

*Sygn. akt II Ca 1371/14*

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 26 maja 2015 roku

Sąd Okręgowy w Szczecinie II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Tomasz Szaj (spr.)
Sędziowie:	SO Dorota Gamrat – Kubiczak SO Mariola Wojtkiewicz
Protokolant:	sekr. sądowy Ziemowit Augustyniak

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 26 maja 2015 roku w S.

sprawy z powództwa **H. B.**

przeciwko **R. M. i J. M.**

o zapłatę

na skutek apelacji powódki od wyroku Sądu Rejonowego w Myśliborzu z dnia 20 sierpnia 2014 roku, sygn. akt I C 341/14

1. **zmienia zaskarżony wyrok w punkcie II. w ten sposób, że zasądza od powódki H. B. na rzecz pozwanych R. M. i J. M. kwotę 1 217 (jeden tysiąc dwieście siedemnaście) złotych tytułem kosztów procesu;**
2. **oddala apelację w pozostałym zakresie;**
3. **zasądza od powódki H. B. na rzecz pozwanych R. M. i J. M. kwotę 600 (sześćset) złotych tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.**

Sygn. akt *II Ca 1371/14*

## UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 20 sierpnia 2014 roku, sygn. akt I C 341/14, Sąd Rejonowy w Myśliborzu oddalił powództwo H. B. przeciwko R. M. i J. M. o zapłatę kwoty 8 000,- zł (pkt I) oraz zasądził kwotę 2 417,- zł kosztów procesu (pkt II).

Sąd Rejonowy wydał powyższy wyrok na podstawie następujących ustaleń faktycznych:

Pozwani podjęli zamiar zbycia lokalu mieszkalnego w D. przy ul. (...) i powyższe ujawnili otoczeniu przez wywieszenie pisemnego ogłoszenia na ścianie zewnętrznej budynku na własnym oknie na przełomie lutego i marca 2012 roku.

Z ogłoszeniem tym zapoznała się powódka i zamierzała skorzystać z oferty sprzedaży celem polepszenia warunków mieszkaniowych swojej rodziny.

W tym celu udała się dwukrotnie do lokalu celem dokonania jego oględzin. W jednej z wizyt towarzyszyła powódce córka M. G.. Obu lokal spodobał się i powódka podjęła decyzję o jego zakupie.

W dniu 11 czerwca 2012 roku powódka zawarła z pozwanymi umowę przedwstępną sprzedaży lokalu za cenę 180 000,- zł, przy czym zawarcie umowy przyrzeczonej miało nastąpić do dnia 30 czerwca 2012 roku, tj. w ciągu 19 dni a cena miała być płatna w całości.

W tym czasie powódka zamieszkiwała w D. przy ul. (...). W lokalu przebywała sporadycznie w dni wolne od pracy wykonywanej na terenie Niemiec – zazwyczaj w weekendy.

W chwili zawarcia umowy przedwstępnej powódka posiadała jedynie zapewnienie od zięcia dostarczenia jej kwoty ok. 10 000,- zł złotych a resztę zamierzała pokryć ze sprzedaży własnego lokalu przy ul. (...) i kredytu bankowego. W tym czasie pozwani zdjęli ogłoszenie o sprzedaży.

W czerwcu 2012 roku powódka złożyła wniosek kredytowy w banku. Rozpatrywanie wniosku kredytowego zakończyło się we wrześniu 2012 roku odmową przyznania kredytu. Powódka nie miała środków na zakup lokalu mieszkalnego pozwanych.

W lipcu 2012 roku pozwani powzięli od powódki wiadomość, że zamierza ona zbyć mieszkanie na rzecz A. M. i że ma problemy z uzyskaniem kredytu bankowego. Jednocześnie zawarli z powódką w dniu 24 lipca 2012 roku aneks pisemny do umowy, w którym postanowili o uiszczeniu przez powódkę zadatku w kwocie 8 000,- zł i doszło do wręczenia pozwanym zadatku. W miesiącu lipcu 2012 roku pozwani przeprowadzili się z mieszkania przy ul. (...) do drugiego własnego lokalu mieszkalnego położonego przy ul. (...) – nabytego w 2011 roku, gdzie od lat prowadzą piekarnię. W sierpniu 2012 roku zamieszkiwali już przy ul. (...). Przeprowadzkę rozpoczęli jeszcze w trakcie nauki szkolnej dzieci. Powyższego dokonali celem umożliwienia powódce zakupu lokalu i przeprowadzki do niego.

