

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 10 grudnia 2019 roku Sąd Rejonowy dla Łodzi - Śródmieścia w Łodzi zasądził solidarnie od pozwanych M. P. i Ł. B. na rzecz powódki M. M. kwotę 15.000 złotych wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 9 kwietnia 2017 roku do dnia zapłaty, oddalił powództwo w pozostałej części, nie obciążył pozwanych kosztami procesu i orzekł o kosztach nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej stronom.

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 9 września 2016 roku pomiędzy M. P., reprezentującym także pozostałych współwłaścicieli (Ł. B. i T. B.), a M. M. została zawarta umowa przedwstępna sprzedaży lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w Ł. przy ul. (...). Strony ustaliły wartość lokalu na kwotę 65.000 zł. Zadatek w wysokości 15.000 zł M. M. wpłaciła do rąk M. P. w dniu zawarcia umowy. Pozostała należność miała zostać uiszczona przez powódkę „po przeprowadzonej sprawie spadkowej i uprawomocnieniu orzeczenia, aktem finalnym w kancelarii notarialnej”. Strony umowy ustaliły również, że w przypadku niedojścia umowy finalnej sprzedaży lokalu - kupujący otrzyma zwrot zadatku w wysokości podwójnej oraz zostaną mu zwrócone koszty poniesione w związku z przeprowadzeniem remontu lokalu.

Powódka chciała kupić mieszkanie w Ł. i przed zawarciem przedmiotowej umowy z dnia 9 września 2016 roku oglądała kilka nieruchomości. W poszukiwaniach mieszkania powódce pomagał brat Z. S. i to on znalazł i zaproponował obejrzenie mieszkania przy ul. (...).

Na dzień 1 września 2016 roku właścicielami przedmiotowego lokalu byli S. i J. P., zmarli w 2013 roku. Po zmarłych nie zostało przeprowadzone postępowanie spadkowe w tym sprawie związane z następstwem prawnym w Spółdzielni Mieszkaniowej (...).

We wrześniu 2016 roku powódka otrzymała klucze do mieszkania. Przeprowadziła w lokalu remont, którego koszt wyniósł łącznie 35.000 zł. Kwota ta obejmowała również zakup mebli kuchennych. Powódka urządziła i remontowała mieszkanie z myślą iż będzie w tym lokalu mieszkać. Środki na remont powódka pożyczyła od swojego brata. M. M. przeprowadziła się do mieszkania jeszcze w trakcie trwania spraw spadkowych, około 20 września 2016 roku.

Sprawy spadkowe po poprzednikach prawnych pozwanych prowadził brat powódki. Postępowania toczyły się w sądach w Łodzi i Z..

Z. S. próbował przekonać powódkę do wspólnego zakupu mieszkania. Powódka nie wyraziła zgody.

W dniu 30 listopada 2016 roku powódka była umówiona w kancelarii notarialnej na podpisanie umowy sprzedaży lokalu. Wcześniej powódka rozmawiała z pracownikami kancelarii podając przez telefon brakujące dane niezbędne do sporządzenia aktu notarialnego. Powódka w tym dniu wypłaciła pieniądze z banku w celu uiszczenia ceny zakupu lokalu. W kancelarii notarialnej dowiedziała się, że umowa sprzedaży została podpisana przez współwłaścicieli przedmiotowego lokalu i brata powódki.

Z. S. przed podpisaniem umowy sprzedaży z pozwanymi poinformował ich, że to on kupi mieszkanie z uwagi na brak środków finansowych po stronie powódki.

W dniu 10 grudnia 2016 roku powódce został zwrócony zadatek w kwocie 15.000 zł. Otrzymała również zwrot kosztów remontu. Sama natomiast oddała pożyczkę, której udzielił jej brat w kwocie 19.500 zł.

Pismem z dnia 18 marca 2017 roku powódka wezwała pełnomocnika pozwanych do dobrowolnej zapłaty kwoty 15.000 zł zgodnie z postanowieniami umowy przedwstępnej.

W dniu 13 grudnia 2017 roku zmarł T. B.. Spadek po nim nabył na podstawie ustawy z dobrodziejstwem inwentarza w całości brat Ł. B..

