

Sygn. akt I ACa 739/18

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 6 marca 2019 roku

Sąd Apelacyjny w Szczecinie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSA Dariusz Ryszał
Sędziowie:	SSA Edyta Buczkowska-Żuk SSO del. Zbigniew Ciechanowicz (spr.)
Protokolant:	sekr. sądowy Agata Łagoda

po rozpoznaniu w dniu 6 marca 2019 roku na rozprawie w Szczecinie

sprawy z powództwa E. H.

przeciwko (...) spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w D.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Koszalinie

z dnia 24 kwietnia 2018 roku, sygn. akt I C 410/15

I. oddala apelację;

II. zasądza od pozwanego (...) spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w D. na rzecz powoda E. H. kwotę 8 100 (osiem tysięcy sto) złotych tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.

Edyta Buczkowska-Żuk Dariusz Ryszał Zbigniew Ciechanowicz

Sygn. akt I ACa 739/18

Uzasadnienie wyroku z dnia 6 marca 2019 r.

Powód E. H. domagał się zasądzenia kwoty 324.324,32 zł wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia 18 października 2007 r. od pozwanej (...) Sp. z o.o. w D. tytułem zwrotu uiszczonyj na rzecz pozwanego ceny w wykonaniu zawartej w dniu 18 października 2007 r. umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości, która nie doszła do skutku. Powód podał, iż strony umowy postanowiły, że w przypadku nie dojścia do skutku umowy przyrzeczonej z powodu rozwiązania umowy lub w przypadku nie wykonania umowy na skutek okoliczności, za które żadna ze stron nie ponosi odpowiedzialności pozwana zwróci, otrzymaną kwotę zaliczki w nominalnej wysokości, pomniejszoną o ewentualne

opłaty. Pozwana jednak uchyla się od zapłaty powyższej kwoty, jak i zawarcia umowy przyrzeczonej. Mimo zawezwania jej do próby ugodowej w 2012 r. w tym zakresie nie doszło do zawarcia ugody.

Pozwana (...) Sp. z o.o. w D. wniosła o oddalenie powództwa w całości z uwagi na brak istnienia roszczenia. Nie kwestionowała okoliczności zawarcia w dniu 18 października 2007 r. przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości działki nr (...) położonej w D. gm. D.. Pozwana podkreśliła jednak, że powód zobowiązał się w jej ramach w dniu jej zawarcia uiszczyć całą cenę sprzedaży w wysokości 324.324,32 zł, czego nie uczynił. W ramach powyższej umowy zobowiązany był także do ponoszenia innych kosztów związanych ze świadczeniem na jego rzecz usług oraz kosztów eksploatacyjnych związanych z powyższą nieruchomością i z tego tytułu nie doszło także do uiszczenia należności.

Pozwana wskazała, że wydała powodowi nieruchomość w dniu zawarcia umowy, zaś powód korzystał z niej bezumownie do ok. 20 kwietnia 2014 r. Pozwanej przysługiwało zatem roszczenie o zapłatę wynagrodzenia z tego tytułu i mogła tym samym domagać się zapłaty utraconych korzyści wobec czego dokonała skutecznie potrącenia wierzytelności powoda ze swoją wierzytelnością.

Wyrokiem z dnia 24 kwietnia 2018 r. Sąd Okręgowy w Koszalinie zasądził od (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w D. na rzecz E. H. kwotę 306.187,95 złotych wraz z odsetkami ustawowymi, zaś od 1 stycznia 2016 roku odsetkami ustawowymi za opóźnienie, liczonymi od dnia 12 grudnia 2012 roku do dnia zapłaty (pkt 1), oddalił powództwo w pozostałym zakresie (pkt 2) oraz zasądził od pozwanej (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w D. na rzecz powoda E. H. kwotę 28.518,12 złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania stosunkowo rozdzielonych (pkt 3).

Powyższe rozstrzygnięcie oparto o następujące ustalenia:

Pozwana zajmuje się zawodowo nabywaniem gruntów przeznaczonych na sprzedaż, budową domów pod klucz i najmem nieruchomości. W ramach prowadzonej działalności prowadzi akcje marketingowe na terenie Skandynawii, Niemiec i Polski. W 2006 r. powód uczestniczył w wycieczce organizowanej przez pozwaną na terenie Polski, gdzie przedstawiono mu ofertę nabycia całorocznego domu letniskowego w miejscowości D. gm. D. na działce nr (...), która miała ulec podziałowi, okazując mu dom pokazowy. Powód zdecydował się nabyć nieruchomość położoną w D. gm. D. wraz z całorocznym domem wykonanym z bali na osiedlu zamkniętym, jednak z podwyższonym standardem za ustaloną cenę 324.324,32 zł. Przedmiotowa nieruchomość została wydana powodowi w dniu 31 lipca 2007 r. jeszcze przed zakończeniem wszystkich prac budowlanych i uregulowaniem stanu prawnego nieruchomości.

Następnie dnia 18 października 2007 r. przed notariuszem E. N. w Kancelarii Notarialnej w K. obywatele duńscy, powód E. H. i M. C. - działając w imieniu i na rzecz pozwanej (...) Sp. z o.o. w D., jako prezes zarządu tej spółki zawarli umowę przedwstępną sprzedaży w ramach, której strona pozwana zobowiązała się dokonać podziału geodezyjnego działki nr (...) oraz wybudować na nowo powstałej działce gruntu nr (...) dom letniskowy, drewniany (rekreacji indywidualnej) wraz z instalacjami zewnętrznymi wodno-kanalizacyjnymi i energetycznymi, zgodny z projektem zatwierdzonym decyzją Starosty (...) z dnia 18 stycznia 2006 r. nr (...). Ponadto zobowiązała się sprzedać powodowi wolną od wszelkich praw i roszczeń osób trzecich wraz z dostępem do drogi publicznej zabudowaną domem letniskowym działkę gruntu o projektowanym nr (...) o obszarze 0,0306 ha za cenę 324.324,32 zł, zaś powód ją kupić za podaną cenę (§ 3 umowy). Na mocy tej umowy powód zobowiązał się zapłacić cenę w kwocie 324.324,32 zł, w całości, w dniu zawarcia umowy przedwstępnej, przelewem na rachunek bankowy, wskazany przez przedstawiciela Spółki. W przypadku opóźnienia w zapłacie ceny strony ustaliły, iż naliczane będą odsetki ustawowe za każdy dzień zwłoki. Powód co do obowiązku zapłaty ceny w terminie przewidzianym w umowie poddał się egzekucji, na podstawie art. 777 § 1 pkt. 4 k.p.c. (§ 4 umowy). Strony ustaliły także, iż zawarcie przyrzeczonej umowy sprzedaży nastąpi nie później niż do dnia 31 maja 2009 r. (§ 5 pkt 1 umowy). Określiły, że przypadku nie dojścia do skutku umowy przyrzeczonej z powodu rozwiązania umowy lub w przypadku niewykonania umowy na skutek okoliczności, za które żadna ze stron nie ponosi odpowiedzialności, Spółka zwróci powodowi otrzymaną od niego kwotę zaliczki w nominalnej wysokości pomniejszoną o ewentualne opłaty. Zwrot powyższej kwoty strony uzgodniły w ciągu 1 miesiąca, liczonego od dnia pisemnego zawiadomienia którejkolwiek ze stron o przyczynienie nie dojścia do skutku umowy przyrzeczonej (§ 5 pkt

2 i 3 umowy). W § 6 umowy pozwana spółka oświadczyła, że na zabezpieczenie zwrotu otrzymanej ceny, w przypadku nie dojścia do skutku umowy przyrzeczonej z powodu

rozwiązania umowy lub niewykonania umowy na skutek okoliczności, za które nie ponosi odpowiedzialności, jak również na zabezpieczenie ewentualnych kosztów egzekucyjnych ustanowi na nieruchomości hipotekę umowną kaucyjną do kwoty 324.324,32 zł, na rzecz powoda. Pozwana spółka w dniu zawarcia umowy przyrzeczonej zobowiązała się wydać powodowi przedmiotową nieruchomość, zastrzegła także, iż z tym dniem przejdą na powoda wszelkie korzyści i ciężary z tym związane (§ 7 umowy). Co istotne w § 8 umowy strony ustaliły także, że zawarta została dodatkową umowa w formie pisemnej o sposobie korzystania z nabywanej nieruchomości, partycypacji we wspólnych kosztach utrzymania administracji i osiedla, usługach świadczonych na rzecz powoda, która w rzeczywistości nie została zawarta w formie pisemnej. W ramach tej umowy powód miał upoważnić prezesa zarządu pozwanej do zawierania w jego imieniu umów o zarządzanie nieruchomością, umów o świadczenie usług i dozór obowiązujący przez okres 10 lat, a przedmiotem takich umów miała być zarówno zakupiona parcela, jak i wspólnie użytkowanie terenu; powód miał być zobowiązany do współuczestnictwa we wszystkich kosztach ponoszonych na rzecz wspólnego terenu, a także regulowania indywidualnych opłat związanych z eksploatacją nieruchomości, w tym za energię elektryczną, wodę, odprowadzanie ścieków, na rzecz operatora telewizji kablowej/telefonu/radia/Internetu, zarząd nieruchomością, dozór oraz ubezpieczenie. Ta dodatkowa umowa miała przewidywać utworzenie konta na które miały być wpłacane przychody z wynajmu, pomniejszone o koszty eksploatacyjne. Dochód z tytułu najmu miał być na bieżąco odpisywany od czynszu, przy czym kwota netto z uwzględnieniem kosztów eksploatacji oraz kosztów administracji miała być wypłacana raz w ciągu roku w miesiącu maju. W razie zamiaru wynajęcia zakupionej nieruchomości przez powoda osobom trzecim mogło to nastąpić jedynie poprzez wskazaną przez prezesa zarządu pozwanej firmę zajmującą się wynajmem. (§ 8 umowy).

