

**Sygn. akt II Ca 191/16**

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 19 października 2016 r.

Sąd Okręgowy we Wrocławiu II Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie następującym:

Przewodniczący- Sędzia SO Małgorzata Brulińska

Sędzia SO Katarzyna Wręczycka

Sędzia SO Małgorzata Dasiewicz-Kowalczyk (spr.)

Protokolant: Małgorzata Strugała

po rozpoznaniu w dniu 19 października 2016 r. we Wrocławiu

na rozprawie

sprawy z powództwa R. Z. i W. Z.

przeciwko A. L. i W. L.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanych

od wyroku Sądu Rejonowego w Oławie

z dnia 9 września 2015 r.

sygn. akt I C 2166/14

**I. oddala apelację;**

**II. zasądza od pozwanych solidarnie na rzecz powodów 1800 zł kosztów postępowania apelacyjnego.**

SSO Małgorzata Dasiewicz-Kowalczyk SSO Małgorzata Brulińska SSO Katarzyna Wręczycka

Sygn. akt **II Ca 191/16**

## UZASADNIENIE

**Zaskarżonym wyrokiem** z dnia 9 września 2015r. Sąd Rejonowy w Oławie zasądził solidarnie od pozwanych A. L. i W. L. solidarnie na rzecz powodów R. Z. i W. Z. kwotę 35.000 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 26 października 2014 r. do dnia zapłaty (pkt I); oraz zasądził solidarnie od pozwanych solidarnie na rzecz powodów kwotę 4167 zł tytułem zwrotu kosztów procesu (pkt II).

Rozstrzygnięcie swoje Sad I instancji wydał w oparciu o następujący stan faktyczny:

W 2013 r. w związku z upadłością spółki budowlanej, w której pozwany W. L. był udziałowcem i członkiem zarządu, pozwani znaleźli się w trudnej sytuacji finansowej. Z uwagi na w/w kłopoty finansowe oraz problemy ze spłatą wymagalnego zadłużenia z tytułu kredytu bankowego wobec (...) SA w W., pozwani zdecydowali się sprzedać należącą

do nich nieruchomości, położoną w G. przy ul. (...), dla której tutejszy Sąd prowadzi księgę wieczystą nr (...) i nabyć we W. lokal mieszkalny w TBS. W celu sprzedaży w/w nieruchomości, pozwani skorzystali z usług pośrednika w obrocie nieruchomościami, z który w dniu 2 grudnia 2013 r. zawarli umowę pośrednictwa. W wyroku z 19 czerwca 2013 r. Sąd Okręgowy we Wrocławiu, sygn. X GC 170/13, zasądził od W. L. i Z. S. solidarnie na rzecz (...) s.k. w T. kwotę 193.583 zł wraz z ustawowymi odsetkami i kosztami procesu. Powyższemu wyrokowi Sąd w dniu 16 grudnia 2013 r. nadał klauzulę wykonalności. Według stanu na dzień 3 kwietnia 2014 r. zadłużenie pozwanych wobec (...) SA w W., zabezpieczone hipotecznie w KW nr (...), opiewało na 85.683,16 zł. W związku z wymagalnością tego zadłużenia, pozwani byli w stałym kontakcie z Bankiem, który zapewniali, że wystawili nieruchomość w G. na sprzedaż i po jej sprzedaży spłacą zadłużenie wobec Banku. Zainteresowanie nabycia nieruchomości wyrazili powodowie A. i W. Z., którzy dowiedzieli się o ofercie pozwanych od pośrednika obrotu nieruchomościami. W trakcie rozmów pozwani poinformowali powodów wyłącznie o fakcie zadłużenia wobec (...) SA w W.. W dniu 8 kwietnia 2014 r. małżonkowie R. i W. Z. jako kupujący i małżonkowie A. i W. L. jako sprzedający zawarli w formie aktu notarialnego przedwstępną umowę sprzedaży nieruchomości położonej w G. przy ul. (...), dla której tutejszy Sąd prowadzi księgę wieczystą nr (...).

Na mocy tej umowy pozwani zobowiązali się sprzedać na rzecz powodów w/w nieruchomość, w stanie wolnym od obciążeń - innych niż hipoteki zabezpieczające na rzecz (...) SA (następcy prawnego (...) SA) spłatę zadłużenia, które zgodnie z promesą wystawioną w dniu 3 kwietnia 2014 r. opiewało na 85.683,16 zł. W umowie przedwstępnej strony ustaliły cenę na 273.000 zł, z czego część tej kwoty miała być przelana na rzecz (...) SA w celu całkowitej spłaty zadłużenia z tytułu kredytu, które zgodnie z promesą wystawioną w dniu 3 kwietnia 2014 r. opiewało na 85.683,16 zł, natomiast reszta cena miała być przelana na wskazany przez pozwanych rachunek bankowy. Zgodnie z umową stron, umowa przyrzeczona miała być zawarta pod warunkiem przedłożenia przez sprzedających kupującym w terminie do 15 lipca 2014 r. dokumentów potwierdzających zgłoszenie budynku do użytkowania. W przypadku ziszczenia się w/w warunku, umowa przyrzeczona miała być zawarta w terminie do 10 tygodni od dnia przedłożenia przez sprzedających w/w dokumentacji, ale nie później niż do dnia 15 września 2014 r. Przed zawarciem umowy przedwstępnej powodowie wpłacili pozwanym kwotę 15.000 zł tytułem zadatku, co pozwani potwierdzili w akcie notarialnym.

W dniu 24 kwietnia 2014 r. wierzyciel (...) s.k. w T. złożył do Komornika sądowego przy Sądzie Rejonowym w Oławie Kazimierza Bobowskiego wniosek o wszczęcie przeciwko W. L. postępowania egzekucyjnego w oparciu o tytuł wykonawczy w postaci wyroku z 19 czerwca 2013 r. Sądu Okręgowego we Wrocławiu, sygn. X GC 170/13, z klauzulą wykonalności. W dniu 19 maja 2014 r. o powyższym fakcie został powiadomiony pozwany W. L.. W dniu 8 maja 2014 r. pozwani złożyli w nadzorze budowlanym zawiadomienie o zakończeniu budowy budynku położonego w G. przy ul. (...), o czym w dniu 12 maja 2014 r. zawiadomili powodów. W związku z powyższą okolicznością powodowie przekazali pozwanym tytułem zaliczki kwotę 5.000 zł, co pozwani potwierdzili w oświadczeniu z 12 maja 2014 r.

