

Sygn. akt V ACa 397/17

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 17 maja 2018 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie V Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący: SSA Beata Kozłowska

Sędziowie: SA Marzanna Góral

SA Katarzyna Jakubowska-Pogorzelska (spr.)

Protokolant: Małgorzata Szmit

po rozpoznaniu w dniu 17 maja 2018 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa A. W.

przeciwko J. W. (1)

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego Warszawa-Praga w Warszawie

z dnia 17 lutego 2016 r., sygn. akt I C 214/15

**I. oddala apelację;**

**II. zasądza od J. W. (1) na rzecz A. W. kwotę 5.400 (pięć tysięcy czterysta) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.**

SSA Marzanna Góral SSA Beata Kozłowska SSA Katarzyna Jakubowska-Pogorzelska

Sygn. akt V ACa 397/17

## UZASADNIENIE

Powódka A. W. wniosła o zasądzenie od J. W. (1) kwoty 90.000 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 3 grudnia 2014r. do dnia zapłaty z tytułu zwrotu podwójnej kwoty zadatku wpłaconego przy zawarciu przedwstępnej umowy sprzedaży lokalu mieszkalnego.

Nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym z dnia 19 grudnia 2014 roku Sąd Okręgowy Warszawa – Praga w Warszawie uwzględnił żądanie pozwu orzekając, że pozwana J. W. (1), w terminie dwóch tygodni powinna zapłacić powódce A. W. kwotę 90.000 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 03 grudnia 2014 r. do dnia zapłaty oraz kwotę 1.125,00 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania albo wnieść w tym terminie do tutejszego Sądu sprzeciw.

W sprzeciwie od nakazu zapłaty pozwana wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie pod powódki kosztów procesu według norm przepisanych, w tym kosztów zastępstwa procesowego, wskazując, że do zawarcia umowy sprzedaży nie doszło z przyczyn, za które odpowiedzialność ponosi powódka.

Wyrokiem z dnia 17 lutego 2016 r. Sąd Okręgowy Warszawa – Praga w Warszawie zasądził od pozwanej J. W. (1) na rzecz powódki A. W. kwotę 90.000,00 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 03 grudnia 2014 r. do dnia zapłaty, oddalając żądanie nadania wyrokowi rygoru natychmiastowej wykonalności oraz zasądził od pozwanej J. W. (1) na rzecz powódki A. W. kwotę 8.117,00 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 23 września 2014 roku powódka A. W. i pozwana J. W. (1) zawarły, w formie aktu notarialnego, przedwstępną umowę sprzedaży nieruchomości stanowiącej lokal mieszkalny nr (...) składający się z dwóch sypialni, salonu, kuchni, holu, łazienki i wc o powierzchni użytkowej 71,12 m<sup>2</sup>, położonego na siódmej kondygnacji budynku przy ulicy (...) w W., dzielnicy B., dla którego Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa w Warszawie VI Wydział ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr (...), a także udział wynoszący 1/274 części w stanowiącej odrębną nieruchomość lokalu niemieszkalnym – garażu nr (...), objętej księgą wieczystą KW Nr (...) Sądu Rejonowego dla Warszawy Mokotowa w Warszawie VI Wydział ksiąg Wieczystych. W § 1 ust. 1 pkt d i pkt e tej umowy pozwana oświadczyła, że dział IV księgi wieczystej nr (...) jest wolny od wpisów, nie odnotowano żadnych wzmianek o wnioskach w działach powyższej księgi, a w jej § 1 ust. 3 pkt e oświadczyła, że nieruchomość jest wolna od innych długów i obciążeń oraz roszczeń osób trzecich, w tym nieujawnionych w księdze wieczystej ograniczonych praw rzeczowych, a ponadto nie zawierano żadnych umów skutkujących ich zbyciem lub obciążeniem ani nie składano żadnych oświadczeń i nie udzielano pełnomocnictw w tym zakresie. W § 1 ust. 3 pkt. e) pozwana oświadczyła, iż przedmiot umowy nie jest przedmiotem najmu czy użyczenia, ani toczącego się postępowania administracyjnego, sądowego, nie istnieją decyzje administracyjne, orzeczenia sądu oraz prywatne roszczenia osób trzecich ich dotyczące lub faktyczne okoliczności mogące spowodować ich obciążenie, ograniczenia w rozporządzaniu lub korzystaniu, a także, że ani z przedmiotowego lokalu, ani z udziału w lokalu garażowym nie jest prowadzona egzekucja. W § 3 powyższej umowy Strony oświadczyły, że zobowiązują się zawrzeć umowę sprzedaży, mocą której J. W. (1) sprzeda w stanie wolnym od długów i obciążeń, za wyjątkiem wyraźnie wskazanych, A. W. lokal mieszkalny nr (...) położony w W. przy ulicy (...) za cenę 490.000 zł oraz udział wynoszący 1/274 część stanowiącego odrębną nieruchomość lokalu niemieszkalnego – garażu nr (...) za cenę w kwocie 10.000 zł. Strony uzgodniły, że przyrzeczona umowa sprzedaży zostanie zawarta do dnia 31 października 2014 roku. J. W. (1) oświadczyła, że otrzymała od kupującej tytułem zadatku kwotę 60.000 zł i pokwitowała odbiór tej kwoty. Strony umowy poddały kwotę 60.000 zł skutkom prawnym zadatku wynikającym z przepisu art. 394 k.c.

