

Sygn. akt I ACa 607/12

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 20 grudnia 2012 r.

Sąd Apelacyjny w Szczecinie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSA Artur Kowalewski
Sędziowie:	SSA Marta Sawicka (spr.) SSO del. Violetta Osińska
Protokolant:	sekr. sądowy Justyna Kotlicka

po rozpoznaniu w dniu 6 grudnia 2012 r. na rozprawie w Szczecinie

sprawy z powództwa A. B. (1)

przeciwko D. S.

o zapłatę

oraz z powództwa wzajemnego D. S. przeciwko pozwanemu wzajemnemu A. B. (1)

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanej- powódki wzajemnej

od wyroku Sądu Okręgowego w Szczecinie

z dnia 29 czerwca 2012 r., sygn. akt I C 215/11

I. prostuje oczywistą omyłkę pisarską w zaskarżonym wyroku w ten sposób, że jego punkt II o treści: „ w pozostałej części powództwo oddala” oznacza jako punkt III, punkt III oznacza jako punkt IV, punkt IV oznacza jako punkt V, punkt V oznacza jako punkt VI, zaś punkt VI oznacza jako punkt VII;

II. zmienia zaskarżony wyrok w punkcie II w ten sposób, że zasądza od D. S. na rzecz A. B. (1) kwotę 69.928,96 zł (sześćdziesiąt dziewięć tysięcy dziewięćset dwadzieścia osiem złotych dziewięćdziesiąt sześć groszy) z ustawowymi odsetkami od dnia 29 stycznia 2008 roku do dnia zapłaty, zaś w pozostałej części powództwo oddala;

III. uchyla zaskarżony wyrok w punkcie IV oddalającym w całości powództwo wzajemne i sprawę w tym zakresie przekazuje Sądowi Okręgowemu w Szczecinie do ponownego rozpoznania, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego;

IV. oddala apelację w pozostałej części;

V. zasądza od D. S. na rzecz A. B. (1) kwotę 2.700 (dwa tysiące siedemset) złotych tytułem kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

SSO del. V. Osińska SSA A. Kowalewski SSA M. Sawicka

Sygn. akt ACa 607/12

UZASADNIENIE

Powód A. B. (1) wystąpił o zasądzenie na jego rzecz od pozwanej D. S. kwoty 87.004,22 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu. Powód wniósł także o zasądzenie od pozwanej kosztów procesu i zwolnienie go od kosztów sądowych. W uzasadnieniu powód wskazał, że zawarł z pozwaną przedwstępną umowę sprzedaży lokalu mieszkalnego położonego w G. przy ul. (...), na mocy której pozwana zobowiązała się sprzedać powodowi ww. mieszkanie w terminie do 30 listopada 2007 r., za cenę będącą sumą zadłużenia ciężącego na lokalu, kosztów wykupu lokalu od gminy oraz kwoty 15.000 zł, jednakże do zawarcia umowy przyrzeczonej nie doszło. Pozwana zażądała bowiem za lokal ceny wyższej, na co powód nie wyraził zgody. Pozwana zadeklarowała zwrócić pieniądze wpłacone przez powoda na poczet ceny sprzedaży, jednakże nie uznała jego roszczeń wynikających z tego, że do umowy przyrzeczonej nie doszło. Powód wskazał, że na wysokość szkody składa się kwota 4.465,57 zł uiszczona przez niego na wykup lokalu mieszkaniowego przy ul. (...) w G. od gminy oraz kwota 10.038,65 zł wydatkowana na remont tego lokalu, gdyż lokal był zdewastowany i wymagał remontów, zaś powód miał podstawy przypuszczać, że wykupi ten lokal od pozwanej i będzie w nim mieszkał. Ponadto, jak wynika z umowy przedwstępnej, przy jej zawarciu w dniu 1 lutego 2007 r. pozwana otrzymała od powoda zadatek w kwocie 20.000 zł, a zatem, skoro pozwana uchyła się od zwarcia umowy przyrzeczonej, powód jest uprawniony do żądania sumy dwukrotnie wyższej, tj. 40.000 zł. Powód wskazał, że pozwana otrzymała od niego także w dniu 20 grudnia 2006 r. kwotę 17.000 zł, 7 lutego 2007 r. kwotę 13.500 zł i w dniu 8 czerwca 2007 r. kwotę 2.000 zł, czyli łącznie 32.500 zł, które strony nazwały zadatkiem, jednakże miały one inny charakter, gdyż nie zostały dane przy zawarciu umowy, ale w innych terminach. Skoro pozwana uchyła się od zawarcia umowy przyrzeczonej, powód może domagać się ich zwrotu. Powód wskazał, że pismem z dnia 7 grudnia 2007 r. wezwał pozwaną do zawarcia umowy przyrzeczonej lub też zapłaty odszkodowania.

Wyrokiem zaocznym wydanym przez Sąd Okręgowy (akt I C 84/08) w Szczecinie z dnia 17 czerwca 2008 r. zasądzono od pozwanej D. S. na rzecz powoda A. B. (1) kwotę 87.004,22 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 28 stycznia 2008 r. do dnia zapłaty oraz kosztami procesu oraz nadano wyrokowi rygor natychmiastowej wykonalności.

W dniu 12 sierpnia 2010 r. pozwana D. S. wniosła sprzeciw od ww. wyroku zaocznego.

Powyższy sprzeciw pozwana D. S. uzupełniła pismem z dnia 14 grudnia 2010 r., wnosząc o oddalenie powództwa. Pozwana wskazała, że twierdzenia powoda są nieprawdziwe, gdyż dysponuje kopią umowy, w której nie ma kwoty, za jaką miało zostać sprzedane mieszkanie, ani daty do której umowa przyrzeczona miała zostać zawarta, co jest o tyle istotne, że przeczy twierdzeniom powoda, że warunki sprzedaży mieszkania były od początku ustalone. Pozwana wskazała, że powód wiedział, że w związku z tym, że mieszkanie zostało nabyte z bonifikatą nie można będzie go zbyć przed upływem pięciu lat, stąd pozwana nie mogła się zobowiązać do jego zbycia do dnia 30 listopada 2007 r., skoro nabyła je w dniu 3 października 2007 r. Pozwana wskazała, że nie brała udziału w uzupełnieniu umowy przedwstępnej, w której wpisano cenę zakupu i datę zawarcia umowy przyrzeczonej i nie wie, kto tą umową uzupełnił. Podniosła, że z treści okazanej przez powoda umowy wynika, że mieszkanie zostałoby mu sprzedane znacznie poniżej jego wartości. Mieszkanie miało zostać sprzedane za kwotę 150.000 zł, przy czym powód miał odliczyć od ceny sprzedaży dotychczas uiszczony na rzecz pozwanej kwoty oraz pieniądze, które wpłacił tytułem spłaty zadłużenia mieszkania i jego wykupu. Pozwana wskazała, że nie godzi się na zwrot powodowi kosztów remontu, gdyż nie wyrażała zgody na remont, a powód jego zakresu z nią nie uzgodnił. Pozwana podała, że nie uchyłała się od zawarcia umowy przyrzeczonej, a jedynie chciała uzyskać za mieszkanie godziwą cenę.

W dniu 8 czerwca 2011 r. pozwana D. S. wniosła „odpowiedź na pozew”, w którym wniosła o oddalenie powództwa i przytoczyła argumentację zawartą w piśmie z dnia 12 sierpnia 2010 r.

W dniu 8 grudnia 2011 r. pozwana D. S. wystąpiła z powództwem wzajemnym przeciwko powodowi A. B. (1), domagając się od niego zasądzenia na jej rzecz kwoty 44.798,20 zł, na którą to składa się kwota 32.400 zł z tytułu braku zapłaty za czynsz za 36 miesięcy od dnia wniesienia pozwu wzajemnego (tj. 23 sierpnia 2011 r.) w wysokości 900 zł miesięcznie, kwoty 11.918,96 zł wyegzekwowanej przez Komornika Sądowego w G. na rzecz powoda na mocy wyroku zaocznego oraz kwoty 479,24 zł wyegzekwowanej przez Komornika Sądowego w G. na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej Budynku przy ul. (...) w G., tj. kwot, które zobowiązał się ponosić najemca A. B. (1) w związku z umową najmu mieszkania pozwanej.

Wyrokiem z dnia 29 czerwca 2012 roku Sąd Okręgowy w Szczecinie uchylił wyrok zaoczny wydany przez Sąd Okręgowy w Szczecinie Wydział I Cywilny w dniu 17 czerwca 2008 roku w sprawie IC 84/08 w całości; zasądził od pozwanej D. S. na rzecz powoda A. B. (1) kwotę 71.928, 96 złotych z odsetkami ustawowymi od dnia 29 stycznia 2008 roku i dalej z odsetkami ustawowymi do dnia zapłaty; w pozostałej części powództwo oddalił; powództwo wzajemne oddalił w całości; zasądził od pozwanej na rzecz powoda kwotę 249 złotych tytułem zwrotu kosztów sądowych; zasądził od pozwanej na rzecz powoda kwotę 2.988 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego; zasądził od Skarbu Państwa Sądu Okręgowego w Szczecinie na rzecz radcy prawnego K. M. kwotę 4.428 zł tytułem zwrotu nieuiszczonych kosztów pomocy prawnej udzielonej z urzędu w tym kwoty 828 zł podatku VAT.