**Powodowie zamierzali nabyć od pozwanych nieruchomość ze środków pochodzących ze sprzedaży lokalu mieszkalnego oraz częściowo w zakresie kwoty 90.000 zł z kredytu bankowego. Powodowie starali się o uzyskanie w/w kredytu w (...) SA i zgodę na uzyskanie kredytu uzyskali. W dniu 18 lipca 2014 r. (...) SA przygotował projekt umowy kredytu, zgodnie z którym wysokość kredytu miała wynosić 90.000 zł, przy wkładzie własnym w wysokości 168.000 zł. Przed podpisaniem umowy kredytu, w trakcie wizyty u notariusza mającej na celu ustalenie terminu zawarcia umowy przyrzeczonej, pozwani dowiedzieli się, że nieruchomość, którą zamierzali kupić, została zajęta w toku sądowego postępowania egzekucyjnego. W pismach z 22 lipca 2014 r. i 25 lipca 2014 r., nadanych do pozwanych listami poleconymi, powodowie poinformowali Bank oraz pozwanych o powyższym fakcie, żądając od pozwanych wyjaśnień. W reakcji pozwani zapewniali powodów, że trwają negocjacje ugodowe z wierzycielem i egzekucja z nieruchomości zostanie wkrótce umorzona. Po uzyskaniu tych informacji od pozwanych, powodowie przekładali termin zawarcia z Bankiem umowy kredytu i próbowali skontaktować się z pozwanymi celem ustalenia czy doszło już do zawarcia ugody z Bankiem i czy egzekucja z nieruchomości została umorzona. Zajęcie nieruchomości w toku postępowania egzekucyjnego było przeszkodą do udzielenia powodom kredytu przez Bank. W związku z brakiem reakcji ze strony pozwanych i upływem**

**terminu do zawarcia umowy przyrzeczonej, w piśmie z 9 września 2014 r. powodowie wezwali pozwanych do zawarcia w terminie 7 dni umowy przyrzeczonej na warunkach ustalonych umową przedwstępną. Jednocześnie zastrzegli, że w przypadku braku wykazania gotowości zawarcia umowy przyrzeczonej, pismo należy traktować jako odstąpienie od umowy i wezwanie do zapłaty zadatku i zaliczki, tj. łącznie kwoty 35.000 zł. W piśmie z dnia 1 października 2014 r., nadanym listem poleconym w tym samym dniu, powodowie wezwali pozwanych do zapłaty kwoty 35.000 zł, tj. zadatku w podwójnej wysokości i zaliczki w terminie 7 dni.**

W dniu 10 lipca 2014 r. Komornik sądowy przy Sądzie Rejonowym w Oławie K. B. w sprawie KM 724/14 dokonał zajęcia nieruchomości położonej w G. przy ul. (...), dla której tutejszy Sąd prowadzi księgę wieczystą nr (...). Powyższy fakt został ujawniony w księdze wieczystej. Postanowieniami z 7 listopada 2014 r. i 12 listopada 2014 r., sygn. I Co 1378/14 i I Co 1947/14, tutejszy Sąd oddalił skargi małżonki dłużnika A. L. na czynności komornika w postaci wszczęcia egzekucji z nieruchomości, wezwania do zapłaty należności i zawiadomienia współwłaściciela o wszczęciu egzekucji z ułamkowej części nieruchomości.

***Przy tak ustalonym stanie faktycznym*** Sąd Rejonowy uznał powództwo za uzasadnione w całości.

Sąd wskazał, iż bezspornym było, że w dniu 8 kwietnia 2014 r. małżonkowie R. i W. Z. jako kupujący i małżonkowie A. i W. L. jako sprzedający zawarli w formie aktu notarialnego przedwstępną umowę sprzedaży nieruchomości położonej w G. przy ul. (...), dla której tutejszy Sąd prowadzi księgę wieczystą nr (...). Pomiędzy stronami nie było także sporu co do tego, że w dniu zawarcia umowy przedwstępnej powodowie wpłacili pozwanym kwotę 15.000 zł tytułem zadatku, a dodatkowo w dniu 12 maja 2014 r. wpłacili pozwanym kwotę 5.000 zł tytułem zaliczki. Ostatecznie pomiędzy stronami nie doszło do zawarcia umowy przyrzeczonej, przy czym spór w niniejszej sprawie sprowadzał się do tego, czy w związku z tą okolicznością pozwani zobowiązani są do zwrotu na rzecz powodów zaliczki w kwocie 5.000 zł oraz zadatku w podwójnej wysokości w kwocie 30.000 zł. Sąd wskazał, iż podstawę prawną roszczenia powodów stanowi przepis art. 394 § 1 k.c., zgodnie z którym 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. 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. Sąd wskazał, iż z treści umowy przedwstępnej wynikało iż pozwani zobowiązali się sprzedać na rzecz powodów nieruchomość w stanie wolnym od obciążeń - innych niż hipoteki zabezpieczające na rzecz (...) SA (następcy prawnego (...) SA) spłatę zadłużenia, które zgodnie z promesą wystawioną w dniu 3 kwietnia 2014 r. opiewało na 85.683,16 zł. Pozwani nie wywiązali się z w/w obowiązku. Przed podpisaniem umowy kredyty, w trakcie wizyty u notariusza mającej na celu ustalenie terminu zawarcia umowy przyrzeczonej, powodowie dowiedzieli się bowiem, że nieruchomość, którą zamierzali kupić od pozwanych, została zajęta w toku sądowego postępowania egzekucyjnego prowadzonego przeciwko pozwanemu. W dniu 24 kwietnia 2014 r. wierzyciel (...) s.k. w T. złożył do Komornika sądowego przy Sądzie Rejonowym w Oławie K. B. wniosek o wszczęcie przeciwko W. L. postępowania egzekucyjnego w oparciu o tytuł wykonawczy w postaci wyroku z 19 czerwca 2013 r. Sądu Okręgowego we Wrocławiu, sygn. X GC 170/13, z klauzulą wykonalności. W dniu 19 maja 2014 r. o powyższym fakcie został powiadomiony pozwany W. L.. Pozwani zataili przed powodami powyższe fakty. Poinformowali powodów jedynie o zabezpieczonym hipotecznie zadłużeniu wobec (...) SA w W.. W związku z powyższym za nieuzasadniony Sąd uznał zarzut pozwanych, że powodowie wiedzieli o ich sytuacji finansowej, skoro Bank pozwanych wystawił w dniu 3 kwietnia 2014 r. „promesę”, określając łączną kwotę zadłużenia na 85.683,16 zł. Pozwani pominęli okoliczność, że mają także inne wymagalne zobowiązania finansowe w wysokości przeszło 200.000 zł. W ocenie Sądu niezasadny był też zarzut pozwanych, że powodowie bezzasadnie wycofali się z transakcji nabycia nieruchomości, chociaż jest ona nadal przeznaczona do sprzedaży, bowiem złożona przez pozwanych jako właścicieli skarga na czynności komornika została uwzględniona a czynność zajęcia nieruchomości uchylona. Powyższe twierdzenia pozwanych nie znalazły potwierdzenia w materiale dowodowym. Z analizy akt egzekucyjnych KM 724/14 i akt o sygn. I Co 1378/14 i I

