

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 10 września 2012 r.

Sąd Apelacyjny we Wrocławiu – Wydział I Cywilny w składzie:

Przewodniczący:	SSA Janusz Kaspryszyn
Sędziowie:	SSA Tadeusz Nowakowski (spr.) SSA Agnieszka Piotrowska
Protokolant:	Joanna Skuza

po rozpoznaniu w dniu 31 sierpnia 2012 r. we Wrocławiu na rozprawie

sprawy z powództwa **U. S.**

przeciwko **R. K., S. B. i B. B.**

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanej B. B.

od wyroku Sądu Okręgowego w Opolu

z dnia 15 grudnia 2011 r. sygn. akt I C 611/09

1. **oddala apelację;**

2. **zasądza od pozwanej B. B. na rzecz powódki 1800 zł kosztów postępowania apelacyjnego.**

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 15 grudnia 2011 r. Sąd Okręgowy w Opolu zasądził solidarnie od pozwanych S. B., R. K. i B. B. na rzecz powódki U. S. kwotę 84.252 zł wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia 25.09.2009 r. do dnia zapłaty, a w pozostałym zakresie powództwo oddalił (pkt I), zasądził od pozwanych solidarnie na rzecz powódki kwotę 9.319 zł tytułem zwrotu kosztów procesu w tym kosztów zastępstwa procesowego (pkt II) oraz polecił ściągnąć solidarnie od pozwanych na rzecz Skarbu Państwa kwotę 2.094 zł tytułem brakującej części opłaty sądowej liczonej od uwzględnionego powództwa (pkt III).

Podstawą rozstrzygnięcia Sądu I instancji były następujące istotne ustalenia faktyczne:

W dniu 30.09.2007 r. powódka U. S. zawarła z pozwanymi S. B., R. K. i B. B., będącymi właścicielami budynku położonego w B. przy ul. (...) umowę przedwstępną kupna – sprzedaży, w ramach, której pozwani zobowiązali się sprzedać powódce lokal mieszkalny nr (...) o pow. 70m², znajdujący się na II piętrze budynku przy ul. (...) w B. i przenieść własność tego lokalu na rzecz powódki. Z prawem do lokalu związany był udział w prawie użytkownika

wieczystego działki nr (...) o pow. 0,1389 ha, dla której Sąd Rejonowy w B. prowadzi księgę wieczystą Kw. nr (...). Strony umowy ustalił, iż cena sprzedaży wynosić będzie 140.000 zł, a płatna będzie w sposób następujący: zatek w kwocie 1.000 zł, kwota 39.000 zł na konto wskazane w umowie (konto B. B.) do dnia 4.09.2007 r., zaś pozostała część ceny w kwocie 100.000 zł, płatna będzie w comiesięcznych ratach płatnych do dnia 28-go każdego miesiąca w wysokości 840 zł każda, począwszy od listopada 2007 r. – gotówka lub na wskazane w umowie konto. W przypadku niedotrzymania terminów płatności naliczone będą odsetki w wysokości 2% dziennie.

W § 4 umowy przewidziano, iż w przypadku odstąpienia kupującego – powódki od umowy przedwstępnej, przed upływem jednego miesiąca wpłacony zatek w wysokości 1.000 zł ulega przepadkowi. Po upływie jednego miesiąca przepada 10% wartości powierzchni, po dwóch miesiącach przepada 20% wartości powierzchni, po trzech miesiącach 30%, itd. Przepadają, także na rzecz strony zbywającej, inwestycje poczynione przez nabywców na w/w/ powierzchni, inwestycje te, ani ich wartość nie podlegają zwrotowi w żadnej formie.

Strony postanowiły, że umowa przeniesienia własności lokalu zostanie zawarta po uzyskaniu zaświadczenia o samodzielności lokalu ze Starostwa Powiatowego (§ 7). We wszystkich przypadkach nieobjętych umową zastosowanie mają przepisy kodeksu cywilnego (§ 8).

Umowę w imieniu pozwanych podpisał ich pełnomocnik A. W..

W dniu 30.08.2007 r. powódka uiściła kwotę 1.000 zł tytułem zateku, której odbiór pokwitował A. W..

W dniu 31.08.2007 r. powódka przełała na konto B. B., wskazane w umowie z 30.08.2007 r. kwotę 39.000 zł, tytułem wpłaty z umowy przedwstępnej na lokal nr (...) przy ul. (...) w B..