Następujące ustalenia stanowiły podstawę rozstrzygnięcia:

Powód A. B. (1) poszukiwał lokalu do zamieszkania w G.. W tym celu w 2006 r. skontaktował się z pozwaną D. S., którą kojarzył ze wspólnego miejsca pracy, gdyż dowiedział się, że dysponuje ona lokalem mieszkalnym do wynajęcia. Było to mieszkanie przy ul. (...) w G.. Po obejrzeniu mieszkania, powód A. B. (1) zdecydował się na jego wynajęcie od pozwanej. Strony ustaliły, że powód będzie płacił pozwanej za wynajęcie mieszkania 300 zł oraz regulował opłaty związane z eksploatacją lokalu, w tym czynsz.

Mieszkanie ul. (...) w G. było zaniedbane, zdewastowane i wymagało gruntownego remontu.

Początkowo powód zdecydował się wyłącznie na wykonanie prac remontowych polegających na zerwaniu tapet i pomalowaniu ścian, w zamian za co pozwana miała zrezygnować z pobierania opłaty za najem w kwocie 300 zł.

Pozwana D. S. wiedziała, że powód chce kupić mieszkanie, dlatego po jakimś czasie zaproponowała powodowi zakup dotychczas zajmowanego przez niego mieszkania przy ul. (...) w G., na co powód przystał. Ponieważ mieszkanie formalnie stanowiło własność gminy G., a nadto było zadłużone w TBS, strony ustaliły, że przed nabyciem mieszkania od pozwanej, powód spłaci zadłużenie i wyłoży pieniądze na wykup mieszkania od gminy.

W dniu 1 lutego 2007 r. powód A. B. (1) i pozwana D. S. zawarli umowę przedwstępną sprzedaży mieszkania przy ul. (...) w G. nazwaną przez strony „umową wstępną”.

W treści umowy wskazano, że w dniu 20 grudnia 2007 r. został uiszczony zadek w kwocie 17.000 zł, zaś w dniu 1 lutego 2007 r. zadek w kwocie 20.000 zł, zaś pozostała kwota tytułem ceny zostanie uiszczona w późniejszym terminie. Cena lokalu mieszkalnego została określona w ten sposób, że miała obejmować koszty ciężącego na lokalu zadłużenia, koszty wykupu mieszkania oraz dodatkowo kwotę 15.000 zł tytułem tzw. „odstępnego” dla pozwanej. Zawarcia umowy przyrzeczonej miało nastąpić nie później niż do dnia 30 listopada 2007 r.

Umowa została spisana odręcznie przez powoda A. B. (1). Początkowo zostały w niej zostawione puste miejsca na wpisanie kwot, które miały zostać zapłacone pozwanej. Kwoty 17.000 zł i 20.000 zł znajdowały się w umowie od początku, gdyż były to kwoty wpłacone przez powoda do TBS tytułem zadłużenia pozwanej. Pod treścią ww. umowy znalazły się podpisy powoda i pozwanej.

Nad powyższymi podpisami uczyniono adnotację, że w dniu 7 lutego 2007 r. został dany zadatek w kwocie 13.500 zł, ponieważ ostatnią ratę długu do TBS powód uregulował po zawarciu umowy z pozwaną.

Natomiast poniżej podpisów wskazano, że w dniu 8 czerwca 2007 r. został dany zadatek w kwocie 2.000 zł i pod tym strony ponownie się podpisały.

Obie adnotacje dotyczące wpłaconych pozwanej kwot zostały uczynione już po zawarciu umowy przyrzeczonej.

Wskazane w umowie z dnia 1 lutego 2007 r. kwoty 17.000 zł, 13.500 zł i 20.000 zł zostały pozwanej przez powoda zapłacone.

Kwota 13.500 zł była to kwota wpłacona przez powoda do TBS tytułem zadłużenia pozwanej. Kwota 2.000 zł dotyczy pieniędzy, o które powoda poprosiła pozwana, gdyż chciała sobie zrobić zęby i powód pozwanej tą kwotą zapłacił. Została ona zaliczona na poczet kwoty 15.000 zł wskazanej w umowie, którą powód miał zapłacić pozwanej.

W dniu 6 września 2007 r. powód A. B. (1) wpłacił do Urzędu Miasta i Gminy w G. kwotę 4.465,57 zł jako opłatę za wykup mieszkania przy ul. (...) w G.. Po zawarciu umowy z 1 lutego 2007 r. powód A. B. (1) przystąpił do gruntownego remontu mieszkania przy ul. (...) w G.. Uważał bowiem, że skoro została sporządzona umowa przedwstępna sprzedaży, zostanie on właścicielem mieszkania, będzie w nim mieszkał, stąd może inwestować w remont. Konieczność przeprowadzenia remontu w mieszkaniu wynikała z faktu, że było ono zniszczone i zdewastowane (okna umocowane były na śruby, podłogi były stare, ściany dziurawe i do malowania, zniszczone drzwi), a ponadto żona i syn powoda byli alergikami uczulonymi na kurz.

Prace remontowe w mieszkaniu przy ul. (...) w G. polegały na wymianie drzwi, okien na plastikowe, wymianie parapetów, położeniu kafelków w kuchni, wymianie podłóg na panele i malowaniu ścian. Łazienka nie była remontowana i pozostała w dotychczasowym stanie, zaś w wc zostało położone gumoleum i tapeta. Prace remontowe wykonywał powód przy pomocy kolegi, jedynie drzwi wejściowe i wewnętrzne oraz okna wykonała profesjonalna firma.

Pozwana D. S. wiedziała o pracach remontowych przeprowadzanych w mieszkaniu przy ul. (...) w G. przez powoda A. B. (1) i nie sprzeciwiała się im.

Na wykonanie prac remontowych i wykupienie mieszkania powód w dniu 15 stycznia 2007 r. zaciągnął pożyczkę hipoteczną w kwocie 50.000 zł pod hipotekę nieruchomości w C. stanowiącej własność ciotki żony powoda A. B. (2), a następnie w tym samym Banku 15 listopada 2007 r. zaciągnął kredyt konsolidacyjny w kwocie 98.800 zł. Powód nie zaciągał nigdy kredytów w (...) Banku (...) S.A.

Na przeprowadzenie remontu w mieszkaniu przy ul. (...) w G. powód A. B. (1) wydatkował łącznie kwotę 12.665,96 zł.

3 października 2007 r. pozwana D. S. zawarła z Gminą G. w formie aktu notarialnego (Rep. A (...)) umowę oddania gruntu w wieczyste użytkowanie i ustanowienia odrębnej własności lokalu i jego sprzedaży, mocą której Gmina G. ustanowiła w budynku mieszkalnym przy ul. (...) usytuowanym na działce nr (...) odrębną własność samodzielnego lokalu mieszkalnego nr (...), składającego się z dwóch pokoi, kuchni, przedpokoju i łazienki i wc o łącznej powierzchni użytkowej 49,14 m⁽²⁾ wraz z pomieszczenie przynależnym- piwnicą nr 7 o powierzchni 3,80 m⁽²⁾, a następnie ww. lokal wraz z udziałem 101/10000 części w urządzeniach i częściach wspólnych budynku sprzedała pozwanej D. S.. Cena powyższego lokalu została ustalona przez biegłego rzeczoznawcę wyceniającego lokal dla Gminy na kwotę 95.266 zł, w tym cena udziału w gruncie 2.696 zł, po pomniejszeniu ceny zgodnie z uprawnieniami wynikającymi z ustawy o komercjalizacji i prywatyzacji przedsiębiorstwa państwowego (...) wynieść ona miała 4.763 zł, po przyznaniu przez Gminę bonifikaty przy jednorazowej zapłaty należności cena sprzedaży wyniosła 3.572 zł. Do powyższej kwoty doliczono 219,57 zł tytułem kosztów przygotowania nieruchomości do sprzedaży. W akcie notarialnym wskazano, że powyższe kwoty zostały już zapłacone, ponadto zaś dodano, że w razie zbycia lokalu przed upływem 5 lat lub jego

wykorzystania na cele inne niż mieszkalne, nabywca zobowiązuje się do zapłaty różnicy pomiędzy ceną nabycia a wartością lokalu ustaloną przed zastosowaniem bonifikaty, po jej waloryzacji.

Powód spłacił całe zadłużenie pozwanej D. S. wobec TBS i oczekiwał na zawarcia umowy przyrzeczonej. Jednakże pozwana oznajmiła, że w miejsce kwoty 15.000 zł żąda za sprzedaż mieszkania kwoty 100.000 zł, gdyż w tamtym okresie czasu miał miejsce na rynku gwałtowny wzrost cen mieszkań.