Co 1947/14 wynikało, że zajęcie nieruchomości dotychczas nie zostało uchylone, a skargi dłużników Sąd oddalił. Pozwani nie wykazali także w żaden sposób, że zawarli ugodę z wierzycielem. Za niezasadne Sąd uznał stanowisko pozwanych, że to powodowie opóźnili się z zawarciem umowy przyrzeczonej i to z ich winy nie doszło do sfinalizowania transakcji sprzedaży nieruchomości, ponieważ nie mieli wystarczających środków na kupno nieruchomości. Zgodnie z umową stron, umowa przyrzeczona miała być zawarta pod warunkiem przedłożenia przez sprzedających kupującym w terminie do 15 lipca 2014 r. dokumentów potwierdzających zgłoszenie budynku do użytkowania. W przypadku ziszczenia się w/w warunku, umowa przyrzeczona miała być zawarta w terminie do 10 tygodni od dnia przedłożenia przez sprzedających w/w dokumentacji, ale nie później niż do dnia 15 września 2014 r. Ponieważ w dniu 8 maja 2014 r. pozwani złożyli w nadzorze budowlanym zawiadomienie o zakończeniu budowy budynku położonego w G. przy ul. (...), o czym w dniu 12 maja 2014 r. zawiadomili powodów, dlatego należało uznać, że termin zawarcia umowy przyrzeczonej mijał w dniu 21 lipca 2014 r. W tym terminie powodowie byli gotowi zawrzeć umowę przyrzeczoną, a jedyną przeszkodą, która zniweczyła te plany było zajęcie nieruchomości przez komornika. Z dowodów w postaci projektu umowy kredytu, zeznań świadków i przesłuchania powoda wynikało, że już w dniu 18 lipca 2014 r. miało dojść do zawarcia umowy przyrzeczonej. W tym dniu pracownik (...) SA przygotował projekt umowy kredytu, zgodnie z którym wysokość kredytu miała wynosić 90.000 zł, przy wkładzie własnym w wysokości 168.000 zł.

Mając na uwadze powyższe okoliczności Sąd uznał, że powodowie skutecznie odstąpili z winy pozwanych od umowy przedwstępnej. W dacie upływu terminu zawarcia umowy przyrzeczonej, nieruchomość w dalszym ciągu była zajęta w sądowym postępowaniu egzekucyjnym, w celu egzekucji długów pozwanego. W tej sytuacji w ocenie Sądu, po stronie powodów zaktualizowało się uprawnienie do żądania zapłaty zadatku w podwójnej wysokości oraz zwrotu zaliczki w łącznej kwocie 35.000 zł.

Rozstrzygnięcie co do odsetek Sąd wydał w oparciu o art. 481 k.c. w zw. z art. 455 kc. W niniejszej sprawie w piśmie z dnia 1 października 2014 r., powodowie wezwali pozwanych do zapłaty kwoty 35.000 zł, tj. zadatku w podwójnej wysokości i zaliczki w terminie 7 dni. Tym samym żądanie zasądzenia odsetek ustawowych od 26 października 2014 r. do dnia zapłaty zasługiwało w całości na uwzględnienie.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 k.p.c.

**Apelację od** powyższego rozstrzygnięcia wywiedli pozwani zaskarżając wyrok Sądu Rejonowego w całości i wniesli o jego uchylenie i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania oraz zasądzenie kosztów procesu od powodów.

W apelacji pozwani zarzucili naruszenie przepisów postępowania poprzez pominięcie przez Sąd zgłaszanych przez pozwanych wniosków dowodowych i tym samym błędne ustalenie stanu faktycznego.

Zdaniem apelujących Sąd Rejonowy powinien uwzględnić podczas rozstrzygania sprawy między innym następujące zasady:

1. zasady współżycia społecznego, które winny być brane pod uwagę przy interpretacji litery prawa. Bez odwoływania się do sprawiedliwości społecznej nie można sprawiedliwie orzekać konkretnego przypadku,
2. oświadczenie woli należy tak tłumaczyć jak tego wymagają okoliczności, w których zostało złożone oraz zasady współżycia społecznego i ustalone zwyczaje,
3. Sąd powinien był się skoncentrować na zamierzonym przez pozwanych celu przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości,
4. o tym jak strony rozumiały łączącą ich umowę i zawarte w niej postanowienia dotyczące ich wzajemnych praw i obowiązków świadczy przed wszystkim jej treść, ale w istotny sposób również zachowanie stron po zawarciu umowy, związane z jej realizacją.

Apelujący wskazali, iż chodzi o to w jakim zakresie umowa była wynikiem zgodnego rozumienia jej postanowień przez obie jej strony i w konsekwencji na co obie strony wyraziły zgodę. To czy tę zgodę osiągnęły i jaki był jej zakres wynika

nie tylko z treści umowy ale również z okoliczności towarzyszących jej zawarciu oraz zachowania stron po zawarciu umowy związane z jej realizacją. Pozwani wskazali, iż Banki w którym posiadają przeterminowany kredyt na ich wniosek z 23 stycznia 2014r. wstrzymał czasowo egzekucję z nieruchomości pod warunkiem, że zapłata odbędzie się bez zbędnej zwłoki ze środków uzyskanych ze sprzedaży nieruchomości oraz zobowiązał pozwanych do informowania o przebiegu realizacji uzgodnień. Pozwanym zatem zależało na sprzedaży nieruchomości komukolwiek ale nie w jakimkolwiek nieokreślonym terminie. Pozwanym ponaglanym przez bank zależało na jak najszybszej sprzedaży. Sąd Rejonowy pominął zupełnie dowody pozwanych jak chociażby korespondencję pozwanych z Bankiem w której jednoznacznie określone są intencje, ustalenia i terminy realizacji. Sąd nie dokonał korelacji zawartych w tych pismach stwierdzeń z faktycznym zachowaniem powodów.

