

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 12 września 2014 r.

Sąd Okręgowy we Wrocławiu I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: **SSO Krzysztof Rudnicki**

Protokolant: **Małgorzata Wąchala**

po rozpoznaniu w dniu 02.09.2014 r.

we Wrocławiu

na rozprawie

sprawy z powództwa **P. D.**

przeciwko **Spółdzielni Pracy (...) we W.**

o zapłatę 500 000 zł

**I.** oddała powództwo;

**II.** zasądza od powoda na rzecz pozwanej **7 217 zł** kosztów procesu;

**III.** obciąża Skarb Państwa niepokrytymi kosztami sądowymi.

## UZASADNIENIE

Powód P. D. wniósł o zasądzenie od pozwanej Spółdzielni Pracy (...) we W. 500 000 zł z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu, tj. 24.10.2013 r., do dnia zapłaty oraz o zasądzenie od pozwanej kosztów procesu.

Powód podał, że w dniu 26.09.2011 r. między stronami doszło do zawarcia umowy przedwstępnej sprzedaży użytkowania wieczystego gruntów i własności budynków przy ul. (...) we W.. Strony ustaliły dzień zawarcia umowy przyrzeczonej na 31.05.2012 r. Na podstawie czterech kolejnych aneksów do umowy termin został wydłużony do 27.02.2013 r. Przy zawarciu umowy powód wpłacił na rzecz pozwanej zadatek w wysokości 1 000 000 zł, z czego 500 000 zł powód wpłacił we własnym imieniu, a 500 000 zł w imieniu drugiego kupującego L. B. (1). W terminie ustalonym przez strony nie doszło do zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży. Do zawarcia umowy przyrzeczonej nie doszło z dwóch powodów:

1. pogorszenia sytuacji finansowej spółki (...) sp. z o.o. w O.,
2. braku pozytywnej decyzji banku o przyznaniu kredytu na zakup nieruchomości.

(...) sp. z o.o. w O. powstała w 2001 r. i głównym przedmiotem jej działalności było projektowanie oraz wykonawstwo w branży telekomunikacyjnej oraz technologii bezwykopowej. W 2008 r. powód stał się współnikiem. Do roku 2011 spółka osiągała dodatni wynik finansowy oraz dynamicznie się rozwijała, zwiększając wielokrotnie swoje przychody. Pomimo realizowanych dużych kontraktów (K. – umówione wynagrodzenie 9 mln zł, P. – umówione wynagrodzenie 12, 5 mln zł) partnerzy – zleceniodawcy nie wywiązywali się z płatności i spółka straciła płynność finansową, co

przyczyniło się do nierealizowania swoich płatności i braku możliwości kontynuowania prac. W chwili podpisywania umowy przedwstępnej była w doskonałej sytuacji finansowej i stanowiła dodatkowe zabezpieczenie dla sfinalizowania zakupu nieruchomości.

Po podpisaniu umowy przedwstępnej powód zwrócił się do biura pośrednictwa kredytowego i rozpoczął starania w uzyskaniu kredytu. Wspólnie z doradcą kredytowym powód przygotował wszystkie niezbędne dokumenty wraz z biznesplanem, które zostały złożone w kilku bankach oraz instytucjach finansowych mogących pomóc w sfinansowaniu inwestycji. Niestety wszystkie podjęte działania nie przyniosły pożądanego rezultatu w wyznaczonym terminie. Banki przedłużały procedury żądając coraz to nowych dokumentów i w konsekwencji pomimo kolejnych aneksów wydłużających umowę przedwstępną powodowi nie udało się otrzymać kredytu. Wydaje się, iż sytuacja ta spowodowana była ogólną sytuacją na rynku finansowym oraz narastającym kryzysem szczególnie w branży budowlanej.

