

Sygn. akt II Ca 1367/12

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 28 czerwca 2013 roku

Sąd Okręgowy w Szczecinie II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Iwona Siuta
Sędziowie:	SO Violetta Osińska SO Małgorzata Grzesik (spr.)
Protokolant:	sekr. sądowy Agnieszka Klepacz

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 28 czerwca 2013 roku w S.

sprawy z powództwa M. G. i S. G.

przeciwko (...) Spółce Akcyjnej w W.

o pozbawienie wykonalności tytułu wykonawczego

na skutek apelacji wniesionej przez powodów

od wyroku Sądu Rejonowego w Stargardzie Szczecińskim

z dnia 1 października 2012r., sygn. akt I C 296/11

1. **oddala apelację;**

2. **zasądza solidarnie od powodów M. G. i S. G. na rzecz pozwanego (...) Spółce Akcyjnej w W. kwotę 1200 zł (tysiąc dwieście złotych) tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.**

Sygn. akt II Ca 1367/12

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 1 października 2012 r. Sąd Rejonowy w Stargardzie Szczecińskim Wydział I Cywilny, oddalił powództwo (I) oraz zasądził solidarnie od powodów S. G. i M. G. na rzecz pozwanego (...) S.A. w W. kwotę 2.417 zł tytułem zwrotu kosztów procesu (II).

Sąd I instancji oparł swoje rozstrzygnięcie na następujących ustaleniach i rozważaniach:

W dniu 24 października 2008 r. powodowie M. G. i S. G. podpisali z pozwaną (...) Spółką Akcyjną z siedzibą w W. umowę realizacyjną, zgodnie z którą pozwana zobowiązała się do wybudowania powodom lokalu mieszkalnego przy

ulicy (...) w S., w terminie do dnia 31 grudnia 2008 r. za cenę 489.000 zł. Oficjalny odbiór powyższego lokalu miał miejsce w dniu 19 listopada 2009 r.

Powodowie dotychczasowe swoje mieszkanie zbyli N. i K. K.. Cena sprzedaży została ustalona na 303.000 zł. Pierwotnie nabywcy mieli wprowadzić się do tego mieszkania na początku lipca 2009 r., jednak z uwagi na późniejsze wyprowadzenie się powodów wprowadzili się oni dopiero we wrześniu 2009 r. Ostateczna cena sprzedaży mieszkania została ustalona na 299.000 zł.

W dniu 31 sierpnia 2009 r. powodowie zawarli z R. P. i H. P. umowę najmu mieszkania przy ul. (...), za które czynsz ustalono na kwotę 2.000 zł miesięcznie. Umowa została zawarta na okres od 01 września do 31 grudnia 2009 r. Powodowie regularnie opłacali czynsz za 4 miesiące trwania umowy.

W dniu 23 września 2010 r. strony przed notariuszem M. O. (1) zawarły w formie aktu notarialnego umowę o ustanowienie odrębnej własności lokalu, umowę sprzedaży oraz ustanowiły sposób korzystania przez powodów z nieruchomości wspólnej. Cena sprzedaży przedmiotowej nieruchomości została ustalona przez strony zgodnie z treścią § 6 wskazanego aktu notarialnego na łączną kwotę brutto 470.920,91 zł, przy czym w dniu podpisania umowy powodowie zapłacili pozwanej część należności w wysokości 456.135,50 zł, jednocześnie zobowiązując się do zapłaty reszty ceny sprzedaży w kwocie 14.785,41 zł w terminie do dnia 23 listopada 2010 r. W § 11 umowy wskazano, że „że strony są rozliczone z tytułu wszystkich umów między sobą zawartych, a dotyczących lokalu” z wyłączeniem rękojmi i gwarancji.

Powodowie nie dotrzyмали terminu zapłaty kwoty 14.785,41 zł. Wobec powyższego pozwana skierowała do powodów wezwania do zapłaty z dnia 27 grudnia 2010 r.

Pismem z dnia 25 lutego 2011 r., celem umożliwienia „pełnej spłaty” zobowiązania, z uwagi na trudną sytuację majątkową, powodowie zwrócili się do pozwanej z prośbą o odroczenie terminu spłaty pozostałej do zapłaty części ceny sprzedaży nieruchomości do dnia 31 grudnia 2011 r.

W odpowiedzi na powyższe, pozwana skierowała do powodów pismo z dnia 11 marca 2011r., w którym odmówiono im prolongaty terminu zapłaty.

Pismem z dnia 23 marca 2011 r. powodowie ponownie zwrócili się do pozwanej o odroczenie terminu płatności pozostałej do zapłaty kwoty bądź rozłożenie jej na raty.

