

Sygnatura akt II Ca 604/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 21 sierpnia 2014 roku

Sąd Okręgowy w Krakowie Wydział II Cywilny - Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Paweł Szewczyk

Sędziowie: SO Ewa Krakowiak

SR (del.) Krzysztof Wąsik (sprawozdawca)

Protokolant sądowy: Izabela Ślęzak

po rozpoznaniu w dniu 21 sierpnia 2014 roku w Krakowie

na rozprawie

sprawy z powództwa T. J. (1) i S. J.

przeciwko S. K.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Rejonowego dla Krakowa - Śródmieścia w Krakowie

z dnia 9 grudnia 2013 roku, sygnatura akt I C 450/13/S

1. oddała apelację;

2. zasądza od pozwanego solidarnie na rzecz powodów kwotę 1200 zł (tysiąc dwieście złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania odwoławczego.

UZASADNIENIE

Wyroku Sądu Okręgowego w Krakowie z dnia 21 sierpnia 2014 r.

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 9 grudnia 2013 r. Sąd Rejonowy dla Krakowa – Śródmieścia w Krakowie zasądził od pozwanego S. K. na rzecz pozwanych T. J. (2) i S. J. solidarnie kwotę 40 000 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 21 września 2012 r. do dnia zapłaty tytułem zwrotu zadatku (pkt I) oraz zasądził do pozwanego na rzecz powodów solidarnie kwotę 4 343 zł tytułem zwrotu kosztów procesu (pkt II).

Sąd Rejonowy za bezsporne uznał, że w dniu 26 marca 2012 r. strony, w zwykłej formie pisemnej, zawarły przedwstępną umowę sprzedaży nieruchomości – lokalu nr (...) przy ul. (...) w K.. Strony zobowiązały się zawrzeć umowę przyrzeczoną pod warunkiem przedłożenia przez stronę sprzedającą oświadczenia wierzyciela hipotecznego o zgodzie na wykreślenie z księgi wieczystej, która będzie założona dla lokalu, hipoteki umownej wpisanej na rzecz (...) Bank (...) S.A.. Po spełnieniu tego warunku sprzedający (pозwany) miał wezwać kupujących do zawarcia umowy przyrzeczonej. Kupujący (powodowie) zobowiązali się w terminie do dnia 29 marca 2012 r. zapłacić sprzedającemu

kwotę 40 000 zł tytułem zadatku. Umowa przedwstępna była zmieniana dwoma aneksami. Aneksem z dnia 26 kwietnia 2012 r. strony ustaliły, że umowa przyrzeczona zostanie zwarta do dnia 15 lipca 2012 r., pod warunkiem zdeponowania przez kupujących na rachunku Kancelarii Notarialnej reszty ceny (ponad zadatek) oraz przedłożenia przez sprzedającego wskazanego oświadczenia wierzyciela hipotecznego; ponadto w aneksie sprzedający potwierdził odbiór 40 000 zł tytułem zadatku. Aneksem z dnia 14 maja 2012 r. sprzedający pokwitował odbiór 40 000 zł, a kupujący zobowiązali się zapłacić resztę ceny w kwocie 835 000 zł w terminie do 3 dni od dnia zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży, która to kwota miała pochodzić z kredytu bankowego udzielonego kupującym, pod warunkiem uprzedniego przedłożenia przez sprzedającego oświadczenia wierzyciela hipotecznego. W dniu 13 lipca 2012 r. sporządzono akt notarialny - protokół niedojścia czynności notarialnej do skutku, w którym pozwany oświadczył, iż uzyskał wymagane oświadczenie wierzyciela hipotecznego, zaś powodowie oświadczyli, że aktualnie nie są gotowi do nabycia lokalu, bowiem są dopiero w trakcie pozyskiwania kredytu, a umowa kredytu na dzień sporządzenia aktu nie została podpisana. Powodowie potwierdzili także otrzymanie od pozwanego oświadczenia wierzyciela hipotecznego. Powodowie wpłacili pozwanemu kwotę 40 000 zł tytułem zadatku oraz dodatkowo kwotę 60 000 zł, która została im zwrócona.

