

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 13 listopada 2015 roku w sprawie z powództwa L. P. i P. P. (1) przeciwko G. U. i M. U. o zapłatę, Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi zasądził od pozwanych solidarnie na rzecz powódek kwoty po 18 000 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 16 października 2014 roku do dnia zapłaty, oddalając powództwo w pozostałym zakresie. Ponadto Sąd zasądził od pozwanych solidarnie na rzecz powódek kwoty po 2108,50 zł tytułem kosztów procesu oraz nakazał pobrać od pozwanych solidarnie na rzecz Skarbu Państwa – Sadu Rejonowego dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi kwotę 30,38 zł tytułem nieuiszczonych kosztów sądowych.

Apelację od powyższego wyroku wniosła strona pozwana, zaskarżając go w części, tj. w zakresie zasądzającym solidarnie od pozwanych na rzecz powódek kwoty po 5500 zł wraz z ustawowymi odsetkami od tej kwoty oraz w zakresie rozstrzygającym o kosztach procesu. Zaskarżonemu wyrokowi zarzucili:

1. naruszenie prawa procesowego, a w szczególności: art. 233 § 1 k.p.c., art. 217, art. 227, art. 230, art. 229, art. 328 § 2 k.p.c. przez:

- błędną, sprzeczną z zasadami logiki, doświadczeniem życiowym i prawdopodobieństwem wersji ocenę materiału dowodowego, tj. zeznań powódek L. i P. P. (1), polegającą na przyjęciu, że zeznania te są wiarygodne w tej części w jakiej powódki twierdziły, że nabycie nieruchomości miało sens ekonomiczny i praktyczny wyłącznie dla zmarłego P. P. (2), przy sprzeczności ich zeznań z własnymi zeznaniami, a także z zeznaniami pozwanych i innymi dowodami;

- brak wszechstronnej oceny materiału dowodowego polegający z jednej strony na pominięciu dowodów i okoliczności świadczących o znacznym udziale powódek w negocjacjach i czynnościach mających prowadzić do nabycia nieruchomości także na ich potrzeby, a z drugiej strony na odmowie dania w tym zakresie wiary zeznaniom pozwanych, podczas gdy zeznania te są klarowne, bardziej prawdopodobne niż zeznania powódek oraz zgodne nie tylko z pozostałymi dowodami zebranymi w sprawie, ale także z zasadami doświadczenia życiowego i logiki;

- sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z treścią zebranego w sprawie materiału wskutek naruszenia powyższych przepisów postępowania, które mogły mieć wpływ na wynik sprawy;

2. naruszenie prawa materialnego, a w szczególności:

a) art. 394 § 3 zd. 2 k.c. przez zastosowanie tego przepisu w stanie faktycznym sprawy i przyjęcie, że do niewykonania umowy przedwstępnej doszło z przyczyn nie leżących po stronie powodowej, ze względu na ś P. P. (2), podczas gdy powódki były od początku zainteresowane nabyciem nieruchomości, wiązały swoje plany życiowe z tym nabyciem, a ich udział w negocjacjach i czynnościach zmierzających do nabycia nieruchomości zwłaszcza L. P. był znaczny, nawet większy niż P. P. (2), co sprawia, że odmowa nabycia nieruchomości jest okolicznością, która je obciąża;

b) art. 394 § 1 k.c., który to przepis z przyczyn wskazanych wyżej powinien być zastosowany jako podstawa oddalenia powództwa w zaskarżonym zakresie;

c) art. 410 § 1 i 2 k.c. w zw. z art. 405 k.c., przez zastosowanie powyższych przepisów jako podstawy prawnej uwzględnienia powództwa także w zaskarżonej części.

W oparciu o wskazane zarzuty wnieśli o zmianę zaskarżonego wyroku częściowo, tj. przez oddalenie powództwa co do kwoty po 5500,00 zł na rzecz każdej z powódek wraz z ustawowymi odsetkami zasądzonymi od tych kwot oraz zasądzenie od powódek zwrotu kosztów procesu za obie instancje wg norm przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

apelacja nie jest zasadna i podlega oddaleniu.