Po powzięciu w lipcu 2012 roku informacji z banku, że powódka samodzielnie nie uzyska kredytu bankowego powódka zaczęła poszukiwać innego lokalu do kupna i ratować sytuację w banku dochodami własnego zięcia. Przejrzała z pomocą córki oferty sprzedaży mieszkań w D. i postanowiła zakupić lokal położony przy ul. (...). W lipcu 2012 roku pozwani dowiedzieli się od sąsiadki pani M., od której powódka kupiła lokal przy ul. (...), że powódka zamierza nabyć lokal przy ul. (...).

Powódka od dnia zawarcia aneksu do września 2012 roku kiedy przyjechała z Niemiec na urlop wypoczynkowy do kraju nie kontaktowała się z pozwanymi i nie żądała zawarcia umowy. Po otrzymaniu negatywnej decyzji banku podjęła definitywną decyzję o zakupie mieszkania przy ul. (...). O odmowie przyznania kredytu powiadomiła pozwanych próbując wynegocjować zapłatę ceny w ratach na co pozwani się nie zgodzili. Z właścicielką mieszkania przy ul. (...) powódka umówiła się na umowę przedwstępną i wpłatę zaliczki w kwocie 8 000,-zł. Zapłaty zaliczki dokonała w dniu 29 września 2012 roku a w październiku dokonała wpłaty pierwszej raty za mieszkanie w kwocie 55 000,- zł uzyskaną ze sprzedaży lokalu przy ul. (...) w dniu 3 października 2012 roku na rzecz M. i M. M. (2) oraz kwotą w wysokości 37 000,- zł przekazaną przez zięcia powódki. Resztę ceny powódka spłaca w ratach. Nie doszło między powódką a zbywcą lokalu do zawarcia umowy sprzedaży lokalu w formie aktu notarialnego. Celem dokonania wpłaty zaliczki na rzecz zbywcy lokalu przy ul. (...) powódka udała się kilkukrotnie do pozwanych po zwrot zadatku. Pozwani zadatku nie zwrócili.

Pozwani w dniu 30 października 2012 roku sprzedali lokal mieszkalny przy ul. (...) P. Z., który we wrześniu samodzielnie złożył im ofertę kupna mieszkania.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Rejonowy uznał powództwo za bezzasadne.

Przytaczając regulację art. 394 § 1 i 3 k.c. wskazał, że nie można przyjąć aby zadatek dany przez powódkę podlegał zwrotowi, albowiem nie doszło do rozwiązania umowy ani nie można przyjąć, że okoliczności, z powodu których nie doszło do wykonania jej postanowień, nie były zawinione przez którąkolwiek ze stron lub by obie strony były za nie odpowiedzialne.

Z okoliczności sprawy wynika, że powódka przecenila swoje możliwości finansowe zawarcia umowy sprzedaży lokalu mieszkalnego położonego przy ul. (...) i przystąpiła do umowy przedwstępnej bez jakiegokolwiek zaplecza pieniężnego, godząc się na zawarcie umowy przyrzeczonej do 30 czerwca 2012 roku co już w chwili zawarcia umowy przedwstępnej powyższy termin czyniło nierealnym. W ocenie Sądu Rejonowego powódka wiedziała, że w tak krótkim czasie nie będzie w stanie zawrzeć umowy. Wiedziała też doskonale, że uzgodnione warunki przewidują zapłatę całości ceny za mieszkanie. Zawarcie aneksu nie upoważniało powódki do oczekiwania od pozwanych zmiany postanowień umownych co do zasad sprzedaży mieszkania ani do przedłużania w nieskończoność terminu zapłaty ceny i zawarcia umowy przyrzeczonej. W ocenie Sądu jedyną przyczyną nie zawarcia przez strony umowy sprzedaży była próba wymuszenia na pozwanych zapłaty ceny w ratach, a więc w sposób odmienny od postanowień umowy przedwstępnej. Pozwani byli uprawnieni do odmowy zawarcia umowy z powódką na warunkach odmiennych niż w umowie przedwstępnej.

