

Sygn. akt V Ca 3346/12

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 15 marca 2013 r.

Sąd Okręgowy w Warszawie V Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący - **SSO Beata Gutkowska (spr.)**

Sędziowie **SO Bożena Miśkowiec**

SO Joanna Wiśniewska-Sadowska

Protokolant **sekr. sądowy Marcin Ponikowski**

po rozpoznaniu w dniu **15 marca 2013 r.** w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa P. K.i M. K.

przeciwko J. H.

o zapłatę

na skutek apelacji powodów

od wyroku Sądu Rejonowego (...)w Warszawie

z dnia 3 października 2012 r., sygn. akt XVI C 1022/10

1. oddała apelację;
2. zasądza solidarnie od P. K.i M. K. na rzecz J. H. kwotę 1.200 (jeden tysiąc dwieście) złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w instancji odwoławczej.

Sygn. akt V Ca 3346/12

UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 1 października 2010 r. powodowie P. K.i M. K. wniesli o zasądzenie solidarnie od pozwanej J. H. na ich rzecz kwoty 32.700 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 20 sierpnia 2010 r. do dnia zapłaty oraz kosztami procesu według norm przepisanych.

Nakazem zapłaty z dnia 28 października 2010 r., wydanym w postępowaniu upominawczym żądanie powodów zostało w całości uwzględnione.

W sprzeciwie od nakazu zapłaty wniesionym w dniu 26 listopada 2010 r. pozwana J. H. zaskarżyła w całości nakaz zapłaty, wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie na jej rzecz od powodów kosztów procesu wg norm przepisanych w tym kosztów zastępstwa procesowego.

Wyrokiem z dnia 3 października 2012 r. Sąd Rejonowy (...)w Warszawie oddalił powództwo i orzekł o kosztach postępowania.

Sąd Rejonowy ustalił, iż w dniu 18 marca 2010 r. powodowie P. K. i M. K. oraz pozwana J. H. zawarli umowę przedwstępną zamiany mieszkań w zwykłej formie pisemnej. Na jej podstawie powodowie zobowiązali się przenieść na pozwaną przysługujące im spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu nr (...) położone przy ul. (...) w W., w zamian za przeniesienie na ich rzecz przez pozwaną przysługującego jej spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu nr (...) położonego przy ul. (...) w W.. Z uwagi na to, iż lokal powodów obciążony był hipoteką kaucyjną do wysokości (...) zł ustanowioną na zabezpieczenie kredytu, strony uzależniły skuteczność dokonanej zamiany od całkowitego uwolnienia tego lokalu od obciążeń hipotecznych ustanowionych na rzecz (...) S.A. Dodatkowo powodowie zobowiązali się zapłacić pozwanej kwotę 327.000 zł tytułem dopłaty różnicy wartości przedmiotu zamiany. W umowie tej strony zastrzegły również zadatek w kwocie 16.350 zł, który został uiszczony pozwanej.

Strony nie wpisały do tej umowy niektórych warunków, które następnie M. K. jednostronnie wypełnił na swoim egzemplarzu umowy.

W związku z zawartą umową przedwstępną, w dniu 2 czerwca 2010 r. powodowie zawarli z (...) S.A. umowę kredytu hipotecznego nr (...), w celu sfinansowania spłaty uprzednio zaciągniętego kredytu na zakup prawa do lokalu nr (...) oraz na dopłatę różnicy ceny na rzecz pozwanej.

Po zawarciu umowy przedwstępnej strony kontaktowały się ze sobą osobiście, telefonicznie i poprzez pocztę elektroniczną, podejmując działania zmierzające do zawarcia umowy przyrzeczonej. W trakcie tych kontaktów pozwana informowała powodów o ryzyku, jakie pociąga dla niej nabycie obciążonego hipotecznie lokalu oraz uzyskanie dopłaty pochodzącej z kredytu. W tym celu zaproponowała powodom wprowadzenie zmian do zawartej przez nich umowy kredytu, respektujących jej interes.