W marcu-kwietniu 2014 roku pozwana wraz ze swoim mężem rozpoczęła rozmowy z (...) S.A. z siedzibą we W. dotyczące spłaty zadłużenia wynikającego z wypłaconego odszkodowania z tytułu zaprzestania spłat rat kredytu przez pozwaną. Powódka nie została poinformowana o zobowiązaniu pozwanej wobec (...). Wiedzę o tym powódka uzyskała dopiero pod koniec października 2014 roku z wpisu ostrzeżenia w księdze wieczystej. Pozwana 25 września 2014 roku poinformowała (...) o sprzedaży mieszkania, wnosząc o rozłożenie zadłużenia na raty.

Dowód: email k. 142-143, zeznanie świadka J. W. (2) k. 168-169 00:11:43 – 00:42:24;

W dniu 13 maja 2014r. (...) S.A. z siedzibą we W. dokonało wypłaty Bankowi (...) S.A. z siedzibą w W. odszkodowania w kwocie 680.916,15 zł w związku z wypowiedzeniem przez bank umowy kredytu zawartej w dniu 17 maja 2011r. pomiędzy bankiem, a J. W. (1), J. W. (2) i M. W..

W dniu 27 października 2014 roku (...) S.A. z siedzibą we W. wystawiło promesę, w której zobowiązało się do cofnięcia wniosku o ustanowienie na nieruchomości objętej księgą wieczystą (...) hipoteki przymusowej łącznej, a w przypadku jej wpisania zobowiązało się do złożenia zezwolenia na jej wykreślenie, niezwłocznie po odnotowaniu wpływu kwoty 440.000 zł na wskazany rachunek bankowy tytułem spłaty części zobowiązania m.in. pozwanej wobec (...). Promesa została wydana na wniosek J. W. (1) w związku ze sprzedażą lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w W. przy ulicy

(...) i udziału w hali garażowej i po zawarciu tej umowy. Promesa zawierała błąd uniemożliwiający wywiązanie się (...) ze zobowiązania. Kolejna promesa nie została wystawiona do 31 października 2014 roku. Przedstawiciel (...) i powódka spotkali się jeden raz i przeprowadzili rozmowę potwierdzającą intencje obu stron.

W dniu 21 października 2014 roku zamieszczono wzmiankę w dziale IV księgi wieczystej KW Nr (...) prowadzonej dla lokalu objętego przedwstępną umową sprzedaży o wniosku Towarzystwa (...) S.A. z siedzibą we W. o wpisanie hipoteki przymusowej łącznej w kwocie 696.711,15 zł na zabezpieczenie wierzytelności objętej nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym z dnia 19 sierpnia 2014 roku, wydanym przez Sąd Okręgowy we Wrocławiu w sprawie o sygn. akt I Nc 631/14.

W dniu 22 października 2014 roku pozwana zwróciła się do (...) z wnioskiem o cofnięcie wniosku o wpis hipoteki, argumentując, iż uniemożliwi to sprzedaż nieruchomości.

O wyżej opisanym wpisie wzmianki do księgi wieczystej nieruchomości objętej umową przedwstępną powódka dowiedziała się dnia 27 października 2014 roku. W związku z wpisaniem wzmianki, powódka zwróciła się do pozwanej o wyjaśnienie tej sprawy. Pozwana zwróciła się z prośbą do powódki, o przedłużenie terminu do zawarcia umowy przyrzeczonej o jeden miesiąc, na co powódka nie wyraziła zgody. Pozwana uzasadniała, iż termin ten wynika z konieczności ponownego wystawienia promesy przez (...) i cofnięcia wniosków o ustanowienie hipoteki. Ostatecznie do porozumienia nie doszło i umowa przyrzeczona nie została zawarta.