Pozwana wykonała prace dodatkowe w domu letniskowym powoda, a za ich wykonanie zapłaciła kwotę 18.300 zł brutto zgodnie z fakturą VAT z dnia 13 października 2007 r. nr (...) wystawioną przez Tartak (...). Nie miało to jednak wpływu na zwiększenie ceny sprzedaży, gdyż strony nie prowadziły żadnych ustaleń w zakresie zmiany ceny w kwocie 324.324,32 zł, po zawarciu przedwstępnej umowy sprzedaży. Strony nie zawarły także, po dniu 18 października 2007r. żadnej dodatkowej umowy przewidującej administrowanie i świadczenie usług, o której mowa w § 8 umowy przedwstępnej.

Powód korzystał z nieruchomości okresowo do 20 kwietnia 2014 r. W okresie tym nie wynajmował domu i nie angażował pozwanej w zarządzanie nieruchomością. Pomiędzy stronami postępowania nie doszło do zawarcia umowy w formie pisemnej o sposobie korzystania z nabywanej nieruchomości, usługach świadczonych na rzecz powoda przez pozwaną, partycypacji we wspólnych kosztach utrzymania i administracji osiedla. Powód początkowo pokrywał wydatki związane z korzystaniem z nieruchomości w postaci zaliczek. W

późniejszym okresie powód jednak zaprzestał regulować należności z tego tytułu, gdyż nie było pomiędzy stronami porozumienia, co do wysokości należności z tytułu korzystania z nieruchomości, partycypacji we wspólnych kosztach utrzymania administracji i osiedla oraz usług świadczonych na rzecz powoda, jak i indywidualnych opłat związanych z eksploatacją nieruchomości, w tym za energię elektryczną, wodę, odprowadzanie ścieków, na rzecz operatora telewizji kablowej/telefonu/radia/Internetu, zarząd nieruchomością, usługi, dozór oraz ubezpieczenie. Za okres od 1.05.2008 r. do 30.04.2009 r. pozwana wystawiła rozliczenie z tego tytułu na kwotę 39.754,55 zł.

Z tytułu zawartej umowy powód dnia 23 października 2006 r. dokonał na rzecz pozwanej płatności w kwocie 13.750,00 DKK oraz w dniu 31 października 2006 r. w kwocie 78.045,00 DKK (depozyt (...) Bank). Następnie w dniu 2 sierpnia 2007 r. powód dokonał przelewu w kwocie 308.205,00 DKK (depozyt (...) Bank), dokonując przelewu na konto spółki matki (...). Ponadto płatności pozostałej kwoty 200.000 DKK na rzecz pozwanej, powód dokonał zgodnie z ustaleniami poczynionymi z prezesem pozwanej spółki M. C. w dniu 02 sierpnia 2007 r. Przelewy powyższych kwot wykonane w dniu 2 sierpnia 2007 r. pozwana otrzymała w dniu 3 sierpnia 2007 r. Średni kurs jednej korony duńskiej NBP w stosunku do złotego w dniu 23 października 2006 r. wynosił 0,5181, w dniu 31 października 2006 r. 0,5214, zaś w dniu 3 sierpnia 2007 r. 0,5084. Kwoty wpłacone przez powoda w koronach duńskich na rzecz pozwanej z uwzględnieniem średniego kursu NBP w stosunku do waluty polskiej odpowiadały odpowiednio kwocie 7.123,87 zł

(13.750,00 DKK x 0,5181), 40.692,66 zł (78.045,00 DKK x 0,5214), 156.691,42 zł (308.205,00 DKK x 0,5084) oraz 101.680 zł (200.000 DKK x 0,5084). Zatem powód uiszczył łącznie na rzecz pozwanej do chwili zawarcia przedwstępnej umowy sprzedaży kwotę 306.187,95 zł.

Pozwana w piśmie z dnia 19 maja 2008 r. określiła rozliczenie dotyczące zakupu przez powoda domu położonego w D. gm. D.. Powołała się na nieoczekiwane duże starty wynikające z różnic kursowych w łącznej kwocie 51.502,70 DKK., wskazała, że dom został sprzedany po dużo niższej cenie w porównaniu z normalną ceną i zwróciła się o pokrycie strat na kursach waluty w kwocie 64.634,85 zł, w tym kwoty 38.996,41 zł z tytułu bieżącego salda do zapłaty w oparciu o załączone rozliczenie oraz kwoty 25.638,54 zł z tytułu dopłaty z uwagi na nieprzewidziany spadek kursów waluty w okresie transakcji 324.324,32 zł x kurs z dnia przelewu 200,88 – przelew na 600.000 DKK po kursie 200,88.

Następnie pozwana w treści pisma z dnia 30 lipca 2008 r. przesłała skorygowane rozliczenie zakupu domu, wskazując, że do zapłaty pozostaje kwota 60.608,85 zł, z potrąceniem wcześniej dokonanej wpłaty obliczonej z uwzględnieniem salda netto do rozliczenia załączonego zestawienia w kwocie 34.970,31 zł, dodatku za nieprzewidywane straty kursowe przy transakcji 324.324,32 zł x kurs w dniu przelewu 200,88 – wpłaty dkk 600.000,00/kurs 200,88 z w kwocie 25.638,54 zł, zobowiązując powoda do dokonania płatności w terminie 14 dni. Powód pismo to otrzymał w dniu 30 lipca 2008 r.

Pismem z dnia 24 października 2008 r. pozwana wezwała powoda do zapłaty należności, odnosząc się do wcześniej korespondencji i wskazując, że na dzień 21 października 2008 r. istnieje wymagalne zadłużenie w kwocie 49.364,85 zł po dokonaniu korekty kwoty 65.480,85 zł (płatności i koszty dodatkowe 34.970,31 zł, różnice kursowe w płatnościach 25.638,54 zł, korzystanie z domu od 1.05.2008 r. do 21.10.2008 zł (812 zł/miesiąc) w kwocie 4.872,00 zł) z tytułu wpłaty w kwocie 16.116,00 zł z dnia 16 lipca 2008 r. Poinformowano jednocześnie powoda, że brak płatności będzie podstawą do odcięcia dostawy prądu i wody.

Pismem z dnia 25 maja 2009 r. pozwana poinformowała powoda, że z uwagi na istniejące zobowiązania wynikające z umowy z dnia 18 października 2007 r. została podjęta decyzja o zawieszeniu zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży nieruchomości do chwili znalezienia rozwiązania w tym zakresie. Ponadto pozwana domagał się przedstawienia propozycji w zakresie płynności przyszłych wpłat za bieżące zużycie, jak i przygotowanie realnego planu działania, w szczególności na tak niską cenę, za którą został nabyty dom w terminie do dnia 2 czerwca 2009 r.

Następnie pismem z dnia 4 września 2009 r. pozwana poinformowała powoda, iż nie zostały spełnione wszystkie warunki uprawniającego go do żądania zawarcia umowy przyrzeczonej. Powołała się na okoliczność nie uiszczenia całość ceny sprzedaży nieruchomości, wynikającej z umowy przedwstępnej z dnia 18 października 2007 r. w kwocie 324.324,32 zł. Pozwana wskazała, że z uwagi na różnice kursowe powstała niedopłata w wysokości 25.638,54 zł, która nie została uiszczona. Ponadto pozwana powołała się dodatkowo na powstanie zadłużenia związanego z pracami dodatkowymi wykonywanymi przez pozwaną na rzecz powoda oraz z brakiem uiszczania przez niego opłat eksploatacyjnych, które przewidziano w § 8 umowy przedwstępnej. Zadłużenie z tego tytułu na dzień 31 maja 2009 r. pozwana określiła na kwotę 47.209,55 zł. Pozwana poinformowała powoda, iż w dalszym ciągu zadłużenie z tego tytułu narasta gdyż powód nie reguluje miesięcznych opłat w wysokości 1.147,00 zł. Wskazała także, że sfinalizowanie umowy przyrzeczonej będzie możliwe dopiero po całkowitym wyjaśnieniu kwestii zadłużenia i jego uregulowaniu.

Powód w odpowiedzi na powyższe pismo zwrócił się o wyjaśnienie podniesionych kwestii. Domagał się przesłania kopii dowodu wpływu kwoty wpłaconej na rachunek pozwanej, rachunków związanych z wykonywanymi na rzecz powodów pracami dodatkowymi wraz z zamówieniami/umowy jeśli takowe istniały za wykonanie tych prac, zawartej w formie pisemnej umowy o sposobie korzystania z nabywanej nieruchomości, usług świadczonych na rzecz powoda przez pozwaną oraz partycypacji we wspólnych kosztach utrzymania administracji i osiedla, protokołu przekazania domku do korzystania (jeśli taki został sporządzony), faktur wystawionych i przesłanych w związku z korzystaniem przez niego z nieruchomości. Powód poinformował jednocześnie pozwaną, że nie otrzymał żadnych

dokumentów mimo zgłoszonej w tym zakresie prośby, co do istnienia zadłużenia, na które powoływała się pozwana.