(...) S.A. mimo początkowego sprzeciwu, wyraził zgodę na wprowadzenie takich zmian w umowie kredytu, natomiast powodowie odmówili akceptacji dla dokonania ewentualnych zmian.

Pismem z dnia 22 czerwca 2010 r. powód wezwał pozwaną do stawienia się w siedzibie (...) S.A. w dniu 29 czerwca 2010 r. o godz. 10.00 celem podpisania ostatecznej umowy zamiany lokali. Pozwana nie stawiała się na wyznaczony termin. Na dzień 29 czerwca 2010 r. powodowie nie doprowadzili do wykreślenia hipoteki obciążającej należące do nich prawo lokalu nr (...). Pismem z dnia 5 lipca 2010 r. powodowie odstąpili od zawartej z pozwaną przedwstępną umową zamiany i zażądali zwrotu zadatku w podwójnej wysokości w kwocie 32.000,00 zł. Pozwana odmówiła zwrotu tej kwoty.

J. H. w czerwcu 2010 r. podpisała umowę przedwstępną dotyczącą nabycia dla siebie drugiego mieszkania i w związku z nią wpłaciła zadatek w kwocie 110.000 zł, licząc na zrealizowanie zamiany mieszkań i otrzymanie od powodów środków z tytułu dopłaty. Wobec nie dojścia do skutku umowy zamiany, pozwana nie nabyła drugiego mieszkania i utraciła zadatek.

W swych rozważaniach Sąd Rejonowy wskazał, że w przedmiotowej sprawie okolicznością bezsporną był fakt, iż w dniu 18 marca 2010 r. powodowie oraz pozwana zawarli umowę przedwstępną zamiany mieszkań. Na jej podstawie powodowie zobowiązali się przenieść na pozwaną przysługujące im spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu nr (...) położone przy ul. (...) w W., w zamian za przeniesienie na ich rzecz przez pozwaną przysługującego jej spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu nr (...) położonego przy ul. (...) w W.. Z uwagi na to, iż lokal powodów obciążony był hipoteką kaucyjną do wysokości (...) zł ustanowioną na zabezpieczenie kredytu, strony uzależniły skuteczność dokonanej zamiany od całkowitego uwolnienia tego lokalu od obciążeń hipotecznych ustanowionych na rzecz (...) S.A. Dodatkowo powodowie zobowiązali się zapłacić pozwanej kwotę 327.000 zł tytułem dopłaty różnicy wartości przedmiotu zamiany. W umowie tej strony zastrzegły również zadatek w kwocie 16.350 zł, który został uiszczony pozwanej.

Analiza treści przedmiotowej umowy skłania do zajęcia stanowiska, iż wbrew jej tytułowi, strony w istocie zawarły przedwstępną umowę łączącą w sobie cechy umowy zamiany i sprzedaży. Powodowie zobowiązali się bowiem

przenieść na rzecz pozwanej przysługujące Spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu w zamian za zobowiązanie się pozwanej do zbycia na ich rzecz przysługującego jej spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu (art. 603 k.c.). Dodatkowo powodowie zobowiązali się zapłacić pozwanej kwotę 327.000 zł tytułem dopłaty różnicy wartości przedmiotu zamiany (art. 535 k.c.).

Biorąc pod uwagę treść art. 389§1 k.c. (który wskazuje, że warunkiem skuteczności przedwstępnej umowy jest określenie w niej istotnych postanowień umowy) Sąd I instancji uznał, iż w niniejszej sprawie strony zawierając umowę przedwstępną w zwykłej formie pisemnej, nie porozumiały się co do wszystkich elementów nią objętych. Ostatecznie powód samodzielnie uzupełnił swój egzemplarz umowy, informując o tym pozwaną. Pozwana nie wyraziła zgody na samodzielne uzupełnienie tej umowy przez powoda, o czym świadczy fakt, iż sama tego nie zrobiła. Gdyby akceptowała wprowadzone przez powoda uzupełnienia, to z pewnością sama również wpisałaby do posiadanego egzemplarza umowy analogiczną treść. Z tego względu Sąd I instancji dał wiarę zeznaniom pozwanej, że nie wyraziła ona zgody na wypełnienie tej umowy zgodnie z propozycją powodów. Dodatkowym elementem potwierdzającym jej stanowisko jest fakt, iż ręczne dopiski powoda pozostawały w sprzeczności z treścią umowy przedwstępnej podpisanej przez strony w wersji komputerowej.

