach do wpisanego do rejestru klauzul niedozwolonych, jest abuzywne.

Nie są przekonujące argumenty Sądu Rejonowego za stanowiskiem przeciwnym. Zgodność postanowienia z dobrymi obyczajami Sad I instancji wywiódł z trzech okoliczności: po pierwsze, z założenia o obiektywnym charakterze odpowiedzialności pozwanej, po drugie – z faktu, że w niektórych przypadkach mogłoby dojść do nabycia prawa własności lokalu za cenę niewspółmiernie niską albo wręcz pod tytułem darmym, a po trzecie – z braku logiki w założeniu, że pozwana mogłaby zwlekać z zawarciem umowy przyrzeczonej dowolnie długo.

Odnosząc się do pierwszego z podanych argumentów należy – dzieląc zarzut naruszenia **art. 483 § 1 k.c. w związku z art. 473 § 1 k.c., art. 385¹ § 1 k.c. w związku z art. 385³ pkt 2 k.c.** – stwierdzić, że istotnie odpowiedzialność pozwanej spółki nie ma charakteru obiektywnego (zabezpieczenia gwarancyjnego w rozumieniu art. 473 § 1 k.c.). Powołując się na orzecznictwo trafnie apelujący wywodzą, że samo użycie określenia „za opóźnienie” nie wystarczy do przypisania deweloperowi odpowiedzialności obiektywnej. Zdaje się to dostrzegać również Sąd I instancji, gdyż za podstawę prawną przyjął przepisy o karze umownej (a nie art. 473 k.c.), a wyjaśniając przyczyny uwzględnienia powództwa co do samej zasady podkreślił – najzupełniej słusznie – brak obiektywnego i niezależnego od woli stron charakteru okoliczności podniesionych przez dewelopera, co wskazuje na to, że poddał je jednak ocenie w płaszczyźnie art. 471 k.c. W sprawie szersze rozważanie zagadnienia opisanego w zarzucie VI nie jest potrzebne (byłoby tak, gdyby ustalono niezależne od dewelopera przyczyny opóźnienia). Podjęto tę kwestię jedynie dlatego, aby ocenić argumentację Sądu Rejonowego, który z założenia o obiektywnym charakterze odpowiedzialności wywodzi, iż zapis ten nie narusza równowagi kontraktowej.

Co do drugiego argumentu, to zdaniem Sądu Okręgowego opiera się on na abstrakcyjnym założeniu, które nie ma oparcia w materiale procesowym sprawy. Gdyby jednak czysto hipotetyczna sytuacja, o której pisze Sąd Rejonowy, miała miejsce, to interesy dewelopera byłyby chronione przez instytucję miarkowania kary umownej (art. 484 § 2 k.c.). Sąd Okręgowy podziela pogląd, że może być ona zastosowana – chociaż z zastosowaniem szczególnej ostrożności wynikającej z nierównowagi ekonomicznej stron – także na korzyść przedsiębiorcy w sporze z konsumentem (tak: wyrok SN z 17 września 2020 r., I CSK 614/18).

Również chybiony jest trzeci argument, który zarzuca powodowi „snucie nieprawdopodobnych scenariuszy” o znacznym opóźnieniu dewelopera. Chociaż co do zasady w interesie dewelopera jest rzeczywiście sprawne ukończenie inwestycji, to jednak podnieść należy, że skutkiem analizowanego postanowienia umownego jest brak odpowiedniej motywacji dla dewelopera, aby przezwycięzył powstałe opóźnienia, na co trafnie zwrócił uwagę SA w Warszawie w sprawie V ACa 331/21.

Reasumując, Sąd Okręgowy doszedł do przekonania, że **zawarte w § 11 ust. 4 umowy deweloperskiej postanowienie kształtuje sytuację prawną powodów w sposób sprzeczny z dobrymi obyczajami i z tej przyczyny ich nie wiąże**. Nawiązując do argumentacji podnoszonej przez stronę pozwaną warto wskazać, że art. 385¹ § 2 k.c. jest przepisem szczególnym względem art. 58 § 3 k.c. Oznacza to, że powodów nie wiąże tylko

ograniczenie wysokości kary umownej, a w pozostałym zakresie (czyli co do przysługiwania im kary umownej) sporny zapis obowiązuje. Skutkiem wydanego rozstrzygnięcia jest prawo powodów do dochodzenia zapłaty kary umownej, bez jej ograniczenia do wysokości 4 % ceny sprzedaży lokalu (zob. wyrok SN z dnia 21 lutego 2013 r., I CSK 408/12, wyroki SA w Warszawie z 21 listopada 2013 r., VI ACa 699/13 i z 30 lipca 2021 r., V ACa 331/21).