Powód próbował negocjować z pozwaną warunki sprzedaży mieszkania, jednakże ostatecznie strony nie uzgodniły nowych warunków o zawarcia umowy przyrzeczonej.

Pismem z dnia 7 grudnia 2007 r. powód A. B. (1) wezwał pozwaną D. S. do zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży mieszkania przy ul. (...) w G. na warunkach przewidzianych w umowie z dnia 1 lutego 2007 r., wskazując, że mimo upływu wskazanego w umowie przedwstępnej terminu, umowa przyrzeczona nie została zwarta. Powód w wezwaniu podał, że w razie uchylania się przez pozwaną od zawarcia umowy, uprawniony będzie do żądania odszkodowania w łącznej kwocie 14.500 zł, na którą to składa się kwota 4.465,57 zł uiszczona przez powoda na wykup mieszkania od gminy oraz kwota 10.038,65 zł wydatkowana do tej pory na remont lokalu mieszkalnego. Powód w wezwaniu wskazał, że uiszczył pozwanej tytułem zadatku kwotę 52.500 zł, zaś w związku z niewykonaniem umowy może żądać kwoty dwukrotnie wyższej, stąd też zażąda kwoty 105.000 zł.

Powód wraz z rodziną opuścił mieszkanie przy ul. (...) w G.. Następnie zostało ono zlicytowane przez Komornika, gdyż pozwana obciążyla je hipotekami, bo nie spłacała długów zaciągniętych na leczenie zmarłego męża.

Po tak poczynionych ustaleniach faktycznych Sąd Okręgowy uznał, że powództwo okazało się w przeważającej mierze uzasadnione.

W przedmiotowej sprawie powód A. B. (1) domagał się od pozwanej D. S. zapłaty kwoty 87.004,22 zł w związku z uchylaniem się pozwanej od zawarcia umowy przyrzeczonej. Podstawą powództwa były przepisy art. 389 § 1 k.c. w zw. z art. 390 § 1 k.c.

W realiach przedmiotowej sprawy nie ulegało wątpliwości, że powód A. B. (1) i pozwana D. S. w dniu 1 lutego 2007 r. zawarli umowę przedwstępną sprzedaży lokalu mieszkalnego przy ul. (...) w G..

Sąd Okręgowy po przytoczeniu treści art. 389 § 1 k.c. wskazał, że zawarta przez strony umowa była umową dwustronnie zobowiązującą albowiem z jednej strony pozwana D. S. zobowiązywała się do sprzedaży lokalu mieszkalnego przy ul. (...) w G., zaś powód A. B. (1) do zapłaty ceny.

Przedmiotowa umowa przedwstępna z dnia 1 lutego 2007 r. została zawarta w zwykłej formie pisemnej, co było w pełni dopuszczalne, gdyż przepisy kodeksu cywilnego nie przewidują żadnej określonej formy zawarcia umowy przedwstępnej pod rygorem nieważności. Jedynie w przypadku, gdy chodzi o nieruchomość - jak w niniejszej sprawie - zawarcie takiej umowy w formie aktu notarialnego upoważniałoby powoda do żądania zawarcia umowy przyrzeczonej (art. 390 § 2 k.c.), jednak chodzi tu nie tyle o zastrzeżenie formy tej czynności dla ważności umowy przedwstępnej, co o skutki zawarcia jej w formie wymaganej dla samej umowy przyrzeczonej.

W przedmiotowej sprawie powód domagał się od pozwanej zapłaty odszkodowania w związku z niedojściem do zawarcia umowy przyrzeczonej.

Sąd pierwszej instancji w oparciu o treść art. 390 § 1 k.c. wskazał, że w niniejszej sprawie nie ulegało wątpliwości, że pozwana D. S. uchylała się od zawarcia umowy przyrzeczonej sprzedaży lokalu mieszkalnego przy ul. (...) w G. i z jej winy nie doszło do jej zawarcia. Pozwana nie chciała bowiem sprzedać mieszkania na warunkach ustalonych w umowie przedwstępnej z dnia 1 lutego 2007 r., domagając się od powoda zapłaty kwoty dziesięciokrotnie wyższej. Były to warunki nie do zaakceptowania dla powoda, w związku z czym do zawarcia umowy ostatecznej nie doszło. Podwyższenie ustalonej w umowie z dnia 1 lutego 2007 r. ceny sprzedaży mieszkania przez pozwaną wynikało z gwałtownego wzrostu cen w II kwartale 2007 r. Pozwana twierdziła, że jej mieszkanie jest warte znacznie więcej, niż

ustalona kwota, którą miała otrzymać od powoda. W ocenie Sądu Okręgowego z twierdzeniami pozwanej nie można się zgodzić, gdyż z pewnością jej mieszkanie nie było warte 180.000 zł, jak to wskazywała podczas swoich zeznań na rozprawie w dniu 19 czerwca 2012 r. pozwana. Wynika to chociażby z tego, że w akcie notarialnym z dnia 3 października 2007 r. (Rep. A (...)), którym to pozwana D. S. zawarła z Gminą G. umowę oddania gruntu w wieczyste użytkowanie i ustanowienia odrębnej własności lokalu i jego sprzedaży, wartość mieszkania ul. (...) w G., została ustalona na kwotę 95.266 zł. Przeczy to zatem twierdzeniom pozwanej co do rzeczywistej wartości mieszkania, z pewnością bowiem w umowie zbycia tego mieszkania przez gminę G. pozwanej, jego cena została ustalona w oparciu o wycenę rzeczoznawcy.

Sąd Okręgowy wskazał, że w związku z uchylaniem się przez pozwaną od zawarcia umowy przyrzeczonej, aktualizuje się roszczenie odszkodowawcze powoda z art. 390 § 1 k.c.

Sąd pierwszej instancji ustalił, że strony w dniu 1 lutego 2007 r. zawarły umowę przedwstępną mieszkania ul. (...) w G., zgodnie z którą umowa przyrzeczona miała zostać zawarta do dnia 30 listopada 2007 r. Powód mieszkanie pozwanej wynajmował już od 2006 r. i nosił się z zamiarem jego nabycia, na co pozwana przystała, uzależniła to jednakże od spłaty ciążącego na lokalu zadłużenia oraz przekazania jej środków finansowych na wykup mieszkania od gminy, gdyż formalnie stanowiło ono własność właśnie gminy G. i musiało zostać wykupione. Dlatego już w 20 grudnia 2006 r. powód A. B. (1) zapłacił kwotę 17.000 zł tytułem zadłużenia pozwanej w TBS. Następnie, w dniu zawarcia umowy, tj. 1 lutego 2007 r. powód dokonał na rzecz pozwanej wpłaty kwoty 20.000 zł. Ponadto, powód starał się o kredyt i pożyczkę hipoteczną które ostatecznie otrzymał w 15 stycznia 2007 r. i 15 listopada 2007 r. Powód uzyskał środki finansowe i ostatecznie dokonał spłaty zadłużenia pozwanej wobec TBS w dniu 7 lutego 2007 r., kiedy to zapłacił kwotę 13.500 zł. Dlatego w umowie z dnia 1 lutego 2007 r. znalazły się zapisy, że powód w dniu 20 grudnia 2006 r. zapłacił kwotę 17.000 zł, 1 lutego 2007 r. kwotę 20.000 zł, zaś już po zawarciu umowy w dniu 7 lutego kwotę 13.500 zł. Powód przedstawił dowody wpłaty powyższych kwot, a zatem Sąd Okręgowy nie miał wątpliwości, że powód rzeczywiście je uiścił.

W ocenie Sądu pierwszej instancji ustalenia faktyczne dotyczące okoliczności umowy z dnia 1 lutego 2007 r. wskazują, że rzeczywistym zamiarem stron było zawarcie umowy przedwstępnej, na mocy której powód miał uiścić za mieszkanie ul. (...) w G. równowartość zadłużenia, wykupu mieszkania (4.763 zł) oraz kwotę 15.000 zł tytułem odstępnego, a zatem łącznie kwotę 70.263 zł. Natomiast w akcie notarialnym z dnia 3 października 2007 r. (Rep. A (...)), wartość mieszkania ul. (...) w G., została ustalona na kwotę 95.266 zł. W ocenie Sądu Okręgowego, powyższe czyni bezzasadnymi twierdzenia pozwanej, że nie chciała sprzedać mieszkania powodowi za wcześniej ustaloną kwotą, gdyż jej mieszkanie było znacznie więcej warte (pozwana wskazywała na kwotę 180.000 zł).