M. P. i Ł. B. są osobami uzależnionymi od alkoholu. Nie pracują, mają trudne warunki bytowe (brak ogrzewania w domu) i problemy zdrowotne.

M. M. ma 68 lat. Utrzymuje się z emerytury w wysokości 1.340 zł. W grudniu 2016 roku kupiła mieszkanie w Z.. Wcześniej w tym samym roku sprzedała dom w S., z części środków ze sprzedaży spłaciła brata, pozostała część została przelana na konto córki.

Oceniając zebrany w sprawie materiał dowodowy Sąd Rejonowy wskazał, że uznał za niewiarygodne zeznania świadka Z. S. w zakresie stwierdzenia, że strony ustaliły termin zawarcia umowy przyrzeczonej na dzień 30 października 2016 roku. Powódka stanowczo zaprzeczyła tej okoliczności, wydaje się również nieprawdopodobnym zastrzeżenie takiego warunku w sytuacji kiedy nie da się przewidzieć terminu zakończenia sądowych spraw spadkowych. Poza tym, gdyby do takich ustaleń między stronami doszło to nic nie stało na przeszkodzie, aby termin ten zamieścić w umowie. Tymczasem datę zawarcia umowy przyrzeczonej określono w zupełnie inny sposób.

W ocenie Sądu Rejonowego niewiarygodne są twierdzenia świadka, że już na początku października 2016 r. wydane zostały postanowienia spadkowe i tym samym możliwym było zawarcie umowy przyrzeczonej przed 30 października 2016r. Gdyby uznać, że pozwani uzyskali postanowienia spadkowe w październiku 2016 roku powstaje pytanie dlaczego nie wezwali powódki do zawarcia umowy i nie ustalili w kancelarii notarialnej terminu na podpisanie umowy. Zgodnie bowiem z art. 389 § 2 k.c. umowa powinna zostać zawarta w terminie wyznaczonym przez stronę uprawnioną do żądania zawarcia umowy przyrzeczonej.

Rozbieżne z poczynionymi przez Sąd Rejonowymi ustaleniami są też twierdzenia świadka Z. S. o braku środków finansowych po stronie powódki na zakup mieszkania. Z jednej strony Z. S. twierdził, iż powódka nie ma środków na zakup mieszkania i poinformował o tym pozwanych, żeby następnie stwierdzić iż „nie interesowało go ile pieniędzy siostra ma na kontach bankowych”. Nadto z załączonych przez powódkę dokumentów finansowych (m.in. polecenia wypłaty kwoty 60.000 zł), wynika, iż powódka posiadała zdolność finansową na zakup przedmiotowego mieszkania.

Sąd Rejonowy nie dał wiary zawartym w odpowiedzi na pozew twierdzeniom pozwanego M. P., że doszło do zmiany treści umowy przedwstępnej. Nie wykazano, iż doszło do takiej zmiany zarówno w formie pisemnej jak i ustnej. Okoliczność, iż powódka ustnie uzgodniła z bratem, iż zakup mieszkania ma zabezpieczyć udział syna Z. D. w wysokości 20% nie znalazł potwierdzenia w materiale dowodowym, w szczególności okoliczności tej nie potwierdziła powódka ani świadek. Nie wykazano również, iż powódka w dniu 30 listopada 2016 roku złożyła oświadczenie o odstąpieniu od umowy. Z zeznań świadka wynika, że powiadomił on pozwanych, że powódka nie stanie do aktu notarialnego. Przekazane przez świadka informacje nie były prawdziwe, albowiem powódka od umowy nie odstąpiła, co więcej wyrażała gotowość zawarcia umowy sprzedaży i w tym celu wypłaciła środki na zakup lokalu.

Przy tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Rejonowy wskazał, że powództwo jest zasadne w przeważającej części.

