

UZASADNIENIE

Sąd Rejonowy w Zgierzu, w sprawie ze skargi J. K. o wznowienie postępowania zakończonym prawomocnym wyrokiem Sądu Rejonowego w Zgierzu z dnia 24 października 2014 roku sygnatura akt I C 1766/13 z powództwa K. P. i M. P. przeciwko J. K. i M. K. o zapłatę, wyrokiem z dnia 28 kwietnia 2016 roku oddalił skargę i zasądził od J. K. na rzecz M. P. i K. P. kwotę 2417 zł tytułem zwrotu kosztów procesu- po uprzednim wznowieniu postępowania postanowieniem z 14 grudnia 2015 roku. Wskazany wyżej wyrokiem z dnia 24 października 2014 roku zasądzono od pozwanych na rzecz powodów kwotę 45000 zł z ustawowymi odsetkami od 1 lipca 2013 roku do dnia zapłaty oraz 5850 zł tytułem zwrotu kosztów procesu. Sąd Rejonowy ustalił, że w umowie przedwstępnej z 16 kwietnia 2013 roku, J. K. i M. K. zobowiązali się sprzedać K. P. i M. P. nieruchomości położoną w Z. przy ulicy (...), do dnia 30 maja 2013 roku. Powodowie zapłacili zadatek w wysokości 10000 zł. W dniu 19 czerwca 2013 roku strony podpisały aneks do umowy, zgodnie z którym termin zawarcia umowy przyrzeczonej przedłużono do 30 czerwca 2013 roku. W tym samym dniu powodowie zapłacili 5000 zł zadatku i 15000 zł zaliczki. Powodowie wystąpili o kredyt na zakup nieruchomości do A. Bank, który wydał decyzję pozytywną. W dniu zawarcia umowy przyrzeczonej okazało się, że w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości została wpisana wzmianka o egzekucji zadłużenia pozwanych w wysokości 100000 zł. Z tego powodu Bank zmienił decyzję kredytową na odmowną. Ponieważ była to kolejna sytuacja, w której ujawniło się zadłużenie pozwanych, o którym wcześniej nie informowali powodów, powodowie odstąpili od umowy z 16 kwietnia 2013 roku i wezwali pozwanych do zapłaty kwoty 30000 zł tytułem podwójnego zadatku oraz 15000 zł zaliczki. Jako podstawę prawną zaskarżonego wyroku Sąd Rejonowy wskazał art. 394§1 kc- w odniesieniu do żądania sumy dwukrotnego zadatku oraz art. 410§2 kc- co do żądania zapłaty zaliczki. Sąd Rejonowy uznał, że wyrok, co do którego wniesiono skargę jest prawidłowy, stąd skarga o wznowienie postępowania podlegała oddaleniu. Wskazał, że do zawarcia umowy przyrzeczonej w ustalonym terminie nie doszło z winy pozwanych, gdyż był z nimi utrudniony kontakt (z uwagi na ujawnienie się kolejnego zadłużenia na kwotę 100000 zł), co uniemożliwiało ustalenie terminu sporządzenia w formie aktu notarialnego umowy przyrzeczonej. Powodowie wykazywali się determinacją w sfinalizowaniu umowy przyrzeczonej biorąc pod uwagę, że mimo coraz to kolejnych informacji o zadłużeniu pozwanych, nadal dążyli do jej zawarcia, a nawet przekazywali pozwanych środki na spłatę kolejno ujawnianych długów. Zatem powodowie byli uprawnieni do odstąpienia od umowy, co z kolei czyni zasadnym ich żądanie zwrotu zadatku w podwójnej wysokości. Co do zaliczki, żądanie jej zapłaty podlegało uwzględnieniu z uwagi na to, że zamierzony cel tego świadczenia nie został osiągnięty.

