

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 25 października 2018 r., wydanym w sprawie z powództwa A. D. przeciwko R. G. o zapłatę, Sąd Rejonowy dla Łodzi – Widzewa w Łodzi zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 53.873,97 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 2 maja 2017 r. do dnia zapłaty oraz kwotę 8.111,00 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania, a także przyznał r. pr. J. P. kwotę 6.642,00 zł tytułem wynagrodzenia za pomoc prawną udzieloną pozwanemu z urzędu, nakazując wypłacić tę kwotę ze Skarbu Państwa Sądu Rejonowego dla Łodzi – Widzewa w Łodzi.

Sąd I instancji ustalił, że współwłaścicielami nieruchomości położonej przy ul. (...) w Ł. są pozwany R. G., a także M. G., A. K. i B. K.. Żona powoda znalazła w prasie ogłoszenie zamieszczone przez pozwanego dotyczące sprzedaży nieruchomości położonej przy ul. (...) w Ł. o powierzchni 600 m² wraz z domem o powierzchni 112 m², przy czym ogłoszenie nie zawierało informacji, że przedmiotem sprzedaży jest jedynie udział we własności nieruchomości. Podczas spotkania stron pozwany wyjaśnił, iż przedmiotem sprzedaży będzie część nieruchomości wraz z domem, o powierzchni wskazanej w ogłoszeniu, stanowiąca niewygrodzony fragment większej nieruchomości. W dniu 15 października 2017 r. A. i M. D. (1) zawarli z R. G. umowę przedwstępną sprzedaży przedmiotowej nieruchomości. W § 2 tej umowy sprzedający zobowiązał się sprzedać nieruchomość za cenę 225.000,00 zł w terminie do czerwca 2015 r. Zgodnie z § 4 i 5 umowy, wręczono pozwanemu kwotę 25.000,00 zł tytułem zadatku, przy czym suma ta miała być zaliczona na poczet ceny sprzedaży nieruchomości. Postanowiono, że w przypadku niezawarcia umowy przyrzeczonej z przyczyn leżących po stronie pozwanego, jego kontrahenci mogli bez wyznaczania dodatkowego terminu od umowy odstąpić i zażądać od sprzedającego sumy dwukrotnie wyższej niż wręczony zadatek, a gdyby doszło do tego z przyczyn leżących po stronie kupującego, sprzedający mógł bez wyznaczania dodatkowego terminu od umowy odstąpić i otrzymany zadatek zatrzymać. Przed podpisaniem umowy przedwstępnej powód ani jego żona nie zapoznali się z treścią księgi wieczystej, natomiast poinformowali pozwanego o konieczności uzyskania kredytu celem sfinansowania zakupu nieruchomości. R. G. oświadczył, że jest właścicielem nieruchomości, ale nie poinformował kontrahentów, iż w rzeczywistości jest tylko jednym z jej współwłaścicieli.