Pozwana w odpowiedzi na pismo powoda z dnia 14 września 2009 r. wskazała, że na rachunek wskazany przez pozwaną w dniu 18 października 2009 r. miała wpłynąć kwota 324.324,32 zł oraz, że strony ustaliły sposób rozliczenia w walucie polskiej, a nie obcej. Poinformowała jednocześnie powoda, że podstawę wyliczenia różnic kursowych stanowi kurs korony duńskiej obowiązujący w dniu 18 października 2009 r. Podkreśliła, iż mając na uwadze wpłaty dokonane w koronach duńskich i przeliczone na dzień 18 października 2009 r. nie stanowiły one równowartości kwoty 324.324,32 zł. W zakresie robót dodatkowych pozwana wskazała, że przesyła korespondencję dotyczącą tych robót wraz z zestawieniami. Wskazała również, że umowa przewidziana w § 8 umowy przedwstępnej faktycznie nie została zawarta na piśmie, powołując się na okoliczność, że do jej zawarcia doszło w sposób dorozumiany, gdyż powód korzystał z nieruchomości, partycypował w kosztach jej utrzymania zarówno wspólnych, jak i indywidualnych, zaś pozwana świadczyła usługi związane z administrowaniem nieruchomością. Pozwana podniosła także, że z uwagi na ustalenia poczynione z powodem zrezygnował on z konieczności przysyłania mu każdorazowo faktur dotyczących korzystania z nieruchomości i podobnie, jak w przypadku innych nabywców wszelkie zobowiązania księgowane były na odrębnym koncie w księgowości i miały być rozliczane raz w roku.

W dniu 8 maja 2010 r. pozwana wystawiła fakturę, gdzie określono stan zamknięcia konta na dzień 1.05.2009 r. na kwotę 44.412,83 zł. Następnie pismem z dnia 21 listopada 2010 r. pozwana ponownie zwróciła się do powoda o uregulowanie zadłużenia wynikającego z rozliczenia z dnia 31 maja 2010 r. powołując się na należność w kwocie 44.412,83 zł, kwotę należności zgodnie z zwartą umową z dnia 18.10.2007 r. w kwocie 25.638,54 zł, naliczenie świadczenia od dnia 1.05 do 30.11.2010 -11-22, 7x 748,74 zł w łącznej kwocie 5.241,39 zł, koszty postępowania i rezerwę w kwocie 5.000 zł i naliczone odsetki w kwocie 39.092,71 zł domagając się łącznie zapłaty kwoty 119.385,47 zł w terminie do dnia 30 listopada 2010 r.

W piśmie z dnia 28 kwietnia 2011 r. pozwana poinformowała powoda, że podtrzymuje swoje oświadczenie o potrąceniu swoich wierzytelności w łącznej wysokości 123.129,17 zł, która obejmuje kwotę 25.638,54 zł stanowiącą różnicę kursową pomiędzy umówioną ceną sprzedaży, a kwotą faktycznie zapłaconą, kwotę 44.412,83 zł wynikającą z kosztów za prace dodatkowe oraz z zaległych kosztów i opłat związanych z korzystaniem z domku w okresie od 30 kwietnia 2008 r. do 30 kwietnia 2010 r., kwotę 5.241,39 zł wynikającą z bieżących opłat eksploatacyjnych za okres od maja 2010 do listopada 2011 (7x 748,74 zł), kwotę 5.000,00 zł wynikającą z kosztów obsługi i windykacji zaległych oraz bieżących płatności oraz kwotę 39.092,71 zł stanowiącą należność z tytułu odsetek za opóźnienie w powyższych płatnościach, jak i bieżących należności z tytułu eksploatacji budynku za okres od grudnia 2010 do kwietnia 2011 r. w kwocie (5x748,74 zł). Pozwana wskazała, że dokonuje potrącenia

powyższej kwoty z wierzytelnością powoda wynikającą z roszczenia o zwrot zapłaconej ceny sprzedaży w kwocie 324.324,32 zł. Nadto pozwana oświadczyła, że potrąca z wierzytelnością powoda z tytułu zwrotu ceny sprzedaży swoją wierzytelność z tytułu odszkodowania za utracone korzyści (możliwość wynajmowania domku osobom trzecim) w wysokości 386.150,00 zł obliczonej za okres od sierpnia 2007 r. do kwietnia 2010 r., gdyż umowa nie doszła do skutku i tym samym powód nie był uprawniony do korzystania z nieruchomości w tym okresie. Pozwana wezwała jednocześnie powoda do zapłaty na swoją rzecz stąd wynikającej różnicy w kwocie 184.954,64 zł w nieprzekraczalnym terminie do dnia 15 czerwca 2011 r. na rachunek bankowy spółki w (...) Banku S.A. nr (...). Powoda wezwano także do podjęcia działania mającego na celu wydanie domu w powyższym terminie, pod rygorem skierowania sprawy na drogę postępowania sądowego.

W dniu 8 lipca 2011 r. pozwana wystawiła fakturę na kwotę 51.171,15 zł obciążającą powoda z tytułu należności za korzystania z nieruchomości, partycypacji we wspólnych kosztach utrzymania administracji i osiedla oraz usług świadczonych na jego rzecz. Następna faktura została z tego tytułu wystawiona przez pozwaną w dniu 8 maja 2012 r. na kwotę 58.916,15 zł. Powód nie otrzymał nigdy szczegółowych rachunków, stanowiących podstawę ustalenia kwot określonych w fakturach ani pisemnego wskazania sposobu ich wyliczenia. Z uwagi na brak płatności pozwana uniemożliwiła powodowi korzystanie z prądu i wody.

W dniu 5 czerwca 2012 r. powód złożył w Sądzie Rejonowym w Koszalinie wniosek o zaniechanie pozwanej do próby ugodowej domagając się zawarcia ugody przewidującej zapłatę dla powoda przez pozwaną kwoty 324.324,32 zł wraz

z ustawowymi odsetkami od dnia 18.10.2007 r. do dnia zapłaty, uiszczonej tytułem ceny sprzedaży na poczet nie zawartej umowy przyrzeczonej. W dniu 11 grudnia 2012 r. na posiedzenie niejawnym nie doszło pomiędzy stronami do zawarcia ugody.

Pismem z dnia 28 marca 2014 r. pozwana wezwała powoda do niezwłocznego opuszczenia i wydania bezprawnie posiadanej nieruchomości w terminie do dnia 16 kwietnia 2014 r. W dniu 1 lipca 2014 r. wystawiła fakturę na kwotę 66.270,40 zł oraz w dniu 8 lipca 2014 r. faktura na kwotę 73.341,67 zł. Faktury te obejmowały należności z tytułu korzystania z nieruchomości, partycypacji we wspólnych kosztach utrzymania administracji i osiedla oraz usług świadczonych na rzecz powoda.

Pozwana w treści pisma z dnia 8 października 2014 r. przesłała powodowi propozycję polubownego rozwiązania sporu. Zaproponowała zawarcie umowy sprzedaży spornej nieruchomości po zapłacie przez powoda kosztów związanych z zarządzaniem nieruchomością, zużyciem mediów w kwocie 168.855,76 zł w sposób jednorazowy lub pobranie tej kwoty z ewentualnego wynajmu nieruchomości. Ponadto pozwana domagała się wyrażenia zgody na podjęcie działań, mających na celu sprzedaż nieruchomości z 3% prawem do prowizji, jak i przejęcia nieruchomości od teraz w celu wyszukania nabywcy, mając przy tym prawo wynajęcia nieruchomości do czasu sprzedaży i pobierania najmu, jak i

wyrażenia zgody na obniżenie wysokości hipoteki o kwotę wskazanych kosztów, dodatkowo z ceny uzyskanej ze sprzedaży, z której w pierwszej kolejności byłaby potrącona prowizja, a następnie powyższe koszty, gdzie kwota uzyskania przez powoda odpowiadałaby przy tym wysokości ich roszczenia. Pozwana poinformowała powoda, że istnieje jednocześnie możliwość zawarcia ugody na zasadzie wzajemnej kompensaty roszczeń. Zobowiązano także powoda do udzielania odpowiedzi w powyższym zakresie w terminie do dnia 25 października 2014 r.

Strony nie zawarły umowy sprzedaży nieruchomości, stanowiącej działkę nr (...), położonej w D., gm. D.. Powód nie jest już zainteresowany nabyciem nieruchomości.

Oceniając tak ustalony stan faktyczny Sąd Okręgowy powództwo wywodzone z przepisów dotyczących nienależnego świadczenia opisanych w art. 410 § 2 k.c. uznał w znacznej części za zasadne.

Sąd nie kwestionował dokumentów zgromadzonych w sprawie za wyjątkiem pisemnych wyjaśnień prezesa pozwanej z dnia 20 lutego 2017 r. (k. 225), gdyż w ocenie sądu dokument ten został stworzony na potrzeby niniejszego postępowania. Okolicznościom wskazanym w tym piśmie przeczą wcześniejsze pisma pozwanej z dnia 19 maja 2008 r. i 30 lipca 2008 r., dokument fizycznego przekazania domku z dnia 31 lipca 2007 r. oraz wydruk rachunku powoda z dnia 28 sierpnia 2007 r. Ponadto okoliczności tych nie potwierdza treść przesłuchania stron. Prezes pozwanej Spółki podczas przesłuchania zeznał bowiem, że pozwana spółka otrzymała od powoda kwotę 600.000 DKK, co też powód potwierdził.

