

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 24 lutego 2016 roku Sąd Rejonowy dla Łodzi – Widzewa w Łodzi I Wydział Cywilny w sprawie o sygnaturze akt I C 582/15 z powództwa J. P. przeciwko A. K. i T. K. o zapłatę:

1. oddalił powództwo;
2. zasądził od powoda na rzecz pozwanych solidarnie kwotę 3.600 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego;
3. przyznał radcy prawnemu A. G. kwotę 4.428 zł, obejmującą należny podatek VAT, tytułem udzielonej powodowi pomocy prawnej z urzędu i nakazał wypłacić tę kwotę z kasy Sądu Rejonowego dla Łodzi – Widzewa w Łodzi.

Swoje rozstrzygnięcie Sąd I instancji oparł na ustaleniach faktycznych i rozważaniach prawnych, które przedstawiają się następująco:

W dniu 27 października 2014 roku pozwani zawarli z powodem warunkową przedwstępną umowę sprzedaży należącej do J. P. nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi prowadzi księgę wieczystą nr (...). Z uwagi na obciążenie nieruchomości dwoma hipotekami umownymi kaucyjnymi ustanowionymi na zabezpieczenie kredytów hipotecznych zaciągniętych przez powoda w (...) S.A. w W. o numerach (...) oraz (...) strony umowy ustaliły, iż część ceny w wysokości 90.000 zł zostanie uiszczona tytułem zadatku w dniu zawarcia umowy przedwstępnej, zaś pozostała część ceny w kwocie 510.000 zł zostanie zapłacona powodowi przez pozwanych przelewami w dniu zawarcia umowy przyrzeczonej, w ten sposób, że kwotę odpowiadającą, według stanu na dzień zawarcia umowy przyrzeczonej, zadłużeniu J. P. wobec (...) S.A. w W. z tytułu kredytów udzielonych umowami nr (...) z dnia 4 lipca 2008 roku oraz nr (...) z dnia 8 września 2008 roku zostanie przelana na rachunki wskazane w zaświadczeniach tego Banku, jakie sprzedający okaże przy zawarciu przyrzeczonej umowy sprzedaży, celem spłaty tych kredytów i zwolnienia przedmiotowej nieruchomości spod tego obciążenia, zaś pozostałą kwotę nabywcy wpłaca na rachunek wskazany przez sprzedającego w przyrzeczonej umowie. Termin zawarcia umowy przyrzeczonej oznaczono na 2 tygodnie od dnia pozyskania przez powoda na własny koszt pozwolenia na użytkowanie budynku bądź zawiadomienia o braku sprzeciwu na użytkowanie budynku, nie później jednak niż w terminie do dnia 15 stycznia 2015 roku (§ 2 umowy). Zgodnie z przedłożonymi przy zawarciu umowy przedwstępnej zaświadczeniami wystawionymi przez (...) S.A. w W.:

- stan zadłużenia powoda z tytułu umowy kredytu hipotecznego (...) nr (...) z dnia 4 lipca 2008 roku wynosił: kapitał 63.544,99 CHF i odsetki 28,13 CHF - kwota do spłaty w walucie spłaty: 229.581,61 PLN;
- stan zadłużenia powoda z tytułu umowy kredytu hipotecznego (...) nr (...) z dnia 8 września 2008 roku wynosił: kapitał 38.146,09 CHF i odsetki 16,89 CHF - kwota do spłaty w walucie spłaty: 137.817,97 PLN.

W dniu 13 stycznia 2015 roku Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Ł. po rozpatrzeniu zawiadomienia inwestora J. P. z dnia 8 grudnia 2014 roku przyjął zawiadomienie o zakończeniu rozbudowy i nadbudowy budynku mieszkalnego jednorodzinne, zlokalizowanego na terenie nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...) i nie zgłosił sprzeciwu w sprawie zamiaru przystąpienia do użytkowania części rozbudowanej i nadbudowanej przedmiotowego budynku mieszkalnego jednorodzinne. Następnie w dniu 26 stycznia 2015 roku Powiatowy Inspektor Nadzoru Budowlanego w Ł. po rozpatrzeniu zawiadomienia inwestora J. P. z dnia 29 grudnia 2014 roku przyjął zawiadomienie o zakończeniu robót budowlanych, polegających na wykonaniu instalacji gazowej doziemnej i instalacji gazowej wewnętrznej dla budynku mieszkalnego jednorodzinne w Ł. przy ul. (...) i nie zgłosił sprzeciwu w sprawie zamiaru przystąpienia do użytkowania instalacji gazowej.

W dniu 15 stycznia 2015 roku powód zawarł z pozwanymi przyrzeczoną umowę sprzedaży. W § 1 przedmiotowej umowy powód, powołując się na okazany odpis zwykły księgi wieczystej nr (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy dla