Z tych powodów uznać należy, iż do zawarcia umowy przedwstępnej nie doszło z przyczyn obiektywnych, za które żadna ze stron umowy nie ponosi odpowiedzialności. Zgodnie z treścią art. 394 § 3 kc, w razie rozwiązania umowy zadatek powinien być zwrócony, a 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. Powód powołał się na stanowisko SN wyrażone w wyroku z dnia 23.02.2001 r., II CKN 314/99, według którego niezgromadzenie środków potrzebnych na nabycie nieruchomości uznać należy za okoliczność, za którą żadna ze stron nie ponosi odpowiedzialności.

Powód wezwał pozwaną do zawarcia ugody. Do zawarcia ugody w sprawie IX Co 1713/13 jednak nie doszło.

W związku z powyższym powództwo należy uznać za konieczne i uzasadnione.

Pozwana Spółdzielnia Pracy (...) we W. wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie od powoda kosztów procesu.

Pozwana podniosła, że załączone do pozwu dokumenty, niezależnie od braku związku przyczynowego z przedwstępną umową sprzedaży z dnia 26.09.2011 r., nie dają podstawy do przyjęcia, że niewykonanie umowy nastąpiło wskutek okoliczności przewidzianych dyspozycją art. 394 § 3 kc. Zarzuciła, iż powód nie wykazał, że sytuacja finansowa (...) do końca roku 2011 była także dobra, jak twierdzi w pozwie, i że dopiero rok 2012 okazał się niekorzystny. Natomiast z KRS wynika zupełnie inny obraz, mianowicie już od 2009 r. spółka ta nie składa rocznych sprawozdań finansowych, są wpisy o prowadzonej egzekucji. Pozwana podkreśliła, że stroną przedwstępnej umowy sprzedaży z dnia 26.09.2011 r. nie była (...) sp. z o.o. lecz L. B. (1) i P. D., a w treści umowy brak jest jakichkolwiek postanowień warunkujących jej wykonanie w powiązaniu z wymienioną firmą. Zarzuciła, iż powód nie wykazał również, w jakim czasie, na jaką kwotę i w czym imieniu rozpoczął starania o udzielenie kredytu oraz z jakich przyczyn banki odmówiły jego udzielenia.

Pozwana podniosła, że obowiązek zapłaty umówionej ceny spoczywa na kupującym, który przystępując do transakcji powinien posiadać odpowiedni majątek lub skorzystać z kredytu. Niezgromadzenie przez nabywcę w terminie określonym w umowie przedwstępnej środków finansowych na zakup nieruchomości stanowi jego ryzyko i nie zwalnia od odpowiedzialności za niewykonanie umowy przyrzeczonej.

Pozwana wskazała, że nie miało miejsce rozwiązanie umowy przez strony, do czego odwołuje się powód, a tylko jednostronne odstąpienie od niej przez powoda (pismo z dnia 25.02.2013 r.) i niestawienie się powoda do podpisania umowy przyrzeczonej. W tej sytuacji art. 394 § 3 kc nie ma zastosowania. Zatrzymanie zadatku przez pozwaną jest w pełni uzasadnione albowiem niewykonanie przedwstępnej umowy sprzedaży z dnia 26.09.2011 r. nastąpiło z przyczyn leżących po stronie nabywców (powoda). Pozwana w ramach współdziałania przy wykonaniu umowy przedwstępnej czterokrotnie godziła się na przedłużenie terminy wykonania, chcąc w ten sposób umożliwić kupującym zgromadzenie środków pieniężnych. W rezultacie początkowa data wykonania umowy (31.05.2012 r.) przedłużona została do 27.02.2013 r.

**Sąd ustalił w sprawie następujący stan faktyczny.**

Dnia 26.09.2011 r. przed notariuszem J. O. we W. Spółdzielnia Pracy (...) we W. jako sprzedający oraz L. B. (1) i P. D. jako kupujący zawarli w formie aktu notarialnego, nr rep. A (...), przedwstępną umowę sprzedaży nieruchomości.