Sąd jednocześnie w przeważającej części nie kwestionował zeznań świadka, gdyż były one logiczne i spójne. Nie brał jednak ich pod uwagę w zakresie wskazującym, na okoliczność, iż pomiędzy stronami doszło do zawarcia umowy o zarządzanie, gdyż w piśmie pozwanej z dnia 22 października 2009r. (k. 68) wyraźnie wskazano, że umowa o której mowa w § 8 przedwstępnej umowy w rzeczywistości nigdy nie została zawarta między stronami na piśmie. Zresztą pozwana nie negowała faktu nie zawarcia dodatkowej umowy na piśmie, a jedynie według niej, taka miała zostać zawarta w sposób dorozumiany.

Sąd ustalił, iż powód łącznie na rzecz pozwanej uiszczył kwotę 600.000 DKK., co też potwierdzają powołane wyżej (w stanie faktycznym) dokumenty. Sąd jednocześnie nie znalazł podstaw, aby kwestionować zeznania powoda, gdyż były one logiczne i spójne i korelowały z dokumentami przedstawiającymi wpłaty powoda na poczet ceny. Sąd uznał zeznania pozwanego za wiarygodne w części. Nie uwzględnił zeznań prezesa pozwanej w zakresie dotyczącym ustaleń z powodem wyższej ceny z powodu prac dodatkowych. Strony nie zawarły w tym zakresie także dodatkowej umowy. Zważyć należy, że z dowodów zgromadzonych w sprawie wynika, iż kwestia dopłaty z powodu prac dodatkowych pojawiała się jednostronnie od pozwanej i nie istnieje dowód na okoliczność zgody powoda na zapłatę

wyższej ceny za nieruchomości niż kwota 324 324,32zł. Ponadto strony nie zawarły pisemnej umowy o zarządzenie, co też rodziłoby obowiązek uiszczania na rzecz pozwanej kosztów z tego tytułu.

Również zarzut przedawnienia uznano za niesłuszny, wskazując, że termin przedawnienia roszczenia z tytułu nienależnego świadczenia wynosi lat 10. Do spełnienia świadczenia przez powoda, którego domaga się zwrotu jako nienależnego świadczenia, doszło natomiast odpowiednio w dniu 23 października 2006 r., dniu 31 października 2006 r. oraz w dniu 3 sierpnia 2007 r., zaś pozew w niniejszej sprawie został złożony w dniu 12 sierpnia 2015 r., przy czym w dniu 5 czerwca 2012 r. doszło do zawezwania pozwanej do próby ugodowej przed Sądem Rejonowym w Koszalinie, co też spowodowało przerwanie biegu przedawnienia. Z uwagi na zakończenie postępowanie w tym zakresie w dniu 11 grudnia 2012 r. przedawnienie rozpoczęło swój bieg na nowo, od dnia 12 grudnia 2012 r.

Za bezsporny fakt Sąd I instancji uznał również wydanie powodowi nieruchomości w dniu 31 lipca 2007 r. i korzystania z niej w okresie do dnia 20 kwietnia 2014 r. wskazując, że spór dotyczył przyczyn, które spowodowały brak zawarcia umowy przyrzeczonej oraz wielkość środków pieniężnych zapłaconych przez powoda na poczet ceny za nieruchomości. Pozwana kwestionowała bowiem istnienie roszczenia powoda oraz okoliczność otrzymania kwoty 200.000 DKK, jak i powoływała się na wysokość niedopłaty wynikająca z rzekomej różnicy kursowej, która miała wynosić 25.638,54 zł. Sporna była także wysokość wierzytelności pozwanej, dotycząca ponoszenia przez powoda kosztów związanych ze świadczeniem na jego rzecz usług administrowania i kosztów eksploatacyjnych związanych z nieruchomością oraz kwoty dotyczącej standardów wykończenia domu. Powód natomiast kwestionował kwestie związane z potrąceniem wierzytelności z tego tytułu, jak i wierzytelności dotyczących zapłaty wynagrodzenia z tytułu bezumownego korzystania przez niego z nieruchomości i zapłaty utraconych korzyści. Podniósł, że nie doszło do formalnego złożenia zarzutu potrącenia.

Podkreślić należy, że z zawartej przez strony umowy przedwstępnej nie wynika powiązanie pomiędzy zapłatą całej ceny, czy też opłat eksploatacyjnych, administracyjnych, lub też dodatkowych kosztów związanych ze zwiększonym standardem domu, a zawarciem umowy przyrzeczonej, co oznacza, że nawet brak zapłaty pełnej ceny nie uzasadniał i nie dawał pozwanej spółce prawa do domowy zawarcia umowy przyrzeczonej. Z § 4 umowy wynika bowiem, że opóźnienie w zapłacie ceny powoduje prawo pozwanej do obciążenia powoda odsetkami ustawowymi za każdy dzień zwłoki. Tym bardziej brak uiszczenia opłat eksploatacyjnych nie miał żadnego związku z regulacją umowy stron w zakresie zawarcia umowy przyrzeczonej do umówionego terminu. Strony nie umówiły się także, aby zawarcie umowy przyrzeczonej uzależnione było od zapłaty za dodatkowe prace o wartości nie ujętej w cenie określonej w umowie przedwstępnej. Pomiędzy stronami nie doszło także do rozwiązania umowy lub też niewykonania zobowiązania umowy na skutek okoliczności, za

które żadna ze stron nie ponosi odpowiedzialności, co też uprawniałoby pozwaną do tego, aby pomniejszyć otrzymaną cenę o ewentualne opłaty, co strony uregulowały w § 5 pkt 2 i 3 umowy. Podkreślić przy tym należy, że pozwana błędnie traktuje uiszczoną cenę, jako zaliczkę. Nie znajduje to bowiem potwierdzenia w treści aktu notarialnego. Powód bowiem w ramach zawartej umowy zobowiązał się zapłacić tylko cenę w wysokości 324.324,32 zł. W dalszych postanowieniach aktu notarialnego strony umowy odwoływały się do ceny w wysokości 324.324,32 i powód co do zapłaty tylko tej kwoty poddał się egzekucji, na podstawie art. 777 § 1 pkt. 4 k.p.c. Samo natomiast odniesienie się w jednym miejscu aktu notarialnego do otrzymanej ceny, jako zaliczki, nie może stanowić o zasadności stanowiska pozwanej. Zgodnie bowiem z art. 65 § 2 k.c. w umowach należy badać, jaki był zgodny zamiar stron i cel umowy, aniżeli opierać się na jej dosłownym brzmieniu. Z niczego nie wynika, aby kwota 324 324, 32zł stanowić miała tylko część umówionej ceny za nieruchomości. Zresztą z pism pozwanej, po zawarciu umowy, wprost wynika, że pozwana uważała, iż powód powinien dopłacić do umówionej ceny za wyższy standard domu. To również potwierdza, że określona w akcie notarialnym kwota 324 324,32zł stanowiła 100% umówionej między stronami w dniu 18 października 2007r. pełnej ceny za nieruchomości. Podnieć także należy, iż powyższy zarzut pozwana zgłosiła dopiero w toku dalszego postępowania. Składając natomiast odpowiedź na pozew nie kwestionowała okoliczności, iż kwota 324 324,32zł stanowiła cenę, a nie zaliczkę, co świadczy o braku spójności przyjętej linii obrony. Podkreślić przy tym należy, iż w razie przyjęcia, że umowa nie została zrealizowana, co w niniejszej sprawie jest okolicznością bezsporną, bez względu na przyczynę, kwota wpłaconych jak twierdzi pozwana zaliczek, powinna także być uznana za świadczenie

nienależne (art. 410 § 2 k.c.). W przypadku niezrealizowania umowy na skutek odstąpienia lub jej niewykonania, zaliczka uiszczona na poczet ceny powinna podlegać zwrotowi jako świadczenie nienależne, albowiem nie zostaje osiągnięty cel świadczenia zaliczki (patrz wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 14 czerwca 2016 r. VI ACa 590/16, LEX nr 2151551). Powinno być ono przy tym zwrócone w pełnym zakresie, bez ograniczenia wysokości na podstawie art. 409 k.c. Świadczenie staje się nienależne z chwilą, w której ostatecznie okaże się, że jego zamierzony cel nie został osiągnięty. Zaliczka ponadto nie wywołuje skutków prawnych takich jak zadatek, co też nie upoważnia odmowy jej zwrotu.

Pozwana, w niniejszej sprawie, uchyliła się bezpodstawnie od zawarcia umowy przyrzeczonej, stąd cena jaką otrzymała od powoda stanowi nienależne świadczenie, które musi zwrócić.