Ponadto Sąd Rejonowy ustalił, że warunkiem uzyskania kredytu przez powodów było m.in. złożenie przez pozwanego wniosku o wykreślenie hipoteki z księgi wieczystej sprzedawanego lokalu. Wymóg ten był znany pozwanemu. Doradca kredytowy powodów B. K.informowała powodów, iż oświadczenie (...)Banku o wykreśleniu hipoteki będzie konieczne przy podpisaniu umowy kredytowej oraz zwracała się do pozwanego o przedłożenie tego dokumentu. Ten poinformował ją, iż dysponuje oświadczeniem banku i sam zobowiązał się do złożenia wniosku o wykreślenie hipoteki. Wśród dokumentów złożonych przez powodów w banku, w którym starali się o kredyt, brakowało tylko oświadczenia (...)Banku o wykreśleniu hipoteki. B. K.do dnia 13 lipca 2012 r., tj. daty zawarcia umowy przyrzeczonej, kilkakrotnie kontaktowała się z pozwanym w sprawie złożenia do sądu wniosku o wykreślenie hipoteki obciążającej przedmiotowy lokal. W dniu 13 lipca 2012 r. pozwany przedłożył powodom dokument datowany na dzień 12 lipca 2012 r. dotyczący zgody na wykreślenie hipoteki i oświadczył, iż osobiście złoży wniosek o wykreślenie hipoteki, po przygotowaniu przez notariusza niezbędnych dokumentów. W dniu 16 lipca 2012 r. kwestie te były omawiane w obecności notariusza. B. K.rozmawiała z pozwanym w dniu 16 lipca 2012 r., wówczas pozwany poinformował ją, iż zdecydował, że nie sprzeda domu powodom. Pismem z dnia 17 lipca 2012 r. pozwany poinformował powodów, iż umowa przedwstępna rozwiązała się z dniem 16 lipca 2012 r.. Pismem z dnia 5 września 2012 r. powodowie wezwali S. K.do zwrotu zadatku do dnia 20 września 2012 r.. W dniu 27 listopada 2013 r. pozwany uzyskał z (...)Bank pisemną informację, iż istnieje możliwość wydania dla potencjalnego zaakceptowanego klienta pozytywnej decyzji kredytowej na zakup nieruchomości kredytowanej (obecnie na podstawie umowy nr (...)udzielonej S.i D. K.). Bank poinformował jednocześnie, iż zgodnie z zasadami procesu decyzja kredytowa może być wydana jeszcze przed całkowitą spłatą kredytu nr (...).

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o wskazane dokumenty prywatne. Sąd nie uznał zaś za przydatny, jako pochodzący z daty późniejszej niż zdarzenia istotne dla sprawy, dokument - informacji (...)Bank z dnia 27 listopada 2013 r.. Ponadto dokument ten dotyczył kredytu udzielonego pozwanemu i nie miał znaczenia dla sprawy. Ustalając stan faktyczny Sąd oparł się na zeznaniach B. K.oraz W. J., które znajdują potwierdzenie w korespondencji mailowej stron. Sąd nie dał wiary zeznaniom pozwanego, w szczególności w części dotyczącej okoliczności uzyskania dokumentu o wykreśleniu hipoteki. Pozwany zeznał, że o powyższym dowiedział się dopiero na spotkaniu u notariusza w dniu 13 lipca 2012 r., podczas gdy z korespondencji mailowej wynika, iż strony kontaktowały się w tej sprawie jeszcze przed tym spotkaniem.

Sąd Rejonowy wskazując, że nie zawarcie umowy przyrzeczonej nastąpiło bez winy obu stron orzekł o obowiązku zwrotu zadatku na podstawie art. 394 § 3 kc. Obie strony podjęły ryzyko, że do zawarcia umowy przyrzeczonej może nie dojść w przypadku nie uzyskania przez powodów kredytu. Na dzień zawarcia umowy przyrzeczonej powodowie nie dysponowali stosownym zaświadczeniem o udzieleniu kredytu, które było wymagane zgodnie z treścią ust. VII pkt 4 aneksu z dnia 14 maja 2012 r.. Przeciągające się formalności bankowe, w tym również brak oświadczenia wierzyciela hipotecznego wyrażającego zgodę na wykreślenie hipoteki umownej spowodowały, że na dzień 13 lipca 2012 r.