Łodzi – Śródmieścia w Łodzi, XVI Wydział Ksiąg Wieczystych, oświadczył, iż jest wpisany jako właściciel zabudowanej nieruchomości oznaczonej jako działka gruntu numer (...) położonej w Ł. przy ul. (...) zawierającej obszar 715 metrów kwadratowych. W dziale trzecim wskazanej księgi wieczystej wpisane jest roszczenie o przeniesienie własności nieruchomości objętej księgą wieczystą zgodnie z warunkową przedwstępną umową sprzedaży z dnia 27 października 2014 roku przysługujące A. K. i T. K.. W dziale czwartym księgi wieczystej wpisane są: na rzecz (...) Banku S.A. w W. hipoteka umowna kaucyjna do kwoty 281.878,17 zł zabezpieczająca spłatę kredytu udzielonego umową kredytu nr (...) z dnia 4 lipca 2008 roku, to jest kapitału kredytu, odsetek, prowizji oraz innych kosztów z terminem zapłaty wyznaczonym na dzień 7 lipca 2025 roku; na rzecz (...) Banku S.A. w W. hipoteka umowna kaucyjna do kwoty 181.500 zł zabezpieczająca spłatę kredytu udzielonego umową kredytu nr (...) z dnia 8 września 2008 roku, to jest kapitału kredytu, odsetek, prowizji oraz innych kosztów z terminem zapłaty wyznaczonym na dzień 7 sierpnia 2025 roku; na rzecz A. K. i T. K. hipoteka umowna do kwoty 185.000 zł zabezpieczająca wierzytelność z tytułu zwrotu zadatku wraz z odsetkami ustawowymi w przypadku zwłoki w zwrocie zadatku oraz kosztami dochodzenia należności. Przy akcie notarialnym okazano notariuszowi dwa zaświadczenia wydane przez (...) S.A. w W. w dniu 15 stycznia 2015 roku odpowiednio za numerami (...) i (...), z których wynika, że:

- stan zadłużenia J. P. z tytułu kredytu hipotecznego (...) udzielonego mu na podstawie umowy nr (...) z dnia 4 lipca 2008 roku według stanu na dzień 15 stycznia 2015 roku wynosiło: z tytułu kapitału kwotę 62.145,45 CHF, z tytułu odsetek kwotę 13,76 CHF, łącznie z tytułu kapitału i odsetek – 62.159,21 CHF, kwota do spłaty w walucie spłaty: 62.159,21 CHF, spłaty należy dokonać na rachunek nr (...), przy czym na rachunku tym nie jest możliwe dokonywanie wypłat przez klienta,
- stan zadłużenia J. P. z tytułu kredytu hipotecznego (...) udzielonego mu na podstawie umowy nr (...) z dnia 8 września 2008 roku według stanu na dzień 15 stycznia 2015 roku wynosiło: z tytułu kapitału kwotę 37.312,77 CHF, z tytułu odsetek kwotę 8,26 CHF, łącznie z tytułu kapitału i odsetek kwota do spłaty w walucie spłaty wynosi – 37.321,03 CHF, spłaty należy dokonać na rachunek nr (...), przy czym na rachunku tym nie jest możliwe dokonywanie wypłat przez klienta,

- zwolnienie prawnego zabezpieczenia nastąpi po całkowitej spłacie kredytów.

W § 3 przedmiotowej umowy J. P. oświadczył, że przedmiotową nieruchomość zabudowaną, oznaczoną obecnie jako działka gruntu nr (...) położoną w Ł. przy ul. (...) pod numerem 12, objętą księgą wieczystą nr (...) sprzedaje za cenę w kwocie 600.000 zł A. i T. małżonkom K., zaś A. i T. małżonkowie K. oświadczyli, że wskazaną zabudowaną nieruchomość, za podaną cenę kupują i nabycia tego dokonują za fundusze objęte wspólnością ustawową w jakiej pozostają. W § 4 umowy strony zgodnie oświadczyły, że oznaczona wyżej cena sprzedaży w kwocie 600.000 zł płatna będzie w następujący sposób: część ceny sprzedaży w kwocie 90.000 zł A. i T. małżonkowie K. zapłacili już sprzedającemu tytułem zadatku przed podpisaniem powołanej warunkowej przedwstępnej umowy sprzedaży, co J. P. niniejszym potwierdził, resztę ceny sprzedaży w kwocie 510.000 zł A. i T. małżonkowie K. zobowiązali się zapłacić J. P., najpóźniej w terminie do dnia 23 stycznia 2015 roku, w ten sposób, że: kwotę 340.0000 zł za zgodą i w imieniu sprzedającego, przelewem na rachunek w (...) S.A. w W. numer (...), wskazany w powołanym zaświadczeniu wydanym przez ten Bank w dniu 15 stycznia 2015 roku celem spłaty kredytu hipotecznego udzielonego umową nr (...) z dnia 4 lipca 2008 roku, zabezpieczonego hipoteką do kwoty 281.878,17 zł wpisaną w dziale czwartym księgi wieczystej (...) i zwolnienia przedmiotowej nieruchomości spod obciążenia, natomiast pozostała kwota 170.0000 zł za zgodą i w imieniu sprzedającego, przelewem na rachunek w (...) S.A. z siedzibą w W. numer (...), wskazany w powołanym zaświadczeniu wydanym przez ten Bank w dniu 15 stycznia 2015 roku celem spłaty kredytu hipotecznego udzielonego umową nr (...) z dnia 8 września 2008 roku, zabezpieczonego hipoteką do kwoty 181.500 zł wpisaną w dziale czwartym księgi wieczystej (...) i zwolnienia przedmiotowej nieruchomości spod obciążenia. J. P. oświadczył, że gdyby kwoty przelane w jego imieniu celem całkowitej spłaty wyżej opisanych kredytów nie wystarczyły do całkowitej spłaty tych kredytów wraz z prowizjami za wcześniejszą spłatę tych kredytów, ewentualne różnice zobowiązuje się pokryć ze środków własnych, a także, że zobowiązuje się po uzyskaniu z (...) S.A. w W. zezwoleń na wykreślenie hipotek z księgi wieczystej (...), zezwolenia te niezwłocznie w ciągu 2 dni od dnia ich uzyskania przekazać kupującym wraz z należną opłatą sądową za wykreślenie hipotek z księgi wieczystej w kwocie 200 zł. J. P. oświadczył również, że upoważnił

A. i T. małżonków K. do reprezentowania go przed (...) S.A. w W. we wszystkich sprawach związanych z kredytami udzielonymi mu przez ten Bank umowami nr (...), w tym w szczególności do pobierania wszelkich dokumentów i informacji dotyczących zadłużenia z tytułu tych kredytów, składania dyspozycji wcześniejszej spłaty tych kredytów, spłaty wszelkich należności z tytułu tego zadłużenia, w tym również prowizji za wcześniejszą spłatę, pozyskiwania wszelkich dokumentów o całkowitej spłacie kredytów i wyrażeniu zgody na wykreślenie hipotek zabezpieczających spłatę z działu czwartego księgi wieczystej (...).