Sąd ustalił, że pozwana otrzymała od powoda na poczet ceny sprzedaży nieruchomości kwotę 600.000 DKK odpowiadającą równowartości 306.187,95 zł. Powód bowiem w dniu 23 października 2006 r. dokonał na rzecz pozwanej płatności w kwocie 13.750,00 DKK oraz w dniu 31 października 2006 r. w kwocie 78.045,00 DKK (depozyt (...) Bank) oraz w dniu 03.08.2007 r. kwotę 308.205,00 DKK. Okoliczności te wynikają wprost z wyciągu konta depozytowego z dnia 19 października 2007r., pokwitowania złożenia depozytu, wydruku z rachunku bankowego powoda z dnia 28 sierpnia 2007 r., treści pisma pozwanej z dnia 19 maja 2008 r. i 30 lipca 2008 r. Wskazuje na to treść zeznań stron postępowania, jak i świadka przesłuchanego w sprawie. Ponadto okoliczność ta znajduje potwierdzenie w treści pisma z dnia 20 lutego 2017 r. częściowo kwestionowanego przez sąd. Podkreślić należy, że pozwana ostatecznie okoliczności tych nie kwestionowała, czemu dał wyraz w treści pisma z dnia 13 stycznia 2017 r., 20 marca 2017 r. oraz 10 maja 2017 r., jak i dalszych pismach procesowych, gdzie potwierdziła otrzymanie powyższych kwot. Okoliczności te znajdują potwierdzenie nie tylko w powyższych dokumentach, ale także w przesłuchaniu świadka i stron postępowania.

Analiza materiału dowodowego wskazuje, że pozwana otrzymała także kwoty 200.000 DKK. w dniu 3 sierpnia 2007 r. Kwota ta została przekazana na jej rzecz zgodnie z ustaleniami poczynionymi pomiędzy stronami, która to okoliczność zresztą wynika z zeznań prezesa pozwanej, który przyznał, że powód wpłacił na poczet ceny 600 000DKK.

Potwierdzeniem uiszczenia przez powoda kwoty 600 000 DKK jest także pismo prezesa pozwanej skierowane do powoda z dnia 19 maja 2008 r. (k. 152). W jego treści wprost wskazano, że powód przelał na poczet ceny 600 000 DKK.. Natomiast twierdzenia pozwanej zawarte w piśmie prezesa z dnia 20 lutego 2017 r. są stworzone w ocenie sądu na potrzeby niniejszego postępowania tj. twierdzenie, że spółka nie otrzymała 200.000 koron duńskich (k. 225). Sąd tym samym nie brał pod uwagę w tym zakresie treści powyższego pisma. Podkreślić należy także, że zgodnie z postanowieniami aktu notarialnego z dnia 18 października 2007 r. płatność ceny miała nastąpić na rachunek wskazany przez przedstawiciela Spółki.

Zgodnie z art. 358 § 2 k.c. wartość waluty obcej określa się wg średniego kursu ogłaszanego przez Narodowy Bank Polski z dnia wymagalności roszczenia, chyba, że ustawa, orzeczenie sądowe lub czynność prawna zastrzega inaczej.

Cena została przez strony ustalona w złotych polskich i miała być uiszczona do dnia 18 października 2007 r., co wynika z § 4 umowy stron. Powód spełnił jednak świadczenie w koronach duńskich, na co pozwana godziła się przyjmując świadczenie jeszcze przed zawarciem aktu notarialnego w dniu 18 października 2007 r. Pozwana nie kwestionowała zapłaty przez powoda ceny w koronach duńskich. Strony postępowania nie określiły jednak w akcie notarialnym ani później dnia, na który ma nastąpić przeliczenie waluty obcej (koron duńskich), jak i kursu jej przeliczenia na złote. Pozwana nie wyjaśniła dlaczego do przeliczenia koron duńskich, zapłaconych przez powoda, przyjmowała kurs z 31 lipca 2007r. (co wynika z zeznań prezesa pozwanej) czy z dnia 19 października 2009r. (co wynika z pisma pozwanej do powoda z dnia 22 października 2009r., k. 68). Analiza stanowiska pozwanej wskazuje, że datę kursu przyjmowała w sposób zupełnie dowolny. Przy czym w swoim piśmie z dnia 22 października 2009r. wskazała, że co do zasady za datę dokonania wpłaty uważa się dzień wpływu należności na rachunek bankowy. A skoro tak uważała, to zupełnie nielogiczne jest przyjęcie kursu z 18 października 2009r., skoro wpłata sumy 600 000 DKK nastąpiła w 2006 i 2007r.

Zatem przeliczenia otrzymanej przez pozwaną kwoty należało dokonać wg średniego kursu ogłaszanego przez Narodowy Bank Polski z dnia faktycznych wpłat. Sąd uznał, że dni faktycznych wpłat koron duńskich stanowiło spełnienie w tych dniach świadczenia powoda w zakresie zapłaty ceny za nieruchomości. Dlatego uwzględnił środki kurs NBP korony duńskiej na dzień faktycznego spełnienia świadczenia. Średni kurs jednej korony duńskiej NBP w stosunku do złotego w dniu 23 października 2006 r. wynosił 0,5181, w dniu 31 października 2006 r. 0,5214, zaś w dniu 3 sierpnia 2007 r. 0,5084. Kwoty wpłacone przez powoda w koronach duńskich na rzecz pozwanej z uwzględnieniem średniego kursu NBP w stosunku do waluty polskiej odpowiadały odpowiednio kwocie 7.123,87 zł (13.750,00 DKK x 0,5181), 40.692,66 zł (78.045,00 DKK x 0,5214), 156.691,42 zł (308.205,00 DKK x 0,5084) oraz 101.680 zł (200.000 DKK x 0,5084). Łącznie daje to kwotę 306.187,95 zł.

Sąd nie uwzględnił pozostałych argumentów pozwanej w zakresie, w jakim powoływała się na oświadczenie o potrąceniu wskazane w treści pisma z dnia 28 kwietnia 2011 r. Zgodnie z art. 499 kc, potrącenie następuje przez jednostronną czynność prawną jednego z wzajemnych wierzycieli kształtującą stosunki prawne. Zatem złożenie oświadczenia woli w tym przedmiocie stanowi realizację uprawnienia kształtującego. Skutkiem tej czynności jest wygaśnięcie wierzytelności obu stron do wysokości wierzytelności niższej (art. 498 § 2 kc), z chwilą, kiedy potrącenie stało się możliwe (art. 499 zd. 2 w zw. z art. 498 § 1 KC). Stosownie zaś do art. 61 KC staje się ono skuteczne dopiero z chwilą dojścia do wierzyciela wzajemnego w taki sposób, że mógł zapoznać się z jego treścią. Potrącenie polega zatem na złożeniu oświadczenia woli drugiej stronie. Złożenie oświadczenia jest jedyną formalnością, której trzeba dopełnić. Złożenie oświadczenia woli o potrąceniu świadczy o tym, że potrącający jest przekonany o istnieniu własnego długu wobec drugiej strony. Potrącenie jest możliwe, zgodnie z treścią art. 498 § 1 k.c., gdy dwie osoby są jednocześnie względem siebie dłużnikami i wierzycielami, każda z nich może potrącić swoją wierzytelność z wierzytelności drugiej strony, jeżeli przedmiotem obu wierzytelności są pieniądze lub rzeczy tej samej jakości oznaczone tylko co do gatunku, a obie wierzytelności są wymagalne i mogą być dochodzone przed sądem lub przed innym organem państwowym. Wskutek potrącenia obie wierzytelności umarzają się nawzajem do wysokości wierzytelności niższej. W orzecznictwie Sądu Najwyższego i sądów powszechnych znany jest i akceptowany pogląd, iż skutecznego potrącenia może dokonać tylko wierzyciel lub dłużnik, a w ich imieniu inna osoba tylko jeśli dysponuje pełnomocnictwem do tego. Do dokonania potrącenia może dojść zarówno w ramach postępowania sądowego, jak poza nim, nie ma też wątpliwości, że uprawniony może połączyć złożone oświadczenie woli o potrąceniu z podniesieniem zarzutu potrącenia. Oświadczenie o potrąceniu stanowi bowiem materialnoprawną podstawę procesowego

zarzutu potrącenia (zob. wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z 11 października 2011 r., I ACa 407/11, LEX nr 1101540). Wobec nadania potrąceniu ustawowemu charakteru jednostronnej czynności prawnej, przez którą zainteresowany może ukształtować nie tylko swoją sytuację prawną, lecz także sytuację prawną innego podmiotu, wykorzystywanie tej instytucji powinno mieć miejsce tylko wówczas, gdy spełnione są ściśle wszystkie przesłanki potrącenia określone w ustawie. Wymaga tego egzekucyjna funkcja potrącenia oraz konieczność ochrony uzasadnionych interesów drugiego wierzyciela, do którego kierowane jest oświadczenie o potrąceniu, lub osób trzecich (por. L. Stępnia, Potrącenie..., s. 21 i n.; tenże, Głosa do wyroku SN z dnia 15 grudnia 1994 r., I CRN 149/94, OSP 1996, z. 4, poz. 84; M. Pyziak-Szafnicka (w:) System prawa prywatnego, t. 6, s. 1099; G. Wolak, O formie złożenia oświadczenia woli o potrąceniu oraz zarzutu potrącenia, Mon. Praw. 2010, nr 23, s. 1290 i n.). Także w najnowszym orzecznictwie SN przyjmuje się, że przepisy kodeksu cywilnego dotyczące potrącenia mają charakter bezwzględnie obowiązujący (wyrok SN z dnia 22 marca 2012 r., V CSK 95/11, LEX nr 1254743).

