

Sygn. akt II Ca 15/16

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 16 maja 2016 r.

**Sąd Okręgowy w Bydgoszczy II Wydział Cywilny Odwoławczy**

w składzie następującym :

**Przewodniczący : SSO Aurelia Pietrzak**

po rozpoznaniu w dniu 16 maja 2016 r. w Bydgoszczy

na posiedzeniu niejawnym

sprawy z powództwa K. S.

przeciwko K. T.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanej od wyroku Sądu Rejonowego w Bydgoszczy

z dnia 9 października 2015 r., sygn. akt I C 1517/14

1) oddala apelację,

2) zasądza od pozwanej na rzecz powódki kwotę 300 zł (trzysta złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

sygn. akt: II Ca 15/16

## UZASADNIENIE

Z uwagi na fakt, iż Sąd Okręgowy nie przeprowadzał w niniejszej sprawie postępowania dowodowego, uzasadnienie wyroku z dnia 16 maja 2016 r. – zgodnie z art. 505[13] § 2 k.p.c. – ograniczyć należało do przytoczenia podstawy prawnej rozstrzygnięcia z przytoczeniem przepisów prawa.

Apelacja pozwanej nie jest zasadna.

Sąd Rejonowy poczynił prawidłowe ustalenia faktyczne w sprawie, które to ustalenia Sąd odwoławczy w całości akceptuje i przyjmuje za własne. Rozważania prawne poczynione przez Sąd pierwszej instancji na gruncie tych ustaleń również nie budziły żadnych wątpliwości Sądu Okręgowego.

W pierwszej kolejności Sąd Okręgowy wskazuje, że pominął na podstawie art. 381 k.p.c. wniosek dowodowy zawarty w apelacji, a dotyczący przeprowadzenia dowodu z nagrań rozmów telefonicznych prowadzonych przez pozwaną z przedstawicielami banku (...) S.A. w okresie od 20 marca do 30 czerwca 2013 r. na okoliczność dołożenia należytej staranności przy działaniach ukierunkowanych na spełnienie się warunku zawartego w umowie przedwstępnej w postaci wyrażenia przez bank zgody na wykreślenie hipoteki z księgi wieczystej nieruchomości, która miała być przedmiotem umowy sprzedaży. Strona pozwana bez wątplenia mogła wystąpić z powyższym wnioskiem w toku postępowania przed Sądem pierwszej instancji, bowiem już wtedy istniała potrzeba podjęcia skutecznej obrony przed zarzutem niedołożenia należytej staranności w wykonaniu umowy przedwstępnej. Zatem nie jest tak, że dopiero w postępowaniu apelacyjnym, na skutek lektury uzasadnienia zaskarżonego wyroku, wystąpiła konieczność złożenia

powyższego wniosku dowodowego, na co zresztą pozwana nie wskazywała w apelacji. Co więcej, zupełnie nie wyjaśniła dlaczego dopiero teraz z takim wnioskiem występuje. Brak odniesienia się do tej kwestii w uzasadnieniu złożonego środka odwoławczego wzmacnia argumentację przemawiającą za zastosowaniem art. 381 k.p.c. przez Sąd Okręgowy.

Przechodząc do zarzutów podniesionych w apelacji stwierdzić należy, że nie był zasadny zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. w zw. z art. 299 k.p.c. w zakresie oceny przez Sąd Rejonowy dowodu z przesłuchania pozwanej. Wskazać należy, że skuteczne postawienie zarzutu opartego na tym przepisie wymaga wykazania, że sąd przy ocenie danego dowodu uchybił regułom logicznego rozumowania lub zasadom doświadczenia życiowego. Tymczasem skarżąca, oprócz własnej oceny powyższego dowodu i bezprzedmiotowych rozważań na temat znaczenia słowa „gołosłowne”, w ogóle nie przedstawiła przyczyn świadczących o tym, że Sąd Rejonowy uchybił powyższym kryteriom wyznaczającym ramy swobodnej oceny dowodów. Tak skonstruowany zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. sprowadzał się zatem do zwykłej polemiki ze stanowiskiem Sądu pierwszej instancji i wobec tego nie mógł on zyskać aprobaty Sądu Okręgowego.

Niezależnie od powyższego wskazać należy, że Sąd Rejonowy prawidłowo odmówił waloru wiarygodności zeznaniom pozwanej w zakresie dotyczącym stwierdzenia, że w okresie od marca do maja 2013 r. przygotowywała ona dokumenty celem spełnienia warunku określonego w umowie przedwstępnej w postaci wykreślenia hipoteki na nieruchomości. Słusznie Sąd pierwszej instancji zwrócił w tym zakresie uwagę na pismo banku z dnia 11 czerwca 2013 r., z którego wynikało, że pozwana wraz z wnioskiem o zmianę zabezpieczenia nie złożyła wymaganych do tego dokumentów pochodzących z Urzędu Skarbowego i Zakładu Ubezpieczeń Społecznych, skoro bank domagał się tym pismem ich załączenia /k.69/. Uzasadniony był zatem wniosek, że pozwana nie podjęła krótko po podpisaniu przedmiotowej umowy z powódką żadnych czynności celem uzyskania zgody banku na wykreślenie hipoteki.