Przedmiotem umowy było prawo użytkowania wieczystego działki nr (...) o pow. o, 3696 ha i własności budynków i budowli na tej działce posadowionych położonych we W. przy ul. (...), oraz prawo użytkowania wieczystego działek nr (...) o łącznej pow. 4, 2253 ha i własności budynków na tej działce posadowionych położonych we W. przy ul. (...).

Pozwana Spółdzielnia zobowiązała się sprzedać L. B. (1) i P. D. w udziałach po 1/2 wskazane nieruchomości za cenę łączną 24 500 000 zł. Przed podpisaniem umowy L. B. (1) i P. D. zapłacili pozwanej jako zadek łącznie 1 000 000 zł, przy czym kwota 500 000 zł za udział L. B. (1) oraz kwota 500 000 zł za udział P. D. została przelana z rachunku bankowego P. D., co sprzedający potwierdził.

Strony postanowiły, że zadek w łącznej kwocie 1 000 000 zł zostanie zaliczony na poczet ceny sprzedaży w dniu zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży.

Pozostałą do zapłaty kwotę 23 500 000 zł kupujący zobowiązali się zapłacić solidarnie na rzecz sprzedającej przed podpisaniem przyrzeczonej umowy sprzedaży przelewem na rachunek bankowy. Strony postanowiły, że w przypadku sfinansowania nabycia przedmiotu umowy przez kupujących ze środków pochodzących z kredytu bankowego, dopuszczają możliwość zawarcia aneksu do umowy przedwstępnej w zakresie ustalenia kwot i terminów zapłaty oraz sposobu zabezpieczenia zapłaty ceny.

Strony postanowiły, że przyrzeczoną umowę sprzedaży zobowiązują się zawrzeć najpóźniej do dnia 31.05.2012 r.

Notariusz pouczyła strony o treści art. 390 i 394 kc.

/ dowód: przedwstępna umowa sprzedaży z dnia 26.09.2011 r. – k. 8-15 /

Nieruchomość miała zostać przeznaczona na potrzeby realizacji inwestycji prowadzonej przez nowo utworzoną firmę – Giełdę (...) sp. z o.o. Wspólnikami tej spółki byli żona i syn powoda, zaś prezesem zarządu S. M.. Powód miał przystąpić do spółki w późniejszym okresie. W inwestycji oprócz powoda i jego bliskich miał uczestniczyć także inwestor zagraniczny. Teren miał być wykorzystywany na potrzeby giełdy, giełdy samochodowej, ustawienia kontenerów, a w późniejszym okresie na potrzeby inwestycji deweloperskiej.

Po zawarciu umowy przedwstępnej z pozwaną powód zlecił R. S. prowadzącemu biuro usług (...) poszukiwanie sfinansowania inwestycji realizowanej przez Giełdę (...) sp. z o.o. poprzez kredyt bankowy na kwotę ok. 20 000 000 zł.

Spółka przygotowała biznesplan. Środki z kredytu bankowego miały służyć sfinansowaniu zakupu nieruchomości oraz dalszej działalności.

Zapytania zostały skierowane do ok. 10 banków. Zaawansowane rozmowy były prowadzone z trzema bankami: (...), (...) Bankiem, N..

Powód przedkładał wraz z wnioskami dokumenty rejestrowe spółki, umowę, biznesplan, operat szacunkowy. Uczestniczył w rozmowach z przedstawicielami banków.

Zabezpieczenie kredytu miała stanowić hipoteka na nabywanej nieruchomości oraz poręczenie udzielone przez kierowaną przez powoda firmę (...) sp. z o.o.

/ dowód: pismo R. S. z dnia 11.10.2013 r. – k. 32; zeznania świadka R.

S. – e-protokół z dnia 25.03.2014 r. 00.00.50-00.20.15 /

Powód kilkakrotnie zwracał się do zarządu pozwanej Spółdzielni o przedłużenie terminu zawarcia umowy przyrzeczonej. Informował, że prowadzi rozmowy w bankach dotyczące uzyskania kredytu na sfinansowanie zakupu

nieruchomości, które się przeciągają. Zarząd Spółdzielni wyraził na to zgodę. Powód nie wskazywał, że nabywcą nieruchomości ma zostać Giełda (...) sp. z o.o.