Pismem z dnia 30 marca 2011 r. powodowie za pośrednictwem swojego pełnomocnika ponownie wezwali pozwaną do usunięcia wad budynku w nieprzekraczalnym terminie do dnia 30 kwietnia 2011 r. pod rygorem żądania obniżenia ceny przedmiotowego lokalu. Jednocześnie powodowie wezwali pozwaną do zapłaty kwoty 13.491,10 zł, stanowiącej odszkodowanie za nienależyte wykonanie przez pozwaną zobowiązania wynikającego z umowy realizacyjnej zawartej przez strony w dniu 24 października 2008 r. Powodowie podnieśli, iż na kwotę odszkodowania składa się kwota 1.491,10 zł tytułem zwiększonej raty kredytu opłacanej przez powodów w związku z faktem, iż z powodu zwłoki w wybudowaniu przedmiotowego lokalu doszło do opóźnienia we wpisaniu hipoteki do księgi wieczystej (zwiększenie raty kredytu bankowego o kwotę 65 CHF miesięcznie), oraz kwota 12.000 zł tytułem poniesionych przez powodów kosztów w związku z koniecznością zamieszkiwania w innym lokalu w okresie zwłoki pozwanej w wydaniu im przedmiotowego lokalu.

Po upływie wskazanego terminu do zapłaty, pełnomocnik powodów w dniu 4 kwietnia 2011r. powołując się na wymagalną wiarygodność zgłoszoną pismem z dnia 30 marca 2011 r., złożył oświadczenie o potrąceniu kwoty należnej pozwanej od powodów tytułem pozostałej do zapłaty ceny sprzedaży lokalu położonego w S. przy ul. (...), tj. kwoty 14.785,41 zł, z kwotą należną powodom, w łącznej kwocie 13.491,10 zł tytułem odszkodowania w związku z nienależytym wykonaniem zobowiązania wynikającego z umowy realizacyjnej zawartej w dniu 24 października 2008 r. Ponadto powodowie poinformowali pozwaną, iż w związku z dokonaniem potrącenia do rozliczenia pozostała kwota 1.294,31 zł.

W odpowiedzi na powyższe pisma pozwana wystosowała do powodów pismo z dnia 14 kwietnia 2011 r., w którym oświadczyła, iż dokonane przez powodów potrącenie jest bezskuteczne.

Ustosunkowując się do treści niniejszego pisma pozwanej, powodowie pismem z dnia 19 kwietnia 2011 r. podtrzymali w całości swoje dotychczasowe stanowisko. Powodowie wskazali przy tym, że treść aktu notarialnego z dnia 23 września 2010 r. nie wyłącza możliwości dochodzenia przez powodów odszkodowania na zasadach ogólnych, gdyż powodowie nie zrzekli się uprawnienia do dochodzenia naprawienia szkody m.in. powodowanych nieterminowym wykonaniem umowy przez pozwaną. Powodowie wskazali, iż przedstawiona przez pozwaną w piśmie z dnia 14 kwietnia 2011 r. wykładnia oświadczenia woli jest rażąco sprzeczna z zasadami współżycia społecznego, a powoływanie się na owe oświadczenie, w ramach obrony przez przedstawionymi roszczeniami stanowi nadużycie prawa i jako takie nie podlega ochronie prawnej.

W odpowiedzi na pismo powodów z dnia 19 kwietnia 2011 r., otrzymali oni od pozwanej fakturę VAT nr (...) z dnia 23 września 2010 r. wystawioną na kwotę 15.395,41 zł, na którą składała się kwota 14.785,41 zł tytułem pozostałej do zapłaty ceny sprzedaży lokalu oraz kwota 610,00 zł tytułem przygotowania zmian do projektu powykonawczego, z adnotacją „zapłacono”.

W odpowiedzi na otrzymaną fakturę, powodowie wysłali do pozwanej pismo z dnia 28 kwietnia 2011 r., informujące, iż do rozliczenia pomiędzy stronami pozostała powodom kwota 684,31 zł, tytułem pozostałej należności głównej, jednocześnie przypomniano pozwanej o wyznaczonym jej przez powodów terminie do usunięcia wad, tj. najpóźniej do dnia 30 kwietnia 2011 r. Powodowie nie uregulowali pozostałej do zapłaty należności, tj. kwoty 684,31 zł, z uwagi na niedotrzymanie przez pozwaną terminu do usunięcia wad budynku.

Pismem z dnia 17 maja 2011 r., Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Stargardzie Szczecińskim M. O. (2) zawiadomił powodów o wszczęciu przeciwko nim postępowania egzekucyjnego na skutek wniosku pozwanej. Postępowanie zostało wszczęte na podstawie tytułu wykonawczego w postaci aktu notarialnego z dnia 23 września 2010 roku sporządzonego przez notariusza M. O. (1) zaopatrzonego w klauzulę wykonalności postanowieniem Sądu Rejonowego Szczecin - Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie z dnia 28 marca 2010 roku sygn. akt IX Co 1073/11. Jednocześnie pismem z dnia 17 maja 2011 r., którego odpis powodowie otrzymali w dniu 24 maja 2011 r., Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Stargardzie Szczecińskim M. O. (2) dokonał zajęcia rachunków bankowych powodów oraz zakazał wszelkich wypłat z niniejszych kont.