Pismem z dnia 31 października 2014 roku powódka oświadczyła pozwanej, że odstępuje od umowy sprzedaży lokalu mieszkalnego oraz udziału w lokalu garażowym, podając, iż podstawą odstąpienia jest niewykonanie umowy przez pozwaną, polegające na niewywiązaniu się z §3 przedwstępnej umowy sprzedaży poprzez sprzedaż w stanie wolnym od długów i obciążeń, gdyż w księdze wieczystej KW NR (...) pojawiła się wzmianka o obciążeniu nieruchomości hipoteką. Pismo to za pośrednictwem emaila zostało doręczone pozwanej 31 października 2014 roku. Tego samego dnia powódka nadała pismo listem poleconym, który został doręczony dnia 17 listopada 2014 roku. Powódka odstąpiła od umowy, gdyż nabyłaby nieruchomość obciążoną, bez gwarancji wystawienia promesy, która w dostatecznym zakresie zabezpieczałaby interes powódki.

Pismem z dnia 17 listopada 2014 roku powódka zażądała zwrotu wpłaconego przez nią zadatku w podwójnej wysokości tj. kwoty 120.000 zł, wyznaczając termin 3 dni liczonych od momentu doręczenia pisma. Pismo to za pośrednictwem emaila zostało doręczone pozwanej dnia 17 listopada 2014 roku. Tego samego dnia powódka nadała pismo listem poleconym.

Pozwana w dniu 20 listopada 2014 roku przelała na wskazane przez powódkę konto bankowe kwotę 30.000 zł wskazując jako tytuł przelewu zwrot połowy wysokości wpłaconego zadatku.

W listopadzie 2014 roku pozwana przeniosła prawo własności nieruchomości na rzecz (...) S.A. z siedzibą we W..

Powyższy stan faktyczny Sąd Okręgowy ustalił w oparciu o złożone dokumenty oraz dowód z przesłuchania pozwanej.

Jednocześnie Sąd Okręgowy odmówił wiarygodności zeznaniom świadka M. Z. co do tego, iż gdyby doszło do zawarcia umowy w terminie przewidzianym przez strony, (...) wywiązałyby się ze swojego zobowiązania, wskazując, że zgodnie z zasadami doświadczenia życiowego, w związku z błędem w promesie, (...) nie miało podstaw do takiego zachowania się i nie musiałoby wywiązywać się ze zobowiązania. Nadto w zakresie wiarygodności zeznań tego świadka Sąd Okręgowy miał na uwadze, iż nie był on umocowany do składania tego rodzaju oświadczeń w imieniu (...).

Sąd Okręgowy nie dał wiary zeznaniom świadka J. W. (2), w zakresie informowania powódki o działaniach pozwanej i jej męża związanych z ich zadłużeniem wobec (...), uznając te twierdzenia za niezgodne z pozostałym materiałem dowodowym i zasadami doświadczenia życiowego. Pozwana i jej mąż, który uczestniczył w rozmowach z powódką, pomimo prowadzenia rozmów o sposobie spłaty zobowiązania wobec (...) od co najmniej marca-kwietnia 2014 roku, nie poinformowali powódki o tej znacznie przekraczającej wartość nieruchomości wierzytelności względem (...). Nie

uczynili tego ani przed zawarciem umowy przedwstępnej, ani po jej zawarciu, ani też po złożeniu wniosku o wpis hipoteki i ujawnionym wpisie ostrzeżenia o tym wniosku, mimo, iż o wniosku wiedzieli od dnia 22 października 2014 roku. Zatem stwierdzenie, że powódka była informowana o działaniach pozwanej i jej męża odnosić się może jedynie do tych działań, które musiały być powódce ujawnione po ustaleniu przez nią 27 października 2014 roku, że nieruchomości może być przedmiotem zabezpieczenia zobowiązań pozwanej. Z emaila załączonego przez pozwaną (k. 142) wynikało, że o wpisie ostrzeżenia wiedziała już 22 października 2014 roku, a nie w dniu 27 października 2014r. jak zeznała podczas przesłuchania.

Mając powyższe na uwadze Sąd Okręgowy uznał powództwo za uzasadnione w oparciu o 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.

