

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 6 września 2022 roku Sąd Rejonowy w Łowiczu:

zasądził od pozwanego Z. W. na rzecz powoda S. M. kwotę 14.000zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 25 września 2020 roku do dnia zapłaty,

zasądził od pozwanego Z. W. na rzecz powoda S. M. kwotę 4.350zł tytułem zwrotu kosztów procesu wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia uprawomocnienia się wyroku do dnia zapłaty.

(wyrok k: 187)

Apelację od powyższego wyroku złożył pozwany, zaskarżając wyrok w całości. Skarżący wydanemu rozstrzygnięciu zarzucił błąd w ustaleniach faktycznych, poprzez uznanie, że pozwany utrudniał powodowi zrealizowanie umowy przedwstępnej, nie dał powodowi dokumentów i informacji o wpisach w KW, nie chciał zaktualizować księgi wieczystej, ponieważ zrobi to notariusz w trakcie zawierania umowy przyrzeczonej, a powód w to nie wierzył, nie ustalił daty spotkania z notariuszem i nie wezwał powoda do zawarcia umowy przyrzeczonej. Zdaniem skarżącego Sąd Rejonowy błędnie ustalił, że powód-nabywca nie odstąpił od umowy w jej trakcie.

Skarżący zarzucił naruszenie art. 233 k.p.c. poprzez błędną ocenę dowodu z zeznań świadka D. S.. W ocenie skarżącego nie potwierdzają one wersji powoda, są zagmatwane, przesadzone, często przeczące sobie, mało logiczne, dowolne, z pominięciami, przedstawiane nie zgodnie z prawdą. Z kolei zeznania powoda i takie same jego żony, są przesadzone, są dodane nie istniejące słowa, lub pomijane, dodane niby fakty, wnioski, mało logiczne. W ocenie apelującego, Sąd niezasadnie uznał je za wiarygodne. Błędnie natomiast Sąd odmówił przymiotu wiarygodności zeznaniom pozwanego, które w ocenie skarżącego są niezmiennie, logiczne, oparte na faktach, potwierdzone przez notariusza i często potwierdzone w zeznaniach powoda i świadka D. S..

W konkluzji skarżący wniósł o zmianę wyroku Sadu Rejonowego przez oddalenie powództwa jako nieudowodnionego, ewentualnie o uchylenie wyroku i skierowanie sprawy do ponownego rozpatrzenia (apelacja k. 199-208, uzupełnienie apelacji k. 215-217).

Powód w odpowiedzi na apelację pozwanego wniósł o jej oddalenie w całości oraz zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kosztów zastępstwa procesowego wg. norm prawem przepisanych za II instancję.

(odpowiedź na apelację k: 229-233)

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja nie jest zasadna i jako taka podlega oddaleniu.

W pierwszej kolejności przypomnieć należy, że niniejsza sprawa była rozpoznawana w postępowaniu uproszczonym, w związku z czym zgodnie z art. 505⁹§1¹ kpc apelację można oprzeć tylko na zarzutach naruszenia prawa materialnego przez błędną jego wykładnię lub niewłaściwe zastosowanie lub naruszenia przepisów postępowania, jeżeli mogło ono mieć wpływ na wynik sprawy. Natomiast stosownie do art. 505¹³§2 kpc jeżeli sąd drugiej instancji nie przeprowadził postępowania dowodowego, uzasadnienie wyroku powinno zawierać jedynie wyjaśnienie podstawy prawnej wyroku z przytoczeniem przepisów prawa. Podkreślić należy, iż w postępowaniu uproszczonym apelacja ma charakter ograniczony, a celem postępowania apelacyjnego nie jest tu ponowne rozpoznanie sprawy, ale wyłącznie kontrola wyroku wydanego przez Sąd I instancji w ramach zarzutów podniesionych przez skarżącego. Innymi słowy, apelacja ograniczona wiąże Sąd odwoławczy, a zakres jego kompetencji kontrolnych jest zredukowany do tego, co zarzuci w

apelacji skarżący (tak też Sąd Najwyższy w uzasadnieniu uchwały składu 7 sędziów z dnia 31 stycznia 2008 roku, OSNC Nr 6 z 2008 r. poz. 55).

W pierwszej kolejności godzi się zauważyć, iż skarżący w ramach wywiedzionego środka zaskarżenia sformułował wyłącznie zarzuty natury procesowej, w postaci błędnej oceny materiału dowodowego zebranego w sprawie, jak również błędów w ustaleniach faktycznych stanowiących podstawę rozstrzygnięcia. Zarzuty te pozostają w ścisłej korelacji, albowiem niedopuszczalny co do zasady byłby zarzut wyłącznie błędów w ustaleniach faktycznych stanowiących podstawę rozstrzygnięcia. Nie ulega bowiem wątpliwości, iż Sąd najpierw dokonuje oceny materiału dowodowego sprawy a następnie na jego podstawie określa fakty, a następnie dokonuje ich subsumpcji pod normy materialnoprawne w ramach rozważań prawnych rozstrzygnięcia.