Sąd Rejonowy ustalił, że w dniu 23 stycznia 2015 roku pozwani dokonali w walucie polskiej zapłaty reszty ceny sprzedaży w łącznej kwocie 510.000 zł w formie dwóch przelewów bezgotówkowych na rachunki J. P. w (...) S.A., odpowiednio kwoty 170.000 zł i 340.000 zł. Pismem z dnia 13 maja 2015 roku powód działając przez pełnomocnika wezwał pozwanych do zapłaty kwoty 12.000 zł tytułem odszkodowania za nienależyte wykonanie zobowiązania wynikającego z umowy sprzedaży z dnia 15 stycznia 2015 roku. W uzasadnieniu wezwania pełnomocnik powoda wskazał, że pozwani zakupili walutę (...) po niekorzystnych cenach, wobec czego przekroczyli zakres udzielonego pełnomocnictwa. Pozwani zaś nie uznali roszczenia powoda.

Powód między zawarciem umowy przedwstępnej, a umowy przyrzeczonej w dniu 15 stycznia 2015 roku zmienił umowę kredytu w zakresie waluty spłaty na franki szwajcarskie, o czym nie poinformował pozwanych. W dniu 15 stycznia 2015 roku powód przyniósł do kancelarii notarialnej zaświadczenia z (...) S.A. w W. wystawione dnia 14 stycznia 2015 roku, których przyjęcia odmówiła notariusz z uwagi na nieposiadanie przez nie wymaganych danych, które znajdowały się na zaświadczeniach z dnia 23 października 2014 roku, to jest numeru umów kredytowych i daty spłaty. Ponadto zaświadczenia miały błędną datę – powinny być wystawione z datą 15 stycznia 2015 roku. Między stronami nie doszło do zawarcia umowy, że powód będzie spłacał kredyt kupując franki w kantorach, a pozwani będą je spłacać. Pozwani nie wiedzieli o dokonywaniu przez powoda wpłat do Banku w okresie od dnia 15 stycznia 2015 roku do dnia 23 stycznia 2015 roku. Bank przyjął spłatę kredytów w złotych. Powód w dniu 15 stycznia 2015 roku miał świadomość, że doszło do zmiany kursu franka szwajcarskiego.

Mając na uwadze powyższe ustalenia faktyczne Sąd I instancji uznał roszczenie powoda w całości za niezasadne. Sąd meriti argumentował, że powód wywodzi swoje roszczenie odszkodowawcze z niewywiązania się przez pozwanych z obowiązku należytego działania w jego imieniu na podstawie stosunku pełnomocnictwa łączącego go z A. i T. małżonkami K.. W ocenie Sądu a quo w niniejszej sprawie działanie pozwanych było zgodne z wolą i interesem mocodawcy, wobec czego nie sposób ustalić istnienia odpowiedzialności po ich stronie za doznanie przez powoda ewentualnej szkody. W pierwszej kolejności Sąd Rejonowy wskazał, że powód w treści umowy przyrzeczonej sprzedaży nieruchomości udzielił pozwany pełnomocnictwa do reprezentowania go przed (...) S.A. w W. w związku ze wszystkimi sprawami dotyczącymi kredytów, w tym między innymi spłaty wszystkich należności z tego tytułu. Zdaniem Sądu I instancji treść udzielonego pełnomocnictwa do dokonania przez pozwanych spłaty kredytów obciążających powoda winna być rozpatrywana przy uwzględnieniu postanowień umowy sprzedaży przedmiotowej nieruchomości. Sąd meriti przypomniał, że najpierw między stronami zawarta została przedwstępna umowa warunkowa, zaś następnie umowa przyrzeczona. Zarówno w treści umowy przedwstępnej jak i umowy przyrzeczonej strony uzgodniły, że zapłata ceny za przedmiotową nieruchomość zostanie dokonana w sposób zróżnicowany: część ceny zostać miała uiszczona do rąk powoda, natomiast pozostała część na rachunki w (...) S.A. w W.. Kwota, którą zapłacić mieli pozwani na rachunki powoda w Banku tytułem spłaty zadłużenia wyrażona była w walucie polskiej na łączną sumę 510.000 zł. Sąd a quo zauważył również, że w treści umowy przyrzeczonej wskazano, iż powodowie dokonają na rachunki w (...) S.A. w W. zapłaty kwot 340.000 zł oraz 170.000 zł. W ocenie Sądu Rejonowego z literalnego brzmienia postanowień umowy przyrzeczonej wynika, że strony ustaliły, iż zapłata kwoty 510.000 zł nastąpi w walucie polskiej. Sąd I instancji doszedł do przekonania, że powód zawarł wiążącą go umowę sprzedaży nieruchomości, poprzez którą określił wyraźne swoje życzenie w przedmiocie dokonania przez pozwanych na jego rzecz płatności w walucie polskiej. Nadto zdaniem Sądu meriti na zmianę przedmiotowego postanowienia nie może mieć wpływu fakt, że powód samodzielnie i nikogo nie informując zmienił umowę kredytu poprzez zmianę waluty, w której miała nastąpić jego spłata. Sąd a quo podkreślił, że dokonanie przez powoda zmiany treści umowy kredytu nie ma wpływu na treść następnie zawartej umowy sprzedaży i w konsekwencji na treść pełnomocnictwa łączącego