W tak ustalonym stanie faktycznym, Sąd I instancji stwierdził, iż oparte na przepisie art. 840 § 1 pkt 2 k.p.c., powództwo okazało się w całości niezasadne.

Według Sądu Rejonowego, stan faktyczny w przedmiotowej sprawie był w swoich podstawowych elementach bezsporny. Nie stanowiło bowiem przedmiotu sporu, że powodowie zawarli w dniu 24 października 2008 r. z pozwaną spółką umowę realizacyjną budowy lokalu mieszkalnego, a następnie notarialną umowę ustanowienia odrębnej własności i przeniesienia własności nieruchomości. Nie stanowiło również przedmiotu sporu, iż pozwany dysponował tytułem wykonawczym.

W ocenie Sądu I instancji spór dotyczył natomiast wskazanej przez powodów okoliczności, że dokonali oni skutecznego potrącenia przysługującej im wierzytelności z tytułu nienależytego wykonania przez pozwaną umowy realizacyjnej tj. opóźnienia w wybudowaniu lokalu, co skutkowało zwiększeniem raty kredytu bankowego oraz poniesieniem 12.000 zł kosztów z tytułu konieczności zawarcia umowy najmu lokalu mieszkalnego w okresie opóźnienia pozwanej z wydaniem lokalu.

Sąd Rejonowy uznał zatem, iż zasadność powództwa należało oceniać z punktu widzenia art. 840 § 1 pkt. 2 k.p.c.

Zdaniem Sądu I instancji, potrącenie powodów nie było skuteczne bowiem zgłoszona przez stronę powodową do potrącenia wierzytelność została między stronami rozliczona, a zatem nawet gdyby powodowie wykazali, że ponieśli wymierne szkody, nie stanowiło to podstawy do uwzględnienia powództwa.

Sąd Rejonowy stwierdził, iż z uwagi na fakt, że oświadczenie „że strony są rozliczone z tytułu wszystkich umów między sobą zawartych, a dotyczących lokalu” zostało złożone w dokumencie urzędowym - akcie notarialnym, to zgodnie z treścią art. 244 § 1 k.p.c korzysta ono z domniemania zgodności z prawdą tego, co zostało w nim urzędowo zaświadczone oraz z domniemania prawdziwości, że zostało złożone. W związku z powyższym to na stronie powodowej ciążył obowiązek wykazania, iż oświadczenie złożone przez strony w umowie z dnia 23 września 2010 r. „że strony są rozliczone z tytułu wszystkich umów między sobą zawartych, a dotyczących lokalu”, nie jest prawdziwe.

Według Sądu I instancji strona powodowa nie wykazała jednak powyższej okoliczności. Sąd dodał, iż uwzględnił, że żadne z roszczeń powodów stanowiące podstawę potrącenia nie było podnoszone przy podpisywaniu aktu notarialnego w dniu 23 września 2010 r., a zatem niemal 10 miesięcy po przekazaniu powodom lokalu. Sąd Rejonowy podkreślił, że w przedmiotowym akcie notarialnym złożone zostało oświadczenie o wzajemnym rozliczeniu się stron oraz jednoczesne precyzyjne określenie wierzytelności, które pozostały do zapłaty. Zdaniem Sądu znamienne jest, iż podpisując wyżej wskazaną umowę strona powodowa nie zgłosiła do rozliczenia, dochodzonych w toku niniejszego postępowania wierzytelności mimo, że ich wysokość i źródło były jej już znane. W ocenie Sądu I instancji oświadczenie „że strony są rozliczone z tytułu wszystkich umów między sobą zawartych, a dotyczących lokalu” oraz późniejsze zachowanie strony powodowej, która nie zgłaszała żadnych roszczeń finansowych wobec strony pozwanej (z wyłączeniem roszczeń związanych z jakością wykonanych prac, które nie były przedmiotem potrącenia), co więcej nie kwestionowała wysokości ustalonej w akcie notarialnym kwoty pozostałej do spłaty, a jedynie powołując się na swoją trudną sytuację finansową wносиła o odroczenie terminu płatności celem „umożliwienia nam pełnej spłaty zobowiązania”, bądź rozłożenie jej na raty, jednoznacznie wskazuje, iż strony rozliczyły całościowo wzajemne roszczenia związane z budową lokalu mieszkalnego. Sąd przyjął, iż potwierdza to również niższa od uzgodnionej w umowie realizacyjnej cena, którą pozwani zapłacili za lokal mieszkalny przy czym powodowie nie wykazali, iż obniżenie ceny końcowej wynikało jedynie z faktu, że część prac została przez nich wykonana.

Sąd Rejonowy podkreślił, iż roszczenia powodów zostały podniesione dopiero, gdy strona pozwana pozostała nieprzejeđnana w kwestii udzielenia powodom prolongaty terminu spłaty pozostałej do zapłaty. Dodał, iż podnoszone przez stronę powodową okoliczności związane z jakością wykonanych prac nie mają żadnego znaczenia dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy, bowiem zgłoszona do potrącenia wierzytelność nie miała związku z jakością wykonanych przez pozwaną prac, co więcej jakość wykonanych prac w żaden sposób nie usprawiedliwiła odmowy zapłaty uzgodnionej ceny.