Na mocy art. 389 § 1 k.c., umowa przedwstępna (pactum de contrahendo) jest umową, przez którą jedna ze stron lub obie strony zobowiązują się do zawarcia w przyszłości oznaczonej umowy, tj. umowy przyrzeczonej. Jak wynika zatem z brzmienia przywołanego przepisu, umowa przedwstępna może zostać ukształtowana jako umowa jednostronnie albo dwustronnie zobowiązująca. W aktualnym stanie prawnym jedynym wymogiem stawianym treści umowy przedwstępnej jest zawarcie w niej istotnych postanowień umowy przyrzeczonej, tj. jej elementów koniecznych. Wymóg oznaczenia ich w umowie przedwstępnej wynika stąd, że bez tego nie można byłoby ustalić, na czym ma polegać świadczenie dłużnika (jaką umowę ma on zawrzeć), a w razie zaistnienia sporu spowodowanego niewykonaniem zobowiązania sąd nie mógłby go rozstrzygnąć.

Umowa przedwstępna przygotowuje i zapewnia dojście do skutku umowy stanowczej, której zawarcie w danym momencie nie jest, z jakichś powodów, możliwe lub dogodne, ale zarazem strony podjęły już decyzję co do zawarcia

tej umowy (istnieje porozumienie co do istotnych jej postanowień). Celem zawarcia umowy przedwstępnej jest zatem stworzenie stanu pewności, że określona, projektowana przez strony umowa zostanie zawarta.

Wyznaczenie terminu w umowie przedwstępnej może nastąpić zarówno przez podanie daty kalendarzowej oznaczającej dzień, w którym umowa ma być zawarta, jak i przez wskazanie jakiegokolwiek innego zdarzenia, którego zaistnienie w przyszłości jest pewne. Pewność tę należy rozumieć w ten sposób, że rozsądny człowiek, dysponujący wiedzą odpowiadającą aktualnemu stanowi wiedzy osiągniętemu przez daną społeczność w danej dziedzinie, może uznać dane zdarzenie za nieuniknione

Według treści art. 290 § 1 k.c. jeżeli strona zobowiązana do zawarcia umowy przyrzeczonej uchyła się od jej zawarcia, druga strona może żądać naprawienia szkody, którą poniosła przez to, że liczyła na zawarcie umowy przyrzeczonej. Strony mogą w umowie przedwstępnej odmiennie określić zakres odszkodowania.

Zgodnie z treścią przepisu art. 394 § 1 k.c. 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 z treścią art. 77 § 2 k.c. jeżeli umowa została zawarta w formie pisemnej, dokumentowej albo elektronicznej, jej rozwiązanie za zgodą obu stron, jak również odstąpienie od niej albo jej wypowiedzenie wymaga zachowania formy dokumentowej, chyba że ustawa lub umowa zastrzeżają inną formę.

W myśl art. 394 § 3 k.c. w razie rozwiązania umowy zadatek powinien być zwrócony, a obowiązek zapłaty sumy dwukrotnie wyższej odpada. To samo dotyczy wypadku, gdy niewykonanie umowy nastąpiło wskutek okoliczności, za które żadna ze stron nie ponosi odpowiedzialności albo za które ponoszą odpowiedzialność obie strony.

Zadatek znajduje zastosowanie we wszelkich umowach obligacyjnych, także o charakterze przygotowawczym i organizatorskim (umowa przedwstępna, umowa ramowa). Umożliwia kontrahentom tak ukształtować stosunek prawny, aby dłużnik był bardziej motywowany do wykonania świadczenia aniżeli w sytuacji, gdyby zadatku nie zastrzeżono. Chociaż zadatek ułatwia uprawnionemu odstąpienie od umowy, a tym samym osłabia więź obligacyjną, to jednocześnie stwarza sytuację dogodniejszą dla ochrony interesów tego podmiotu, w ten sposób wzmacniając jego sytuację prawną. Znaczenie zadatku polega więc na wzmocnieniu stanowiska strony, która dąży do wykonania umowy.

Sąd Rejonowy ustalił, że w umowie przedwstępnej strony uregulowały samodzielnie skutki dania zadatku, pokrywające się ze skutkami ukształtowanymi zgodnie z dyspozycją ustawową - przepisu art. 394 § 1 k.c. Wtedy to na stronie umowy dążącej do realizacji uprawnień wypływających z przepisu spoczywa ciężar udowodnienia, że pomiędzy stronami istniało zobowiązanie, w którym zastrzeżono zadatek, a dłużnik zobowiązania tego nie wykonał.