Ponieważ strona pozwana nie zrealizowała zobowiązań określonych w paragrafie 3 umowy przedwstępnej, uzasadnione było żądanie zwrotu powódce zadatku w podwójnej wysokości. Pozwana zobowiązała się bowiem do sprzedania nieruchomości w stanie wolnym od długów i obciążeń. Co więcej, wprowadziła ona powódkę w błąd, nie informując jej o fakcie i wysokości swoich zobowiązań, wiedząc o nich już od marca – kwietnia 2014 roku. W akcie notarialnym złożyła przy tym oświadczenie, że przedmiot umowy nie jest przedmiotem najmu czy użyczenia ani toczącego się postępowania administracyjnego, sądowego, nie istnieją decyzje administracyjne, orzeczenia sądu oraz prywatne roszczenia osób trzecich ich dotyczące lub faktyczne okoliczności mogące spowodować ich obciążenie, ograniczenia w rozporządzaniu lub korzystaniu, a także, że ani z przedmiotowego lokalu, ani z udziału w lokalu garażowym nie jest prowadzona egzekucja.

Powódka sama uzyskała wiedzę o niebezpieczeństwie obciążenia nieruchomości dopiero ze wzmianki o wpisie ostrzeżenia. Przedmiot umowy dotknięty był zatem wadą prawną, o której powódka nie wiedziała w chwili zawarcia umowy przedwstępnej. Pozwana, która miała tę wiedzę, w terminie wskazanym przez strony nie doprowadziła do usunięcia tej wady. Równocześnie pozwana nie wykazała, aby przyczyną uchylenia się od zawarcia umowy z pozwaną była zła wola powódki wyrażająca się w odmowie zmiany terminu zawarcia umowy przyrzeczonej. Powódka, co prawda nie zgodziła się na przedłużenie terminu zawarcia umowy przyrzeczonej, ale w okolicznościach braku wiarygodności pozwanej oraz braku pewności co do ostatecznego usunięcia wady nieruchomości, zachowanie powódki było zgodne z zasadami współżycia społecznego. Ponadto ustalenie terminu zawarcia umowy przyrzeczonej objęte jest swobodą umów i powódka nie musiała godzić się na przesunięcie tego terminu o miesiąc, tym bardziej, że sytuacja związana z wpisem ostrzeżenia mogła być przez pozwaną spodziewana i przewidywana. Rolą pozwanej, zgodnie z przyjętym zobowiązaniem było doprowadzenie do zwolnienia obciążenia nieruchomości, której to roli pozwana nie sprostała. Pomimo podjętych ostatecznie prób zwolnienia obciążenia nieruchomości, ich fiasko nie mogło obciążać powódki. Pozwana od samego początku wprowadzając powódkę w błąd co do właściwości sprzedawanego prawa, ponosi wyłączną odpowiedzialność za niezrealizowanie umowy przedwstępnej, poprzez zawarcie umowy przyrzeczonej. Z okoliczności sprawy wynikało, że gdyby nieruchomość nie była obciążona, to powódka przystąpiłaby do zawarcia umowy, tym bardziej, że zaangażowała znaczne środki w formie zadatku.

Sąd Okręgowy wskazał przy tym, że zadaniem umowy przedwstępnej jest stworzenie prawnych gwarancji dla zawarcia umowy przyrzeczonej. Jeżeli upłynął określony w umowie przedwstępnej sprzedaży nieruchomości termin, który został zastrzeżony dla zawarcia umowy w ten sposób, że zobowiązanie przyrzekającego zakup nieruchomości zostało uzależnione od dokonania przez przyrzekającego sprzedaż nieruchomości, że nieruchomość będzie wolna od określonych obciążeń, i ten warunek nie został przez niego spełniony, to umowa ta stała się jednostronnie zobowiązująca. Przyrzekający sprzedaż nieruchomości nie może więc domagać się wykonania umowy przedwstępnej przez zawarcie umowy przyrzeczonej. Przyrzekający zakup nieruchomości nie może być zobowiązany do zawarcia umowy przyrzeczonej, bez względu na fakt, czy stan nieruchomości zostanie przez przyrzekającego jej sprzedaż doprowadzony do stanu ustalonego w umowie przedwstępnej. Natomiast przyrzekający zakup nieruchomości może dochodzić przysługujących mu roszczeń, których źródłem jest umowa przedwstępna, co czyni zasadnym, wbrew

odmiennemu stanowisku strony skarżącej, roszczenie strony powodowej. Tym samym Sąd Okręgowy podzielił stanowisko wyrażone przez Sąd Najwyższy w orzeczeniu z dnia 5 listopada 2014r. sygn. III CSK 320/13. Zwrócił przy tym uwagę na fakt, iż zobowiązanie powódki jako zobowiązującej się do kupna nieruchomości zostało uzależnione od dokonania przez pozwaną jako zobowiązującej się do sprzedaży nieruchomości, że będzie ona wolna od określonych obciążeń. Warunek ten nie został przez pozwaną spełniony, ponieważ w dacie, w której miało dojść do zawarcia umowy przyrzeczonej, nieruchomość będąca przedmiotem umowy nie była wolna od obciążeń, bowiem w dniu 21 października 2014 r. w dziale IV księgi wieczystej prowadzonej dla tej nieruchomości dokonano wzmianki o wniosku o wpisanie hipoteki przymusowej.

