

*Sygn. akt VI ACa 281/21*

## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

**Dnia 21 czerwca 2022 r.**

**Sąd Apelacyjny w Warszawie VI Wydział Cywilny w składzie:**

Przewodniczący: Sędzia Małgorzata Kuracka

po rozpoznaniu w dniu 21 czerwca 2022 r. w Warszawie

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z powództwa M. B.

przeciwko R. S.

o zapłatę

oraz z powództwa wzajemnego R. S.

przeciwko M. B.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanego/ powoda wzajemnego/ R. S. od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 27 stycznia 2021 r., sygn. akt XXV C 1277/19

**1. oddala apelację;**

**2. zasądza od R. S. na rzecz M. B. kwotę 4.050 zł (cztery tysiące pięćdziesiąt złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego wywołanych powództwem głównym;**

**3. zasądza od R. S. na rzecz M. B. kwotę 2.700 zł (dwa tysiące siedemset złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego wywołanych powództwem wzajemnym.**

*Sygn. akt VI ACa 281/21*

## UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 27 stycznia 2021 r., wydanym w sprawie z powództwa M. B. przeciwko R. S. o zapłatę oraz z powództwa wzajemnego R. S. przeciwko M. B. o zapłatę Okręgowy w W. zasądził od R. S. na rzecz M. B. kwotę 75.604,11 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 2 kwietnia 2019 r. do dnia zapłaty (pkt I); oddalił powództwo wzajemne (pkt II) oraz zasądził od R. S. na rzecz M. B. kwotę 9.198 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kwotę 5.400 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego oraz kwotę 17 zł tytułem opłaty skarbowej od pełnomocnictwa (pkt III).

Rozstrzygnięcie Sądu zapadło na podstawie następujących ustaleń.

W 2018 r. powód zgłosił się do biura nieruchomości posiadającego w swojej ofercie lokal mieszkalny stanowiący przedmiot niniejszego sporu z wolą jego obejrzenia i ewentualnego nabycia.

W dniu 27 listopada 2018 r. M. B. zawarł z R. S. w formie pisemnej umowę przedwstępną sprzedaży lokalu mieszkalnego, stanowiącego odrębną nieruchomość, oznaczonego numerem 104, usytuowanego w budynku położonym przy Al. (...) II 80 w W., o pow. użytkowej wynoszącej 49,9 m<sup>2</sup>, dla którego Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w W., X Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi KW nr (...), wraz z miejscem garażowym oraz wraz ze związanym z własnością wyżej opisanego lokalu udziałem wynoszącym (...) we własności wszelkich części wspólnych budynku i innych urządzeń niesłużących wyłącznie do użytku właścicieli poszczególnych lokali oraz takim samym udziałem w prawie wieczystego użytkowania działki gruntu, na której budynek został wzniesiony, dla której to nieruchomości wspólnej wyżej wymieniony Sąd prowadzi KW nr (...) (dalej: „nieruchomość”).

Zgodnie z § 3 ust. 2 umowy przedwstępnej strony zobowiązały się zawrzeć umowę sprzedaży, na podstawie której pozwany zobowiązał się sprzedać powodowi powyższą nieruchomość za cenę w kwocie 750.000 zł, a powód nieruchomość za wskazaną cenę kupić. Strony postanowiły, że zawarcie umowy przyrzeczonej nastąpi w terminie do 31 grudnia 2018 r. (§ 3 ust. 3 umowy przedwstępnej).

W § 4 ust. 1 umowy przedwstępnej strony postanowiły, że powód wpłaci na rzecz pozwanego kwotę w wysokości 37.500 zł w ciągu dwóch dni roboczych od podpisania umowy przedwstępnej. Strony nadały tej kwocie znaczenie i skutki prawne zadatku w rozumieniu art. 394 k.c. Zgodnie z § 4 ust. 2 umowy, w przypadku braku płatności ww. kwoty w uzgodnionym terminie, umowa przestaje obowiązywać. Nadto, na mocy § 4 ust. 4 umowy, w przypadku zawinionego niewykonania umowy przez jedną ze stron druga strona może bez wyznaczenia terminu dodatkowego od umowy odstąpić i otrzymany zadek zachować, a jeżeli sama go dała, może żądać sumy dwukrotnie wyższej. Zgodnie z § 4 ust. 5 umowy, w przypadku wykonania umowy zadatek ulegał zaliczeniu na poczet należnej od kupującego na rzecz sprzedawcy ceny oznaczonej w umowie przedwstępnej.

Pozwany wiedział, że transakcja będzie finansowana ze środków uzyskanych z kredytu i powód stara się o kredyt. W § 4 ust. 3 umowy przedwstępnej strony wyraźnie wskazały, że w przypadku otrzymania przez kupującego pisemnej odmowy udzielenia mu przez co najmniej trzy banki kredytu na sfinansowanie spełnienia jego świadczenia w zakresie niezbędnym do wykonania zobowiązania wynikającego z przyrzeczonej umowy sprzedaży w przewidzianym niniejszą umową terminie, pomimo dołożenia przez niego starań mających na celu uzyskanie tego kredytu, w szczególności złożenia wymaganych wniosków, oświadczeń, wyjaśnień, pism i innych dokumentów, kupującemu przysługuje prawo odstąpienia od niniejszej umowy w terminie do dnia 31 grudnia 2018 r. i w razie skorzystania przez kupującego z prawa odstąpienia z tego powodu, sprzedający będzie uprawniony do zatrzymania kwoty 5.000 zł jako rekompensaty za niemożność sprzedaży apartamentu przez okres trwania niniejszej umowy, a pozostała część wpłaconego zadatku w wysokości 32.500 zł zostanie zwrócona kupującemu w terminie 3 dni roboczych.