Apelujący podnieśli iż powodowie od pierwszego spotkania twierdzili, że posiadają środki finansowe na zakup nieruchomości podczas gdy ich nie mieli i zamierzali dopiero sprzedać swoje mieszkanie, gdyby pozwani wiedzieli, że źródłem środków finansowych ma być planowana sprzedaż mieszkania powodów, nigdy do zawarcia umowy przedwstępnej by nie doszło, podobnie jak w przypadku wcześniejszych potencjalnych nabywców, którzy byli zainteresowani kupnem nieruchomości pozwanych ale nie dysponowali gotówką. Zdaniem skarżących, Sąd Rejonowy błędnie określił przyczynę sporu między stronami odnosząc się jedynie do postanowień umowy przedwstępnej, pomijając zupełnie, że pozwani zostali wprowadzeni w błąd i zawarli umowę mając w świadomości ustalenia stron w tej sprawie, na dowód czego przedłożyli korespondencję z bankiem pozwanych. Sąd Rejonowy zdaniem pozwanych nie zwrócił uwagi że działania pozwanych były podyktowane jak najszybszą sprzedaż nieruchomości i uwolnieniem się od zobowiązania kredytowego, natomiast strona powodowa przeciągała sprawę w czasie ponieważ nie posiadała wbrew swym deklaracjom środków na dokonanie transakcji. Ponieważ Sąd Rejonowy pominął te okoliczności pozwani wniesli o przesłuchanie przedstawiciela oddziału 16 (...) SA we W. na okoliczność wniosku kredytowego powodów z 20104r. tj. przed podpisaniem umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości oraz zakwestionowali dokumentację odbioru domu, oraz ponowne przesłuchanie powodów na okoliczność udowodnienia że posiadali w marcu 2014r. kwotę co najmniej 183.000 zł jak twierdzili, popartą stosownym wyciągiem bankowym pozwanych na którym widnieje wymieniona kwota. Jest to zdaniem apelujących istotne bowiem jak zeznał świadek P. S. przedstawiciel (...) SA – dopiero latem w 2015r. powodowie złożyli wniosek o udzielenie kredytu i że zmienili bank. Na takie zachowanie powodów pozwani nie wyrażali zgody.

Apelujący wskazali, iż terminy w umowie przedwstępnej nie były bezwzględnie wiążące bowiem zarówno strona powodowa jak i pozwana ustaliły, że w okolicznościach w jakich znajdują się pozwani transakcja sprzedaży dojdzie do skutku niezwłocznie.

Pozwani w odniesieniu do wyroku Sad Okręgowego z 13 czerwca 2013r., wskazali iż drugi pozwany z tej sprawy Z. S. był w kontakcie w właścicielem firmy składając propozycje zmierzające do rozwiązania problemu. Sąd Rejonowy sam stwierdził że o złożeniu wniosku o wszczęcie postępowania egzekucyjnego pozwany W. L. został powiadomiony 19 maja 2014r. Nie może być więc czyniony zarzut zatajenia. Pozwany w apelacji wskazał iż nie informował zony o toczącej się sprawie z firmą (...) sk mając na uwadze jej stan zdrowia.

Zdaniem pozwanych to powodowie wprowadzili ich w błąd co do posiadanych środków na zakup domu. Pozwani wiedząc to nie podpisaliby umowy przedwstępnej, nie pobraliby i nie wydawali środków z zadatku i zaliczki, gdyby nie deklaracja powodów że umowa zostanie podpisana niezwłocznie pod dostarczeniu dokumentów domu czyli w maju 2014r Pozwani znaleźliby innych nabywców. Powodowie wycofali się z transakcji nabycia nieruchomości choć nadal jest na sprzedaż a jedyną egzekucją która jest prowadzona jest egzekucja w imieniu i na rzecz banku.

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

Apelacja nie zasługiwała na uwzględnienie.

Apelacja pozwanych nie dawała uzasadnionych podstaw prowadzących do wzruszenia zaskarżonego wyroku. Sąd I instancji dokonał bowiem prawidłowych ustaleń stanu faktycznego, a podjęte rozstrzygnięcie znajduje oparcie w

obowiązujących przepisach oraz w wywiedzionych na ich podstawie niewadliwych rozważaniach prawnych, które Sąd Odwoławczy podzielił i przyjął za własne.

W rozpatrywanej sprawie powodowie domagali się od pozwanych zapłaty kwoty 35.000 zł z ustawowymi odsetkami, z czego 5.000 zł tytułem zwrotu zaliczki a 30.000zł tytułem zwrotu zadatku w podwójnej wysokości uiszczonych w związku z zawarciem w dniu 8 kwietnia 2014r. notarialnej przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości położonej w G. przy ul. (...) ( (...)). Żądanie to Sąd Rejonowy słusznie uznał za uzasadnione, czemu dał wyraz w zaskarżonym wyroku. Pozwani nie negowali faktu otrzymania od powodów 15.000 zł zadatku jak i kwoty 5.000 zł zaliczki, upatrując jednak po stornie powodów winy w zakresie niedojścia do zawarcia umowy przyrzeczonej. Pozwani składowych wywiedzonego względem nich roszczenia nie rozważali indywidualnie (zaliczka i zadatek), skupiając się w swej argumentacji na przyczynach niedojścia umowy przyrzeczonej do skutku jak i okolicznościach zawarcia umowy przedwstępnej i jej realizacji przez strony. Argumentacja apelujących tak w toku postępowania pierwszoinstancyjnego jak i w apelacji w istocie odnosiła się zatem do zasadności zwrotu przez nich zadatku w podwójnej wysokości, bowiem pozostawała zupełnie bez wpływu na zasadność zwrotu zaliczki, która podlega zwrotowi w przypadku odstąpienia od umowy niezależnie od przyczyny.

