

Sygn. akt I ACa 727/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 1 grudnia 2017 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Jan Kremer
Sędziowie:	SSA Zbigniew Ducki SSA Teresa Rak (spr.)
Protokolant:	st.sekr.sądowy Urszula Kłosińska

po rozpoznaniu w dniu 1 grudnia 2017 r. w Krakowie na rozprawie

sprawy z powództwa **T. K.**

przeciwko **A. C.** poprzednio noszącej nazwisko K.

o zapłatę

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Krakowie

z dnia 9 lutego 2017 r. sygn. akt I C 563/16

1. **oddala apelację;**

2. **zasądza od powoda na rzecz pozwanej kwotę 8100 zł (osiem tysięcy sto złotych) tytułem kosztów postępowania apelacyjnego;**

3. **przyznaje od Skarbu Państwa - Sądu Okręgowego w Krakowie na rzecz adwokata P. W. kwotę 6 642 zł, w tym 1242 zł podatku od towarów i usług, tytułem wynagrodzenia za pomoc prawną udzieloną powodowi z urzędu w postępowaniu apelacyjnym.**

SSA Zbigniew Ducki SSA Jan Kremer SSA Teresa Rak

Sygn. akt I ACa 727/17

UZASADNIENIE

Powód T. K. wniósł o zasądzenie od pozwanej A. K. kwoty 300.000 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 15 października 2013 roku do dnia zapłaty oraz kosztów postępowania.

W uzasadnieniu powołał się na łączącą go z pozwaną umowę przedwstępną z dnia 29 sierpnia 2013 roku dotyczącą sprzedaży lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w K. przy ul. (...), dla którego Sąd Rejonowy dla K. (...) w K. prowadzi księgę wieczystą nr (...). Umowa przyrzeczona miała zostać zawarta nie później niż do dnia 15 października 2013 r. Pozwana się jednak z niej nie wywiązała tj. nie uzyskała kredytu na pokrycie części ceny. Umowa nie została więc zawarta z winy pozwanej. W późniejszym czasie kolejny kontrahent wskazany przez pośrednika wycofał się z zamiaru nabycia lokalu powoda, bowiem w księdze wieczystej widniał wpis dotyczący roszczenia o zawarcie umowy przyrzeczonej z pozwaną, co spowodowało, że powód nie mógł uzyskać środków, które przeznaczone miały zostać na spłatę innych jego zobowiązań. W konsekwencji poniósł szkodę w wysokości 300.000 zł. Powód nie może spłacić swoich długów wobec banku,(...), Urzędu (...). Ponadto musi ponosić koszty egzekucji i nie jest w stanie uiszczać należności za lokal.

Ponieważ pozwana nie była w stanie zapewnić środków na zapłatę ceny za lokal, powód był upoważniony do odstąpienia od umowy.

Pozwana A. K. wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powoda na jej rzecz kosztów procesu.

Przyznała fakt zawarcia z powodem umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości. Środki na zakup miały częściowo pochodzić z kredytu bankowego, co powodowi było wiadome. Strony ustaliły, że środki pochodzące ze sprzedaży nieruchomości przeznaczone zostaną częściowo na spłatę zaległych należności powoda z tytułu korzystania z lokalu, spłatę należności powoda wobec (...) Bank S.A. i wykreślenie obciążających nieruchomość hipotek z tego tytułu, a także na spłatę należności dochodzonych od powoda w postępowaniu egzekucyjnym sygn. KMP 20/11, odnośnie którego widniało ostrzeżenie w dziale III księgi wieczystej. Powód zobowiązał się do sprzedaży przedmiotowej nieruchomości w stanie wolnym od wszelkich praw i roszczeń osób trzecich, za cenę 325.000 zł. zobowiązał się też powód do chwili zawarcia umowy przyrzeczonej sprzedaży nie obciążać przedmiotowej nieruchomości jakimkolwiek prawami, w tym ograniczonymi prawami rzeczowymi. Pozwana uzyskała pozytywną decyzję kredytową, zaś warunkiem uruchomienia kredytu było m.in. to aby nie pojawiły się żadne nowe wpisy w dziale (...) księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości. Tymczasem w dniu 10 października 2013 roku w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości ujawniona została wzmianka, której podstawą była decyzja (...)z dnia 17.07.2013 r., na podstawie której w dniu 19.11.2013 r w dziale czwartym księgi wieczystej wpisano hipotekę przymusową na kwotę 34.436,23 zł celem zabezpieczenia zadłużenia wraz z odsetkami z tytułu nieopłaconych składek na ubezpieczenia społeczne i ubezpieczenie zdrowotne za okres od lutego 2011 roku do marca 2012 roku oraz Fundusz (...) i Fundusz (...) za okres od kwietnia 2011 roku do marca 2012 r. Powód miał świadomość istnienia zadłużenia wobec (...) i z pewnością wiedział o decyzji z dnia 17 lipca 2013 r., nie poinformował jednak o tym pozwanej i o możliwości obciążenia nieruchomości hipoteką. Pojawienie się wzmianki w dziale(...) księgi wieczystej o nr (...) obejmującej nieruchomość, która miała być przedmiotem umowy przyrzeczonej spowodowało, że sprzedaż nieruchomości w stanie wolnym od wszelkich praw i roszczeń osób trzecich stała się niemożliwa, a wyłącznie winnym za to i w konsekwencji za niedojście umowy przyrzeczonej do skutku jest powód, który działał w złej wierze.