powodom nie został przyznany kredyt. Promesa przyznania kredytu powodom nie była wystarczająca dla pozwanego. W umowie i aneksach wskazano, że zawarcie umowy przyrzeczonej jest uzależnione od uzyskania kredytu przez powoda, pozwany zatem zdawał sobie z tego sprawę. Również pozwany nie wywiązał się w pełni ze wszystkich swoich obowiązków umownych, bowiem przed terminem zawarcia umowy przyrzeczonej nie złożył wniosku o wykreślenie hipoteki obciążającej nieruchomości, a w dniu, w którym miało dojść do zawarcia umowy przyrzeczonej, przedłożył tylko oświadczenie banku dotyczące zgody na wykreślenie hipoteki. Pozwany zdawał sobie sprawę, iż aby powodowie uzyskali kredyt, ciążył na nim obowiązek złożenia, przed terminem zawarcia umowy przyrzeczonej, wniosku o wykreślenie hipoteki obciążającej nieruchomości. O odsetkach Sąd Rejonowy orzekł na podstawie art. 481 § 1 kc. Termin świadczenia pozwanego był oznaczony w piśmie powodów na dzień 20 września 2012 r., od dnia 21 września 2012 r. pozwany pozostawał więc w zwłoce.

O kosztach procesu orzeczono na zasadzie art. 98 kpc.

Apelację od powyższego wyroku wniósł pozwany, zaskarżając wyrok w całości i wnosząc o jego zmianę poprzez oddalenie powództwa w całości i zasądzenie solidarnie od powodów kosztów zastępstwa procesowego. Orzeczeniu zarzucił:

- naruszenie art. 233 § 1 kpc poprzez brak wszechstronnego rozważenia materiału dowodowego poprzez pominięcie w analizie stanu faktycznego okoliczności zawarcia aneksów z dnia 26 kwietnia 2012 r. i 14 maja 2012 r. oraz przyjęcie wbrew ich treści, że ryzyko niedojścia do skutku umowy przyrzeczonej z powodu nieuzyskania przez powodów kredytu mieszkaniowego spoczywało na obu stronach umowy. Z treści tych dokumentów wynika, że ryzyko takie spoczywało wyłącznie na powodach. Wskazał, że treść art. VII pkt 4 umowy przedwstępnej, dodanego aneksem z dnia 14 maja 2012 r., całym ryzykiem obciąża stronę kupującą. To powodowie mieli starać się o kredyt oraz zgodzili się ponieść odpowiedzialność za jego nieuzyskanie z jakiegokolwiek przyczyny, godząc się jednocześnie na utratę zadatku. Sąd Rejonowy z ustalenia, że pozwany wiedział o konieczności uzyskania kredytu przez powodów i dwukrotnie godził się na przedłużenie terminu zawarcia umowy przyrzeczonej, wyciągnął niewłaściwy wniosek o równym rozkładzie ryzyka zawarcia umowy;

- sprzeczność istotnych wniosków z materiałem dowodowym poprzez ustalenie, że pozwany miał obowiązek złożyć wniosek o wykreślenie hipoteki przed terminem zawarcia umowy przyrzeczonej oraz wiedział o konieczności złożenia takiego wniosku z treści prowadzonej korespondencji mailowej stron. Obowiązek taki nie wynikał z materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie. Brak wniosku o wykreślenie hipoteki nie pozostawał w adekwatnym związku przyczynowym z nieudzieleniem kredytu powodom. (...) S.A. nie stawiał powodom takiego warunku uzyskania kredytu, a powodowie nie przedstawili dowodu potwierdzającego ich tezę. Sąd zdyskredytował przedłożony przez pozwanego dokument wskazujący, że bank nie ma procedury wskazującej na konieczność złożenia wniosku o wykreślenie hipoteki przed uzyskaniem pozytywnej decyzji kredytowej. Sąd niezasadnie nie dał wiary zeznaniom pozwanego, jakoby o obowiązku złożenia wniosku o wykreślenie hipoteki dowiedział się dopiero na konferencji u notariusza w dniu 13 lipca 2012 r.. Z korespondencji stron nie wynika też, by bank kredytujący żądał uprzedniego złożenia wniosku o wykreślenie hipoteki, a koniecznym jest jedynie dokument obejmujący zgodę na jej wykreślenie.