W ocenie Sądu pierwszej instancji ustalenia faktyczne w sprawie wskazują, że na dzień zawarcia umowy przedwstępnej, tj. 1 lutego 2007 r. obie strony miały świadomość, że jaką cenę przedmiotowy lokal zostanie sprzedany i do kiedy ma zostać zawarta umowa przyrzeczona. Do tego w dniu zawarcia umowy przedwstępnej mieszkanie miało niski standard, dopiero po remoncie jesienią standard ten został podwyższony. W tej sytuacji kwota 70.000 zł i w przybliżeniu prognozowana 20.000 zł na remont w pełni odzwierciedlały wartość lokalu na dzień zawarcia umowy przedwstępnej, zamykając się kwotą około 90.000 zł, czyli taką jak w wycenie z umowy z 3 października 2007 roku o wykupienie lokalu od Gminy. W ocenie Sądu Okręgowego przeciwne twierdzenia pozwanej, są całkowicie niewiarygodne. Na dzień zawierania umowy pozostała powodowi do uiszczenia wyłącznie kwota 13.500 zł, którą powód ostatecznie zapłacił w dniu 7 lutego 2007 r.

W ocenie Sądu pierwszej instancji, do zawarcia umowy przyrzeczonej nie doszło z winy pozwanej, stąd też szkoda powoda zgodnie z art. 390 § k.c. obejmuje wszelkie poniesione przez niego koszty, które poniósł licząc na zawarcie umowy przyrzeczonej. Są to: kwota 17.000 zł zapłacona w dniu 20 grudnia 2006 r., kwota 20.000 zł zapłacona w dniu 1 lutego 2007 r., kwota 13.500 zł zapłacona w dniu 7 lutego 2007 r., kwota 2.000 zł zapłacona w dniu 8 czerwca 2007 r., kwota 4.763 zł za wykup mieszkania od gminy G..

Sąd Okręgowy wskazał, że powyższe kwoty zostały zawarte w umowie z dnia 1 lutego 2007 r., z całą pewnością zarówno pod samą umową, jak i pod dopiskami do niej obejmującymi wpłaty kwot 13.500 zł o 2.000 zł już po zawarciu umowy podpisy złożyli i powód i pozwana. Sąd uznał, że twierdzenia pozwanej, która pierwotnie twierdziła, że na umowie

jej podpisy znalazły się bez jej wiedzy, a potem, że nie wie w jaki sposób znalazły się na umowie dopiski o kwotach 13.500 zł i 2.000 zł są zupełnie niewiarygodne, tym bardziej, że pozwana przedstawiła Sądowi spreparowaną przez siebie umowę, żadnych zapisków odnośnie ceny nie zawierających, co jest zachowaniem wysoce nagannym. Trudno uznać za wiarygodne twierdzenia pozwanej, że nie wie dlaczego pozwany zapłacił za nią w grudniu 2006 roku 17.000 zł z tytułu spłaty długów. Nikt rozsądny i racjonalny nie spłaca cudzych długów jeśli nie jest to usprawiedliwione jego interesem. Zdaniem Sądu nie można też uznać, że powód dokonał jakiejś naglej niespodzianki na rzecz pozwanej i jej tę kwotę podarował, bo stron nie łączył żaden stosunek tego rodzaju, o którym można powiedzieć, że powód czyni pozwanej prezenty. Pozwana nie przedstawiła żadnego wiarygodnie brzmiącego w świetle zasad doświadczenia życiowego pretekstu, dla którego powód zapłacił w grudniu 2006 roku jej długi za mieszkanie. Stąd Sąd Okręgowy uznał, że twierdzenia pozwanej, że nie wie dlaczego powód zapłacił te pieniądze, jak też, co do pozostałych faktów wpływania pieniędzy na jej konto do TBS-u należy potraktować jako próbę manipulowania faktami na swoją korzyść. Sąd wskazał, że powód przedłożył dowody wpłaty kwot 17.000 zł, 20.000 zł i 13.500 zł i 4.763 zł.

Odnośnie do kwoty 2.000 zł wpłaconej w dniu 8 czerwca 2007 r. Sąd Okręgowy uznał, że również ta kwota została pozwanej wpłacona i zaliczona na poczet ceny. Pozwana rzeczywiście potrzebowała pieniędzy, a ponieważ powód zapłacił już wszystkie umówione raty związane z długami w TBS i wykupem mieszkania, mógł przekazać pozwanej tylko na poczet „odstępnego” za mieszkanie, które miał uiszczyć przy zawarciu umowy przyrzeczonej, kwotę o jaką pozwana poprosiła. Inaczej również nie można byłoby przyjąć racjonalnie, że bez podstawy powód płaci pozwanej nagle 2000zł.

W umowie z dnia 1 lutego 2007 r. wskazano, że wszystkie kwoty uiszczone przez powoda pozwanej były wpłacone jako „zadatek”. Powód w toku procesu wskazywał, że w dniu 1 lutego 2007 r. pozwana otrzymała od niego zadatek w kwocie 20.000 zł, a zatem, zdaniem Sądu, skoro pozwana uchylała się od zwania umowy przyrzeczonej, powód jest uprawniony do żądania sumy dwukrotnie wyższej, tj. 40.000 zł. Natomiast otrzymane przez pozwaną od powoda w dniu 20 grudnia 2006 r. kwota 17.000 zł, 7 lutego 2007 r. kwota 13.500 zł i w dniu 8 czerwca 2007 r. kwota 2.000 zł, czyli łącznie 32.500 zł, które strony w umowie nazwały zadatkiem, miały inny charakter, gdyż nie zostały dane przy zawarciu umowy, ale w innych terminach.

Sąd pierwszej instancji w oparciu o treść art. 394 § 1 k.c. wskazał, że strony co prawda wskazały w umowie, że wpłacane kwoty są zadatkiem, jednakże już nie doprecyzowały ani w umowie ani ustnie co stanie się z wyżej wskazanymi kwotami w sytuacji, gdyby do zawarcia przyrzeczonej umowy nie doszło. Sąd zaznacza, że samo wyłącznie określenie w umowie kwot uiszczonych przez powoda jako „zadatku” nie ma znaczenia przesądzającego, albowiem zgodnie z art. 65 § 2 k.c. w umowach należy raczej badać, jaki był zgodny zamiar stron i cel umowy, aniżeli opierać się na jej dosłownym brzmieniu. Badając zgodny zamiar stron i cel umowy, Sąd Okręgowy ustalił, że strony w ogóle nie sprecyzowały w momencie uiszczania przez powoda kwoty 20.000 zł w dniu zawarcia umowy, tj. 1 lutego 2007 r. charakteru wpłaconej kwoty. W szczególności nie określiły jakie funkcje miałyby ona spełniać, czy był to w istocie zadatek, jak wynika z treści samej umowy, czy też wyłącznie zaliczka na poczet ceny. Z braku jakichkolwiek ustaleń stron w tym zakresie nie można wyprowadzać ich istnienia. Ponieważ brak było w tym zakresie uzgodnień stron, a poza tym powód nie wywodził, by miały w przedmiotowej sprawie zastosowanie jakieś zwyczaje panujące na rynku lokalnym, zatem - zgodnie z regułą art. 394 § 1 k.c. - należało przyjąć, iż uiszczona kwota spełniała funkcję zaliczki i została wpłacona na poczet ceny mieszkania. Tylko bowiem w sytuacji istnienia odmiennego zastrzeżenia umownego lub odmiennych zwyczajów można przyjmować inne, odmiennie od wyrażonych w tym przepisie, funkcje wpłaconej kwoty, czyli przyjęcie, że jest to, tak jak twierdził powód, zadatek. Stąd też powód nie może domagać się zapłaty kwoty 20.000 zł jako zadatku, w podwójnej wysokości, tj. 40.000 zł.

Natomiast jako zadatek Sąd Okręgowy uznał kwotę 2.000 zł wpłaconą przez powoda pozwanej w dniu 8 czerwca 2007 r., które pozwana przeznaczyła na dentystę. Kwota ta, o czym już wspomniano, została wpisana poniżej treści umowy z dnia 1 lutego 2007 r. Kwotę tą powód wpłacił pozwanej jeszcze przed wykupem mieszkania i rzeczywiście została ona przeznaczona na poczet „odstępnego” w kwocie 15.000 zł. A zatem, Sąd Okręgowy uznał, że kwota 2.000 zł., jest zadatkiem, stąd też powód, na podstawie art. 394 § 1 k.c. może domagać się zwrotu kwoty 2.000 zł w podwójnej

wysokości. Sąd pierwszej instancji określił, że łącznie zatem szkoda powoda wykazana dowodami wpłat i innymi dowodami opiewa na kwotę 59.263 zł (13.500 zł + 17.000 zł + 20.000 zł + 4.763 zł + 2x 2.000 zł).