Co prawda sama czynność złożenia wniosku o wpis wzmianki nie zależał od woli pozwanej, jednak okoliczności, które spowodowały złożenie przez (...) S.A. z siedzibą we W. wniosku o dokonanie tej wzmianki nie pozostawały poza odpowiedzialnością pozwanej, która świadomie wprowadziła powódkę w błąd, nie informując jej o istnieniu i wysokości swoich zobowiązań. Z pełną odpowiedzialnością złożyła oświadczenie w akcie notarialnym, że przedmiot umowy nie jest przedmiotem orzeczenia sądu, czy roszczenia osób trzecich. Biorąc pod uwagę wiedzę pozwanej o roszczeniu (...) S.A. z siedzibą we W., jego podstawie faktycznej i prawnej, wysokości kwoty roszczenia, pozwana nie tylko mogła, ale wręcz powinna przewidzieć, że spółka ta, z dużym prawdopodobieństwem, podejmie próby obciążenia jej nieruchomości hipoteką przymusową.

W tej sytuacji, zdaniem Sądu pierwszej instancji, powódka miała prawo do odstąpienia od umowy i skutecznego żądania zwrotu zadatku w podwójnej wysokości.

Ponieważ pozwana otrzymała wezwanie do zapłaty kwoty 120.000 zł w dniu 17 listopada 2014 roku z obowiązkiem jego spełnienia w terminie 3 dni, żądanie odsetek od dnia 03 grudnia 2014 roku, wobec opóźnienia pozwanej, znajdowało swoją podstawę w przepisie art. 481 k.c.

O kosztach procesu Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 98 k.p.c.

Powyższy wyrok został w całości zaskarżony przez pozwaną, która wniosła o jego zmianę i oddalenie powództwa ewentualnie o uchylenie wyroku i przekazanie sprawy Sądowi Okręgowemu do ponownego rozpoznania. Zaskarżonemu wyrokowi zarzuciła błąd w ustaleniach faktycznych polegający na nieprawidłowym ustaleniu, iż pozwana od sierpnia 2014r. wiedziała o wydanym przeciwko niej nakazie zapłaty, obrazę prawa materialnego w postaci art. 394 § 1 k.c. poprzez uznanie, iż powódce służy względem pozwanej skuteczne i wymagalne roszczenie o zwrot zadatku w podwójnej wysokości, w sytuacji gdy oświadczenie o odstąpieniu od umowy zostało dokonane przed upływem terminu do wykonania umowy, a umowa przedwstępna nie doszła do skutku ze względu na działania powódki, obrazę procedury polegającą na oddaleniu wniosków dowodowych mających na celu wykazanie kiedy pozwana dowiedziała się o wydaniu przeciwko niej nakazu zapłaty, bezzasadnej odmowie wiarygodności zeznaniom świadka M. Z. i J. W. (2), dowolnej, a nie swobodnej ocenie materiału dowodowego prowadzącej do nieprawidłowych wniosków, iż zamiarem pozwanej było wprowadzenie powódki w błąd co do stanu prawnego lokalu, w sytuacji gdy pozwana pozostawała w usprawiedliwionym przekonaniu, iż (...) nie będzie robiło problemów przy sprzedaży nieruchomości.

### **Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:**

Apelacja pozwanej jest pozbawiona uzasadnionych podstaw.

Sąd Apelacyjny w całej rozciągłości podziela ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd Okręgowy, uznając, iż są one wynikiem prawidłowej oceny zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, bowiem w żaden sposób nie uchybiała ona kryteriom określonym w art. 233 § 1 k.p.c., to jest zasadzie logicznego rozumowania i doświadczenia życiowego.

Materiał dowody zgromadzony w sprawie był wzajemnie spójny oraz wystarczający do dokonania ustaleń istotnych dla rozstrzygnięcia.