W odpowiedzi na apelację powodowie wnieśli o jej oddalenie. Wskazali, że pismo z dnia 27 listopada 2013 r. ma charakter ogólny i nie dotyczy konkretnej sytuacji powodów. Uwzględniając okoliczności związane z zawieraniem umowy kredytu wskazał, że pozwany wiedział, iż tylko uzyskanie przez powodów kredytu daje źródło finansowania transakcji sprzedaży, zatem nie spełnienie tego wymogu nie mogło wchodzić w zakres zastosowania postanowienia art. VII pkt 4 umowy w brzmieniu nadanym aneksami.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje.

Apelacja nie zasługiwała na uwzględnienie.

Nie zasługiwał na uwzględnienie zarzut naruszenia art. 233 § 1 kpc. W pierwszej kolejności wskazać należy, że zarzut ten winien zawsze opierać się na wskazaniu konkretnych zasad logiki czy doświadczenia życiowego, które

ocena dowodów dokonana przez Sąd naruszyła. Zasad takich apelacja nie wskazuje, trudno jest więc też odnieść się polemicznie do zarzutu opartego na naruszeniu zasady swobodnej oceny dowodów.

Treść uzasadnienia zarzutu opartego na art. 233 § 1 kpc wskazuje w gruncie rzeczy nie na naruszenie zasady swobodnej oceny dowodów, co na opisany w niej błąd w ustaleniach faktycznych Sądu Rejonowego oraz ewentualnie naruszenia prawa materialnego – art. 394 § 3 kc, poprzez jego niewłaściwe zastosowanie i pominięcie faktu, że strony inaczej niż mówi ten przepis uregulowały kwestię rozliczenia zadatku w przypadku niedojścia do zawarcia umowy przyrzeczonej. Ale i z tak postawionymi zarzutami nie można się było zgodzić.

Nie jest prawdą, jakoby Sąd pominął w swych ustaleniach aneksy do umowy przedwstępnej i nie wziął ich pod uwagę. Oba aneksy zostały przez Sąd przywołane i bardzo szczegółowo opisane.

Nie jest też tak, jak chciałaby apelacja, że w sprawie zastosowanie powinien znaleźć przepis art. VII pkt 4 umowy przedwstępnej, dodany aneksem z dnia 14 maja 2012 r., zgodnie z którym w przypadku nie przedłożenia przez powodów, z jakiegokolwiek powodu, zaświadczenia o przyznanej im kredycie umowa przedwstępna ulega rozwiązaniu, a pozwany ma prawo do zatrzymania zadatku. Jedynie na marginesie wskazać należy, że przepis umowy, na który powołuje się tutaj apelacja został zawarty nie w jej art. VII pkt 4, lecz w art. VIII ppkt 6 b). Słusznie Sąd Rejonowy dokonał subsumpcji ustalonego stanu faktycznego pod normę z art. 394 § 3 kc, z pominięciem tego przepisu umownego.

Zgodnie z brzmieniem art. 394 § 1 kc, w braku odmiennego zastrzeżenia umownego albo zwyczaju zadatek dany przy zawarciu umowy ma to znaczenie, że w razie niewykonania umowy przez jedną ze stron druga strona może bez wyznaczenia terminu dodatkowego od umowy odstąpić i otrzymany zadatek zachować, a jeżeli sama go dała, może żądać sumy dwukrotnie wyższej. Zgodnie natomiast z § 3 tego przepisu, gdy niewykonanie umowy nastąpiło wskutek okoliczności, za które żadna ze stron nie ponosi odpowiedzialności albo za które ponoszą odpowiedzialność obie strony, zadatek powinien być zwrócony, a obowiązek zapłaty sumy dwukrotnie wyższej opada.