Aneksem z dnia 31.05.2012 r., nr rep. A (...), strony zmieniły umowę przedwstępną z dnia 26.09.2011 r. w ten sposób, że zobowiązały się zawrzeć umowę przyrzeczoną najpóźniej do dnia 31.07.2012 r.

Aneksem z dnia 23.07.2012 r., nr rep. A (...), strony zmieniły umowę przedwstępną z dnia 26.09.2011 r. w ten sposób, że zobowiązały się zawrzeć umowę przyrzeczoną najpóźniej do dnia 31.10.2012 r.

Aneksem z dnia 29.10.2012 r., nr rep. A (...), strony zmieniły umowę przedwstępną z dnia 26.09.2011 r. w ten sposób, że zobowiązały się zawrzeć umowę przyrzeczoną najpóźniej do dnia 06.12.2012 r., przy czym dopuściły możliwość zawarcia w tym terminie jedynie przyrzeczonej umowy sprzedaży działki nr (...), w takim przypadku przyrzeczoną umowę sprzedaży działek nr (...) strony zobowiązały się zawrzeć w terminie 6 miesięcy od dnia zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży działki nr (...), a najpóźniej do dnia 07.06.2013 r.

Aneksem z dnia 06.12.2012 r., nr rep. A (...), strony zmieniły umowę przedwstępną z dnia 26.09.2011 r. w ten sposób, że zobowiązały się zawrzeć umowę przyrzeczoną najpóźniej do dnia 27.02.2013 r.

/ dowód: aneks z dnia 31.05.2012 r. – k. 79-80; aneks z dnia 23.07.2012 r. – k. 81-82; aneks z

dnia 29.10.2012 r. – k. 83-84; aneks z dnia 06.12.2012 r. – k. 16-18 i 85-86; zeznania

prezesa zarządu pozwanej K. P. – e-protokół z dnia 27.05.2014 r.

00.33.05-00.53.16 oraz z dnia 02.09.2014 r. 00.15.06-00.27.32; zeznania wiceprezesa

zarządu pozwanej M. W. – e-protokół z dnia 27.05.2014 r. 00.53.17-

00.59.59 oraz z dnia 02.09.2014 r. 00.27.33-00.34.37 /

Z uwagi na ogólną sytuację na rynku banki zaczęły usztywniać swoje stanowiska w kwestii kredytu.

Pogorszyła się sytuacja finansowa (...) sp. z o.o., w której był zatrudniony powód.

/ dowód: zeznania świadka R. S.; zeznania powoda P. D. /

Pismem z dnia 25.02.2013 r., doręczonym dnia 01.03.2013 r., powołując się na art. 394 § 3 kc, powód wezwał pozwaną do zwrotu zadatku z aktu notarialnego nr rep. A (...) w kwocie 1 000 000 zł w terminie trzech dni.

Powód podniósł, że niewykonanie przyrzeczonej umowy sprzedaży nastąpiło na skutek okoliczności, za które żadna ze stron nie ponosi odpowiedzialności. Wskazał, że sytuacja finansowa nabywcy nieruchomości uległa znacznemu pogorszeniu na skutek ogólnej sytuacji w branży budowlanej, a także kryzysu, wielu kontrahentów współpracujących z nabywcą ogłosiło upadłość i nie porozliczało się ze swoich zobowiązań, co miało zasadniczy wpływ na możliwości finansowania zakupu nieruchomości, również starania o pozyskanie środków z kredytu bankowego nie przyniosły rezultatu w wyznaczonym terminie.

Powód skierował to pismo, kiedy dowiedział się, że pozwana Spółdzielnia znalazła innego zainteresowanego nabywcę.

