

## UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 10 października 2013 roku w sprawie z powództwa E. Ś. i B. Ś. przeciwko A. M.-S. o zapłatę Sąd Rejonowy dla Łodzi-Widzewa w Łodzi zasądził od pozwanej na rzecz powodów kwoty po 10.000 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 11 lipca 2011 r. do dnia zapłaty oraz kwoty po 1.708,50 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Apelację od powyższego orzeczenia wniosła pozwana, skarżąc je w całości i zarzucając:

1. naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. poprzez błędną analizę materiału dowodowego i dokonanie oceny dowodów w sposób sprzeczny z zasadami doświadczenia życiowego, a przez to przyjęcie, że:

- powódka bezpośrednio po rozmowie telefonicznej z bankiem w dniu 15 marca 2011 r. zadzwoniła do pozwanej celem przekazania jej informacji o konieczności dostarczenia nowego zaświadczenia z banku zawierającego numer księgi wieczystej i potwierdzenia zwolnienia z hipoteki, w sytuacji kiedy z zeznań pozwanej oraz zeznań świadka K. S. wynika, iż z taka prośba została złożona przez powódkę telefonicznie dopiero w dniu 21 marca 2011 r.,

- powodowie po raz ostatni skontaktowali się z pozwaną w dniu 28 marca 2011 r., a powódka po tym dniu dalej próbowała bezskutecznie kontaktować się pozwaną telefonicznie i wysyłać smsy, mimo iż w z materiału dowodowego wynika, iż powódka z pozwaną kontaktowała się telefonicznie także do dnia 31 marca 2011 r. celem ustalenia daty wpuszczenia do lokalu drugiego rzeczoznawcy (co nastąpiło w dniu 31 marca 2011 r.), co wskazuje na brak unikania przez pozwaną kontaktu z powodami do końca marca 2011 r.,

- powodowie dowiedzieli się o obciążeniu mieszkania hipoteką po zawarciu umowy przedwstępnej, w sytuacji kiedy przy jej zawieraniu zostały im przekazany odpis księgi wieczystej wskazujący na obciążenie lokalu hipoteką,

- odmowy wiarygodności zeznań pozwanej oraz jej męża i świadka J. M. w zakresie odnoszącym się do sporządzenia drugiej opinii przez rzeczoznawcę po przeprowadzeniu oględzin w dniu 31 marca 2011 r., mimo iż strona pozwana wskazała, iż opinia ta została sporządzona w celach prywatnych i odmówiła jej złożenia do akt sądowych,

- powodowie w marcu 2011 r. kontaktowali się z pozwaną celem zawarcia aneksu do umowy przedwstępnej przedłużającego okres, w którym strony mają zawrzeć umowę przyrzeczoną do końca kwietnia 2011 r., mimo iż z zeznań świadka K. S. i pozwanej oraz świadka J. M. wynika, iż taki kontakt nastąpił dopiero w kwietniu,

- prób telefonicznego połączenia się z pozwaną przez powodów, ich znajomych oraz rodzinę bez wskazania, iż było to po dacie 31 marca 2011 r., mimo iż z zeznań K. Ś. wynika, że dzwonił do pozwanej po dniu 31 marca 2011 r., oraz z zeznań świadka M. L. wynika, że telefony do pozwanej były wykonywane po dniu 31 marca 2011 r.,

2. naruszenie art. 394 § 1 i 2 k.c. poprzez błędną wykładnię polegającą na uznaniu, że pozwaną obciąża odpowiedzialność za brak zawarcia umowy przyrzeczonej w terminie do dnia 31 marca 2011 r. i tym samym winna zapłacić na rzecz powodów wysokość podwójnego zadatku, w sytuacji gdy następujące okoliczności wskazują na to, iż to wyłącznie powodowie ponoszą odpowiedzialność za brak zawarcia umowy przyrzeczonej w terminie do dnia 31 marca 2011 r., co powoduje, iż pozwana miała pełne prawo zatrzymać kwotę 10.000 zł przekazanej jej tytułem zadatku, tj.:

- przekazanie przez pozwaną najpóźniej w dniu 15 lutego 2011 r. kompletu dokumentów niezbędnych do uzyskania decyzji kredytowej przez powodów i brak przedstawienia jakichkolwiek zastrzeżeń co do ich formy i treści przez powodów co najmniej do 15 marca 2011 r. (stanowisko powodów) albo 21 marca 2011 r. (stanowisko pozwanej),