Sąd I instancji stwierdził, iż strona powodowa kwestionując jakość wykonanych prac może skorzystać z uprawnień wynikających z rękojmi czy też gwarancji, co strony w umowie z dnia 23 września 2010 r. potwierdziły. Zdaniem Sądu, na gruncie niniejszej sprawy nie budziło wątpliwości, że obowiązkiem powodów, na podstawie zawartej umowy było uiszczenie wskazanej w § 6 przedmiotowego aktu notarialnego pozostałej ceny sprzedaży przedmiotowej nieruchomości na rzecz pozwanej spółki i tylko takie zachowanie mogło zwolnić powodów od odpowiedzialności kontraktowej wobec pozwanego.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w związku z art. 99 k.p.c.

Z wyrokiem tym nie zgodzili się powodowie, którzy w wywieđzionej apelacji zaskarżyli go w całości, wnosząc o jego zmianę poprzez pozbawienie w całości wykonalności tytułu wykonawczego w postaci aktu notarialnego z dnia 23 września 2010 r. sporządzonego przez Notariusza M. O. (1) (Repertorium A numer (...)) zaopatrzonych w klauzulę wykonalności nadaną postanowieniem Sądu Rejonowego Szczecin - Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie z dnia 28 marca 2011 r. sygn. akt. IX Co 1073/11 oraz zasądzenie od pozwanego na rzecz powodów solidarnych zwrotu kosztów postępowania sądowego zarówno w pierwszej jak i w drugiej instancji, w tym również kosztów zastępstwa procesowego według norm prawem przepisanych oraz opłaty skarbowej od pełnomocnictwa w kwocie 17,00 zł.

Skarżący zarzucili wyrokowi:

1. naruszenie przepisów postępowania, które mogło mieć istotny wpływ na wynik sprawy, tj. przepisu art 233 § 1 i 2 k.p.c., poprzez dowolne i sprzeczne z przeprowadzonymi w toku postępowania dowodami przyjęcie, iż potrącenie dokonane przez powodów nie było skuteczne bowiem zgłoszona przez stronę powodową do potrącenia wierzytelność została między stronami rozliczona, podczas gdy wierzytelność powodów nie została rozliczona przed przedstawieniem jej do potrącenia a po złożeniu oświadczenia o potrąceniu pozwany uznał jego skuteczność doręczając powodom fakturę VAT nr (...) z adnotacją „zapłacono”, nie kwestionując już w żaden sposób skuteczności dokonanego przez powodów potrącenia aż do dnia złożenia odpowiedzi na pozew w niniejszej sprawie,
2. naruszenie przepisów prawa materialnego, tj. przepisu art. 353¹ k.c., poprzez nieuwzględnienie w ocenie stanu faktycznego przedmiotowej sprawy, że strony potwierdziły w akcie notarialnym jedynie, iż są one rozliczone z tytułu wszystkich umów między sobą zawartych a dotyczących lokalu i potraktowanie tego oświadczenia stron jako zrzeczenia się wszelkich wzajemnych roszczeń stron,
3. naruszenie przepisów postępowania, które mogło mieć istotny wpływ na wynik sprawy, tj. przepisu art. 233 § 1 i 2 k.p.c., poprzez dowolne i sprzeczne z przeprowadzonymi w toku postępowania dowodami przyjęcie, że obniżenie ceny końcowej lokalu mieszkalnego nie wynikało jedynie z faktu, iż część prac została przez powodów wykonana, podczas gdy z zeznań przesłuchanego w charakterze strony M. G. wynikało, że część prac została wykonana przez powodów osobiście i tylko o te pozycje cena sprzedaży lokalu została obniżona, a strona pozwana nie zaoferowała w tym zakresie żadnego dowodu przeciwnego,
4. naruszenie przepisów prawa materialnego, tj. przepisu art. 5 k.c., poprzez nie uznanie próby egzekwowania od powodów przez pozwanego kwoty wynikającej z tytułu wykonawczego w postaci aktu notarialnego z dnia 23 września 2010 r. sporządzonego przez Notariusza M. O. (1) (Repertorium A numer (...)) zaopatrzonego w klauzulę wykonalności nadaną postanowieniem Sądu Rejonowego Szczecin - Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie z dnia 28 marca 2011 r. sygn. akt. IX Co 1073/11 za nadużycie prawa jako działanie sprzeczne z zasadami współzycia społecznego, podczas gdy uprzednio sam pozwany rażąco naruszył postanowienia umowy łączącej go z powodami, w szczególności w zakresie terminu przekazania powodom lokalu mieszkalnego, co spowodowało poniesienie przez powodów szkody w wysokości wykazanej w niniejszym postępowaniu, której pozwany w żaden sposób nie naprawił.