W okresie od listopada 2007 r. do września 2009 r. powódka przelewała na konto B. B. comiesięczne raty w kwocie 840 zł, tytułem rat za mieszkanie. Łącznie z tytułu 23 rat powódka wpłaciła na konto B. B. kwotę 19.320 zł.

Do końca 2007 r. miały być wykonane w lokalu prace przyłączeniowe instalacji wodnej, gazowej i elektrycznej, wówczas też powódce miał być przekazany lokal. Klucze do lokalu przekazał powódce A. W.. Telefonicznie otrzymała powódka informacje, iż wykonanie instalacji zostaje przesunięte do końca marca 2008 r., a następnie do końca grudnia 2008 r. i później do połowy 2009 r.

Pierwsze prace remontowe w lokalu powódka rozpoczęła w 2008 r. wykonywał je początkowo T. C., a następnie firma (...). Koszty z nimi związane poniosła powódka. A. W. wiedział o wykonywanych pracach, nie sprzeciwiał się im, twierdził, że go nie interesują i że powódka robi je na własne ryzyko. Koszt prac adaptacyjno – remontowych poniesionych przez powódkę na przedmiotowy lokal od 2008 r. wyniósł 18.335 zł.

Powódka nie została poinformowana przez pozwanych o zbyciu przez nich prawa własności budynku położonego przy ul (...) w B. na rzecz A. W.. A. W. nie zawarł z powódką aneksu do umowy z dnia 30.08.2007 r., nie przesłał go powódce, oczekiwał, aż ona zwróci się do niego o podpisanie takiego aneksu.

W dniu 27.08.2008r. powódka napisała do pełnomocnika pozwanych A. W. pismo, w którym prosiła o określenie terminu w jakim nastąpi przeniesienie własności na jej rzecz lokalu mieszkalnego nr (...) w budynku przy ul. (...) w B., bowiem upłynął już roczny termin od zawarcia umowy przedwstępnej i nadal nie może wprowadzić się do tego lokalu, mimo wpłacenia na jego rzecz już kwoty 48.400 zł .

Na pismo to powódka nie otrzymała żadnej odpowiedzi.

Pismami z dnia 3.09.2009 r. pełnomocnik powódki wezwał pozwanych: R. K., S. B. i B. B. do stawienia się w dniu 24.09.2009 r. do kancelarii Notarialnej we W. przy ul. (...), celem zawarcia umowy przyrzeczonej. W piśmie zostało zawarte zastrzeżenie, że w przypadku bezczynności pozwanych, potraktowane zostanie to jako uchylenie się od zawarcia umowy przyrzeczonej i uprawniać będzie powódkę do wystąpienia o naprawienie szkody, jaka powstała przez to, że liczyła na zawarcie umowy przyrzeczonej.

W dniu 24.09.2009 r. powódka stawiała się w kancelarii notarialnej celem sporządzenia umowy sprzedaży lokalu mieszkalnego objętego umową przedwstępną z 30.08.2007r. Żaden z pozwanych nie stawił się.

Pismem z dnia 2.10.2009 r. powódka złożyła oświadczenie o odstąpieniu od umowy i wezwała pozwanych do uiszczenia na swoją rzecz kwoty 84.752 zł, a to w terminie do 15 października 2009 r., zaś po bezskutecznym upływie terminu wystąpi na drogę postępowania sądowego.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd I instancji uznał powództwo za uzasadnione w części.

W okolicznościach sprawy Sąd uznał, że skoro łącząca strony umowa przedwstępna nie przewidywała terminu zawarcia umowy przyrzeczonej, to w zakresie tym zastosowanie mają przepisy kodeksu cywilnego, a więc art. 390 § 1 k.c. oraz art. 394 § 1 k.c. Powódka była zatem uprawniona do wezwania pozwanych, najpierw o wskazanie terminu realizacji umowy, a kiedy wezwanie jej pozostało bezskuteczne, była uprawniona do wskazania terminu realizacji tejże umowy i wezwania do jej wykonania poprzez stawienie się w Kancelarii Notarialnej i podpisanie przez pozwanych umowy przyrzeczonej. Wobec tego, iż pozwani nie stawili się w wyznaczonym przez powódkę terminie, a więc do realizacji umowy nie doszło z przyczyn leżących po stronie pozwanych, po stronie powódki zrodziło się uprawnienie do wypowiedzenia umowy łączącej strony. Umowa przedwstępna łącząca strony, przewidywała jedynie skutki odstąpienia przez powódkę od umowy z przyczyn leżących po jej stronie, zatem w przypadku odstąpienia od umowy z przyczyn leżących po stronie pozwanych zastosowanie znajdują, zgodnie z § 8 tejże umowy, przepisy kodeksu cywilnego. Dlatego też na mocy art. 390 § 1 k.c. i art. 394 § 1 k.c., powódka mogła domagać się od pozwanych zwrotu w podwójnej wysokości zadatku jaki uiszczała przy podpisaniu umowy, jak też naprawie szkody, jaką poniosła w związku z tym, iż liczyła na zawarcie umowy przyrzeczonej.