Sąd Okręgowy wskazał, że do powyższej kwoty, obliczając szkodę poniesioną przez powoda, należy doliczyć także poniesione przez powoda koszty remontu mieszkania ul. (...) w G. w kwocie 12.665,96 zł. Są to bowiem wydatki, które powód poniósł licząc, na to, że dojdzie do zawarcia umowy przyrzeczonej, czyli, że po zawarciu umowy ostatecznej zamieszka w mieszkaniu pozwanej. Z tym zamiarem powód remontował mieszkanie i ponosił związane z tym koszty. Z ustaleń faktycznych poczynionych w sprawie wynika, że powód początkowo mieszkanie to pierwotnie wynajmował i już wówczas dokonał drobnych remontów. Za gruntowny remont lokalu zabrał się dopiero po zawarciu umowy z dnia 1 lutego 2007 r. Z zeznań wszystkich przesłuchanych w sprawie świadków, które jako spójne i logiczne Sąd Okręgowy uznał za wiarygodne, wynika, że mieszkanie było zniszczone, zdewastowane i wymagało gruntownego remontu, wymiany okien, drzwi podłóg itd. Powód został zapewniony przez pozwaną, że mieszkanie to będzie mógł kupić, miał zawartą umowę przedwstępną, stąd też zaczął remont mieszkania przekonany, że będzie w nim mieszkał. Pozwana wiedziała o remoncie i nie sprzeciwiała się mu. Udokumentowane wydatki powoda na remont opiewają, jak już wyżej wskazano, na kwotę 12.665,96 zł, stąd też taką kwotę Sąd wliczył do kwoty ustalonej jako wysokość poniesionej przez powoda szkody. Łącznie zatem szkoda powoda opiewa na kwotę 71.928,96 zł (59.263 zł + 12.665,96 zł).

Taką też kwotę Sąd Okręgowy zasądził na rzecz powoda w punkcie II wyroku, zgodnie z żądaniem pozwu z ustawowymi odsetkami od dnia 29 stycznia 2008 r., tj. od dnia wniesienia pozwu.

W pozostałym natomiast zakresie Sąd Okręgowy oddalił powództwo (pkt III wyroku, mylnie wskazany jako punkt II), w związku z brakiem podstaw do uznania, że kwota 20.000 zł wpłacona przez powoda przy zawarciu umowy z dnia 1 lutego 2007 r. jest zadatkiem, o czym była już mowa powyżej.

Natomiast w punkcie I wyroku Sąd Okręgowy uchylił w całości wyrok zaoczny wydany przez Sąd Okręgowy w Szczecinie w dniu 17 czerwca 2008 r. w sprawie I C 84/08, na podstawie art. 347 k.p.c.

Z kolei w punkcie IV wyroku (mylnie określonym jako punkt III) Sąd Okręgowy oddalił powództwo wzajemne pozwanej D. S.. Pozwana domagała się od powoda zasądzenia na jej rzecz kwoty 44.798,20 zł na którą to składała się kwota 32.400 zł z tytułu braku zapłaty za czynsz za 36 miesięcy od dnia wniesienia pozwu wzajemnego w wysokości 900 zł miesięcznie, kwota 11.918,96 zł wyegzekwowanej przez Komornika Sądowego w G. na rzecz powoda na mocy wyroku zaocznego oraz kwota 479,24 wyegzekwowana przez Komornika Sądowego w G. na rzecz Wspólnoty Mieszkaniowej Budynku przy ul. (...) w G., tj. kwot, które miał zapłacić powód jako najemca.

Sąd Okręgowy wskazał, że zgodnie z art. 204 § 1 k.p.c. powództwo wzajemne jest dopuszczalne, jeżeli roszczenie wzajemne jest w związku z roszczeniem powoda lub nadaje się do potrącenia. Powództwo wzajemne można wytoczyć bądź w odpowiedzi na pozew, bądź oddzielnie, nie później jednak niż na pierwszej rozprawie, albo w sprzeciwie od wyroku zaocznego. Tymczasem pozwana z powództwem wzajemnym wystąpiła dopiero w dniu 8 grudnia 2011 r., mimo, że sprzeciw od wyroku zaocznego wniosła w dniu 12 sierpnia 2010 r., a uzupełniła go 14 grudnia 2010 r. Już wtedy zatem pozwana powinna wystąpić z powództwem wzajemnym. Natomiast wystąpienie z nim dopiero 8 grudnia 2011 r. uznać należy za niedopuszczalne i w związku z tym Sąd Okręgowy uznał to powództwo za wniesione po terminie.

W ocenie sądu pierwszej instancji, nawet gdyby powództwo wzajemne, zostało zgłoszone w terminie, nie mogłoby zostać uwzględnione, a to z tej przyczyny, że nie zostało ono przez pozwaną udowodnione. Pozwana domagała się czynszu za 36 miesięcy wstecz, nie wskazując nawet daty początkowej od jakiej domaga się zapłaty czynszu. Poza gołosłownym twierdzeniem o zawarciu z powodem umowy najmu pozwana nie przedstawiła w tym zakresie żadnego dowodu. W ocenie Sądu Okręgowego trudno przyjąć, że powód oczekujący zawarcia umowy ostatecznej rezygnuje z niej i zawiera umowę najmu z tytułu, której będzie płacił pozwanej 900 zł miesięcznie czynszu plus opłaty za media i należności z tytułu opłat do Gminy skoro nie odzyskał od pozwanej pieniędzy, które wpłacił za pozwaną do TBS i Gminy. Zachowanie takie byłoby zupełnie nie racjonalne. Pozwana nie udowodniła, że powód był w ogóle zobowiązany

uiszczać na jej rzecz jakieś opłaty i że tego nie robił. W tej sytuacji Sąd Okręgowy uznał, że żądanie pozwu wzajemnego jako pozbawione dowodów także musiałyby być oddalone, gdyby już wcześniej nie zastało zgłoszone po terminie.

O kosztach postępowania orzeczono w oparciu o art. 100 zd. 1 k.p.c., wskazując, że powód wygrał proces w 83 %, pozwana przegrała w 17 %. Powód został zwolniony postanowieniem Sądu Okręgowego od kosztów sądowych ponad kwotę 300 zł, zaś pozwana od kosztów sądowych w całości. Na poniesione w niniejszej sprawie koszty złożyła się opłata sądowa od pozwu w kwocie 4.351 zł obliczona na podstawie art. 13 pkt 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych, a zatem pozwana proporcjonalnie do wyniku procesu musi zwrócić powodowi kwotę 249 zł tytułem zwrotu kosztów sądowych i kwotę tę od pozwanej na rzecz powoda zasądzone w punkcie V (mylnie wskazanym jako IV) punkcie wyroku.

Również proporcjonalnie do wyniku procesu, pozwana musi zwrócić powodowi koszty zastępstwa procesowego. Stąd też w punkcie VI wyroku (mylnie określonym jako V) Sąd Okręgowy zasądził od pozwanej na rzecz powoda kwotę 2.988 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Mając na względzie, że w procesie pozwana korzystała z pomocy radcy prawnego przyznanego jej z urzędu, Sąd Okręgowy przyznał w punkcie VII (mylnie określonym jako VI) radcy prawnemu K. M. wynagrodzenie obliczone na podstawie § 6 pkt 6 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu w kwocie 4.428 zł (3.600 zł + VAT).

Apelację od powyższego wyroku wywiodła pozwana, zaskarżając go w części uwzględniającej powództwo tj. w pkt II, oddalającej powództwo wzajemne tj. w pkt. III oraz zasądzającej od pozwanej zwrot kosztów zastępstwa procesowego tj. w pkt V ww. wyroku. Pozwana wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powódki na rzecz pozwanego całości poniesionych przez pozwanego kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa prawnego wg norm przepisanych, zasądzenie od powódki na rzecz pozwanego kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa prawnego w postępowaniu apelacyjnym wg norm przepisanych, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania w związku z nierozpoznaniem przez Sąd I instancji pozwu wzajemnego.

Zaskarżonemu orzeczeniu pozwana zarzuciła:

- naruszenie art. 340 k.p.c. poprzez wydanie w dniu 17 czerwca 2008 r. przez Sąd Okręgowy w Szczecinie wyroku zaocznego, sygn. akt I C 84/08 mimo braku ustawowych przesłanek do jego wydania również w wyniku zatajenia przez powoda miejsca zamieszkania pozwanej;

- naruszenie art. 204 § 1 k.p.c. poprzez uznanie, że złożony przez pozwaną (powódkę wzajemną D. S.) pozew wzajemny w dniu 29 sierpnia 2011 r. wniesiony został po terminie, co w ocenie pozwanej równoznaczne jest z nierozpoznaniem sprawy;

- naruszenie art. 6 k.c. oraz art. 233 k.p.c. poprzez ich niewłaściwą interpretację i w efekcie przyjęcie, że strony ustaliły w „umowie wstępnej sprzedaży mieszkania” jej istotne elementy w szczególności co do daty zawarcia umowy właściwej czy ceny mieszkania, stroną uchylającą się od zawarcia w/w umowy była pozwana, strony ustaliły, że przekazana pozwanej w dniu 08.06.2007 roku kwota 2.000 zł jest zadatkiem;

- naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. - poprzez jego błędną interpretację i w efekcie przyjęcie, iż powód w związku z zawarciem „umowy wstępnej sprzedaży mieszkania” zwolniony był z obowiązku zapłaty czynszu i ponoszenia opłat za wynajęte od pozwanej mieszkanie, jak również zawarcie tej umowy dawało powodowi prawo do dokonania remontu generalnego bez uzyskania zgody pozwanej, tj. sprzecznie z art. 667 k.c.;

- naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. poprzez brak wszechstronnego rozważenia przez Sąd zebranego w sprawie materiału dowodowego oraz przekroczenie zasady swobodnej oceny dowodów i w efekcie: błędne przyjęcie, że nawet w

przypadku spóźnienia pozwanej co do złożenia pozwu wzajemnego, nie przysługuje jej zarzut potrącenia należnego jej wynagrodzenia z tytułu czynszu, błędu w ustaleniach faktycznych i przyjęciu, że, powód opuścił mieszkanie pozwanej przed jego zlicytowaniem przez komornika i nie zajmował go do dnia wniesienia powództwa wzajemnego, pozwana zbyłaby mieszkanie wynajęte od niej przez powoda za kwotę niższą niż ustaloną przez biegłego przy wykupie mieszkania od Gminy, co uzasadnia skuteczne postawienie zarzutu naruszenia przez Sąd I instancji zasady swobodnej oceny dowodów; niezaliczeniu kwot wyegzekwowanych przez komornika a przekazanych powodowi na poczet zasądzonego w niniejszej sprawie roszczenia.

