

VI ACa 602/13, Naprawienie szkody wyrządzonej wykonaniem zabezpieczenia. - Wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie

Wyrok

Sądu Apelacyjnego w Warszawie

from 10 December 2013

VI ACa 602/13

**Naprawienie szkody wyrządzonej wykonaniem
zabezpieczenia.**

THESIS actual

Jak wynika z treści art. 746 § 1 k.p.c., do przesłanek odpowiedzialności opartej na powyższym przepisie należy szkoda, jej związek z wykonaniem zabezpieczenia, a także istnienia którejkolwiek z wymienionych w nim okoliczności rodzących odpowiedzialność uprawnionego. Określenie wysokości należnego odszkodowania powinno zaś nastąpić z uwzględnieniem ogólnych zasad obowiązujących przy rozpatrywaniu roszczeń o naprawienie szkody, a w szczególności z uwzględnieniem art. 361-363 k.c. Zobowiązany do odszkodowania ponosi zatem odpowiedzialność tylko za normalne następstwa wykonania zabezpieczenia.

JUDGMENT REASONS

Skład orzekający

Przewodniczący: Sędzia SA Jerzy Paszkowski.

Sędziowie SA: Ksenia Sobolewska-Filcek (spr.), Ewa Zalewska.

Sentencja

Sąd Apelacyjny w Warszawie Wydział VI Cywilny po rozpoznaniu w dniu 10 grudnia 2013 r. w Warszawie na rozprawie sprawy z powództwa (...) Sp. z o.o. w W. przeciwko M. P. o zapłatę na skutek apelacji pozwanej od wyroku Sądu Okręgowego w W. z dnia 3 stycznia 2013 r. sygn. akt III C 715/11

I zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że powództwo oddala i zasądza od (...) Sp. z

o.o. w W. na rzecz M. P. kwotę 7.200 zł (siedem tysięcy dwieście złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu;

II zasądza od (...) Sp. z o.o. w W. na rzecz M. P. kwotę 16.640 zł (szesnaście tysięcy sześćset czterdzieści złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Uzasadnienie faktyczne

Wyrokiem z dnia 3 stycznia 2013 r. Sąd Okręgowy w W., uwzględniając powództwo (...) Sp. z o.o. w W. przeciwko M. P., zasądził od niej na rzecz powoda kwotę 224.786,02 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 7 lipca 2011 r. do dnia zapłaty, tytułem odszkodowania za szkodę wyrządzoną wykonaniem zabezpieczenia. Powyższe rozstrzygnięcie Sąd Okręgowy poprzedził następującymi ustaleniami faktycznymi:

Powodowa spółka prowadziła na nieruchomości położonej w W. przy ul. (...) inwestycję deweloperską (...).

W dniu 20 października 2008 r. pomiędzy nią a M. P. zawarta została umowa nr (...) dotycząca prawa do lokalu nr (...) oraz miejsc postojowych nr (...), położonych w budynku przy ul. (...).

W okresie od ostatniego kwartału 2009 r. do końca 2010 r. na polskim rynku deweloperskim z powodu kryzysu gospodarczego na rynkach światowych nastąpił spadek cen mieszkań rzędu od kilkunastu do kilkudziesięciu procent. Na przestrzeni roku 2010 również wielu klientów spółki (...) zaczęło wycofywać się z inwestycji, podając najrozmaitsze powody takich decyzji. Doszło wówczas do rozwiązania przez (...) 202 umów z winy klientów i potrącenia zastrzeżonych kar umownych. Spółka była zmuszona sprzedawać "odzyskane" mieszkania na wolnym rynku po cenach generujących straty.

Na początku 2010 r. pozwana M. P. zaczęła podnosić w stosunku do spółki zarzuty dotyczące wad lokalu mieszkalnego i miejsca postojowego. Twierdziła, że na ścianach w lokalu pojawiły się spękania będące prawdopodobnie efektem wad konstrukcyjnych budynku. Natomiast powodowa spółka domagała się finalizacji umowy twierdząc, że spękania powstały na skutek osiadania budynku, co jest procesem naturalnym, mogącym występować do 3 lat od momentu zakończenia budowy. Zobowiązała się do usunięcia spękań w dalszym terminie, kiedy powstanie ich więcej.