W ocenie Sądu na szkodę, jaka powstała po stronie powódki, w tym przypadku niewątpliwie składają się kwoty dochodzone przez powódkę, a więc kwoty jakie wydatkowała tytułem zapłaty za przedmiotowy lokal: 39.000 zł jednorazowo w dniu 31.08.2007 r. oraz kwoty płatne w ratach za okres od listopada 2007 r. do września 2009 r. na konto B. B. – łącznie z tytułu 23 rat powódka wpłaciła na konto pozwanej kwotę 19.320 zł, następnie na szkodę tą składają się także kwota 258,64 zł z tytułu opłaty notarialnej za sporządzenie protokołu stawiennictwa, 33,50 zł tytułem opłaty za odpis księgi wieczystej przedmiotowej nieruchomości, kwota 5.596 zł z tytułu różnicy w podatku, jaki powódka zapłaciła wobec niedojścia do zawarcia umowy przyrzeczonej i udokumentowania wydatkowania środków ze sprzedaży mieszkania na własne cele mieszkaniowe, a także kwota 18.335 zł z tytułu wydatków poniesionych na adaptację tegoż lokalu i jego remont.

Sąd uwzględnił powództwo w części tj. co do kwoty 84.252 zł, oddalając powództwo co do kwoty 500 zł wskazanej w fakturze z 31.12.2007 r., bowiem powódka słuchana w charakterze świadka stwierdziła, iż prace w remontowo-adaptacyjne w mieszkaniu rozpoczęła na początku 2008 r., z tego też powodu Sąd nie uwzględnił faktury z grudnia 2007 r.

Sąd oddalił także powództwo w części dotyczącej odsetek, bowiem powódka wniosła o przyznanie odsetek od dnia 10.09.2008 r. do dnia zapłaty, argumentując to tym, iż jest to od dnia następnego po dniu wezwania do wykonania umowy. W tym zakresie Sąd nie podzielił jednak stanowiska powódki, bowiem pismem z dnia 27.08.2008 r., które pełnomocnik pozwanych A. W. otrzymał w dniu 9.09.2008 r., powódka wezwała pozwanych do wskazania terminu w jakim nastąpi przeniesienie własności lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w B. przy ul. (...). W ocenie Sądu I instancji zasadne jest zasądzenie odsetek od uwzględnionej kwoty ale do dnia 25 września 2009 r., tj. po dniu wskazanym przez powódkę (24.09.2009r.), jako dniu wykonania umowy – wezwania do stawienia się w Kancelarii Notarialnej celem sporządzenia umowy przyrzeczonej, tym bardziej iż ostatnią ratę w kwocie 840 zł na rzecz pozwanej B. B. powódka wpłaciła 24.09.2009 r. Dlatego też Sąd uwzględnił żądanie odsetek ale od dnia 25.09.2009r. do dnia zapłaty, w pozostałym zakresie zaś powództwo oddalił.

Z wyrokiem tym w części, tj. w punkcie I ponad kwotę 41.524 zł oraz w całości w punkcie II i III, nie zgodziła się pozwana B. B. wywodząc apelację, w której zarzuciła rozstrzygnięciu:

1. Naruszenie przepisów prawa materialnego, tj.:

a) art. 390 § 1 k.c. i art. 389 § 2 zd. 3 k.c. i art. 394 § 1 k.c. bowiem w sytuacji, gdy powódka w ciągu roku od dnia zawarcia umowy przedwstępnej kupna sprzedaży z dnia 30.08.2007 r. nie wyznaczyła terminu do zawarcia tej umowy, a termin ten nie został wyraźnie oznaczony w umowie przedwstępnej, to powódka nie mogła skutecznie żądać zawarcia umowy przyrzeczonej i w takiej sytuacji:

- pozwany nie można przypisać uchylania się od zawarcia umowy przyrzeczonej i w konsekwencji powódce nie przysługuje prawo żądania naprawienia szkody;

- powódce nie przysługuje prawo żądania sumy odpowiadającej dwukrotnej wartości zadatku ustalonego w umowie przedwstępnej;