Pozwana nie odmówiła zawarcia umowy, wskazywała tylko, że w związku z pojawieniem się wzmianki to powód nie wywiązał się z umowy i wyłącznie z jego winy nie była w stanie uruchomić kredytu bankowego w D. Bank. Wyrzuciła zgodę na rozwiązanie umowy przedwstępnej w przypadku zwrotu zadatku i na wykreślenie z działu (...)księgi wieczystej swojego roszczenia o zawarcie umowy przyrzeczonej. Kiedy pośrednik poinformował ją, że powód znalazł kupca na zakup lokalu.

Podniosła też pozwana, że skoro powód zdecydował się na wybór uprawnienia z art. 394 k.c., to nie może skutecznie dochodzić odszkodowania w szerszym zakresie. W umowie przedwstępnej strony zaś nie określiły zakresu odszkodowania w sposób odmienny, niż wynikający z artykułu 390 §1 k.c. Zwróciła też uwagę, że sformułowanie zawarte w tym przepisie, odnoszące się do szkody, którą strona poniosła przez to, że liczyła na zawarcie umowy przyrzeczonej, odpowiada pojęciu tak zwanego ujemnego interesu umownego. W żadnym wypadku wysokości dochodzonego w tych okolicznościach roszczenia nie może kształtować wartość rzeczy, którą poszkodowany by nabył

gdyby doszło do wykonania umowy, podobnie jak i pożytków które rzecz ta przynosi. Podniosła też pozwana zarzut przedawnienia roszczenia dochodzonego przez powoda.

Wyrokiem z dnia 9 lutego 2017 roku Sąd Okręgowy w Krakowie powództwo oddalił, obciążając powoda kosztami zastępstwa procesowego na rzecz pozwanej i przyznając wynagrodzenie ustanowionemu dla powoda pełnomocnikowi z urzędu od Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Krakowie.

Rozstrzygnięcie wydał Sąd w oparciu o następujące okoliczności niesporne i ustalenia faktyczne:

W dniu 29 sierpnia 2013 roku powód i pozwana zawarli w formie aktu notarialnego umowę przedwstępną sprzedaży lokalu mieszkalnego nr (...), położonego w K. przy ul. (...), dla którego Sąd Rejonowy dla K. (...) w K. prowadzi księgę wieczystą nr (...). Termin zawarcia umowy przyrzeczonej wyznaczono nie później niż 15 października 2013 r. ustaliły, że środki pochodzące ze sprzedaży nieruchomości przeznaczone zostaną częściowo na spłatę zaległych należności powoda z tytułu korzystania z lokalu, spłatę należności powoda wobec (...) Bank S.A. i wykreślenie obciążających nieruchomości hipotek z tego tytułu, a także na spłatę należności dochodzonych od powoda w postępowaniu egzekucyjnym sygn. KMP 20/11, odnośnie którego widniało ostrzeżenie w dziale III księgi wieczystej. Powód zobowiązał się do sprzedaży przedmiotowej nieruchomości w stanie wolnym od wszelkich praw i roszczeń osób trzecich, za cenę 325.000 zł. Powód zobowiązał się nadto do chwili zawarcia umowy przyrzeczonej sprzedaży nie obciążać przedmiotowej nieruchomości jakimkolwiek prawami, w tym ograniczonymi prawami rzeczowymi. Oświadczył powód, że w postępowaniu egzekucyjnym dochodzona jest kwota około 16.000 zł, zadłużenie zabezpieczone hipoteką wynosi 165.000 zł, a zaległość z tytułu opłat za korzystanie z lokalu wynosiła ok 10.000 zł.

Pozwana uiszczyła zadatek 5.000 zł, strony w przypadku niedojścia umowy do skutku przewidziały zastosowanie art. 389 i nast. kc. Należność za lokal pozwana miała uiszczyć częściowo ze środków własnych, a częściowo z kredytu bankowego.

Na wniosek z dnia 7 listopada 2013 r. pozwana ujawniła przysługujące jej roszczenie w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości.

Ustalił nadto Sąd, że pozwana zawarła z Agencją (...) Oddział(...) (...) s.c. umowę pośrednictwa w zakupie nieruchomości stanowiącej należącej do powoda lokal mieszkalny nr (...) przy ul. (...) w K..

Powód zwrócił się do (...) Bank S.A. o udzielenie promesy umożliwiającej wykreślenie hipotek obciążających nieruchomości. W dniu 27 sierpnia 2013 r. wydano pierwszą promesę oraz w dniu 3 października 2013 r. drugą promesę.

Pozwana otrzymała pozytywną decyzję kredytową na udzielenie kredytu mieszkaniowego w wysokości 262.400,00 zł z przeznaczeniem na zakup przedmiotowej nieruchomości podjętą przez D. Bank. Warunkiem udzielenia kredytu było wykreślenie ostrzeżenia w dziale (...) księgi wieczystej prowadzonej dla lokalu i brak nowych wpisów w dziale(...). Promesy udzielono na okres 3 miesięcy.

W dniu 17 lipca 2013 r. (...) wydał decyzję(...)/(...) (...) ustalającą należności powoda z tytułu składek na ubezpieczenia społeczne, zdrowotne, Fundusz (...) i Fundusz (...) w łącznej kwocie 22.957,49 zł, a w dniu 10 października 2013 r. w dziale (...) księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości powoda o nr (...), zapisano wzmiankę o nr DZ. KW(...) w przedmiocie wniosku (...) o wpis hipoteki przymusowej na podstawie decyzji z dnia 17 lipca 2013 r. w dniu 19 listopada 2013 r. w dziale (...) księgi wieczystej wpisana została na podstawie powołanej decyzji hipoteka przymusowa na kwotę 34.436,23 zł

W dniu 17 października 2013 r. powód zawarł z Agencją (...) w K. umowę pośrednictwa dotyczącą sprzedaży lokalu.

