

Sygn. akt: I ACa 1035/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 11 lutego 2014 r.

Sąd Apelacyjny w Łodzi I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Jolanta Grzegorzczak
Sędziowie:	SA Anna Beniak (spr.) SA Joanna Walentkiewicz - Witkowska
Protokolant:	stażysta Agata Józwiak

po rozpoznaniu w dniu 11 lutego 2014 r. w Łodzi

na rozprawie

sprawy z powództwa **A. K. i P. K. (1)**

przeciwko **E. G. (1)**

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Łodzi

z dnia 10 czerwca 2013 r. sygn. akt II C 393/12

I. zmienia zaskarżony wyrok na następujący:

„ 1. utrzymuje w mocy wyrok zaoczny Sądu Okręgowego w Łodzi z dnia 21 listopada 2012 r. w zakresie punktu 1 w części zasądzającej od E. G. (1) na rzecz P. K. (1) kwotę 100.000 (sto tysięcy) zł z ustawowymi odsetkami od 15 kwietnia 2010 r. do dnia zapłaty oraz kwotę 2.500 (dwa tysiące pięćset) zł tytułem zwrotu kosztów sądowych;

2. uchyla w pozostałej części wyrok zaoczny Sądu Okręgowego w Łodzi z dnia 21 listopada 2012 r. i oddala powództwo P. K. (1) oraz umarza postępowanie w części dotyczącej A. K.;

3. znosi wzajemnie koszty zastępstwa procesowego P. K. (1) i E. G. (1).”;

II. oddala apelację w pozostałym zakresie;

III. zasądza od E. G. (1) na rzecz P. K. (1) kwotę 2.700 (dwa tysiące siedemset) zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Okręgowy w Łodzi II Wydział Cywilny w sprawie z powództwa A. K. i P. K. (1) przeciwko E. G. (1) o zapłatę na skutek sprzeciwu pozwanej od wyroku zaocznego Sądu Okręgowego w Łodzi z dnia 21 listopada 2012 roku ;

1. utrzymał w mocy wyrok zaoczny Sądu Okręgowego w Łodzi z dnia 21 listopada 2012 roku w zakresie punktu 1 w części dotyczącej kwoty 100.000 zł i ustawowych odsetek od niej od dnia 15 kwietnia 2010 roku do dnia zapłaty oraz kwoty 5.000 zł tytułem zwrotu kosztów procesu,
2. w pozostałej części uchylił wyrok zaoczny Sądu Okręgowego w Łodzi z dnia 21 listopada 2012 roku i oddalił powództwo,
3. zniósł wzajemnie koszty zastępstwa procesowego stron

Sąd Apelacyjny całkowicie podzielił i przyjął za własne ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd Okręgowy. Wynika z nich, że E. G. (1) była właścicielką zabudowanej działki gruntu nr (...) o powierzchni 0,0868 ha wraz z budynkiem o powierzchni 550 m², położonej w Ł. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy w Z. prowadzi księgę wieczystą (...). Od 2007 roku pozwana usiłowała sprzedać tę nieruchomość. Oferty sprzedaży nieruchomości zostały zgłoszone do kilkunastu biur obrotu nieruchomościami oraz zamieszczone na portalach internetowych. Przedmiotowa nieruchomość była obciążona hipotekami w związku z zadłużeniami kredytowymi pozwanej, co było uwidocznione w księdze wieczystej.

W dniu 27 stycznia 2010 roku strony zawarły pisemną umowę zatytułowaną „umowa przedwstępna sprzedaży nieruchomości”, na mocy której zobowiązały się do zawarcia w formie aktu notarialnego, umowy przyrzeczonej sprzedaży wskazanej nieruchomości, najpóźniej do dnia 31 marca 2010 roku za cenę 1.000.000 złotych (...) Na poczet ceny powodowie uiścili zadek w wysokości 100.000 złotych. Odwołując się do treści art. 394 k.c. wskazały w umowie, że w przypadku:

niewykonania umowy przez pozwaną zwróci ona powodom zadek w podwójnej wysokości w ciągu 7 dni od dnia ustalonego w § (...) umowy.

niewykonania umowy przez powodów pozwana będzie mogła zachować zadek,

wydania negatywnej decyzji przez bank kredytujący w/w nieruchomość (odmowa kredytowania), pozwana zwróci powodom zadek w ciągu 7 dni od dnia ustalonego w § (...),

wykonania umowy przyrzeczonej zadek będzie podlegał zaliczeniu na poczet ceny.

Nadto, strony ustaliły również, że pozostała kwota w wysokości 900.000 złotych zostanie zapłacona przelewem na rachunek podany przez pozwaną, przez bank kredytujący, po sporządzeniu aktu notarialnego sprzedaży.

Po zawarciu umowy przedwstępnej z powodami pozwana nie wycofała ofert sprzedaży nieruchomości z biur obrotu nieruchomościami, ani z internetu. Nadal, pokazywała dom osobom zainteresowanym jego zakupem. W lutym 2010 roku pozwana oraz biura obrotu nieruchomościami, z którymi pozwana miała podpisane umowy o pośrednictwo w sprzedaży nieruchomości przedstawiały ofertę sprzedaży przedmiotowej nieruchomości za cenę około 1.350.000 złotych jako aktualną.

Podpisując umowę z pozwaną powodowie nie dysponowali środkami finansowymi na zakup nieruchomości. Cenę za przedmiotową nieruchomość zamierzali pokryć w całości z kredytu udzielonego przez bank. Powodowie negocjowali udzielenie im kredytu przeznaczonego na sfinansowanie transakcji przy pomocy pośrednika kredytowego. Wnioski

o udzielenie kredytu złożyli równocześnie do czterech banków. Trzy banki odmówiły kredytowania, zaś jeden z nich (...) Bank (...) S.A. Oddział w Ł., wyraził wolę udzielenia kredytu po spełnieniu przez powodów warunków w postaci:

zawarcia umowy kredytu,

ustanowienia zabezpieczeń spłaty kredytu wskazanych w umowie kredytu,

złożenia aktualnych zaświadczeń z ZUS i US o niezaleganiu ze składkami i podatkami,

potwierdzenia złożenia w US deklaracji PIT 36L za 2009/ wraz z ewentualną dopłatą podatku w kwocie wynikającej z rozliczenia,

złożenia opinii o rachunku firmowym z informacją o obrotach w ostatnich 12 miesiącach i występowaniu ewentualnych zajęć, tytułów egzekucyjnych,

(...) za br/brak,

wyjaśnienia dotyczącego zaległości w spłacie limitu karty (...)

weryfikacji KW (...) z wyjaśnieniem zarejestrowanych wzmianek,

potwierdzenia złożenia i opłacenia wniosku o wykreślenie hipotek wpisanych w księdze wieczystej przedmiotowej nieruchomości na rzecz (...) Bank oraz na rzecz (...) hipoteczny wraz ze zgodą banków na wykreślenie hipotek,

zgody (...) (negatywny BIK – zaległość pow. 90 dni),

braku zmiany danych/ informacji mających wpływ na zdolność kredytową wnioskodawcy lub będących podstawą wydania decyzji kredytowej przez (...) Bank (...) S.A.