go z pozwanymi i ustalającym, iż zapłata ceny za nieruchomości nastąpić ma w złotych polskich. Nie bez znaczenia dla Sądu Rejonowego była również okoliczność, że Bank - pomimo zmiany dokonanej przez powoda - przyjął od pozwanych płatność. Sąd I instancji wskazał przy tym, że odmówił wiary zeznaniom powoda jakoby doszło do ustnych zmian ustaleń co do sposobu wykonania przez pozwanych treści umowy sprzedaży, w tym również wyrażenia przez pozwanych zgody na spłacanie przez powoda kwot kredytu samodzielnie przez niego w skupowanych prywatnie frankach szwajcarskich. W ocenie Sądu meriti zeznania powoda w tym zakresie były niespójne i niejasne. Powód nie potrafił wyjaśnić dokładnie od kogo pożyczał pieniądze, w jakich kwotach, a także gdzie i jak kupował franki szwajcarskie. Powód potwierdził, że umowa zawarta przed notariuszem D. K. została mu odczytana, a także że wiedział o zmianie kursu franka szwajcarskiego. Powód znał również treść umowy przedwstępnej, zaś w świetle dokonanej przez niego zmiany waluty spłaty kredytów należy również domniemywać, iż miał świadomość, że spłata tychże kredytów przed zmianą umowy winna nastąpić w złotych polskich. Sąd a quo zauważył również, iż do chwili obecnej powód nie jest ubezwłasnowolniony i domniemywać trzeba, że zawarta umowa sprzedaży oraz znajdujące się w niej pełnomocnictwo zostało udzielone pozwanym z pełnym rozeznaniem przez osobę posiadającą pełną zdolność do czynności prawnych. Sąd Rejonowy nie uwzględnił dowodu z przesłuchania powoda w zakresie dokonywanych przez strony zmian treści umowy co do warunków spłaty kredytu również z uwagi na fakt, iż przedmiotowy dowód miał być przeprowadzony przeciwko osnowie dokumentu pełnomocnictwa oraz przeciwko osnowie umowy sprzedaży nieruchomości. Sąd I instancji wyjaśnił, że wniosek o dopuszczenie dowodu z zeznań świadka G. P. oraz notariusza na okoliczność ustaleń między stronami mechanizmu spłat podlegał oddaleniu jako dowód przeciwko osnowie dokumentu (art. 247 k.p.c.). Sąd meriti oddalił również wniosek o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego do spraw ekonomii, jako nieistotny dla rozstrzygnięcia sprawy w świetle poczynionych ustaleń faktycznych. Reasumując, Sąd a quo uznał, że pozwani uścili na rachunek w Banku cenę nieruchomości całkowicie zgodnie z postanowieniami umowy. Sąd Rejonowy argumentował, że z zebranego w sprawie materiału dowodowego wynika, iż doznana przez powoda szkoda jest w istocie skutkiem uwolnienia przez Bank (...) Szwajcarii kursu franka szwajcarskiego, jest więc okolicznością niezależną od pozwanych i nie można im przypisać odpowiedzialności za ewentualnie doznaną przez powoda szkodę. Dodatkowo Sąd I instancji podniósł, że z zeznań powoda złożonych na ostatniej rozprawie wynika, iż w chwili zawarcia umowy przyrzeczonej miał on świadomość zmiany kursu franka szwajcarskiego. Zdaniem Sądu meriti powód będąc osobą posiadającą pełną zdolność do czynności prawnych był w stanie należycie ocenić konsekwencje zawieranej przez siebie umowy, zmienić jej treść co do waluty płatności bądź też terminu płatności, a także ostatecznie odstąpić od jej zawarcia w razie nie dojścia przez strony do consensusu. W ocenie Sądu a quo wobec precyzyjnego określenia przez strony sposobu, w jaki pozwani mają dokonać spłaty kredytu w istocie uiszczając cenę sprzedaży brak jest podstaw do obciążania pozwanych konsekwencjami szkody doznanej przez powoda z przyczyn od pozwanych niezależnych. Ostatecznie Sąd Rejonowy oddalił powództwo w całości.

O kosztach postępowania Sąd I instancji rozstrzygnął na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. i nałożył na powoda obowiązek zwrotu pozwanym solidarnie poniesionych przez nich kosztów procesu. Natomiast w pkt. 3 wyroku Sąd Rejonowy orzekł o kosztach nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej powodowi z urzędu.

Apelację od powyższego wyroku złożył powód, zaskarżając orzeczenie w części tj. w zakresie pkt. 1 i 2 sentencji.