W dniu 4 listopada 2013 r. powód złożył przed asesorem notarialnym oświadczenie o odstąpieniu od umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości z dnia 29 sierpnia 2013 r.

W 2014 roku powód otrzymał propozycję kupna lokalu, umowa jednak nie doszła do skutku z uwagi na zadłużenie powoda i obawę, iż z tego powodu może dojść do ujawnienia dalszych obciążeń w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości. Pozwana w przypadku dojścia tej umowy do skutku deklarowała gotowość wykreślenia wpisu przysługującego jej roszczenia o zawarcie umowy przyrzeczonej za zwrotem wręczonego powodowi zadatku.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Okręgowy uznał, że powództwo na uwzględnienie nie zasługuje. Powołując przepisy regulujące umowę przedwstępną Sąd wskazał, że umowa przedwstępna winna określać istotne postanowienia umowy przyrzeczonej. Jeśli zaś strona zobowiązana do zawarcia umowy przyrzeczonej uchyła się od jej zawarcia, druga strona może żądać naprawienia szkody, którą poniosła przez to, że liczyła na zawarcie umowy przyrzeczonej (art. 390 §1 k.c.). Zakres odszkodowania strony mogą uregulować odmiennie. Jeśli zaś umowa przedwstępna czyni zadość wymaganiom, od których zależy ważność umowy przyrzeczonej, w szczególności wymaganiom co do formy, strona uprawniona może dochodzić zawarcia umowy przyrzeczonej (art. 390 §2 k.c.). Wskazał Sąd także na roczny termin przedawnienia roszczeń wynikających z umowy przedwstępnej liczony od dnia, w którym umowa przyrzeczona miała być zawarta, a w przypadku oddalenia żądania zawarcia umowy przyrzeczonej od dnia, w którym orzeczenie stało się prawomocne (art. 390 §3 k.c.).

Nie podzielił Sąd pierwszej instancji zarzutów powoda, że to pozwana nie była w stanie zapewnić środków na zapłatę ceny nabycia lokalu w dniu zawarcia umowy, tj. w dniu 15 października 2013 r. co upoważniać miało powoda do odstąpienia od umowy. Powód wiedział, że pozwana zakup miała sfinansować częściowo z własnych środków, a częściowo z kredytu bankowego. W dniu zawarcia umowy przedwstępnej pozwana zdeponowała w Kancelarii Notarialnej kwotę 25.000 zł i uiściła powodowi zadatek w kwocie 5.000 zł. Ustaliły strony, że kwota pochodząca z kredytu bankowego płatna będzie w terminie siedmiu dni licząc od dnia zawarcia umowy przyrzeczonej, zaś kwota pochodząca ze środków własnych pozwanej w terminie 2 dni. Pozwana otrzymała pozytywną decyzję kredytową i gdyby umowa doszła do skutku bank wypłaciłby środki pochodzące z kredytu. Jednakże warunkiem udzielenia kredytu był brak nowych wpisów w dziale (...) księgi prowadzonej dla nieruchomości. Tymczasem w dniu 10 października 2013 roku ujawniono w księdze wieczystej wzmiankę, której podstawą była decyzja (...) z dnia 17 lipca 2013 r., a w dniu 19 listopada 2013 roku wpisano hipotekę przymusową na kwotę 34.436,23 zł celem zabezpieczenia zadłużenia wraz z odsetkami z tytułu nieopłaconych składek na ubezpieczenia społeczne i ubezpieczenie zdrowotne za okres od lutego 2011 roku do marca 2012 roku oraz Fundusz (...) i Fundusz (...) za okres od kwietnia 2011 roku do marca 2012 r. Powód był świadomy tego zadłużenia, nie poinformował jednak o tym pozwanej i o tym, że może nastąpić wpis kolejnej hipoteki na jego nieruchomości.

W takich okolicznościach Sąd Okręgowy uznał, że do zawarcia umowy nie doszło z wyłącznej winy powoda, co przesądza o braku jakichkolwiek podstaw odpowiedzialności odszkodowawczej pozwanej z tego tytułu.

Podzielił Sąd także zarzuty pozwanej, że zastrzeżenie zadatku i wręczenie go oznacza wyłączenie możliwości dochodzenia odszkodowania na zasadach ogólnych i żądania odszkodowania przewyższającego wysokość zadatku, albo gdy strona sama go dała jego podwójnej wysokości. Zastosowanie znajduje wówczas przepis art. 394 §1 k.c. Poza tym powód 4 listopada 2013 roku oświadczył, że odstępuje od umowy z powołaniem się na przepisy o zadatku. Przyznał też powód, że zatrzymał zadatek. Skoro więc zdecydował się na skorzystanie z uprawnienia jakie daje art. 394 k.c., to nie może skutecznie dochodzić odszkodowania w szerszym zakresie.