Informację o treści tej decyzji przekazał powodowi P. G. (1) drogą elektroniczną w dniu 19 marca 2010 roku.

Część z tych dokumentów powodowie złożyli w momencie składania wniosku kredytowego, a zatem wymagały one jedynie uaktualnienia, co możliwe było do załatwienia maksymalnie w terminie do jednego tygodnia.

W dniu 2 kwietnia 2010 roku bank wydał powodowi zaświadczenie o podjętej decyzji kredytowej wraz z powyżej wskazanymi warunkami koniecznymi do spełnienia w celu zawarcia umowy. Nadto, w zaświadczeniu wskazano, że decyzja jest ważna przez okres 3 miesięcy od daty jej wydania. Jednocześnie zawarto zastrzeżenie, że zaświadczenie nie jest promesą kredytową i nie zobowiązuje (...) Bank (...) S.A. do udzielenia kredytu.

Pozwana miała zgodę na wykreślenie hipoteki ustanowionej na rzecz (...) Bank S.A. Wniosek w tym przedmiocie złożyła w XVI Wydziale Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi w dniu 25 stycznia 2010 r. i został on rozpoznany w dniu 29 marca 2010 r. Kredyt na rzecz (...) Bank S.A. został pokryty przez kredyt konsolidacyjny z (...) Banku .

W związku z potrzebą dostarczenia przez pozwaną dokumentów o stanie zadłużenia na rzecz (...) Banku, pracownik (...) Bank (...) S.A. P. G. (1) kontaktował się z pozwaną i oferował swoją pomoc w uzyskaniu odpowiednich dokumentów. Pozwana wystąpiła do (...) Banku o zaświadczenie o zadłużeniu i uzyskała informację, że będzie ono możliwe w terminie 2 - 3 tygodni, po ich nadejściu z Centrali w W.. Dokument taki Bank wystawił w dniu 26 marca 2010 r.

W dacie ubiegania się o kredyt na zakup przedmiotowej nieruchomości powód był właścicielem trzech nieruchomości rolnych, z których jedna stanowiła majątek odrębny powoda. Nieruchomości te były obciążone hipotekami, gdyż zostały zakupione na kredyt. Kredyty obciążające powodów opiewały na kwotę ok. 300.000 zł, ale ich wysokość ulegała zmianie każdorazowo po wpływie środków na konto . Powodowie posiadali środki własne, ale nie pozwalały im one

na zakup nieruchomości, albowiem były przeznaczone na bieżącą działalność gospodarczą. Także zadatek uiszczony przez powodów pozwanej na poczet ceny za przedmiotową nieruchomość pochodził z kredytu.

Do dnia 31 marca 2010 r. powodowie nie dostarczyli do banku wymienionych w informacji z dnia 19 marca 2010 r. dokumentów. Nie doszło do udzielenia powodom kredytu na sfinansowanie przedmiotowej inwestycji.

W ostatnim dniu upływu terminu trwania umowy przedwstępnej stron, w dniu 31 marca 2010 roku, powód spotkał się z pozwaną prosząc o przedłużenie terminu do zawarcia umowy przyrzeczonej. Pozwana nie wyraziła na to zgody. W tym samym dniu powodowie zredagowali pismo, w którym oświadczyli, że w związku z niedostarczeniem przez pozwaną wymaganych przez Bank dokumentów, niezbędnych do dalszego postępowania kredytowego, potrzebne jest przedłużenie terminu związania umową przedwstępną. Pismo zostało doręczone pozwanej w dniu 6 kwietnia 2010 roku.

W dniu 1 kwietnia 2010 roku, w internetowym serwisie aukcyjnym (...) nadal widniało ogłoszenie sprzedaży przedmiotowej nieruchomości za cenę 1.349.000 złotych, a jako koniec aukcji podana została data 12 kwietnia 2010 roku. W dniu 3 kwietnia 2010 roku na stronie www.oferty.net umieszczone było ogłoszenie zawierające ofertę sprzedaży przedmiotowej nieruchomości za cenę 1.349.000 złotych. W ogłoszeniu zawarta została informacja, że pochodzi ono z dnia 25 marca 2010 roku.

W trakcie związania umową z powodami pozwana prowadziła również negocjacje dotyczące sprzedaży nieruchomości z J. M. (1). Ostatecznie zdecydowała się na zawarcie transakcji właśnie z nim, ponieważ zaproponował on w ramach rozliczenia posiadany przez niego apartament, w którym pozwana mogła od razu zamieszkać.

Decyzję o zawarciu umowy z J. M. (1) pozwana podjęła na ok. miesiąc przed podpisaniem z nim w dniu 1 kwietnia 2010 r. umowy przedwstępnej, po obejrzeniu apartamentu. O tym, że pozwana rozwiąże umowę z powodami nabywca był powiadomiony przez pozwaną na ok. 2 tygodnie przed upływem terminu do zawarcia przez strony umowy przyrzeczonej.

W tym czasie notariusz Z. K. przygotowywała już umowę przedwstępną, jaką mieli zawrzeć pozwana z J. M. (1). Nabywca przygotowywał i dostarczał notariuszowi dokumenty niezbędne do zawarcia transakcji. Pozwana nie informowała J. M. (1) o tym, że kontrahent z wcześniej zawartej umowy przedwstępnej prosił ją o przedłużenie terminu, nie mówiła również, za jaką cenę miała owemu kontrahentowi sprzedać nieruchomość. J. M. (1) próbował negocjować cenę nieruchomości, ale pozwana od początku nie chciała obniżyć umówionej ceny 1.200.000 złotych.

W dniu 1 kwietnia 2010 roku, przed notariuszem Z. K., J. M. (1) i pozwana zawarli przedwstępną umowę zamiany, na mocy której zobowiązali się do zawarcia w terminie najpóźniej do dnia 31 maja 2010 roku umowy zamiany, mocą której J. M. (1) miał przenieść na pozwaną własność lokalu mieszkalnego oznaczonego nr (...), położonego w Ł. przy ul. (...), objętego księgą wieczystą nr (...) wraz ze związanym z tym lokalem udziałem w nieruchomości wspólnej, a wynoszącym 7524/228409 części oraz udział wynoszący 1/24 części, stanowiącego odrębną nieruchomość lokalu niemieszkalnego – garażu położonego w Ł. przy ul. (...) pod (...), objętego księgą wieczystą nr (...) wraz z odpowiednim udziałem w nieruchomości wspólnej, pozwana natomiast miała przenieść na J. M. (1) własność przedmiotowej nieruchomości.