W uzasadnieniu apelacji pozwana zawarła rozwinięcie zarzutów stawianych zaskarżonemu rozstrzygnięciu.

W odpowiedzi na apelację powód wniósł o jej oddalenie oraz zasądzenie od pozwanej na rzecz powoda kosztów procesu według norm przepisanych, a także o zasądzenie od powódki wzajemnej na rzecz pozwanego wzajemnego kosztów procesu według norm przepisanych.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

W wyroku Sądu Okręgowego omyłkowo oznaczono numerację punktu II o treści: „w pozostałej części powództwo oddala”, podczas gdy punkt ten powinien być oznaczony jako III, w konsekwencji kolejne punkty wyroku powinny zostać oznaczone jako IV, V, VI i VII. Zgodnie zatem z treścią przepisu art. 350 § 1 k.p.c., mając na uwadze wskazany powyżej błąd pisarski w wyroku z dnia 29 września 2012 roku Sąd Apelacyjny orzekł jak w punkcie I wyroku.

W ramach merytorycznej kontroli instancyjnej zaskarżonego rozstrzygnięcia Sąd Odwoławczy ocenił, że apelacja pozwanej (powódki wzajemnej) w zakresie dotyczącym rozstrzygnięcia w przedmiocie powództwa głównego okazała się zasadna w nieznaczącej części.

Apelacja pozwanej (powódki wzajemnej) w części dotyczącej rozstrzygnięcia w przedmiocie powództwa wzajemnego okazała się o tyle zasadna, że dokonana w jej wyniku kontrola instancyjna orzeczenia wydanego przez Sąd Okręgowy, skutkowałą jego uchyleniem w tym zakresie.

Na wstępie wskazać należy, że prawidłowe rozstrzygnięcie każdej sprawy uzależnione jest od spełnienia przez Sąd meriti dwóch naczelných obowiązków procesowych, tj. przeprowadzenia postępowania dowodowego w sposób określony przepisami procesowymi oraz dokonania wszechstronnej oceny całokształtu okoliczności ujawnionych w toku rozprawy głównej. Rozstrzygnięcie to winno również znajdować oparcie w przepisach prawa materialnego adekwatnych do poczynionych ustaleń faktycznych. Powyższe stwierdzenie dotyczy wszelkich rozstrzygnięć zapadających w toku postępowania sądowego, w tym również drugoinstancyjnych. Jednakże istotą postępowania apelacyjnego jest zbadanie zasadności podstaw zarzutów skierowanych przeciwko orzeczeniu Sądu pierwszej instancji, bowiem mimo, że jest postępowaniem merytorycznym, ma charakter kontrolny. Sąd Odwoławczy orzeka przy tym w oparciu o całokształt zgromadzonego materiału dowodowego, dokonując na nowo jego własnej, samodzielnej i swobodnej oceny.

Przystępując w pierwszej kolejności do oceny zarzutów pozwanej dotyczących rozstrzygnięcia w przedmiocie powództwa głównego wskazać należy, że Sąd Okręgowy w uzasadnieniu skarżonego wyroku przedstawił stan faktyczny przedmiotowej sprawy, podał w jaki sposób go ustalił oraz wskazał dowody, na których się oparł.

Zdaniem Sądu Apelacyjnego dokonana przez Sąd Okręgowy ocena faktyczna i prawna w niniejszej sprawie co do zasady zasługuje na akceptację. Analiza materiału dowodowego zebranego i przeprowadzonego w sprawie, prowadzi do przyjęcia odmiennych wniosków niż to uczynił Sąd Okręgowy, jedynie w zakresie ustalenia, że kwota 2.000 złotych wpłacona przez powoda na rzecz pozwanej w dniu 8 czerwca 2007 roku stanowiła zadatek.

Poza powyższym zastrzeżeniem, brak jest podstaw do przypisania Sądowi pierwszej instancji naruszenia przepisu art. 233 § 1 k.p.c. i dokonania wadliwej oceny dowodów z przekroczeniem granic określonych powyższym przepisem. Zgodnie z tym przepisem sąd pierwszej instancji musi ocenić wiarygodność i moc dowodów według własnego

przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego w sprawie materiału dowodowego a zatem, jak podkreśla się w orzecznictwie, z uwzględnieniem wszystkich dowodów przeprowadzonych w postępowaniu, jak również wszelkich okoliczności towarzyszących przeprowadzaniu poszczególnych dowodów i mających znaczenie dla oceny ich mocy i wiarygodności (orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 24 marca 1999 r., IPKN 632/98, OSNAPiUS 2000, nr 10, poz. 382).

Przyjmuje się, że ramy swobodnej oceny dowodów muszą być zakreślone wymaganiami prawa procesowego, doświadczenia życiowego, regułami logicznego myślenia oraz pewnego poziomu świadomości prawnej, zgodnie z którymi sąd w sposób bezstronny, racjonalny i wszechstronny rozważa materiał dowodowy jako całość, dokonuje wyboru określonych środków dowodowych i ważąc ich moc oraz wiarygodność odnosi je do pozostałego materiału dowodowego (SN z dnia 20 marca 1980 r., II URN 175/79, OSNC 1980, nr 10, poz. 200; z dnia 29 października 1996 r. w sprawie III CKN 8/86 (OSNC 1997/3/30). Ustalenia faktyczne w oparciu o tak ocenione dowody nie mogą wykazywać błędów tak faktycznych tzn. nie mogą być sprzeczne z treścią dowodów, jak i logicznych (błędności rozumowania i wnioskowania). Z kolei podstawę wyroku może stanowić tylko całokształt okoliczności przedstawionych w toku rozprawy głównej i istniejących w chwili jej zamknięcia. Zdarza się, iż dowody przedstawiane przez strony na poparcie swoich twierdzeń są ze sobą sprzeczne. Na podstawie takiego materiału można zbudować dwa lub więcej stanów faktycznych, wzajemnie sprzecznych, które znajdą potwierdzenie w części dowodów. Jednak w ramach swobodnej oceny dowodów to Sąd orzekający jest uprawniony do wyboru jednej z nich na warunkach określonych w wyżej wskazanym przepisie art. 233 § 1 k.p.c. na pełną aprobatę zasługuje w tym kontekście pogląd wyrażony przez Sąd Apelacyjny w Poznaniu w wyroku z dnia 27 kwietnia 2006 r. w sprawie I ACa 1303/05 (LEX nr 214251), iż skuteczne postawienie zarzutu naruszenia przez sąd przepisu art. 233 § 1 k.p.c., wymaga wykazania, że sąd ten uchybił zasadom logicznego rozumowania lub doświadczenia życiowego, to bowiem może być jedynie przeciwstawione uprawnieniu sądu do dokonywania swobodnej oceny dowodów. Nie jest natomiast wystarczające przekonanie o innej niż przyjął sąd wadze (doniosłości) poszczególnych dowodów i ich odmiennej ocenie niż ocena sądu.

W ocenie Sądu Odwoławczego apelacja pozwanej w zakresie zarzutów odnośnie do nieprawidłowości oceny dowodów, która miałyby prowadzić do błędnych ustaleń faktycznych poczynionych przez Sąd Okręgowy, że strony ustaliły w umowie przedwstępnej sprzedaży lokalu mieszkalnego przy ul. (...) w G. jej istotne elementy w szczególności co do daty zawarcia umowy właściwej czy ceny mieszkania oraz, że stroną uchylającą się od zawarcia umowy przyrzeczonej była pozwana, jest jedynie polemiką, wynikającą z własnej interpretacji poszczególnych dowodów i oceny ich mocy dowodowej, do której jest uprawniony wyłącznie sąd.