W dniu 6 kwietnia 2010 r. pozwana zleciła rzeczoznawcy sporządzenie opinii budowlanej wraz z analizą przyczyn spękania ścian i stropów w jej lokalu. Z opinii tej wynikało, iż rysy i pęknięcia w lokalu powódki są skutkiem ugięcia płyty stropowej w pokoju, która ściśle współpracuje z płytą balkonową. Rysy te miały pojawiać się i zanikać w zależności od działania obciążeń poziomych na cały budynek i pionowych na poszczególnych piętrach, szczególnie w okolicy balkonu. Zdaniem opiniującego usunięcie wad wymagałoby rozebrania ściany i wymurowania jej na nowo, co winno być potwierdzone obliczeniami. Naprawa na tarasie natomiast wymagałaby prawidłowego odizolowania otoczenia słupa. Powodowa spółka nie zgodziła się z tą opinią twierdząc w dalszym ciągu, iż wady, które

wystąpiły w lokalu pozwanej wynikają z osiadania budynku i deklarując chęć ich usunięcia.

W grudniu 2010 r. pozwana zleciła sporządzenie opinii Instytutowi (...) w W. W jej mieszkaniu stwierdzono wówczas około 20 spękań we wszystkich pomieszczeniach, uniemożliwiających wykończenie lokalu bez ich usunięcia. Z opinii wynikało, iż usunięcie tych spękań możliwe jest po ustabilizowaniu się budynku pod warunkiem, że jego elementy konstrukcyjne zostały wykonane poprawnie oraz, że spękania na stropie nie stanowią zagrożenia dla konstrukcji budynku.

Natomiast z opinii sporządzonej we wrześniu 2010 r. na zlecenie (...) wynikało, że spękania w lokalu pozwanej wynikają z zastosowania dwóch różnych materiałów, występują głównie na ich styku i mogą się pojawiać przez okres około 3 lat od zakończenia budowy oraz, że nie ma zagrożenia bezpieczeństwa korzystania z mieszkania. Koszt usunięcia wad rzeczoznawca ustalił na kilka tysięcy złotych.

Ponieważ pozwana zażądała natychmiastowej naprawy, w styczniu 2011 r. usterki zostały usunięte kosztem około 2.000-3.000 zł.

Pismem procesowym z 12 maja 2010 r. pozwana wystąpiła do sądu z wnioskiem o udzielenie przed wszczęciem postępowania zabezpieczenia roszczenia o zapłatę przez (...) odszkodowania z tytułu wad lokalu i miejsca postojowego, poprzez obciążenie nieruchomości należącej do powodowej spółki hipoteką przymusową do kwoty 359.062,25 zł. W uzasadnieniu wniosku stwierdziła, iż dysponuje opinią rzeczoznawcy stwierdzającą, że lokal i miejsce postojowe obciążone są wadami obniżającymi wartość lokalu o ok. 40%. Wniosek ten został uwzględniony postanowieniem Sądu Okręgowego w W. z dnia 28 maja 2010 r. wydanym w sprawie XXV Co 48/10, w skutek czego w dziale IV księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości powódki ujawniona została wzmianka dotycząca wniosku M. P. z dnia 8 czerwca 2010 r. o wpis hipoteki przymusowej.

Powodowa spółka w dniu 9 czerwca 2010 r. wniosła zażalenie na postanowienie o zabezpieczeniu, a w dniu 16 czerwca 2010 r., wpłaciła sumę zabezpieczenia na rachunek depozytowy sądu, chcąc doprowadzić do upadku zabezpieczenia. Wpis hipoteki przymusowej i obciążenie nią całej nieruchomości powodowało, że spółka nie mogła realizować procesu sprzedaży lokali na nieruchomości (...). Zagrożone było kilkadziesiąt umów z klientami, którzy grozili rozwiązaniem umów i dochodzeniem zapłaty kar umownych i roszczeń odszkodowawczych.

Wobec wpłaty przez powódkę sumy zabezpieczenia, postanowieniem z 21 czerwca 2010 r. Sąd Okręgowy w W. stwierdził upadek zabezpieczenia. Na to postanowienie w dniu 1 lipca 2010 r. pozwana złożyła zażalenie, które Sąd Okręgowy odrzucił postanowieniem z 10 sierpnia 2010 r., co z kolei zostało zaskarżone przez pozwaną zażaleniem z 24 sierpnia 2010 r., które Sąd Apelacyjny w Warszawie oddalił postanowieniem z 12 listopada 2010 r.