Pozwani upatrują w apelacji niezasadności rozstrzygnięcia Sądu Rejonowego przede wszystkim w naruszeniu przepisów prawa procesowego w zakresie ustaleń faktycznych, jak i dowodów jakie legły u ich podstaw oraz ich oceny. W pierwszej kolejności należało zatem odnieść się do tych zarzutów gdyż determinuje to rozważania co do ewentualnego naruszenia prawa materialnego. Jedynie bowiem nieobarczone błędem ustalenia faktyczne, będące wynikiem należyte przeprowadzonego postępowania mogą być podstawą oceny prawidłowości kwestionowanego rozstrzygnięcia w kontekście twierdzeń o naruszeniu przepisów prawa materialnego. Wskazać trzeba, iż roszczenie powodów o zwrot zadatku, wpłaconego przez nich przy zawarciu umowy przedwstępnej należało ocenić na gruncie przepisu art. 394 § 1 k.c., który stanowi, że 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 wyznaczania terminu dodatkowego od umowy odstąpić i otrzymany zadatek zachować, a jeśli sama go dała, może domagać się sumy dwukrotnie wyższej. W przypadku zastrzeżenia zadatku w umowie przedwstępnej, jej niewykonanie może być następstwem uchylania się strony od zawarcia umowy przyrzeczonej (art. 390 § 1 k.c.), przez co należy rozumieć także samą zwłokę zobowiązanego (por. wyrok Sąd Najwyższy z dnia 30 maja 2006 r., IV CSK 6/06, Mon. Praw. 2006, nr 9, s. 458). O uchyleniu się od zawarcia umowy możemy mówić w przypadku zawinionej niewykonania umowy przez daną stronę. Tym samym ustalenia faktyczne sądu winny zmierzać do ustalenia faktów, **które zadecydowały o niedojściu do skutku umowy przyrzeczonej**, celem ustalenia której ze stron przypisać można uchylanie się od zawarcia umowy przyrzeczonej. W rozpoznawanej sprawie kluczowe znaczenie dla oceny prawidłowości wyroku Sądu I instancji, mają ustalenia faktyczne tego Sądu, kwestionowane w apelacji przez pozwanych.

W ocenie Sądu Okręgowego ustalenia te są prawidłowe. W zakresie kluczowego zagadnienia, Sąd I instancji wyczerpująco, rzeczowo i logicznie, a przez to przekonująco, dokonał ustaleń faktycznych i oceny zebranego w sprawie materiału dowodowego, nie wykraczając poza uprawnienia wynikające z art. 233 § 1 k.p.c. W przekonaniu Sądu Okręgowego ocena wyrażona przez Sąd Rejonowy została dokonana na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego w sprawie materiału, przy uwzględnieniu wszystkich przeprowadzonych dowodów, i okoliczności mających znaczenie dla oceny ich mocy i wiarygodności. Sąd odwołał się do merytorycznych i rzeczowych argumentów potwierdzających trafność dokonanej oceny. Poczynione ustalenia faktyczne nie wykazują błędów tak faktycznych, ani logicznych, a wyprowadzone przez Sąd wnioski mają należyte umocowanie w zebranych materiałach dowodowych, układają się w logiczną całość, pozostającą w pełnej zgodzie z doświadczeniem życiowym. W ocenie Sądu Okręgowego twierdzenia pozwanych, że prawidłowa ocena w sprawie materiału dowodowego prowadzi do odmiennych ustaleń jest jedynie wyrazem własnej oceny dowodów i własnej wersji stanu faktycznego, korzystnej dla siebie, ale oderwanej zupełnie od dowodów i ustaleń Sądu I instancji. Przeprowadzone w sprawie dowody przede wszystkim z dokumentów w powiązaniu z zeznaniami świadków, jak i stron, słusznie skutkowały ustaleniem, iż do zawarcia umowy przyrzeczonej nie doszło z przyczyn leżących wyłącznie po stronie pozwanych. Zarzuty ustalenia te kwestionujące a