W § 4 ust. 6 umowy strony zastrzegły, że w przypadku rozwiązania umowy zadatek powinien zostać zwrócony w kwocie nominalnej, a obowiązek zapłaty sumy dwukrotnie wyższej odpada. To samo dotyczy przypadku, gdy niewykonanie umowy nastąpiło wskutek okoliczności, za które żadna ze stron nie ponosi odpowiedzialności albo za które odpowiedzialność ponoszą obie strony.

Powód dokonał przelewu zadatku na rachunek pozwanego w dniu 29 listopada 2018 r.

Z uwagi na to, że powód nie uzyskał kredytu w terminie umożliwiającym zawarcie umowy przyrzeczonej w terminie zakreślonym w umowie przedwstępnej, w dniu 21 grudnia 2018 r. strony zawarły aneks do umowy przedwstępnej, na mocy którego przedłużyły termin zawarcia umowy przyrzeczonej do dnia 31 stycznia 2019 r. Pozostałe zapisy umowne nie uległy zmianie.

W chwili zawierania aneksu do umowy poza M. B. nie było zainteresowanych lokalem mieszkalnym pozwanego. W okolicach połowy stycznia 2019 r. do pozwanego zaczęli odzywać się inni pośrednicy obrotu nieruchomościami z uwagi na zainteresowanie lokalem. Mieszkanie było bowiem oferowane przez kilka agencji nieruchomości. Pozwany przestał

być wówczas zainteresowany zawarciem umowy z powodem na dotychczasowych warunkach albowiem doszedł do wniosku, że w przypadku większego zainteresowania może uzyskać wyższą cenę.

Od 29 do 31 stycznia 2019 r. (poniedziałek-czwartek) pozwany był poza zasięgiem, nie odbierał maili oraz telefonów. Dostępny był dopiero od 1 lutego 2019 r.

W dniu 29 stycznia 2019 r. o godz. 9:45 powód otrzymał maila, do którego załączono informację o pozytywnej decyzji kredytowej i tego samego dnia o godz. 11:44 przekazał maila dalej pośrednikowi obrotu nieruchomości, który pośredniczył w transakcji między stronami. W decyzji kredytowej wskazano, że powodowi udzielono kredytu w wysokości 600.000 zł. Warunkiem przed podpisaniem umowy kredytu było dostarczenie zaświadczenia z Urzędu Skarbowego oraz zaświadczenia z ZUS o braku zaległości powoda. Powód dysponował pozostałą kwotą, którą miał zgromadzoną na rachunku bankowym.

Pośrednik przygotował projekt kolejnego aneksu do umowy, przedłużającego termin zawarcia umowy przyrzeczonej do dnia 10 lutego 2019 r. Pozwany nie wyraził zgody na podpisanie aneksu.

W dniu 1 lutego 2019 r. powód otrzymał od pośrednika obrotu nieruchomościami informację, że pozwany przebywa bez emaila na krótkim wyjeździe oraz że pozwany potwierdził wolę umówienia notariusza, wskazując termin na drugą połowę przyszłego tygodnia.

W dniu 4 lutego 2019 r. powód otrzymał do pośrednika biura nieruchomości wiadomość e-mail, w której został poinformowany, że pozwany podnosi cenę sprzedaży nieruchomości do kwoty 770.000 zł.

Także w dniu 4 lutego 2019 r. pozwany złożył w formie pisemnej oświadczenie o odstąpieniu od umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości przedmiotowego lokalu mieszkalnego, z uwagi na niewykonanie umowy wskutek okoliczności zawinionych przez kupującego. Pozwany oświadczył nadto, że zatrzymuje zadatek w kwocie 37.500 zł dany przy zawarciu umowy. Pozwany nadał pismo pocztą. Powód nie otrzymał pisma przed spotkaniem u notariusza i o jego treści dowiedział się dopiero w kancelarii notarialnej w dniu 12 lutego 2019 r.

W dniu 5 lutego 2019 r. powód poprosił mailem pośrednika obrotu nieruchomościami o przesłanie notariuszowi niezbędnych dokumentów, informując go jednocześnie, że wstępnie umówił notariusza na czwartek lub piątek. Następnie potwierdził spotkanie u notariusza na podpisanie aktu w dniu 07.02.2019 r. godz. 16.00.

Natomiast mailem z dnia 5 lutego 2019 r. P. D. poinformował M. B., że przesłał dokumenty notariuszowi Z., a dodatkowa kwota ma być zapłacona gotówką przy akcie, żeby nie zmieniać ceny i warunków.

W dniu 6 lutego 2019 r. strony otrzymały w wersji elektronicznej od notariusza A. Z. projekt aktu notarialnego, który miał zostać zawarty między nimi 12 lutego 2019 r. W odpowiedzi na maila pozwany zwrócił się do notariusza o 2 dni na przeanalizowanie umowy, o czym notariusz poinformował powoda.

W dniu 7 lutego 2019 r. powód zawarł umowę kredytu hipotecznego w wysokości 600.000 zł. Powód mając na względzie zaproponowany przez pozwanego termin spotkania u notariusza na drugą połowę drugiego tygodnia lutego (07, 08.02.2019 r.), powód umówił się na podpisanie umowy kredytowej na 07.02.2019 r., nie widząc potrzeby pośpiechu.