Mając na względzie te rozważania Sąd Okręgowy uznał, że powództwo jest uzasadnione w całości (z wyjątkiem roszczenia odsetkowego za 10 i 11 czerwca 2018 roku). Przypomnieć należy, że wysokość należnej powodom kary umownej wynosi 86 031,58 zł, ale byli oni uprawnieni do dochodzenia tylko części należnego im świadczenia w kwocie 50 000 zł. O odsetkach ustawowych za opóźnienie orzeczono na podstawie art. 481 § 1 k.c. w związku z art. 455 k.c., z przyczyn wskazanych przy ocenie zarzutu apelacji pozwanego.

Strona pozwana nie wносиła o dokonanie miarkowania kary umownej i nie przedstawiła żadnych argumentów za takim rozstrzygnięciem. Dlatego – przyjmując założenie, że żądanie oddalenia powództwa zawiera implicite żądanie miarkowania kary umownej (art. 484 § 2 k.c.), Sąd Okręgowy ograniczył się do stwierdzenia, że brak jest podstaw do zastosowania tej instytucji prawnej, zwłaszcza mając na uwadze skalę opóźnienia i związane z tym negatywne skutki dla powodów, zarówno utracone dochody z najmu, jak i niekorzystne skutki dla ich życia osobistego. Nie dostrzeżono również żadnych uchybień podlegających uwzględnieniu z urzędu.

Jak wynika z rozważań poczynionych w punkcie III.1, wobec rozwiązania pierwotnie pozwanej spółki, postępowanie jest kontynuowane z udziałem Skarbu Państwa – Prezydenta (...) W. jako następcy prawnego spółki, która utraciła byt prawny. Konsekwencją przyjętego przez Sąd Okręgowy poglądu prawnego jest zasądzenie świadczenia, które podlegałoby zasądzeniu od spółki, od Skarbu Państwa – Prezydenta (...) W. (wykonującego zadania starosty), z ograniczeniem odpowiedzialności wynikającym z art. 25e ust. 2 ustawy o KRS. Podstawą rozstrzygnięcia o zastrzeżeniu ograniczenia odpowiedzialności Skarbu Państwa jest art. 319 k.p.c. Sąd II instancji jest zobowiązany zamieścić taką wzmiankę z urzędu (zob. nadal aktualny wyrok SN z 22 października 1977 r., II CR 337/77). Jak już wyjaśniono we wcześniejszej części uzasadnienia (pkt III. 1), na skutek wydanego rozstrzygnięcia sąd nie bada, czy i jaki majątek pozostawiła wykreślona z rejestru spółka, przesuając badanie tej kwestii do postępowania egzekucyjnego.

Z tych wszystkich powodów uwzględniono apelację powodów na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. oraz powołanych przepisów prawa materialnego, oddalając ją tylko co do znikomej części roszczenia odsetkowego, co wskazano wyżej (pkt. III.2 in fine), na podstawie art. 385 k.p.c.

4. Koszty postępowania.

A) Koszty za I instancję

Zmiana wyroku implikowała również modyfikację rozstrzygnięcia o kosztach procesu za I instancję. Wobec ostatecznego rozstrzygnięcia należało obciążyć tymi kosztami wyłącznie stronę pozwaną, gdyż powodów należy uznać za wygrywających proces prawie w całości (art. 100 zd. 2 k.p.c.). Na poniesione przez nich koszty składały się: opłata od pozwu – 2500 zł, opłata skarbową od pełnomocnictwa – 17 zł i koszty zastępstwa procesowego przez adwokata w wysokości stawki minimalnej – 3600 zł, łącznie 6117 zł.

Podzielając częściowo stanowisko SA w Warszawie, wyrażone w wielokrotnie powoływanym wyroku w sprawie V ACa 331/21, Sąd Okręgowy zastrzegł na podstawie art. 25 e ust. 2 ustawy o KRS i art. 319 k.p.c. ograniczenie odpowiedzialności Skarbu Państwa co do kosztów procesu. Takie rozstrzygnięcie było możliwe i konieczne, chociaż na kanwie innych przypadków ograniczenia odpowiedzialności wskazuje się, że art. 319 k.p.c. dotyczy ograniczenia odpowiedzialności za zobowiązania materialnoprawne, a nie dotyczy kosztów procesu (tak np. wyrok SA w Szczecinie z 30 października 2014 r., I ACa 493/14, w literaturze E. Gapska, Zastrzeżenie pozwanemu prawa powoływania się na ograniczenie odpowiedzialności na podstawie art. 319 k.p.c. a odpowiedzialność za koszty procesu, MoP 2017 nr 10). Stanowisko to wymaga jednak korekty w odniesieniu do odpowiedzialności Skarbu Państwa, wynikającej z art. 25e ust. 2 ustawy o KRS. Jak wskazał Sąd Apelacyjny w Warszawie w uzasadnieniu wyroku w sprawie V ACa