- wzięcia pod uwagę jedynie informacji o procedurze i okresie czasu niezbędnym do sporządzenia umowy kredytowej w banku powodów przy jednoczesnym pominięciu procedur banku powódki w związku ze złożeniem wniosku o wydanie kolejnego zaświadczenia i okresu czasu oczekiwania na takie zaświadczenie,

- dostarczenia przez pozwaną niezbędnego zaświadczenia dla zawarcia umowy kredytowej w dniu 28 marca 2011 r., czyli przed upływem terminu do zawarcia umowy przyrzeczonej przy jednoczesnym braku jakiegokolwiek dowodu na to, iż powódka informując pozwaną o konieczności dostarczenia nowego zaświadczenia z banku, przekazała jej informację, iż takie zaświadczenie musi zostać dostarczone do banku w okresie na co najmniej 7 dni przed planowanym terminem zawarcia umowy kredytowej,

- ustaleniami stron co do tego, iż to na powodach ciążył obowiązek wskazania notariusza właściwego do przygotowania umowy przyrzeczonej oraz tym samym miejsca i czasu zawarcia tej umowy - przy jednoczesnym braku wykonania tego obowiązku przez powodów w terminie do dnia 31 marca 2011 r.,

- brak zawarcia umowy kredytu przez powodów i tym samym brak dysponowania środkami finansowymi umożliwiającymi zawarcie umowy przyrzeczonej do dnia 31 marca 2011 r.,

- gotowość ze strony pozwanej do zawarcia umowy przyrzeczonej - dysponowanie pełną dokumentacją wskazaną w wiadomości elektronicznej przesłanej przez powódkę do pozwanej w dacie 30 marca 2011 r.,

3. naruszenie art. 394 § 1 i 2 k.c. poprzez błędną wykładnię polegającą na uznaniu, że pozwana nie miała możliwości zawarcia umowy przyrzeczonej w dacie 31 marca 2011 r. z uwagi na postanowienie Sądu Okręgowego w Łodzi IV Wydział Karny w przedmiocie zabezpieczenia majątkowego, mimo iż postanowienie to nie było prawomocne w dniu 31 marca 2011 r. i stało się prawomocne dopiero w dniu 12 kwietnia 2013 r. i tym samym w przypadku zawarcia aktu notarialnego przenoszącego własność lokalu w dacie 31 marca 2011 r. nie powodowałyby nieważności takiej czynności prawnej a jedynie wadę prawną przedmiotu umowy sprzedaży i możliwość po stronie powodów do odstąpienia do umowy sprzedaży.

W konkluzji do przedstawionych zarzutów apelująca wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od strony powodowej na rzecz pozwanej kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego, ewentualnie o zmianę zaskarżonego wyroku w części zasądzonej na rzecz powodów kwoty ponad 5.000 zł oraz zasądzenie od strony powodowej na rzecz pozwanej kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego, uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy w tym zakresie Sądowi I instancji do ponownego rozpoznania i rozstrzygnięcia o kosztach postępowania apelacyjnego.

W odpowiedzi powodowie wnieśli o oddalenie apelacji pozwanej i zasądzenie od pozwanej na rzecz każdego z powodów zwrotu kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych prawem w postępowaniu apelacyjnym.

Na terminie rozprawy apelacyjnej w dniu 23 czerwca 2014 r. pełnomocnicy stron podtrzymali swe stanowiska w sprawie.

### **Sąd Okręgowy zważył, co następuje:**

Apelacja nie jest zasadna i podlega oddaleniu.

W pierwszej kolejności za całkowicie chybiony należało uznać podniesiony w apelacji zarzut błędnego ustalenia przez Sąd I instancji stanu faktycznego, czyli naruszenia dyspozycji art. 233 § 1 k.p.c. polegającego na dowolnej, a nie swobodnej i sprzecznej z zasadami logiki i doświadczeniem życiowym ocenie zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego.