Sąd Apelacyjny zauważa, iż w niniejszej sprawie Sąd pierwszej instancji w sposób przekonywający wyjaśnił z jakich przyczyn uznał, że umowa przedwstępna sprzedaży z dnia 1 lipca 2007 roku na podstawie, której D. S. zobowiązała się do sprzedaży lokalu mieszkalnego przy ul. (...) w G. na rzecz A. B. (1) za cenę 70.263 zł do dnia 30 listopada 2007 r. spełniała wymogi z art. 389 k.c.

Sąd Apelacyjny podziela stanowiska zaprezentowane przez Sąd Okręgowy, że zebrany w sprawie materiał dowodowy nie daje żadnych podstaw do uznania przedwstępnej umowy z dnia 1 lipca 2007 roku za nieważną oraz, że pozwana nie uchylała się od zawarcia umowy przyrzeczonej.

Argumentacja apelującej, że strony nie uzgodniły istotnych elementów postanowień umowy przedwstępnej, gdyż przedłożona przez pozwaną kserokopia umowy nie zawiera ceny sprzedaży oraz nie określiły terminu zawarcia umowy przyrzeczonej, gdyż nie znały terminu przeniesienia prawa własności lokalu na pozwaną przez Gminę, zważywszy że warunkiem wykupu mieszkania miała być spłata zadłużenia ciężącego na tym lokalu ma w istocie charakter polemiczny, kwestionuje dokonaną przez Sąd Okręgowy ocenę dowodów, przedstawiając własną wersję zdarzeń, ocenę dowodów opartą na subiektywnym przeświadczeniu skarżących o wadze i doniosłości poszczególnych dowodów, co nie może odnieść oczekiwanego skutku.

Zwalczanie ustaleń faktycznych Sądu i związanej z tym oceny materiału dowodowego może następować tylko poprzez argumenty natury jurydycznej, wykazanie, jakie kryteria oceny naruszył Sąd przy ocenie konkretnych dowodów, uznając brak ich wiarygodności lub mocy dowodowej lub niesłusznie im ją przyznając, a takowych apelacja nie zawiera.

Zgodnie z art. 328 § 2 k.p.c. uzasadnienie wyroku powinno przede wszystkim zawierać wskazanie podstawy faktycznej rozstrzygnięcia, a mianowicie: przedstawienie faktów, które sąd uznał za udowodnione, dowodów, na których się oparł, przyczyn dla których innym dowodom odmówił wiarygodności i mocy dowodowej. Musi tu być wskazany tok rozumowania sądu i to w taki sposób, żeby można było skontrolować słuszność tego rozumowania i jego zgodność z materiałem dowodowym. Powinno ono zawierać wyjaśnienie podstawy prawnej zapadłego w sprawie rozstrzygnięcia z przytoczeniem przepisów prawa i wskazywać dlaczego dany pogląd prawny uznaje za trafny i z jakich powodów, a dlaczego odrzucił inne możliwości zakwalifikowania danego stanu faktycznego w odniesieniu do innego przepisu albo przepisów. Uzasadnienie wyroku ma dać wyczerpującą i logiczną odpowiedź na pytanie dlaczego właśnie taki, a nie inny wyrok został wydany.

W ocenie Sądu Apelacyjnego treść uzasadnienia wyroku Sądu pierwszej instancji wskazuje, iż wyżej przedstawione wymogi pozwalające uznać zapadłe orzeczenie za odpowiadające prawu w kontekście podstaw faktycznych roszczeń, w przedmiotowej sprawie zostały spełnione.

Sąd Apelacyjny nie znalazł podstaw do uwzględnienia zarzutu apelującej wskazującego na dowolną interpretację zebranego materiału dowodowego oraz sprzeczność ustaleń faktycznych poczynionych przez Sąd pierwszej instancji w oparciu o zebrany w toku postępowania materiał dowodowy. Zarzuty tak sformułowane są bezzasadne w badanej sprawie. Nie można bowiem mówić o przekroczeniu przez Sąd Okręgowy zasady swobodnej oceny dowodów określonej w art. 233 § 1 k.p.c.

Wbrew stanowisku apelującej nie sposób postawić uzasadnionego zarzutu Sądowi Okręgowemu błędnej interpretacji oświadczeń woli stron umowy przedwstępnej z dnia 1 lutego 2007 roku. Twierdzenia pozwanej kwestionujące ustaloną w umowie z dnia 1 lutego 2007 roku cenę sprzedaży mieszkania oraz datę zawarcia umowy przyrzeczonej stanowią jedynie powtórzenie stanowiska prezentowanego przez nią w toku postępowania przez Sądem pierwszej instancji.

Sąd pierwszej instancji w sposób przekonujący wyjaśnił z jakich przyczyn odmówił wiarygodności wersji umowy przedłożonej przez pozwaną. Sama pozwana w apelacji przyznała, że zakryła kartką prywatne zapiski uznając, że nie mają one dla sprawy istotnego znaczenia.

Sąd Apelacyjny w pełni podzielił ocenę Sądu Okręgowego, że w okolicznościach sprawy zaistniały przesłanki z art. 390 § k.c. gdyż do zawarcia umowy przyrzeczonej nie doszło z winy pozwanej, w związku z czym powód może domagać się od pozwanej zwrotu kwot, które uiścił na poczet ceny sprzedaży lokalu stanowiącego przedmiot umowy przedwstępnej.

Trafnie też Sąd pierwszej instancji ocenił, że udowodnił uiszczenie na rzecz pozwanej kwoty 17.000 zł w dniu 20 grudnia 2006 r., 20.0000 zł w dniu 1 lutego 2007 r., 13.500 zł w dniu 7 lutego 2007 r., kwoty 2.000 zł w dniu 8 czerwca 2007 r., kwoty 4.763 zł za wykup mieszkania od gminy G., jak również udokumentował wydatki poniesione na remont lokalu mieszkalnego pozwanej w kwocie 12.665,96 zł.

Sąd Okręgowy uznał, że pomimo wskazania przez strony umowy z dnia 1 lutego 2007 roku, że wszystkie kwoty uiszczone przez powoda pozwanej były wpłacone jako „zadatek”, że uiszczone przez powoda na rzecz pozwanej kwoty 17.000 zł, 20.0000 zł i 13.500 zł i 4.763 zł, nie zostały przekazane tytułem zadatku, w istocie bowiem miały charakter zaliczki wpłaconej na poczet ceny mieszkania.

Sąd Apelacyjny w pełni podzielił ocenę faktyczną i prawną Sądu pierwszej instancji w powyższym zakresie, co czyni zbędnym jej ponowne przytaczanie w tym miejscu (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 22 sierpnia 2001 roku, V CKN 348700, LEX nr 52761, Prok.i Pr. 2002/6/40).

Pozwana w apelacji nie zakwestionowała ustaleń Sądu pierwszej instancji w powyższym zakresie.

Za zasadny Sąd Apelacyjny uznał natomiast zarzut pozwanej dotyczący błędnego przyjęcia, że kwota 2.000 zł wpłacona przez powoda na rzecz pozwanej w dniu 8 czerwca 2007 r., które pozwana przeznaczyła na dentystę stanowiła zadek.

Sąd Apelacyjny nie znalazł podstaw do odmiennej interpretacji charakteru powyższej kwoty od pozostałych należności uiszczonych przez powoda na poczet ceny sprzedaży.

Zgodnie z treścią art. 394 § 1 k.c. w braku odmiennego zastrzeżenia umownego albo zwyczaju zadek 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 zadek zachować, a jeżeli sama go dała, może żądać sumy dwukrotnie wyższej.

Zdaniem Sądu Odwoławczego strona powodowa nie przedstawiła dowodów dokumentujących, że kwota 2.000 zł została przekazana pozwanej w dniu 8 czerwca 2007 roku tytułem zadatku.

Ponadto Sąd pierwszej instancji błędnie pominął, że kwota 2000 zł nie została uiszczona przez powoda przy zawarciu umowy, lecz znacznie później, tj. w dniu 8 czerwca 2007 roku.

W świetle powyższych okoliczności Sąd Odwoławczy uznał, że powyższa kwota 2.000 zł stanowiła zaliczkę na poczet ceny sprzedaży, stąd nie podlegała zwrotowi w podwójnej wysokości.

Oznacza to, że wysokość kwot uiszczonych przez powoda na poczet ceny sprzedaży lokalu pozwanej wynosiła 57.263 zł, nie zaś jak błędnie wskazał Sąd pierwszej instancji 59.263 zł.

Do powyższej kwoty złotych 57.263 zł, należało dodać kwotę 12.665,96 zł wydatków poniesionych przez powoda na remont lokalu pozwanej, co daje kwotę 69.928,96 zł.

Uwzględniając poczynione wyżej rozważania Sąd Apelacyjny na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. dokonał zmiany zaskarżonego wyroku w ten sposób, że zasądził od D. S. na rzecz A. B. (1) kwotę 69.928,96 zł z ustawowymi odsetkami, jak w pkt II sentencji. W pozostałej części Sąd Apelacyjny oddalił powództwo jako niezasadne.

Na podstawie art. 385 k.p.c. Sąd Apelacyjny oddalił apelację pozwanej w pozostałej części jako bezzasadną, o czym orzekł w punkcie IV. wyroku.