331/21: „Akcja procesowa powodów została bowiem zainicjowana, zarówno na etapie pierwszej, jak i drugiej instancji, przeciwko spółce (obecnie wykreślonej), a Skarb Państwa nie miał żadnego wpływu w tym zakresie, wstępując w określoną sytuację procesową dotychczasowego pozwanego. W szczególności, nawet zaspokojenie roszczenia na etapie postępowania apelacyjnego, gdy wstąpił do sprawy, skutkowałoby przegraniem procesu i koniecznością poniesienia jego kosztów stosownie do art. 98 k.p.c. Zdaniem Sądu Apelacyjnego, w okolicznościach niniejszej sprawy nie znajdują zatem zastosowania, wyrażone na tle odmiennego stanu, poglądy ograniczające zastosowanie art. 319 k.p.c. do roszczenia materialnoprawnego będącego podstawą powództwa. Także zobowiązanie do zapłaty poniesionych przez powodów kosztów procesu jest faktycznie zobowiązaniem wykreślonego z KRS podmiotu, a zatem również w tym zakresie odpowiedzialność Skarbu Państwa ograniczona jest do mienia pozostałego po (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w W”. Sąd Okręgowy podziela ten pogląd w całej rozciągłości w odniesieniu do postępowania pierwszoinstancyjnego. Rzeczywiście, w tym stadium procesu powodowie podjęli akcję przeciwko spółce, która wdała się w spór, a zaskarżony wyrok również wydano przeciwko spółce, która w czasie jego wydania miała (co oczywiste) zdolność sądową. Odpowiedzialność Skarbu Państwa za zapłatę kosztów procesu w I instancji jest więc de facto odpowiedzialnością za zobowiązanie spółki. Zobowiązanie z tytułu kosztów procesu jest, jak powszechnie przyjmuje się, zobowiązaniem publicznoprawnym (zob. uchwałę SN z 16 maja 2011 r., III CZP 16/11). Rzecz jednak w tym, że art. 25e ust. 2 ustawy o KRS nie ogranicza się do zobowiązań wynikających z prawa prywatnego, ale obejmuje również zobowiązania publicznoprawne. To spostrzeżenie nakazuje odmienne podejście do ograniczenia odpowiedzialności za zapłatę kosztów procesu w przypadku odpowiedzialności za zobowiązania podmiotu wykreślonego z rejestru, niż do pozostałych przypadków objętych zakresem zastosowania art. 319 k.p.c.

B) Koszty za II instancję.

Sąd Okręgowy – mimo dostrzeżenia racji przemawiających za takim stanowiskiem – nie podzielił jednak poglądu SA w Warszawie co do konieczności ograniczenia odpowiedzialności Skarbu Państwa także w zakresie odpowiedzialności za koszty postępowania apelacyjnego. Jakkolwiek powodowie faktycznie skierowali swoją akcję początkowo przeciwko spółce (na etapie wnoszenia apelacji), to jednak już w dacie orzekania przez Sąd Okręgowy ich przeciwnikiem procesowym był Skarb Państwa. Jego rola nie ograniczała się tylko do formalnego następstwa procesowego. Bardzo istotne znaczenie ma fakt, że **Skarb Państwa wdał się w spór przed Sądem II instancji, podnosząc argumenty, które przemawiają w jego ocenie za oddaleniem powództwa wobec tego podmiotu**. Na etapie postępowania odwoławczego istniał więc rzeczywisty spór pomiędzy powodami a Skarbem Państwa. Jeżeli weźmie się pod uwagę fakt, że zobowiązanie z tytułu kosztów procesu powstaje z chwilą wydania orzeczenia o ich zasądzeniu, co in concreto nastąpiło 23 listopada 2021 r., to trudno zgodzić się z tezą, aby koszty postępowania apelacyjnego były – jak ujął to Sąd Apelacyjny – „faktycznie zobowiązaniem wykreślonego z KRS podmiotu”. Skoro zobowiązanie z tytułu kosztów postępowania apelacyjnego powstało z dniem wydania wyroku przez Sąd II instancji, gdy proces toczył się już przeciwko Skarbowi Państwa, to jest ono od początku zobowiązaniem Skarbu Państwa, a nie zobowiązaniem spółki, za które ponosi on odpowiedzialność ograniczoną do nabytego mienia. Wobec tego brak jest – w ocenie Sądu Okręgowego – podstaw, aby orzeczenie o zasądzeniu tych kosztów objąć rozstrzygnięciem opartym na art. 319 k.p.c. i art. 25e ust. 2 ustawy o KRS. Sąd Okręgowy nie pominął również okoliczności, że Skarb Państwa jest faktycznie następcą koniecznym wykreślonej z rejestru spółki i nie miał wpływu ani na jej postępowanie wobec kontrahentów ani na sam fakt wzięcia udziału w procesie. Te okoliczności mogły jednak, w świetle wcześniejszych spostrzeżeń, jedynie uzasadniać rozważenia odstąpienia od obciążenia Skarbu Państwa kosztami procesu na podstawie art. 102 k.p.c., w całości albo w części.