Strony określiły wartość nieruchomości, stanowiącej własność pozwanej na kwotę 1.200.000 złotych, zaś wartość lokalu mieszkalnego i garażu należącego do J. M. (1) – na kwotę 550.000 złotych. J. M. (1) oświadczył, że celem wyrównania wartości zamienianych nieruchomości i udziału w nieruchomości zobowiązuje się dopłacić E. G. (1) kwotę 650.000 złotych w terminie 7 dni licząc od podpisania przyrzeczonej umowy zamiany.

W dniu 8 kwietnia 2010 roku pozwana otrzymała od powoda pismo, w którym została wezwana do wskazania, czy jest zainteresowana zawarciem umowy przyrzeczonej, a jeśli tak to w jakim terminie, a nadto czy dysponuje stosownym zaświadczeniem bankowym, zawierającym zgodę na spłatę zadłużenia z chwilą uzyskania przez kupującego kredytu w (...) Bank, w celu wykreślenia obciążeń hipotecznych nieruchomości. W piśmie wskazano termin na zajęcie przez pozwaną stanowiska ze wskazaniem, że w razie jego bezskutecznego upływu i w wypadku rezygnacji z zawarcia umowy

z powodami, pozwana jest wzywana do zapłaty podwójnego zadatku uiszczonego na poczet ceny – również w terminie 7 dni od doręczenia wezwania.

W dniu 31 maja 2010 roku, przed notariuszem Z. K., J. M. (1) i pozwana zawarła przyrzeczoną umowę zamiany w.w. nieruchomości na warunkach określonych w umowie przedwstępnej. Pozwana przedstawiła wówczas zaświadczenie o stanie zadłużenia z (...) Banku, o które wystąpiła na prośbę powodów i w związku z łączącą strony umową

W dniu 25 marca 2011 roku powód wystąpił do Sądu Rejonowego dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi o zewezwanie pozwanej do próby ugodowej w sprawie o zwrot podwójnego zadatku, zapłaconego na poczet ceny nabycia nieruchomości, położonej w Ł. przy ul. (...), na podstawie umowy przedwstępnej z dnia 27 stycznia 2010 roku. Do zawarcia ugody nie doszło.

Dokonując oceny prawnej Sąd Okręgowy uznał, że roszczenie powodów o zapłatę 200.000 zł jako podwójnego zadatku podlegało uwzględnieniu w zakresie przekazanego pozwanej zadatku, czyli co do kwoty 100.000 zł ponieważ do zawarcia przez strony umowy przyrzeczonej nie doszło z przyczyn leżących po obu stronach procesu.

Przyczyny obciążające powodów wynikają z zawarcia umowy przedwstępnej bez zabezpieczenia środków na jej sfinansowanie np. poprzez uzyskanie promesy kredytowej. W toku procesu powodowie nie wykazali nawet, że do 31 marca 2010 roku zgromadzili wszystkie dokumenty żądane przez kredytujący bank i tylko brak dokumentu dotyczącego wykreślenia hipotek uniemożliwił uzyskanie kredytu na zakup nieruchomości. Nie ma też żadnej pewności, że bank – nawet uzyskawszy wszystkie żądane dokumenty – udzieliłby kredytu powodom, zwłaszcza w kontekście wcześniejszego zadłużenia oraz finansowania zadatku, jak i reszty ceny wyłącznie z kredytu. Tymczasem obowiązek zapłaty umówionej ceny spoczywa na kupującym, który – przystępując do transakcji – winien zapewnić środki finansowe niezbędne dla jej realizacji. Nieuzyskanie przez powodów środków na poczet ceny w terminie określonym w umowie przedwstępnej nie zwalnia ich więc co do zasady z odpowiedzialności za niewykonanie umowy przyrzeczonej (tak SA w Gdańsku w uzasadnieniu wyroku z dnia 8 lutego 2012 r., V ACa 294/12, POSAG 2012/2/49-66). Rzeczą oczywistą jest przy tym, że

W ocenie Sądu również zachowanie pozwanej stanowiło okoliczność prowadzącą do niewykonania umowy.

W świetle dokonanych ustaleń faktycznych nie ulega wątpliwości, że pozwana mimo związania z powodami przedmiotową umową i przed upływem terminu zawarcia umowy przyrzeczonej z powodami nie tylko nie wycofała ofert sprzedaży przedmiotowej nieruchomości, ale w dalszym ciągu udostępniała ją do oglądania osobom zainteresowanym nabyciem i poszukiwała innego nabywcy nieruchomości, za cenę wyższą niż wynikającą z umowy z powodami.

Z zeznań świadka J. M., który ostatecznie nabył od pozwanej przedmiotową nieruchomość za cenę wyższą, aniżeli umówiona z powodami wynika, że decyzję o zawarciu z nim umowy pozwana podjęła na ok. miesiąc przed upływem terminu przedmiotowej umowy, a na dwa tygodnie przed terminem końcowym umowy z powodami J. M. (1) wiedział już, że pozwana nie zawrze z nimi umowy i przygotowywał niezbędne dokumenty do dostarczenia ich notariuszowi w celu sporządzenia umowy, co zresztą nastąpiło w dniu 1 kwietnia 2010 r. czyli następnego dnia po upływie terminu końcowego umowy przedwstępnej stron. Zeznania świadka J. M. jak również zasady doświadczenia życiowego wskazują przy tym na nieprawdziwość twierdzeń pozwanej co do tego, że umowa przedwstępna została sporządzona przez notariusza w dniu jej podpisania .

Całokształt materiału dowodowego świadczy o tym, iż notariusz opracowywał umowę pozwanej z J. M. (1) z wyprzedzeniem, a tym samym pozwana powzięła decyzję, że nie chce doprowadzić do sfinalizowania kontraktu łączącego ją z powodami, zanim upłynął termin do zawarcia umowy przyrzeczonej. Sąd Okręgowy uznał, że pozwana nie była zainteresowana współpracą z powodami i zawarciem umowy definitywnej, nie czyniła więc wysiłków, by dostarczyć powodom żądane przez nich dokumenty w terminie, a późna prośba do niej o dokument była jej niejako na rękę. Pozwana, która twierdziła, że z informacji z banku wynikało, że nie uzyska zaświadczenia o stanie zadłużenia

do dnia 31 marca 2010 r. nie wycofała swojej prośby o jego wystawienie, a ostatecznie wykorzystała je przy zawarciu umowy z kolejnym kontrahentem.

Twierdzenia pozwanej o jej dobrych intencjach wobec powodów są dodatkowo o tyle mało wiarygodne, że ostatecznie zaświadczenie z banku, o które pozwana była proszona przez powodów było wystawione przed upływem terminu do zawarcia umowy przyrzeczonej z powodami, w dniu 26 marca 2010 r., co wynika z § 5 pkt. 5 aktu notarialnego umowy zamiany pomiędzy pozwaną a J. M. (1) z dnia 31 maja 2010 r.