Sąd Rejonowy przywołał pogląd Sądu Apelacyjnego w Gdańsku wyrażony w wyroku z dnia 8 lutego 2012 roku, V ACa 294/12, iż niezgromadzenie przez nabywcę w terminie określonym w umowie przedwstępnej środków finansowych na zakup nieruchomości nie zwalnia go, co do zasady, od odpowiedzialności za niewykonanie umowy przyrzeczonej.

Sąd Rejonowy wskazał, że pozwani wykazali się dużą elastycznością wyrażając zgodę na przedłużenie w sposób dorozumiany terminu do zawarcia umowy przyrzeczonej albowiem tylko w tym znaczeniu można odczytać zawarcie przez nich aneksu do umowy przedwstępnej w dniu 24 lipca 2012 roku.

Ostatecznie Sąd Rejonowy uznał, że to powódka odpowiedzialna jest za niewykonanie umowy przedwstępnej a strona pozwana, która otrzymała zadatek jest uprawniona do jego zatrzymania.

Orzeczenie o kosztach procesu Sąd uzasadnił tym, iż powódka przegrała proces w całości (art. 98 § 1 k.p.c.), zaś wysokość wynagrodzenia pełnomocnika pozwanych w podwójnej stawce faktem, że między pozwanymi nie zachodzi współuczestnictwo konieczne.

Z wyrokiem tym nie zgodziła się powódka, zaskarżając go w całości, zarzuciła:

1. Naruszenie przepisów prawa procesowego – art. 233 k.p.c. polegające na dowolnej, a nie swobodnej, jednostronnej ocenie zebranego w sprawie materiału dowodowego, polegające na:

- przyjęciu, że pozwani w lipcu 2012 roku powzięli od powódki wiadomość, że ma ona problemy z uzyskaniem kredytu bankowego,

- przyjęciu, że powódka w lipcu 2012 roku, zaledwie 2 tygodnie po wpłacie pozwany zadatku w kwocie 8 000,- zł zaczęła poszukiwać innego lokalu do kupna,

- przyjęciu, że pozwani nie wyrazili zgody na rozłożenie powódce na raty kwoty za mieszkanie, a w konsekwencji przyjęcie, że do zawarcia umowy przyrzeczonej nie doszło z wyłącznej winy powódki,

- oparcie rozstrzygnięcia na zeznaniach pozwanych, które różnią się od twierdzeń zawartych w sprzeciwie, jak również nie odniesienie się do zeznań świadków A. M. i K. P., którzy nie potwierdzili okoliczności, na jakie zostali powołani, co sprawia że zeznania pozwanych są niewiarygodne,

2. Naruszenie prawa materialnego – art. 394 § 1 k.c. przez jego zastosowanie i przyjęcie, że do zawarcia umowy przyrzeczonej nie doszło z wyłącznej winy powódki, co skutkowało oddaleniem powództwa, pomimo że z okoliczności sprawy wynika, że pozwani sprzedali mieszkanie osobie trzeciej pomimo braku odstąpienia od umowy przedwstępnej

zawartej z powódką oraz nie wezwania jej do zawarcia umowy przyrzeczonej co sprawia, że ponoszą oni wyłączną odpowiedzialność za niezawarcie umowy przyrzeczonej,

3. Naruszenie prawa materialnego – art. 389 § 2 k.c. w zw. z art. 394 § 3 k.c. poprzez ich niezastosowanie w sytuacji, gdy z okoliczności sprawy wynika, że żadna ze stron nie wezwała drugiej do zawarcia umowy przyrzeczonej w terminie roku od dnia sporządzenia aneksu oraz że żadna ze stron nie odstąpiła skutecznie od umowy, zatem do zawarcia umowy przyrzeczonej nie doszło z powodu okoliczności, za które obie strony ponoszą odpowiedzialność, dlatego pozwani winni zwrócić powódce otrzymany zadatek,