Z ustalonego stanu faktycznego wynika jednoznacznie, że powódka przekazała do rąk pozwanych kwotę 15.000 zł tytułem zadatku na poczet zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości położonej przy ul. (...) w Ł.. Strony zawarły pisemną umowę przedwstępną, uzgodniły istotne warunki umowy przyrzeczonej takie jak: przedmiot umowy, cenę nieruchomości, jak również prawo odstąpienia od umowy. Termin zawarcia umowy przyrzeczonej nie został określony konkretną datą, bowiem stan prawny lokalu nie był uregulowany w dacie zawarcia umowy przedwstępnej i zgodnie z ustaleniami, które znalazły odzwierciedlenie w umowie z dnia 9 września 2016 roku umowa finalna miała zostać zawarta po przeprowadzeniu spraw spadkowych. Po uregulowaniu spraw spadkowych, w dniu 30 listopada 2016 roku powódka stawiała się w kancelarii notarialnej celem zawarcia umowy przyrzeczonej z pozwanymi i dowiedziała się, iż przedmiotową nieruchomość nabył jej brat. Z zebranego materiału dowodowego wynika, iż to pozwani jednostronnie zdecydowali, iż do zawarcia umowy przyrzeczonej z powódką nie dojdzie. Niezależnie od podstaw takiej decyzji i informacji przekazywanych pozwanym przez brata powódki, który w danym stosunku zobowiązaniowym był osobą trzecią, odpowiedzialność za niewykonanie umowy przedwstępnej spoczywa na pozwanych. W toku przeprowadzonego postępowania strona pozwana nie wykazała, iż doszło do zmiany przedmiotowej umowy przedwstępnej poprzez ustne ustalenia poczynione przez powódkę i jej brata. Trzeba również podkreślić, iż wszystkie zmiany zawartych wcześniej umów mogą być wprowadzane jedynie przez strony tychże umów. Niedopuszczalne jest, aby umowę zmieniała osoba trzecia, bez woli i wiedzy drugiej strony. Nie wykazano również,

że powódka ustnie ustaliła końcowy termin zawarcia umowy przyrzeczonej a zatem uchybienie przez nią terminowi (wyznaczonemu rzekomo na koniec października 2016 roku), obciążało ją odpowiedzialnością za niedotrzymanie warunków umowy. Jak wykazano w trakcie postępowania powódka dysponowała również odpowiednimi środkami na sfinalizowanie kupna mieszkania.

Zasadnym jest zatem żądanie przez powódkę zwrotu zadatku w podwójnej wysokości W ocenie Sądu w przedmiotowym stanie faktycznym ziściły się przesłanki określone w treści art. 394 k.c., mimo braku oświadczenia powódki o odstąpieniu od umowy. Należy podkreślić iż oświadczenie o odstąpieniu od umowy jest skutecznie złożone dopóki umowa przedwstępna nie wygasła, natomiast w niniejszej sprawie na skutek zawarcia przez pozwanych umowy sprzedaży z innym podmiotem doszło do wygaśnięcia umowy wiążącej strony niniejszego postępowania.

Mając powyższe na uwadze, Sąd Rejonowy przyjął, że pozwani bezpodstawnie uchylili się od zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży lokalu mieszkalnego przy ul. (...) w Ł., i zasądził solidarnie od M. P. i Ł. B. na rzecz M. M. kwotę 15.000 zł.

Odsetki ustawowe za opóźnienie Sąd Rejonowy zasądził od dnia 9 kwietnia 2017r., albowiem w dniu 18 marca 2017 roku powódka wysłała pozwany wezwanie do zapłaty, zakreślając termin 14 dni. Zgodnie z ugruntowanym w tym zakresie orzecnictwem Sąd przyjął, że pozwany odebrał wezwanie 7 dni później tj. w dniu 25 marca 2017 roku. Zgodnie z wyznaczonym przez powódkę terminem zapłaty – 14 dni, termin na zapłatę upływał w dniu 8 marca 2017 roku. Opóźnienie pozwanych w zapłacie można liczyć dopiero od dnia następnego, dlatego powództwo w części dotyczącej odsetek od dnia 1 kwietnia 2017 roku do dnia 8 kwietnia 2017 roku podlegało oddaleniu. Powyższe orzeczono w oparciu o przepisy art. 455 k.c. w zw. z art. 481 § 1 i 2 k.c.