Zwrócił też Sąd uwagę, że w umowie przedwstępnej strony nie określiły zakresu odszkodowania w sposób odmienny, niż wynikający z artykułu 390 §1 k.c. Powszechnie zaś przyjmuje się, że sformułowanie zawarte w tym przepisie, odnoszące się do szkody, którą strona poniosła przez to, że liczyła na zawarcie umowy przyrzeczonej, odpowiada pojęciu tak zwanego ujemnego interesu umownego. Interes ten obejmuje utracone korzyści poniesione w związku z zawarciem umowy przedwstępnej, straty wynikłe z niedojścia do skutku umowy między stronami. Na te straty składają się: koszty zawarcia umowy, wydatki związane z własnym świadczeniem, zbędne nakłady podjęte w związku z własnym świadczeniem lub przyjęciem świadczenia drugiej strony, ilekroć przywrócenie stanu poprzedniego nie będzie możliwe albo wynikną stąd koszty, ewentualne inne składniki uszczerbku materialnego wyrażającego się w poniesieniu oznaczonych strat. Wyłączone są natomiast niezyskane korzyści w postaci tych, które by odpowiadały

uzyskaniem razie dojścia do skutku umowy i jej wykonania, a w żadnym razie wysokości odszkodowania nie może kształtować wartość rzeczy, którą poszkodowany by nabył gdyby doszło do wykonania umowy.

Ciężar wykazania szkody i jej wysokości spoczywał na powodzie, powód zaś wysokości dochodzonych należności nie wykazał.

Wskazał nadto Sąd, że ponieważ powództwo podlegało oddaleniu z podanych przyczyn, to zbędne było przeprowadzanie postępowania dowodowego co do pozostałych wywodzonych przez strony okoliczności i w pozostałym wnioskowanym przez strony zakresie. Zbędne było też odniesienie się do pozostałych podnoszonych zarzutów, a w szczególności zarzutu przedawnienia.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 kpc zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu. O nieuiszczonych kosztach pomocy prawnej udzielonej powodowi z urzędu orzekł Sąd na zasadzie §2 ust. 1-3, §6 pkt 7 i §19-20 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28.09.2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu, a o nieuiszczonych kosztach sądowych na zasadzie art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych

Apelację od wyroku złożył powód, zaskarżając go w pkt I i II czyli w zakresie w jakim Sąd oddalił powództwo i obciążył powoda kosztami na rzecz pozwanej.

Zarzucił naruszenie przepisów prawa materialnego, a to:

- art. 6 kc poprzez jego błędne zastosowanie i uznanie przez Sąd, że powód nie udowodnił swojego roszczenia, a to w sytuacji gdy Sąd oddalając wnioski dowodowe zgłoszone przez powoda, skutecznie mu to uniemożliwił,
- art. 390 § 1 kc poprzez jego niezastosowanie i wyrażenie poglądu, że zapłacony przez pozwaną zatek spełnia funkcję odszkodowawczą,
- art. 394 § 1 kc poprzez jego błędną wykładnię i wyrażenie poglądu, iż w tym konkretnym stanie faktycznym winien mieć zastosowanie art. 394 kc.

Zarzucił też naruszenie przepisów prawa procesowego, a to:

- art. 98 kpc poprzez jego zastosowanie i uznanie, że zasadnym jest obciążenie powoda obowiązkiem zwrotu kosztów postępowania, podczas gdy powód złożył w niniejszej sprawie oświadczenie majątkowe, z którego wprost wynika, że jest on osobą ubogą, z uwagi na co został zwolniony z kosztów sądowych w całości, a nadto prawidłowe zastosowanie przepisów prawa materialnego oraz procesowego nie dałoby podstaw do uwzględnienia powództwa i zasądzenia od powoda na rzecz pozwanej obowiązku zwrotu kosztów procesu,
- art. 102 kpc poprzez jego niezastosowanie i pominięcie, że w niniejszej sprawie zachodzi szczególnie uzasadniony wypadek, z uwagi na co powód nie powinien być w ogóle obciążany kosztami postępowania,
- art. 232 zd. 1 kpc poprzez jego niewłaściwe zastosowanie i uznanie przez Sąd, że strona powodowa nie wskazała dowodów na poparcie swoich twierdzeń, z uwagi na co powództwo powinno zostać oddalone jako procesowo nieudowodnione,
- art. 233 § 1 kpc poprzez dowolną, a nie swobodną ocenę materiału dowodowego zebranego w sprawie, a w szczególności poprzez przyjęcie, że przedstawione przez pozwaną pismo z Banku wskazywało na to, że miała ona otrzymać kredyt na zakup mieszkania, zeznań pozwanej w zakresie w jakim zeznała, że dysponowała środkami na zakup mieszkania, zeznań powoda w zakresie w jakim zeznawał o poniesionej szkodzie i jej wysokości, jak też gotowości do zawarcia umowy przyrzeczonej,

- art. 217 § 2 kpc w zw. z art. 227 kpc poprzez pominięcie wniosków dowodowych powoda w przedmiocie przeprowadzenia dowodu z wywiadów oraz opinii biegłego,

a nadto błąd w ustaleniach faktycznych polegający na uznaniu przez Sąd pierwszej instancji, że pozwana miała środki na zakup lokalu mieszkalnego, że do zawarcia umowy przyrzeczonej nie doszło z winy leżącej po stronie powoda, że przedstawione przez pozwaną pismo z Banku wskazuje na fakt, że miała ona otrzymać kredyt na zakup lokalu mieszkalnego od powoda, że powód nie udowodnił wysokości poniesionej przez niego szkody.