Wbrew zapatrywaniom strony apelującej, zaskarżone orzeczenie należało uznać za prawidłowe, stanowiące wynik właściwej oceny zebranego materiału dowodowego. Sąd Okręgowy podziela poczynione przez Sąd pierwszej instancji ustalenia i w konsekwencji przyjmuje za swoje, uznając za zbędne powielanie ich w całości w treści niniejszego uzasadnienia. W ocenie Sądu odwoławczego Sąd I instancji w sposób właściwy zastosował również odpowiednie przepisy prawne do stanu faktycznego niniejszej sprawy.

W pierwszej kolejności należy odnieść się do przypisywanych Sądowi I instancji uchybień procesowych, gdyż z istoty rzeczy wnioski w tym zakresie determinują kierunek dalszych rozważań.

Bezzasadny okazał się zarzut naruszenia art. 233 k.p.c. poprzez przekroczenie zasady swobodnej oceny dowodów. Wbrew stanowisku strony apelującej Sąd Rejonowy dokonał wszechstronnej i wyczerpującej analizy materiału dowodowego, w tym zeznań wskazanych świadków i wywiezione przez niego konkluzje były trafne. Należy podkreślić, że ocena wiarygodności mocy dowodów przeprowadzonych w 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 i stronami (por. wyrok Sądu Najwyższego z 16 lutego 1996 r., II CRN 173/95). Jeżeli z określonego materiału dowodowego sąd wyprowadza wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, to ocena sądu nie narusza reguł swobodnej oceny dowodów i musi się ostać, choćby w równym stopniu na podstawie tego samego 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, przeprowadzona przez sąd ocena dowodów może być skutecznie podważona. Skarżący powinien zatem wskazać, jakie kryteria oceny zostały naruszone przez sąd przy analizie konkretnych dowodów, uznając brak ich wiarygodności i mocy dowodowej lub niesłusznie im taką moc przyznając (zob. m.in. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 23 stycznia 2001 r., IV CKN 970/00, Lex nr 52753, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 6 lipca 2005 r., III CK 3/05, Lex nr 180925), a także wskazać, dlaczego w świetle doświadczenia życiowego, wnioski, jakie wywiódł sąd dokonując tej oceny są niewłaściwe. Sformułowany przez skarżącą zarzut uchybienia art. 233 k.p.c. takich uchybień nie wykazuje. Generalnie zarzuty w tym zakresie sprowadzają się do forsowania własnej, korzystnej dla apelującej, oceny stanu faktycznego, zmierzającego do wykazania, iż również powódki wiązały swoje plany życiowe z nabyciem nieruchomości. Tymczasem wbrew stanowisku strony apelującej w realiach niniejszej sprawy śmierć P. P. (2) stanowi okoliczność wyłączającą obowiązek wykonania przez powódki umowy przedwstępnej. Sąd I instancji słusznie uznał, że wraz ze śmiercią P. P. (2), który był stroną umowy przedwstępnej, nabycie przedmiotowej nieruchomości utraciło sens praktyczny i ekonomiczny. Zważyć bowiem należy, że inicjatorem nabycia przedmiotowej nieruchomości był P. P. (2) i to on był zainteresowany późniejszym jej wykorzystaniem na cele prowadzonej działalności agroturystycznej. Jak wynika przy tym z akt sprawy żadna z powódek takiej działalności nigdy nie prowadziła i nie zamierzała jej podjąć. Zatem zestawiając charakter przedmiotowej nieruchomości z charakterem działalności wykonywanej przez powódki należało uznać, iż przedmiotowa nieruchomość w żaden sposób nie jest przydatna do rodzaju prowadzonej przez powódki działalności. Oceny tej nie zmieniają okoliczności podnoszone przez stronę apelującą, w szczególności, iż powódki uczestniczyły w czynnościach mających prowadzić do nabycia nieruchomości. Zważyć należy, współuczestniczenie małżonka w przedsięwzięciach współmałżonka i wspieranie go własnymi działaniami, w tym również finansowo płynie z obowiązku wzajemnej pomocy wynikającej z małżeństwa oraz zasad doświadczenia życiowego. Fakt, iż powódka L. P. uczestniczyła w rozmowach, negocjacjach, czy też miała ona uczestniczyć w kosztach nabycia nieruchomości nie oznacza tym samym, iż zamierzała ona nabyć nieruchomość na własne potrzeby. Decyzję o nabyciu działki podejmował P. P. (2), którego trudna sytuacja zdrowotna wymagała skorzystania w tym czasie z pomocy i znacznego zaangażowania osób mu najbliższych celem realizacji planowanych przez niego zamierzeń. W udzielonej zaś przez powódki pomocy w żadnej mierze nie można było upatrywać czynności zmierzających do nabycia przez nie nieruchomości na również własne potrzeby. Zakup przedmiotowej nieruchomości miał bowiem znaczenie jedynie dla P. P. (2), a nie dla powódek. Bezpodstawne i jednocześnie nieuprawnione było przy tym stanowisko strony apelującej, iż świadomość ciężkiej