Jak wielokrotnie wyjaśniano w orzecznictwie Sądu Najwyższego, zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. może być uznany za zasadny jedynie w wypadku wykazania, że ocena materiału dowodowego jest rażąco wadliwa, czy w sposób oczywisty błędna, dokonana z przekroczeniem granic swobodnego przekonania sędziowskiego, wyznaczonych w tym przepisie. Sąd drugiej instancji ocenia bowiem legalność oceny dokonanej przez Sąd I instancji, czyli bada czy zostały zachowane kryteria określone w art. 233 § 1 k.p.c. Należy zatem mieć na uwadze, że - co do zasady - Sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału, dokonując wyboru określonych środków dowodowych. Jeżeli z danego materiału dowodowego sąd wyprowadza wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, to ocena Sądu nie narusza reguł swobodnej oceny dowodów i musi się ostać, choćby w równym stopniu, na podstawie tego materiału dowodowego, dawały się wysnuć wnioski odmienne. Przeprowadzona przez sąd ocena dowodów może być skutecznie podważona tylko wtedy, 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 (por. przykładowo postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 11 stycznia 2001 r., I CKN 1072/99, Prok. i Pr. 2001 r., Nr 5, poz. 33, postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 17 maja 2000 r., I CKN 1114/99, wyrok Sądu Najwyższego z dnia 14 stycznia 2000r., I CKN 1169/99, OSNC 2000 r., nr 7-8, poz. 139).

Sąd Najwyższy w licznych orzeczeniach wskazywał (np. wyrok z dnia 16 grudnia 2005 r., sygn. akt III CK 314/05, wyrok z dnia 21 października 2005r., sygn. akt III CK 73/05, wyrok z dnia 13 października 2004 r. sygn. akt III CK 245/04, LEX nr 174185), że skuteczne postawienie zarzutu naruszenia przez sąd przepisu art. 233 § 1 k.p.c. wymaga wykazania, że sąd 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. Dla skuteczności zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. nie wystarcza stwierdzenie o wadliwości dokonanych ustaleń faktycznych, odwołujące się do stanu faktycznego, który w przekonaniu skarżącego odpowiada rzeczywistości. Konieczne jest tu wskazanie przyczyn dyskwalifikujących postępowanie sądu w tym zakresie. W szczególności skarżący powinien wskazać, jakie kryteria oceny naruszył sąd przy ocenie konkretnych dowodów, uznając brak ich wiarygodności i mocy dowodowej lub niesłusznie im je przyznając (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 19 czerwca 2008r., I ACa 180/08, LEX nr 468598).

W ocenie Sądu II instancji zaskarżone rozstrzygnięcie zostało wydane w wyniku prawidłowo ustalonego stanu faktycznego, które to ustalenia Sąd Okręgowy podziela i przyjmuje za własne. Sąd Rejonowy w sposób prawidłowy dokonał ustaleń stanu faktycznego znajdujących oparcie w zebranych materiale dowodowym, ocenionym bez przekroczenia granic swobodnej oceny dowodów zakreślonej przepisem art. 233§1 k.p.c.. Przeprowadzona ocena materiału dowodowego jest w całości logiczna i zgodna z zasadami doświadczenia życiowego, zaś wszelkie podniesione w tym zakresie zarzuty apelacji stanowią w istocie jedynie niczym nieuzasadnioną polemikę z prawidłowymi i nieobarczonymi jakimkolwiek błędem ustaleniami Sądu pierwszej instancji i zmiierzają jedynie do przedstawienia własnej wizji stanu faktycznego sprawy. Wbrew stanowisku apelującego, Sąd I instancji nie naruszył powyższych dyrektyw oceny dowodów i w sposób prawidłowy dokonał ustalenia stanu faktycznego w przedmiotowej sprawie. Podniesione przez pozwanego zarzuty dotyczą w gruncie rzeczy oceny ustalonego w sprawie stanu faktycznego, której

dokonanie skutkowało uznaniem, iż pozwany nie był zainteresowany sfinalizowaniem umowy z powodem, a zatem ponosił on również odpowiedzialność za nie zawarcie umowy przyrzeczonej.