Nie ulega wątpliwości, że regulacja zadatku i skutków jego przekazania zawarta w art. 394 kc ma charakter dyspozytywny, znajduje więc zastosowanie wtedy, gdy strony w umowie nie postanowią inaczej i brak jest między stronami umowy określonych zwyczajów, związanych z przekazaniem zadatku przy zawarciu umowy. Na dyspozytywny charakter art. 394 § 1 kc i art. 394 § 3 kc zwraca się uwagę w judykaturze. Podkreśla się, że skutki prawne określone w tych przepisach wystąpią wyłącznie w braku odmiennych postanowień umownych lub zwyczaju. Strony umowy mogą więc np. odmiennie uregulować sytuację, kiedy zadatek podlega przepadkowi, [...], a nawet mogą przyjąć na siebie ryzyko niewykonania umowy niezależnie od okoliczności (czyli też w sytuacji, gdy strona nie ponosi odpowiedzialności za niewykonanie umowy). Jednak jak się podkreśla – wszelkie modyfikacje powinny wynikać z wyraźnego postanowienia umowy (por. wyrok SA w Poznaniu z dnia 26 października 2005 r., I ACa 762/05, OSA 2006/4/12; wyrok SN z dnia 8 lutego 2008 r., I CSK 328/07, M. Praw. 2008/5/227; wyrok SN z dnia 29 stycznia 1997 r., I CKU 64/96, Prok. i Pr.-wkl. 1997/5/32; wyrok SN z dnia 11 stycznia 2006 r., III CK 357/05, nie publ.). Co do zasady więc, strony mogły ustalić, że w przypadku niedojścia do zawarcia umowy przyrzeczonej, nawet gdy odpowiadać będą za to obie strony, zadatek będzie podlegał zatrzymaniu przez pozwanego. Strony miały takie prawo z racji dyspozytywnego charakteru omawianych przepisów oraz mając do tego prawo płynące z art. 353¹ kc wyrażającego zasadę swobody umów. Ten ostatni jednak przepis w istotny sposób też strony umowy ograniczał. Zgodnie z jego brzmieniem, strony zawierające umowę mogą ułożyć stosunek prawny według swego uznania, byleby jego treść lub cel nie sprzeciwiały się właściwości (naturze) stosunku, ustawie ani zasadom współżycia społecznego. W ocenie Sądu Okręgowego, który uznał za konieczne zastosowanie tego przepisu prawa materialnego w niniejszej sprawie (jedynie zarzuty dotyczące naruszenia przepisów proceduralnych podlegają uwzględnieniu przez sąd odwoławczy na zarzut strony), przepis umowy, na który powołuje się pozwany w apelacji, jest oczywiście sprzeczny z naturą stosunku zobowiązaniowego zawartego przez strony umowy przedwstępnej. Artykuł 353¹ kc należy do kategorii przepisów iuris cogentis, a więc naruszenie któregośkolwiek z wymienionych w nim kryteriów swobody kontraktowej, w tym właściwości (natury) stosunku, wywołuje sankcję nieważności na podstawie art. 58 kc.

Przyczyną nieważności czynności prawnej (jej części) wskazaną, w art. 58 § 1 kc, jest sprzeczność z bezwzględnie obowiązującymi przepisami prawa, tak Kodeksu cywilnego, jak i ustaw szczególnych. Polega ona na tym, że indywidualne i konkretne postępowanie, wynikające z czynności prawnej, koliduje z generalną i abstrakcyjną normą, wynikającą z ustawy, przez to, że nie respektuje zakazu ustawowego, nie zawiera treści lub innych warunków objętych nakazem normy prawnej, jego cel jest sprzeczny z tą normą, treść czynności sprzeciwia się naturze stosunku prawnego lub ma na celu obejście nakazu lub zakazu przewidzianego normą. Przepis art. 58 § 2 kc formułuje zaś nieważność czynności prawnej w razie jej sprzeczności z konkretnymi zasadami współżycia społecznego. Do takiej oceny czynności prawnej może dojść ze względu na cel, do którego osiągnięcia czynność zmierza, rażąco krzywdzące działanie jednej ze stron, zachowanie nieuczciwe, nielojalne lub naruszające interesy osób trzecich. Właśnie te ostatnie kwestie: rażąco krzywdzące działanie jednej ze stron, zachowanie nierzetelne pozwanego oraz jego nielojalne działanie wobec powodów przyczyniły się w ocenie Sądu do uznania, że przywołany w apelacji ustęp umowy nie jest dla stron wiążący, jako nieważny skutkiem naruszenia natury łączącego strony stosunku.