W związku z wpłatą sumy zabezpieczenia do depozytu sądowego i upadkiem zabezpieczenia powodowa spółka w dniu 23 czerwca 2010 r. wniosła o wykreślenie hipoteki przymusowej. Sąd Rejonowy dla W. połączył ten wniosek i wniosek pozwanej objęty wzmianką do wspólnego rozpoznania i umorzył postępowanie postanowieniem referendarza sądowego z dnia 12 sierpnia 2010 r. Na skutek skargi pozwanej, postanowieniem z 15 października 2010

r. Sąd Rejonowy dla W. oddalił wniosek pozwanej o wpis hipoteki przymusowej, z uwagi m.in. na uprawomocnienie się postanowienia o upadku zabezpieczenia. Apelacja pozwanej od powyższego orzeczenia została cofnięta w dniu 14 marca 2011 r., a Sąd Apelacyjny w Warszawie umorzył postępowanie apelacyjne postanowieniem z 14 kwietnia 2011 r.

Wzmianka dotycząca wniosku pozwanej o wpis hipoteki została wykreślona w dniu 3 czerwca 2011 r. Natomiast pozew M. P. złożony po uzyskaniu zabezpieczenia w sprawie XXV Co 48/10 został zwrócony wobec nie uiszczenia opłaty.

W 2010 r. powodowa spółka wystosowała do pozwanej pismo informujące, iż składanie przez nią niezasadnych środków zaskarżenia powoduje powstanie szkody po stronie (...).

Na skutek działań pozwanej zagrożona była realizacja kilkudziesięciu (prawie stu) umów dotyczących inwestycji (...). Spółka nie mogła bowiem wywiązywać się z zobowiązania do złożenia oświadczenia, że poszczególne lokale wyodrębnione z nieruchomości zbywa wolne od obciążeń. Nadto banki wstrzymywały się z udzielaniem kredytów klientom spółki oraz odmawiały wypłaty środków na zakup lokali, do czasu wyjaśnienia stanu prawnego nieruchomości. Klienci powódki zmuszeni więc byli ponosić dodatkowe koszty z tytułu ubezpieczenia kredytu do czasu wyodrębnienia lokalu i wpisania hipoteki indywidualnej klienta w nowej księdze wieczystej (ubezpieczenie pomostowe). Realne stało się zagrożenie, iż znaczna część klientów odstąpi od umowy z winy (...) i będzie żądała kar umownych lub odszkodowań, a spółka będzie zmuszona sprzedawać lokale po aktualnej, czyli niższej nawet o kilkadziesiąt procent, cenie. Dalszą szkodą spółki byłaby konieczność utrzymywania lokali do momentu znalezienia kolejnych nabywców.

W tych okolicznościach spółka rozpoczęła negocjacje z klientami celem oddalenia ryzyka odstąpienia przez nich od zawartych umów. Celem spółki było utrzymanie umów możliwie najmniejszym kosztem. (...) zobowiązywał się np. do pokrycia taksy aktu notarialnego, kosztów wypisów aktu notarialnego, utrzymywania lokali i miejsc parkingowych klientów od daty ich odbioru do momentu zawarcia umowy notarialnej lub do obniżenia cen lokali.

Negocjacje prowadzone przez powodową spółkę dotyczyły 59 umów, a łącznie suma kosztów poniesionych w zamian za zawarcie aneksu i przedłużenie terminu zawarcia umowy przyrzeczonej wyniosła 224.786,02 złotych.

W ocenie Sądu Okręgowego, w tak ustalonym stanie faktycznym powództwo spółki (...) zasługiwało na uwzględnienie w oparciu o art. 746 § 1 k.p.c. W niniejszej sprawie oczywistym jest bowiem, że poprzez swe działania, których celem nie było dążenie do usunięcia wad lokalu, tylko do uzyskania korzyści majątkowej, pozwana wyrządziła powodowi szkodę na kwotę dochodzoną pozwem. Gdyby pozwana, jak twierdziła, dążyła jedynie do usunięcia wad lokalu lub zrekomensowania szkody po jej stronie, (jeśli okazałoby się, iż wady są faktycznie wadami konstrukcyjnymi), to złożenie przez powoda do depozytu sądowego sumy odpowiadającej wysokości tego roszczenia winno w zupełności ją usatysfakcjonować - suma ta bowiem stanowiła gwarancję, iż w przypadku wygrania procesu cywilnego, jaki zamierzała wytoczyć pozwana, jej roszczenia zostaną zaspokojone. Jednakże pozwana zaskarżając kolejne postanowienia sądowe z premedytacją blokowała działalność gospodarczą powoda, żądając obniżenia ceny za swój lokal o około 40%. Działania pozwanej, zdaniem Sądu Okręgowego podyktowane były sytuacją rynkową, ponieważ w