Sąd Rejonowy prawidłowo ustalił że zarówno skarżący, jak i powód nie byli ostatecznie zainteresowani zawarciem umowy przenoszącej własność spornej nieruchomości. Prawidłowe jest ustalenie, że pozwany po dokonaniu analizy rynku uznał, że cena, na którą, się umówił z powodem jest dla niego zbyt niska, a za sporną nieruchomość może uzyskać cenę znacznie wyższą, dlatego też nie wzywał powoda do przystąpienia do aktu notarialnego. Sąd I instancji, prawidłowo dokonał oceny dowodów również w zakresie w jakim wynika z nich, iż powód miał uzasadnione podstawy do wyrażania swoich obaw, co do stanu prawnego nieruchomości i w tym zakresie logicznym było, iż dążył najpierw do „wyczyszczenia ksiąg”. Jak prawidłowo ustalił Sąd Rejonowy powód dopiero po podpisaniu umowy przedwstępnej zapoznał się w Internecie z treścią ksiąg wieczystych urządzonych dla nieruchomości i powziął wątpliwości co do rzeczywistego stanu prawnego nieruchomości. W księgach wieczystych jako właściciel nieruchomości wpisany był inny podmiot, z kolei w dziale III ksiąg wieczystych widniały wpisy o toczących się egzekucjach z nieruchomości, o obciążeniach prawem dożywotniego użytkowania nieruchomości, roszczenia najemców, zaś w dziale IV wpisane były hipoteki obciążające nieruchomości. Powód skontaktował się telefonicznie z żoną i przekazał jej informację o poczynionych ustaleniach i powstałych wątpliwościach. Skontaktował się także telefonicznie z pozwanym w celu wyjaśnienia wątpliwości, udał się też do sądu w Łowiczu, a także skontaktował się z notariuszem w celu wyjaśnienia czy zawarcie umowy kupna nieruchomości przy takim stanie wpisów w księgach wieczystych jest bezpieczne. Notariusz poinformowała powoda, że bezpieczniej będzie zaktualizować wpisy przed zawarciem umowy kupna nieruchomości. Powód starał się nakłonić pozwanego do ujawnienia prawa własności pozwanego w księgach wieczystych oraz wykreślenia widniejących w nich obciążeń, proponując nawet, że pokryje związane z tym koszty sądowe. Powyższe ustalenia są prawidłowe i mają odzwierciedlenie w przeprowadzonych w sprawie dowodach.

Jednocześnie słusznie ustalił Sąd Rejonowy, iż zachowanie pozwanego związane z wyrażanym przez powoda zaniepokojeniem pozyskanymi informacjami, obawami co do bezpieczeństwa transakcji, jak i próby wycofania się z umowy przedwstępnej były co najmniej bierne. Pozwany nie tylko nie podjął żadnych działań w celu zawarcia umowy notarialnej sprzedaży nieruchomości, ale również biernie oczekiwał na upływ terminu na jej zawarcie określony w umowie przedwstępnej. Tak ustalone zachowanie pozwanego nie budzi wątpliwości, jeśli weźmiemy pod uwagę fakt, iż ujawnił się nowy potencjalny nabywca nieruchomości. Oczywiście zgodzić należy się ze skarżącym, iż jego zachowanie nie było wyłączną przyczyną braku zawarcia umowy przyrzeczonej. Uważna lektura pisemnych motywów rozstrzygnięcia nie daje jednak podstaw do uznania, aby do takich ustaleń doszedł Sąd Rejonowy, gdyż prawidłowo ocenił, iż do zawarcia umowy przyrzeczonej nie doszło wszak z winy obu stron, a nie tylko – jak błędnie twierdzi apelujący – z winy zbywcy nieruchomości.