- żądanie stawiennictwa pozwanych w Kancelarii Notarialnej w celu zawarcia umowy przyrzeczonej uznać należy za nieuprawnione i koszty opłaty notarialnej za sporządzenie protokołu niestawiennictwa nie mogą pozwanych obciążać;

- wydatkowanie przez powódkę kwoty 33,50 zł w celu uzyskania odpisu z księgi wieczystej nie może obciążać pozwanych;

- tego zapłacenie przez powódkę kwoty 5.596 zł z tytułu podatku dochodowego w związku z niedojściem do zawarcia umowy przyrzeczonej i udokumentowania wydatkowania środków ze sprzedaży mieszkania na własne cele mieszkaniowe, nie może obciążać pozwanych;

b)

b) art. 395 § 1 k.c. w zw. z § 4 umowy przedwstępnej kupna sprzedaży z dnia 30 sierpnia 2007 roku albowiem w sytuacji gdy strony w ww. umowie ustaliły umowne prawo odstąpienia i ustaliły także, że odstąpienie kupującej (tutaj powódki) po trzech miesiącach od zawarcia umowy przedwstępnej kupna sprzedaży z dnia 30.08.2007 r. będzie skutkowało przepadkiem 30% wartości wpłaconej kwoty, to wobec odstąpienia przez powódkę od umowy przedwstępnej kupna sprzedaży z dnia 30.08.2007 r. po upływie 3 miesięcy od jej zawarcia, co nastąpiło na skutek oświadczenia pełnomocnika powódki zawartego w piśmie z dnia 2.10.2009 r. i wobec wpłacenia do tego czasu przez powódkę łącznie 59.320 zł na poczet ceny sprzedaży określonej ww. umową, pozwani winni w takim przypadku zwrócić powódce kwotę 41.524 zł, a niezasądzoną przez Sąd Okręgowy w Opolu kwotę 59.320 zł.

2. Naruszenie przepisów prawa procesowego, tj.:

a) art. 233 § 1 k.p.c. bowiem Sąd dokonał wadliwej oceny dowodów przyjmując, iż powódka poczyniła nakłady na lokal mieszkalny przy ul. (...) w B. w wysokości 18.335 zł, mimo iż faktyczna wartość poczynionych nakładów jest niższa i nie przekracza kwoty 7.000 zł oraz przyjmując, iż faktura dnia 28.09.2008 r. potwierdza prace remontowe wykonane w tym lokalu.

b) art. 240 § 1 k.p.c. w zw. z art. 242 k.p.c., bowiem Sąd Okręgowy bezpodstawnie zmienił postanowienie o dopuszczeniu dowodu z opinii biegłego sądowego na okoliczność wysokości nakładów poczynionych przez powódkę w lokalu mieszkalnym przy ul. (...) w B. wskazując, że przeprowadzenie ww. dowodu napotkało przeszkody z przyczyn nie dotyczących stron postępowania, pomimo że w zaistniałej sytuacji faktycznej Sąd Okręgowy w Opolu winien oznaczyć termin w którym dowód ten winien zostać przeprowadzony bez spowodowania zwłoki w postępowaniu, a także winien:

- po wydaniu postanowienia o dopuszczeniu dowodu z opinii biegłego sądowego stosownie do art. 284 k.p.c. zarządzić okazanie biegłemu sądowemu lokalu mieszkalnego położonego w budynku przy ul. (...) w B.,

- stosownie do art. 294 k.p.c. zobowiązać osobę trzecią - A. W., w którego posiadaniu pozostaje lokal mieszkalny, w którym według powódki miała ona dokonać nakładów, do udostępnienia tego lokalu wzywając A. W. na termin oględzin i zobowiązując do umożliwienia do tego lokalu dostępu, ewentualnie stosownie do § 76 Rozporządzenia

Ministra Sprawiedliwości z dnia 23.02.2007 r. Regulaminu urzędowania sądów powszechnych (Dz.U. z 2007 r., Nr 38, poz. 249 z późn. zm.) zobowiązać w postanowieniu o dopuszczeniu dowodu z opinii biegłego stronę do udostępnienia biegłemu lokalu w czasie przez niego określonym.

Wskazując na powyższe zarzuty pozwana wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku w zakresie rozstrzygnięcia objętego punktem I, przez zasądzenie od pozwanych solidarnie na rzecz powódki kwoty 41.524 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 15.04.2010 r. do dnia zapłaty, zmianę punktu II i wzajemne zniesienie kosztów procesu w postępowaniu przed Sądem I instancji oraz uchylenie punktu III wyroku oraz o zasądzenie na rzecz pozwanej od powódki kosztów procesu, w tym kwoty 3.600 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu przez Sądem II instancji.