choroby P. P. (2) prowadzi do wniosku, iż liczył się on z przeniesieniem swoich obowiązków na spadkobierców. W tych szczególnych okolicznościach wstąpienie w ogół praw i obowiązków umowy przedwstępnej, wbrew stanowisku skarżących, nie pociągało za sobą bezwzględnie obowiązku wykonania tej umowy, a więc nieplanowego zakupu zupełnie nieprzydatnej nieruchomości. Wniosku takiego wbrew twierdzeniom apelujących nie można było również wyprowadzić z § 5 ust. 5 umowy. Jak słusznie wskazał Sąd I instancji w postanowieniu tym zastrzeżono jedynie na rzecz kupującego prawo wskazania innego ewentualnego nabywcy nieruchomości, natomiast w żaden sposób nie wskazano, że tymi nabywcami mogą i powinny być powódki.

W tym stanie rzeczy należało uznać, że apelacja pozwanych nie odpowiada przedstawionym wyżej wymogom w zakresie prawidłowo skonstruowanego zarzutu naruszenia przepisu art. 233 § 1 k.p.c. i w istocie stanowi wyłącznie subiektywną polemikę skarżących z wyczerpująco umotywowanym stanowiskiem Sądu Rejonowego co do oceny dowodów. Wskazać przy tym należy, iż zasada wyrażona w treści art. 233 § 1 k.p.c. obowiązuje także przy wyciąganiu wniosków przez strony procesowe, które przedstawiając w środku odwoławczym własne stanowisko nie mogą opierać się na fragmentarycznej ocenie dowodów. Temu wymogowi autorzy apelacji nie sprostali. Przedstawili własną ocenę dowodów istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy przy uwzględnieniu okoliczności jedynie dla pozwanych korzystnych. Analiza zarzutów ujętych w pkt. 1 apelacji, wskazuje, że skarżący odnosząc się do fragmentarycznie ujętych, wyrwanych z kontekstu sformułowań zawartych w zeznaniach świadków próbują zwalczać niekorzystne dla pozwanych ustalenia faktyczne, które nie mogły odnieść zamierzonego skutku.

Nietrafny był również zarzut naruszenia art. 328 § 2 k.p.c. Sąd Okręgowy podziela dominujące w judykaturze stanowisko, iż strona może powołać się na zarzut wadliwego sporządzenia uzasadnienia i zarzut taki można ocenić jako zasadny, gdy z powodu braku w uzasadnieniu elementów wskazanych w art. 328§2 k.p.c. zaskarżony wyrok nie poddaje się kontroli instancyjnej. Niemożność przeprowadzenia takiej kontroli miałyby miejsce, gdyby sąd odwoławczy nie był w stanie dokonać oceny toku wyводу, który doprowadził sąd pierwszej instancji do wydania orzeczenia lub w przypadku zastosowania prawa materialnego do niedostatecznie jasno ustalonego stanu faktycznego (por. orzeczenia Sądu Najwyższego z dnia 16 października 2009 r., I UK 129/09, LEX nr 558286 , z dnia 30 września 2008 r., II UK 385/07, Lex nr 741082, z dnia 26 listopada 1999 r., III CKN 460/98, OSNC 2000/5/100 oraz z dnia 26 lipca 2007 r., V CSK 115/07, M. Prawn. 2007/17/930). Natomiast dokonanie przez Sąd Rejonowy ustaleń faktycznych w oparciu o wybrane zeznania świadków nie może stanowić podstawy do skutecznego podniesienia zarzutu naruszenia art. 328 § 2 k.p.c. Wszystkie dowody Sąd Rejonowy szczegółowo omówił, ocenił ich wiarygodność i odniósł do ustalonych faktów. Fakt pominięcia poszczególnych okoliczności podawanych przez świadków postępowania nie ma wpływu na rozstrzygnięcie, ani na możliwość weryfikacji dokonanej oceny dowodów. Wskazać również należy, iż Sąd dokonał wyczerpującej analizy materiału dowodowego, w tym zeznań wskazanych świadków i wywiedzione przez niego konkluzje były trafne. Przekonanie skarżącego, że dany fragment postępowania dowodowego, z którego wynikają dla skarżącego korzystne wnioski powinien mieć w sprawie zastosowanie, bez odniesienia się do tego postępowania jako całości, nie uzasadnia zarzutu naruszenia art. 328 § 2 k.p.c. Uzasadnienie zaskarżonego wyroku posiada wszystkie niezbędne elementy konstrukcyjne, co umożliwia dokonanie kontroli instancyjnej orzeczenia sądu pierwszej instancji .