Powód oraz jego małżonka chcieli sfinansować zakup przedmiotowej nieruchomości ze środków pieniężnych uzyskanych z kredytu hipotecznego, który chcieli zaciągnąć w Banku (...) S.A. w W.. Bank ten wydał wstępną decyzję kredytową przyznającą powodowi oraz jego małżonce kredyt hipoteczny na kwotę równą uzgodnionej cenie nieruchomości, ale dla wydania ostatecznej decyzji kredytowej wymagał przedstawienia aktu przysługującej zbywcy własności przedmiotowej nieruchomości, a następnie, po ustaleniu rzeczywistego stanu prawnego nieruchomości zażądał przedłożenia umowy przedwstępnej, której stroną byłiby wszyscy współwłaściciele nieruchomości; ostatecznie odmówił udzielenia kredytu potencjalnym nabywcom. W dniu 10 kwietnia 2015 r. małżonkowie D. zawarli umowę kredytu, uzyskując kredyt mieszkaniowy w wysokości 285.714,29 zł i za uzyskane w ten sposób środki w dniu 20 kwietnia 2015 r. dokonali zakupu innej nieruchomości, w której zamieszkują w chwili obecnej. Pismem z dnia 7 marca 2016 r. powód odstąpił od przedmiotowej umowy i zażądał od pozwanego, zgodnie z art. 394 k.c. i § 6 umowy, zwrotu otrzymanego zadatku w podwójnej wysokości, tj. 50.000 zł, w terminie 3 dni od dnia odbioru pisma przez pozwanego. R. G. odebrał pismo w dniu 16 marca 2016 r., jednak dotąd nie zwrócił powodowi wpłaconego zadatku. Sąd meriti za w pełni wiarygodne uznał zeznania świadków M. D., K. K. i wyjaśnienia powoda, oceniając te dowody jako spójne, konsekwentne i wzajemnie się potwierdzające, nie dał natomiast wiary wyjaśnieniom pozwanego w zakresie, w jakim twierdził on, iż w chwili zawierania umowy przedwstępnej informował powoda i jego żonę o stanie prawnym nieruchomości, tj. w szczególności o tym, iż jest tylko jednym ze współwłaścicieli nieruchomości. Sąd zwrócił uwagę, że przeczą temu nie tylko zgodne w tym zakresie zeznania świadka M. D. i wyjaśnienia powoda, ale nadto twierdzenia te pozostają w sprzeczności z treścią umowy przedwstępnej, której jedną ze stron jest pozwany.

Sąd Rejonowy uznał, że powództwo zasługiwało na uwzględnienie w całości i przywołał treść art. 394 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

dotatkowego od umowy odstąpić i otrzymany zadatek zachować, a jeżeli sama go dała, może żądać sumy dwukrotnie wyższej. W razie wykonania umowy zadatek ulega zaliczeniu na poczet świadczenia strony, która go dała; jeżeli zaliczenie nie jest możliwe, zadatek ulega zwrotowi, a w razie rozwiązania umowy zadatek powinien być zwrócony, zaś obowiązek zapłaty sumy dwukrotnie wyższej odpada. To samo dotyczy wypadku, gdy niewykonanie umowy nastąpiło wskutek okoliczności, za które żadna ze stron nie ponosi odpowiedzialności albo za które ponoszą odpowiedzialność obie strony. Dla odstąpienia od umowy art. 77 § 2 i 3 k.c. przewiduje jedynie wymóg stwierdzenia pismem i może nastąpić w dowolny sposób; wystarczy więc, że istnieje jakiegokolwiek pismo stwierdzające daną czynność prawną pochodzące od jednej strony. W świetle regulacji art. 394 k.c., do której odwołuje się też § 5 umowy stron, odstąpienie od umowy nie wymagało wyznaczenia terminu dodatkowego i wezwania pozwanego do zawarcia umowy przyrzeczonej.