Za wątpliwe w tej sytuacji można uznać zeznania pozwanej co do tego, że otrzymała je ostatecznie w dniu 5 kwietnia 2010 r., a zatem po upływie 10 dni od daty jego wystawienia chyba, że pod pojęciem tym pozwana rozumie datę w jakiej sama zgłosiła się po jego odbiór. Gdyby istotnie pozwanej zależało na zawarciu umowy z powodami przyjęłaby zapewne pomoc oferowaną jej w uzyskaniu tego dokumentu od P. G. (1), a nadto monitorowałaby wystawienie dokumentu przez bank.

Jak wynika z zeznań J. M. (1), już wówczas pozwana nie była zainteresowana transakcją z powodami zwłaszcza, że nowy nabywca oferował cenę wyższą o 200.000 zł. Za nieprzekonujące przy tym Sąd uznał twierdzenia pozwanej co do tego przyczyną braku jej zgody na przedłużenie terminu umowy z powodami do czasu uzyskania przez pozwaną zaświadczenia (które już w tej dacie było wydane) była także jej niepewność co do tego czy powodowie ostatecznie uzyskają kredyt zwłaszcza, że pozwana w owym czasie nie знаła sytuacji finansowej powodów i ich zdolności kredytowej, a nowy kontrahent również zamierzał finansować zakup z kredytu.

Z tej przyczyny Sąd uznał, że działania pozwanej nakierowane były na niewykonanie umowy przedwstępnej łączącej strony.

Mając to na uwadze należało uznać, że niewykonanie umowy nastąpiło wskutek okoliczności, za które odpowiedzialność ponoszą obie strony. W takiej zaś sytuacji – w myśl przepisu art. 394 § 3 k.c. – zadatek podlega zwrotowi, a obowiązek zapłaty sumy dwukrotnie wyższej odpada. Tym samym po stronie pozwanej pozostaje obowiązek zwrotu solidarnie na rzecz powodów kwoty 100.000 złotych uiszczonych przez powodów tytułem zadatku w kwocie nominalnej.

Żądanie powodów w części dotyczącej odsetek znajduje uzasadnienie w treści przepisu art. 481 k.c.

Stosownie do § 1 cyt. przepisu, jeżeli dłużnik opóźnia się ze spełnieniem świadczenia, wierzyciel może żądać odsetek za czas opóźnienia, choćby nie poniósł żadnej szkody i chociażby opóźnienie było następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi. Ponieważ pierwszy dzień wymagalności jest zawsze pierwszym dniem opóźnienia, następującym po terminie płatności, istotne jest więc ustalenie terminu, w jakim świadczenie winno zostać spełnione. Zasadą – wyrażoną w przepisie art. 455 k.c. – jest, że jeżeli termin spełnienia świadczenia nie jest oznaczony ani nie wynika z właściwości zobowiązania, świadczenie powinno być spełnione niezwłocznie po wezwaniu dłużnika. Pozwana została wezwana do zwrotu zadatku w ciągu siedmiu dni w dniu 8 kwietnia 2010 roku. Z tej przyczyny uznać należało, że pozwana pozostaje w opóźnieniu w spełnieniu świadczenia od dnia 15 kwietnia 2010 roku i od tej daty powodom należą się odsetki za opóźnienie.

W myśl przepisu art. 347 zd. 1 k.p.c. po ponownym rozpoznaniu sprawy sąd wydaje wyrok, którym wyrok zaoczny w całości lub części utrzymuje w mocy albo uchyla go i orzeka o żądaniu pozwu, bądź też pozew odrzuca lub postępowanie umarza.

Mając na uwadze powyższe, Sąd utrzymał w mocy wyrok zaoczny Sądu Okręgowego w Łodzi z dnia 21 listopada 2012 roku w zakresie punktu 1 w części dotyczącej kwoty 100.000 złotych i odsetek ustawowych od dnia niej od dnia 15 kwietnia 2010 roku do dnia zapłaty oraz kwoty 5000 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu, zaś w pozostałej części wyrok zaoczny uchylił i oddalił powództwo.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 100 k.p.c., zgodnie z którym w razie częściowego uwzględnienia żądań koszty mogą zostać wzajemnie zniesione. W niniejszej sprawie powodowie wygrali spór w połowie, a koszty zastępstwa procesowego każdej ze stron wyniosły po 7200 złotych (ustalone na poziomie jednej stawki minimalnej zgodnie z § 2 ust. 1 i 2 w zw. z § 6 pkt 7 rozporządzenia ministra sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu, Dz.U. z 2002 r., Nr 163, poz. 1348 ze zm.), zasadnym było zatem orzec o wzajemnym zniesieniu kosztów zastępstwa procesowego stron.

Apelację od wyroku wniosła pozwana.

Zaskarżyła go w części utrzymującej w mocy wyrok zaoczny to jest w zakresie pkt I w części dotyczącej kwoty 100.000 złotych i ustawowych odsetek od tej kwoty za okres od dnia 15 kwietnia 2010 r. do dnia zapłaty oraz kwoty 5.000 złotych zasądzonej tytułem zwrotu kosztów procesu, zarzucając:

I. istotne naruszenie przepisów postępowania cywilnego, które miało wpływ na treść zaskarżonego wyroku, a w szczególności art. 233 § 1 kpc, poprzez:

1. dokonanie błędnych ustaleń faktycznych, które wpłynęły na treść rozstrzygnięcia, a polegających na nieprawidłowym ustaleniu, iż:

a) pozwana nie była zainteresowana zawarciem umowy przyrzeczonej z powodami, o czym rzekomo świadczyć ma m.in. fakt, iż pozwana nie wycofała oferty sprzedaży nieruchomości ze wszystkich biur pośrednictwa oraz z Internetu, podczas gdy z zeznań świadka J. M. wyraźnie wynika, że pozwana poinformowała go, że jest związana umową przedwstępną z powodami i lojalnie w stosunku do powodów czekała do końca okresu wskazanego w umowie przedwstępnej na zawarcie umowy przyrzeczonej;

b) udzielenie kredytu powodom było uzależnione od przedstawienia przez pozwaną zaświadczenia o zadłużeniu nieruchomości, podczas gdy zarówno z korespondencji emailowej powodów z P. G., jak i z pisma (...) Bank (...) S.A. z dnia 2 kwietnia 2010 r., a także z zeznań św. W. wynika, iż jedynym dokumentem dotyczącym nieruchomości, którego dostarczenie warunkowało rozpatrzenie wniosku o kredyt, był wniosek o wykreślenie hipotek, a w świetle złożonych do akt sprawy dokumentów wniosek taki był złożony i opłacony przez pozwaną jeszcze w styczniu 2010 r.;

c) zaświadczenie o stanie zadłużenia wobec (...) Bank S.A., o które prosili powodowie, było w posiadaniu pozwanej - lub z łatwością mogło być w posiadaniu pozwanej - w czasie obowiązywania umowy przedwstępnej, podczas gdy powodowie zwrócili się do niej o to zaświadczenie po dniu 19 marca 2010 r., a wydane przez (...) Bank S.A. w dniu 26 marca 2010 r. zaświadczenie dotarło do pozwanej już w kwietniu 2010 r., czyli po wygaśnięciu umowy przedwstępnej;

d) decyzję o zawarciu umowy przedwstępnej z J. M. pozwana podjęła na około miesiąc przed upływem umowy przedwstępnej wiążącej ją z powodami, aczkolwiek wniosek taki w żaden sposób nie wynika z zebranego w sprawie materiału dowodowego, - skutkiem powyższych błędów jest sprzeczność treści zaskarżonego wyroku z treścią zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego;