Odnośnie zarzutów naruszenia art. 217 k.p.c., art. 227 k.p.c. oraz 229 k.p.c. i art. 230 k.p.c. wskazać, należy, że wobec braku ich uzasadnienia uchylały się spod kontroli instancyjnej.

Przechodząc do oceny zarzutów naruszenia narom prawa materialnego, tj. art. 394 §3 zd. 2 k.c., art. 394 § 1 k.c. oraz art. 410 § 1 i 2 k.c. w zw. z art. 405 k.c. wskazać należy, iż nie są one trafne. Przede wszystkim apelujący kwestionując możliwość zastosowania przepisu art. 394 § 3 zd. 2 k.c. w sposób bezskuteczny wskazywał, że śmierć P. P. (2) nie stanowi okoliczności, która wyłącza obowiązek wykonania przez powódki umowy przedwstępnej, wskazując, że odmowa nabycia nieruchomości jest okolicznością, która obciąża powódki, albowiem od początku były zainteresowane nabyciem nieruchomości i wiązały swoje plany życiowe z tym nabyciem. Tymczasem przesądzenie o bezzasadności wskazanych w tym zakresie zarzutów, odnoszenie się do pozostałych zarzutów naruszenia norm prawa materialnego, należało uznać za bezprzedmiotowe, jako że ustalony przez sąd pierwszej instancji stanu faktyczny, będący podstawą zaskarżonego wyroku, nie budzi zastrzeżeń, a zatem jest niezbity i niepodważalny

i nie został skutecznie zakwestionowany rozpoznawaną apelacją. W stanie faktycznym niniejszej sprawy Sąd I Instancji prawidłowo uznał, iż z powodu sytuacji wywołanej śmiercią P. P. (2) nie doszło do zawarcia umowy przyrzeczonej, a zatem umowa przyrzeczona nie doszła do skutku z powodu zdarzeń, za które żadna ze stron nie ponosi odpowiedzialności i tym samym zgodnie z art. 394 § 3 k.c. zdanie drugie zadatek podlega zwrotowi. Bezzasadne jest przy tym stanowisko apelujących jakoby oddalenie powództwa w zaskarżonym zakresie powinno nastąpić z uwagi na koszty poniesione przez nich na rzecz biura pośrednictwa nieruchomości, jak również fakt, iż brak cofnięcia wniosku o wpis w dz. III księgi wieczystej ostrzeżenia, uniemożliwiły pozwanym przez okres przeszło roku sprzedaż nieruchomości, narażając ich na ponoszenie wysokich kosztów utrzymania nieruchomości. W realiach niniejszej sprawy nie zostały wykazane okoliczności uzasadniające odpowiedzialność powódek za niewykonanie umowy i tym samym prawo zatrzymania zadatku przez apelujących. Brak jest zatem jakichkolwiek podstaw do zrekompensowania stronie ewentualnej szkody jaką poniosła z tego tytułu. Na marginesie już tylko należy wskazać, iż jak wynika z materiału dowodowego przedmiotowej sprawy pozwani nie zwracali się do powódek o podjęcie stosownych działań przez złożenie wniosku o wykreślenie przedmiotowego wpisu.

Zarzut naruszenia art. 410 § 1 i 2 k.c. w zw. z art. 405 k.c. jest o tyle nietrafny, iż nie był on podstawą rozstrzygnięcia zaskarżonej części wyroku.

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

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 98 § 1 i § 3 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. i zasądzono od pozwanych solidarnie na rzecz powódek kwoty po 1.200 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym ustalone na podstawie § 13 ust. 1 pkt 1 w zw. z § 6 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz. U. 2013.461 j.t.) w zw. z §21 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz. U. 2015.1800).