porównaniu z okresem, gdy pozwana podpisywała umowę z powodem, ceny mieszkań spadły o około 30-40%. Świadczą o tym wszystkie działania pozwanej, tj. zaskarżanie decyzji sądów mimo złożenia do depozytu sumy zabezpieczenia, brak zgody na wcześniejsze naprawy proponowane przez powoda z jednoczesnym żądaniem obniżenia ceny lokalu, a także nie wytoczenie ostatecznie procesu cywilnego przeciwko spółce (...).

Sąd Okręgowy nie podzielił przy tym stanowiska pozwanej, iż wobec stwierdzonych wad lokalu korzystała ona jedynie z przysługujących jej środków prawnych. Zdaniem Sądu tak było jedynie do momentu złożenia przez powódkę sumy zabezpieczenia do depozytu sądowego i stwierdzenia upadku zabezpieczenia. Dalsze działania pozwanej nie służyły już zabezpieczeniu jej roszczeń, były niezrozumiałe i nacechowane złośliwością.

W apelacji od powyższego wyroku pozwana - M. P., zaskarżając go w całości i zarzucając Sądowi Okręgowemu błąd w ustaleniach faktycznych istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy polegający na przyjęciu, że pozwana M. P. ponosi winę za zaistniałą szkodę po stronie powódki oraz błędne i całkowicie dowolne ustalenie wysokości szkody, którą powódka miała ponieść, wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa, ewentualnie, z ostrożności procesowej - o zmniejszenie wysokości odszkodowania do wysokości adekwatnej do zawinienia przez pozwaną lub o uchylenie wyroku i skierowanie sprawy do ponownego rozpoznania do sądu I instancji. W uzasadnieniu apelacji skarżąca wywiodła, że wszelkie ustalenia czynione przez Sąd były ukierunkowane przeciwko pozwanej. Niezależnie też od faktu, że kwestia odpowiedzialności na zasadzie ryzyka osoby korzystającej z zabezpieczenia budzi pewne kontrowersje w piśmiennictwie, należy zdaniem skarżącej stwierdzić, że w przedmiotowej sprawie główny o ile nie wyłączny ciężar odpowiedzialności za zaistniałą sytuację i związane z tym koszty spoczywały na powódce. W tej sytuacji dziwić może przerzucanie odpowiedzialności na pozwaną bez rozważenia kierujących nią pobudek oraz tego, że natychmiast po wykonaniu niezbędnych napraw pozwana zaprzestała wszelkich działań prawnych przeciwko powódce. Skarżąca zarzuciła te Sądowi Okręgowemu błędne uznanie, jakoby powódka udowodniła wysokość poniesionej szkody oraz związek przyczynowy pomiędzy dokonanymi wypłatami, a sprawą pozwanej. Jedynie bowiem działaniu pracowników powódki należy przypisać to, że negocjacje w kwestii opóźnienia terminu oddania lokali rozpoczynane były od przedstawienia "pakietu wstępnego", bez prób uzyskania zgody nieodpłatnie. Zdaniem skarżącej, skoro jedynie w 8 przypadkach konieczne było zawarcie ugód o większej wartości (głównie dotyczących anulowania odsetek), w zakresie 51 kontrahentów brak dowodu na to, że do powstania szkody doszło za sprawą pozwanej.

Powódka - (...) Sp. z o.o. w W. wniosła o oddalenie apelacji pozwanej wywodząc, że wina nie jest przesłanką odpowiedzialności za szkodę wyrządzoną obowiązanemu wykonaniem zabezpieczenia, przewidzianej w art. 746 § 1 k.p.c. Pozwana nie podniosła też skutecznie przed Sądem Okręgowym zarzutu błędnego i dowolnego ustalenia szkody, przez co obecnie stanowi on spóźnioną i gołosłowną polemikę z oczywistymi faktami.

Uzasadnienie prawne

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja pozwanej zasługiwała na uwzględnienie, choć z przyczyn nieco odmiennych, niż wskazane przez skarżącą.