podpierane nieuwzględnieniem przez Sąd Rejonowy wniosków dowodowych mających potwierdzać ich stanowisko, nie zostały przede wszystkim skonkretyzowane. Apelujący nie wskazali jakich to dowodów Sąd Rejonowy przez nich wnioskowanych nie uwzględnił, co doprowadzić miało tak do błędnych ustaleń faktycznych jak i niewłaściwej ich oceny. Sąd Rejonowy na rozprawie w dniu 26 sierpnia 2015r. dopuścił dowód z dokumentów zaoferowanych przez pozwanych wraz z odpowiedzią na pozew, w tym zatem również z korespondencji kierowanej przez pozwanych do Banku wobec którego ciążył na nich obowiązek zapłaty w związku z kredytem zabezpieczony hipoteką w nieruchomości objętej umową przedwstępna. Korespondencja z bankiem w zaoferowanym zakresie została zatem przez Sąd I instancji uwzględniona. Inną zupełnie kwestią pozostawał wpływ tych dowodów na rozstrzygnięcie a więc ich istotność w tym zakresie (art. 227 kpc). Treść pism kierowanych przez pozwanych do wierzycielskiego banku nie mogła rzutować na wzajemne zobowiązania powodów i pozwanych oraz ich zakres, co wynikało z umowy przedwstępnej. Pozwani starając się w banku o wstrzymanie działań windykacyjnych niewątpliwie potwierdzili swoje zaangażowanie w tym zakresie, niemniej trudno uznać by treść tych pism i wyrażonych w nich zapewnień o niezwłoczności zawarcia umowy przyrzeczonej czy nawet niezwiązania terminami z umowy przedwstępnej - mogła mieć wpływ na ocenę postawy powodów w związku z zawartą umową przedwstepną. Istotnym w sprawie były przede wszystkim postanowienia umowy przedwstępnej zawartej przez strony, której zapisy nie nastroczały przy tym żadnych trudności interpretacyjnych. Przy wykładni oświadczeń woli stron umowy zawartej w formie pisemnej, sens tych oświadczeń ustala się przyjmując za podstawę wykładni przede wszystkim tekst dokumentu - umowy i nie można za pomocą reguł wykładni woli stron dokonywać ustaleń sprzecznych z treścią umowy, co starają się czynić pozwani z powołaniem na inne dokumenty nie wiążące powodów. Na mocy zawartej umowy pozwani zobowiązali się sprzedać na rzecz powodów nieruchomość, **w stanie wolnym od obciążeń** - innych niż hipoteki zabezpieczające na rzecz (...) SA (następcy prawnego (...) SA) spłatę zadłużenia, które zgodnie z promesą wystawioną w dniu 3 kwietnia 2014 r. opiewało na 85.683,16 zł. W umowie przedwstępnej strony ustaliły cenę na 273.000 zł, z czego część tej kwoty miała być przelana na rzecz (...) SA w celu całkowitej spłaty zadłużenia z tytułu kredytu, które zgodnie z promesą wystawioną w dniu 3 kwietnia 2014 r. opiewało na 85.683,16 zł, natomiast reszta cena miała być przelana na wskazany przez pozwanych rachunek bankowy. Zgodnie z umową stron, umowa przyrzeczona miała być zawarta pod warunkiem przedłożenia przez sprzedających kupującym w terminie do 15 lipca 2014 r. dokumentów potwierdzających zgłoszenie budynku do użytkowania. W przypadku ziszczenia się w/w warunku, umowa przyrzeczona miała być zawarta w terminie do 10 tygodni od dnia przedłożenia przez sprzedających w/w dokumentacji, ale nie później niż do dnia 15 września 2014 r. W umowie jasno określono tak warunek, jak i termin, w jakim po jego realizacji zawarta być miała umowa przyrzeczona. Wskazać tu trzeba, iż wykładnia poszczególnych wyrażen w umowie uwzględniać musi ich kontekst i związki treściowe zachodzące między zawartymi w tekście postanowieniami. Należy mieć również na uwadze okoliczności, w jakich oświadczenie woli zostało złożone, **jeżeli** dokument obejmuje takie informacje, a także cel oświadczenia woli wskazany w tekście lub zrekonstruowany na podstawie zawartych w nim postanowień (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 6 lutego 2013 r. V CSK 162/12). Nie mogą więc oczekiwać apelujący, iż zapisy umowy przedwstępnej w szczególności, co do terminów zawarcia umowy przyrzeczonej ustalone zostaną w pełnym oderwaniu od treści umowy, wskazanych w niej postanowień oraz wskazanego celu umowy, a w oparciu o ich indywidualny pogląd podyktowany rzekomo nagłą sytuacją w wierzycielskim banku, o której przy zawieraniu umowy przedwstępnej nie informowali. Zauważyć w tym miejscu trzeba, iż pozwani podpisując umowę przedwstepną w dniu 8 kwietnia 2014r., mieli wpływ, tak jak i druga strona na treść umowy i jej poszczególnych postanowień, w tym niewątpliwie i ustalenia dotyczące określonych w niej terminów. O ile zatem jak wskazał pozwany, mieli trudność z ustaleniem terminu w jakim dojdzie do wykonania warunku z umowy przedwstępnej, to już ustalenie daty zawarcia umowy przyrzeczonej po jego ziszczeniu się mogło być ustalone na krótszy niż 10 tygodniowy termin, skoro pozwany tak zależało na czasie. Nie można zatem czynić powodom zarzutu, że nie uzyskali kredytu niezwłocznie, skoro w określonym umową przedwstepną terminie się zmieścili i byli gotowi na zawarcie umowy przyrzeczonej. Wywód pozwanych jest zupełnie nielogiczny w tym zakresie. Zauważyć w tym miejscu trzeba, iż pozwani wciąż powołujący się na ponaglenia ze strony banku nie przedłożyli de facto jakiegokolwiek dowodu to potwierdzającego, a jedynie własną korespondencję w której wskazywali aktualny przebieg czynności w związku ze sprzedażą nieruchomości. Nasuwa się raczej wniosek, iż oczekiwanie pozwanych co do „niezwłocznego” podpisania umowy przyrzeczonej, pojawiło się w związku z powziętą przez pozwanych w dniu 19 maja 2014r., a więc po zawarciu umowy przedwstępnej, informacją o wszczęciu postępowania egzekucyjnego na podstawie wyroku z 19 czerwca 2013 r. Sąd Okręgowy we

Wrocławiu ( X GC 170/13), w którym zasądzono od W. L. i Z. S. solidarnie na rzecz (...) s.k. w T. kwotę 193.583 zł wraz z ustawowymi odsetkami i kosztami procesu. Wskazane postępowanie egzekucyjne skutkowało między innymi złożeniem przez komornika sądowego w lipcu 2014r. wniosku o wpis w księdze wieczystej nieruchomości wzmianki o toczącym się postępowaniu egzekucyjnym (art. 924 kpc) i **to ta wyłącznie przyczyna** zaważyła na niemożności zawarcia umowy przyrzeczonej przez powodów. To zajęcie nieruchomości w związku z toczącym się postępowaniem egzekucyjnym przeciwko pozwanemu, o czym powodowie powzięli wiedzę ustalając u notariusza termin zawarcia umowy przyrzeczonej, gdy uzyskali już zgodę na kredyt i dysponowali projektem umowy kredytowej – wykluczało niewątpliwie po stronie powodów zawarcie umowy przenoszącej własności nieruchomości. Zgodnie z art. 925§1 kpc w stosunku do dłużnika nieruchomość jest zajęta z chwilą doręczenia mu wezwania. W stosunku do dłużnika, któremu nie doręczono wezwania, jak też w stosunku do osób trzecich, nieruchomość jest zajęta z chwilą dokonania wpisu w księdze wieczystej lub złożenia wniosku komornika do zbioru dokumentów. Podpisanie więc przez powodów umowy przyrzeczonej w sytuacji widniejącego w księdze wieczystej już wpisu o zajęciu nieruchomości skutkowałoby konsekwencjami z art. 930 kpc. Czynność prawna nabycia nieruchomości zajętej (art. 930 § 1 k.p.c.) jest w płaszczyźnie prawa materialnego, kwalifikowana jako dotknięta wadą bezskuteczności względnej ex lege. Czynność prawna nabycia jest oczywiście dokonana i ważna, wywołuje jednak ograniczone podmiotowo skutki prawne. Przyjęty w powołanym przepisie skutek rozporządzenia zajętej nieruchomości pozwala więc egzekwującemu wierzycielowi, w stosunku do którego rozporządzenie jest bezskuteczne, na kontynuowanie egzekucji w taki sposób, jakby do rozporządzenia nie doszło. Nabywca zajętej nieruchomości ma więc obowiązek znoszenia prowadzonej przez wierzyciela zbywcy egzekucji.

W umowie przedwstępnej pozwani zobowiązali się do przeniesienia własności nieruchomości bez obciążeń poza wskazanymi w tejże umowie, czego niewątpliwie nie zrealizowali, zważywszy na zajęcie nieruchomości przez komornika. Powoływanie się przez pozwanych na bezskuteczność tegoż zajęcia było zupełnie bezpodstawne i nie znajdowało oparcia, ani w treści księgi wieczystej ani w aktach postępowania egzekucyjnego, w toku którego składane przez pozwanych skargi zostały oddalone.