O kosztach postępowania Sąd orzekł na podstawie art. 102 k.p.c.

Powyższy wyrok zaskarżyli apelacją, w części uwzględniającej powództwo, pozwani.

Skarżący zarzucili wyrokowi:

I. naruszenie prawa materialnego:

1) art. 84 § 1 i 2 k.c. polegające na jego niezastosowaniu w sytuacji, kiedy pozwani działali pod wpływem błędu co do istotnych okoliczności tj. co do możliwości finansowych powódki i realnej oceny szans na zrealizowanie przez nią umowy przyrzeczonej, a takie informacje uzyskali od świadka - Z. S., któremu ufali i który pomógł im w realizacji tej transakcji od samego początku;

2) art. 58 § 2 k.c. polegające na jego niezastosowaniu, w sytuacji, kiedy zasądzenie od pozwanych kwoty zwrotu podwójnego zadatku jest sprzeczne z zasadami współżycia społecznego, dlatego, że zostali oni wprowadzeni w błąd co do istotnych okoliczności sprawy, w sytuacji, kiedy ich daleko posunięta choroba alkoholowa uniemożliwiała im prawidłową ocenę sytuacji;

II. naruszenie przepisów postępowania, które miało wpływ na rozstrzygnięcie poprzez naruszenie art. 233 k.p.c. polegające na przyjęciu dowolnej a nie swobodnej oceny materiału dowodowego polegającej na:

- braku dania wiary świadkowi co do daty przeprowadzenia postępowania spadkowego w miesiącu wrześniu 2016 roku oraz faktu, który nigdy nie był kwestionowany przez powódkę, że w dniu 20 października 2016 roku były już prawomocne postanowienia spadkowe, a tym samym pominięcie przez Sąd Rejonowy, że pozwani wywiązali się z umowy przedwstępnej i byli gotowi do zawarcia umowy przyrzeczonej, jednak to z powodu problemów finansowych po stronie powódki nie doszło do zawarcia tej umowy w terminie bez zbędnej zwłoki;

- pominięcie przez Sąd Rejonowy, że powódka sama zeznała, że miała problemy ze sprzedażą domu i czekała na pieniądze, które uzyskała z końcem listopada 2016 roku, a tym samym zwłoka w zapłacie ceny i zawarciu umowy przyrzeczonej były po jej stronie i to powódka nie wywiązała się z umowy przedwstępnej;

Przy tak sformułowanych zarzutach skarżący wnieśli o zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa w całości.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja jest bezzasadna i jako taka podlega oddaleniu.

W pierwszej kolejności podkreślić należy, że art. 378 § 1 k.p.c. nakłada na sąd odwoławczy obowiązek ponownego rozpoznania sprawy w granicach apelacji, co oznacza nakaz wzięcia pod uwagę wszystkich podniesionych w apelacji zarzutów i wniosków. Granice apelacji wyznaczają ramy, w których sąd odwoławczy powinien rozpoznać sprawę na skutek jej wniesienia, określają je sformułowane w apelacji zarzuty i wnioski, które implikują zakres zaskarżenia, a w konsekwencji kognicję sądu apelacyjnego (np. postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 6 sierpnia 2015 r., V CSK 677/14, nie publik.). Jednocześnie w świetle uchwały 7 sędziów Sądu Najwyższego z dnia 31 stycznia 2008 r. sąd drugiej instancji rozpoznający sprawę na skutek apelacji nie jest związany przedstawionymi w niej zarzutami dotyczącymi naruszenia prawa materialnego, wiąza go natomiast zarzuty dotyczące naruszenia prawa procesowego, w granicach zaskarżenia bierze jednak z urzędu pod uwagę nieważność postępowania (III CZP 49/07, OSNC 2008/6/55).

Najpierw zatem należy rozpoznać zarzuty naruszenia prawa procesowego, gdyż jedynie w przypadku uznania, że postępowanie dowodowe nie było dotknięte wadami, można przyjąć, że prawidłowo został ustalony stan faktyczny w sprawie. Ponieważ zaś prawna kwalifikacja stanu faktycznego jest pochodną ustaleń, o prawidłowym zastosowaniu bądź niezastosowaniu prawa materialnego można mówić dopiero wówczas, gdy ustalenia stanowiące podstawę wydania zaskarżonego wyroku pozwalają na ocenę tej kwestii (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 29 listopada 2002 r. IV CKN 1532/00. Lex nr 78323). Prawidłowe zastosowanie prawa materialnego może mieć z kolei miejsce jedynie do niewadliwie poczynionych ustaleń faktycznych.