Przenosząc powyższe rozważania na grunt niniejszej sprawy wskazać należy, że strona powodowa wskazywała, że do złożenia zarzutu potrącenia nie doszło. Ponadto powoływała się na brak istnienia wierzytelności zgłoszonej do potrącenia oraz brak określenia jej wysokości przez pozwaną w szczególności uzasadnienia sposobu wyliczenia ewentualnej wierzytelności pozwanej, którą chciała potrącić. Zdaniem sądu, stanowisko powoda w tym zakresie należy podzielić. W piśmie z dnia 28 kwietnia 2011 r. pozwana poinformowała powoda, że podtrzymuje swoje oświadczenie o potrąceniu wierzytelności w łącznej wysokości 123.129,17 zł, która obejmuje kwotę 25.638,54 zł stanowiącą różnicę kursową pomiędzy umówioną ceną sprzedaży, a kwotą faktycznie zapłaconą, kwotę 44.412,83 zł wynikającą z kosztów za prace dodatkowe oraz z zaległych kosztów i opłat związanych z korzystaniem z domku w okresie od 30 kwietnia

2008 r. do 30 kwietnia 2010 r., kwotę 5.241,39 zł wynikającą z bieżących opłat eksploatacyjnych za okres od maja 2010 do listopada 2011 (7x 748,74 zł), kwotę 5.000,00 zł wynikającą z kosztów obsługi i windykacji zaległych oraz bieżących płatności oraz kwotę 39.092,71 zł stanowiącą należność z tytułu odsetek za opóźnienie w powyższych płatnościach, jak i bieżących należności z tytułu eksploatacji budynku za okres od grudnia 2010 do kwietnia 2011 r. w kwocie (5x748,74 zł). Pozwana wskazała, że dokonuje potrącenia powyższej kwoty z wierzytelnością powoda wynikającą z roszczenia o zwrot zapłaconej ceny sprzedaży w kwocie 324.324,32 zł. Nadto pozwana oświadczyła, że potrąca z wierzytelnością powoda z tytułu zwrotu ceny sprzedaży swoją wierzytelność z tytułu odszkodowania za utracone korzyści (możliwość wynajmowania domku osobom trzecim) w wysokości 386.150,00 zł obliczonej za okres od sierpnia 2007 r. do kwietnia 2010 r., gdyż umowa nie doszła do skutku i tym samym powód nie był uprawniony do korzystania z nieruchomości w tym okresie.

W treści odpowiedzi na pozew, jak i w toku dalszego postępowania pozwana nie zgłosiła jednak procesowego zarzutu potrącenia. Zaznaczyć trzeba, że zarzut potrącenia nie może być utożsamiany z oświadczeniem o potrąceniu. Zarzut jest bowiem czynnością procesową, zaś potrącenie czynnością materialnoprawną. Potrącenie jest zdarzeniem prawa materialnego o wskazanych wcześniej skutkach, zaś zarzut potrącenia jest powołaniem się przez stronę w procesie na fakt dokonania potrącenia i wynikające stąd skutki. Zarzut ten jest zatem czynnością procesową, a oświadczenie o potrąceniu stanowi jego materialnoprawną podstawę. Pozwana natomiast w toku postępowania powołała się jedynie na złożenie oświadczenia o dokonaniu potrącenia. Niezależnie od tego, należy jednak pamiętać, że powołanie się na fakt złożonego samego oświadczenia o potrąceniu, przed procesem, nie jest wystarczający, aby potrącenie zostało uwzględnione. Gdy dochodzi do sporu sądowego, to pozwany, który wcześniej złożył oświadczenie o potrąceniu i powołuje się na nie podnosząc procesowego zarzutu potrącenia, musi przedstawić dowody potwierdzające, że przysługuje mu określona wierzytelność, którą przedstawił do potrącenia. Czyli musi udowodnić, że konkretna wierzytelność powstała, czyli okoliczności jej powstania oraz wysokość. W odpowiedzi na pozew, jak i w toku dalszego postępowania pozwana spółka nie przedstawiła żadnego dowodu w sprawie, z którego wynikałoby, w oparciu o jakie dokumenty finansowe, rachunki, dokonała wyliczenia kwot, które zawarła w oświadczeniu o potrąceniu. I tak np. skoro domagała się zapłaty przez powoda kosztów eksploatacyjnych to powinna była udowodnić faktyczne zużycia mediów w domu powoda i jednostkowe stawki. Powinna była udowodnić sposób wyliczenia opłat miesięcznych na kwotę 1 147zł oraz faktycznych kosztów i rodzaju usług, windykacji. Pozwana nie wykazała także w jaki sposób dokonała wyliczenia odszkodowania za utracone korzyści w kwocie 386 150zł. Nie wiadomo więc jaki był proces i w oparciu o co, jakie stawki jednostkowe, były podstawą ustalenia tak wysokiej kwoty. Pozwana po prostu nie wykazała, że rzeczywiście doznała strat w takiej wysokości. Ponadto pozwana nie udowodniła w jakich dokładanie okresach powód korzystał z domu, zaś z okoliczności sprawy wynika, że czynił to okresowo. Sam fakt wystawienia faktur przez pozwaną nie stanowi dowodu, iż rzeczywiście pozwana poniosła koszty czy straty w nich określone.

Reasumując, zgłoszona przez pozwaną do potrącenia wierzytelność nie jest w świetle ustalonych faktów i zgromadzonych dowodów określona w sposób nie budzący wątpliwości i nie spełnia łącznie wszystkich przesłanek wymienionych w art. 498 § 1 k.c., więc nie można mówić o jej wymagalności. Wobec powyższego, twierdzenia pozwanej jakoby dokonała skutecznego potrącenia swojej wierzytelności z wierzytelnością powoda o zwrot ceny okazały się niezasadne.

Biorąc powyższe pod uwagę, orzeczono jak w punkcie pierwszym sentencji i Sąd zasądził od pozwanej na rzecz powoda kwotę 306.187,95 zł wraz z ustawowymi odsetkami i

ustawowymi odsetkami za opóźnienie od poszczególnych kwot i dat początkowych, zgodnie z aktualnym brzmieniem art. 481 § 1 k.c., liczonymi od dnia 12 grudnia 2012 r. do dnia zapłaty.

Sąd wskazał, że pierwszą czynnością powoda mając na celu zwrot przez pozwaną nienależnego świadczenia było wezwanie pozwanej do próby ugodowej. Wniosek do sądu w tym zakresie stanowił wezwanie do zapłaty. Do rozprawy w spr. I Co 1936/12 doszło w dniu 11 grudnia 2012r. na której pozwana nie uznała roszczenia powoda, bo nie zgodziła się na zawarcie ugody. Pozwana zatem miała dużo czasu, bo od momentu otrzymania wniosku o wezwanie

do zawarcia ugody w dniu 27 czerwca 2012r. do 11 grudnia 2012r., aby przeanalizować żądanie powoda. Dlatego też w opóźnienie popadła od dnia 12 grudnia 2012r.

Mając na uwadze powyższe rozważania prawne i ustalone okoliczności w pozostałym zakresie powództwo należało oddalić, co do wysokości należności głównej i odsetek, o czym orzeczono w punkcie drugim wyroku.

O kosztach orzeczono w punkcie trzecim wyroku stosunkowo je rozdzielając w myśl art. 100 k.p.c.

Pozwana zaskarżyła w całości wyrok Sądu Okręgowego w Koszalinie z dnia 24 kwietnia 2018 r. i zażądała jego zmiany poprzez oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów procesu za obie instancje,

Zaskarżonemu wyrokowi zarzucono:

1) naruszenie prawa materialnego, tj.:

a) art. 65 § 2 KC, przez błędną wykładnię i całkowite pominięcie zgodnego zamiaru stron i celu umowy przedwstępnej z dnia 18 października 2007 r., co skutkowało nie wzięciem pod uwagę uregulowań dotyczących zaliczki znajdujących się w przedmiotowej umowie (§ 5 pkt 2 i 3 umowy przedwstępnej), tj. postanowień, zgodnie z którymi obowiązek zwrotu zaliczki aktualizował się wyłącznie w przypadku rozwiązania umowy lub nie zawarcia umowy przyrzeczonej z przyczyn, za które żadna ze stron nie ponosi odpowiedzialności, a więc a contrario w każdym innym przypadku pozwana miała prawo zatrzymać zaliczkę i takie działanie miało podstawę prawną w w/w postanowieniach umowy, a więc nie stanowiło bezpodstawnego wzbogacenia,

b) art. 405 i 410 § 2 KC poprzez ich niewłaściwe zastosowanie i uznanie, iż Pozwana uzyskała bez podstawy prawnej korzyść majątkową w wyniku spełnienia świadczenia przez Powoda, podczas gdy nie może być mowy o wzbogaceniu czy uzyskaniu korzyści majątkowej przez Pozwaną bez podstawy prawnej, gdyż miało ono oparcie w umowie przedwstępnej z dnia 18 października 2007, a konkretnie rzecz biorąc § 5 pkt 2 i 3 tej umowy,

c) art. 498 i nast. k.c. - poprzez jego niezastosowanie, podczas gdy pozwany skutecznie podniósł zarzut wygaśnięcia wierzytelności dochodzonej pozwem na skutek

materialnoprawnego oświadczenia o potrąceniu wierzytelności dokonanego przed procesem, pozwana przedstawiła dokumenty potwierdzające tę okoliczność, a powód nie udowodnił, a nawet nie twierdził, że uregulował pozwanej jakiegokolwiek kwoty z tytułu korzystania z nieruchomości za okres od 31 lipca 2007 r. do lipca 2014r., tj. przez 7 lat korzystania, w tym zużywania mediów, prądu, wody, i nie kwestionował w/w roszczenia pozwanej co do zasady, a tylko co do wysokości,