W tym stanie rzeczy Sąd Rejonowy zgodnie z art. 77§1 k.c. uznał, iż treść umowy przedwstępnej w takim zakresie, w jakim powód samodzielnie ją uzupełnił, była bezskuteczna wobec pozwanej.

Odnosnie kwestii pominięcia w umowie przedwstępnej terminu, do którego powinna być zawarta umowa przyrzeczona Sąd Rejonowy wskazał, że w takiej sytuacji zastosowanie miał art. 389 § 2 k.c., tym samym uprawnienie powoda do wyznaczenia terminu zawarcia umowy przyrzeczonej powstać mogło dopiero po wykonaniu przez stronę żądającą obowiązków wynikających z umowy przedwstępnej.

Zdaniem Sądu I instancji treść umowy przedwstępnej wskazywał na to, że strony jako warunek zawieszający rozumiały zrealizowanie przez P. K.i M. K. obowiązków określonych w jej § 3 i § 9 ust. 2 („Zamianę uznaje się za skuteczną w momencie całkowitego uwolnienia lokalu nr (...) od obciążeń hipotecznych na rzecz (...), a zapłata nastąpi „przy podpisaniu aktu notarialnego przelewem lub gotówką”). Reasumując, zawarcie przez strony umowy przyrzeczonej uzależnione zostało w umowie przedwstępnej od spełnienia przez powodów dwóch warunków: całkowitej spłaty hipoteki obciążającej prawo do lokalu nr (...) oraz zapłaty różnicy ceny jednocześnie z zawarciem umowy zamiany.

Sąd Rejonowy wskazał, iż istotne warunki umowy kredytu hipotecznego zawartego przez powodów z (...) SA nie uwzględniały ustalonych przez strony warunków określonych w umowie przedwstępnej, co więcej były z nimi sprzeczne. Podstawowym warunkiem wypłaty I transzy kredytu było bowiem uprzednie zawarcie przyrzeczonej umowy zamiany. Powstałaby wówczas sytuacja, że pozwana nabyłaby prawo do lokalu nr (...) obciążone hipoteką, przeniosłaby bezwarunkowo prawo do lokalu nr (...) na rzecz powodów i nie otrzymałaby zapłaty z tytułu różnicy ceny. Warunki umowy kredytu przewidywały szereg sytuacji, w których wypłata I transzy kredytu może nie dojść do skutku (zob. § 4 ust. 6 a-p umowy kredytu, k. 19), na co pozwana nie będąc stroną umowy kredytu nie miała wpływu. Ponadto także powodowie mogli w dowolnym momencie wypowiedzieć umowę kredytu bez podania przyczyn (§ 11 ust. 1 umowy kredytu, k. 23). Bez znaczenia pozostaje przy tym, że zawarta przez powodów umowa kredytu była standardowa. Dla określenia wzajemnych zobowiązań stron relewantne są warunki umowy kredytu w świetle zobowiązań powodów wynikających z umowy przedwstępnej zamiany, a te wzajemnie się wykluczają. Z tego powodu Sąd Rejonowy uznał, że pozwana nie ponosiła odpowiedzialności za odmowę zawarcia przyrzeczonej umowy zamiany w dniu 29 czerwca 2010 r. Powodowie natomiast nie byli uprawnieni do wyznaczenia pozwanej terminu zawarcia umowy przyrzeczonej, ponieważ nie tylko przed jego wyznaczeniem, ale także w okresie późniejszym nie spełnili warunków zawieszających z umowy przedwstępnej, tym samym wyznaczenie przez nich tego terminu było bezskuteczne wobec pozwanej.