Mailem z dnia 7 lutego 2019 r. powód poinformował pośrednika oraz pozwanego o terminie spotkania u notariusza A. Z. umówionego na 12.02.2019 r. na godz. 12.00, zaznaczając jednocześnie, że nie widzi podstaw do zmiany warunków umowy przyrzeczonej, w tym przede wszystkim zmiany ceny nabycia nieruchomości.

W odpowiedzi na maila pośrednika obrotu nieruchomościami z dnia 8 lutego 2019 r., pozwany tego samego dnia potwierdził swoje stawiennictwo w kancelarii notarialnej w dniu 12.02.2019 r. na podpisanie aktu. Jednocześnie pozwany nie odniósł się do negatywnego stanowiska powoda co do zmiany warunków umowy, co wywołało u powoda przekonanie, że umowa zostanie zawarta na pierwotnie uzgodnionych warunkach.

W dniu 12 lutego 2019 r. w Kancelarii notarialnej Notariusza A. Z. przy ul. (...) w W. stawił się powód oraz pozwany wraz ze swoim pełnomocnikiem. Z uwagi na to, że pozwany zażądał zapłaty wyższej ceny tym razem o wysokość danego zadatku (powód miał zapłacić tytułem ceny nabycia nieruchomości kwotę 787.500 zł), do Kancelarii notarialnej na prośbę powoda przybył również jego pełnomocnik. Ponieważ strony nie doszły do porozumienia co do ceny, a pozwany odmówił zawarcia umowy na warunkach wynikających z umowy przedwstępnej, do zawarcia umowy przyrzeczonej nie doszło.

Prowizję za sprzedaż lokalu miał zapłacić pozwany.

Pismem z dnia 13 lutego 2019 r. M. B. odstąpił od przedwstępnej umowy sprzedaży z powodu zawinonego niewykonania umowy przez pozwanego. Jednocześnie powód wezwał pozwanego do zwrotu zadatku w podwójnej wysokości. W wezwaniu powód wyznaczył powodowi 3-dniowy termin na spełnienie należności. Oświadczenie zostało doręczone pozwanemu 14 lutego 2019 r.

Powód wnioskiem z dnia 13 lutego 2019 r. wniósł o wpis w dziale trzecim księgi wieczystej nr (...), roszczenia na rzecz M. B. o zawarcia umowy przyrzeczonej sprzedaży prawa własności nieruchomości, której prawo własności przysługuje R. S..

Umową z dnia 5 marca 2019 r. pozwany sprzedał sporną nieruchomość na rzecz D. D. (1) oraz K. D. za kwotę 780.000 zł. W § 1 ust. 7 aktu notarialnego zawarto oświadczenie R. S. jako strony sprzedającej, że ponosi pełną odpowiedzialność w zakresie roszczeń jakie mogą wystąpić w związku z zawarciem z M. B. umowy przedwstępnej oraz że w dacie zawarcia niniejszej umowy nie istnieją przesłanki do uwzględnienia wniosku wieczystoksięgowego. W § 2 ust. 2 umowy strony oświadczyły, że pierwotnie rozmawiały o cenie sprzedaży nieruchomości za kwotę 805.000 zł, jednakże ostatecznie postanowiły ją obniżyć o kwotę 25.000 zł ze względu na wniosek nr DZ.KW./ (...) z dnia 13 lutego 2019 r.

Pozwany do zamknięcia rozprawy nie zapłacił powodowi dochodzonej pozvem kwoty (bezsporne).

W oparciu o powyższe ustalenia Sąd doszedł do wniosku, iż powództwo zasługiwało na uwzględnienie w całości. Powództwo wzajemne podlegało oddaleniu w całości.

Odnosząc się do powództwa głównego, Sąd wskazał, że podstawą żądania powoda jest przepis art. 394 § 1 k.c., zgodnie z którym w braku odmiennego zastrzeżenia umownego albo zwyczaju zadatek dany przy zawarciu umowy ma to znaczenie, że w razie niewykonania umowy przez jedną ze stron druga strona może bez wyznaczenia terminu dodatkowego od umowy odstąpić i otrzymany zadatek zachować, a jeżeli sama go dała, może żądać sumy dwukrotnie wyższej.

Uprawnienie wierzyciela do odstąpienia od umowy i zatrzymania zadatku, względnie podniesienia żądania zapłaty sumy dwukrotnie wyższej, powstaje tylko wówczas gdy niewykonanie umowy jest następstwem okoliczności, za które dłużnik ponosi odpowiedzialność. Stosuje się tu zatem ogólne reguły odpowiedzialności kontraktowej, które nakazują wiązać odpowiedzialność 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. wyrok SN z 21.05.2005 r., V CK 577/04, (...) 2006, Nr 8, s. 32; a także wyrok SN z 29.01.1997 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.

Mając powyższe na względzie, należało zbadać, czy postępowanie którejs z stron umowy przedwstępnej było zawinione i uzasadniało przypisanie odpowiedzialności umożliwiającej żądanie zatrzymania zadatku, bądź też jego zwrotu w dwukrotnej wysokości.