2. jednostronną i pozbawioną należytej wnikliwości analizę zeznań i dokumentów zgromadzonych w sprawie, w tym przede wszystkim jednostronną ocenę zeznań świadka J. M., z których w istocie wynikało, iż pozwana w sposób lojalny poinformowała go, że jest związana umową przedwstępną z powodami i że nie zawrze z nim umowy w przypadku, kiedy umowa przedwstępna zawarta z powodami zakończy się podpisaniem przez pozwaną i powodów umowy przyrzeczonej;

II. istotne naruszenie przepisów postępowania cywilnego, które miało wpływ na treść zaskarżonego wyroku, a w szczególności art. 328 § 2 kpc, poprzez:

1. brak wskazania przyczyn, dla których Sąd Okręgowy nie uwzględnił przy ocenie przyczyn niedojścia do skutku umowy przyrzeczonej okoliczności, iż powodowie dysponowali środkami finansowymi wystarczającymi na zakup nieruchomości, ale nie chcieli ich uruchamiać preferując skorzystanie z kredytu bankowego oraz
2. brak wskazania przyczyn, dla których Sąd Okręgowy pominął przy ustalaniu okoliczności faktycznych sprawy dokumenty i ustalenia zawarte w aktach postępowanie przygotowawczego prowadzonego przez

Prokuraturę Rejonową Ł. (sygn. akt 2 DS 839/10);

III. naruszenie przepisu prawa materialnego, to jest art. 394 § 3 kc, wyrażające się w błędnym jego zastosowaniem, skutkiem którego jest utrzymanie w mocy wyroku zaocznego Sądu Okręgowego w Łodzi z dnia 21 listopada 2012 r. w zakresie pkt 1 w części dotyczącej kwoty 100.000 złotych i ustawowych odsetek od tej kwoty za okres od dnia 15 kwietnia 2010 r. do dnia zapłaty oraz kwoty 5.000 złotych zasądzonej tytułem zwrotu kosztów procesu, poprzez przyjęcie, iż obie strony ponoszą odpowiedzialność za niedojście umowy przyrzeczonej do skutku, podczas gdy z materiału dowodowego zgromadzonego sprawie wynika jednoznacznie, że do zawarcia umowy przyrzeczonej nie doszło wyłącznie z przyczyn leżących po stronie powodów, to jest wskutek podnoszonego przez nich braku środków finansowych na zakup nieruchomości.

Pozwana wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez uchylenie wyroku zaocznego Sądu Okręgowego w Łodzi z dnia 21 listopada 2012 roku Ł. w całości oraz oddalenie powództwa w całości, ewentualnie o jego uchylenie i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania przez Sąd Okręgowy oraz o zasądzenie na rzecz pozwanej kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Sąd Apelacyjny zważył co następuje:

Pozwana upatruje w apelacji niezasadności rozstrzygnięcia Sądu Okręgowego zarówno w naruszeniu przepisów prawa procesowego jak i materialnego, a zatem na wstępie należało odnieść się do zarzutu apelacji dotyczącego naruszenia przepisów postępowania, gdyż determinuje to rozważania co do zarzutów naruszenia prawa materialnego. Jedyne bowiem nieobarczone błędem ustalenia faktyczne, będące wynikiem należytej przeprowadzonego postępowania mogą być podstawą oceny prawidłowości kwestionowanego rozstrzygnięcia w kontekście twierdzeń o naruszeniu przepisów prawa materialnego.

Zarzut apelującej naruszenia art. 233 k.p.c. nie jest trafny. Zgodnie z tym, przepisem sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według swego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału. Powszechnie przyjmuje się, że ramy swobodnej oceny dowodów muszą być zakreślone wymaganiami prawa procesowego, doświadczenia życiowego, regułami logicznego myślenia oraz pewnego poziomu świadomości prawnej, według których Sąd w sposób bezstronny, racjonalny i wszechstronny rozważa materiał dowodowy jako całość, dokonuje wyboru określonych środków dowodowych i wając ich moc oraz wiarygodność odnosi je do pozostałego materiału dowodowego.

Z ugruntowanej linii orzecznictwa wynika, że postawienie zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. nie może polegać na zaprezentowaniu przez skarżącego stanu faktycznego, ustalonego przez niego na podstawie własnej oceny dowodów (tak SN w wyroku z dnia 7 stycznia 2005 r., IV CK 387/04) Jeżeli z określonego materiału dowodowego sąd wyprowadza wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, to ocena sądu nie narusza reguł swobodnej oceny dowodów [art. 233 § 1 k.p.c.] i musi się ostać, choćby w równym stopniu, na podstawie tego materiału dowodowego, dawały się wysnuć wnioski odmienne [tak SN w wyroku z 27 września 2002 r., II CKN 817/00].

W przekonaniu Sądu Apelacyjnego ocena wyrażona przez Sąd Okręgowy została dokonana na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego w sprawie materiału, przy uwzględnieniu wszystkich przeprowadzonych dowodów, i okoliczności mających znaczenie dla oceny ich mocy i wiarygodności. Sąd odwołał się do merytorycznych i rzeczowych argumentów potwierdzających trafność dokonanej oceny. Poczynione ustalenia faktyczne nie wykazują

błędów tak faktycznych, ani logicznych, a wyprowadzone przez Sąd wnioski mają należyte umocowanie w zebranych materiale dowodowym, układają się w logiczną całość, pozostającą w pełnej zgodzie z doświadczeniem życiowym.

Analiza skonkretyzowanych zarzutów apelacji dotyczących naruszenia art. 233 k.p.c. nie pozwala na przyjęcie twierdzenia apelującej o bezzasadnym ustaleniu, że pozwana nie była zainteresowana zawarciem umowy przyrzeczonej z powodami, w sytuacji gdy informowała J. M. o zawartej umowie i do końca wyznaczonego terminu oczekiwała na zawarcie umowy przyrzeczonej. W ocenie Sądu Apelacyjnego powyższa okoliczność wcale nie dowodzi zainteresowania pozwanej zawarciem umowy zawartej z powodami, a jedynie świadomości następstw niedotrzymania warunków tej umowy, którym była konieczność zapłacenia 200.000 zł, jako podwojonego zadatku. Nikt rozsądnie myślący nie narażałby się na takie ryzyko, zwłaszcza w sytuacji istnienia poważnych wątpliwości co do wywiązania się powodów z warunków umowy.