4. Naruszenie art. 98 § 1 k.p.c. w zw. z § 6 pkt 4 w zw. z § 2 pkt 1 i 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu, przez zasądzenie od powódki na rzecz pozwanych kwoty 2 417,- zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Powódka wniosła o:

1. Zmianę wyroku przez zasądzenie solidarnie od pozwanych na rzecz powódki kwoty 8 000,- zł z ustawowymi odsetkami od dnia 2 sierpnia 2013 roku,

2. Zasądzenie solidarnie od pozwanych na rzecz powódki kosztów postępowania za obie instancje,

Ewentualnie,

3. Uchylenie wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania.

Uzasadniając apelację wskazała, że z zeznań powódki wynika, że dopiero we wrześniu 2012 roku uzyskała informację z banku, że kredyt nie zostanie jej przyznany, a zatem brak było podstaw do przyjęcia, że wiedzę o tym pozwani powzięli już w lipcu 2012 roku. Brak było także podstaw do przyjęcia, że powódka jeszcze w lipcu zaczęła poszukiwać innego lokalu. Gdyby powódka szukała rzeczywiście innego lokalu, nie wpłacałaby zadatku pozwanym. Niczym nie poparte są twierdzenia Sądu, że skoro w dniu 29 września 2012 roku powódka dokonała wpłaty zaliczki na rzecz zbywcy lokalu przy ul. (...), to musiała ten lokal ze znacznym wyprzedzeniem wyszukać. Ponadto Sąd wskazał, że racjonalny jest wniosek, że skoro powódka wiedziała, że nie może uzyskać kredytu bankowego i że należy szukać innych możliwości nabycia lokalu niż od pozwanych, którzy nie zgadzali się na zapłatę ceny w ratach. Ponadto wskazał, że w ocenie Sądu jednoznaczne jest, że we wrześniu (...) doszło do spotkania powódki i pozwanych, w czasie którego powódka próbowała wynegocjować zapłatę ceny w ratach, a więc odmiennie niż w umowie przedwstępnej, na co pozwani nie wyrazili zgody. Zatem Sąd sam przyjął, że o zapłacie należności za mieszkanie na raty strony rozmawiały dopiero we wrześniu 2012 roku.

Powódka wskazała, że Sąd Rejonowy przyjął, że pozwani nie wyrazili zgody na rozłożenie powódce na raty kwoty za mieszkanie. Tymczasem co innego wynika z zeznań powódki oraz J. M.. Pozwana powiedziała, że nie pamiętam czy podwyższyliśmy Pani B. cenę za mieszkanie, ale mogło być tak, jak zgodziliśmy się, żeby jej rozłożyć mieszkanie na raty. Również pozwany potwierdził, że wyraził zgodę na rozłożenie zapłaty za mieszkanie na raty.

Sąd nie odniósł się do zeznań świadków A. M. i K. P., którzy nie potwierdzili okoliczności, na które zostali powołani. Powyższe sprawia, że zeznania pozwanych są niewiarygodne.

Powódka wskazała, że pozwani sprzedali mieszkanie osobie trzeciej pomimo braku odstąpienia od umowy przedwstępnej z powódką. Wobec powyższego ponoszą wyłączną winę za fakt, że nie doszło do zawarcia umowy przyrzeczonej. Odstąpienie od umowy wymagało formy pisemnej, co nie miało miejsca. Pozwani nie wzywali powódki do zawarcia umowy. Skoro żadna ze stron nie odstąpiła od umowy, a pozwani nie wezwali powódki do zawarcia umowy, uznać należy, że obie strony ponoszą odpowiedzialność za niewykonanie umowy. W konsekwencji na mocy art. 394 § 3 k.c. zadatek powinien być zwrócony. Brak środków u powódki nie był przyczyną nie zawarcia umowy.