Zamiarem powoda było osiągnięcie porozumienia co do ewentualnego rozwiązania umowy przedwstępnej za porozumieniem stron i zwrotu na jego rzecz zadatku w części przez niego uiszczonej.

/ dowód: wezwanie z dnia 25.02.2013 r. – k. 87; zeznania powoda P. D. /

Dnia 27.02.2013 r. przed notariuszem J. O. stawili się członkowie zarządu pozwanej Spółdzielni K. P. i M. W. oraz L. B. (1). Powód P. D. nie stawił się pomimo zawiadomienia. Umowa przyrzeczona nie została zawarta. L. B. (1) wyraził zgodę na wykreślenie z ksiąg wieczystych roszczenia o zawarcie przyrzeczonej umowy sprzedaży na jego rzecz.

/ dowód: akt notarialny z dnia 27.02.2013 r., nr rep. A (...) – k. 92-93 /

Pismem z dnia 01.03.2013 r. pozwana Spółdzielnia wezwała powoda do spełnienia świadczenia z przedwstępnej umowy sprzedaży z dnia 26.09.2011 r. i przystąpienia do podpisania aktu notarialnego umowy sprzedaży. Wobec niestawiennictwa powoda w dniu 27.02.2013 r. w kancelarii notariusza J. O. pozwana wyznaczyła powodowi dodatkowy termin do spełnienia świadczenia i stawienia się do podpisania tejże umowy na 15.03.2013 r., godz. 14 w kancelarii notariusza J. O..

Pismo zostało awizowane w dniach 05.03.2013 r. i 13.03.2013 r., a następnie w dniu 20.03.2013 r. zwrócone do nadawcy wobec niepodjęcia w terminie.

/ dowód: pismo z dnia 01.03.2013 r. – k. 88-89 /

Pismem z dnia 06.03.2013 r., doręczonym dnia 21.03.2013 r., pozwana w odpowiedzi na pismo powoda z dnia 25.02.2013 r. oświadczyła, że odmawia zwrotu zadatku. Zauważyła, że kwota uiszczonego zadatku za udział powoda wynosi 500 000 zł. Pozwana podniosła, że umowa przedwstępna określiła termin zawarcia umowy przyrzeczonej najpóźniej do dnia 27.02.2013 r., powód nie stawiał się w dniu 27.02.2013 r. w kancelarii notarialnej do podpisania umowy przyrzeczonej, na podstawie art. 394 § 1 kc wobec niewykonania umowy pozwana ma prawo otrzymać zadatek zachować, umowa przedwstępna nie przewidywała odmiennych postanowień, które zobowiązywałyby pozwaną do zwrotu zadatku. Wobec powyższego odstąpienie od umowy (gdyż tak należałoby interpretować wezwanie do zwrotu zadatku), jak i przytoczone przyczyny niewykonania umowy nie mogą zostać uznane za prawnie skuteczne. Pozwana ponowiła wezwanie do stawienia się w dniu 15.03.2013 r. o godz. 14.00 do kancelarii notarialnej.

/ dowód: pismo z dnia 06.03.2013 r. – k. 90-91 /

Dnia 15.03.2013 r. przed notariuszem J. O. stawili się członkowie zarządu pozwanej Spółdzielni K. P. i M. W.. Powód P. D. nie stawiał się pomimo zawiadomienia. Reprezentanci Spółdzielni oświadczyli, że jest gotowa do zawarcia umowy sprzedaży. Umowa przyrzeczona nie została zawarta.

/ dowód: akt notarialny z dnia 15.03.2013 r., nr rep. A (...) – k. 94-95 /

Po uzyskaniu informacji o wyborze przez pozwaną Spółdzielnię nowego nabywcy, w maju 2013 r. powód kontaktował się z zarządem Spółdzielni, nadal proponując rozwiązanie umowy przedwstępnej. Zamiarem powoda było odzyskanie wpłaconego zadatku.