Zaskarżonemu wyrokowi powód zarzucił:

1. nierozpoznanie istoty sprawy ewentualnie konieczność przeprowadzenia postępowania dowodowego w całości;
2. naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. poprzez brak wszechstronnego rozważenia materiału dowodowego, to jest dokonanie oceny z pominięciem istotnej części tego materiału, to jest części zeznań powoda, a w konsekwencji dokonanie błędnych ustaleń faktycznych w przedmiocie tego, że:
 - a) między stronami nie doszło do zawarcia umowy, zgodnie z którą spłata kredytu przez pozwanych miała być poprzedzana nabyciem franków szwajcarskich w kantorach po korzystnej cenie;

b) pozwani nie wiedzieli o tym, że powód dotychczas spłacał kredyt po uprzednim nabyciu franków szwajcarskich w kantorach po korzystnej cenie;

c) pozwani nie wiedzieli o dokonywaniu przez powoda wpłat do Banku w okresie od dnia 15 stycznia 2015 roku do dnia 23 stycznia 2015 roku;

3. naruszenie art. 227 k.p.c. w zw. z art. 217 § 1 k.p.c. w zw. z art. 162 k.p.c. poprzez oddalenie wniosków o dopuszczenie dowodu z zeznań świadków w osobach G. P., D. K. i pośredniczki w sprzedaży nieruchomości, to jest osób obecnych przy zawarciu umowy u notariusza i ustaleniach w przedmiocie sposobu zapłaty, mimo iż dowód ten miał istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy, mimo zwrócenia uwagi Sądu na powyższe uchybienie oraz złożenia wniosku o wpisanie zastrzeżenia do protokołu;

4. naruszenie art. 227 k.p.c. w zw. z art. 217 § 1 k.p.c. w zw. z art. 278 § 1 k.p.c. w zw. z art. 162 k.p.c. poprzez oddalenie wniosku o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego z zakresu ekonomii na okoliczność rozmiaru szkody poniesionej przez powoda, mimo iż dowód ten miał istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy, a okoliczności objęte tezą dowodową wymagają wiadomości specjalnych, mimo zwrócenia uwagi Sądu na powyższe uchybienie oraz złożenia wniosku o wpisanie zastrzeżenia do protokołu;

5. naruszenie art. 247 k.p.c. poprzez nieuwzględnienie dowodu z przesłuchania powoda w zakresie dokonanych przez strony zmian treści umowy co do warunków spłaty kredytu oraz poprzez oddalenie wniosku o dopuszczenie dowodu z zeznań świadków w osobach G. P., D. K. i pośredniczki w sprzedaży nieruchomości, z uwagi na to, iż dowody te miały zostać przeprowadzone przeciwko osnowie dokumentu pełnomocnictwa i umowy sprzedaży, mimo iż przeprowadzenie tych dowodów nie doprowadziłoby do obejścia przepisów o formie zastrzeżonej pod rygorem nieważności oraz za ich przeprowadzeniem przemawiały szczególne okoliczności sprawy;

6. naruszenie art. 328 § 2 k.p.c. poprzez:

a) niewskazanie przyczyn odmowy wiarygodności i mocy dowodowej w zakresie dowodu z przesłuchania powoda wskazującego na okoliczności faktyczne wymienione w zarzucie zawartym w pkt. 2. a) petitum apelacji (w uzasadnieniu wyroku ograniczono się do stwierdzenia, iż zeznania powoda są w tym zakresie niespójne i niejasne, natomiast nie wskazano konkretnych okoliczności przemawiających za przyjęciem takiej tezy. Stwierdzenie, iż powód nie potrafił wyjaśnić dokładnie od kogo pożyczał pieniądze i w jakich kwotach, nie przystaje natomiast do rzeczywistej treści zeznań powoda, bowiem podał on nazwiska tych osób oraz wskazał, iż jest w stanie podać w tym zakresie dokładne dane. Wyjaśnieniu między innymi tych okoliczności służył wniosek o odroczenie rozprawy i udzielenie terminu na złożenie pisma procesowego, który został jednak przez Sąd oddalony);

b) niewskazanie przyczyn nieuwzględnienia dowodu z przesłuchania powoda w zakresie dokonanych przez strony zmian treści umowy co do warunków spłaty kredytu oraz niewskazanie przyczyn oddalenia wniosku o dopuszczenie dowodu z zeznań świadków w osobach G. P., D. K. i pośredniczki w sprzedaży nieruchomości (w uzasadnieniu wyroku wskazano jedynie, iż dowody te podlegały oddaleniu jako dowody przeciwko osnowie dokumentu, jednak nie wskazano na spełnienie którejkolwiek z przesłanek z art. 247 k.p.c., która świadczy o definitywnej niedopuszczalności dowodu przeciwko osnowie lub ponad osnowę dokumentu. Fakt, że wnioskowany dowód ma być przeprowadzony przeciwko osnowie lub ponad osnowę dokumentu nie przesądza bowiem samoistnie o jego niedopuszczalności);

7. naruszenie art. 471 k.c. w zw. z art. 95 k.c. i art. 96 k.c. poprzez oddalenie powództwa o zapłatę odszkodowania, mimo nienależytego wykonania przez pozwanych zobowiązania, jako pełnomocników, na skutek czego doszło do wyrządzenia szkody w majątku powoda.

Wskazując na powyższe zarzuty apelujący wniósł o uchylenie zaskarżonego wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji wraz z pozostawieniem temu Sądowi rozstrzygnięcia w przedmiocie kosztów postępowania. Ewentualnie skarżący wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez uwzględnienie powództwa w całości oraz zasądzenie solidarnie od pozwanych na rzecz powoda zwrotu kosztów postępowania za I

i II instancję, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. Nadto pełnomocnik apelującego wniósł o przyznanie kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej powodowi z urzędu, oświadczając, że koszty te nie zostały uiszczone w całości, ani w części.

W odpowiedzi na apelację pozwani wnieśli o oddalenie w całości złożonego przez powoda środka zaskarżenia oraz o zasądzenie od J. P. solidarnie na ich rzecz kosztów postępowania apelacyjnego według norm przepisanych.