Sąd I instancji wskazał dalej, że w rozpoznawanej sprawie bezsporny był fakt zawarcia przez strony umowy przedwstępnej, której przedmiotem była nieruchomości położona w Ł. przy ul. (...) oraz wpłata kwoty 25.000,00 zł zadatku w związku z zawartą umową, do zniweczenia natomiast łączącego strony stosunku obligacyjnego doszło wskutek dokonanego przez powoda odstąpienia (pismem z 7 marca 2016 r.), wobec niewywiązywania się przez pozwanego z postanowień umowy przedwstępnej. Dla oceny zasadności dochodzonego roszczenia należało więc rozważyć, która ze stron była odpowiedzialna za niewykonanie zawartej umowy i zdaniem Sądu, zawarcie umowy przyrzeczonej okazało się niemożliwe na skutek okoliczności, za które odpowiedzialność ponosi pozwany. Powodowi udało się wykazać, że dokonał wszelkich czynności zmierzających do uzyskania kredytu celem zawarcia umowy przyrzeczonej, posiadał zdolność kredytową i ostatecznie, w terminie przewidzianym w umowie stron, taki kredyt otrzymał, choć z otrzymanych środków dokonał zakupu innej nieruchomości – jednak doszło do tego dopiero wówczas, gdy powód zorientował się, że zawarcie umowy przyrzeczonej nie jest możliwe. Sąd podniósł, że w orzecznictwie Sądu Najwyższego wskazuje się, iż uchylenie się od zawarcia umowy przyrzeczonej oznacza zawinione przez stronę niewykonanie umowy, bezpodstawną odmowę jej zawarcia, natomiast tej stronie, która była gotowa do zawarcia umowy przyrzeczonej i wyraziła wolę dokonania transakcji nie można przypisać uchylania się do zawarcia umowy. W ocenie Sądu zasadniczą przyczyną niewykonania umowy była niemożność wykazania się przez pozwanego przymiotem jedyne go właściciela nieruchomości, który może, z wyłączeniem innych osób, tą rzeczą rozporządzać. Sąd meriti zauważył, że fakt ten nie tylko został przez R. G. przemilczany na etapie negocjacji przed zawarciem umowy, ale w treści umowy przedwstępnej oświadczył on ponadto, iż jest właścicielem nieruchomości, która wolna jest od jakichkolwiek ciężarów, obciążeń, roszczeń i hipotek oraz innych wad prawnych. Powyższe okoliczności, zawinione przez pozwanego, uniemożliwiły zawarcie umowy przyrzeczonej w rozumieniu art. 394 § 1 k.c. Wobec stwierdzenia, że przyczyna niewykonania umowy obciąża pozwanego, powództwo należało uznać za zasadne w całości, a Sąd uwzględnił je w oparciu o treść łączącej strony umowy i art. 394 k.c. Żądanie odsetek ustawowych za opóźnienie zasługiwało na uwzględnienie na podstawie art. 481 § 1 k.c., a za datą początkową ich naliczania uznano dzień następujący po upływie terminu wyznaczonego przez powoda do zapłaty. Powód wezwał pozwanego do zapłaty i wyznaczył mu w tym celu 3-dniowy termin, a doręczenie wezwania nastąpiło w dniu 16 marca 2016 r., jednakże w pozwie powód żądał zasądzenia odsetek dopiero od dnia wniesienia pozwu. O kosztach procesu orzeczono w oparciu o art. 98 k.p.c.

Apelację od tego wyroku wniósł pozwany, zaskarżając go w zakresie rozstrzygnięcia zasądzającego od niego żądane pozwem należności wraz z kosztami postępowania oraz żądając jego zmiany poprzez oddalenie powództwa w całości wraz z zasądzeniem na jego rzecz kosztów zastępstwa prawnego przed Sądem II instancji według norm przepisanych, przy czym reprezentujący go pełnomocnik oświadczył, że koszty te nie zostały w żadnej części pokryte. Zaskarżonemu orzeczeniu zarzucono:

1. niezgodność ustaleń faktycznych z materiałem dowodowym zebrany w sprawie, w szczególności przez ustalenie, że pozwany nie udowodnił podstawy faktycznej zatrzymania wręczonego mu zadatku;
2. naruszenie art 233 § 1 k.p.c. poprzez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów polegające na całkowitym pominięciu wyjaśnień pozwanego dotyczących udzielenia kontrahentom informacji o prawnym i faktycznym stanie

nieruchomości będącej przedmiotem transakcji, a nadto pominięciu wyjaśnień powoda i świadka M. D. dotyczących przebiegu rokowań przed zawarciem umowy przedwstępnej.

Ponadto skarżący wniósł o zaliczenie w poczet materiału dowodowego kopii pierwszej umowy przedwstępnej zawartej między żoną powoda, a pozwanym w dniu 15 października 2014 r., podnosząc, iż jej egzemplarz został odnaleziony przez pozwanego po ogłoszeniu zaskarżonego wyroku.