Okolicznością bezsporną pozostaje, że strony w dniu 27 listopada 2018 r. zawarły umowę przedwstępną sprzedaży nieruchomości, w której ustaliły cenę jej nabycia na kwotę 750.000 zł, a także ustaliły, że w ciągu dwóch dni od jej zawarcia kupujący wpłaci na rzecz sprzedającego zadatek w wysokości 37.500 zł, nadając mu znaczenie zadatku w rozumieniu art. 394 k.c. oraz wskazując, że w przypadku zawinionego niewykonania umowy przez jedną ze stron druga strona może być wyznaczenia terminy dodatkowego od umowy odstąpić

i otrzymany zadatek zachować, a jeżeli sama go dała, może żądać sumy dwukrotnie wyższej. Bezspornym między stronami pozostaje również okoliczność podpisania w dniu 21 grudnia 2018 r. aneksu do umowy przedwstępnej, przedłużającego termin na zawarcie umowy przyrzeczonej do dnia 31 stycznia 2019 r., a także okoliczność braku zawarcia umowy przyrzeczonej sprzedaży nieruchomości. Kwestią udowodnioną jest również to, że powód w dniu 29 listopada 2018 r. przekazał na konto bankowe pozwanego zadatek w oznaczonej w umowie przedwstępnej wysokości.

Kwestią sporną pozostawało kto ponosi winę za niedojście do skutku umowy przyrzeczonej.

W ocenie Sądu z zebranego w sprawie materiału dowodowego wynika, że przyczyną nie zawarcia umowy przyrzeczonej było wyłącznie zawinione zachowanie R. S.. Strony w umowie przedwstępnej umówiły się, że zawarcie umowy przyrzeczonej nastąpi do dnia 31 stycznia 2019 r. W dniu 29 stycznia 2019 r., a zatem przed upływem tego terminu M. B. poinformował pośrednika kredytowego o pozytywnej decyzji kredytowej i zgłosił gotowość zawarcia umowy przyrzeczonej w ustalonym ze sprzedającym terminie. Przyczyną nie ustalenia terminu jeszcze w styczniu 2019 r. było wyłącznie zachowanie R. S., który już od 28 do 31 stycznia 2019 r. był niedostępny, co przyznał na rozprawie w dniu 18 stycznia 2019 r. Odezwał się dopiero w dniu 1 lutego 2019 r., a zatem już po upływie terminu wskazanego w umowie przedwstępnej, co w ocenie Sądu było działaniem celowym. W połowie stycznia 2019 r. pojawili się bowiem inni zainteresowani nabyciem lokalu i pozwany przestał być zainteresowany kontynuowaniem umowy z powodem, a przynajmniej na pierwotnych zasadach. Stąd w ocenie Sądu brak kontaktu z pozwanym w ostatnim tygodniu stycznia i zareagowanie na gotowość powoda do zawarcia aktu notarialnego dopiero 1 lutego 2019 r. Powód umówił termin dopiero na 07.02.2019 r. albowiem taki termin zakreślił pozwany w mailu z dnia 01.02.2019 r. wskazując pośrednikowi obrotu nieruchomościami, żeby umówić notariusza na drugą połowę przyszłego tygodnia, czyli na 07. albo 08.02. (czwartek, piątek), co też powód uczynił. Jednocześnie powód mając na względzie ten termin umówił się na podpisanie umowy kredytowej na 07.02. Pozwany nie stawiał się jednak do aktu w dniu 07.02.2019 r. albowiem poprosił notariusza o 2 dni na zapoznanie się z projektem aktu, co skutkowało umówieniem notariusza na najbliższy wolny termin w dniu 12.02.2019 r. W kontekście powyższego rację ma powód, że pozwany nie był uprawniony do odstąpienia od umowy pismem z dnia 4 lutego 2019 r. i zachowania zadatku. Nie można bowiem powodowie przypisać winy w niedojszciu umowy przyrzeczonej do skutku. Winę w rozumieniu art. 471 k.c. można natomiast przypisać R. S., co uzasadniono wyżej. Sąd nie podzielił wątpliwości pozwanego co do niepewności posiadania przez powoda środków na zakup lokalu. Powód przedstawił bowiem pozytywną decyzję kredytową. W doktrynie przyjmuje się, że decyzja kredytowa jest jednostronnym oświadczeniem woli zawarcia umowy kredytu o treści określonej w tymże oświadczeniu zobowiązującym bank do zawarcia umowy z określonym klientem. Zgodnie z takim przyrzeczeniem, kredytobiorca może żądać od banku zawarcia umowy na warunkach określonych w decyzji, a instytucja finansowa jest zobligowana do zadośćuczynienia temu żądaniu. Racjonalne są wyjaśnienia powoda, że mając na względzie wskazany przez pozwanego termin podpisania aktu notarialnego nie widział powodu by śpieszyć się z zawarciem umowy kredytowej i na podpisanie umowy umówił się na 07.02.2019 r. Notariusz był umówiony dopiero na godz. 16.00.

Irrelevantna dla rozstrzygnięcia sprawy pozostaje propozycja drugiego aneksu do umowy przedwstępnej z dalszym przedłużeniem terminu na zawarcie umowy przyrzeczonej, gdyż jak zostało wykazane powód już od dnia 29 stycznia 2019 r. pozostawał w gotowości do zawarcia umowy. Brak woli zawarcia umowy przez pozwanego na uzgodnionych warunkach jak również brak współpracy nie może obciążać powoda. Sąd podziela również argumentację powoda, że upływ terminu określonego w umowie przedwstępnej nie spowodował wygaśnięcia zobowiązania pozwanego do zawarcia umowy przyrzeczonej na warunkach określonych w umowie przedwstępnej. Sytuację prawną po upływie terminu do zawarcia umowy przyrzeczonej strony uprawnionej reguluje przepis art. 390 k.c. Dopóki umowa nie zostanie rozwiązana, nie nastąpi odstąpienie od niej czy przedawnienie strony są obowiązane do jej wykonania.