W odpowiedzi na apelację powódka wniosła o jej oddalenie oraz o zasądzenie od pozwanej B. B. kosztów postępowania przed Sądem II instancji, w tym kosztów zastępstwa procesowego wg norm przepisanych.

Sąd Apelacyjny zważył:

Apelacja nie zasługuje na uwzględnienie.

Zaskarżony wyrok jest trafny i brak jest podstaw do jego podważenia. Sąd Apelacyjny podziela i przyjmuje za własne prawidłowo poczynione przez Sąd Okręgowy ustalenia faktyczne, jako znajdujące oparcie w zebranych materiale dowodowym, jak również podziela dokonaną przez ten Sąd ocenę prawną stanu faktycznego i wyciągnięte z tej oceny wnioski. Z tych względów nie mogły zostać uwzględnione zarzuty apelacyjne podnoszone przez pozwaną.

Przechodząc do oceny zarzutów zawartych w apelacji wskazać trzeba, iż w pierwszej kolejności rozważenia wymagały sformułowane w apelacji zarzuty, dotyczące naruszenia przepisów postępowania oraz kwestionujące dokonane przez Sąd I instancji ustalenia faktyczne. Niewątpliwie bowiem dla oceny trafności zarzutów odnoszących się do wskazywanych przez skarżącego naruszeń prawa materialnego miarodajnym jest stan sprawy, który legł u podstaw wydania skarżonego wyroku (zob. wyrok Sądu Najwyższego z 7.03.1997 r., II CKN 18/97, OSNC 1997, nr 8, poz.112). Dopiero po ustaleniu, czy postępowanie dowodowe zostało przeprowadzone w sposób prawidłowy, a następnie, czy dokonana ocena dowodów nie narusza reguł zawartych w normie art. 233 § 1 k.p.c., możliwe jest wiążące odniesienie się do zarzutów dotyczących niewłaściwego zastosowania prawa materialnego. Zarzuty naruszenia prawa procesowego w podniesionej przez stronę pozwaną postaci sprowadzały się zaś w istocie do kwestionowania prawidłowości dokonanej przez Sąd I instancji oceny zgromadzonych w sprawie dowodów w zakresie ustalenia wysokości nakładów poczynionych przez powódkę na sporną nieruchomość, jak również prawidłowości przeprowadzonego postępowania dowodowego.

Pozbawionym podstaw był zarzut naruszenia przez Sąd I instancji art. 240 k.p.c.

W niniejszym postępowaniu pozwani złożyli wniosek o dopuszczenie w sprawie dowodu z opinii biegłego sądowego na okoliczność wysokości poczynionych przez powódkę nakładów na nieruchomości będącej przedmiotem umowy przedwstępnej. Sąd I instancji uwzględniając wniosek pozwanych zwrócił się do biegłego o sporządzenie opinii, wyznaczając jednocześnie termin do wykonania tegoż wezwania. Biegły w celu wypełnienia postanowienia Sądu, z uwagi na konieczność dokonania wyceny wartości nakładów zawiadomił zarówno pozwanych, jak i obecnego właściciela nieruchomości A. W. o terminie oględzin nieruchomości. Mimo prawidłowego zawiadomienia jednak ani pozwani, ani właściciel nieruchomości nie stawili się w terminie wyznaczonym przez biegłego, jak również bez rezultatu pozostało ponowne zawiadomienie wyżej wymienionych o kolejnym terminie oględzin. W tej zaś sytuacji stwierdzić należało, że strona pozwana, która wnioskuje o przeprowadzenie w sprawie dowodu z opinii biegłego, doprowadziła do sytuacji, w której sporządzenie opinii było niemożliwe. Jednocześnie podkreślić należy, że właściciel nieruchomości A. W. nie jest osobą obcą w stosunku do pozwanych – jest konkubentem pozwanej B. B. (k. 348 akt). Pozwani mieli zatem możliwość wpływu na właściciela i umożliwienie biegłemu przeprowadzenie oględzin lokalu, którym powódka poczyniła nakłady. Zachowanie pozwanych tymczasem uzasadniało przyjęcie przez Sąd I instancji, że po ich stronie, pomimo uprzedniego złożenia wniosku o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego, w istocie nie było woli współpracy tak z powódką, jak i z samym biegłym, konsekwencją czego było uniemożliwienie dokonania przez