Na rozprawie apelacyjnej w dniu 13 lipca 2016 roku pełnomocnik powoda poparł apelację oraz wniósł o nieobciążanie powoda kosztami postępowania apelacyjnego. Nadto pełnomocnik powoda wniósł o zasądzenie kosztów pomocy prawnej udzielonej powodowi z urzędu w postępowaniu apelacyjnym, oświadczając że koszty te nie zostały uiszczone ani w całości, ani w części. Pełnomocnik pozwanych wniósł natomiast o oddalenie apelacji oraz zasądzenie kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja powoda jest niezasadna i podlega oddaleniu.

Wbrew twierdzeniom apelującego, zaskarżony wyrok Sądu I instancji został wydany w wyniku prawidłowo ustalonego stanu faktycznego, które to ustalenia Sąd Okręgowy w pełni podziela i przyjmuje za własne, jak również w następstwie bezbłędnie zastosowanych przepisów prawa materialnego.

Wniesiony przez powoda środek odwoławczy w istocie sprowadza się do zarzutu, iż Sąd Rejonowy wydając swoje rozstrzygnięcie błędnie oparł się na literalnym brzmieniu zawartej w formie aktu notarialnego umowy sprzedaży, w tym na udzielonym w jej treści pełnomocnictwie, zupełnie pomijając twierdzenia powoda o rzekomych ustaleniach stron co do sposobu spłaty kredytu i niezasadnie oddalił zgłoszone na tę okoliczność wnioski dowodowe. Zdaniem skarżącego, z uwagi na powyższe, Sąd I instancji nie rozpoznał istoty sprawy, a nadto istnieje konieczność przeprowadzenia postępowania dowodowego w całości. Sąd II instancji nie podziela przedstawionej argumentacji powoda, uznając ją za całkowicie chybioną.

Na wstępie wskazać należy, że nie ma racji apelujący zarzucając Sądowi Rejonowemu naruszenie art. 328 § 2 k.p.c. W myśl art. 328 § 2 k.p.c. uzasadnienie orzeczenia powinno zawierać: wskazanie podstawy faktycznej, a mianowicie ustalenie faktów, które sąd uznał za udowodnione, dowodów na których się oparł i przyczyn, dla których innym dowodom odmówił wiarygodności i mocy dowodowej oraz wyjaśnienie podstawy prawnej z przytoczeniem przepisów prawa. Powszechnie w orzecznictwie przyjmuje się, iż zarzut naruszenia art. 328 § 2 k.p.c. może być usprawiedliwiony tylko w wyjątkowych okolicznościach, to jest jedynie wtedy, gdy treść uzasadnienia orzeczenia sądu pierwszej instancji uniemożliwia całkowicie dokonanie oceny toku wyводу, który doprowadził do wydania orzeczenia lub w przypadku zastosowania prawa materialnego do niedostatecznie jasno ustalonego stanu faktycznego (vide wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 10 stycznia 2013 roku, sygn. akt III APa 63/12, LEX nr 1254543, wyrok Sądu Apelacyjnego w Łodzi z dnia 24 stycznia 2013 roku, sygn. akt I ACa 1075/12, LEX nr 1267341). W sprawie niniejszej takie wyjątkowe okoliczności nie wystąpiły. Uzasadnienie sporządzone przez Sąd Rejonowy ujawnia w dostatecznym stopniu tok procesu myślowego i decyzyjnego, którego wynikiem jest treść zaskarżonego wyroku i pozwala na kontrolę instancyjną zapadłego orzeczenia. Sąd I instancji w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku wskazał zarówno podstawę faktyczną rozstrzygnięcia, jak również wyjaśnił jego podstawę prawną z powołaniem przepisów prawa, szczegółowo opisując przyczyny, dla których ustalone w toku postępowania fakty uzasadniają oddalenie żądania pozwu. Z tych względów zarzut obrazy art. 328 § 2 k.p.c. jest chybiony.

Za nietrafny należy również uznać zarzut powoda naruszenia przez Sąd Rejonowy art. 247 k.p.c. E. negotii umowy sprzedaży określa art. 535 § 1 k.c., zgodnie z którym przez umowę sprzedaży sprzedawca zobowiązuje się przenieść na kupującego własność rzeczy i wydać mu rzecz, a kupujący zobowiązuje się rzecz odebrać i zapłacić sprzedawcy cenę. Wskazać należy, że określenie ceny dotyczy także waluty, w której winna być ona zapłacona. W rozstrzyganej sprawie w dniu 15 stycznia 2015 roku strony procesu zawarły w formie aktu notarialnego umowę sprzedaży należącej do J. P. nieruchomości. Strony zgodnie ustaliły cenę sprzedaży nieruchomości na kwotę 600.000 zł, przy czym