W ocenie skarżących, w materiale dowodowym niniejszej sprawy nie ma jakiegokolwiek dowodu na okoliczność wcześniejszego rozliczenia roszczenia przedstawionego przez powodów do potrącenia. Apelujący dodali, iż nie przedstawiali nigdy wcześniej pozwanemu do rozliczenia kwoty objętej oświadczeniem o potrąceniu i nie uczynili tego także w momencie podpisywania aktu notarialnego.

Skarżący nie zgodzili się z twierdzeniem Sądu I instancji, iż złożenie przez powodów w akcie notarialnym z dnia 23 września 2010 roku sporządzonym przez Notariusza M. O. (1) (Repertorium A nr (...)) oświadczenia, że są oni rozliczeni z tytułu wszystkich umów ze Spółką zawartych a dotyczących lokalu oraz innych zobowiązań opisanych w § 5 i 8 aktu notarialnego, z wyłączeniem gwarancji i rękojmi określonych odrębnymi przepisami, jak również z wyłączeniem rozliczenia, o którym mowa w § 12 aktu notarialnego pozwala przyjąć, iż zrezygnowali oni z roszczeń odszkodowawczych wobec pozwanego. Apelujący wskazali, iż oświadczenie to nie zostało złożone jedynie przez powodów, ale również przez pozwanego i miało ono na celu jedynie stwierdzenie przez strony, iż umowa została „rozliczona”, tj. iż nastąpiła sprzedaż oraz wydanie lokalu i ustanowienie odrębnej własności lokalu (§ 5 i 8 aktu notarialnego, do których nawiązuje przedmiotowy zapis). Skarżący dodali, iż nieprzypadkowo użyto słowa „rozliczona” zamiast np. prawidłowo wykonana, gdyż stronom chodziło o potwierdzenie ostatecznego rozliczenia się z wykonania wzajemnych świadczeń. Apelujący podkreślili przy tym, iż nigdy nie złożyli oświadczenia stwierdzającego, że umowa została wykonana prawidłowo i terminowo przez pozwanego oraz, że nie wysuwają w stosunku do pozwanego żadnych roszczeń, a tylko tego typu oświadczenie pozwalałoby na przyjęcie, iż zrzekli się oni roszczeń odszkodowawczych wobec pozwanego.

Zdaniem skarżących w niniejszej sprawie bezsporna jest okoliczność, że umowa nie została przez pozwanego wykonana w ustalonym przez strony terminie. Apelujący dodali, iż fakt, że potwierdzili, iż umowa w końcu została wykonana, a zatem strony są w tym zakresie „rozliczone”, nie pozwala w żaden sposób na przyjęcie, że potwierdzenie to oznaczało także rezygnację przez nich z roszczeń odszkodowawczych. Nadmienili, iż przeprowadzana przez Sąd I instancji w tym zakresie wykładnia postanowień umowy jest niewątpliwie prowadzona rozszerzająco i jako taka ostać się nie może, gdyż nie znajduje oparcia w materiale dowodowym niniejszej sprawy. Skarżący uznali zatem ocenę materiału dowodowego w tym zakresie za całkowicie dowolną, ponieważ w treści aktu notarialnego nie znalazły się żadne oświadczenia o braku jakichkolwiek roszczeń stron w stosunku do siebie nawzajem, jakie zwykle zamieszcza się w tego typu umowach.

Apelujący oświadczyli, iż nigdy nie kwestionowali, że złożyli oświadczenie zawarte w akcie notarialnym, jak również nie kwestionowali jego zgodności z prawdą. Wskazali, iż zgodnie z prawdą oświadczyli, że umowa została „rozliczona”, tj. że nastąpiła sprzedaż oraz wydanie lokalu i ustanowienie odrębnej własności lokalu. W ocenie skarżących nie można jednak na podstawie przedmiotowego oświadczenia przypisywać im czegoś, czego nigdy nie oświadczyli, tj. zrzeczenia się roszczeń odszkodowawczych wobec pozwanego, tym bardziej, iż jak wskazał sam Sąd I instancji w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku - roszczenia powodów zostały podniesione dopiero wtedy, gdy strona pozwana pozostała nieprzejednana w kwestii udzielenia powodom prolongaty terminu spłaty kwoty pozostałej do zapłaty - a zatem nie były podnoszone nigdy wcześniej. Apelujący uznali zatem, iż Sąd Rejonowy nie uwzględnił w ocenie stanu faktycznego przedmiotowej sprawy, że strony potwierdziły w akcie notarialnym jedynie, iż są rozliczone z tytułu wszystkich umów między sobą zawartych a dotyczących lokalu i potraktował to oświadczenie stron jako zrzeczenie się wszelkich wzajemnych roszczeń stron, co nie miało w rzeczywistości miejsca, a zatem było niezgodne z zamiarem stron i celem umowy.

Skarżący wskazali ponadto, iż Sąd I instancji całkowicie pominął okoliczność, że po złożeniu przez powodów oświadczenia o potrąceniu pismem z dnia 4 kwietnia 2011 r., jak również po wystosowaniu do pozwanego kolejnego pisma z dnia 19 kwietnia 2011 r. pozwany przesłał im fakturę VAT nr (...) z adnotacją „zapłacono”, nie kwestionując już w żaden sposób skuteczności dokonanego przez powodów potrącenia aż do dnia złożenia odpowiedzi na pozew w niniejszej sprawie. W ocenie apelujących oczywistym jest, iż przesłanie im tej faktury po złożeniu przez nich oświadczenia w przedmiocie potrącenia oznaczało uznanie skuteczności tej czynności.