Takiej krytycznej ocenie poddane zostało obciążenie powodów ryzykiem utraty zadatku niezależnie od przyczyn to powodujących, co oznaczać może także przyczynę zawinioną, czy nawet wywołaną przez ich kontrahenta – pozwanego. Z takim ukształtowaniem stosunku zobowiązaniowego nie można się zgodzić. Nie można się zgodzić też z zachowaniem pozwanego, którego też obciążały pewne umowne obowiązki, a który choć formalnie jej wykonując zgodnie z treścią umowy, faktycznie wykluczał wykonanie swoich obowiązków umownych przez powodów. Pozwany miał obowiązek dostarczenia powodom oświadczenia wierzyciela hipotecznego, mając pełną świadomość, celu jakiemu wykonanie tego obowiązku miało służyć. Tylko dysponując podobnym dokumentem powodowie mogli skutecznie ubiegać się o kredyt, mogli go dostać, a w konsekwencji mogli wykonać swoje zobowiązanie umowne, czyli przedstawienie zaświadczenia o przyznaniu im kredytu. Strony dobrze o tym wiedziały i dobrze też wiedziały o tym, że od dostarczenia powodom takiego dokumentu musi minąć trochę czasu, by procedury bankowe zdołały dokument ocenić i podjąć ostateczną decyzję o przyznaniu powodom kredytu. Wiedza stron o tym wynika zresztą wprost z umowy, z której jasno wynika (art. VII), że dopiero po przedstawieniu powodom oświadczenia wierzyciela hipotecznego pozwany w ogóle miał prawo wyznaczyć im termin do zawarcia umowy przyrzeczonej. Strony tak się umówiły, bo wiedziały, że bank, przyszły kredytodawca, też potrzebuje czasu. O tym wszystkim doskonale wiedział też pozwany (a może przede wszystkim on), który przecież nie ukrywał wcale, że jest przedsiębiorcą i to w zakresie obrotu nieruchomości. Mimo to wszystko pozwany wezwał powodów do zawarcia umowy przyrzeczonej w dniu 3 lipca 2012 r. nie dysponując jeszcze potrzebnym zgodnie z umową oświadczeniem. Już w tym miejscu złamał umowę istotnie skracając powodom możliwość wystarania się o zaświadczenie o przyznaniu kredytu. Mało tego, oświadczenie pozwany przedstawił powodom dopiero w dniu 13 lipca 2012 r., a więc na 2 dni przed upływem terminu, do którego umowa miała być zawarta. Skrócenie przez to powodom, skutkiem działań pozwanego, terminu do załatwienia zaświadczenia do 2 dni, nie można absolutnie uznać za działanie lojalne i zgodne z zasadami współżycia społecznego. Sprzeczność ta jest ewidentna, po ustaleniu, że 13 lipca 2012 r. wypadał w piątek, a 15 lipca w niedzielę. Takie „postępowanie” przez pozwanego opisanymi wyżej terminami całkowicie uniemożliwiło powodom przedłożenie w terminie zaświadczenia o przyznaniu kredytu i winno, tylko i wyłącznie skutkiem działań pozwanego, obciążyć ich przypadkiem zadatku. Na takie postępowanie jednej ze stron umowy, na takie wykorzystanie przez nią jej zapisów, nie może być zgody w świetle przepisów art. 58 kc i 353¹ kc.

W orzecznictwie uznano za sprzeczne z naturą zobowiązania m.in. określenie w umowie przedwstępnej, że zawarcie umowy przyrzeczonej zależne będzie od dostarczonych dokumentów (wyrok SN z dnia 8 lutego 2007 r., I CSK 420/2006). Za sprzeczne z naturą zobowiązania uznano też umowę, w której jedna ze stron zobowiązuje się do spowodowania określonego stanu rzeczy, na którego spełnienie nie ma i nie może mieć żadnego wpływu (wyrok SN z dnia 27 października 2004 r., IV CK 122/04, nie publ.). Z taką sytuacją mamy do czynienia w niniejszej sprawie, gdyż powodowie zobowiązani byli do złożenia zaświadczenia z banku, którego przedłożenie było ściśle uzależnione od wcześniejszych działań pozwanego polegających na przedłożeniu im oświadczenia wierzyciela hipotecznego. Oczywiście sprzeczne z naturą stosunku zobowiązaniowego jest takie jego ukształtowanie, że tylko jedna ze stron

będzie miała realny wpływ na wykonanie obowiązków umownych obu stron (uchwała SN z 22 maja 1991 r., III CZP 15/91, OSN 1992/1/1).