kwota 90.000 zł stanowiła zadatek, który pozwani zapłacili powodowi przed podpisaniem warunkowej przedwstępnej umowy sprzedaży, zaś pozostałą część ceny w wysokości 510.000 zł pozwani mieli wpłacić do Banku celem spłaty zadłużenia powoda. Nadto w treści umowy sprzedaży z dnia 15 stycznia 2015 roku J. P. upoważnił pozwanych do reprezentowania go przed (...) S.A. w W. we wszystkich sprawach związanych z zaciągniętymi przez powoda w tym Banku kredytami, w tym w szczególności do spłaty zadłużenia. W umowie sprzedaży z dnia 15 stycznia 2015 roku strony nie przewidziały możliwości zapłaty uzgodnionej ceny w walucie obcej, a powód w udzielonym pełnomocnictwie w żaden sposób nie zobowiązał pozwanych do zakupu przez nich waluty obcej, celem spłaty zaciągniętych przez niego kredytów. W umowie sprzedaży z dnia 15 stycznia 2015 roku strony procesu wyraźnie wskazały, że zapłata ceny nastąpi w walucie polskiej. Z uwagi na treść art. 358 k.c., strony mogły zastrzec w umowie, że zapłata ceny nastąpi w walucie obcej, jednakże takiego zastrzeżenia w przedmiotowej umowie sprzedaży zabrakło. Jeżeli po dniu 15 stycznia 2015 roku strony procesu rzeczywiście chciałyby zmienić treść zawartej umowy sprzedaży w ten sposób, że cena sprzedaży nieruchomości miałaby jednak zostać uiszczona w walucie obcej, wówczas powinno dojść do sporządzenia kolejnego aktu notarialnego. Zgodnie z art. 77 § 1 k.c. modyfikację treści pierwotnej czynności prawnej należy traktować w takich samych kategoriach prawnych, jak dokonanie nowej czynności prawnej, a zatem zmiana lub uzupełnienie umowy dla której ustawa wymaga formy aktu notarialnego pod rygorem nieważności (art. 158 k.c. w zw. z art. 73 § 2 k.c.) również powinna być sporządzona w tej formie, w przeciwnym bowiem wypadku uzupełnienie lub zmiana umowy zostaną uznane za nieważne. Z tych też względów apelujący powołując się na dowód z przesłuchania powoda oraz dowód z zeznań świadków w osobach G. P., D. K. i pośredniczki w sprzedaży nieruchomości na okoliczność dokonanych przez strony procesu zmian treści umowy co do sposobu spłaty kredytów, w istocie podejmuje próbę obejścia przepisów o formie zastrzeżonej pod rygorem nieważności. Zgodnie z art. 247 k.p.c. dowód ze świadków lub z przesłuchania stron przeciwko osnowie lub ponad osnowę dokumentu obejmującego czynność prawną może być dopuszczony między uczestnikami tej czynności tylko w wypadkach, gdy nie prowadzi to do obejścia przepisów o formie zastrzeżonej pod rygorem nieważności i gdy ze względu na szczególne okoliczności sprawy sąd uzna to za konieczne. Jak trafnie wskazał Sąd Najwyższy w uzasadnieniu wyroku z dnia 8 marca 2005 roku wydanego w sprawie o sygn. akt IV CK 630/04 (LEX nr 277091) „Cena sprzedaży nieruchomości stanowi niewątpliwie istotny składnik umowy, stanowiąc obok określenia stron umowy i przedmiotu jej essentialia negotii (art. 535 k.c.). Skoro zatem ustawa uzależnia ważność umowy od zachowania formy notarialnej (art. 158 k.c.), to znaczy, że w tej formie musi być określona co najmniej istotna treść umowy. Nie można więc uznać, by podważanie jednego z istotnych elementów umowy, jakim jest cena sprzedaży i wykazywanie, że cena umówiona była inna niż ujawniona w akcie, a tym samym wyrażona w innej formie niż notarialna, nie stanowiło obejścia przepisów o formie zastrzeżonej pod rygorem nieważności”. Ostatecznie Sąd Rejonowy nie mógł dokonać ustaleń faktycznych w oparciu o dowód z przesłuchania powoda oraz dowód z zeznań świadków na okoliczność dokonanych przez strony zmian treści umowy co do zasad spłaty kredytów, bowiem naruszyłyby wówczas art. 247 k.p.c. poprzez obejście art. 158 k.c. w zw. z art. 73 § 2 k.c., które to przepisy wymagają formy aktu notarialnego pod rygorem nieważności dla umowy sprzedaży nieruchomości.

Do zmiany bądź też uchylecia zaskarżonego wyroku nie jest w stanie doprowadzić zarzut apelującego naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. poprzez pominięcie części zeznań powoda i w konsekwencji dokonanie błędnych ustaleń faktycznych. Jak już wskazano powyżej Sąd I instancji nie mógł oprzeć się na dowodzie z przesłuchania powoda w zakresie okoliczności rzekomych zmian treści umowy sprzedaży co do warunków spłaty kredytów, bowiem doszłoby wówczas do obejścia przepisów o formie zastrzeżonej pod rygorem nieważności i naruszenia art. 247 k.p.c. Powód z pewnością musiał zdawać sobie sprawę z tego, że aby skutecznie zmienić umowę sprzedaży, zmiana ta powinna być dokonana w formie aktu notarialnego. Tym samym dokonana przez Sąd I instancji ocena wiarygodności zeznań powoda na okoliczność rzekomych ustaleń stron co do sposobu spłaty zaciągniętych kredytów jest o tyle bez znaczenia, że nawet gdyby zeznania powoda na tę okoliczność uznać za wiarygodne i tak nie mogłyby one stanowić podstawy do dokonania ustaleń faktycznych w sprawie.

Z powyższych względów za chybiony należało również uznać zarzut apelującego, iż Sąd Rejonowy błędnie oddalił jego wniosek o dopuszczenie dowodu z zeznań świadków w osobach G. P., D. K. i pośredniczki w sprzedaży nieruchomości na okoliczność ustaleń między stronami mechanizmu spłat zadłużenia powoda w (...) S.A. w W.. Dowody te zostały zgłoszone przeciwko osnowie dokumentu i tym samym nie mogły zostać uwzględnione.

Zatem zarzut naruszenia art. 227 k.p.c. w zw. z art. 217 § 1 k.p.c. w zw. z art. 162 k.p.c. i art. 278 § 1 k.p.c. uznać należy za bezzasadny.