Zdaniem Sądu I instancji pozwana miała podstawy, aby odmówić zawarcia umowy definitywnej na zaproponowanych przez nich warunkach. Po pierwsze, wynikało to z faktu, iż powodowie do czasu wyznaczenia terminu zawarcia przyrzeczonej umowy zamiany nie wykreślili hipoteki obciążającej należące do nich prawo do lokalu. Po drugie,

nie wyrazili zgody, aby (...)S.A. wykorzystał do realizacji tej transakcji rachunek powierniczy, który z jednej strony zabezpieczałby interes pozwanej, natomiast z drugiej strony nie stwarzałby dla nich zagrożenia. W ocenie Sądu Rejonowego postępowanie dowodowe wykazało również, że pozwana dążyła do zawarcia z powodami umowy przyrzeczonej. Świadczył o tym m.in. fakt, iż podpisała umowę przedwstępną dotyczącą sprzedaży lokalu położonego przy ul. (...). W związku z tą umową wręczyła zadatek w kwocie 110.000 zł, który następnie utraciła z tego względu, że nie dysponowała środkami na jego nabycie, z powodu nie dojścia do skutku umowy z powodami.

Oceniając żądanie powodów dotyczące zwrotu wpłaconego przez nich zadatku w podwójnej wysokości, Sąd Rejonowy uznał, że nie ono zasługuje na uwzględnienie. Warunkiem uwzględnienia tego żądania, było bowiem wykazanie przez nich, iż z przyczyn leżących po stronie pozwanej, umowa przyrzeczona nie doszła do skutku w terminie przez nich określonym (art. 394 § 1 k.c.). Tymczasem przeprowadzone postępowanie dowodowe nie dało podstaw do uznania, iż pozwana ponosiła odpowiedzialność za brak zawarcia z powodami umowy definitywnej. Skoro bowiem powodowie nie spełnili warunków przyjętych w umowie przedwstępnej, Sąd Rejonowy uznał, że to z ich winy umowa nie została wykonana (art. 471 k.c.). W związku z tym ich oświadczenie o odstąpieniu od umowy z pozwaną było bezskuteczne, ponieważ nie została spełniona ustawowa przesłanka odstąpienia, jaką jest niewykonanie umowy z przyczyn zawinionych przez drugą stronę. Tym samym wobec braku spełnienia wskazanej wyżej przesłanki określonej w art. 394 § 1 k.c., powództwo zostało oddalone.

O kosztach postępowania orzeczono zgodnie z dyspozycją art. 98 § 1 i 3 k.p.c.

Powyższy wyrok w całości zaskarżyli powodowie zarzucając mu obrazę przepisów postępowania, tj. art.233§1 k.p.c. poprzez sprzeczną z logiką i zasadami doświadczenia życiowego ocenę dowodów w sprawie, w szczególności zeznań świadków M. F., Ł. W.i A. W., dowodu z przesłuchania stron, jak również brak wszechstronnego rozważenia materiału dowodowego w sprawie poprzez pominięcie przeważającej części korespondencji e-mail prowadzonej pomiędzy stronami i zeznań świadka J. K., co w konsekwencji doprowadziło do poczynienia błędnych ustaleń faktycznych, iż (...)S.A. wyraził zgodę na przygotowanie do obsługi transakcji zawieranej przez strony rachunku depozytowego, powodowie nie wyrazili zgody na proponowane zmiany w umowie kredytowej oraz że powód bez wiedzy i zgody pozwanej uzupełnił umowę przedwstępną zamiany mieszkań z dnia 18 marca 2010 roku; obrazę przepisów prawa materialnego, tj. art.65§1 i §2 k.c. poprzez błędną wykładnię umowy i przyjęcie, że strony zawarły umowę przedwstępną pod warunkami zawieszającymi polegającymi na całkowitej spłacie hipoteki obciążającej prawo do lokalu nr (...)oraz zapłaty różnicy ceny jednocześnie z zawarciem umowy przyrzeczonej; art.89 k.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie i przyjęcie, że zapisy §3 zdanie drugie i §9pkt.2 umowy stanowią warunki zawieszające umowy przedwstępnej w rozumieniu art.89 k.c.