2) Naruszenie przepisów postępowania mających wpływ na treść wyroku, tj.:

a) art. 322 k.p.c. - poprzez jego niezastosowanie i nie ustalenie odpowiedniej sumy według oceny sądu opartej na rozważeniu wszystkich okoliczności sprawy odnoszącej się do wierzytelności wzajemnej pozwanej przedstawionej do potrącenia przed procesem i dotyczącej odszkodowania za bezumowne korzystanie z nieruchomości w okresie od 31 lipca 2007r. do lipca 2014r., tj. przez 7 lat korzystania, w tym zużywania mediów, prądu, wody, w sytuacji, gdy powód nie udowodnił, a nawet nie twierdził że wpłacił pozwanej z tego tytułu jakiegokolwiek kwoty i nie kwestionował w/ roszczenia pozwanej co do zasady, a tylko co do wysokości,

b) art. 233 § 1 KPC polegające na:

- dowolnej ocenie zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, a w szczególności na kwestionowaniu pisemnych wyjaśnień prezesa pozwanej spółki z dnia 20 lutego 2017 r., co doprowadziło do przekroczenia zasady swobodnej oceny dowodów i braku wszechstronnego rozważenia zebranego w sprawie materiału dowodowego,

- bezpodstawnym przyjęciu przez Sąd I Instancji, iż powód udowodnił, że dokonał na rzecz Pozwanego wpłaty w wysokości 200 000 DKK, podczas gdy nie przedłożył on jakichkolwiek dokumentów bankowych na tę okoliczność, kiedy to na Powodzie spoczywa obowiązek udowodnienia wskazywanej okoliczności, a przedkładane przez powoda dowody dotyczyły wpłat na rzecz osób trzecich, a nie na rzecz pozwanej, co wpłynęło na błędne ustalenia stanu faktycznego niniejszej sprawy przez Sąd I instancji w konsekwencji czego Sąd I instancji przyjął, iż Powód uiszczył na rzecz pozwanej łączną kwotę w wysokości 600 000 DKK,

- sprzeczności ustaleń Sądu I instancji - przyjętych za podstawę rozstrzygnięcia - z zebrany materiał dowodowy polegających na przyjęciu, iż nie doszło do potrącenia wierzytelności przez Pozwaną, podczas gdy z dokumentów zgromadzonych w niniejszej sprawie oraz zeznań Pozwanego wynika, iż Powód nie uregulował wobec Pozwanego płatności związanych z np. korzystaniem z mediów, opłatami za bezumowne korzyści z nieruchomości, przystosowaniem nieruchomości do wymagań Powoda.

Powód zażądał oddalenia apelacji i zasądzenia od pozwanej kosztów postępowania odwoławczego.

Sąd odwoławczy zważył, co następuje:

Apelacja nie była słuszna.

Sąd I instancji w sposób zgodny z treścią art. 233 § 1 k.p.c. ocenił dowody zaprezentowane przez strony. W sposób spójny i przekonujący wskazał, którym dowodom daje wiarę i w efekcie czyni je podstawą ustaleń, a którym tej wiary odmawia. Stąd też ustalenia poczynione przez Sąd Okręgowy uznać należy za prawidłowe, a więc stanowiące podstawę dalszych rozważań Sądu odwoławczego. Nie budzi również wątpliwości Sądu Apelacyjnego ocena prawna tak ustalonego stanu faktycznego.

Odnosząc się do zarzutu naruszenia przez Sąd Okręgowy art. 65 § 2 k.c., co miało być wyrazem błędnej wykładni i całkowitego pominięcia zgodnego zamiaru stron i celu umowy przedwstępnej z dnia 18 października 2007 r., a w efekcie co skutkowało nie wzięciem pod uwagę uregulowań dotyczących zaliczki znajdujących się w przedmiotowej umowie (§ 5 pkt 2 i 3 umowy przedwstępnej), stwierdzić należy, że zarzut ten nie znalazł potwierdzenia nawet w zeznaniach prezesa pozwanej M. C., jak również w zeznaniach księgowej pozwanej świadka B. H.. Postulowany przez pozwaną sens zapisu § 5 pkt 2 umowy przedwstępnej uznać należy za wyraz jej inwencji prawniczej, który nie miał odzwierciedlenia w dowodach zaprezentowanych przez strony.

W ocenie Sądu odwoławczego zamiarem stron nie było to, aby w przypadku niedojścia do skutku umowy przyrzeczonej z innych przyczyn niż opisane w § 5 pkt 2 umowy przedwstępnej kwoty uiszczone na poczet ceny miały przepadać na rzecz sprzedającego. Interpretacja zaprezentowana przez pozwaną nie była prawidłowa z co najmniej trzech przyczyn. Po pierwsze, strony wprost w treści przytoczonego zapisu nie przewidziały takiej możliwości. Po wtóre, w chwili zawierania umowy powód uiszczył pozwanej 600 000 koron duńskich, co stanowiło prawie 95% umówionej ceny i rozsądnie rzecz ujmując musiały by zaistnieć szczególne, nadzwyczajne okoliczności, które narzucały by stronom zawarcie tak niekorzystnej dla powoda, który jest konsumentem, umowy, co nie było wykazywane przez pozwaną. Po trzecie, podzielenie interpretacji zapisów umowy zaprezentowane przez pozwaną prowadziło by do nieracjonalnych wniosków, gdyż w przypadku nie zawarcia umowy przyrzeczonej z wyłącznej winy pozwanej mogła by ona zachować całą kwotę uiszczonej tytułem ceny nieruchomości.

Analizując treść umowy przedwstępnej oraz zeznania powoda i przedstawiciela pozwanej przyjąć należy, że strony zakładały swoją lojalność, zaś jedyny przewidziany przez nie problem mógł dotyczyć kwestii, za które nie ponoszą odpowiedzialności np. brak możliwości wyodrębnienia działki na której budowano domek letniskowy dla powoda. Nadto zwrócić uwagę należy na to, że brak jest ustawowej definicji instytucji zaliczki. Również strony na potrzeby swoich relacji nie zdefiniowały tego terminu, ani również, co jest kwestią fundamentalną, nie nadały instytucji częściowej wpłaty na poczet ceny znaczenia podobnego

do zadatku, zwłaszcza w zakresie dotyczącym losów częściowej wpłaty ceny przy niedojsięciu umowy przyrzeczonej do skutku.

Nie może budzić wątpliwości to, że gdy strona zobowiązana na podstawie umowy przedwstępnej nie zawarła umowy przyrzeczonej z przyczyny, za którą ponosi odpowiedzialność, a strona uprawniona nie może (art. 390 § 2 k.c.) lub nie chce dochodzić zawarcia umowy przyrzeczonej, aktualizuje się sankcja odszkodowawcza: odpowiedzialność strony zobowiązanej w granicach tzw. ujemnego interesu umowy (art. 390 § 1 k.c.). Zatrzymanie w takim przypadku przez stronę uprawnioną otrzymanej zaliczki mogłoby wchodzić w grę jedynie w razie zastrzeżenia w umowie przedwstępnej stosownej klauzuli o charakterze kary umownej. Taka jednak w niniejszej sprawie nie została zastrzeżona. Zgodzić się należy z poglądem Sądu Apelacyjnego w Szczecinie wyrażonym w uzasadnieniu wyroku z dnia 7 marca 2018 r. w sprawie I ACa 804/17, że zakres obowiązku odszkodowawczego, dochodzonego na podstawie art. 390 § 1 k.c., ograniczony został przez ustawodawcę do naprawienia szkody poniesionej przez to, że strona „liczyła na zawarcie umowy przyrzeczonej”. Powszechnie w doktrynie i orzecznictwie uznaje się, że chodzi o odszkodowanie w granicach ujemnego interesu umownego. Celem ustalenia rozmiaru szkody porównuje się stan majątku poszkodowanego, powstały na skutek podjęcia procesu kontraktowania (zawarcia umowy przedwstępnej), z hipotetycznym stanem jego majątku, jaki istniałby, gdyby poszkodowany – nie licząc na zawarcie umowy przyrzeczonej – w ogóle nie podjął żadnych działań prowadzących do jej zawarcia (nie wdał się w proces kontraktowania z drugą stroną). Jednak odszkodowanie nie obejmuje uszczerbków poniesionych wskutek działań, które oznaczałyby wykonywanie umowy przyrzeczonej, ani korzyści nieosiągniętych wobec jej niewykonania.

Niesłuszny w tym kontekście będzie również zarzut naruszenia przez Sąd I instancji art. 405 i 410 § 2 k.c. poprzez ich niewłaściwe zastosowanie i uznanie, iż Pozwana uzyskała bez podstawy prawnej korzyść majątkową w wyniku spełnienia świadczenia przez Powoda, skoro zapis § 5 pkt 2 i 3 umowy przedwstępnej nie dotyczył sytuacji, która zaistniała w niniejszej sprawie. Podzielić należy bowiem pogląd Sądu I instancji, iż ustalony przez niego fakt uiszczenia przez powoda 600 000 koron duńskich, a więc kwoty której równowartość w złotych nie stanowiła pełnej ceny sprzedaży nieruchomości nie mógł skutkować odmową pozwanej zawarcia umowy przyrzeczonej, gdyż strony takiej możliwości nie przewidziały. Pomijając już to, że wpłacona przez powoda kwota stanowiła około 95% ceny, to w § 4 umowy przedwstępnej strony zastrzegły, że opóźnienie w zapłacie ceny powoduje prawo pozwanej do obciążenia powoda odsetkami ustawowymi za każdy dzień zwłoki, dodatkowo powód co do obowiązku zapłaty ceny w terminie przewidzianym w umowie poddał się egzekucji, na podstawie art. 777 § 1 pkt. 4 k.p.c. Skoro zatem strony nie przewidziały sytuacji, w której do zawarcia umowy przyrzeczonej dochodzi z przyczyn związanych z zachowaniem którejkolwiek

ze stron, w ocenie Sądu Apelacyjnego - pozwanej, to zakwalifikowanie roszczeń powoda jako nienależytego świadczenie nie może być uznane za nietrafne.