W myśl powołanego wyżej przepisu art. 233 § 1 k.p.c. Sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału. Ocena dowodów polega na ich zbadaniu i podjęciu decyzji, czy została wykazana prawdziwość faktów, z których strony wywodzą skutki

prawne. Celem Sądu jest tu dokonanie określonych ustaleń faktycznych, pozytywnych bądź negatywnych, i ostateczne ustalenie stanu faktycznego stanowiącego podstawę rozstrzygnięcia. Ocena wiarygodności mocy dowodów przeprowadzonych w danej sprawie wyraża istotę sądenia w części obejmującej ustalenie faktów, ponieważ obejmuje rozstrzygnięcie o przeciwnych twierdzeniach stron na podstawie własnego przekonania sędziego powziętego w wyniku bezpośredniego zetknięcia ze świadkami, stronami, dokumentami i innymi środkami dowodowymi. Powinna odpowiadać regułom logicznego rozumowania wyrażającym formalne schematy powiązań między podstawami wnioskowania i wnioskami oraz uwzględniać zasady doświadczenia życiowego wyznaczające granice dopuszczalnych wniosków i stopień prawdopodobieństwa ich występowania w danej sytuacji. Jeżeli z określonego materiału dowodowego Sąd wyprowadza wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, to ocena Sądu nie narusza reguł swobodnej oceny dowodów (art. 233 § 1 k.p.c.) i musi się ostać choćby w równym stopniu, na podstawie tego materiału dowodowego, dawały się wysnuć wnioski odmienne. Tylko w przypadku, gdy brak jest logiki w wiązaniu wniosków z zebranymi dowodami, lub gdy wnioskowanie Sądu wykracza poza schematy logiki formalnej albo, wbrew zasadom doświadczenia życiowego, nie uwzględnia jednoznacznych praktycznych związków przyczynowo-skutkowych to przeprowadzona przez Sąd ocena dowodów może być skutecznie podważona.

W kontekście powyższych uwag należy stwierdzić, iż wbrew twierdzeniom apelującego w rozpoznawanej sprawie Sąd Rejonowy dokonał prawidłowych ustaleń faktycznych w oparciu o cały zgromadzony materiał dowodowy i nie naruszył dyspozycji art. 233 § 1 k.p.c. Przeprowadzona przez tenże Sąd ocena materiału dowodowego jest w całości logiczna i zgodna z zasadami doświadczenia życiowego, zaś wszelkie podniesione w tym zakresie zarzuty stanowią w istocie jedynie niczym nieuzasadnioną polemikę z prawidłowymi i nieobarczonymi jakimkolwiek błędem ustaleniami Sądu pierwszej instancji.

Przede wszystkim należy zauważyć, że apelująca w żaden sposób nie podważyła ustaleń Sądu I instancji co do sekwencji wydarzeń dotyczących wypełniania przez każdą ze stron umowy przedwstępnej z dnia 15 lutego 2011 r. obowiązków wynikających z tejże umowy. Wbrew bowiem twierdzeniom apelującej Sąd I instancji w sposób prawidłowy ocenił jej twierdzenia oraz zeznania jej męża dotyczące kwestii terminu powiadomienia jej o wymaganych przez bank, mający udzielić kredytu powodom, dokumentach, w tym zaświadczeniu dotyczącym zwolnienia hipoteki. Należy też mieć na względzie okoliczność, że mimo odebrania odpowiedniego zaświadczenia z banku w dniu 24 marca 2011 r. pozwana przekazała je powodom dopiero w dniu 28 marca 2011 r., co znacząco skróciło termin na załatwienie formalności wymaganych przez kredytodawcę powodów. Twierdzenia pozwanej w tym względzie, a także są niewiarygodne w świetle pozostałych okoliczności faktycznych – prawidłowo ustalonych przez Sąd Rejonowy. Należy bowiem przypomnieć, że powodowie przed zawarciem umowy przedwstępnej uzyskali pozytywną, wstępną decyzję kredytową, przyspieszyli datę wstąpienia w związek małżeński i podejmowali wszelkie działania w celu sfinalizowania uzyskania kredytu. Oznacza to, że wykazywali oni, iż zależy im na jak najszybszym podpisaniu umowy przyrzeczonej. Z tego względu nie sposób zasadnie twierdzić, iż mimo zbliżania się terminu, na jaki została zawarta umowa przedwstępna, zwlekali oni prawie tydzień z powiadomieniem pozwanej o konieczności dostarczenia kredytodawcy odpowiedniego zaświadczenia. Nieskuteczne są także twierdzenia pozwanej dotyczące kwestii, kiedy powodowie dowiedzieli się o obciążeniu mieszkania hipoteką ustanowioną na rzecz wierzyciela pozwanej. Zagadnienie to nie miało znaczenia dla decyzji powodów o podpisaniu umowy przedwstępnej i nie miałyby również znaczenia przy podpisaniu umowy przyrzeczonej, a to z uwagi na fakt, że zgodnie z ustaleniami banku wierzyciel pozwanej miał być zaspokojony z kredytu udzielonego powodom, a hipoteka miała zostać wykreślona z księgi wieczystej.