Powódka wskazała, że pozwani są małżonkami a zatem koszty procesu powinny być rozliczone solidarnie między nimi. Brak było zaś podstaw do zasądzenia kwoty 2 400,- zł z tego tytułu.

W odpowiedzi na apelację pozwani wnieśli o jej oddalenie i zasądzenie kosztów procesu. Wskazali, że powódka zeznała, że mieszkania przy ul. (...) zaczęła szukać w ostatnim tygodniu września. Zaliczkę na to mieszkanie wpłaciła 29 września 2012 roku, zaś pozwani sprzedali swój lokal 30 października 2012 roku. Skoro zatem powódka poczyniła starania zakupu innego lokalu, pozwani nie mieli obowiązku czekać z podjęciem decyzji o sprzedaży lokalu innej osobie. Argumentacja powódki byłaby zasadna, gdyby powódka chciała kupić dwa lokale, co nie miało miejsca.

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

Apelacja okazała się bezzasadna, z wyjątkiem rozstrzygnięcia w zakresie kosztów procesu, aczkolwiek część jej zarzutów należało uznać za uzasadnione.

Odnosząc się do zarzutów naruszenia art. 233 k.p.c. należy uznać je za bezprzedmiotowe, albowiem pomimo trafności nie wpływają na rozstrzygnięcie sprawy. Bez znaczenia dla rozstrzygnięcia pozostają ustalenia, czy w lipcu 2012 roku pozwani powzięli wiadomość, że powódka ma problemy z uzyskaniem kredytu oraz, że powódka już w lipcu zaczęła poszukiwać innego lokalu. Istotnie ustalenia te Sąd Rejonowy poczynił bez oparcia w materiale dowodowym. Z zeznań powódki wynika bowiem, że mieszkania przy ul. (...) zaczęła szukać w ostatnim tygodniu września (k – 74) zaś pierwszej wpłaty na to mieszkanie dokonała 29 września 2012 roku (k – 77). Okoliczności te pozostają bez znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy. Natomiast za chybiony i pozbawiony oparcia w zasadach logiki jest pogląd, że brak potwierdzenia tezy postawionej przez pozwanych przez powołanych przez nich świadków skutkować musi uznaniem zeznań samych pozwanych za niewiarygodne. Brak jest bowiem jakiegokolwiek związku logicznego pomiędzy zeznaniami świadka a dokonywaną a priori oceną zeznań strony. Uznanie jakiegoś dowodu za niewiarygodny może nastąpić przez porównanie faktów z innymi faktami lub poddanie ich logicznej ocenie. Natomiast zeznania świadków A. M. i K. P. nie wnoszą nic do sprawy, albowiem świadkowie ci nie posiadali wiedzy w zakresie istotnym dla rozstrzygnięcia sprawy.