Pozwany nieskutecznie uchylił się od zawarcia umowy. Natomiast zawinione zachowanie R. S. uzasadniało odstąpienie do umowy pismem z dnia 13.02.2019 r. i żądanie zwrotu zadatku w podwójnej wysokości. Jak wskazano w § 4 ust. 4 umowy, w przypadku zawinionego niewykonania umowy przez jedną ze stron druga strona może być wyznaczenia terminy dodatkowego od umowy odstąpić i otrzymany zadatek zachować, a jeżeli sama go dała, może żądać sumy dwukrotnie wyższej.

Z powyższych względów Sąd mając na względzie treść art. 394 § 1 k.c. i § 4 ust. 4 umowy uwzględnił żądanie główne w pełnej wysokości. Podstawę rozstrzygnięcia o odsetkach stanowi art. 481 k.c.

Sąd oddalił powództwo wzajemne w całości. Powód wzajemny roszczenie o zapłatę kwoty 20.000 zł tytułem odszkodowania wywodził z art. 415 k.c. w zw. z art. 440 k.c. Przepis art. 415 k.c. wyznacza zasadę odpowiedzialności deliktowej za wyrządzoną szkodę. Jest ona odpowiedzialnością na zasadzie winy. Zgodnie z nim, kto z winy swej wyrządził drugiemu szkodę, obowiązany jest do jej naprawienia. Odpowiedzialność z tytułu czynów niedozwolonych powstaje w zasadzie poza łączącym strony stosunkiem obligacyjnym i jest źródłem powstania nowego stosunku zobowiązaniowego „którego treścią jest uprawnienie do odszkodowania i odpowiadający mu obowiązek naprawienia szkody” (tak Z. Masłowski, w: Komentarza 1972, t. II, s. 979, por. także Radwański, Olejniczak, Zobowiązania 2016, s. 195-196). Istota odpowiedzialności deliktowej wiąże się z obowiązkiem naprawienia szkody po stronie podmiotu odpowiedzialnego za wyrządzenie szkody, natomiast poszkodowany zyskuje uprawnienie do domagania się odszkodowania z tego tytułu. Okolicznościami warunkującymi powstanie obowiązku naprawienia szkody na gruncie przepisów kodeksu cywilnego jest kumulatywne wystąpienie następujących przesłanek: 1) powstanie szkody, 2) zdarzenie powodujące szkodę, 3) istnienie adekwatnego związku przyczynowego między szkodą a zaistniałym zdarzeniem. Zgodnie z ugruntowanym w doktrynie i orzecznictwie stanowiskiem, w procesach odszkodowawczych w pierwszej kolejności konieczne jest ustalenie działania lub zaniechania, z którego szkoda wynikła, oraz dokonanie oceny jego bezprawności i zawinienia sprawcy, następnie ustalenie, czy po stronie poszkodowanego wystąpiła szkoda i jakiego rodzaju. Ustalenie w procesie zaistnienia obu tych przesłanek warunkuje dopiero podjęcie działań zmierzających do wykazania, że zachodzi między nimi normalny, adekwatny związek przyczynowy (por. wyrok SA w Szczecinie z 20 września 2017 r., sygn. akt I ACa 410/17, Legalis).

Powód wzajemny jako źródło szkody wskazuje złożenie przez M. B. wniosku o wpis w dziale trzecim księgi wieczystej nr (...) roszczenia na rzecz M. B. o zawarcie umowy przyrzeczonej sprzedaży prawa własności nieruchomości, co miało negatywnie wpłynąć na wysokość ceny sprzedaży tej nieruchomości w dniu 5 marca 2019 r. Zgodnie z art. 8 ustawy o księgach wieczystych i hipotece wzmianka o wpis w księdze wieczystej wyłącza rękojmię wiary publicznej ksiąg wieczystych. Co do zasady może zatem uzasadniać wątpliwości co do stanu prawnego ujawnionego w księdze wieczystej i powodować niepewność prawa. Niemniej jednak w okolicznościach niniejszej sprawy takie obawy nie były uzasadnione, na co wprost zwrócono uwagę w § 1 ust. 7 aktu notarialnego

z dnia 15 marca 2019 r. Postanowienie to zawiera bowiem oświadczenie powoda po pierwsze, że w dacie zawarcia aktu notarialnego nie istnieją przesłanki do uwzględnienia wniosku wieczystoksięgowego i stanowisko to było jak najbardziej uzasadnione albowiem umowa przedwstępna nie była zawarta w formie aktu notarialnego i nie mogła stanowić podstawy wpisu. M. B. nie przysługiwało bowiem roszczenie o zawarcie umowy przyrzeczonej, a wyłącznie roszczenie o naprawienie szkody. Po drugie, R. S. oświadczył, że ponosi pełną odpowiedzialność w zakresie roszczeń jakie mogą wystąpić w związku z zawarciem z M. B. umowy przedwstępnej. Akcentowane obawy kupujących nie znajdują zatem uzasadnienia w okolicznościach sprawy. Kwestia ta z pewnością była wyjaśniana u notariusza specjalizującego się w dokumentowaniu czynności prawnych mających za przedmiot nieruchomości. W ocenie Sądu zawarty w § 2 ust. 2 umowy zapis nie dowodzi, że rzeczywiście kupujący byli gotowi zapłacić kwotę 805.000 zł, a jedynie w wyniku wniosku złożonego przez pozwanego wzajemnie uległa ona obniżeniu o 25.000 zł. Zdaniem Sądu zapis ten pojawił się wyłącznie na użytek przyszłego procesu o zwrot podwójnego zadatku. Pozwany w istocie sprzedał bowiem nieruchomość za cenę niewiele różnicą się od tej, której żądał od powoda najpierw w mailu z 04.02.2019 r. (770.000 zł), a następnie w dniu 12.02.2019 r. w kancelarii notarialnej (787.500 zł). Wskazana kwota 805.000 zł stanowiła już znaczną różnicę i gdyby w rzeczywistości R. S. był w stanie ją uzyskać, to nie było przeszkód by zaczekać