biegłego oględzin nieruchomości i wyceny poniesionych przez powódkę nakładów. W tej zaś sytuacji odstąpienie przez Sąd od przeprowadzania tego dowodu w sprawie było w pełni uzasadnione. Podkreślić należy w tym miejscu, że przepis art. 242 k.p.c., którego naruszenie pozwana zarzuca Sądowi Okręgowemu normuje instytucję terminu oczekiwania na możliwość przeprowadzenia dowodu, wyznaczanego przez sąd orzekający w sytuacji zaistnienia usuwalnych przeszkód w postępowaniu dowodowym dla strony, na której spoczywa ciężar dowodu. Prekluzja, o której mowa we wskazanym przepisie stanowi jednak uprawnienie sądu, a nie jego obowiązek, a więc odmowa jej zastosowania nie może być utożsamiana z naruszeniem powyższego przepisu (por. Sąd Najwyższego z dnia 27 stycznia 2009 r. II PK 140/08). W rozpoznawanej sprawie powódka wartość poczynionych przez nią nakładów dowodziła za pomocą dokumentów i dowodów z zeznań świadków i materiał ten dawał dostateczną podstawę do wyrokowania, zaś stosowanie art. 242 k.p.c. pozostawione jest uznaniu sądu. W ocenie Sądu Apelacyjnego trafnym zatem w okolicznościach sprawy było odstąpienie przez Sąd I instancji od przeprowadzenia dowodu z opinii biegłego. Podnoszone przez pozwaną w rozpoznawanej apelacji zarzuty w tym zakresie nie mogły zostać uwzględnione.

Niezasadnym okazał się również zarzut dokonania przez Sąd I instancji błędnej oceny zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego w zakresie wartości poczynionych przez powódkę nakładów na nieruchomość. Przede wszystkim pamiętać należy, że przepis art. 233 § 1 k.p.c. przyznaje Sądowi swobodę w ocenie zebranego w sprawie materiału dowodowego, a zarzut naruszenia tego uprawnienia tylko wtedy może być uznany za usprawiedliwiony, jeżeli Sąd zaprezentuje rozumowanie sprzeczne z regułami logiki, z zasadami wiedzy, bądź z doświadczeniem życiowym. Sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z treścią zebranego w sprawie materiału zachodzi zaś jedynie wtedy, gdy powstaje dysharmonia pomiędzy materiałem zgromadzonym w sprawie, a konkluzją, do jakiej dochodzi sąd na jego podstawie. Ponadto należy mieć na uwadze, iż w sytuacji gdy z określonego 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, chociażby w równym stopniu, na podstawie tego materiału dowodowego, dawały się wysnuć wnioski odmienne (por. postanowienie SN z dnia 10.01.2002 r., II CKN 572/99, wyrok SN z dnia 27.09.2002 r., sygn. II CKN 817/00).

W rozpoznawanej sprawie okoliczności, mogące uzasadniać naruszenie zasady swobodnej oceny dowodów nie wystąpiły. Sąd Okręgowy w wyniku prawidłowo przeprowadzonego postępowania dowodowego, uwzględniającego obowiązujące zasady rozkładu ciężaru dowodu, ustalił wszystkie istotne dla rozstrzygnięcia sprawy okoliczności, które znajdowały odzwierciedlenie w całości zaferowanego przez strony materiału dowodowego. Dokonanej zaś przez ten Sąd ocenie tak zebranego materiału nie sposób przypisać cech dowolności wynikających z naruszenia zasad logiki, wiedzy i doświadczenia życiowego. Zakres apelacji pozwanej odnośnie przekroczenia przez Sąd I instancji zasady swobodnej oceny dowodów dotyczył prac wykonanych przez powódkę w spornej nieruchomości i kosztów, jakie powódka w związku z wykonaniem tych prac poniosła. W toku postępowania jednak, jak i w rozpoznawanej apelacji pozwana, poza sformulowaniem wniosku o błędnym wyliczeniu przez powódkę, a w konsekwencji i błędnym przyjęciu przez Sąd I instancji, wartości poczynionych przez powódkę nakładów, pozwana nie przedstawiła żadnych dowodów, które pozwoliłyby na poczynienie odmiennych ustaleń. Nie znajdowało również żadnego potwierdzenia w zgromadzonym materiale dowodowym twierdzenie pozwanej, że przestawiona przez powódkę faktura VAT w istocie nie dokumentowała prac poczynionych w spornej nieruchomości. Jak już zaś wyżej wskazano, wskutek zachowania pozwanych, mimo uprzedniego złożenia wniosku o dopuszczenie w sprawie dowodu z opinii biegłego, brak było możliwości dokonania wyceny poczynionych przez powódkę nakładów przez biegłego. W tej sytuacji twierdzenie pozwanej o dokonaniu przez powódkę nakładów w wysokości 7.000 zł należało uznać za niczym nieuzasadnioną polemikę z prawidłowymi ustaleniami Sądu I instancji, a zarzut w powyższym zakresie nie mógł zostać uwzględniony.