Sąd Apelacyjny nie podziela zarzutu dotyczącego oddalenia wniosków dowodowych, mających na celu wykazanie kiedy pozwana dowiedziała się o wydaniu przeciwko niej nakazu zapłaty w sprawie z powództwa Towarzystwa (...). Należy bowiem zauważyć, że po pierwsze, okoliczność ta ostatecznie pozostawała bez znaczenia dla sprawy, skoro nie budziło wątpliwości, iż pozwana nie przekazała powódce informacji o okolicznościach faktycznych istotnych z punktu widzenia możliwości prawidłowego wykonania przez nią umowy przedwstępnej, do czego zobowiązała się zgodnie z § 1 pkt. 3 lit. f umowy z dnia 23 września 2014r., a mianowicie nie poinformowała powódki o tym, że w następstwie wypowiedzenia jej umowy kredytu, nastąpiło wypłacenie odszkodowania na rzecz banku w wysokości odpowiadającej kwocie kredytu, w związku z czym ubezpieczyciel stał się wierzycielem pozwanej na kwotę znacznie przekraczającą wartość lokalu, oraz że w związku z zaistniałą sytuacją, już od marca- kwietnia 2014r. pomiędzy pozwaną a Towarzystwem (...) toczyły się rozmowy na temat spłaty zadłużenia przez pozwaną. W tych okolicznościach powinna się ona spodziewać, że ubezpieczyciel podejmie działania zmierzające do realizacji przysługującego mu roszczenia, zwłaszcza, że jak wynikało z zeznań męża pozwanej J. W. (2) oraz samej pozwanej, nie przedstawili oni ubezpieczycielowi umowy przedwstępnej zawartej z powódką, co oznacza, że Towarzystwo (...) nie dysponowało wiarygodnymi informacjami na temat znalezienia kupca przez pozwaną. Fakt posiadania tak znacznego w stosunku do wartości lokalu zobowiązania, w sytuacji, gdy dług ten wiązał się z prawem własności lokalu mieszkalnego, mającego być przedmiotem zbycia, winien skłonić pozwaną do ujawnienia tych okoliczności nabywcy lokalu już na etapie zawierania umowy przedwstępnej. Doświadczenie życiowe wskazuje bowiem, że tego rodzaju sytuacja mogła skutkować podjęciem przez wierzyciela działań zmierzających do obciążenia lokalu, a tym samym zagrażać interesom przyszłego nabywcy.

Wobec powyższego ustalenie, kiedy dokładnie pozwana dowiedziała się o wydanym przeciwko niej nakazie zapłaty w sprawie z powództwa Towarzystwa (...), nie ma istotnego znaczenia, w szczególności w sytuacji bezspornego faktu, iż w dacie upływu terminu na zawarcie umowy przyrzeczonej, pozwana nie mogła zrealizować swego zobowiązania polegającego na przeniesieniu na powódkę wolnego od jakichkolwiek obciążeń prawa odrębnej własności lokalu przy ul. (...) w W., wobec wcześniejszego złożenia przez wierzyciela wniosku o wpis hipoteki przymusowej.

Po drugie, w sprzeciwie od nakazu zapłaty wydanym w niniejszej sprawie pełnomocnik pozwanej przyznał, że o nakazie zapłaty w sprawie z powództwa Towarzystwa (...) pozwana dowiedziała się w sierpniu 2014r. (k. 87), zatem późniejsze deklaracje pozwanej co do innej daty uzyskania tej wiedzy, zostały słusznie ocenione przez Sąd Okręgowy jako niewiarygodne.

Także całkowicie niezasadny jest zarzut wadliwej oceny zeznań świadków M. Z. i J. W. (2). Jego uzasadnienie stanowi jedynie polemikę z oceną zaprezentowaną w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku, opierając się li tylko na przeświadczeniu i subiektywnej interpretacji strony, nieadekwatnej zresztą do argumentów przytoczonych przez Sąd Okręgowy. Tym samym nie może on prowadzić do skutecznego podważenia oceny wyrażonej w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku.

Należy w tym kontekście zwrócić uwagę, że zeznaniom świadka J. W. (2) (męża pozwanej) Sąd Okręgowy nie dał wiary tylko w zakresie informowania powódki o działaniach związanych z zadłużeniem pozwanej wobec Towarzystwa (...) przed dniem 27 października 2014r., kiedy to sama powódka z uzyskanego odpisu z księgi wieczystej prowadzonej dla lokalu dowiedziała się o wzmiance o wniosku, zaś w pozostałej części Sąd Okręgowy uznał te zeznania za wiarygodne. Z powyższą oceną należy się zgodzić. Opisana przez pozwaną emocjonalna reakcja powódki na wieść o wpisie wzmianki do księgi wieczystej na kilka zaledwie dni przed upływem terminu do zawarcia umowy przyrzeczonej potwierdza niewątpliwie, iż wpis ten stanowił dla A. W. duże zaskoczenie, co oznacza, że o powyższych okolicznościach nie mogła wiedzieć wcześniej.