Przechodząc do oceny stawianych w apelacji zarzutów w pierwszej kolejności należy wskazać, że zarzucane przez stronę pozwaną przekroczenie przez Sąd pierwszej instancji zasady swobodnej oceny dowodów nie miało miejsca w przedmiotowej sprawie. Nie sposób bowiem uznać, że zakreślony przez ustawodawcę zakres oceny dowodów, dający sądowi orzekającemu możliwość swobodnej oceny, w przedmiotowej sprawie miał przybrać postać oceny dowolnej. Zgodnie bowiem z art. 233 k.p.c., sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału.

W doktrynie i orzecznictwie przyjęte jest, że ramy swobodnej oceny dowodów muszą być określone wymaganiami prawa procesowego, doświadczenia życiowego, regułami logicznego myślenia oraz pewnego poziomu świadomości prawnej, według których sąd w sposób bezstronny, racjonalny i wszechstronny rozważa materiał dowodowy, dokonuje wyboru określonych środków dowodowych i wając ich moc oraz wiarygodność odnosi je do pozostałego materiału dowodowego. Jak słusznie zauważył Sąd Apelacyjny w Szczecinie w wyroku z dnia 19 czerwca 2008 r. (sygn. akt I ACa 180/08, LEX nr 468598), 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 materiału dowodowego, dawały się wysnuć wnioski odmienne. Dla skuteczności zarzutu naruszenia powyższego przepisu nie wystarcza zatem stwierdzenie o wadliwości dokonanych ustaleń faktycznych. Konieczne jest tu wskazanie przyczyn dyskwalifikujących postępowanie sądu w tym zakresie. W szczególności skarżący powinien wskazać, jakie kryteria oceny naruszył sąd przy ocenie konkretnych dowodów, uznając brak ich wiarygodności i mocy dowodowej lub niesłusznie im je przyznając. W kontekście powyższych wywodów - zdaniem Sądu Okręgowego - należało uznać, iż zarzuty zawarte w apelacji strony pozwanej mają jedynie charakter polemiczny w stosunku do prawidłowych ustaleń Sądu Rejonowego i jako takie nie zasługują na uwzględnienie.

Na marginesie jedynie zaznaczyć można, że okoliczności faktyczne kwestionowane w apelacji nie mają znaczenia dla oceny prawidłowości zaskarżonego orzeczenia, co zostanie omówione w dalszej części rozważań.

Przy prawidłowo ustalonym stanie faktycznym sprawy nie naruszył również Sąd Rejonowy przepisów prawa materialnego.

Wbrew wywodowi apelacji nie sposób bowiem przyjąć, że w realiach przedmiotowej sprawy do nie zawarcia umowy przyrzeczonej doszło na skutek okoliczności obciążających powódkę.

Należy zauważyć, że umowa przedwstępna wskazywała, że umowa przyrzeczona zostanie zawarta po przeprowadzonej sprawie spadkowej i uprawomocnieniu postanowienia spadkowego, nie precyzując przy tym żadnej daty ani nawet przedziału czasu w jakim po uprawomocnieniu się postanowienia spadkowego zawarcie umowy przyrzeczonej ma nastąpić. W toku postępowania pozwani mimo ciążącego na nich z mocy art. 6 k.c. obowiązku nie wykazali aby strony uzgodniły inny termin zawarcia u notariusza umowy przyrzeczonej niż 30 listopada 2016 roku, bądź by sami pozwani wzywali powódkę do zawarcia takiej umowy w innym terminie. Niewątpliwie zaś, co zostało wykazane dokumentami bankowymi w dacie 30 listopada 2016 roku powódka dysponowała kwotą uzgodnioną w umowie przedwstępnej, nie było więc z jej strony przeszkód do sfinalizowania umowy.