Jak bowiem słusznie podnosi powódka w odpowiedzi na apelację, w świetle art. 746 § 1 k.p.c. wina nie jest przesłanką odpowiedzialności uprawnionego za szkodę wyrządzoną obowiązanemu wykonaniem zabezpieczenia. Stąd chybione są wszelkie zarzuty i twierdzenia skarżącej zmierzające do podważenia ustaleń Sądu Okręgowego, który miał jakoby orzec, że pozwana M. P. ponosi winę za zaistnienie szkody po stronie powódki. Należy też wskazać, że Sąd Okręgowy wskazując na art. 746 k.p.c., jako podstawę swego rozstrzygnięcia, wyjaśnił, że przepis ten normuje odpowiedzialność uprawnionego opartą na zasadzie ryzyka, przez co może się on od niej uwolnić tylko, gdy wykaże, że szkoda powstała z winy obowiązanego lub osoby trzeciej albo skutek siły wyższej. Ponieważ zaś w sprawie niniejszej żadna z ww. okoliczności nie miała miejsca, zwrot pozwu stanowił samodzielną i wystarczającą przesłankę uwzględnienia powództwa.

Jak również słusznie podnosi powódka, w toku procesu przed Sądem Okręgowym pozwana nie kwestionowała wyliczeń strony powodowej przeprowadzonych w celu wskazania wysokości poniesionej szkody. Jednakże, już w odpowiedzi na pozew zawarła twierdzenia o braku związku pomiędzy jej działaniami, a technikami marketingowymi powódki, mającymi na celu utrzymanie klientów, którzy rezygnowali z dalszej współpracy z deweloperem uwagi na trudną sytuację rynkową i zmniejszenie wartości lokali. W ocenie Sądu Apelacyjnego zarzuty te, podtrzymane w apelacji, okazały się trafne.

Przede wszystkim jednak apelacja zasługiwała na uwzględnienie z przyczyn wynikających z błędnego zastosowania przez Sąd Okręgowy prawa materialnego, które Sąd Apelacyjny zobowiązany jest w każdej sprawie brać pod uwagę z urzędu. Sąd Apelacyjny miał przy tym na uwadze, że żądanie powódki wywiedzione było z art. 746 § 1 k.p.c. i choć sądy nie są, co do zasady związane wskazaną przez stronę powodową postawą prawną roszczenia, powołana w pozwie wniesionym w sprawie niniejszej jego podstawa faktyczna przesądza o jego specyfice, jako powództwa o odszkodowanie za szkody wynikłe z wykonanie zabezpieczenia.

Jak wynika z treści art. 746 § 1 k.p.c., do przesłanek odpowiedzialności opartej na powyższym przepisie należy szkoda, jej związek z wykonaniem zabezpieczenia, a także istnienia którejkolwiek z wymienionych w nim okoliczności rodzących odpowiedzialność uprawnionego. Określenie wysokości należnego odszkodowania powinno zaś nastąpić z uwzględnieniem ogólnych zasad obowiązujących przy rozpatrywaniu roszczeń o naprawienie szkody, a w szczególności z uwzględnieniem art. 361-363 k.c. Zobowiązany do odszkodowania ponosi zatem odpowiedzialność tylko za normalne następstwa wykonania zabezpieczenia.

W sprawie niniejszej zaś, choć nie budzi wątpliwości, że pozew M. P. wniesiony do sądu przeciwko spółce (...) został zwrócony, przez co obowiązanemu przysługuje, co do zasady przeciwko uprawnionej roszczenie o naprawienie szkody wyrządzonej wykonaniem zabezpieczenia, to jednak zdaniem Sądu Apelacyjnego strona powodowa nie wykazała zaistnienia związku przyczynowego pomiędzy szkodą, o której mowa w pozwie (wydatki oraz utrata korzyści, wynikające z aneksów zawartych z klientami godzącymi się na

prolongatę terminu zawarcia umowy), a wykonaniem zabezpieczenia przez pozwaną.

Przede wszystkim rozważenia wymagało to, czy w sprawie niniejszej miało miejsce wykonanie zabezpieczenia udzielonego postanowieniem Sądu Okręgowego z 28 maja 2010 r. Nie doszło bowiem do wpisu hipoteki w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości powódki. Tymczasem, zgodnie z art. 67 u.k.h.w., wpis taki ma charakter konstytutywny. Jednak, z uwagi na treść art. 29 u.k.h.w. (wpis w księdze wieczystej ma moc wsteczną od chwili złożenia wniosku o dokonanie wpisu) należy w ocenie Sądu Apelacyjnego uznać, że z chwilą złożenia przez pozwaną wniosku z 8 czerwca 2010 r. o wpis hipoteki przymusowej oraz ujawnienia w dziale IV księgi wieczystej wzmianki dotyczącej tego wniosku, można mówić o wykonaniu zabezpieczenia w rozumieniu art. 746 § 1 k.p.c. Od tej chwili bowiem orzeczenie Sądu Okręgowego zaczęło wywierać skutek w sferze praw i interesów spółki (...).

