

Sygn. akt III Ca 16/14

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 25 lutego 2014 r.

Sąd Okręgowy w Gliwicach III Wydział Cywilny Odwoławczy w składzie:

Przewodniczący – Sędzia SO Krystyna Hadryś

po rozpoznaniu w dniu 25 lutego 2014 r. w Gliwicach na posiedzeniu niejawnym

sprawy z powództwa **E. M., M. M., W. S. i A. S.**

przeciwko **D. C. (1), E. D., W. R. i D. C. (2)**

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanych

od wyroku Sądu Rejonowego w Rybniku

z dnia 4 października 2013 r., sygn. akt I C 411/13

**I. zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że;**

**1. oddala powództwo;**

**2. zasądza solidarnie od powodów : E. M. ( Nr PESEL: (...) ), M. M. ( Nr PESEL: (...) ), W. S. ( Nr PESEL: (...) ) i A. S. ( Nr PESEL: (...) ) na rzecz pozwanych: D. C. (1) ( Nr PESEL: (...) ), E. D. ( Nr PESEL: (...) ), W. R. ( Nr PESEL: (...) ) i D. C. (2) ( Nr PESEL: (...) ) solidarnie kwotę 2.300 zł. (dwa tysiące trzysta złotych ) tytułem zwrotu kosztów procesu;**

**II. zasądza solidarnie od powodów: E. M., M. M.,**

**W. S. i A. S. na rzecz pozwanych : D.**

**C., E. D., W. R. i D. C. (2)**

**solidarnie kwotę 1.100 zł. (jeden tysiąc sto złotych ) tytułem zwrotu kosztów**

**postępowania odwoławczego.**

SSO Krystyna Hadryś

**Sygn. III Ca 16/14**

## UZASADNIENIE

Powodowie E. M., M. M., W. S. i A. S. wnieśli o zasądzenie solidarnie od pozwanych D. C. (1), E. D., W. R. i D. C. (2) kwoty 10.000 zł. tytułem zapłaconego przez nich zadatku, oraz zasądzenia kosztów procesu.

W uzasadnieniu żądania wskazali, że rozwiązali umowę przedwstępną sprzedaży nieruchomości z powodu wad budynku.

Pozwani wnieśli o oddalenie powództwa. Zarzucili, że nie doszło do rozwiązania umowy przedwstępnej, a powodowie nie przystąpili w terminie do umowy przyrzeczonej bez usprawiedliwienia. Zatem do umowy notarialnej nie doszło z winy powodów.

Sąd Rejonowy w Rybniku wyrokiem z dnia 4 października 2013 r. powództwo uwzględnił w całości, zasądając od pozwanych na rzecz powodów kwotę 10.000 zł. wraz z kosztami procesu.

Orzekając ustalił, że w dniu 5 marca 2010 r. strony zawarły pisemną umowę przedwstępną sprzedaży powodom nieruchomości pozwanych położonej w R. – G., przy ul. (...), an której posadowiony jest budynek wybudowany w 1959 r.

W § 4 postanowiono, że powodowie zapłacą pozwanym 10.000 zł. tytułem zadatku, który zostanie zaliczony na poczet ceny przy podpisaniu umowy przyrzeczonej. Jeżeli do zawarcia umowy nie dojdzie z winy sprzedających – pozwanych, zwrócą oni zadek kupującym – powodom w podwójnej wysokości. W § 5 strony zobowiązały się do zawarcia umowy w formie aktu notarialnego do dnia 31 kwietnia 2010 r. powodowie zagwarantowali wobec pośrednika, że mają zagwarantowane środki na sfinansowanie nabycia nieruchomości. E. M. dwukrotnie oglądał dom, a trzeci raz w towarzystwie przedstawiciela banku, który miał udzielić kredyt. Przedstawiciel banku poprosił pozwaną D. C. (1) o projekt budynku, którego ta nie posiadała, zatem samodzielnie przystąpił do mierzenia kubatury. Ujawniono, że jedna ze ścian nośnych została przesunięta w czasie poprzedniej przeróbki. Jednak bank zaoferował powodom kredyt na zakup przedmiotowej nieruchomości. Powodowie po zastanowieniu się telefonicznie powiadomili pozwaną D. C. (1), że rezygnują z nabycia nieruchomości. W czasie rozmowy pozwana odmówiła zwrotu zadatku. W ocenie Sądu Rejonowego pozwani wiedzieli przed 1 kwietnia 2010 r., że powodowie zrezygnowali z nabycia nieruchomości pozwanych. Fakt ten wynika także z tego, że pozwani nieruchomości sprzedali jeszcze w tym samym roku.

Na podstawie tak ustalonego stanu faktycznego Sąd Rejonowy uznał, że powodowie rozwiązali umowę, bo nie chcieli nabyć nieruchomości z przesuniętą ścianą nośną. Rezygnacja z zakupu nieruchomości uzasadniona była wadą budynku, która była dla nich istotna. W tej sytuacji pozwani winni zwrócić uzyskaną kwotę zadatku w oparciu o art. 394 k.c.