z zawarciem umowy do czasu rozpoznania wniosku o wpis w księdze wieczystej, o ile wątpliwości rzeczywiście istniały. Zauważyć również należy, że cena zbycia nieruchomości została ustalona przez powoda wzajemnego dobrowolnie. Nie był on zmuszony do sprzedaży nieruchomości za cenę 780.000 zł, jeśli uważał, że jest to cena nieadekwatna do realnej wartości nieruchomości. Powód wzajemny złożył w tym zakresie dobrowolne oświadczenie woli o sprzedaży nieruchomości za wskazaną cenę. Należy w tym miejscu odwołać się do słów samego powoda wzajemnego, w których wskazał on, że nieruchomość ta jest atrakcyjna i ma on wielu chętnych na jej nabycie. W tym stanie rzeczy, nie ulega wątpliwości, że nie był on zmuszony do sprzedania mieszkania obniżając jego cenę dobrowolnie o 25.000 zł, skoro mógłby osiągnąć cenę wyższą, która by go w pełni zadowoliła.

Powód wzajemny nie udowodnił szkody, co również uzasadniało oddalenie powództwa głównego.

O kosztach procesu z pozwu i pozwu wzajemnego Sąd orzekł na mocy art. 98 k.p.c. statuującego zasadę odpowiedzialności za wynik procesu. Mając na uwadze, że pozwany/powód wzajemny przegrał sprawę w całości zarówno z pozwu głównego jak i pozwu wzajemnego, był on zobowiązany do zwrotu na rzecz powoda/pozwanego wzajemnego całości poniesionych przez niego niezbędnych kosztów sądowych. Wobec tego, Sąd zasądził od R. S. na rzecz M. B. kwotę 9.198 zł, w tym kwotę 5.400 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego. Koszty zastępstwa procesowego ustalono na podstawie § 2 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz. U. z 2018 r. poz. 265). Zostały one ustalone od sumy roszczeń z powództwa głównego i wzajemnego.

Apelację od powyższego wyroku złożył pozwany.

Zaskarżył on orzeczenie w całości co do powództwa głównego i wzajemnego.

W zakresie powództwa głównego wyrokowi zarzucił, że wydany został z naruszeniem przepisów postępowania, które miało zasadniczy wpływ na treść rozstrzygnięcia tj.:

I. art. 233 § 1 k.p.c. poprzez wybiórczą i jednostronną ocenę zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego oraz przy pominięciu kluczowego dowodu, co doprowadziło do wadliwego ustalenia faktów istotnych w sprawie przez:

1. błędne ustalenie, że „z korespondencji mailowej nie wynika, że to powód był inicjatorem sporządzenia drugiego aneksu"/s. 10 uzasadnienia/ do umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości pozwanego, w sytuacji gdy z dokumentu prywatnego powoda - tj. podpisanego przez powoda jednostronnie aneksu datowanego na dzień 31 12 2018 r. a przesłanego pozwanemu w dniu 1 lutego 2019 r. wynika jednoznacznie, że wolą powoda było przedłużenie terminu związania umową przedwstępną nie zaś jej zawarcie w terminie ustalonym uprzednio,
2. dowolne ustalenie, że powód „w dniu 29 01 2019 r. przesyłając pozytywną decyzję kredytową, wyraził gotowość zawarcia umowy przyrzeczonej i umówienia notariusza" /s. 11 uzasadnienia/, w sytuacji gdy takie stanowisko powoda nie wynika z żadnego obiektywnego dowodu, zaś treść wskazanego powyżej dokumentu całkowicie przeczy takiemu ustaleniu,
3. pominięcie okoliczności, że powód w terminie do dnia 31 stycznia 2019 r. nie posiadał środków niezbędnych do finalizacji transakcji z pozwanym,
4. pominięcie okoliczności, że stosownie do treści art. 14 ust. 4 ustawy o kredycie hipotecznym i nadzorze nad pośrednikami kredytu hipotecznego i agentami decyzja kredytowa stanowi li tylko ofertę zawarcia umowy kredytowej, zaś w realiach niniejszej sprawy objęta była warunkami o charakterze rozwiązującym niemożliwymi do zweryfikowania przez pozwanego,
5. bezzasadne przyjęcie, że powód o oświadczeniu o odstąpieniu od umowy przedwstępnej przez pozwanego dowiedział się dopiero w kancelarii notarialnej w dniu 12 lutego 2019 r. w sytuacji gdy z wiadomości mailowej z

dnia 4 lutego 2019 r. wynika żądanie zamiany przez pozwanego warunków sprzedaży jego lokalu stanowiącej skutek odstąpienia od umowy przedwstępnej.