Wskazać należy, że istotą umowy przedwstępnej jest uzgodnienie wszystkich warunków umowy przyrzeczonej i terminu do jej zawarcia (przy czym konkretna data nie jest konieczna). W przypadku umowy sprzedaży konieczne jest zatem uzgodnienie przedmiotu sprzedaży (w tym przypadku przedmiotem sprzedaży był lokal przy ul. (...) w D.) oraz ceny. Jeżeli cena nie ma być płacona jednorazowo przy zawarciu umowy, lecz w ratach, konieczne jest uzgodnienie wysokości rat oraz terminów ich płatności. W niniejszej sprawie w umowie przedwstępnej z dnia 11 czerwca 2011 roku strony uzgodniły cenę 180 000,- zł, a z umowy tej nie wynikała płatność w ratach. Tym samym cena winna być zapłacona jednorazowo. Z aneksu do umowy wynika zaś jedynie fakt uiszczenia zadatku na poczet ceny określonej w umowie przedwstępnej. Ani z umów pisemnych ani z zeznań czy nawet stanowisk stron nie wynika, aby strony uzgodniły płatność za mieszkanie w ratach w sposób wiążący, tj. z ustaleniem dokładnej wysokości rat i terminów płatności. Z zeznań stron wynika niezbiecie, że były rozmowy o płatności w ratach, niemniej jednak z zeznań samej powódki wynika, że ostatecznie pozwani nie wyrazili zgody na płatność w ratach (k – 74), to samo wynika z zeznań pozwanego, który wskazał, że zgodziłby się na dwie raty (k – 77). Niewątpliwym w okolicznościach sprawy jest, że powódka nie była gotowa zawrzeć umowy definitywnej na warunkach uzgodnionych przy zawarciu umowy przedwstępnej, a tym samym do niezawarcia umowy przyrzeczonej doszło z wyłącznej winy powódki. Powódka co jest niesporne nie uzyskała kredytu bankowego i nie dysponowała środkami wystarczającymi do wykonania umowy przedwstępnej. Nawet zaś gdyby strony uzgodniły sprzedaż mieszkania na raty, o ile nie dokonałyby wyraźnie modyfikacji umowy przedwstępnej, pozwani mieliby uprawnienie do zatrzymania zadatku, zgodnie z art. 394 § 1 k.c. Bowiem zadatek zabezpieczał zawarcie umowy przyrzeczonej w uzgodnionym przez strony w czerwcu i lipcu 2012 roku kształcie (tj. przy jednorazowej zapłacie ceny), a do zawarcia takiej umowy bezspornie nie doszło z winy powódki, która nie dysponowała środkami (co też trafnie dostrzegł Sąd Rejonowy). Działania powódki należy zinterpretować jako jej oświadczenie o odstąpieniu od umowy. W konsekwencji pozwani byli uprawnieni do zatrzymania zadatku zgodnie z art. 394 § 1 k.c.

Powódka nie wykazała, aby to pozwani odmówili zawarcia umowy przyrzeczonej, w szczególności pierwsi podjęli decyzji o sprzedaży lokalu innej osobie. Wskazać należy w tym miejscu, że żadna ze stron, a w szczególności powódka nie wnioskuje o przeprowadzenie dowodu z zeznań nabywcy lokalu przy ul. (...) celem wykazania, iż to pozwani jako pierwsi odmówili zawarcia umowy przyrzeczonej i zdecydowali o sprzedaży lokalu innej osobie. Wskazać należy, że z transakcja sprzedaży lokalu przy ul. (...) przez pozwanych miała miejsce miesiąc po wpłacie przez powódkę zaliczki na mieszkanie przy ul. (...). Powódka nie wykazała również twierdzeń pozwu co do zobowiązania się pozwanego do zwrotu zadatku.

Również nie znajduje potwierdzenia w materiale dowodowym i stanowiskach stron teza powódki o zgodnym rozwiązaniu umowy przedwstępnej. Tezie tej przeczy stanowisko pozwanych a przede wszystkim ich zachowanie polegające na zatrzymaniu zadatku.

Mając na uwadze powyższe, rozstrzygnięcie Sądu Rejonowego co do istoty sprawy należy uznać za trafne, a apelację w tym zakresie należało oddalić na podstawie art. 385 k.p.c.

Uzasadnione są zarzuty apelacji w zakresie rozstrzygnięcia o kosztach postępowania. Wskazać należy, że jeżeli po jednej stronie występuje kilka osób, reprezentowanych przez tego samego pełnomocnika, nie uzasadnia to zasądzenia na rzecz każdej z tych osób odrębnie jego wynagrodzenia. Bez znaczenia jest przy tym charakter współuczestnictwa tych osób. W niniejszej sprawie Sąd Rejonowy nie wskazywał na zwiększony nakład pracy pełnomocnika, uzasadniający przyznanie podwójnej stawki. Także analiza akt sprawy nie wskazuje na takowy zwiększony nakład pracy, w konsekwencji na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. należało zmienić zaskarżony wyrok w punkcie II i zasądzić od powódki na rzecz pozwanych w miejsce kwoty 2 417,- zł, kwotę 1 217,- zł, zgodnie z § 6 pkt 4 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie...

Orzeczenie o kosztach postępowania apelacyjnego zapadło na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu.

SSO Mariola Wojtkiewicz SSO Tomasz Szaj SSO Dorota Gamrat – Kubeczak