W odpowiedzi na apelację powód wniósł o jej oddalenie i zasądzenie na swoją rzecz zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego według norm przepisanych, a także o pominięcie na podstawie art. 381 k.p.c., jako sprekludowanego, zawartego w apelacji wniosku dowodowego.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja okazała się niezasadna i jako taka skutkowałą jej oddaleniem. Podniesione przez apelującego zarzuty dotyczące rzekomych błędów w ustaleniach faktycznych i naruszenia art. 233 k.p.c. nie zasługują na uwzględnienie, a Sąd odwoławczy podziela w pełni ustalenia faktyczne dokonane przez Sąd I instancji i przyjmuje je za własne.

Jak wielokrotnie wyjaśniano w orzecznictwie Sądu Najwyższego, zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. może być uznany za zasadny jedynie w wypadku wykazania, że ocena materiału dowodowego jest rażąco wadliwa lub w sposób oczywisty błędna, dokonana z przekroczeniem granic swobodnego przekonania sędziowskiego wyznaczonych w tym przepisie. Sąd drugiej instancji musi mieć zatem na uwadze, że – co do zasady – sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału, dokonując wyboru określonych środków dowodowych. Jeżeli z danego materiału dowodowego sąd wyprowadza wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, to ocena taka nie narusza reguł swobodnej oceny dowodów i musi się ostać, choćby w równym stopniu, na podstawie tego materiału dowodowego, dawały się wysnuć wnioski odmienne. Przeprowadzona przez sąd ocena dowodów może być skutecznie podważona tylko wtedy, gdy brak jest logiki w wiązaniu wniosków z zebranymi dowodami lub, gdy wnioskowanie sądu wykracza poza schematy logiki formalnej albo, wbrew zasadom doświadczenia życiowego, nie uwzględnia jednoznacznych praktycznych związków przyczynowo – skutkowych (por. przykładowo postanowienie SN z dnia 11 stycznia 2001 r., I CKN 1072/99, Prok. i Pr. 2001 r., Nr 5, poz. 33, postanowienie SN z dnia 17 maja 2000 r., I CKN 1114/99, wyrok SN z dnia 14 stycznia 2000 r., I CKN 1169/99, OSNC 2000 r., nr 7-8, poz. 139).

Sąd Najwyższy podnosił ponadto w licznych orzeczeniach (np. wyrok z dnia 16 grudnia 2005 r., sygn. akt III CK 314/05, wyrok z dnia 21 października 2005 r., sygn. akt III CK 73/05, wyrok z dnia 13 października 2004 r. sygn. akt III CK 245/04, LEX nr 174185), że skuteczne postawienie zarzutu naruszenia przez sąd przepisu art. 233 § 1 k.p.c. wymaga wykazania, iż sąd uchybił zasadom logicznego rozumowania lub doświadczenia życiowego, to bowiem jedynie może być przeciwstawione uprawnieniu sądu do dokonywania swobodnej oceny dowodów. Nie jest natomiast wystarczające przekonanie o innej, niż przyjął sąd wadze (doniosłości) poszczególnych dowodów i ich odmiennej ocenie niż ocena sądu. Dla skuteczności zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. nie wystarcza stwierdzenie o wadliwości dokonanych ustaleń faktycznych, odwołujące się do stanu faktycznego, który w przekonaniu skarżącego odpowiada rzeczywistości, konieczne jest natomiast wskazanie przyczyn dyskwalifikujących postępowanie sądu w tym zakresie, w szczególności skarżący powinien wskazać, jakie kryteria oceny naruszył sąd przy ocenie konkretnych dowodów, uznając brak ich wiarygodności i mocy dowodowej lub niesłusznie im je przyznając (por. wyrok SA w Szczecinie z dnia 19 czerwca 2008 r., I ACa 180/08, LEX nr 468598).