Wniósł powód o zmianę zaskarżonego wyroku i uwzględnienie powództwa w całości oraz zasądzenie kosztów postępowania za obie instancje, zasądzenie kosztów na rzecz pełnomocnika z urzędu oraz nie obciążanie powoda zwrotem kosztów zastępstwa procesowego na rzecz pozwanej, ewentualnie o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi pierwszej instancji z pozostawieniem mu rozstrzygnięcia o kosztach postępowania i zasądzenie kosztów na rzecz pełnomocnika z urzędu, które nie zostały ani całości, ani w części pokryte. Wniósł też powód o przeprowadzenie postępowania dowodowego w zakresie w jakim Sąd Okręgowy go nie przeprowadził.

Pozwana wniosła o oddalenie apelacji.

Po rozpoznaniu apelacji Sąd Apelacyjny zważył co następuje:

Apelacja pozwanego jest nieuzasadniona i jako taka nie mogła doprowadzić do zmiany zaskarżonego wyroku.

Na wstępie Sąd zauważa, że powód w niniejszym postępowaniu dochodzi odszkodowania za szkodę jaką poniósł w związku z tym, że po zawarciu umowy przedwstępnej sprzedaży lokalu mieszkalnego nie doszło do zawarcia umowy przyrzeczonej, w ocenie powoda z przyczyn zawinionych przez pozwaną. Jednocześnie powód powołuje jako podstawę swojego roszczenia przepis art. 390 § 1 i 2 kc, ale również art. 415 kc i art. 471 kc. Szkodę tę identyfikuje jako niezyskanie kwoty ze sprzedaży nieruchomości. Takie określenie samego żądania i jego podstawy faktycznej implikuje zakres postępowania dowodowego jakie było konieczne dla dokonania ustaleń faktycznych istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy.

Zgodnie z art. 390 § 1 kc jeżeli strona zobowiązana do zawarcia umowy przyrzeczonej uchyliła się od jej zawarcia, druga strona może żądać naprawienia szkody, którą poniosła przez to, że liczyła na zawarcie umowy przyrzeczonej. Strony mogą w umowie przedwstępnej odmiennie określić zakres odszkodowania. Z kolei § 2 tego przepisu stanowi, że jeżeli umowa przedwstępna czyni zadość wymaganiom, od których zależy ważność umowy przyrzeczonej, a w szczególności wymaganiom co do formy, strona uprawniona może dochodzić zawarcia umowy przyrzeczonej.

Jest przy tym poza sporem, że powód nie korzystał z uprawnienia do żądania zawarcia umowy przyrzeczonej pomimo, że umowa przedwstępna czyniła zadość wymogowi co do formy, była bowiem zawarta w formie aktu notarialnego.

Zatem dla rozstrzygnięcia istotne jest, czy tak jak twierdzi powód, to powódka uchyliła się od zawarcia umowy przyrzeczonej, czyli innymi słowy czy przyczyny, które spowodowały, że nie doszło do zawarcia umowy przyrzeczonej obciążają powódkę, a także jaki jest zakres szkody, której naprawienia powód mógłby się domagać. Oczywiście jest przy tym, że udowodnienie zarówno szkody jak i jej wysokości oraz istnienie przyczyn niedojścia do skutku umowy przyrzeczonej leżących po stronie powódki spoczywa na powodzie.

Odnosząc się do zarzutów apelacji, w których powód kwestionuje zakres postępowania dowodowego, ocenę dowodów i ustalenia faktyczne Sąd Apelacyjny stwierdza, że żaden z tych zarzutów nie jest uzasadniony i nie może odnieść skutku.

Sąd Apelacyjny podziela ustalenia faktyczne i ocenę dowodów Sądu pierwszej instancji i przyjmuje je za własne. Sąd Okręgowy prawidłowo przeprowadził postępowanie dowodowe, a dowody ocenił wszechstronnie, opierając się na wszystkich okolicznościach sprawy, zgodnie z zasadami logiki i doświadczenia życiowego.

Stan faktyczny sprawy w znacznej części był niesporny, zaś rozbieżności nie tyle dotyczą samych faktów ale ich oceny i wniosków jakie z nich wyciąga każda ze stron.