W sytuacji zgłoszenia się nowego nabywcy oferującego znacznie wyższą cenę, najkorzystniejszym i najrozsądniejszym działaniem było powiadomienie go o zawartej z powodami umowie przedwstępnej i konieczności oczekiwania do końca ustalonego w niej terminu. Pozwana jak sama przyznała wielokrotnie kontaktowała się telefonicznie z powodami i musiała mieć świadomość trudności kredytowych oraz dużego ryzyka jego nieuzyskania w umówionym terminie. Zwrócenie się do pozwanej o przedłożenie dokumentów o wysokości zadłużenia dopiero po 19 marca potwierdzało nikłość szans na uzyskanie kredytu przed dniem 31 marca 2010 roku.

Informowanie o tym stanie rzeczy kolejnego nabywcy świadczy o lojalnym zachowaniu się wobec niego, a nie wobec powodów. Gdyby pozwana była zainteresowana zawarciem umowy z powodami, a nie z J. M., to uprzedziłaby ich o zgłoszeniu się innego nabywcy i jego woli zawarcia umowy już w dniu 1 kwietnia 2010 roku. Zaniechanie takiego działania z jednoczesnym udzielaniem informacji nowemu nabywcy o możliwym niezrealizowaniu umowy z powodami oraz przygotowywanie w tym czasie przez notariusza umowy z J. M. przemawia za przyjęciem woli pozwanej podpisania nowej umowy przedwstępnej natychmiast po wygaśnięciu zobowiązania wobec powodów. Zawarcie umowy w formie aktu notarialnego stanowiło gwarancję jej zrealizowania. Ten stan rzeczy w sposób ewidentny przeczy twierdzeniu apelacji o zainteresowaniu pozwanej zawarciem umowy z powodami. Jego potwierdzeniem jest kategoryczna odmowa pozwanej przedłużenia choćby na krótki czas terminu zawarcia umowy przyrzeczonej.

Zauważyć należy też, że w sytuacji oferowania przez kolejnego nabywcę ceny o 200.000 zł wyższej, niewywiązanie się przez powodów z umowy było dla pozwanej wyjątkowo korzystnym rozwiązaniem.

Podnieść też trzeba, że całkowicie nieprzekonujące są twierdzenia pozwanej o jej woli zawarcia umowy z powodami wobec powstającej konieczności spłacania kredytu jeszcze przez kwiecień i maj 2010 roku, jak i zawyżenia przyjętej wyceny apartamentu uzyskiwanego w ramach umowy zamiany z J. M.. Jeżeli nawet zawarcie umowy przyrzeczonej z J. M. w końcu maja 2010 roku miało jakieś mankamenty, to uzyskanie ceny wyższej o 200.000 zł z naddatkiem je rekompensowało. W tej sytuacji trudno jest doszukać się jakichkolwiek przekonujących argumentów, przeciw podjętemu przez Sąd Okręgowy ustaleniu, że pozwana nie była zainteresowana zawarciem umowy z powodami. Nie można też tracić z pola widzenia tego, że nawet w sytuacji konieczności zwrócenia powodom podwójnego zadatku, transakcja z J. M. na sumę 1.200.000 zł była o 100.000 zł korzystniejsza niż transakcja z powodami.

W konsekwencji za całkowicie niezasadny należy uznać zarzut skarżącej o jednostronnej i pozbawionej należytej wnikliwości analizy zeznań i dokumentów zgromadzonych w sprawie, w szczególności w zakresie świadka J. M.. W ocenie Sądu Apelacyjnego złożone przez niego zeznania świadczą jedynie o racjonalnym działaniu pozwanej i jej dbałości o własne interesy, a nie o powoływanej w apelacji woli zawarcia umowy z powodami.

Odnosząc się do pozostałych twierdzeń skarżącej podniesionych w ramach zarzutu z art. 233 k.p.c., należy przyznać, że z korespondencji emailowej powodów z P. G. i z pisma (...) Bank (...) S.A. z dnia 2 kwietnia 2010 r., a także z zeznań św. W. wynika, iż jedynym dokumentem dotyczącym nieruchomości było potwierdzenie złożenia wniosku o wykreślenie hipotek. Nie ulega też żadnej wątpliwości, że wniosek o wykreślenie hipoteki ustanowionej na rzecz (...)Bank został złożony w styczniu 2010 roku, a rozpoznany 29 marca 2010 roku. Natomiast wykreślenie hipoteki ustanowionej na

rzecz (...)w ogóle nie wchodziło w grę, bo ten dług miał być spłacony kwotą uzyskaną ze sprzedaży domu. W tej sytuacji dla banku kredytującego znaczenie miała jedynie wysokość zadłużenia, która pozwalała na ustalenie, czy uzyskiwana cena pokryje dług i będzie skutkowałą wykreśleniem hipoteki. Wpis hipoteki nie odzwierciedlał wysokości rzeczywistego zadłużenia pozwanej na czas zawierania umowy z powodami.

Skoro pozwana zwróciła się do banku o podanie wysokości zadłużenia, a w toku procesu nie powoływała się na uprzednie przedkładanie dokumentów dotyczących hipoteki (...)Banku, to mimo zapisu w korespondencji emailowej i z pisma z 2 kwietnia 2010r., pozwana musiała uzyskać informację o potrzebie przedłożenia zaświadczenia o wysokości długu. Nie ma więc podstaw do kwestionowania ustalenia Sądu, że udzielenie kredytu powodom było uzależnione od przedstawienia przez pozwaną zaświadczenia o zadłużeniu nieruchomości. Pozwana zwróciła się do banku o wydanie takiego dokumentu kilka dni po zawiadomieniu jej o potrzebie jego przedłożenia. Gdyby jej zależało na uzyskaniu zaświadczenia przed 31 marca, to monitorowałyby podejmowane przez bank czynności i tym samym już 26 marca (piątek), a najpóźniej 29-30 marca (poniedziałek, wtorek) mogła dysponować pismem przesłanym w drodze emailowej lub faksem. Możliwe też było zwrócenie się do banku o wysłanie pisma w trybie ekspresowym.

Zaniechanie podejmowania takich działań, wpisuje się w przyjętą przez Sąd I instancji koncepcję, o braku zainteresowania pozwanej zrealizowaniem zawartej z powodami umowy przedwstępnej.

Sąd Apelacyjny nie dostrzega też żadnych uchybień prowadzących do naruszenia art. 328 § 2 k.p.c. dotyczącego uzasadnienia wyroku. Sąd I instancji przedstawił podstawę faktyczną rozstrzygnięcia w tym fakty, które uznał za udowodnione, wskazał dowody na których się oparł i dla których innym dowodom odmówił mocy dowodowej, wyjaśnił podstawę prawną wyroku z przytoczeniem przepisów prawa. Twierdzenie skarżącej, że Sąd nie podał przyczyn, dla których pominiął dokumenty i ustalenia zawarte w aktach postępowania karnego jest chybione. Sąd na wniosek strony pozwanej załączył powyższe akta i tym samym stworzył możliwość wnioskowania o dopuszczenie dowodów z określonych dokumentów, a w razie oddalenia wniosku złożenia zastrzeżenia. Pominięcie tych uprawnień przez stronę pozwaną pozbawia ją możliwości skutecznego podnoszenia zarzutu pominięcia okoliczności wynikających z akt postępowania karnego.