Twierdzenia pozwanych odnośnie wiedzy powodów o ich sytuacji finansowej w chwili zawierania umowy przedwstępnej należało uznać za niewiarygodne. Apelujący wskazywali bowiem z jednej strony, iż sami o postępowaniu egzekucyjnym nie wiedzieli do 19 maja 2014r., a z drugiej strony podnosili, iż w dacie 8 kwietnia 2014r. powodowie wiedzieli o zadłużeniach pozwanych i konieczności szybkiej spłaty długów. Jednocześnie przy tym pozwany w apelacji sam wskazał, iż nie informował nawet żony o wyroku Sądu Okręgowego we Wrocławiu z 19 czerwca 2013 r. i obciążającym go na jego podstawie solidarnie z drugim dłużnikiem obowiązkiem zapłaty kwoty prawie 200.000 zł. W istocie brak logiki w takiej argumentacji. Pozwani co najwyżej wskazywali na konieczność spłaty kredytu zabezpieczonego hipoteką ustanowioną na zbywanej nieruchomości i we wskazanej kwotowo wysokości i w tym tylko zakresie powodowie dysponowali wiedzą co do zadłużenia pozwanych. O dalszych zobowiązaniach pozwani nie informowali powodów, choć pozwany już 5 miesięcy przed umową przedwstępną wiedział o obciążającym go obowiązku zapłaty znacznej kwoty. Ponadto, co bardzo istotne, powodowie po powzięciu informacji o zajęciu natychmiast zwrócili się do pozwanych o wyjaśnienie tej sytuacji, nie rezygnując wcale z nabycia nieruchomości. Powodowie w czasie zakreślonym umową przedwstępną na zawarcie umowy przyrzeczonej (do 15 września 2014r), dwukrotnie (25 lipca 2014r. i 9 września 2014r.) zwracali się do pozwanych w tej kwestii, prosząc o wskazanie terminu zawarcia umowy przyrzeczonej sprzedaży nieruchomości bez zajęcia komorniczego z zastrzeżeniem, że brak bowiem gotowości do zawarcia takiej umowy winien być poczytywany jako odstąpienie od umowy w związku z niewykonaniem umowy przedwstępnej, obligujące tym samym do zwrotu zaliczki, jak i zadatku w podwójnej wysokości. Pozwani jednak pozostali zupełnie bierni w tym zakresie. Nie odpowiadali na zapytania powodów, a podjęte przez nich w toku postępowania egzekucyjnego czynności zmierzające do podważenia zajęcia nieruchomości były nieskuteczne. Wskazywanie na rzekome ugody z wierzycielem, było zupełnie gołosłowne i nie znalazło przełożenia na toczące się postępowanie egzekucyjne i zajęcie w jego toku nieruchomości, które do chwili obecnej nie zostało wykreślone z księgi wieczystej. Wskazywanie, iż egzekucja z nieruchomości się nie toczy i jest wciąż na sprzedaż, jest niezrozumiałe. W podobnym tonie trzeba się odnieść do argumentacji pozwanych podnoszących, iż powodowie nie dysponowali wystarczającymi środkami finansowymi na zakup nieruchomości i ta okoliczność stała się przyczyną niezawarcia



umowy przyrzeczonej. Powodowie od początku – co potwierdza i umowa przedwstępna wyraźnie – wskazywali, iż zakupu dokonają częściowo ze środków własnych a częściowo ze środków uzyskanych w drodze kredytu. Pozwani mieli zatem wiedzę o źródłach pokrycia ceny nabycia. Kredyt taki po podpisaniu umowy przedwstępnej w terminie przewidzianym na zawarcie umowy przyrzeczonej, został im przyznany, co potwierdza tak projekt umowy kredytu z 18 lipca 2014r., jak i zeznania świadka P. S. – doradcy bankowego w Banku (...) S.A, który zajmował się wnioskiem powodów o kredyt. Świadek ów potwierdził, iż powodowie posiadali zdolność kredytową i kredyt im przyznano, a **jedyną** przyczyną niepodpisania umowy kredytowej była wzmianka w księdze wieczystej nieruchomości mającej być objętej kredytowaniem – o postępowaniu egzekucyjnym. Co więcej z projektu umowy kredytowej z 18 lipca 2014r. zaproponowanej przez Bank, wynika w sposób jasny, iż kredytowaniem objęta była kwota 90.000 zł a wysokość wkładu własnego pozostającego do wniesienia do dnia wypłaty kredytu to 168.000 zł. Niezrozumiałe są zatem wywody pozwanych kwestionujących możliwości finansowe powodów skoro zaofiarowane dowody jednoznacznie wskazywały, iż dysponowali środkami na zakup nieruchomości i byli w lipcu 2014r. gotowi do jego realizacji, a w związku tylko z uwidoczniwym w księdze wieczystej wpisu o egzekucji, nie doszło do zawarcia umowy przyrzeczonej. Oczywistym jest przy tym, że był to okres letni, skoro pozwani warunek z umowy przedwstępnej zrealizowali w połowie maja 2014., po jakim to czasie powodowie mogli i szybko uruchomili procedurę kredytową, co potwierdza notabene i treść pisma pozwanego z 16 czerwca 2014r do Banku, w którym wskazał, iż w dniu 16 czerwca 2014r. otrzymał informację, że do dalszej procedury przyznania nabywcom kredytu niezbędna jest aktualna promesa, o którą w tym też dniu wystąpił i którą uzyskał 7 lipca 2014r., po której to dacie powodowie szybko zyskali pozytywną decyzją kredytową (18 lipca 2014r.). Oczywistym jest przy tym, iż powodowie przed umową przedwstępną już zasięgaliby informacji o możliwości uzyskania kredytu, jak i wymogów formalnych w tym zakresie, skoro przecież w następstwie tego umowa przedwstępna opatrzona została warunkiem w zakresie niezbędnej dokumentacji dotyczącej domu jaką mieli przedłożyć pozwani. Okoliczność czy konkretnie na datę zawarcia umowy przedwstępnej powodowie dysponowali określonym środkami finansowymi na zakup nieruchomości nie miała znaczenia, skoro postępowanie dowodowe wykazało, że w terminie przewidzianym do zawarcia umowy przyrzeczonej środki takie mieli, jak już wyżej wskazał Sąd Okręgowy. Zatem wnioski dowodowe wywiedzione w apelacji zważywszy na okoliczności jakie miały wykazać, były bezzasadne (art. 227 kpc). Co więcej dowód z przesłuchania powodów został już przeprowadzony w postępowaniu pierwszoinstancyjnym, zaś wniosek o przesłuchanie przedstawiciela Oddziału (...) SA we W. przy ul (...) był w istocie spóźniony (art. 381 kpc). Pozwani dowód ów mogli powołać przed Sądem I instancji, aczkolwiek wątpliwym jest w istocie wiedza tego świadka o okolicznościach przez pozwanych wskazywanych. Pracownik banku, który obsługiwał wniosek kredytowy powodów zeznawał już w sprawie i jego zeznania Sąd przyjął za podstawę swych ustaleń. W świetle powyższego wnioski apelacji jako spóźnione jak i bezzasadne Sąd Okręgowy oddalił.