Odwołując się zaś do zasad doświadczenia życiowego należało dojść do wniosku, że gdyby pozwana rzeczywiście zamierzała ujawnić powódce okoliczności związane z jej zadłużeniem i działaniami podejmowanymi przez wierzyciela, to stałoby się to już na etapie podpisywania umowy przedwstępnej w dniu 23 września 2014r.. Tymczasem w powyższej umowie żadnej informacji na ten temat nie zawarto, co wskazuje na wątpliwą wiarygodność zeznań świadka J. W. (2) oraz pozwanej. Tym samym zgodzić należy się z wnioskiem Sądu Okręgowego, iż pozwana

świadomie zataiła posiadane przez siebie informacje o istotnych z punktu widzenia nabywcy lokalu okolicznościach faktycznych. Niewątpliwie ich ujawnienie nie było wygodne dla pozwanej, wiązało się z ryzykiem, iż potencjalny nabywca ostatecznie jednak nie zechce zawrzeć umowy. Dużo łatwiejszym rozwiązaniem było natomiast przemilczenie tej okoliczności, jak najszybsze zbycie lokalu i rozliczenie się z ubezpieczycielem. W tych warunkach realna była nadzieja, iż w krótkim bądź co bądź okresie, wierzyciel nie podejmie czynności, które mogłyby ujawnić nabywcy sytuację pozwanej. Tym niemniej skutki wyboru dokonanego przez pozwaną, nie mogą obciążać powódki, działającej w zaufaniu do oświadczeń składanych przez stronę przeciwną w akcie notarialnym.

Jeśli zaś chodzi o zeznania świadka M. Z. (pełnomocnika (...)), to trzeba zauważyć, że przyznał on, iż promesa wystawiona przez (...) była wadliwa i nie mogła być w takiej postaci zrealizowana. Okoliczność ta została uwzględniona przez Sąd Okręgowy w ustalonym stanie faktycznym, który prawidłowo przy tym ocenił, iż deklaracje ze strony Towarzystwa (...) oraz świadka M. Z. co do możliwości wystawienia nowej promesy, nie przesądzają jeszcze o wywiązaniu się z tego zobowiązania przez ubezpieczyciela w przyszłości.

Odnosnie samej promesy, która została złożona do akt sprawy, to należy zwrócić uwagę na fakt, że została ona wystawiona na rzecz pozwanej, zatem nie rodziła po stronie Towarzystwa żadnych obowiązków względem powódki. Ponadto, nawet wiążące deklaracje ze strony ubezpieczyciela w stosunku do powódki nie mogły zmienić faktu, że w dniu, w którym miało dojść do zawarcia umowy przyrzeczonej tj. 31 października 2014r., lokal nie mógł być przez pozwaną zbyty w stanie wolnym od obciążeń, skoro w dniu 21 października 2014r. doszło do wpisania do księgi wieczystej wzmianki o wniosku o wpis hipoteki przymusowej, co przesądza o niewykonaniu umowy przez pozwaną. Zamieszczenie wzmianki wyłącza niewątpliwie rękojmię wiary publicznej ksiąg wieczystych. Ponadto, jak wynika z art. 29 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o księgach wieczystych i hipotece (Dz.U.2017.1007 j.t.), wpis w księdze wieczystej ma moc wsteczną od chwili złożenia wniosku o dokonanie wpisu. Musi to prowadzić do konkluzji, iż skuteczność hipoteki przymusowej zabezpieczającej interes wierzyciela hipotecznego, rozciąga się na okres poprzedzający dokonanie wpisu hipoteki. Wprawdzie hipoteka przymusowa na nieruchomości lokalowej została ostatecznie wpisana po dniu 31 października 2014r., to jednak wpis ten miał moc wsteczną od dnia 21 października 2014r., a zatem w momencie upływu terminu na zawarcie umowy przyrzeczonej, lokal nie mógł być zbyty powódce w stanie wolnym od obciążeń na rzecz wierzyciela hipotecznego pozwanej, jakim wówczas było Towarzystwo (...).