/ dowód: zeznania powoda P. D. /

Pozwana Spółdzielnia nie wyrażała zgody na rozwiązanie umowy za zwrotem zadatku. Gotowa była do sprzedaży nieruchomości powodowi. Członkowie zarządu pozwanej informowali powoda, że gotowi są zawrzeć z nim umowę przyrzeczoną, ponosząc ewentualne koszty związane z niedojściem do skutku transakcji z nowym nabywcą.

W czerwcu 2013 r. pozwana zawarła umowę przedwstępną, a we wrześniu 2013 r. umowę końcową sprzedaży nieruchomości – działki przy ul. (...).

/ dowód: zeznania prezesa zarządu pozwanej K. P.; zeznania wiceprezesa

zarządu pozwanej M. W. /

W dniu 18.07.2013 r. powód wystąpił z zawezwaniem pozwanej do próby ugodowej.

/ dowód: wniosek z dnia 18.07.2013 r. – k. 19-20 /

Za rok 2012 (...) sp. z o.o. w O. wykazała stratę w kwocie 7 278 539, 82 zł.

/ dowód: zeznanie CIT-8 – k. 25-31 /

**Sąd zważył, co następuje.**

Powództwo nie zasługuje na uwzględnienie.

Powód dochodzi od pozwanej zwrotu zadatku w kwocie 500 000 zł uiszczonego na jej rzecz przy zawarciu przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości dnia 26.09.2011 r. Powołał się na dyspozycję art. 394 § 3 kc, zgodnie z którym zadatek powinien być zwrócony, gdy niewykonanie umowy nastąpiło wskutek okoliczności, za które żadna ze stron nie ponosi odpowiedzialności albo za które ponoszą odpowiedzialność obie strony. Powód swoje roszczenie opiera na twierdzeniu, iż do zawarcia umowy przyrzeczonej nie doszło z uwagi na niezyskanie przez niego środków na sfinansowanie zakupu nieruchomości z kredytu bankowego, którego powód nie otrzymał, co ma stanowić okoliczność przez niego niezawinioną. To stanowisko powoda należy uznać za nieuzasadnione.

Powód wraz z L. B. (1) jako kupujący zawarł z pozwaną Spółdzielnią Pracy umowę przedwstępną sprzedaży nieruchomości za cenę 24 500 000 zł. Umowa przedwstępna została zawarta dnia 26.09.2011 r., zaś umowa przyrzeczona miała zostać zawarta do dnia 31.05.2012 r. Następnie w drodze zawarcia kolejno czterech aneksów do umowy przedwstępnej termin zawarcia umowy przyrzeczonej był przesuwany, ostatecznie do dnia 27.03.2013 r.

W obrocie nieruchomościami, zarówno mieszkaniowymi, jak i komercyjnymi, umowy przedwstępne zawierane są powszechnie i często, a przyczyną wykorzystania tej instytucji może być potrzeba przeprowadzenia dodatkowych czynności zmierzających do przygotowania umowy ostatecznej, tj. uporządkowania stanu prawnego nieruchomości, wpisów w księgach wieczystych, zgromadzenia niezbędnej dokumentacji, przeprowadzenia postępowania spadkowego, itp., ale także potrzeba przygotowania przez stronę kupującą środków na sfinansowanie zakupu nieruchomości, w szczególności otrzymania kredytu bankowego. Między stronami nie było sporu co do tego, że aneksowanie pierwotnej umowy przedwstępnej związane było z informowaniem zarządu pozwanej Spółdzielni przez powoda o prowadzeniu czynności zmierzających do uzyskania kredytu bankowego i przedłużaniem się tej procedury. W samej umowie przedwstępnej strony przewidziały możliwość zawarcia aneksu zmieniającego terminy zapłaty w przypadku finansowania inwestycji z kredytu bankowego (§ 3 ust. 4), aczkolwiek umowa przedwstępna nie zawierała postanowienia o zapłacie części ceny z kredytu bankowego.