Nietrafny jest też zarzut pominięcia przez Sąd, że powodowie mieli odpowiednie środki i mogli zawrzeć umowę niezależnie od uzyskania kredytu. Powodowie wyjaśnili, że posiadana gotówka była im niezbędna do prowadzenia działalności gospodarczej i dlatego od początku zdecydowali się na sfinansowanie zakupu nieruchomości z kredytu. Powyższa argumentacja powodów jest przekonująca. Sam fakt posiadania określonych środków finansowych nie oznacza możliwości zużycia ich na inne cele niż te, dla których została zgromadzona. Jest to szczególnie jaskrawo widoczne w sytuacji, w której środki są kumulowane na potrzeby prowadzonej działalności gospodarczej.

Biorąc pod uwagę wszystkie przywołane okoliczności należało uznać, że wszystkie zarzuty naruszenia prawa procesowego są chybione. Nie można też się zgodzić z zarzutem naruszenie przepisu prawa materialnego, to jest art. 394 § 3 k.c., poprzez przyjęcie, iż obie strony ponoszą odpowiedzialność za niedojście umowy przyrzeczonej do skutku, podczas gdy z materiału dowodowego zgromadzonego sprawie wynika jednoznacznie, że do zawarcia umowy przyrzeczonej nie doszło wyłącznie z przyczyn leżących po stronie powodów, to jest wskutek podnoszonego przez nich braku środków finansowych na zakup nieruchomości.

Podzielając pogląd Sądu I instancji o istnieniu w rozpoznawanej sprawie przesłanek do zastosowania art. 394 § 3 k.c. Sąd Apelacyjny uznał, że poczynione w sprawie ustalenia faktyczne, niepodważone skutecznie apelacją stwarzały podstawę do przyjęcia, iż niewykonanie umowy nastąpiło wskutek okoliczności, za które odpowiedzialność ponoszą obie strony.

Tym samym chybiony jest zarzut naruszenia prawa materialnego w postaci art. 394 § 3 k.c. Powyższy przepis stanowi, że w razie rozwiązania umowy zadatek powinien być zwrócony, a obowiązek zapłaty sumy dwukrotnie wyższej odpada. To samo dotyczy wypadku, gdy niewykonanie umowy nastąpiło wskutek okoliczności, za które odpowiedzialność ponoszą obie strony.

Co do zasady zadatek jest dodatkowym zastrzeżeniem umownym, którego funkcją jest stymulowanie stron do wykonania umowy. Prawo zatrzymania zadatku lub żądania jego podwójnej wysokości (art. 394 § 1 k.c.) ma na celu przede wszystkim skłonienie stron do wykonania umowy, jak też zrekomensowanie stronie uprawnionej do odstąpienia od umowy ewentualnej szkody, jaką poniosła z tego tytułu. Wykazanie zaistnienia okoliczności uzasadniających zwrot zadatku lub obowiązek zapłaty sumy dwukrotnie wyższej obciąża stronę żądającą zwrotu zadatku albo odmawiającą zapłaty sumy dwukrotnie wyższej.

W umowie przedwstępnej strony odwołały się do tego przepisu, a jednocześnie szczegółowo ustaliły jaki będzie los wpłaconego zadatku w sytuacji niewykonania umowy przez którąkolwiek ze stron, bądź też w przypadku odmowy przez bank udzielenia kredytu powodom.

Uzgodnienia stron były następujące :

w przypadku niewykonania umowy przez pozwaną winna ona zwrócić powodom zadatek w podwójnej wysokości w ciągu 7 dni od dnia ustalonego jako termin zawarcia umowy przyrzeczonej,

w przypadku niewykonania umowy przez powodów pozwana byłaby uprawniona do zachowania zadatku,

w przypadku wydania negatywnej decyzji przez bank kredytujący transakcję, pozwana winna zwrócić powodom wpłacony zadatek w ciągu 7 dni od dnia ustalonego jako termin zawarcia umowy przyrzeczonej.

Rozważając podniesiony zarzut naruszenia prawa materialnego należy w przede wszystkim podnieść, że badanie okoliczności prowadzących do przyjęcia odpowiedzialności za niewykonanie umowy musi być dokonywane odrębnie dla każdej ze stron. Jest wprawdzie faktem, że niedotrzymanie warunków przez jedną ze stron skutkuje niedojściem umowy przyrzeczonej do skutku, ale ta okoliczność nie zwalnia od odrębnego zbadania i oceny, czy również kontrahent nie dopuścił się zachowań, które ponosi odpowiedzialność. Tym samym, wbrew twierdzeniu apelującej, przyjęta przez Sąd Okręgowy okoliczność niewywiązania się przez powodów z umowy przedwstępnej nie ma żadnego znaczenia z punktu widzenia oceny zachowań pozwanej.

Nie ulega najmniejszej wątpliwości, że strony zawierające umowę powinny współdziałać przy jej wykonywaniu. Wynika to z treści art. 354 § 1 k.c., w którym przewidziany został obowiązek dłużnika wykonania zobowiązania zgodnie z jego treścią i w sposób odpowiadający jego celowi oraz zasadom współżycia społecznego. Objęty art. 354 § 2 k.c. obowiązek współdziałania wierzyciela w wykonaniu zobowiązania przez dłużnika ciąży na nim w odniesieniu do takiego zobowiązania, którego dłużnik nie byłby w stanie wykonać lub miałby istotne trudności w wykonaniu go bez współdziałania wierzyciela. Przyjęte zostało w doktrynie i w orzecznictwie, że obowiązek współdziałania przy wykonaniu zobowiązania w równym stopniu obciąża wierzyciela, co i dłużnika oraz jednakowe kryteria stosowane są przy ocenie wymaganej powinności każdego z nich (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 22 listopada 2000 r., II CKN 315/00, niepubl.).

Pozwana nie wykazała wymaganego przez powyższy przepis współdziałania.

Poza wszelkim sporem w niniejszej sprawie jest to, że powodowie od początku informowali pozwaną, że zamierzają nabyć nieruchomości z kredytu bankowego. Oczywiście rzeczą było też to, że kredyt będzie zabezpieczony hipoteką ustanowioną na tej nieruchomości. Wcześniejsze obciążenia nieruchomości hipotekami były rzeczywistą przeszkodą dla uzyskania kredytu przez powodów. Pozwana musiała zdawać sobie sprawę zarówno z tej okoliczności jak i z potrzeby przedłożenia dokumentów wykazujących możliwość wykreślenia hipotek najpóźniej w dacie zbywania nieruchomości powodom. Informację o rodzaju żadanego dokumentu pozwana uzyskała od P. G. zaraz po e-mailowej informacji przesłanej dnia 19 marca 2010 roku, ale nie spowodowało to podjęcia przez nią natychmiastowych działań.