Sąd Okręgowy nie podziela zapatrywania skarżącej, że przyrzeczona umowa sprzedaży nieruchomości nie doszła do skutku z uwagi na nieziszczenie się warunku, za co nie można przypisać jej odpowiedzialności. W umowie przedwstępnej sprzedaży nieruchomości z dnia 20 marca 2013 r. strony zgodnie oświadczyły, że zostaje ona zawarta pod warunkiem, iż pozwana do dnia zawarcia umowy przyrzeczonej (najpierw do 31 maja 2013 r. a potem do 1 lipca 2013 r.) uzyska zgodę swojego wierzyciela (banku) na wykreślenie hipoteki z księgi wieczystej przedmiotowej nieruchomości. Zatem to na pozwanej ciążył obowiązek wykonania tego warunku umownego w określonym terminie. Chybione są twierdzenia skarżącej zawarte w apelacji, że tak naprawdę nie musiała ona podejmować żadnych działań ukierunkowanych na ziszczenie się tego warunku. Przeczy temu wprost treść umowy. Nadto zauważyć trzeba, że powódka nie mogła doprowadzić do wykreślenia hipoteki. Do tego konieczne były odpowiednie działania ze strony pozwanej, którą łączył z bankiem stosunek prawny. Skoro zatem pozwana przyjęła na siebie wykonanie w określonym terminie powyższego zobowiązania warunkującego dojście do skutku umowy przyrzeczonej, to powinna ona od razu przystąpić do czynności mających na celu wykreślenie hipoteki. Tymczasem, jak słusznie wskazał Sąd pierwszej instancji, pozwana dopiero po upływie dwóch miesięcy od zawarcia przedmiotowej umowy złożyła do banku wnioski o zmianę warunków umowy hipotecznej, nie wykazując przy tym, co było przyczyną tak znacznej zwłoki. Co więcej, do wniosku tego nie przedłożyła niezbędnych dokumentów, skoro została wezwana o ich przedłożenie przez bank pismem z dnia 11 czerwca 2013r. Okoliczność ta stoi w sprzeczności z twierdzeniami pozwanej, że w okresie od 20 marca do 20 maja 2013 r. gromadziła niezbędne dokumenty celem wykonania warunku. Stwierdzić należy, że gdyby pozwana miała je w swoim posiadaniu to wówczas złożyłaby je razem z wnioskiem do banku. Podzielić nadto należy pogląd Sądu pierwszej instancji, że w dniu 28 czerwca 2013 r. bank wyraził jedynie zgodę na zmianę formy zabezpieczenia poprzez obciążenie hipoteką nieruchomości należącej do jej męża. Od wykonania tej czynności bank uzależnił wykreślenie hipoteki na nieruchomości będącej przedmiotem umowy przedwstępnej. Zatem do ostatecznego dnia zawarcia umowy przyrzeczonej (1 lipca 2013 r.) pozwana nie uzyskała zgody na wykreślenie hipoteki. Innymi słowy, na skutek niedochowania należytej staranności, nie wykonała ciężącego na niej obowiązku wynikającego z umowy z dnia 20 marca 2013 r.

Nieuzasadniona bezczynność ze strony pozwanej, trwająca przez okres dwóch miesięcy od daty zawarcia umowy przedwstępnej, słusznie została zakwalifikowana przez Sąd Rejonowy jako główna przyczyna skutkująca niedojściem do skutku umowy przyrzeczonej, co zresztą wynikało wprost z protokołu notarialnego z dnia 1 lipca 2013 r. /

k.19/. Gdyby pozwana podjęła natychmiast działania celem wykonania przyjętego na siebie obowiązku, to wówczas wysoce prawdopodobne jest, że na dzień 1 lipca 2013 r. legitymowałaby się zgodą banku – swojego wierzyciela – na wykreślenie hipoteki. Tym samym podzielić należy stanowisko Sądu pierwszej instancji, że w sprawie nie doszło do wykonania umowy przedwstępnej z przyczyn leżących po stronie pozwanej i wobec tego ciąży na niej zobowiązanie do zapłaty powódce dalszej kwoty 5.000 zł tytułem pokrycia podwójnego zadatku na podstawie art. 394 § 1 k.c. Zauważyć należy, że okoliczność dania zadatku przez powódkę przy zawarciu umowy z dnia 20 marca 2013 r. nie budziła wątpliwości. Podobnie jak zwrot tej kwoty przez pozwaną.

Dodatkowo Sąd Okręgowy wskazuje, że chybione są twierdzenia pozwanej dotyczące tego, że Sąd pierwszej instancji pominął zupełnie kwestie dotyczące procedur bankowych. Przy konstruowaniu umowy przedwstępnej pozwana powinna należycie zadbać o swoje interesy i doprowadzić do uzgodnienia z powódką takiego postanowienia odnośnie terminu zawarcia umowy przyrzeczonej, który bez przeszkód powinien jej pozwolić na załatwienie wszystkich formalności związanych z wykreśleniem hipoteki. Z okoliczności sprawy wynika, że pozwana miała na to wystarczająco dużo czasu, a tylko na skutek beczynności z jej strony termin ten nie został zachowany.

Mając powyższe na uwadze Sąd Okręgowy na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił apelację pozwanej jako niezasadną (punkt 1).

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 108 § 1 k.p.c. w zw. z art. 98 § 1 i 3 k.p.c. zasądzając od pozwanej na rzecz powódki kwotę 300 zł (ustaloną na podstawie § 12 ust. 1 pkt 1 w zw. z § 6 pkt 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu – t. j. Dz. U.2013r., poz. 490 ze zm. – punkt 2).