Za prawidłowe również uznać należy ustalenie Sądu I instancji, iż powód uiszczył na rzecz pozwanej łączną kwotę w wysokości 600 000 DKK. Sąd okoliczność tą ustalił w oparciu o dowody, które detalicznie opisał i ocenił. Twierdzenie pozwanej, że powód nie uiszczył 200 000 DKK zostało zaprezentowane dopiero w toku postępowania. Nawet w treści odpowiedzi na pozew fakt ten nie był kwestionowany, nie wspominając o treści dokumentów które pozwana kierowała do powoda przed zawisłością sporu np. w piśmie z dnia 19 maja 2008 r., czy w piśmie z dnia 30 lipca 2008 r., czy też o zeznaniach prezesa pozwanej M. C. składanych w toku postępowania pierwszoinstancyjnego. W tym kontekście teza pozwanej o braku wiarygodności zeznań jej prezesa nie może przekonywać. Dodać przy tym należy, że prezes pozwanej w sposób szczegółowy opisał zarówno kwotę, którą pozwana spółka od powoda otrzymała, jak i jej przelicznik z chwili uiszczenia, które zostały wskazane w sposób konkretny. Osoba ta podała również wysokość niedopłaty z tytułu różnicy kursowej (25 638 zł), więc trudno uznać, że przyszła ona do sądu nieprzygotowana bądź kwestie, o których zeznawała zatarły się w jej pamięci.

Nie można również podzielić zarzutu dokonania przez Sąd I instancji sprzecznych z materiałem dowodowym ustaleń polegających na przyjęciu, iż nie doszło do potrącenia wierzytelności przez pozwaną. W uzasadnieniu tego zarzutu pozwana wskazała, że o zasadności roszczeń przedstawionych do potrącenia świadczą następujące dokumenty: faktura

Vat nr (...) z dnia 13.10.2007r., faktura nr (...), faktura nr (...), faktura nr (...), faktura nr (...), pismo pozwanej z dnia 25 maja 2009r. wraz z tłumaczeniem, rozliczenie -faktura nr (...).05.2010 wraz z tłumaczeniem, pismo pozwanej z dnia 21 listopada 2010r. wraz z tłumaczeniem, rozliczenie za okres 01.05.2008-30.04.2009 r. wraz z tłumaczeniem, pismo pozwanej z dnia 30 lipca 2008r. wraz z tłumaczeniem.

Oceniając wartość merytoryczną tych dokumentów stwierdzić należy, że treści w nich zawarte nie kreują opisanych w nich wierzytelności, a skoro zostały zakwestionowane, to powinny być wykazane co do zasady i wysokości. Pozwana tymczasem nie zaprezentowała jakichkolwiek dowodów mogących świadczyć o wysokości należności za media, za bliżej nieskonkretyzowane opłaty za korzystanie z domku, czy za koszty obsługi i windykacji bądź z tytułu wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z domku.

Wątpliwości również budzi żądanie zapłaty kwoty 25.638,54 zł mającej według pozwanej stanowić różnicę kursową pomiędzy umówioną ceną sprzedaży, a kwotą faktycznie zapłaconą oraz żądanie zapłaty kwoty 44.412,83 zł wynikającą z kosztów za prace dodatkowe, skoro do zawarcia umowy przyrzeczonej nie doszło, więc w sytuacji gdy powód nie stał się właścicielem nieruchomości.

Marginalnie tylko wskazać należy, że z zeznań powoda wynika, iż pierwotnie uiszczał do rąk prezesa pozwanej ustnie uzgodnione koszty eksploatacji domków wynikające z zapisów licznikowych. Później (kiedy nie wiadomo) przestał uiszczać, gdyż żądano od niego coraz to większych kwot. A w pewnym momencie odcięto go od mediów (a jakim nie wiadomo). Powód podał, że zajmowany przez niego domek był wynajmowany przez pozwaną, zaś przedstawiciel pozwanego to potwierdził, podając „żeby jakoś pokryć koszty” (k. 145v). Niewątpliwie pozwana ma rację wskazując na to, że powód był zobowiązany do pokrywania kosztów eksploatacji zajmowanego domku. Faktem jest i to, że powód korzystał z domku przez siedem lat. Tym niemniej trudno uznać w oparciu o faktury, wezwania do zapłaty, oświadczenia o potrąceniu oraz zeznania stron, zwłaszcza przedstawiciela pozwanego, aby pozwana skonkretyzowała wierzytelności, które potrąciła i aby wykazała nie tylko ich wysokość, lecz nawet sposób obliczenia, czy kryteria pozwalające zweryfikować zasadność czy wysokość poszczególnych świadczeń. Wierzytelność zatytułowana bieżące opłaty eksploatacyjne, czy zaległe koszty i opłat związane z korzystaniem z domku bądź koszty obsługi i windykacji w istocie nie pozwalają na zindywidualizowanie wierzytelności, nie wspominając o ich wysokościach. Podobnie ocenić należy wierzytelność związaną z odszkodowaniem za utracone korzyści (możliwość wynajmowania domku osobom trzecim) w wysokości 386.150,00 zł obliczonej za okres od sierpnia 2007 r. do kwietnia 2010 r.

Wbrew zarzutom apelacji w sprawie nie zaistniała możliwość zastosowania instytucji przewidzianej w art. 322 k.p.c., gdyż przepis ten ma charakter wyjątkowy, co nie pozwala na dokonywanie rozszerzającej wykładni tej normy. Z uprawnienia zawartego w art. 322 k.p.c. sąd może skorzystać dopiero wówczas, gdy po wyczerpaniu wszystkich dostępnych dowodów okaże się, że ściśle udowodnienie żądania jest niemożliwe lub nader utrudnione (zob. wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie - V Wydział Cywilny z dnia 18 lipca 2018 r. V ACa 414/17).

Pozwany to podmiot zawodowo, a więc z definicji profesjonalnie, trudniący się nabywaniem gruntów przeznaczonych na sprzedaż, budową domów pod klucz i najmem nieruchomości. Okoliczność ta była przedmiotem ustaleń Sądu i instancji i nie była kwestionowana przez strony. Pozwana dochowując aktów staranności właściwych dla prowadzonej działalności obiektywnie miała możliwość wykazania zasadności i wysokości należnych jej kwot. Co jednak się nie stało i co w efekcie należy ujmować nie w kategoriach typowych dla danej sprawy czy roszczenia trudności dowodowych, lecz jako brak inicjatywy dowodowej, którą pozwana w postępowaniu apelacyjnym usiłuje zastąpić instytucjami wyjątkowymi opisanymi w treści art. 322 k.p.c.

Dodatkowo zauważyć należy, że zgodnie ze stanowiskiem Sądu Najwyższego istnieje możliwość skorzystania przy ustaleniu wysokości roszczenia przedstawionego do potrącenia z uprawnień przyznanych sądowi w art. 322 k.p.c. (zob. wyrok SN z 18 grudnia 1973 r., III CRN 272/73, OSN 1974, nr 10, poz. 177 oraz wyrok SN z 25 czerwca 1997 r., III CKN 116/97, OSN 1997, nr 11, poz. 184). Jeśli zatem roszczenie pozwanego dotyczy naprawienia szkody,

dochodów, zwrotu bezpodstawnego wzbogacenia lub świadczenia z umowy o dożywocie, a ściśle udowodnienie jego wysokości jest niemożliwe lub nader utrudnione, sąd może przyjąć do potrącenia odpowiednią sumę według swej

oceny, opartej na rozważeniu wszystkich okoliczności sprawy (art. 322 k.p.c.). Umyka jednak uwadze skarżącego to, że art. 322 k.p.c. nie wymienia wynagrodzenia za bezumowne korzystanie z nieruchomości, ustalanego na podstawie art. 224 § 2 w związku z art. 225 k.c. Oczekiwanie zastosowania przez Sąd I instancji tego przepisu nie jest więc słuszne (zob. Wyrok Sądu Najwyższego - Izba Cywilna z dnia 9 lutego 2018 r. I CSK 451/17).

Marginalnie dostrzec należy i to, że już po wydaniu przez Sąd I instancji zaskarżonego wyroku pozwana w piśmie z dnia 27 września 2018 r. wniosła o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego rzeczoznawcy co do wysokości wynagrodzenia za korzystania przez powoda z jej nieruchomości przy czym wniosek kierowała do Sądu Okręgowego.

Mając powyższe na uwadze na podstawie art. 385 k.p.c. apelację oddalono, zaś w oparciu o treść art. 98 § 1 k.p.c. pozwaną obciążono kosztami wynagrodzenia pełnomocnika powoda ustalonymi w stawce minimalnej, tj. w kwocie 8100 zł (§ 2 pkt 7 w zw. z § 10 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie [Dz.U. 2015.1880], w brzmieniu obowiązującym w dniu wniesienia apelacji).

Edyta Buczkowska – Żuk Dariusz Ryszał Zbigniew Ciechanowicz