Ponadto skarżący zwrócili uwagę, iż Sąd I instancji całkowicie dowolnie i sprzecznie z przeprowadzonymi w toku postępowania dowodami przyjął, że obniżenie ceny końcowej nie wynikało jedynie z faktu, iż część prac została przez powodów wykonana. Wskazali, iż z materiału dowodowego sprawy wynika jasno, że udało im się uzyskać niższą cenę sprzedaży lokalu z tego wyłącznie powodu, iż część prac została wykonana przez nich osobiście, m.in. schody i ściany wewnętrzne. Apelujący podnieśli, iż M. G. na rozprawie w dniu 17 września 2012 r. zeznał, że cena lokalu została obniżona o niewykonane przez dewelopera pozycje jednakże mimo to Sąd I instancji uznał, że powodowie nie wykazali, iż obniżenie ceny końcowej wynikało jedynie z faktu, że część prac została przez nich wykonana.

Skarżący dodali, iż Sąd w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku w żaden sposób nie odniósł się do tego dowodu, pomimo tego, że strona pozwana nie przedstawiła w tym zakresie dowodu przeciwnego.

Ponadto apelujący podkreślili, iż wbrew ich twierdzeniom Sąd Rejonowy nie uznał próby egzekwowania od nich przez pozwanego kwoty wynikającej z tytułu wykonawczego w postaci aktu notarialnego z dnia 23 września 2010 r. sporządzonego przez notariusza M. O. (1) (Repertorium A numer (...)) zaopatrzonego w klauzulę wykonalności nadaną postanowieniem Sądu Rejonowego Szczecin - Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie z dnia 28 marca 2011 roku sygn. akt. IX Co 1073/11 za nadużycie prawa jako działanie sprzeczne z zasadami współżycia społecznego, podczas gdy uprzednio sam pozwany rażąco naruszył postanowienia umowy łączącej go z powodami, w szczególności w zakresie terminu przekazania powodom lokalu mieszkalnego, co spowodowało poniesienie przez nich szkody w wysokości wykazanej w przedmiotowym postępowaniu, której pozwany w żaden sposób nie naprawił.

Skarżący podnieśli, iż pozwany działając jako przedsiębiorca w relacji z konsumentami, uprzednio znacząco naruszył istotnie postanowienia zawartej przez strony umowy, nie wydając powodom lokalu w ustalonym w umowie terminie i narażając ich tym samym na liczne niedogodności związane z koniecznością obniżenia ceny sprzedawanego przez nich lokalu mieszkalnego, jak również z koniecznością wynajęcia innego mieszkania celem zaspokojenia swoich potrzeb mieszkaniowych, które zostałyby zaspokojone bez ponoszenia dotychczasowych kosztów, gdyby pozwany wydał im lokal w ustalonym przez strony terminie. Apelujący wskazali również na to, że nie naliczali kar umownych wynikających z umowy.

W ocenie apelujących pozwany powinien był umożliwić im płatność ratalną, biorąc pod uwagę swoją wcześniejszą zwłokę w wykonaniu zobowiązania wobec powodów. Skarżący dodali, iż zgodnie z ugruntowanym stanowiskiem doktryny w tym zakresie, nadużycie prawa podmiotowego może występować zarówno po stronie osób fizycznych, jak i osób prawnych bez względu na ich charakter. Apelujący podkreślili, iż stoją na stanowisku, że działanie pozwanego polegające na prowadzeniu przeciwko nim postępowania egzekucyjnego, zwłaszcza w związku z faktem, iż uznał on dokonane przez powodów oświadczenie o potrąceniu za skuteczne, wystawiając na tę okoliczność pokwitowanie zapłaty, jest sprzeczne z zasadami współżycia społecznego, w szczególności z zasadą uczciwości handlowej, dobrymi obyczajami kupieckimi, którymi to zasadami powinien kierować się deweloper, jak również z zasadami uczciwości przedsiębiorcy w stosunkach prawnych z kontrahentami, zwłaszcza tymi, którzy posiadają status konsumenta.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja powodów nie zasługiwała na uwzględnienie.

Sąd Rejonowy trafnie zauważył, iż w przedmiotowej sprawie spór dotyczył tego, czy apelujący dokonali skutecznego potrącenia przysługującej im wierzytelności w stosunku do pozwanego z tytułu nienależytego wykonania umowy realizacyjnej a więc czy miało miejsce zdarzenie o którym mowa w przepisie art. 840 § 1 pkt. 2 k.p.c.