Apelację od wyroku wnieśli skarżący, reprezentowani przez pełnomocnika w osobie adwokata, zaskarżając go w całości. Zarzucono naruszenie przepisów prawa procesowego, tj.: art. 321 kpc przez rozstrzygnięcie sprawy wyłącznie wobec J. K., zamiast obojga pozwanych, co jest równoznaczne z orzeczeniem o innym żądaniu, niż zgłoszone w skardze o wznowienie postępowania; art. 233§1 w zw. z 316§1 kpc przez uznanie, że: umowa przyrzeczona nie została zawarta do 30 czerwca 2013 roku z uwagi na utrudniony kontakt z pozwanymi; wyłączną przyczyną niezawarcia umowy przyrzeczonej były obciążenia finansowe pozwanych, mimo że to pozwani oczekiwali na zawarcie umowy przyrzeczonej od września 2012 roku, co nie następowało z uwagi na sytuację materialną powodów; A. Bank zmienił decyzję kredytową na negatywną dopiero, gdy pojawiła się wzmianka o zadłużeniu pozwanych, skoro pojawiła się ona 10 lipca 2013 roku, a termin zawarcia umowy przyrzeczonej ustalono na 30 czerwca 2013 roku, z czego także wynika wniosek, że powodowie do 10 lipca 2013 roku nie mieli pozytywnej decyzji kredytowej; art. 232 w zw. z 217§1, 2 i 3 i art. 227 kpc przez oparcie rozstrzygnięcia o nieudowodnione i nieprzyznane twierdzenia powodów, że powodowie nie wiedzieli o zadłużeniach pozwanych oraz obciążeniu hipotecznym nieruchomości w sytuacji, w której pozwani informowali powodów o posiadanych długach i obciążeniach, a nadto były one uwidocznione w księdze wieczystej nieruchomości. Nadto podniesiono zarzut naruszenia przepisów prawa materialnego, tj.: art. 394§1 kc przez przyjęcie, że powodowie mogą żądać zadatku w podwójnej wysokości z uwagi na niewykonanie umowy przez pozwanych w sytuacji, w której umowa nie została wykonana do 30 czerwca 2013 roku z powodu braku pozytywnej decyzji w przedmiocie kredytu dla powodów i art. 394§3 kc przez jego niezastosowanie w sytuacji, w której niewykonanie umowy nastąpiło z winy obu stron. W oparciu o te zarzuty, apelujący wnieśli o zmianę wyroku poprzez uwzględnienie

skargi i oddalenie powództwa w całości, ewentualnie o jego uchylenie i przekazanie sprawy Sądowi Rejonowemu do ponownego rozpoznania, a także o zasądzenie kosztów postępowania według norm przepisanych.

Na rozprawie apelacyjnej, pełnomocnik powodów wniósł o odrzucenie apelacji M. K., oddalenie apelacji J. K. oraz zasądzenie zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja M. K. podlegała odrzuceniu, jako niedopuszczalna, w oparciu o art. 370 kpc. Skarga o wznowienie postępowania została wniesiona przez oboje pozwanych, natomiast jak wynika z wyroku i jego uzasadnienia, Sąd Rejonowy orzekł jedynie co do skargi J. K.. Wniosek o uzupełnienie wyroku został odrzucony, jako złożony po terminie. Skoro nie istnieje orzeczenie w przedmiocie skargi M. K., to apelacja od takiego orzeczenia jest niedopuszczalna.