Tym samym bez znaczenia jest to czy powódka dysponowała niezbędnymi środkami w innej dacie niż 30 listopada 2016 roku, nie sposób również przyjąć aby pozwani pozostawali w tym zakresie w błędzie, skoro dokonali sprzedaży lokalu przed stawieniem się przez powódkę u notariusza ze środkami na zakup lokalu.

Niezależnie od tego przypomnieć należy, że zgodnie z treścią art. 84 § 1 k.c. w razie błędu co do treści czynności prawnej można uchylić się od skutków prawnych swego oświadczenia woli. Jeżeli jednak oświadczenie woli było złożone innej osobie, uchylenie się od jego skutków prawnych dopuszczalne jest tylko wtedy, gdy błąd został wywołany przez tę osobę, chociażby bez jej winy, albo gdy wiedziała ona o błędzie lub mogła z łatwością błąd zauważyć; ograniczenie to nie dotyczy czynności prawnej nieodpłatnej.

W realiach przedmiotowej sprawy nie został przez pozwanych przeprowadzony dowód, że powódka wywołała u pozwanych błąd co do swej sytuacji finansowej ani też, że wiedziała o ewentualnym wprowadzeniu ich w błąd przez świadka S.. Należy zresztą wskazać, że z treści samej apelacji skarżący obwiniają o wprowadzenie ich w błąd świadka S., a nie powódkę. W tej jednak sytuacji zachowanie świadka S. jest obojętne dla oceny zasadności roszczenia powódki.

Jeżeli zaś pozwani stoją na stanowisku, że to działania świadka S. doprowadziły do poniesienia przez nich szkody, to mogą rozważyć możliwość ewentualnego wystąpienia przeciwko niemu z roszczeniami odszkodowawczymi.

Nie naruszył również Sąd Rejonowy przepisu art. 58 § 2 k.c..

Nie sposób bowiem przyjąć aby sprzeczne z zasadami współżycia społecznego było zastrzeżenie w umowie przedwstępnej obowiązku zwrotu zadatku w podwójnej wysokości skoro możliwość taką przewiduje sama ustawa (art. 394 § 1 k.c.).

W toku postępowania strona pozwana nie zaproponowała żadnego dowodu na okoliczność wykazania, że występująca u pozwanych choroba alkoholowa wyłączała bądź ograniczała ich swobodę podjęcia decyzji i wyrażenia woli.

Co się zaś tyczy podnoszonych w apelacji okoliczności dotyczących ceny za jaką pozwani zbyli przedmiotowy lokal na rzecz świadka S., to ich podnoszenie jest o tyle niezrozumiałe, że nie dotyczą ona umowy, z której swoje roszczenia wywodzi powódka. Jeżeli według skarżących zawarta przez nich umowa sprzedaży dotknięta jest wadami oświadczenia woli to co najwyżej okoliczność ta może być przedmiotem odrębnego procesu przeciwko nabywcy lokalu.

Wobec powyższego apelacja pozwanych, jako pozbawiona uzasadnionych podstaw, podlegała oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c..

O przyznanych pełnomocnikom stron kosztach nieopłaconej pomocy prawnej w postępowaniu apelacyjnym Sąd Okręgowy orzekł w oparciu o § 8 pkt 4 oraz § 16 ust. 1 pkt 1 oraz § 4 ust. 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez adwokata z urzędu

z dnia 3 października 2016 r. (tj. Dz. U. z 2019 r. poz. 18) przyznając i nakazując wypłacić ze środków Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego dla Łodzi - Śródmieścia w Łodzi na rzecz pełnomocników stron kwoty po 1.476 zł brutto, na którą składa się wynagrodzenie w wysokości 1.200 zł, powiększone o należny podatek VAT w kwocie 276 zł.

Biorąc pod uwagę stopień zawichości sprawy oraz nakład pracy pełnomocników stron i ich wkład pracy w przyczynienie się do wyjaśnienia i rozstrzygnięcia sprawy, w szczególności fakt, iż w toku postępowania apelacyjnego nie było prowadzone postępowanie dowodowe, zaś apelacja została rozpoznana na posiedzeniu niejawnym, brak było podstaw do ustalenia wysokości wynagrodzenia pełnomocników stron w wysokości innej niż minimalna, przewidziana przepisami wyżej wskazanego rozporządzenia.