Pozbawionym podstaw były ponadto podniesione przez pozwaną zarzuty naruszenia przez Sąd Okręgowy przepisów prawa materialnego. Sąd Apelacyjny zważył, że każdy z podniesionych zarzutów pozwana wywodziła z faktu, iż powódka w terminie roku od zawarcia z pozwanymi umowy przedwstępnej nie wyznaczyła terminu do zawarcia umowy przyrzeczonej. Z takim stanowiskiem pozwanej nie można jednak się zgodzić. Na uwadze mieć należy, iż w umowie przedwstępnej strony nie określiły terminu, w którym miało nastąpić zawarcie umowy przyrzeczonej, jak również nie oznaczyły, która ze stron umowy jest uprawniona do żądania zawarcia tej umowy. W tej sytuacji w

sprawie zastosowanie ma art. 389 § 2 k.c. który w ostatnim zdaniu stanowi, iż jeżeli w ciągu roku od dnia zawarcia umowy przedwstępnej nie został wyznaczony termin do zawarcia umowy przyrzeczonej, nie można żądać jej zawarcia. Na podstawie zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego Sąd I instancji ustalił, iż w dniu 27 sierpnia 2008 r. powódka zwróciła się do pełnomocnika pozwanych o wyznaczenie terminu zawarcia umowy przyrzeczonej. W ocenie Sądu Apelacyjnego takie zachowanie powódki zaś w sposób niewątpliwy świadczy o tym, że roczny termin przewidziany w cytowanym powyżej przepisie został przez powódkę zachowany. Dla zachowania tego terminu nie było konieczne wyznaczenie przez powódkę konkretnego terminu do zawarcia umowy przyrzeczonej – pamiętać należy również, że umowa przedwstępna łącząca strony nie wskazywała, że to powódka jest osobą uprawnioną do wyznaczenia tego terminu. W ocenie Sądu Apelacyjnego istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy ma bowiem fakt, że zachowanie powódki, tj. wezwanie pozwanych do wyznaczenia terminu zawarcia umowy przyrzeczonej, jak i następnie, wobec braku działania pozwanych, wyznaczenie przez nią tego terminu nie pozostawia wątpliwości co do tego, że wołą powódki było ustalenie terminu zawarcia umowy przyrzeczonej, do czego ostatecznie nie doszło nie z jej winy. Pamiętać należy również, iż w niniejszym postępowaniu powódka nie dochodzi zawarcia umowy przyrzeczonej, a odszkodowania za szkodę poniesioną wskutek tego, że liczyła na jej zawarcie. Odszkodowanie to przysługuje zaś stronie umowy przedwstępnej w sytuacji, gdy do zawarcia umowy przyrzeczonej nie doszło, wskutek uchylania się przez od jej zawarcia przez stronę do tego zobowiązaną. Okoliczności niniejszej sprawy ustalone przez Sąd I instancji wskazują zaś jasno, że pozwani, mimo zawartej z powódką umowy i podejmowanych przez nią działań zmierzających do zawarcia umowy, uchylali się od zawarcia umowy przyrzeczonej, a ostatecznie zbyli sporną nieruchomością na rzecz A. W.. Działanie pozwanych należało zatem uznać za świadome, bezpodstawne uchylanie się od zawarcia umowy przyrzeczonej, co w konsekwencji czyniło uzasadnionym żądanie przez powódkę odszkodowania na podstawie art. 390 § 1 k.p.c. Mając zatem na uwadze treść powołanego przepisu, jak i posiłkując się treścią art. 471 k.c. Sąd Okręgowy zasadnie przyjął, że w sprawie spełnione zostały warunki do żądania przez powódkę odszkodowania. Pozwani, wskutek okoliczności, za które niewątpliwie ponoszą odpowiedzialność, nie spełnili świadczenia, do którego zobowiązali się w umowie przedwstępnej, w związku z czym powódka poniosła szkodę.