Sama okoliczność wręczenia zadatku przy zawarciu umowy przedwstępnej, jak też jego wysokość nie budziły najmniejszych wątpliwości. To, iż strony nadały tej wpłacie charakter zadatku, wynikało wprost z brzmienia § 5 ust. 2 tiret pierwszy umowy, w którym zostało określone, jakiego rodzaju konsekwencje wiązać się będą z niewykonaniem umowy przez którąkolwiek ze stron. Przyjęte rozwiązanie stanowiło przy tym powtórzenie regulacji zawartej w 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 dodatkowego od umowy odstąpić i otrzymany zadatek zachować, a jeżeli sama go dała, może żądać sumy dwukrotnie wyższej.

Nie sposób zgodzić się ze skarżącą, która zawinonego niewykonania umowy przez powódkę, upatrywała w braku wyrażenia zgody na przedłużenie terminu na zawarcie umowy przyrzeczonej, zwłaszcza że udzielenia takiego terminu pozwana oczekiwała wyłącznie w celu uzyskania nowej procesy wystawionej przez Towarzystwo (...).

Tego rodzaju argumentacja wskazuje na oczywistą bezzasadność stanowiska pozwanej, domagającej się oddalenia powództwa, zważywszy że nie można uznać, iż po stronie powódki istniał obowiązek przedłużenia terminu na wniosek pozwanej. Oczekiwanie to zakładać musiało ustępstwa ze strony powódki w sytuacji, gdy to sprzedająca nie wywiązała się z przyjętego zobowiązania, biorąc pod uwagę, że w dniu 31 października 2014r. przedmiotowy lokal nie mógł być zbyty w stanie wolnym od obciążeń.

Ponadto, formułując swoje stanowisko, pozwana zdaje się nie zauważać, że zawierając umowę przenoszącą własność lokalu, powódka nabyłaby go w stanie obciążonym hipoteką w kwocie znacznie przekraczającej wartość samego lokalu.

W tych okolicznościach powódka miała więc prawo uznać, iż pozwana utraciła swoją wiarygodność, a transakcja kupna- sprzedaży obciążona jest zbyt dużym ryzykiem.

Sąd Okręgowy nie dopuścił się obrazy prawa materialnego, w szczególności nie naruszył art. 394 k.c., trafnie przy tym uznając, że zostały spełnione przesłanki do odstąpienia od umowy przez powódkę i domagania się od pozwanej podwójnej kwoty zadatku wręzonego jej przy zawarciu umowy przedwstępnej wobec niewykonania umowy przez pozwaną.

Odnosząc się do kwestii skuteczności oświadczenia o odstąpieniu od umowy datowanego na dzień 31 października 2014r., wobec zarzutu pozwanej, iż było to oświadczenie przedwczesne, to powołując się na treść art. 61 k.c. zaznaczyć trzeba, że oświadczenie należy uznać za skuteczne z chwilą dotarcia do drugiej strony w sposób, który umożliwia zapoznanie się z jego treścią. Tymczasem, oświadczenie powódki z dnia 31 października 2014r. w formie pisemnej zostało doręczone pozwanej po dniu 31 października 2014r., zaś forma mailowa miała jedynie charakter notyfikujący. Tym niemniej, nawet gdyby oświadczenie powódki zostało skutecznie złożone i doręczone pozwanej w ostatnim dniu terminu wyznaczonego na zawarcie umowy przyrzeczonej, to w świetle okoliczności towarzyszących zawarciu tej umowy i jednoznacznego określenia przez powódkę przyczyn odstąpienia od niej, nie mogło budzić wątpliwości, że w ostatnim dniu terminu, to jest 31 października 2014r. pozwana nie dysponowała lokalem wolnym od obciążeń, który mogłaby zbyć na rzecz powódki zgodnie z przyjętym na siebie zobowiązaniem, co prowadzi do wniosku, że oświadczenie A. W. o odstąpieniu od umowy było zarówno uzasadnione, jak i skuteczne.

Reasumując, powództwo zostało słusznie uwzględnione przez Sąd Okręgowy w kwocie stanowiącej różnicę między podwójną wartością wpłaconego zadatku (2 x 60.000 zł), a sumą dobrowolnie zwróconą przez pozwaną (30.000 zł).

Od powyższej kwoty należały się powódce odsetki ustawowe za opóźnienie, wobec bezskutecznego upływu określonego pozwanej terminu na zwrot, w oparciu o art. 455 k.c. i art. 481 k.c.

Konsekwencją powyższego było oddalenie apelacji pozwanej w oparciu o art. 385 k.p.c., jako pozbawionej uzasadnionych podstaw.

Katarzyna Jakubowska-Pogorzelska Beata Kozłowska Marzanna Góral