W niniejszej sprawie Sąd II instancji, opierając się na całokształcie materiału dowodowego zgromadzonego w aktach, uznał, że Sąd meriti w sposób prawidłowy ustalił stan faktyczny i ocenił zgromadzony w sprawie materiał dowodowy. W szczególności należy wskazać, że wbrew twierdzeniom pozwanego, w przedmiotowej sprawie nie ma żadnego dowodu, poza jego gołosłownymi twierdzeniami, na okoliczność tego, że poinformował on powoda bądź jego żonę, iż nieruchomość, której dotyczyła umowa przedwstępna sprzedaży, stanowi przedmiot współwłasności kilku współwłaścicieli. Z kolei podkreślić należy, że również w treści tej umowy nie ma jakiegokolwiek wzmianki o tym, iż przedmiot transakcji stanowi współwłasność kilku osób, za to w jej § 1 zawarto wyraźne stwierdzenie, że

pozwany jako sprzedający oświadcza, iż jest właścicielem nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...) w powierzchni 128 m², położonej na działce o powierzchni gruntu 612 m². Dokonując oceny całości materiału dowodowego, nie sposób dać wiary słowom R. G. w zakresie okoliczności podnoszonych w apelacji, gdyż sprzeczne z zasadami logiki i doświadczenia życiowego byłoby przyjęcie przez Sąd, że pozwany poinformował nabywców nieruchomości, iż jest jedynie jej współwłaścicielem, a mimo to zawarł w umowie – przy aprobachie powoda i jego żony – oświadczenie o treści niezgodnej z prawdą i wprost zaprzeczającej podanej informacji, która z oczywistych przyczyn miała zasadnicze znaczenie przy zawieraniu umowy przedwstępnej, a następnie przy staraniach o uzyskanie kredytu na pokrycie ceny nabycia. Zupełnie niezrozumiałe byłoby również zawieranie przez małżonków D. przedmiotowej umowy przedwstępnej dotyczącej fizycznej części nieruchomości, o ile rzeczywiście dysponowaliby wówczas wiedzą, że ich kontrahent – będący jedynie jej współwłaścicielem – nie ma prawa tą częścią samodzielnie rozporządzać; zgodnie bowiem z art. 199 k.c. (ale także i z wiedzą powszechną, dostępną wszystkim), do rozporządzenia rzeczą wspólną wymagana jest zgoda wszystkich współwłaścicieli. Oprócz własnych wyjaśnień, których moc i wiarygodność w zestawieniu z pozostałym materiałem dowodowym nie pozwalają na poczynienie na ich podstawie ustaleń stanu faktycznego sprawy, skarżący nie zaoferował na etapie postępowania pierwszoinstancyjnego innych dowodów swoich twierdzeń.