Omawiając te przepisy i wpisując w nie zachowania stron, a zwłaszcza pozwanego, nie można też zapominać o treści art. 354 kc, zgodnie z którym dłużnik powinien wykonać zobowiązanie zgodnie z jego treścią i w sposób odpowiadający jego celowi społeczno-gospodarczemu oraz zasadom współżycia społecznego, a jeżeli istnieją w tym zakresie ustalone zwyczaje - także w sposób odpowiadający tym zwyczajom; zaś w taki sam sposób powinien współdziałać przy wykonaniu zobowiązania wierzyciel. Wynikający z tego przepisu obowiązek współdziałania przy wykonaniu zobowiązania w równym stopniu obciąża wierzyciela, co i dłużnika oraz jednakowe kryteria stosowane są przy ocenie wymaganej powinnościci każdego z nich. Obowiązek współdziałania wierzyciela w wykonaniu zobowiązania przez dłużnika ciąży na nim w odniesieniu do takiego zobowiązania, którego dłużnik nie byłby w stanie wykonać lub miałby istotne trudności w wykonaniu go bez współdziałania wierzyciela. Z taką sytuacją mieliśmy do czynienia w niniejszej sprawie, gdyż powodowie nie mogli wykonać swojego zobowiązania (przedłożenia zaświadczenia banku) bez aktywnego współdziałania pozwanego (złożenia w odpowiednim czasie oświadczenia wierzyciela hipotecznego) (Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 6 lutego 2013 r., V CSK 162/12, nie publ.). Także te obowiązki ustawowe pozwany naruszył swoim wyżej opisanym zachowaniem w dniach 3 i 13 lipca 2012 r..

Wszystko to powoduje, że postanowienie umowne, na które powołuje się apelacja, jako podstawę zatrzymania przez pozwanego zadatku, jako sprzeczne z naturą stosunku zobowiązaniowego łączącego strony jest nieważne, a w jego miejsce weszły zasady ustawowe, w tym przypadku zasada z art. 394 § 3 kc.

Ocena stanu faktycznego sprawy wskazuje, że obie strony nie wywiązały się ze swoich obowiązków, gdyż powodowie nie przedłożyli zaświadczenia banku, a pozwany zbyt późno przedłożył oświadczenia wierzyciela hipotecznego uniemożliwiając tym samym skuteczne podjęcie działań przez powodów. Ponadto pozwany, wbrew obowiązkowi, wezwał powodów do zawarcia umowy przyrzeczonej nie po przedłożeniu im wspomnianego oświadczenia, ale 10 dni wcześniej. Żądanie pozwu nie wymagało szczegółowego ustalania, czy to nie z wyłącznej winy pozwanego do zawarcia umowy nie doszło. W kontekście żądania powodów wystarczające było ustalenie, jak uczynił to Sąd Rejonowy, że wina za to leży po obu stronach.

W kontekście tak ocenionego stanu faktycznego sprawy bez znaczenia jest zasadność zarzutu sprzeczności istotnych wniosków Sądu Rejonowego z materiałem dowodowym. Jedynie na marginesie stwierdzić należy, że w istocie żaden przepis umowy nie nakładał na pozwanego obowiązku dostarczenia powodom wniosku o wykreślenie hipoteki, a potrzeba taka i wiedza pozwanego o tym nie wynika także z przedłożonych przez powodów dokumentów, w szczególności korespondencji e-mail. Słusznie natomiast Sąd nie oparł swoich ustaleń na dokumencie z 27 listopada 2013 r., który nie dość, że datowany na ponad rok po zdarzeniach dla sprawy istotnych, to wyraźnie stanowi ponadto, że do wydania decyzji kredytowej niezbędne jest przyjęcie przez bank zabezpieczenia, którego w badanej sprawie bank przyjąć nie mógł, gdyż tym miała być hipoteka, na nieruchomości już hipoteką obciążonej, a więc było to dla banku zabezpieczenie nieakceptowalne.

Oddalając apelację Sąd Okręgowy zasądził na rzecz powodów koszty postępowania apelacyjnego w wysokości 1 200 zł ustalone na podstawie art. 98 § 1 i 3 kpc i § 12 pkt 1 ppkt 1 w zw. z § 6 ppkt 5 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu. Na koszty te złożyło się w całości wynagrodzenie pełnomocnika powodów w postępowaniu odwoławczym.

Wobec powyższego, na podstawie art. 385 kpc Sąd Okręgowy, orzekł jak w sentencji.

Ref. SSR S. Czech - Śmiałkowska