6. bezzasadne przyjęcie, że „Uzyskanie przez powoda przed podpisaniem umowy zaświadczenia z ZUS i US o nieposiadaniu zaległości nie stanowiło żadnego nadzwyczajnego warunku i w okolicznościach niniejszej sprawy nie było podstaw do obaw, że M. B. tego warunku nie spełni” /s. 11 uzasadnienia/,

a nadto przy pominięciu okoliczności, że również powód był „żywotnie zainteresowany wynikiem niniejszego procesu”, a w konsekwencji również jego zeznania winny zostać przez Sąd poddane wnikliwej analizie.

W zakresie powództwa wzajemnego wyrokowi zarzucił, że wydany został z naruszeniem przepisów postępowania, które miało zasadniczy wpływ na treść rozstrzygnięcia tj.:

1. art. 235<sup>1 2</sup> § 1 pkt 2 k.p.c. przez pominięcie dowodu z przesłuchania świadka P. N. przy poczynieniu ustaleń faktycznych sprzecznych z twierdzeniami powoda wzajemnego, co do faktów które udowodnione miały być zeznaniami tego świadka,

2. 235<sup>2</sup> § 1 pkt 1 k.p.c. przez pominięcie dowodu z oświadczenia M. T. (1) bez wskazania podstawy uznania dowodu za niedopuszczalny,

oraz

przepisu prawa materialnego tj. art. 415 k.c. przez jego błędną wykładnię i przyjęcie, że powód pokrzywdzony czynem zabronionym powinien oczekiwać na zniwelowanie skutków bezprawnego działania pozwanego i oczekiwać ze sprzedażą lokalu do czasu wykreślenia wzmianki o wniosku pozwanego wzajemnego w księdze wieczystej lokalu.

W konsekwencji powyższych zarzutów pozwany wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku i:

1. oddalenie powództwa głównego w całości,

1. uwzględnienie w całości powództwa wzajemnego i zasądzenie od pozwanego wzajemnego M. B. na rzecz powoda wzajemnego R. S. kwoty 20 000 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia wniesienia powództwa wzajemnego do dnia zapłaty,

3. zasądzenie od powoda/pozwanego wzajemnego na rzecz pozwanego/powoda wzajemnego kosztów postępowania wraz kosztami zastępstwa adwokackiego według norm przepisanych.

**Sąd Apelacyjny zważył, co następuje.**

**Apelacja okazała się bezzasadna.**

Sąd Apelacyjny aprobuje przedstawioną ocenę dowodów i podziela ustalenia faktyczne Sądu I instancji, uznając je za własne. Należy zauważyć, iż zarzucając naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. strona winna wskazać na czym polegały błędy w logicznym rozumowaniu Sądu, względnie sprzeczności z zasadami doświadczenia życiowego, czy niespójności. Nie wystarczy natomiast przedstawienie własnej oceny dowodów i wniosków z nich wynikających, stanowiących alternatywną wersję stanu faktycznego /por. wyroki Sądu Najwyższego: z dnia 27 września 2002 r., II CKN 817/00, LEX nr 56906; z dnia 20 stycznia 2005 r., I UK 137/04, LEX nr 602671/.

Przechodząc do szczegółów należy wskazać, iż niezasadnie zarzuca pozwany, iż Sąd nie wziął pod uwagę „kluczowego”, jak to określił w uzasadnieniu apelacji, dowodu w postaci maila z dnia 1 lutego 2019r., skierowanego przez agenta P. D., z podpisanym przez powoda aneksem, przedłużającym umowę przedwstępną do 10 lutego 2019 r., na który pozwany nie wyraził zgody. Sąd zanalizował przedmiotowy dokument i na jego podstawie poczynił ustalenia faktyczne, co znalazło wyraz na stronie 6 uzasadnienia zaskarżonego wyroku /k-273 odwrót/. Powód powyższy dokument w



postaci projektu aneksu podpisał, jednakże nie był on klientem tegoż agenta, albowiem przymiot taki przysługiwał pozwanemu, który zgłosił swój lokal do sprzedaży w tej agencji. W konsekwencji agent ten działał generalnie z upoważnienia pozwanego, nie dysponował natomiast żadnym pełnomocnictwem od powoda. Natomiast inną kwestią jest to, że pozwany po 1 lutym 2019 r. zmienił zdanie co do ceny, po jakiej chce sprzedać lokal, bo pojawili się nowi kontrahenci.

Nie było również dowolne ustalenie Sądu, iż powód przesyłając w dniu 29 stycznia 2019 r. pozytywną decyzję kredytową wyraził wolę zawarcia umowy. Po pierwsze taki cel maila jasno wynika z jego treści, w przeciwnej sytuacji bezprzedmiotowe byłoby przysłanie załączonego dokumentu agentowi, reprezentującego pozwanego, innymi słowy nie miałyby ono sensu. Po drugie cel powyższy wynika nie tylko z zeznań stron i pośrednio, z zeznań świadka p. D./ choć zasadnie skrytykował Sąd I instancji wybiórczy poziom pamięci świadka/, ale i korespondencji mailowej tego świadka skierowanej do powoda z dnia 1 lutego 2019r./ k-39/, gdzie poleca umawiać notariusza na drugą połowę następnego tygodnia w imieniu p. R. /pozwanego/, który jest bez emaila na krótkim wyjeździe. Sąd oceniał zatem zaoferowane przez strony dokumenty we wzajemnej relacji i w kontekście zeznań stron i innych dowodów poprzez pryzmat zasad doświadczenia życiowego, co przekonująco uzasadnił. W takim też kontekście zostały ocenione zeznania stron, w tym powoda.