Zgodnie z podstawową w postępowaniu cywilnym zasadą kontradyktoryjności, stosownie do treści art. 3 k.p.c. i art. 232 k.p.c., to strony są zobowiązane do wskazywania dowodów dla stwierdzenia faktów, z których wywodzą skutki prawne, stając się dysponentem postępowania dowodowego, zaś Sąd nie ma obowiązku działać w tym zakresie z urzędu (zob. m.in. orzeczenia SN z dnia 7 marca 1997 r., II CKN 70/96, OSNC 1997, Nr 8, poz. 113, z dnia 16 grudnia 1997 r., II UKN 406/97, OSNAPiUS 1998, Nr 21, poz. 6 oraz z dnia 7 października 1998 r., II UKN 244/98, OSNAPiUS 1999, Nr 20, poz. 662). Strona, na której spoczywa ciężar dowodu, ponosi ryzyko ujemnych skutków braku aktywności; w szczególności niepowoływanie wniosków dowodowych mających na celu udowodnienie słuszności dochodzonych roszczeń lub podnoszonych zarzutów wpływa na określony wynik postępowania. W sprawie niniejszej R. G. nie przedstawił poza własnymi twierdzeniami żadnych dowodów na okoliczność, że poinformował on powoda o tym, iż nieruchomość którą zamierzał sprzedać stanowi przedmiot współwłasności, a pozostali współwłaściciele wyrazili zgodę na zawarcie przez niego takiej umowy przedwstępnej oraz w przyszłości umowy przyrzeczonej, zaś treść zawartej umowy świadczy o tym, że w istocie złożył on wówczas oświadczenie niezgodne z prawdą co do rzeczywistego stanu prawnego przedmiotowej nieruchomości. Ustaleń takich w żaden sposób nie zmienia dokument załączony przez skarżącego do apelacji. W pierwszej kolejności zwrócić uwagę należy na treść art. 381 k.p.c., zgodnie z którym Sąd II instancji może pominąć nowe fakty i dowody, jeżeli strona mogła je powołać w postępowaniu przed Sądem I instancji, chyba że potrzeba powołania się na nie wynika później. Apelujący nie podniósł żadnej okoliczności, która przemawiałaby za przyjęciem, że potrzeba przedłożenia przedmiotowego dowodu zaistniała dopiero po wydaniu zaskarżonego wyroku, natomiast wywodził, iż nie mógł dokumentu tego przedstawić w toku postępowania pierwszoinstancyjnego, gdyż znalazł go dopiero później. W ocenie Sądu odwoławczego nie ulega wątpliwości, że twierdzenia o zaistnieniu przesłanki uniemożliwiającej pominięcie spóźnionego w trybie art. 381 k.p.c. należy – jeśli nie wykazać – to choćby w jakikolwiek sposób uprawdopodobnić, gdyż w przeciwnym razie przewidziane w tym przepisie uprawnienie Sądu stałoby się zupełnie iluzoryczne, a opieszła strona mogłaby się nie kłopotać prowadzeniem postępowań dowodowych przed Sądem niższej instancji, rezerwując sobie tę możliwość na wypadek wydania niekorzystnego dla niej rozstrzygnięcia i wyjaśniając każdorazowo na etapie postępowania apelacyjnego, że wszystkie przydatne dowody odnalazła dopiero w ostatnim czasie. Skarżący nie podjął żadnej próby przekonania Sądu II instancji, że rzeczywiście nie mógł przedstawić dokumentu załączonego do apelacji we wcześniejszej fazie sprawy, ograniczając się także i tym razem do gołosłownych i bynajmniej nieprzekonujących twierdzeń. Z tych przyczyn Sąd odwoławczy skorzystał ze swego uprawnienia przyznanego mu przez art. 381 k.p.c. i spóźniony dowód pominął, gdyż skoro w ocenie autora apelacji potrzeba jego przedstawienia w sprawie zachodzi, to mógł złożyć go do akt do chwili zamknięcia rozprawy przez Sądem Rejonowym. Niezależnie od tego, stwierdzić należy, że moc tego dowodu jest znikoma, ponieważ stanowi on kserokopię niepoświadczoną za zgodność z oryginałem. Biorąc z kolei pod uwagę treść przedmiotowego dokumentu, mającego stanowić wstępną wersję umowy przedwstępnej, nie jest dla Sądu II instancji jasne, w jaki sposób miałyby ona uwiarygodnić twierdzenia pozwanego o przekazaniu powodowi informacji, że jest jedynie współwłaścicielem sprzedawanej nieruchomości. W tekście opatrzonym podpisami R. G. i żony powoda takiej

wzmianki nie ma, za to nie ulega wątpliwości, że w dokumencie, który strony uznały zgodnie za ostateczną wersję umowy przedwstępnej, pozwany podpisał oświadczenie, iż jest właścicielem przedmiotu przyszłej transakcji.