Skarżący wniesli o zmianę zaskarżonego wyroku i zasądzenie od pozwanej solidarnie na rzecz powodów kwoty 32.700 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 20 sierpnia 2010 roku do dnia zapłaty i zasądzenie od pozwanej na rzecz powodów kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa adwokackiego za obydwie instancje, według norm przepisanych.

W odpowiedzi na apelację pozwana wniosła o jej oddalenie i zasądzenie na jej rzecz od powodów kosztów zastępstwa prawnego za obie instancje według norm przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył co następuje:

Apelacja jest niezasadna.

Sąd Rejonowy poczynił w analizowanej sprawie prawidłowe ustalenia faktyczne na podstawie przeprowadzonego postępowania dowodowego. Z poczynionych ustaleń wyciągnięte zostały prawidłowe wnioski prawne i poprawnie sąd pierwszej instancji zinterpretował treść oraz znaczenie zastosowanych przepisów. Także uzasadnienie zaskarżonego wyroku odpowiadało wymogom określonym w art. 328 k.p.c., co pozwoliło Sądowi Okręgowemu na merytoryczną kontrolę orzeczenia. Stąd, w niniejszej sprawie sąd drugiej instancji na podstawie art. 382 k.p.c. przyjął ustalenia

faktyczne i wnioski prawne Sądu Rejonowego jako swoje własne. W tej sytuacji rozważeniu podlegały jedynie zarzuty zawarte w apelacji strony powodowej.

Skuteczne postawienie zarzutu naruszenia przez sąd art. 233 § 1 k.p.c. wymaga wykazania, że 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 strony o innej niż przyjął sąd wadze (doniosłości) poszczególnych dowodów i ich odmiennej ocenie niż ocena sądu (tak SN w orzeczeniu z 6 listopada 1998 r., II CKN 4/98 niepubl.).

Odnosząc powyższe rozważania trzeba zauważyć, iż zarzut naruszenia przepisu art. 233 k.p.c. nie znajduje podstaw w niniejszej sprawie.

Sąd Rejonowy ustalił, że (...)finalnie zgodził się na otworzenie rachunku depozytowego, dla obsługi transakcji stron oraz, że na zamianę umowy kredytowej nie wyrazili z zgody powodowie. Wskazując, że okoliczności te wynikają z zeznań m.in. M. F., Ł. W.i oraz pozwanej. Analiza zeznań tych trzech osób wskazuje, że faktycznie te osoby tak zeznały. W związku z tym uprawnione były takie ustalenia Sądu Rejonowego. Fakt, iż A. W.zeznała odmiennie nie odbiera mocy dowodowej tym zeznaniom, na podstawie których Sąd Rejonowy dokonywał powyższych ustaleń. Również niepotwierdzenie tej okoliczności przez świadka J. K., nie pozbawia zeznań świadków M. F., Ł. W.i oraz pozwanej wiarygodności. Sąd odwoławczy powinien zachować szczególną ostrożność przy ocenie dowodów z zeznań świadków i przesłuchania stron, z którymi nie zetknął się on bezpośrednio. Uprawnienie Sądu drugiej instancji do dokonania odmiennych ustaleń bez ponowienia dowodów z zeznań świadków czy też z przesłuchania stron jest dopuszczalne i uzasadnione, ale w szczególności wówczas, gdy dowody te mają jednoznaczną wymowę, a ocena Sądu pierwszej instancji jest oczywiście błędna. W niniejszej sprawie okoliczność taka nie wystąpiła, a ocena dowodów dokonana przez Sąd Rejonowy jest zgodna z art. 233 § 1 k.p.c.

Podobnie należy odnieść się do zarzutu naruszenia przez Sąd Rejonowy art. 233 § 1 k.p.c. poprzez danie wiary pozwanej, że nie wyraziła zgody na uzupełnienie umowy przedwstępnej w sposób jak tego dokonał powód. Sąd ustalenia tej okoliczności mógł dokonać jedynie na podstawie przesłuchania stron oraz dokumentów prywatnych złożonych przez strony. Sąd Rejonowy w tym zakresie dał wiarę pozwanej, uzasadniając w sposób należyty powody takiego stanowiska. Sąd Okręgowy w całości podziela te argumentację, bez potrzeby ponownego jej przytaczania.