Również powyższa decyzja kredytowa - mimo warunków w niej zawartych, pozostających w zasięgu możliwości powoda, które szczegółowo omówił Sąd I instancji - wskazywała, iż powód kredyt otrzyma. Przypisywanie zatem jej w apelacji dozy niepewności, która miała stawiać wątpliwym zawarcie umowy kredytu, jest nie tylko nieuzasadnione i stworzone na potrzeby wytłumaczenia odmowy zawarcia umowy finalnej na dotychczasowych warunkach, ale również nielogiczne w świetle polecenia, wydanego agentowi przez pozwanego w mailu z dnia 1 lutego 2019r., aby umawiać notariusza. Powód zresztą niezwłocznie kredyt otrzymał. Natomiast data umowy jako 7 lutego 2019 r./ zaświadczenie banku k- 69/ ostatecznie wynikała z faktu, iż notariusz zgodnie z żądaniem pozwanego miał być umówiony w kolejnym jeszcze tygodniu lutego, co szczegółowo przeanalizował, posiłkując się zeznaniami stron, Sąd I instancji. Należy zauważyć jednocześnie, iż niesporne było, iż pozwany nie był dostępny w dniach 29-31 stycznia 2019 r., zatem podpisanie wówczas umowy nie byłoby możliwe.

Bezzasadnie kwestionuje również skarżący, iż powód dowiedział się o wypowiedzeniu pozwanego w dniu 12 lutego 2019r. w kancelarii notarialnej, skoro wypowiedzenie zostało dopiero wysłane w dniu 4 lutego 2019 r. pocztą /nie zaś mailem/, a powód nie zdążył odebrać przesyłki.

Wypada jednocześnie zauważyć, iż wywody faktyczne apelacji zdają się bazować na błędnym stanowisku prawnym, iż po upływie terminu zawarcia umowy przedwstępnej pozwany nie miał obowiązku jej wykonać, nawet jeżeli niezwłoczne wykonanie jej deklarował powód. Umowa ta po upływie terminu do zawarcia umowy finalnej nie wygasła, zatem pozwany miał obowiązek ją wykonać. Przy tym nie miał podstaw do jej wypowiedzenia, skoro pod koniec stycznia był „poza zasięgiem” i nie było możliwości jej zawarcia, zaś powód udokumentował swoją wolę jej zawarcia przesłaniem w dniu 29 stycznia 2019 r. agentowi pozwanego pozytywnej decyzji kredytowej. Gdyby ponadto nawet wbrew ustaleniom uznać, iż powód chciał ze względów logistycznych, związanych z formalnościami bankowymi, przesunąć termin jej zawarcia o kilka dni, proponując aneks w tym przedmiocie, to nie były to zawinione okoliczności w rozumieniu §4 ust.4 umowy uprawniające drugą stronę do odstąpienia od umowy. Pozwany zatem odstąpił od umowy w świetle jej postanowień w sposób nieuzasadniony, sprzedając lokal po wyższej cenie innym osobom, co czyniło zasadnym odstąpienie od umowy powoda i jego żądanie zapłaty przez pozwanego podwójnej sumy zadatku, co trafnie rozstrzygnął w świetle art. 394 § 1 k.c. i postanowień umowy, Sąd I instancji.

Nietrafne były też zarzuty pozwanego w zakresie rozstrzygnięcia Sądu dotyczącego powództwa wzajemnego. Odnosnie niewłaściwego pominięcia dowodów należy przede wszystkim wskazać, iż pełnomocnik pozwanego nie złożył na rozprawie w dniu 18 stycznia 2021 r. / k-253, k-255/ zastrzeżenia do protokołu rozprawy w trybie art. 162 k.p.c. niezależnie od powyższego dowód z oświadczenia M. T. (2) został złożony przez stronę przeciwną, pozwany go nie wnioskował, więc kwestionowanie tej decyzji Sądu jest niezrozumiałe i bezzasadne. Natomiast wskazywanie przez nowego nabywcę, któremu sprzedał ostatecznie nieruchomości pozwany, na niepewność stanu prawnego, nie

implikowało obniżenia ceny nieruchomości, jeżeli było nietrafne, w konsekwencji dowód był nieprzydatny do ustalenia okoliczności relewantnych z punktu widzenia rozstrzygnięcia/ por. teza dowodowa k-94 odwrót./.

Nietrafny był również zarzut naruszenia art. 415 k.c. Sąd przede wszystkim uznał, iż pozwany nie wykazał szkody w rozumieniu tego przepisu, szczegółowo to uzasadniając. Sąd Apelacyjny te wywody podziela. Natomiast uwaga o możliwości „poczekania” ze sprzedażą lokalu została uczyniona na marginesie, na końcu rozważań i de facto jest ona zbędna. Jednocześnie należy zauważyć, iż pozwany nie wykazał też związku przyczynowego pomiędzy wnioskiem powoda o wpis a ceną lokalu, za jaką został zbyty przez pozwanego, a zatem domniemaną szkodą, niezależnie od tego iż wniosek ten, jak zasadnie podniósł Sąd I instancji, nie mógł rodzić realnych skutków prawnych, co było wiadome wszystkim uczestnikom obrotu.

W konsekwencji apelacja jako bezzasadna podlegała na podstawie art. 385 k.p.c. oddaleniu, postanowienie o kosztach postępowania apelacyjnego uzasadnia treść art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 108 § 1 k.p.c.