O kosztach postępowania odwoławczego Sąd Apelacyjny orzekł na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c., art. 108 § 1 i 2 k.p.c. oraz § 12 ust. 1 pkt 2 w zw. z § 6 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz.U. Nr 163, poz. 1349 z 2002 r. ze zm.).

Przechodząc do oceny zarzutów apelującej dotyczących rozstrzygnięcia w przedmiocie powództwa wzajemnego, zdaniem Sądu Odwoławczego błędnie Sąd pierwszej instancji uznał, że powództwo wzajemne zostało wniesione po terminie, gdyż pozwana powinna je wytoczyć w sprzeciwie od wyroku zaocznego złożonym w dniu 8 grudnia 2011 roku.

W ocenie Sądu Apelacyjnego pozwana trafnie zarzuciła, że wyrok zaoczny z dnia 17 czerwca 2008 roku został wydany z naruszeniem przepisów o dopuszczalności jego wydania.

Zgodnie z treścią art. 339 § 1 k.p.c. jeżeli pozwany nie stawił się na posiedzenie wyznaczone na rozprawę albo mimo stawienia się nie bierze udziału w rozprawie, sąd wyda wyrok zaoczny.

Z treści protokołu rozprawy z dnia 17 czerwca 2008 roku wynika, że pozwana nie stawiała się oraz, że na dzień rozprawy brak było dowodu doręczenia pozwanej wezwania na rozprawę.

Wezwanie na rozprawę w dniu 17 czerwca 2008 roku zostało skierowane do pozwanej pod na adres przy ul. (...) w G. (k. 35), pomimo, że pozwana nie zamieszkiwała pod tym adresem.

Zarządzeniem z dnia 22 listopada 2010 roku Przewodniczący uchylił zarządzenie z dnia 31 lipca 2007 r. o stwierdzeniu prawomocności wyroku zaocznego z zaocznego z dnia 17 czerwca 2008 r. wydane dnia 31 lipca 2008 r. oraz pouczył D. S., że jej pismo zatytułowane „skarga o wznowienie postępowania” zostało potraktowane, jako sprzeciw od wyroku zaocznego z dnia 17 czerwca 2008 roku z uwagi na wykazanie w tym piśmie okoliczności uzasadniających przyjęcie, że doręczenie odpisu wyroku zaocznego dla pozwanej odbyło się na adres, pod którym pozwana nie zamieszkiwała (k. 46).

Wbrew zatem pogładowi Sądu Okręgowego, skoro wydanie wyroku zaocznego z dnia 17 czerwca 2008 roku nastąpiło z naruszeniem przepisów o dopuszczalności jego wydania, to nie było podstaw do przyjęcia, że pozwana powinna wytoczyć powództwo wzajemne w terminie do wniesienia sprzeciwu od wyroku zaocznego.

W konsekwencji błędna ocena prawna co do terminu wniesienia przez pozwaną powództwa wzajemnego, ostatecznie skutkowała tym, że Sąd Okręgowy nie rozstrzygnął istoty sprawy, a mianowicie nie zbadał podstawy merytorycznej roszczenia dochodzonego przez powódkę wzajemną.

Zważywszy, iż Sąd orzekający jest zobowiązany do wyjaśnienia motywów podjętego rozstrzygnięcia w sposób umożliwiający przeprowadzenie kontroli instancyjnej zaskarżonego orzeczenia, jeśli uzasadnienie nie zawiera prawidłowego wskazania podstawy faktycznej poprzez ustalenie faktów, które sąd uznał za udowodnione, dowodów, na których się oparł, i przyczyn, dla których innym dowodom odmówił wiarygodności i mocy dowodowej lub wyjaśnienia podstawy prawnej wyroku z przytoczeniem przepisów prawa, niezbędne jest w tym zakresie uchylenie zaskarżonego orzeczenia do ponownego rozpoznania, z uwagi na nierozpoznanie istoty sprawy.

Zgodnie z art. 386 § 4 k.p.c. sąd drugiej instancji obligatoryjnie uchyla zaskarżony wyrok i przekazuje sprawę sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania w razie stwierdzenia nieważności postępowania (§ 2) a fakultatywnie - może uchylić zaskarżony wyrok i sprawę przekazać do ponownego rozpoznania tylko w razie nierozpoznania przez sąd pierwszej instancji istoty sprawy albo gdy wydanie wyroku wymaga przeprowadzenia postępowania dowodowego w całości (§ 4). Jakkolwiek skorzystanie ze sposobu rozstrzygnięcia przewidzianego w art. 386 § 4 k.p.c. pozostawiono uznaniu sądu drugiej instancji, to możliwość uchylenia wyroku i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania jest ograniczona do sytuacji, gdy sąd ten uzna apelację za zasadną merytorycznie i jednocześnie stwierdzi brak podstaw do wydania orzeczenia reformatoryjnego. Innymi słowy, rozstrzygnięcie o uchyleniu wyroku i przekazaniu sprawy do ponownego rozpoznania następuje w razie stwierdzenia takich wad orzeczenia w postępowaniu sądu pierwszej instancji, których sąd drugiej instancji nie może sam usunąć, wydając wyrok reformatoryjny. Oznacza to, że w pierwszej kolejności sąd drugiej instancji powinien dokonać zmiany orzeczenia sądu pierwszej instancji (orzec reformatoryjnie), a dopiero w dalszej kolejności - w razie wystąpienia przesłanek powołanych w art. 386 § 2 lub § 4 k.p.c. - uchylić wyrok i przekazać sprawę sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania (orzec kasatoryjnie). Prowadzenie przez sąd drugiej instancji uzupełniającego postępowania dowodowego i orzekanie reformatoryjne powinno stanowić regułę, albowiem przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania znacznie przedłuża czas postępowania dowodowego.

Pojęcie nierozpoznania „istoty sprawy” dotyczy jej aspektu materialnego. Będzie ono więc zachodzić wówczas, gdy Sąd nie zbada podstawy materialnej odwołania, jak też skierowanych do niego zarzutów merytorycznych i w swoim rozstrzygnięciu nie odniesie się do tego, co jest przedmiotem sprawy.

W ocenie Sądu Apelacyjnego Sąd Okręgowy nie wyjaśnił na jakiej podstawie doszedł do wniosku, że nawet gdyby powództwo wzajemne zostało zgłoszone w terminie, to podlegałoby oddaleniu jako nieudowodnione.

Samo stwierdzenie przez Sąd pierwszej instancji, że pozwana nie udowodniła, że powód był w ogóle zobowiązany uiszczać na jej rzecz jakieś opłaty i że tego nie robił, bez przeprowadzenia postępowania dowodowego w tym zakresie jest niewystarczające.

Zatem Sąd Apelujący, z uwagi na powyższe okoliczności nie mógł merytorycznie orzekać co do roszczenia objętego żądaniem pozwu wzajemnego, zważywszy, iż kwestie przesądzające o zasadności bądź bezzasadności tego powództwa nie zostały należycie ustalone przez Sąd Okręgowy.

Mając powyższe na uwadze Sąd Apelacyjny uznał, iż nie jest uprawniony do merytorycznego rozstrzygnięcia przedmiotowej sprawy w tym zakresie.

Wobec opisanej wadliwości uzasadnienia zaskarżonego wyroku nie ma potrzeby, a nawet i możliwości procesowej, odnoszenia się do pozostałych zarzutów apelacji.

W toku ponownego rozpoznania sprawy Sąd Okręgowy powinien przeprowadzić postępowanie dowodowe w całości w zakresie dotyczącym żądania zgłoszonego przez powódkę w powództwie wzajemnym. Powinien rozpoznać wskazane przez strony wnioski dowodowe i odnosząc się do istoty sprawy, ocenić całość zgromadzonego w sprawie materiału przez pryzmat zasadności roszczenia zgłoszonego w powództwie wzajemnym, w aspekcie właściwych przepisów prawa materialnego.

Podkreślić przy tym należy, iż przy ponownym badaniu sprawy, Sąd winien mieć przede wszystkim na względzie ogólne dyrektywy ciężaru dowodzenia, zasadność wniosków dowodowych przedstawionych przez strony, zaś po przeprowadzeniu postępowania dowodowego i ustalenia zasadności powództwa w świetle treści art. 6 k.c., sporządzić w sposób prawidłowy, wynikający z uregulowań art. 328 § 2 k.p.c. pisemne motywy wydanego rozstrzygnięcia.

Biorąc pod uwagę powyższe Sąd Apelacyjny, na podstawie art. 386 § 4 k.p.c., uchylił zaskarżony wyrok w punkcie IV oddalającym w całości powództwo wzajemne i sprawę w tym zakresie przekazał Sądowi Okręgowemu w Szczecinie do ponownego rozpoznania, pozostawiając temu Sądowi rozstrzygnięcie o kosztach postępowania apelacyjnego (art. 108 § 2 k.p.c.).

SSO del. V. Osińska SSA A. Kowalewski SSA M. Sawicka