Uwzględniono także w całości żądanie powodów zasądzenia od pozwanych kosztów procesu.

Rozstrzygnięcie to zaskarżyli pozwani, wnosząc o zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa oraz zasądzenie na ich rzecz od powodów kosztów procesu.

Zarzucili naruszenie art. 233 k.p.c. poprzez odmówienie wiarygodności zeznaniom pozwanej D. C. (1) odnośnie okoliczności związanych z rozwiązaniem umowy przedwstępnej, a zwłaszcza braku faktycznych podstaw do jej rozwiązania. Także zarzucili nieuzasadnione oddalenie wniosków dowodowych z zeznań wskazanych przez pozwanych świadków. Skarżący zarzucili, że nieprawidłowo Sąd Rejonowy przyjął, iż do zawarcia umowy przyrzeczonej nie doszło wyłącznie z winy pozwanych.

### ***Sąd Odwoławczy zważył co następuje.***

Apelacja pozwanych musiała odnieść skutek.

Sąd I instancji prawidłowo zakwalifikował roszczenie powodów, a następnie ustalił wszystkie okoliczności faktyczne istotne dla rozstrzygnięcia sprawy.

Postępowanie apelacyjne przed II instancją ma w zasadzie cechy apelacji nieograniczonej. Sąd apelacyjny opiera swoje merytoryczne orzeczenie na ustaleniach faktycznych własnych i ustaleniach Sądu I instancji.

W tym zakresie postępowanie uproszczone różni się od postępowania zwykłego w II instancji ograniczeniem określonym art. 505<sup>11</sup> k.p.c.

Sąd Odwoławczy nie przeprowadził w tym postępowaniu żadnych dowodów, opierając swoje ustalenia faktyczne, odmienne od przyjętych w zaskarżonym wyroku, na materiale dowodowym zebranym w I instancji. Uznając bowiem, że postępowanie dowodowe w pierwszej instancji było prawidłowe, to ustalony przez Sąd Rejonowy stan faktyczny nie może stanowić podstawy orzeczenia Sądu II instancji.

Z treści zebranego w sprawie materiału wynika, że Sąd I instancji ustalił fakty niezbędne do rozstrzygnięcia roszczenia, jednak nie w pełni ocenił dowody i nie wysnuł z tego odpowiednich wniosków, przy określeniu podstawy faktycznej swego wyrokowania.

Trafnie zatem skarżący zarzucili naruszenie przepisów postępowania, które miało wpływ na wynik sprawy ( art. 505<sup>9</sup> § 1 k.p.c. ).

Sąd Odwoławczy badając ponownie całą sprawę i rozważając wyniki postępowania przed Sądem I instancji, dokonał samodzielnej oceny, przy zastosowaniu art. 233 k.p.c.

W ocenie Sądu Odwoławczego przyjęcie w zaskarżonym wyroku, iż z winy pozwanych nie doszło do zawarcia umowy przyrzeczonej, a powodowie mieli podstawę do odstąpienia od umowy przedwstępnej z uwagi na występujące wady istotne budynku, nie znajduje uzasadnienia już chociażby w treści umowy wstępnej ( k – 5 ) i zeznaniach powoda E. M. ( k – 95). Umowa w swej treści nie zawiera bowiem żadnych wyszczególnionych warunków, które musieliby spełnić pozwani, by do umowy przyrzeczonej doszło, a tym samym by brak spełnienia tych warunków można byłoby ocenić jako zawinione przez pozwanych. Umowa określała wyłącznie termin ( § 5 umowy ) i określała warunki rozliczenia uiszczanego przez powodów zadatku ( § 4 umowy ).

Jak wynika z zeznań powoda E. M., strona powodowa odstąpiła od umowy, gdyż „ koledzy budowlańcy odradzili zakup tego domu ”. Strona powodowa nie wykazała w żadnym zakresie by nieruchomości będąca przedmiotem umowy nie miała cech wymaganych czy to przez prawo geodezyjne, czy przez prawo budowlane co do zakresu określonego w § 1 umowy przedwstępnej z dnia 5 marca 2010 r. tym bardziej nie wykazała – wbrew ustaleniom Sądu Rejonowego – by budynek miał istotne wady. Jak ustalono, nieruchomości z budynkiem została w późniejszym okresie – niespełna kilku miesięcy - w stanie takim jak objęty umową pomiędzy stronami, sprzedana przez tego samego pośrednika, bez przeszkód w zakresie zawarcia umowy sprzedaży w formie notarialnej. Okoliczność braku wad nieruchomości wynika z zeznań powoda, skoro mimo oględzin nieruchomości przez przedstawiciela banku , nie odmówiono powodom przyznania kredytu, a tenże przedstawiciel banku dokonujący oględzin nieruchomości i stwierdzając przesunięcie ściany „ nie powiedział wyraźnie czy to jest dobrze czy źle ” ( zeznania powoda k – 96 ). Także fakt braku posiadania przez pozwanych projektu budynku nie może stanowić uzasadnionej odmowy powodów przystąpienia do umowy notarialnej, a tym bardziej odstąpienia od umowy przedwstępnej. Po pierwsze taki wymóg nie obciążał pozwanych z treści umowy przedwstępnej i także nie był wymogiem zawarcia umowy u notariusza. Już z zeznań samego powoda wynika, że projekt budynku był jedynie pomocniczo traktowany przez bank, niejako jako ułatwienie w dokonaniu obmiarów i ustaleniu jakości budynku. Z braku projektu, pracownik banku dokonał samodzielnie obmiaru, co niewątpliwie przedłużyło czas jego pracy, jednakże nie dyskwalifikowało czy ograniczało wniosku powodów o przyznanie kredytu na zakup przedmiotowej nieruchomości. Nie może zatem stanowić uzasadnienia odstąpienia od umowy przez powodów i skutecznej odmowy przystąpienia przez powodów do zawarcia umowy przyrzeczonej z winy pozwanych.