Podstawową sporną kwestią było to, którą ze stron obciążają przyczyny niezawarcia umowy przyrzeczonej. Zdaniem powoda, to pozwana nie otrzymała kredytu i to stanowiło przyczynę niezawarcia umowy. Pomija jednak powód okoliczność dla czego ostatecznie pozwana nie otrzymała kredytu, pomimo tego, że wcześniej bank wydał jej pozytywną decyzję kredytową. Otóż poza sporem jest, że w chwili zawierania umowy przedwstępnej powód miał długi, a nieruchomości lokalowa, którą miała od niego nabyć pozwana była obciążona hipotekami, a nadto w księdze wieczystej ujawnione było ostrzeżenie o toczącym się postępowaniu egzekucyjnym. Powód zobowiązał się sprzedać pozwanej nieruchomości w stanie wolnym od wszelkich praw i roszczeń osób trzecich. Zobowiązał się też do czasu zawarcia umowy przyrzeczonej nie obciążać nieruchomości jakimikolwiek prawami, w tym prawami rzeczowymi ograniczonymi. W umowie przedwstępnej określono też w jaki sposób nastąpi zapłata ceny, a zwłaszcza że odpowiednie części ceny sprzedaży zostaną przekazane komornikowi, bankowi czy wierzycielowi na pokrycie zadłużenia powoda. Miało to doprowadzić do sytuacji, że nieruchomości będzie wolna od wszelkich praw i roszczeń osób trzecich, a toczące się w stosunku do nieruchomości postępowanie egzekucyjne zostanie umorzone. W takich też realiach bank wydał pozwanej pozytywną decyzję kredytową, określając warunki udzielenia kredytu także takie, które były ściśle powiązane ze stanem prawnym nieruchomości, której nabycie bank miał kredytować. I tak przede podpisaniem umowy pozwana miała wskazać numer rachunku w banku, którego dłużnikiem był powód by mógł odpowiednią kwotę przelać na uregulowanie bankowego długu powoda, przedstawić zaświadczenie ze wspólnoty mieszkaniowej, że zaległości eksploatacyjne zostały uregulowane oraz postanowienie komornika o umorzeniu lub zakończeniu postępowania egzekucyjnego z udokumentowaniem złożenia wniosku do sądu o wykreślenie z księgi wieczystej przedmiotowej nieruchomości ostrzeżenia o wszczęciu egzekucji. Warunkiem zaś uruchomienia kredytu było potwierdzenie wykreślenia ostrzeżenia oraz że nie pojawiły się żadne nowe wpisy w dziale (...)i (...)księgi wieczystej. Tymczasem przed zawarciem umowy przyrzeczonej w dziale (...) księgi wieczystej wpisano wzmiankę w przedmiocie wniosku (...) o wpis hipoteki przymusowej na podstawie decyzji z dnia 17 lipca 2013 roku. W listopadzie 2013 roku wpisana zaś została hipoteka przymusowa w kwocie 34.436,23 zł. Powód o takim zadłużeniu przy zawieraniu umowy przyrzeczonej pozwanej nie poinformował, chociaż wszystko wskazuje na to, że o nim wiedział. Jednakże to nie działania czy bezczynność pozwanej doprowadziły do tego, że pozwana na dzień wyznaczony na zawarcie umowy przyrzeczonej nie otrzymała kredytu. To powód nie dopełnił warunku, że w księdze wieczystej nie pojawią się żadne dalsze obciążenia, niemożliwe więc było przeniesienie na pozwana własności nieruchomości w stanie wolnym od praw osób trzecich i od wszelkich obciążeń. Nie wykazał więc powód, że to pozwana uchyliła się od zawarcia umowy przyrzeczonej, a wręcz przeciwnie uprawniony jest wniosek, że przyczyny niezawarcia umowy leżą po stronie powoda.

Sąd Okręgowy z przedstawionych mu dowodów, a zwłaszcza dokumentów, a to umowy przedwstępnej, decyzji kredytowej wyciągnął prawidłowe logiczne wnioski.

Skuteczne postawienie zarzutu naruszenia art. 233 § 1 kpc wymaga wykazania, że sąd uchybił zasadom logicznego rozumowania lub doświadczenia życiowego, to bowiem jedynie może być przeciwstawione uprawnieniu sądu do dokonywania swobodnej oceny dowodów. Nie jest wystarczające natomiast przekonanie strony o innej niż przyjął Sąd doniosłości poszczególnych dowodów i ich odmiennej ocenie niż ocena sądu (tak np. Sąd Najwyższy w orzeczeniu z dnia 6 listopada 1998 r. II CKN 4/98 – niepublikowane). Dokonując oceny dowodów zgodnie z regułami zakreślonymi w art. 233 § 1 kpc sąd winien wyprowadzić z zebranego materiału dowodowego logiczne wnioski, musi uwzględnić zasady określone przez prawo procesowe określone w przepisach art. 227 – 234 kpc oraz dominujące poglądy na stosowanie prawa. Dokonując oceny swobodnej Sąd wykorzystuje własne przekonania, wiedzę, doświadczenie życiowe, uwzględnia zasady procedury i zasady logiki. Dowody winien są oceniać bezstronnie, racjonalnie, wszechstronnie. W odniesieniu do każdego dowodu winien Sąd ocenić jego wiarygodność, odnosząc się także do pozostałego materiału dowodowego. Tylko w przypadku, gdy brak jest logiki w wiązaniu wniosków z zebranymi dowodami lub, gdy wnioskowanie sądu wykracza poza schematy logiki formalnej albo, wbrew zasadom

doświadczenia życiowego, nie uwzględnia jednoznacznych praktycznych związków przyczynowo – skutkowych, to przeprowadzona przez sąd ocena dowodów może być skutecznie podważona.

Powód tymczasem, nie biorąc pod uwagę wszystkich powołanych okoliczności i uwarunkowań wskazuje tylko na skutek w postaci nieotrzymania kredytu i twierdzi, że w takim razie to powódka nie miała środków na zakup lokalu, a zatem do zawarcia umowy nie doszło z przyczyn leżących po jej stronie. Takie rozumowanie jest jednak całkowicie błędne, gdyby bowiem powód wywiązał się ze swoich obowiązków wynikających z umowy przedwstępnej, pozwana kredyt by otrzymała.

Już zatem sam fakt, że to nie pozwana uchyliła się od zawarcia umowy przyrzeczonej jest wystarczający dla oddalenia powództwa na gruncie art. 390 § 1 kc.

Jednakże nie wykazał powód także szkody i jej wysokości. Jak już wspomniano powód swojej szkody upatrywał w tym, że nie doszło do sprzedaży nieruchomości i jej wysokość wiązał z ceną jaką mógłby we własnym przekonaniu za lokal uzyskać. Zarzucał powód pozwanej nie tylko to, że nie przystąpiła do umowy, ale także, że z jej winy na zakup nie zdecydował się inny kontrahent, bowiem w księdze wieczystej widniało roszczenie pozwanej o zawarcie umowy przyrzeczonej, a pozwana go nie wykreśliła. Żadnych innych okoliczności wskazujących na powstanie szkody i jej wysokości powód nie powoływał. Ponadto w umowie przedwstępnej strony nie określiły możliwości dochodzenia odszkodowania w zakresie innym niż wynika z art. 390 § 1 kc.