Zgodnie z tym przepisem, dłużnik może w drodze powództwa żądać pozbawienia tytułu wykonawczego wykonalności w całości lub w części albo ograniczenia, jeżeli po powstaniu tytułu egzekucyjnego nastąpiło zdarzenie, wskutek którego zobowiązanie wygasło albo nie może być egzekwowane. Nie ulega wątpliwości, iż do takich zdarzeń zalicza się również potrącenie.

Sąd I instancji słusznie jednak stwierdził, iż w niniejszej sprawie wskazywane przez skarżących potrącenie nie może zostać uznane za skuteczne.

Należy wskazać, iż w tym zakresie skutecznie został podniesiony przez stronę pozwaną zarzut rzeczy ugodzonej.

Zgodnie z art. 917 k.c. przez ugodę strony czynią sobie wzajemnie ustępstwa w zakresie istniejącego między nimi stosunku prawnego. Ustępstwa te mają na celu wyeliminowanie niepewności co do roszczeń wynikających z tego stosunku, zapewnienie wykonania takich roszczeń albo uchylenie istniejącego lub mogącego powstać sporu pomiędzy stronami. Podkreślić należy, że ustępstwa czynione są przez strony w zakresie istniejącego między nimi stosunku prawnego. Ugoda zatem dotyczy stosunku prawnego łączącego strony, przy czym w ramach tego stosunku mogą zostać uregulowane kwestie odnoszące się do poszczególnych roszczeń objętych jego treścią. Należy przy tym założyć, że przedmiotem ugody stają się wszystkie roszczenia wynikające z danego stosunku prawnego - tego, który został ugodą objęty.

Ugoda może zatem prowadzić do modyfikacji treści łączącego strony stosunku prawnego. Nie narusza natomiast działania ogólnych reguł obowiązujących w stosunkach cywilnoprawnych, w tym zasady, że wykonanie zobowiązania zgodnie z jego treścią prowadzi do wygaśnięcia łączącego strony stosunku prawnego. Jeżeli zatem została zawarta ugoda, a z jej treści nie wynika, że objęto nią jedynie część łączącego strony stosunku prawnego (np. tylko niektóre z roszczeń), należy przyjąć, iż strony uregulowały wszystkie elementy łączącego je stosunku. Wykonanie takiego

zmodyfikowanego ugodą zobowiązania prowadzi do wygaśnięcia stosunku prawnego łączącego strony ugody. Nie mogą zatem powstać nowe roszczenia, wynikające z tych samych stosunków prawnych, co roszczenia już objęte ugodą.

Jak wynika z akt sprawy, strony w dniu 23 września 2010 r. zawarły w formie aktu notarialnego umowę o ustanowienie odrębnej własności lokalu, umowę sprzedaży, wyrażenie zgody i pełnomocnictwo oraz ustalenie sposobu korzystania z nieruchomości wspólnej. W treści tej umowy zawarte zostało oświadczenie apelujących, iż strony są rozliczone z tytułu wszystkich umów między sobą zawartych a dotyczących lokalu oraz zobowiązań opisanych w § 5 i § 8 aktu, z wyłączeniem gwarancji i rękojmi określonych odrębnymi przepisami, jak również z wyłączeniem rozliczenia o którym mowa w § 12 umowy.

Sąd Rejonowy zasadnie przy tym zauważył, iż skarżący podpisując powyższą umowę, mieli pełną świadomość istnienia szkody związanej z opóźnieniem pozwanej w wykonaniu zobowiązania, jej wysokości i źródła. Bezspornym jest bowiem, iż akt notarialny zawierający powyższą umowę został podpisany blisko 10 miesięcy po przekazaniu powodowi lokalu. Sąd I instancji trafnie podniósł, iż również później apelujący nie zgłaszali w stosunku do pozwanego roszczeń finansowych oraz nie kwestionowali wysokości pozostałej do spłaty kwoty, a wnosząc o odroczenie płatności wskazywali jedynie na swoją trudną sytuację finansową. Skarżący podnieśli swoje roszczenia dopiero po tym, jak strona pozwana odmówiła im prolongaty terminu spłaty pozostałej do zapłaty kwoty z tytułu umowy.

Sąd II instancji podzielił także stanowisko Sądu Rejonowego, iż podnoszone przez apelujących okoliczności dotyczące jakości wykonanych przez stronę pozwaną prac nie mają znaczenia dla rozstrzygnięcia, gdyż zgłoszona do potrącenia wierzytelność nie miała związku z jakością prac. Nie ulega też wątpliwości, że skarżący w tym zakresie mogli skorzystać z uprawnień wynikających z gwarancji czy rękojmi, które zostały przewidziane w umowie z dnia 23 września 2010 r.

Odnosząc się do twierdzeń i wywodów apelacji, Sąd Okręgowy uznał, iż są one całkowicie chybione.

W pierwszej kolejności należy zauważyć, iż nie zasługuje na aprobatę wybiórcze traktowanie zapisu § 11 umowy z dnia 23 września 2010 r. i dokonywanie jego interpretacji tak, aby uzyskać wnioski korzystne dla skarżących. W szczególności należy wskazać, iż pojęcie rozliczenia oznacza właśnie wyczerpanie wszelkich roszczeń z określonego tytułu. Nie jest zatem konieczne zawieranie w treści umowy dodatkowych klauzul wskazujących na brak wzajemnych roszczeń stron.