W tym stanie rzeczy poczynione w sprawie ustalenia faktyczne, niepodważone skutecznie apelacją stwarzały podstawę do przyjęcia, iż niewykonanie umowy przedwstępnej nastąpiło wskutek okoliczności, za które odpowiedzialność ponoszą wyłącznie pozwani. Przepis art. 394 § 1 k.c. określa skutki zastrzeżenia zadatku na wypadek niewykonania umowy przez jedną ze stron.. W razie zastrzeżenia zadatku niewykonanie umowy przez jedną ze stron uprawnia drugą do odstąpienia od umowy bez wyznaczania terminu dodatkowego oraz do zatrzymania zadatku **lub żądania sumy dwukrotnie wyższej, jeżeli strona uprawniona sama dała zadatek**. W świetle powyższego w przedmiotowej sprawie w kontekście zawartej przez strony umowy przedwstępnej, jak i faktu niezawarcia umowy przyrzeczonej z wyłącznej winy pozwanych powodowie mieli podstawy by żądać zwrotu uiszczonego zadatku w podwójnej wysokości (30.000 zł), a jednocześnie wobec odstąpienia od umowy zasadnym niewątpliwie było i żądanie zwrotu uiszczonej zaliczki (5.000 zł), skoro umowa przyrzeczona zawarta nie została. Żądanie pozwu zatem trafnie w całości znalazło akceptację w treści zaskarżonego wyroku. Upatrywanie przez pozwanych naruszenia zasad współżycia społecznego w wywiedzionym względem nich żądaniu, Sąd Okręgowy uznał za całkowicie bezpodstawne. Klauzula generalna niedopuszczalności czynienia ze swego prawa użytku sprzecznego z zasadami współżycia społecznego ma na celu zapobieganie stosowania prawa w sposób prowadzący do skutków nieetycznych lub rozmiarowych się w sposób zasadniczy z celem danej regulacji prawnej. Jeśli więc uwzględnienie powództwa, zgodnego z literą prawa, powodowałoby skutki rażąco niesprawiedliwe i krzywdzące (summum ius summa iniuria), nie dające się zaakceptować z punktu widzenia norm moralnych i wartości powszechnie uznawanych w społeczeństwie, art. 5 k.c. zezwala na jego oddalenie. Należy jednak pamiętać, że istotą prawa cywilnego jest ochrona praw podmiotowych, tak więc

odmowa udzielenia tej ochrony osobie, która korzysta z przysługującego jej prawa podmiotowego w sposób zgodny z jego treścią, może mieć miejsce zupełnie wyjątkowo i musi być uzasadniona istnieniem szczególnych okoliczności uzasadniających przyjęcie, że w określonym układzie stosunków uwzględnienie powództwa prowadziłoby do skutków szczególnie dotkliwych i nieakceptowanych. Pozwani świadomie i dobrowolnie zawarli umowę przedwstępną godząc się na jej warunki, z których żadnej w kontekście charakteru zawieranej umowy nie naruszał zasad współżycia społecznego ani tym bardziej obowiązujących przepisów. Pozwani znali zatem i swoją sytuację finansową i treść umowy przedwstępnej a mimo to zdecydowali się na jej podpisanie. Niedochowanie zatem jej postanowień i wynikające z tego prawo powodów do domagania się zwrotu zadatku nie mogło być poczytywane w żadnym razie za sprzeczne z zasadami współżycia jeśli się zważy tym bardziej na **postawę samych pozwanych i przyczyny** z jakich do zawarcia umowy przyrzeczonej nie doszło. Powodowie w realizacji umowy przedwstępnej nie zawiedli i gotowi byli do zawarcia umowy przyrzeczonej w określonym terminie, a nie doszło do tego jedynie na skutek okoliczności dotyczących pozwanych, które notabene mogli i powinni byli przewidzieć zawierając umowę przedwstępną – zważywszy na wymagalność kwoty zasądzonej wyrokiem Sądu Okręgowego we Wrocławiu. Wobec tego Sąd II instancji nie dopatrywał się w wywiedzionym żądaniu jakichkolwiek uchybień w zakresie art. 5 kc, tym samym stanowiska apelujących nie podzielił.

W tym stanie rzeczy podważanie orzeczenia Sądu Rejonowego, nie poparte przytoczeniem właściwej, dla możliwości jego zwalczenia, podstawy apelacji w ocenie Sądu Odwoławczego nie może odnieść skutku.

Mając powyższe na uwadze Sąd Okręgowy, uznając apelację za oczywiście bezzasadną, na podstawie art. 385 k.p.c. orzekł jak w punkcie I sentencji.

Orzeczenie o kosztach procesu w postępowaniu apelacyjnym – punkt II sentencji – oparto na przepisie art. 98 k.p.c. Pozwani przegrali apelację w całości, tym samym winni ponieść koszty postępowania drugoinstancyjnego na rzecz powodów o zasądzenie których wniosli. Na koszty te złożyły się koszty zastępstwa procesowego w wysokości 1800 zł zgodnie z §6 pkt 5 w zw. z §13 ust 1 pkt 1 rozporządzeniu Ministra Sprawiedliwości z 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu, przy uwzględnieniu 75% stawki minimalnej, z uwagi na to, że w pierwszej instancji nie prowadził sprawy ten sam adwokat.

SSO Małgorzata Dasiewicz- Kowalczyk SSO Małgorzata Brulińska SSO Katarzyna Wręczycka