Odpowiedzialność za koszty procesu została ukształtowana jako obiektywna, której jedyną przesłanką jest wynik sprawy. Wyjątkiem, pozwalającym na sprawiedliwe orzekanie o kosztach, jest rozstrzygnięcie na zasadach słuszności. Art. 102 k.p.c. pozwala bowiem na odstąpienie od obciążenia strony przegrywającej proces w wypadkach szczególnie uzasadnionych. Niewątpliwie status procesowy Skarbu Państwa w tej sprawie nakazuje wyjątkowo wnikliwe rozważenie okoliczności przemawiających za odstąpieniem od obciążania go kosztami procesu. Oprócz wspomnianego już braku wpływu Skarbu Państwa na powstanie sporu i postawę reprezentowaną przez pozwanego, prima facie przemawiają za tym względy aksjologiczne. Sprzeciwiają się one temu, aby Skarb Państwa (czyli w istocie

wszyscy podatnicy) ponosił konsekwencje finansowe działań nierzetelnych przedsiębiorców. Tym bardziej, że jak słusznie podniosła pełnomocnik pozwanego na rozprawie apelacyjnej, liczba martwych podmiotów, do których ma zastosowanie art. 25e ustawy o KRS, jest znaczna, a sama konieczność ponoszenia w każdym procesie z ich udziałem kosztów procesu jest znacznym obciążeniem finansowym. Brak jest przekonujących racji, aby ponosić je ze środków publicznych. Niemniej jednak, rozważając zastosowanie art. 102 k.p.c. w realiach sprawy należy uwzględnić również sytuację powodów, którzy są osobami fizycznymi i mają status konsumenta. Powodowie doznali istotnych strat finansowych, jak i niewymiernych niedogodności w związku z rażąca zwłoką ze strony dewelopera, a następnie z własnych środków ponieśli wysokie koszty procesu. Mimo wygrania procesu perspektywy uzyskania przez nich należności, zarówno z mienia nabytego przez Skarb Państwa, jak i w przypadku pozwania członków zarządu spółki, są co najmniej niepewne. Skoro dodatkowo uwzględni się akcentowany już fakt, że Skarb Państwa wdał się w spór z powodami, to zasady słuszności wręcz przemawiają za orzeczeniem o kosztach procesu w II instancji na zasadach ogólnych (art. 98 § 1 k.p.c.).

Mając na uwadze te okoliczności Sąd Okręgowy obciążył stronę pozwaną całością kosztów procesu za II instancję (art. 98 § 1 k.p.c. i art. 100 zd. 2 k.p.c.). Na koszty te składały się: opłata sądowa od apelacji w kwocie 1846 zł oraz koszty zastępstwa procesowego w stawce minimalnej (1800 zł), obliczonej od wartości przedmiotu zaskarżenia, przy uwzględnieniu, że powodów reprezentował w obu instancjach ten sam adwokat. Powodowie nie wnioskowali o zasądzenie kosztów w wyższej wysokości. Skoro wyrok został zaskarżony w całości, łączna wartość przedmiotu zaskarżenia wyniosła 50 000 zł, dlatego o wysokości kosztów orzeczono na podstawie §10 pkt 1 w związku z § 2 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz. U. z 2015 r. poz. 1800 ze zm.).

Adam Jaworski

1 Postanowienie to brzmiało: Opóźnienie terminu realizacji budowy z przyczyn leżących po stronie Spółki ponad termin określony w pkt 1 niniejszego ustępu powyżej spowoduje obowiązek zapłacenia przez Spółkę na rzecz strony zobowiązanej do kupna kar umownych w wysokości 0,03% za każdy dzień opóźnienia liczonych od ceny lokalu mieszkalnego określonego w ustępie V pkt 1 tego aktu, nie więcej jednak niż 5 % tej ceny