Za powyższą interpretacją sformułowania "rozliczone" przemawia również samo zachowanie powodów po wezwaniu do zapłaty reszty ceny nabycia. Mianowicie w sytuacji, gdy nie byli w stanie uiścić kwoty wynikającej z aktu notarialnego w momencie wezwania, trudno uznać - mając na uwadze zasady doświadczenia życiowego - iż w pierwszej kolejności nie podnieśliby zarzutu potrącenia, gdyby uznawali, iż nie ugodzili się w tym zakresie (zwłaszcza, że nadal, podobnie jak w dniu podpisywania aktu notarialnego, doskonale znana im była wysokość i źródło szkody).

Nie ulega wątpliwości, iż strony w umowie zawartej w formie aktu notarialnego czyniły sobie wzajemne ustępstwa, które w zasadniczych zrębach objęły obniżenie ceny i rezygnację z wzajemnych roszczeń. Powodowie zaś w żaden sposób nie wykazali okoliczności powodujących zachwianie tego ustalenia. Nie wykazali zwłaszcza swojego twierdzenia, iż obniżenie ceny nastąpiło jedynie z uwagi na rezygnację przez nich z niektórych prac. Samo zeznanie powoda nie może być uznane za wiarygodny dowód w tym zakresie z uwagi na jego żywotne zainteresowanie w wydaniu rozstrzygnięcia korzystnego dla siebie. Przy zaprzeczeniu pozwanego, taki dowód nie mógł doprowadzić do powzięcia wątpliwości co do interpretacji oświadczenia woli w zakresie rozliczenia stron. Powodowie nie podali nawet przybliżonej wartości robót, z których zrezygnowali, nie mówiąc już o wykazaniu tej wartości.

Dodać przy tym należy, iż strony w treści umowy zachowały m.in. roszczenia z tytułu gwarancji i rękojmi, które nie wchodziły w zakres roszczeń, co do których nastąpiło wzajemne rozliczenie. Nie można zatem przyjąć, iż apelujący pozbawieni zostali jakichkolwiek zabezpieczeń związanych z zawartą umową. Poza tym, jak już wyżej wspomniano, skarżący zawierali umowę po ok. 10 miesiącach od wydania im lokalu a zatem mieli świadomość zarówno terminu w jakim umowa była realizowana jak też jakości wykonanych prac.

Jeśli zaś chodzi o kwestię wystawionej na rzecz powodów faktury, to - w świetle wzajemnej przedprocesowej korespondencji i postawy stron - za w pełni wiarygodne uznać należy twierdzenie pozwanej, iż zawarta w fakturze adnotacja „zapłacono” jest wynikiem omyłki.

Również argumenty dotyczące podstaw do zastosowania w niniejszej sprawie klauzuli generalnej wynikającej z art. 5 kc nie zasługują na uwzględnienie.

Za chybione należy uznać wywody apelujących dotyczące braku naliczania stronie pozwanej kar umownych jako podstawa do uznania żądania za sprzeczne z zasadami współzycia społecznego. Skarżący niewątpliwie zawierając umowę 10 miesięcy po wydaniu im lokalu mieli świadomość, iż został im on wydany po przewidzianym terminie i nic nie stało na przeszkodzie aby skorzystać z uprawnień w zakresie kar umownych. Apelujący jednak oświadczyli w ramach swobody umów, iż ze stroną pozwaną są rozliczeni z tytułu umów związanych z lokalem, czym, jak wskazano powyżej, pozbawili się prawa do dochodzenia kar umownych. Nie sposób zatem podzielić poglądu, iż nieskorzystanie z możliwości naliczenia kar umownych wynikało jedynie z dobrej woli skarżących, zwłaszcza że powodowie nie wykazali w sposób niewątpliwy co było przyczyną obniżenia ceny nieruchomości.

Równie niezasadne okazało się też twierdzenie, iż pozwany winien uwzględnić ich wnioski o spłatę ratalną z uwagi na swoją wcześniejszą zwłokę w wykonaniu zobowiązania. Zdaniem Sądu Odwoławczego rozłożenie spłaty na raty pozostawało całkowicie w gestii pozwanego jako wierzyciela i niekorzystna decyzja w tym przedmiocie nie może prowadzić do pozbawienia go w ogóle roszczenia z tego tytułu. Ponadto zwłoka w wykonaniu umowy dawała skarżącym określone uprawnienia, w tym możliwość naliczenia kary umownej, z czego jednak apelujący nie skorzystali, a następnie pozbawili się tych uprawnień składając oświadczenie o całkowitym rozliczeniu się z pozwanym.

Mając powyższe rozważania na uwadze, Sąd Okręgowy na podstawie art. 385 k.p.c., orzekł jak w punkcie 1 wyroku.

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 98 § 1 k.p.c., jak w punkcie 2 wyroku.