Ugruntowane jest stanowisko tak w orzecznictwie jak i w doktrynie, że odszkodowanie o jakim mowa w art. 390 § 1 kc (naprawienie szkody poniesionej przez to, że strona liczyła na zawarcie umowy przyrzeczonej) sprowadza się do tak zwanego negatywnego interesu umownego. Interes ten obejmuje utracone korzyści poniesione w związku z zawarciem umowy przedwstępnej, nie obejmuje zaś korzyści jakie strona wiązała z wykonaniem umowy. A więc, gdyby pozwana rzeczywiście uchyliła się od zawarcia umowy mógłby się powód domagać np.: kosztów zawarcia umowy, wydatków związanych z własnym świadczeniem, zbędnych nakładów związanych z własnym świadczeniem. Odszkodowanie to natomiast w żadnym wypadku nie obejmuje niezyskanych korzyści, a które poszkodowany liczył uzyskać w przypadku dojścia umowy do skutku i jej wykonania. W żadnym też wypadku roszczenia nie może kształtować wartość rzeczy, która miała być przedmiotem umowy (tak np. Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 5 grudnia 2006 roku II CSK 274/06, LEX 238945).

Powód natomiast jednoznacznie wiązał swoją szkodę z tym, że nie uzyskał ceny za nieruchomość, którą zamierzał zbyć i w takiej wysokości ją określił, a w dalszej kolejności, że nie pozwoliło to na uregulowanie zadłużeń i ich częściowego umorzenia. Nie powołał się natomiast na żadne okoliczności, które by wskazywały jego szkodę w zakresie ujemnego interesu umownego.

Na marginesie tylko Sąd podkreśla, że pozwana deklarowała wykreślenie swojego roszczenia z księgi wieczystej, warunkowała to jednak zwrotem zadatku, który powód zatrzymał.

Nie wykazał zatem również powód szkody i jej wysokości i także ta przyczyna jest wystarczająca do oddalenia powództwa.

W tym miejscu odnieść się trzeba także do zakresu postępowania dowodowego. Sąd Okręgowy w istocie oddalił dalsze wnioski dowodowe zgłoszone przez powoda, przy czym nie sposób Sądowi z tego tytułu uczynić zarzutu. Wnioski te bowiem zmierzały do wykazywania okoliczności, które dla rozstrzygnięcia sprawy nie miały znaczenia jak np. wywiady w Urzędzie (...), w(...) we Wspólnocie Mieszkaniowej które miały wykazać jakie było zadłużenie powoda i w jakim zakresie byłoby umorzony gdyby powód zawarł umowę z pozwaną i zadłużenie spłacił czy też opinia biegłego mająca wykazać wysokość szkody powoda, ale szkody w takim rozumieniu jak wskazywał ją powód, a było to rozumienie całkowicie błędne. Z kolei kwestia losów kredytu pozwanej została na podstawie przeprowadzonych w sprawie dowodów dostatecznie wyjaśniona. Kiedy zaś pozwana odebrała depozyt z Kancelarii Notarialnej również

dla rozstrzygnięcia pozostaje bez znaczenia, zwłaszcza, że w dniu 4 listopada 2013 roku powód złożył oświadczenie o odstąpieniu od umowy przedwstępnej. Nie naruszył więc Sąd przepisów art. 217 § 2 kpc w zw. z art. 227 kpc.

Pozwana przed Sądem Okręgowym podniosła także zarzut przedawnienia roszczenia powoda, jednakże Sąd uznając brak podstaw do uwzględnienia powództwa z innych przyczyn do tego zarzutu się nie odniósł, chociaż winien był to uczynić w pierwszej kolejności.

W ocenie Sądu Apelacyjnego zarzut ten jest uzasadniony i jest to trzeci powód, a w zasadzie taki, który powinien być powołany na pierwszym miejscu, który zdecydował o oddaleniu powództwa.

Zgodnie bowiem z art. 390 § 3 kc roszczenia z umowy przedwstępnej przedawniają się z upływem roku od dnia, w którym umowa przyrzeczona miała być zawarta. Jeśli zaś sąd oddalił żądanie zawarcia umowy przyrzeczonej, to roszczenia z umowy przedwstępnej przedawniają się z upływem roku od dnia, w którym orzeczenie stało się prawomocne.

Roszczenia z umowy przedwstępnej to roszczenia określone w art. 390 § 1 i 2 kc, a więc odszkodowanie i żądanie zawarcia umowy przyrzeczonej. Powód zawarcia umowy przyrzeczonej nie dochodził, zgłosił natomiast żądanie odszkodowania. Fakt, że powód błędnie określał zakres odszkodowania i jako jego podstawę powoływał także art. 471 kc, a nawet art. 415 kc, ale również art. 390 § 1 kc nie zmienia faktu, że w istocie powód zgłaszał roszczenie z umowy przedwstępnej. W podstawie faktycznej zgłoszonego roszczenia powoływał się bowiem na uchylene się przez pozwaną od zawarcia umowy i szkodę wynikającą z tego z niedojścia do skutku umowy przyrzeczonej. Zatem w odniesieniu do roszczenia z art. 390 § 1 kc zastosowanie znajduje związany tylko z tymi roszczeniami roczny termin przedawnienia.