Wskazać również należy, że zadatek stanowi surogat odszkodowania na wypadek, gdy zawarta pomiędzy stronami umowa nie zostanie wykonana. Podstawową funkcją zadatku jest więc dyscyplinowanie stron w dotrzymaniu zaciągniętego zobowiązania (wyrok Sadu Najwyższego z dnia 18.5.2000 r., III CKN 245/00, L.). Podnieść należy, że uprawnienie wierzyciela do odstąpienia od umowy i zatrzymania zadatku, względnie podniesienia żądania zapłaty sumy dwukrotnie wyższej, powstaje tylko o tyle, o ile niewykonanie umowy jest następstwem okoliczności, za które dłużnik ponosi odpowiedzialność. Stosuje się tu zatem ogólne reguły odpowiedzialności kontraktowej, które nakazują wiązać odpowiedzialność tę z winą kontraktową. Co istotne, chodzi tu o odpowiedzialność o charakterze wyłącznym. Zatrzymać zadatek lub żądać sumy dwukrotnie wyższej można więc jedynie wtedy, gdy wyłączną odpowiedzialność za niewykonanie zobowiązania ponosi druga strona (por. wyr. SN z 21.5.2005 r., V CK 577/04, (...) 2006, Nr 8, s. 32; a także wyr. SN z 29.1.1997 r., I CKU 64/96, Prok. i Pr. 1997, Nr 5, poz. 32). Wynika to jednoznacznie z brzmienia art. 394 § 3 k.c. Zgodnie z tym przepisem, jeżeli niewykonanie umowy nastąpiło wskutek okoliczności, za które żadna ze stron nie ponosi odpowiedzialności albo za które ponoszą odpowiedzialność obie strony, to zadatek powinien być zwrócony, a obowiązek zapłaty sumy dwukrotnie wyższej odpada. Analogiczny skutek występuje w przypadku rozwiązania umowy. Przenosząc powyższe rozważania na grunt niniejszej sprawy, w ocenie Sądu nie zaistniały okoliczności stypizowane w przepisie art. 394 § 3 k.c. uzasadniające zwrot uiszczonego przy zawarciu umowy

zadanku. W rozpoznawanej sprawie nie doszło bowiem do rozwiązania umowy za zgodą obu stron, gdyż przyczyna niewykonania umowy leżała wyłącznie po obu stronach.

Słusznie zatem przyjął Sąd Rejonowy, że obie strony nie wywiązały się z obowiązku zawarcia umowy przyrzeczonej sprzedaży nieruchomości, ani też nie wyraziły woli przedłużenia terminu do zawarcia tej umowy określonego w umowie przedwstępnej. Powód odstąpił od umowy dopiero w piśmie z dnia 14.09.2020r., kiedy to pozwany, co sam przyznał, był już związany umową przedwstępną sprzedaży nieruchomości zawartą z D. S., bowiem uważał, że umowa zawarta z powodem w dniu 14.08.2020 roku wskutek upływu oznaczonego w niej terminu końcowego wygasła i go nie obowiązuje. Pozwany mając świadomość, że może uzyskać w niedługim czasie za nieruchomość cenę znacznie wyższą niż uzgodniona z powodem wykorzystał sytuację i zaniechał wzywania powoda do przystąpienia do zawarcia umowy przyrzeczonej, czemu apelujący nie przeczył zarówno przed Sądem I instancji, jak i w wywiedzionym środku zaskarżenia. Powód również nie dążył do zawarcia umowy przyrzeczonej powodowany obawami jakie zrodziły się u niego po zapoznaniu się z treścią wpisów w księgach wieczystych urządzonych dla nieruchomości. Słusznie zatem uznał Sąd I instancji, że skoro obie strony były uprawnione i zobowiązane do wyznaczenia terminu na zawarcie umowy przyrzeczonej w formie aktu notarialnego, to winę za niewykonanie umowy ponoszą obie strony, bowiem żadna z nich nie podjęła stosownych działań zmierzających do wykonania umowy, a brak jest dowodu, że przed datą 31.08.2020r. któraś ze stron umowy odstąpiła od umowy.

Reasumując zarówno ocena dowodów, jak i ustalenia faktyczne poczynione na ich podstawie zasługują w pełni na aprobatę Sądu II instancji. Sąd prawidłowo ocenił zarówno zeznania stron, jak i świadka D. S., czemu dał wyraz w pisemnych motywach rozstrzygnięcia. Apelujący, poza przedstawieniem własnej, choć oczywiście zrozumiałej z punktu widzenia jego interesu procesowego, wersji zdarzeń faktycznych, nie zawarł w apelacji żadnych zarzutów, które pozwalałyby na ocenę, iż Sąd I instancji dopuścił się naruszenia normy art. 233§1 kpc. Zarzuty apelacyjne mają jedynie polemiczny charakter i w związku z tym nie zasługują na uwzględnienie.

Mając na uwadze powyższe rozważania Sąd Okręgowy na mocy art. 385 k.p.c. oddalił apelację pozwanego uznając, iż nie zasługiwała ona na uwzględnienie z racji swej nietrafności.

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd orzekł zgodnie z wyrażoną w art. 98 § 1, 1¹ i § 3 k.p.c. zasadą odpowiedzialności za wynik procesu, zasądzając od pozwanego na rzecz powoda kwotę 1.800 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia uprawomocnienia się orzeczenia, którymi je zasądzono do dnia zapłaty. Na kwotę tę złożyło się jedynie wynagrodzenie pełnomocnika powoda w postępowaniu apelacyjnym ustalone w oparciu o § 10 ust. 1. pkt 1) w zw. z § 2 pkt 5) rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 265 z późn. zm.).