Sąd Apelacyjny podzielił również stanowisko Sądu I instancji co do wysokości odszkodowania należnego powódce. Odszkodowanie należne stronie na podstawie powołanego powyżej przepisu obejmuje szkodę, jaką poniosła strona przez to, że liczyła na zawarcie umowy przyrzeczonej. Na szkodę tę składają się zatem wydatki i nakłady, jakie zostały poniesione w związku z przygotowaniem realizacji umowy przyrzeczonej. W okolicznościach niniejszej sprawy zasadnym było zatem żądanie przez powódkę zwrotu uiszczonych kwoty, tytułem ceny za zakup nieruchomości, tj. kwoty 39.000 zł uiszczonych jednorazowo i 19.320 zł zapłaconej w ratach, opłaty notarialnej w wysokości 258,64 zł za sporządzenie protokołu stawiennictwa, opłaty za odpis księgi wieczystej nieruchomości w wysokości 33,50 zł, różnicy podatku, jaki powódka zapłaciła wskutek niedościa do zawarcia umowy przyrzeczonej w wysokości 5.596 zł oraz wydatków poniesionych tytułem nakładów na sporną nieruchomością w wysokości 18.335 zł. Na podstawie art. 394 § 1 k.c. uzasadnione było również żądanie zwrotu dwukrotności zadatku, jaki powódka uiszczyła na rzecz pozwanych, a zasądzenie zwrotu tej kwoty przez Sąd I instancji, wbrew twierdzeniom pozwanej, nie stanowiło naruszenia wskazanego przepisu. Jak już bowiem wskazano powyżej, niedochowanie zawarcia umowy przyrzeczonej było konsekwencją działania pozwanych, a więc spełnione zostały przesłanki do żądania zwrotu sumy stanowiącej dwukrotną wartość zadatku przekazanego pozwany.

Pozbawionym uzasadnienia był również zarzut naruszenia przez Sąd I instancji art. 395 § 1 k.p.c. w zw. z § 4 umowy przedwstępnej. Sąd Apelacyjny w pełni podziela stanowisko powódki, iż zapis umowy miał na celu ochronę pozwanych w sytuacji, gdyby powódka odstąpiła od łączącej strony umowy z powodu okoliczności, za które sama ponosi odpowiedzialność. Przeprowadzone w sprawie postępowanie dowodowe pozwoliło jednak na ustalenie, że powódka odstąpiła od umowy w wyniku działania pozwanych – jak już wcześniej wskazano to pozwani niewątpliwie bezpodstawnie uchylali się od zawarcia umowy przyrzeczonej, a następnie zbyli lokal, który był przedmiotem umowy łączącej ich z powódką, co ostatecznie wykluczyło możliwość realizacji umowy przedwstępnej. Co więcej w sprawie nie było sporu co do tego, że pozwani nie poinformowali powódki o fakcie sprzedaży w dniu 3 stycznia 2008 r. mieszkania A. W., a po dokonaniu tej transakcji powódka w dalszym regulowała należności na rzecz pozwanych – w okresie od listopada 2007 r. do września 2009 r. powódka przekazywała na rachunek bankowy pozwanej B. B. co miesiąc kwotę

840 zł. W tej sytuacji powódce niewątpliwie przysługiwało prawo odstąpienia od umowy łączącej ją z pozwanymi, zaś przyjęcie zgodnie z żądaniem B. B., iż pozwanym przysługuje uprawnienie do żądania przepadku 30% kwoty uiszczonej przez powódkę tytułem ceny za zakup mieszkania pozostawałoby w sprzeczności tak z treścią przepisu, którego naruszenie pozwana zarzuca Sądowi I instancji, jak i z zasadami współżycia społecznego.

W świetle całokształtu powyższych okoliczności Sąd Apelacyjny stanął na stanowisku, że skarżąca nie zdołała wykazać zasadności podnoszonych przez siebie zarzutów, co sprawia, że wyrok Sąd I instancji uznać należało za trafny i odpowiadający wskazanym w jego uzasadnieniu przepisom prawa.

W konsekwencji skutkowało to koniecznością oddalenia apelacji pozwanej, jako bezzasadnej, stosownie do treści art. 385 k.p.c.

Z uwagi zaś na fakt, że apelacja pozwanej została oddalona, powódka wygrała sprawę w II instancji, w związku z czym na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. należało zasądzić na jej rzecz od pozwanej koszty procesu w wysokości 1.800 zł, którą tą kwotę stanowiły koszty zastępstwa prawnego przez adwokata, w wysokości wynikającej § 2 ust. 1 i 2, § 6 pkt 5 i § 13 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz.U. nr 163, poz. 1348 ze zm.).

MW