W umowie przedwstępnej strony ustaliły, że umowa przyrzeczona zostanie zawarta nie później niż 15 października 2013 roku i nigdy ten termin nie został przedłużony. Powód natomiast z powództwem wystąpił w dniu 9 października 2015 roku, a więc prawie dwa lata od dnia kiedy minął termin zawarcia umowy przyrzeczonej, co oznacza, że jego roszczenie było już wówczas przedawnione.

Gdyby natomiast jednak przyjąć, że podstawą roszczenia może być przepis art. 471 kc roszczenie co prawda nie mogłoby być uznane za przedawnione, ale jest nieuzasadnione z przyczyn podanych wyżej.

Ponieważ powód nie wykazał przesłanek odpowiedzialności odszkodowawczej pozwanej, a nadto jego roszczenie jest przedawnione kwestia czy zadatek jaki powód otrzymał spełnia funkcje odszkodowawcze i czy ponad zadatek powód może dochodzić dalszego odszkodowania dla rozstrzygnięcia pozostaje bez znaczenia.

Zatem podnoszone przez powoda zarzuty naruszenia art. 390 § 1 kc i 394 kc także są nieuzasadnione.

Nie znajduje Sąd również podstaw do podzielenia podnoszonych przez powoda zarzutów naruszenia art. 98 i 102 kpc.

Powód w niniejszym postępowaniu był istotnie zwolniony od kosztów sądowych, jednakże należy pamiętać, że zwolnienie to nie obejmuje obowiązku zwrotu kosztów procesu przeciwnikowi (art. 108 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych). Co do zasady więc obowiązkiem powoda jako przegrywającego proces jest poniesienie kosztów wygrywającego przeciwnika na podstawie art. 98 kpc, który wyraża zasadę odpowiedzialności za wynik procesu. Zwolnienie powoda z obowiązku zwrotu kosztów przeciwnikowi mogłoby nastąpić tylko przy zastosowaniu art. 102 kpc. Zgodnie z tym przepisem w wypadkach szczególnie uzasadnionych sąd może zasądzić od strony przegrywającej tylko część kosztów albo nie obciążać jej w ogóle kosztami.

Odstąpienie więc od podstawowej reguły odpowiedzialności za wynik procesu (art. 98 kpc) na rzecz zasady słuszności wyrażonej w art. 102 kpc jest odstępstwem od reguły i jako odstępstwo nie może być interpretowane rozszerzająco. Zatem odstąpienie od obciążenia strony przegrywającej spór kosztami procesu poniesionymi przez jej przeciwnika procesowego jest dopuszczalne tylko w wypadkach szczególnie uzasadnionych, a zatem wtedy gdy z uwagi na okoliczności faktyczne konkretnej sprawy zastosowanie ogólnych zasad odpowiedzialności za wynik procesu byłoby sprzeczne z zasadą słuszności. Podstawą do takiej oceny może być zachowanie się strony w procesie, jak i jej

sytuacja pozaprosowa (stan majątkowy, szczególna sytuacja zdrowotna i życiowa), przy czym zła sytuacja finansowa, stanowiąca podstawę do zwolnienia strony od obowiązku uiszczenia kosztów sądowych, nie wyczerpuje sama w sobie przesłanek zastosowania art. 102 kpc, a przepis ten, z uwagi na swój szczególny charakter, nie może być wykładany rozszerzająco i wyklucza uogólnienie (tak np. Są w S. w wyroku z dnia 9 czerwca 2016 roku I ACa 88/16).

Należy też zwrócić uwagę, że przepisy prawa nie konkretyzują pojęcia „wypadków szczególnie uzasadnionych” w rozumieniu art. 102 kpc, co oznacza, że ocena stanu faktycznego pod kątem możliwości zastosowania tegoż przepisu należy każdorazowo do sądu orzekającego w danej sprawie.

Powód domagając się zastosowania art. 102 powoływał się w zasadzie na swoją trudną sytuację materialną, a nadto twierdził, że gdyby Sąd prawidłowo zastosował prawo materialne i procesowe to istniałyby podstawy do uwzględnienia powództwa. Tymczasem jak już wskazano sama trudna sytuacja materialna powoda nie jest wystarczająca do zastosowania zasady słuszności, natomiast gdyby powód wygrał proces, to w ogóle nie powstałaby kwestia obciążania go kosztami. Zwrócić należy uwagę, że powód wytoczył całkowicie nieuzasadnione powództwo i w takich okolicznościach przerzucenie kosztów na pozwaną, która nie dała podstawy do wytoczenia powództwa i która w sytuacji gdy została pozwana miała prawo się bronić i korzystać z pomocy profesjonalnego pełnomocnika pozostawałoby właśnie w sprzeczności z zasadą słuszności. Rozstrzygnięcie o kosztach zawarte w wyroku Sądu pierwszej instancji jest więc prawidłowe.

Mając powyższe na uwadze Sad Apelacyjny na podstawie art. 385 kpc oddalił apelację.

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd Apelacyjny również orzekł na podstawie art. 98 kpc zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu. Również w postępowaniu apelacyjnym nie dopatrył się Sąd szczególnych okoliczności, które uzasadniałyby odstępnie od obciążenia pozwanych kosztami na rzecz ich przeciwnika procesowego, tym bardziej, że strona, która przegrała proces przed sądem pierwszej instancji i zapoznała się z argumentami, które zdecydowały o rozstrzygnięciu, decydując się na wniesienie apelacji winna liczyć się z możliwością jej oddalenia i koniecznością zwrotu przeciwnikowi kosztów poniesionych w postępowaniu apelacyjnym.

SSA Zbigniew Ducki SSA Jan Kremer SSA Teresa Rak