Należy także podkreślić, że powodowie przed podpisaniem umowy w dniu 5 marca 2010 r. mieli nieskrępowaną możliwość poznania całej nieruchomości, także z udziałem chociażby wskazywanych w zeznaniach „ budowlańców”. Przesunięcie ściany budynku miało miejsce w długim okresie poprzedzającym 2010 r. i było widoczne dla powodów w sposób jednoznaczny. Powodowie nie wykazali, by taka konstrukcja obniżała wartość budowli, czy skutkowałą uznaniem mniejszej przydatności gospodarczej, niż zakładana przez kupujących.

Materiał dowodowy stanowiący podstawę dokonanych ustaleń faktycznych, nie pozwala na przyjęcie, iżby powodowie mieli uzasadnione podstawy do odstąpienia od umowy z uwagi na wykrycie wad istotnych przedmiotu tej umowy.

Także nie można uznać, by strona pozwana wyrażała zgodę na dobrowolne rozwiązanie łączącej strony umowy z dnia 5 marca 2010 r. Nie można uznać za wystarczające w rozumieniu art. 6 k.c. twierdzenia powoda, skoro takim ustaleniom zaprzeczała w całości strona pozwana, a strona powodowa na potwierdzenie swoich twierdzeń nie przedstawiła żadnego materiału dowodowego.

Materiał dowodowy nie daje podstaw do uznania, by zachodziły podstawy do przyjęcia odmiennych warunków wręczenia przez powodów zadatku, niż przewiduje to art. 394 k.c., gdyż żadna ze stron nie twierdziła, by zadatek został wręczony w sytuacji odmiennego zastrzeżenia umownego. Także żadna ze stron nie powoływała się na odmienny zwyczaj, a odmiennie uzgodnienia stron, nie zostały przez stronę powodową wykazane w ramach obowiązującej normy art. 6 k.c.

Strona powodowa, dochodząca swoich roszczeń, nie powoływała się na dalsze dowody. Sąd Rejonowy przeprowadził postępowanie w całości uwzględniające wnioski dowodowe strony powodowej, zatem co najmniej brak wykazania swoich twierdzeń z trybie art. 6 k.c. obciąża tę stronę.

W oparciu o takie ustalenia faktyczne, Sąd Odwoławczy uznał, że sprawa została dostatecznie wyjaśniona i zachodzą podstawy do wydania orzeczenia reformatoryjnego.

W oparciu o dokonane ustalenia faktyczne należało uznać, że umowa przyrzeczona w terminie wskazanym w umowie przedwstępnej, nie została zawarta z winy powodów. Umowa przedwstępna obowiązywała strony, gdyż brak było podstaw do jej rozwiązania, czy prawnego odstąpienia od niej. Powodowie nie przystąpili w określonym terminie do umowy notarialnej, nie wykazując, by odmowa taka była usprawiedliwiona zawinionymi działaniami bądź bezczynnością strony pozwanej.

W takim stanie prawnym, brak jest podstaw do uwzględnienia żądania powodów objętego wniesionym pozwem w sprawie.

***Reasumując, zaskarżony wyrok okazał się błędny, dlatego z mocy art. 386 § 1 k.p.c., orzeczono jak w punkcie I sentencji. Z uwagi na zmianę wyroku, koniecznym było rozstrzygnięcie o kosztach postępowania za pierwszą instancję, które oparto na art. 98 k.p.c. w myśl zasady odpowiedzialności za wynik procesu.***

***O kosztach postępowania odwoławczego orzeczono jak w punkcie II na podstawie art. 98 k.p.c. w związku z art. 108 § 1 k.p.c., w myśl zasady przyjętej do określenia kosztów za I instancję, oraz § 6 punkt 4 w związku z § 13 ust.1 punkt 1 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu ( t.jedn. Dz. U. z 2013 r. poz. 461 ).***