Z tych względów nie sposób podzielić zarzutu powódki odnośnie naruszenia art. 233 k.p.c. Mając na uwadze powyższe Sąd Okręgowy podziela poczynione przez Sąd I instancji ustalenia, a w konsekwencji przyjmuje za swoje, uznając za zbędne powielanie ich w treści niniejszego uzasadnienia

W zakresie zarzutów materialnoprawnych skarżąca zgłosiła zarzut naruszenia art. 394 § 1 i 2 k.c. poprzez wadliwą wykładnię skutkującą uwzględnieniem roszczenia o zwrot podwójnej wysokości zadatku. Zarzut ten został oparty po pierwsze, na twierdzeniu skarżącej, wedle którego to powodowie ponoszą wyłączną winę za brak zawarcia umowy przyrzeczonej w uzgodnionym między stronami terminie. Twierdzenie to nie zostało jednak wykazane. Zarzut ten nie jest uzasadniony wobec niewątpliwego ustalenia stanu faktycznego poczynionego przez Sąd Rejonowy, a które nie

zostało skutecznie zakwestionowane rozpoznawaną apelacją. Jak wskazano powyżej to pozwana swym działaniem uniemożliwiła zawarcie przyrzeczonej umowy sprzedaży powodom własnościowego spółdzielczego prawa w lokalu, i tym samym ponosi pełną odpowiedzialność za nieosiągnięcie skutku umowy przedwstępnej.

Po wtóre, nie ma pozwana również racji upatrując naruszenia wskazanego wyżej przepisu w błędnym – w jej ocenie, przyjęciu przez Sąd I instancji, że niemożność zawarcia przez pozwaną umowy przyrzeczonej wynikała również z postanowienia Sądu Okręgowego w Łodzi z dnia 31 marca 2011 r. o udzieleniu zabezpieczenia na rzecz pokrzywdzonego poprzez zakazanie pozwanej zbywania przysługującego jej m.in. własnościowego spółdzielczego prawa do lokalu, stanowiącego przedmiot umowy przedwstępnej zawartej z powodami. W tym zakresie należy podkreślić, że pozwana miała lub powinna mieć świadomość, że już w lutym 2011 r. został złożony w postępowaniu karnym wniosek o udzielenie zabezpieczenia. Zasady uczciwego zachowania i lojalności wobec drugiej strony umowy nakazują uznać, że pozwana powinna jak najwcześniej poinformować powodów nie tylko o wydaniu postanowienia o udzieleniu zabezpieczenia, lecz także o złożeniu samego wniosku w tym przedmiocie. Pozwana zaś zataiła ten fakt przed powodami. Działanie takie nie zasługuje na aprobatę i stanowi następny przejaw nierzetelnego względem powodów działania pozwanej. W tym kontekście podnoszona przez apelującą okoliczność, że w dacie 31 marca 2011 r., tj. kiedy upłynął termin do zawarcia umowy przyrzeczonej, postanowienie o zabezpieczeniu nie było jeszcze prawomocne, pozostaje bez wpływu na realną możliwość zawarcia umowy przenoszącej przedmiotowe prawo na powodów. Jak wskazała sama apelująca zawarcie umowy sprzedaży pomimo zakazu wynikającego z postanowienia o zabezpieczeniu nie doprowadziłoby do skutecznego nabycia tego prawa przez powodów, a tym samym nie doprowadziłoby do ziszczenia się celu umowy przedwstępnej.

Konkludując, Sąd Rejonowy w sposób prawidłowy ocenił zasadność zgłoszonego roszczenia o zwrot podwójnej wysokości zadatku przekazanego pozwanej na podstawie umowy przedwstępnej z dnia 11 lipca 2005 r. i jednocześnie słusznie uznał, że między stronami nie doszło do zawarcia umowy przyrzeczonej z przyczyn leżących wyłącznie po stronie pozwanej. Powodowie podjęli wszelkie konieczne starania, aby zawrzeć umowę przyrzeczoną, a to nierzetelne działanie pozwanej uniemożliwiło im uzyskanie kredytu bankowego na zakup przedmiotowego lokalu.

Mając na uwadze powyższe Sąd Okręgowy na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił apelację.

Biorąc pod uwagę wynik kontroli instancyjnej o kosztach postępowania apelacyjnego Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. i zasądził od pozwanej na rzecz powodów kwoty po 600 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego obliczonego na podstawie § 6 pkt 4 w zw. z § 13 ust. 1 pkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (t.j. Dz.U. z 2013 r., poz. 461).