Nie są również zasadne zarzuty naruszenia prawa materialnego tj. art.65§1 i §2 k.c. poprzez błędną wykładnię umowy i przyjęcie, że strony zawarły umowę przedwstępną pod warunkami zawieszającymi polegającymi na całkowitej spłacie hipoteki obciążającej prawo do lokalu nr (...) oraz zapłaty różnicy ceny jednocześnie z zawarciem umowy przyrzeczonej oraz art.89 k.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie i przyjęcie, że zapisy §3 zdanie drugie i §9pkt.2 umowy stanowią warunki zawieszające umowy przedwstępnej w rozumieniu art.89 k.c.

Z zeznań pozwanej oraz treści samej umowy przedwstępnej nie wynika wbrew twierdzeniom powodów, że powodowie będą finansowali dopłatę oraz spłatę hipoteki obciążającej ich mieszkanie ze środków pochodzących z kredytu, którego zabezpieczeniem będzie mieszkanie stanowiące obecnie własność pozwanej. Co więcej analiza umowy przedwstępnej nie wskazuje, żeby na te cele pozwani w ogóle mieli uzyskać środki z kredytu. Świadczą o tym wprost następujące zapisy „§ (...)zd.(...)Zamianę uznaję się za skuteczną w momencie całkowitego uwolnienia lokalu nr (...)od obciążeń hipotecznych na rzecz (...)oraz (...) zapłata nastąpi przy podpisaniu aktu notarialnego, przelewem lub gotówką”.

Z tych dwóch zapisów wynika wprost, że przy przestąpieniu do aktu notarialnego dotychczasowe mieszkanie powodów będzie wolne od obciążeń oraz, że powodowie będą dysponowali środkami finansowymi na pokrycie dopłaty różnicy wartości obu mieszkań. W szczególności zapis „przelewem lub gotówką” wskazuje, że w momencie podpisywania aktu notarialnego pieniądze będą w posiadaniu powodów, czy to na ich koncie, czy też w portfelu, a nie że dopiero po podpisaniu aktu bank wyda dyspozycje ich przelania na rachunek pozwanej. Gdyby strony umawiały się, że ta transakcja będzie finansowana przez powodów w sposób przez ich obecnie wskazywany, a więc poprzez kredyt,

który będzie zabezpieczony na nieruchomości obecnie stanowiącej własność pozwanej, na pewno miałyby to swoje odzwierciedlenie w treści umowy przedwstępnej, albowiem jest to okoliczność niezmiernie istotna.

W związku z powyższym Sąd Rejonowy prawidłowo uznał, że zawarcie przez strony umowy przyrzeczonej uzależnione zostało w umowie przedwstępnej od spełnienia przez powodów dwóch warunków: całkowitej spłaty hipoteki obciążającej prawo do lokalu nr (...) oraz zapłaty różnicy ceny jednocześnie z zawarciem umowy zamiany. Skoro powodowie nie spełnili warunków przyjętych w umowie przedwstępnej, Sąd Rejonowy prawidłowo uznał, że to z ich winy umowa nie została wykonana (art. 471 k.c.). W związku z tym ich oświadczenie o odstąpieniu od umowy z pozwaną było bezskuteczne, ponieważ nie została spełniona ustawowa przesłanka odstąpienia, jaką jest niewykonanie umowy z przyczyn zawinionych przez drugą stronę.

Z tych wszystkich względów Sąd Okręgowy na podstawie art. 385 k.p.c. orzekł jak w sentencji wyroku.

O kosztach orzeczono na podstawie art. 98 k.p.c. Z uwagi na oddalenie apelacji Sąd Okręgowy zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 1200 zł z tytułu zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w instancji odwoławczej, ustaloną na podstawie Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz. U. Nr 163, poz. 1348 ze zm.).