Apelacja J. K. nie była zasadna. Zarzut naruszenia art. 321 kpc jest chybiony. Sąd Rejonowy orzekł bowiem wyłącznie w przedmiocie skargi J. K., nie wypowiadając się co do skargi wniesionej przez M. K., a więc orzekł o żądaniu, ale częściowo. Taka sytuacja procesowa mogła stanowić podstawę wniosku o uzupełnienie wyroku (który, jak wskazano, został złożony, ale po terminie), nie zaś zarzutu rozpoznania innego żądania, niż zgłoszone w skardze. Bezzasadne są także pozostałe zarzuty podniesione w apelacji. Należy wskazać, że istotą sprawy było ustalenie, czy niezawarcie umowy przyrzeczonej w terminie ustalonym przez strony nastąpiło wskutek okoliczności, za które ponoszą odpowiedzialność obie strony, czy też jedna z nich, a jeżeli tak to która, gdyż decyduje ono o uprawnieniach stron umowy, w tym do odstąpienia od umowy i żądania zwrotu zadatku w podwójnej wysokości i zaliczki. Powodowie twierdzili, że umowy przyrzeczonej nie zawarto wyłącznie z uwagi na zachowanie pozwanych, polegające na utrudnionym kontakcie oraz ukryciu zadłużenia w kwocie 100000 zł. Pozwani z kolei podnosili, że do zawarcia umowy nie doszło z winy powodów, którzy nie mieli środków na zakup nieruchomości, ewentualnie, że obie strony ponoszą odpowiedzialność za niezawarcie umowy, co w obu przypadkach czyni żądania powodów niezasadnymi. Zgodnie z ciężarem dowodu, każda ze stron, nie zaś wyłącznie powodowie, winna zatem udowodnić swoje twierdzenia, skoro wywodziła z nich skutki prawne, gdyż, jeżeli pozwany kwestionuje żądanie pozwu i podnosi określone zarzuty, ma obowiązek je wykazać. W ocenie Sądu Okręgowego z tego obowiązku wywiązali się wyłącznie powodowie. Na wniosek powodów został dopuszczony i przeprowadzony dowód z zeznań świadka oraz przesłuchania stron. Zarówno świadek, jak i powodowie w sposób bardzo obszerny i szczegółowy przedstawili całą historię współpracy stron w związku z zamiarem sprzedaży nieruchomości. Elementem, który (po głębszej analizie jedynie pozornie) wprowadza pewną trudność na poziomie ustalenia stanu faktycznego i oceny dowodów, jest dokument sporządzony przez A. Bank 30 lipca 2013 roku, w który Bank wskazał, że po pierwotnej, pozytywnej decyzji kredytowej z dnia 5 czerwca 2013 roku, została wydana decyzja negatywna, a to z uwagi na wpis, w dniu 10 lipca 2013 roku, w księdze wieczystej wzmianki o wszczęciu postępowania egzekucyjnego z nieruchomości przy ulicy (...). Oznaczałoby to bowiem, jak chcą tego pozwani, że do 30 czerwca 2013 roku pozwani mogli zawrzeć umowę, skoro odmowa udzielenia kredytu mogła nastąpić najwcześniej 10 lipca 2013 roku, a więc po terminie zawarcia umowy przyrzeczonej (30 czerwca 2013 roku), oraz że przyczyną niezawarcia umowy przyrzeczonej w ustalonym terminie nie mogła być negatywna decyzja kredytowa. Z materiału dowodowego wynika jednak, że zgodną wolą obu stron było zawarcie umowy przyrzeczonej po dniu, w którym powodowie mieli otrzymać kredyt (zawrzeć umowę kredytową); ustalony w umowie przedwstępnej termin zawarcia umowy przyrzeczonej utracił zaś dla stron wiążący charakter. Pozwani w zeznaniach podał, że powodowie nie otrzymali kredytu (prawdopodobnie) z uwagi na to, że Bank ujawnił okoliczność zadłużenia pozwanych, co nastąpiło w przeddzień zawarcia umowy kredytu (k. 48). Jednocześnie powodowie zeznali (k. 46 odw. i 47 odw.), co nie było kwestionowane, że po ujawnieniu się tej okoliczności, kiedy powód zadzwonił do pozwanego informując o tej sytuacji, pozwani proponowali powodowi, aby ten zawarł umowę kredytu celem pokrycia zadłużenia pozwanych w innym banku; pozwany deklarował, że załatwi jakiś pododdział banku, w którym pracuje jego kolega. Chodziło o to, aby pozwany wziął na siebie ciężar spłaty tego zadłużenia, aby można zawrzeć umowę przyrzeczoną po uprzednim uzyskaniu kredytu na zakup nieruchomości. Pozwani nadal chcieli zatem zawrzeć umowę przyrzeczoną także po tym, gdy Bank ujawnił okoliczność wpisania wzmianki w księdze wieczystej. Nie mogą zatem wywodzić (negatywnych dla powodów) skutków z faktu niezawarcia przez strony umowy przyrzeczonej do dnia 30 czerwca 2013 roku. Słusznie zatem Sąd Rejonowy uznał, że do niezawarcia umowy przyrzeczonej doszło wyłącznie na skutek

okoliczności, za które odpowiadają pozwani. Z ustalonego stanu faktycznego wynika, że na przestrzeni kilku miesięcy współpracy stron w celu zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości, ujawniały się kolejne zadłużenia pozwanych, mimo ich oświadczenia w umowie z 16 kwietnia 2013 roku, że nieruchomość jest wolna od ciężarów i zapewniania powodów, że nie mają innych zadłużeń. Co więcej, środki na spłatę tych zadłużeń przekazywali pozwany powodowie, aby móc nabyć nieruchomość bez obciążeń. Dalej, pozwani wiedzieli, że aby nabyć nieruchomość, powodowie musieli skorzystać z kredytu bankowego; udzielenie kredytu było zatem niezbędne dla zawarcia umowy przyrzeczonej. Mimo promesy udzielenia kredytu, ostatecznie Bank odmówił jego udzielenia powodom z uwagi na ujawnienie (kolejnego) zadłużenia pozwanych, o którym nie uprzedzili oni powodów, choć wiedzieli, że ci starają się o kredyt. Nie może być zatem wątpliwości co do tego, że za okoliczności które doprowadziły do niezawarcia umowy przyrzeczonej odpowiedzialność ponoszą wyłącznie pozwani. Powodowie byli zatem uprawnieni do odstąpienia od umowy i żądania podwójnej kwoty zadatku, na podstawie §6 umowy z 16 kwietnia 2013 roku i art. 394§1 kc oraz żądania zwrotu zaliczki, jako świadczenia nienależnego, na podstawie art. 410§2 kc

Mając na uwadze powyższe, Sąd Okręgowy w oparciu o art. 385 kpc oddalił apelację J. K..

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd orzekł w oparciu o art. 98§1 i 3 w zw. z art. 391§1 kpc. Na koszty poniesione przez stronę powodową złożyło się wynagrodzenie pełnomocnika, ustalone w oparciu o §2 pkt 5) w zw. z §10 ust. 1 pkt 1) rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz.U. z 2015 roku, poz. 1800).