Złożenie dyspozycji co do wydania zaświadczenia o wysokości zadłużenia dopiero po kilku dniach od przekazania tej prośby i brak monitorowania czasu sporządzenia tego dokumentu, (które miało miejsce już następnego dnia czyli

26 marca 2010 roku) przy jednoczesnym biernym oczekiwaniu na doręczenie pisma drogą pocztową, nie dowodzi właściwego współdziałania pozwanej, ani jej zainteresowania zawarciem umowy przyrzeczonej.

Pozwana twierdziła, że pracownicy banku uprzedzili ją o 2-3 tygodniowym czasie oczekiwania na wydanie takiego zaświadczenia. Okoliczność ta nie została wykazana, a realia funkcjonowania banków wskazują, że z dwutygodniowy czas oczekiwania może dotyczyć np. decyzji o udzieleniu wysokiego kredytu, a nie wydania zaświadczenia o stanie zadłużenia. Potwierdza to fakt sporządzenia przez (...) Bank zaświadczenia o wysokości zadłużenia już następnego dnia po uzyskaniu telefonicznej dyspozycji.

Można więc przyjąć, że gdyby pozwana złożyła stosowny wniosek zaraz po przekazaniu prośby przez P. G., to mogła go uzyskać znacznie wcześniej. Nawet przy złożeniu wniosku po kilku dniach (jak to miało miejsce), ale interesowaniu się wydaniem tego dokumentu, pozwana mogła go uzyskać faksem lub drogą e-mailową już 26 marca, a najpóźniej 29-30 marca 2010 roku. Zaniechanie podejmowania jakichkolwiek działań i informowanie o długim okresie oczekiwania na zaświadczenie, stanowiły potwierdzenie braku zainteresowania pozwanej zawarciem umowy z powodami oraz wskazywały na podejmowanie współpracy jedynie w zakresie absolutnego minimum bez dołożenia jakiegokolwiek, a nie tylko należytej staranności.

Przepis art. 355 k.c. zawiera normatywnie określone rozumienie należytej staranności w stosunkach obligacyjnych, jako kryterium oceny zachowania dłużnika w związku z odpowiedzialnością za niewykonanie lub niewłaściwe wykonanie istniejącego już zobowiązania. Chodzi o ocenę postępowania w sytuacji, w której stwierdzony został fakt niewykonania lub niewłaściwego wykonania zobowiązania. Jak wynika z orzecznictwa Sądu Najwyższego dotyczącego zadatku obowiązek współdziałania przy wykonaniu zobowiązania w równym stopniu obciąża wierzyciela, co i dłużnika oraz jednakowe kryteria stosowane są przy ocenie wymaganej powinności każdego z nich (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 6 lutego 2013 roku V CSK 162/12 LEX nr1299213).

Niezależnie od powyższego należy zwrócić uwagę, na zapis § 5 umowy stron, w którym pozwana zapewniła powodów, że nieruchomości jest wolna od wszelkich obciążeń finansowych i praw osób trzecich. Wyjaśniając tę sprzeczność zapisu umownego z rzeczywistym stanem rzeczy, pozwana powołała się na sporządzanie umowy przez powoda oraz dysponowanie przez niego wypisem z KW.

Zdaniem Sądu żadna z tych okoliczności nie zwalniała pozwanej z obowiązku skorygowania wprowadzającego w błąd istotnego zapisu zawieranej umowy przedwstępnej. Za zupełnie nieprzekonujące należy uznać twierdzenie pozwanej, że zapis § 5 interpretowała jako stwierdzający brak zadłużeń za prąd, gaz oraz podatek od nieruchomości. Osoba mieniąca się wyższym wykształceniem ekonomicznym, z dużym doświadczeniem zawodowym i zaciągająca bardzo wysokie kredyty hipoteczne z pewnością zdaje sobie sprawę, że obciążenia finansowe nieruchomości, to nie są zaległe rachunki za prąd i gaz.

Wszystko to skłania do przyjęcia trafności oceny Sądu Okręgowego, że pozwana z racji możliwości korzystniejszego zbycia nieruchomości nie była zainteresowana zawarciem umowy przyrzeczonej. Z tego względu nie współdziałała należycie z powodami przy podejmowanych przez nich zabiegach o uzyskanie kredytu, a zatem również pozwaną obciąża odpowiedzialność za niedojście do skutku umowy przyrzeczonej, skutkująca obowiązkiem zwrotu pobranego zadatku z mocy art. 394 § 3 k.c. Nie ulega przecież najmniejszej wątpliwości, że bez dokumentów pochodzących od właściciela nieruchomości obciążonej hipotekami, żaden bank nie podejmie pozytywnej decyzji kredytowej w zakresie sfinansowania jej zakupu.

Na koniec należy stwierdzić, że Sąd Okręgowy dokonując prawidłowego ustalenia stanu faktycznego i oceny dowodów oraz właściwej oceny prawnej nie dostrzegł, że na etapie przyjmowania pozwu doszło do skutecznego zwrotu pozwu A. K. (zarządzenia k-16 i 25). Pierwsze zarządzenie było wydane na podstawie art. 130² k.p.c., a ponowny zwrot pozwu nastąpił na podstawie art. 130 § 2 k.p.c. Drugie zarządzenie było zaskarżone przez A. K. i postanowieniem z dnia 6 września Sąd Apelacyjny oddalił zażalenie. Prowadzenie dalszego postępowania jako procesu z powództwa P. i A. małżonków K. nie było prawidłowe i dlatego Sąd Apelacyjny na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. zmienił zaskarżone

orzeczenie utrzymując w mocy wyrok zaoczny z dnia 21 listopada 2012 roku w zakresie punktu 1 jedynie w części zasądzającej od E. G. (1) na rzecz P. K. (1) kwotę 100.000 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 15 kwietnia 2012 roku oraz kwotę 2500 zł tytułem zwrotu kosztów sądowych.

Zmiana w zakresie orzeczenia o kosztach sądowych przez obniżenie ich do 2500 zł wyniknęła z tego, że powód uiścił przy wnoszeniu pozwu jedynie 5000 zł tytułem opłaty, a dochodzone przez niego żądanie zostało uwzględnione w 50 %. (art.100k.p.c.). W pozostałej części wyrok zaoczny został uchylony. Jednocześnie Sąd oddalił dalej idące powództwo P. K. (1) (wytoczone o zapłatę 200.000 zł) i umorzył postępowanie w części dotyczącej A. K.. Wobec uwzględnienia powództwa P. K. (1) w połowie Sąd zniósł wzajemnie koszty zastępstwa procesowego P. K. i E. G..

W pozostałym zakresie apelacja pozwanej została oddalona, a o kosztach zastępstwa procesowego powoda w postępowaniu apelacyjnym Sąd orzekł na podstawie art. 98 k.p.c.