Nietrafny okazał się nadto zarzut apelującego naruszenia przez Sąd I instancji art. 471 k.c. w zw. z art. 95 k.c. i art. 96 k.c. poprzez oddalenie powództwa o zapłatę odszkodowania, mimo nienależytego wykonania przez pozwanych zobowiązania, jako pełnomocników, na skutek czego doszło do wyrządzenia szkody w majątku powoda, jak również zarzut skarżącego, że Sąd Rejonowy niezasadnie oddalił wniosek powoda o dopuszczenie dowodu z opinii biegłego z zakresu ekonomii na okoliczność rozmiaru doznanej przez niego szkody. W rozstrzyganej sprawie pozwani uiszcili na rachunki w (...) S.A. w W. łączną kwotę 510.000 zł z tytułu pozostałej części ceny sprzedaży nieruchomości. Pozwani zachowali się zatem zgodnie z postanowieniami umowy zawartej w formie aktu notarialnego. Pozwani byli związani umową sprzedaży, w tym także jej postanowieniami co do waluty w jakiej obowiązywać mieli zapłacić ustaloną ceną sprzedaży, nie mieli oni zatem możliwości uiszczenia ceny w innej walucie. W konsekwencji nie sposób przypisać pozwanym odpowiedzialności za doznaną przez powoda szkodę. Brak było zatem podstaw do czynienia ustaleń faktycznych na okoliczność rozmiaru doznanego przez powoda uszczerbku.

Mając na uwadze powyższe nie sposób zgodzić się z apelującym, że w rozstrzyganej sprawie zachodzi konieczność przeprowadzenia postępowania dowodowego w całości. Nie ma również racji skarżący zarzucając Sądowi Rejonowemu nierozpoznanie istoty sprawy. W orzecznictwie Sądu Najwyższego jednolicie przyjmuje się, że do nierozpoznania istoty sprawy dochodzi wówczas, gdy Sąd I instancji nie orzekł merytorycznie o żądaniu strony, zaniechał zbadania materialnej podstawy żądania albo pominął merytoryczne zarzuty pozwanego i w swoim rozstrzygnięciu w istocie nie odniósł się do tego co było przedmiotem sprawy (vide postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 23 września 1998 roku, sygn. akt II CKN 897/97, Lex nr 34232; postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 15 lipca 1998 roku, sygn. akt II CKN 838/97, Lex nr 50750; postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 3 lutego 1999 roku, sygn. akt III CKN 151/98, Lex nr 519260; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 12 lutego 2002 roku, sygn. akt I CKN 486/00, Lex nr 54355; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 21 października 2005 roku, sygn. akt III CK 161/05, Lex nr 178635; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 12 listopada 2007 roku, sygn. akt I PK 140/07, Lex nr 470311). Żaden z tych przypadków nie zachodził w rozpatrywanej sprawie. Niezadowolone jednej ze stron postępowania z zapadłego rozstrzygnięcia, jak również przekonanie tej strony o innej aniżeli przyjął Sąd wadze (doniosłości) poszczególnych dowodów i ich odmiennej ocenie niż przyjął tenże Sąd nie uzasadnia zarzutu nierozpoznania istoty sprawy.

Mając powyższe na uwadze, Sąd Okręgowy oddalił apelację w oparciu o art. 385 k.p.c., jako bezzasadną.

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd Okręgowy orzekł zgodnie z wyrażoną w art. 98 § 1 i § 3 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. zasadą odpowiedzialności za wynik sporu zasądzając od powoda J. P. na rzecz pozwanych A. K. i T. K. solidarnie kwotę 2.400 zł. Na kwotę tę złożyło się jedynie wynagrodzenie pełnomocnika pozwanych w postępowaniu odwoławczym ustalone w oparciu o § 2 pkt. 5 w związku z § 10 ust. 1 pkt. 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz. U. z 2015 r., poz. 1800).

Rozstrzygając o kosztach postępowania apelacyjnego Sąd Okręgowy miał na uwadze, że co prawda powód został zwolniony od kosztów sądowych w całości (k. 25), jednakże zgodnie z art. 108 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz. U. z 2016 r., poz. 623) zwolnienie od kosztów sądowych nie zwalnia strony od obowiązku zwrotu kosztów procesu przeciwnikowi. Sąd II instancji nie znalazł podstaw do zastosowania w stosunku do powoda dobrodziejstwa wynikającego z art. 102 in fine k.p.c. i odstąpienie od obciążania go obowiązkiem zwrotu pozwanym poniesionych przez nich kosztów postępowania odwoławczego. Podnieść należy, że powód, po zapoznaniu się z treścią uzasadnienia wyroku Sądu Rejonowego zdecydował się na kontynuowanie procesu, zatem apelujący powinien liczyć się z obowiązkiem zwrotu poniesionych przez pozwanych kosztów postępowania apelacyjnego. Powód na etapie postępowania apelacyjnego nie mógł bowiem w dalszym ciągu pozostawać w bezkrytycznym przekonaniu o zasadności swojego roszczenia.

Zważywszy, że w toku postępowania drugoinstancyjnego powód korzystał z przyznanej z urzędu pomocy prawnej radcy prawnego A. G. Sąd Okręgowy przyznał i nakazał wypłacić na rzecz ustanowionego z urzędu pełnomocnika

ze Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego dla Łodzi – Widzewa w Łodzi kwotę 1.476 zł, obejmującą podatek VAT w wysokości 23%. Wysokość kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej powodowi z urzędu Sąd Odwoławczy ustalił na podstawie § 4 ust. 1 i 3 w zw. z § 8 pkt. 5 oraz § 16 ust. 1 pkt. 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego z urzędu (Dz. U. z 2015 r., poz. 1805).