Chybiony jest również zarzut błędnych ustaleń Sądu meriti co do istnienia przyczyn niezawarcia umowy przyrzeczonej także po stronie nabywców. Skarżący stara się przekonać Sąd odwoławczy, że powodowi i jego żonie nie udało się zebrać wystarczającej ilości pieniędzy na pokrycie ceny i z tej właśnie przyczyny do sprzedaży nie doszło, jednak ignoruje on przynajmniej dwa oczywiste fakty wynikające z ustaleń dokonanych w toku postępowania dowodowego. Po pierwsze, aby przyrzeczona umowa sprzedaży mogła dojść do skutku, konieczne było przeniesienie przez innych właścicieli – z mocy czynności prawnej czy też orzeczenia sądowego – wszystkich udziałów we współwłasności rzeczy zbywanej na R. G., do czego jednak nie doszło; to zbywca, znając stan prawny nieruchomości, brał na siebie ryzyko nieuzyskania całości praw do rzeczy do chwili upływu terminu zawarcia umowy przyrzeczonej. Po drugie, potencjalnym nabywcom rzeczywiście nie udało się uzyskać funduszy na pokrycie ceny zakupu, jednak przyczyną tego nie była ich opieszałość ani brak zdolności kredytowej, ale oczywiście niewystarczające – z punktu widzenia kredytodawcy – prawdopodobieństwo, że z uwagi na aktualny stan prawny nieruchomości udzielany kredyt zostanie wykorzystany zgodnie z umówionym przeznaczeniem. Oczywiście jest, że bank nie udzielił kredytu na zakup nieruchomości, jeśli nie ma wiarygodnych informacji, że jej właściciele rzeczywiście zamierzają ją sprzedać kredytobiorcom. W ocenie Sądu II instancji przyczyną takiego stanu rzeczy było wprowadzenie przez pozwanego w błąd swoich kontrahentów co do rzeczywistego stanu prawnego nieruchomości i choć powód i jego żona w dobrej wierze podpisali umowę przedwstępną, to jednak dopiero po wyjaśnieniu przez bank kwestii własnościowych okazało się, że nie może ona skutecznie posłużyć uzyskaniu kredytu, o jaki zamierzali się ubiegać. Jak słusznie zwrócił uwagę Sąd Rejonowy, nie zachodziły inne przyczyny odmowy udzielenia kredytu, zwłaszcza istniejące po stronie kredytobiorców, zważywszy, że jeszcze przed upływem uzgodnionego terminu do zawarcia umowy przyrzeczonej bez przeszkód zaciągnęli oni kredyt na zakup innej nieruchomości, w przypadku której kwestie własnościowe nie stały temu na przeszkodzie. Powyższe okoliczności ustalone zostały w toku postępowania pierwszoinstancyjnego w oparciu o w pełni wiarygodny i poddany trafnej ocenie materiał dowodowy, a podnoszona w apelacji argumentacja zmierzająca do przekonania Sądu, że jej autor uprzedzał już przy podpisaniu umowy przedwstępnej, iż przedmiotem transakcji jest jedynie udział we współwłasności nieruchomości, co wyłącza możliwość uzyskania kredytu bankowego przez nabywców, nie znajduje oparcia w przeprowadzonych w toku sprawy dowodach.

Nietrafność zarzutów apelacyjnych odnoszących się do poczynionych ustaleń faktycznych pozwala przyjąć, że na gruncie tych ustaleń Sąd I instancji w przeważającej mierze w sposób właściwy zastosował przepisy prawa materialnego, w szczególności art. 394 k.c. Dodać można co najwyżej, że podstawą prawną zasądzenia odsetek za opóźnienie od skapitalizowanych przez powoda odsetek jest nie art. 481 § 1 k.c. – jak przyjęto w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku – ale art. 482 k.c.; omyłka ta nie miała jednak wpływu na treść rozstrzygnięcia. Uzasadnia to oddalenie apelacji na podstawie art. 385 k.p.c. jako bezzasadnej. O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd II instancji rozstrzygnął w oparciu o art. 98 § 1 k.p.c., ustalając koszty zastępstwa procesowego powoda na kwotę 2.700,00 zł w oparciu o § 10 ust. 1 pkt 1 w związku z § 2 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności adwokackie z dnia 22 października 2015 r. (Dz. U. 2015 r., poz. 1800 ze zm.). O kosztach nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej pozwanemu z urzędu w postępowaniu odwoławczym orzeczono zgodnie z § 16 ust. 1 pkt 1 w związku z § 8 pkt 6 i w związku z § 4 ust. 1 i 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 3 października 2016 r. w sprawie ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego z urzędu (tj. Dz. U. 2019 r. poz. 18).