Zdaniem Sądu Apelacyjnego umknęło jednak Sądowi Okręgowemu to, że zabezpieczenie upadło z mocy prawa z dniem 16 czerwca 2010 r., na skutek działań podjętych przez spółkę (...), polegających na złożeniu sumy zabezpieczenia na rachunek depozytowy sądu (art. 742 § 1 zd. 2 k.p.c.). Od tego więc momentu dalsze działania pozwanej zmierzające do zahamowania starań powódki o wykreślenie z księgi wieczystej wzmianki o wniosku o wpis hipoteki przymusowej utraciły status działań zmierzających do wykonania zabezpieczenia. Nie sposób zatem wywodzić z nich odpowiedzialności pozwanej, wynikającej z art. 746 § 1 k.p.c.

Sąd Apelacyjny zważył ponadto, że z uwagi na treść art. 742 § 1 k.p.c. postanowienie Sądu Okręgowego z dnia 21 czerwca 2010 r. stwierdzające upadek zabezpieczenia miało charakter jedynie deklaratoryjny, a nadto było natychmiast wykonalne. Powódka - przedsiębiorca działający w tej sprawie, jako profesjonalista - nie mogła więc mieć wątpliwości co do tego, że ryzyko, iż na skutek wykonania zabezpieczenia nie będzie mogła realizować swoich zobowiązań względem innych kontrahentów, ustało już z dniem 16 czerwca 2010 r. Tymczasem aneksy do umów, na które powołuje się ona w uzasadnieniu swoich żądań, zawierane były w październiku 2010 r., to jest 4 miesiące po upadku zabezpieczenia. Powódka powołuje się w nich, w uzasadnieniu przyjętych na siebie dodatkowych ciężarów, na działania pozwanej i brak pewności po obu stronach umów, co do możliwości ich wykonania w ustalonym terminie i zakresie. Identyczny brak pewności istniał jednak również w styczniu 2011 r., to jest w chwili, gdy powódka zawierała z tymi samymi kontrahentami umowy ustanowienia odrębnej własności lokali i ich sprzedaży. Apelacja pozwanej została bowiem cofnięta dopiero w dniu 14 marca 2011 r., a Sąd Apelacyjny w Warszawie umorzył postępowanie apelacyjne postanowieniem z 14 kwietnia 2011 r. Zaś wzmianka dotycząca wniosku pozwanej o wpis hipoteki została wykreślona w dniu 3 czerwca 2011 r. Co więcej, zawierając ww. umowy w styczniu 2011 r. powódka składała do aktów notarialnych oświadczenie o upadku zabezpieczenia i bezprzedmiotowości wniosku pozwanej o wpis hipoteki przymusowej (np. (...)), które było przyjmowane do wiadomości przez kupujących bez odwoływania się do niepewności, o której mowa w aneksach zawieranych październiku 2010 r.

Nie negując zatem tego, że na skutek szeregu powołanych w pozwie działań pozwanej powódka mogła doznać szkody oraz tego, że również wykonanie przez pozwaną

zabezpieczenia mogło spowodować szkodę po stronie powódki, Sąd Apelacyjny uznał za błędną ocenę Sądu Okręgowego, jakoby przesunięcie w październiku 2010 r. daty zawarcia umów przeniesienia własności lokali na styczeń 2011 r. (i wszelkie tego konsekwencje) było normalnym następstwem wykonania przez pozwaną zabezpieczenia, które upadło z dniem 16 czerwca 2010 r. oraz, by rodziło po stronie pozwanej odpowiedzialność odszkodowawczą, o której mowa w art. 746 § 1 k.p.c.

Z tych względów, uznając apelację za uzasadnioną, a żądanie powódki za pozbawione podstaw faktycznych i prawnych, Sąd Apelacyjny orzekł, jak w sentencji na zasadzie art. 386 § 1 k.p.c. oraz rozstrzygnął o kosztach procesu w obu instancjach stosownie do ustanowionej w art. 98 § 1 i 3 zasady odpowiedzialności za wynik procesu.