Dla oceny zasadności roszczenia powoda konieczne jest zatem rozważenie, czy nieuzyskanie przez powoda środków na zakup nieruchomości od pozwanej stanowi okoliczność od niego niezależną, co mogłoby uzasadniać zwrot zadatku, jaki powód przekazał pozwanej.

Brak możliwości zgromadzenia środków na sfinansowanie transakcji nabycia nieruchomości nie zawsze może być okolicznością dającą się jednoznacznie ocenić; nie jest wykluczone kwalifikowanie takiego stanu rzeczy zarówno jako przyczyny niezawarcia umowy zależnej od strony, jak i jako okoliczności przez stronę niezawinionej. Ocena zależeć będzie zawsze od okoliczności konkretnej sprawy.

Powód uzasadniając swoje żądanie odwołał się do wyroku SN z dnia 23.02.2001 r., II CKN 341/99. Trzeba jednakże zwrócić uwagę, że wyrok ten zapadł w sprawie wynikłej na tle krańcowo odmiennego stanu faktycznego. Umowa przedwstępna została zawarta przez osoby fizyczne, dotyczyła lokalu mieszkalnego, zaś sądy orzekające w sprawie ustaliły, iż kupujący mieli zgromadzić niezbędne środki w następstwie sprzedaży swojego mieszkania, okoliczność ta była znana sprzedającym i została przez nich zaakceptowana, co stanowiło swego rodzaju warunek umożliwiający realizację transakcji docelowej. Ponadto umowa przedwstępna została zawarta w styczniu 1996 r., a zatem w innych realiach społeczno-ekonomicznych, kiedy to rynek obrotu nieruchomościami nie był jeszcze tak rozbudowany, jak obecnie, a także stopa życiowa społeczeństwa była niższa. Sąd Najwyższy nie sformułował w przywołanym wyroku

ogólnej tezy, iż niezgromadzenie środków niezbędnych do uiszczenia ceny zakupu nieruchomości stanowi okoliczność od strony niezależną, uzasadniającą żądanie zwrotu zadatku.

Natomiast pozwana w odpowiedzi na pozew przywołała stanowiska Sądów Apelacyjnych:

- SA w G. wyrażone w wyroku z dnia 08.02.2012 r., V Ca 294/12,
- SA w W. wyrażone w wyroku z dnia 21.05.2013 r., VI ACa 1555/12.

Sąd Apelacyjny w Gdańsku stwierdził, że niezgromadzenie przez nabywcę w terminie określonym w umowie przedwstępnej środków finansowych na zakup nieruchomości nie zwalnia go, co do zasady, od odpowiedzialności za niewykonanie umowy przyrzeczonej.

Natomiast Sąd Apelacyjny w Warszawie w uzasadnieniu swojego orzeczenia wskazał, iż do zawarcia umowy przyrzeczonej nie doszło wobec okoliczności zawinionych przez powódkę, polegających na braku po jej stronie środków finansowych pozwalających na zakup nieruchomości, powódka, pomimo wcześniejszego wydłużenia terminu na zawarcie umowy przyrzeczonej, nie zdołała w umówionym terminie zgromadzić odpowiedniej kwoty, nie stawiała się także na wezwanie wystosowane za pośrednictwem notariusza do podpisania umowy przyrzeczonej, już po upływie określonego w umowie przedwstępnej terminu do zawarcia umowy przyrzeczonej, wobec czego w sytuacji, w której doszło odstąpienia od umowy, pozwani na podstawie art. 394 § 1 kc mieli prawo zadatek zatrzymać.

Widać zatem, że w aktualnym orzecznictwie sądowym przeważa pogląd kwalifikujący niezgromadzenie w stosownym terminie, w szczególności, gdy był on przez strony przedłużany, środków na sfinansowanie zakupu nieruchomości, powinno być kwalifikowane jako okoliczność przez stronę zawiniona, dająca drugiej stronie prawo do zachowania otrzymanego zadatku.

Trzeba też mieć na uwadze, iż inaczej może przedstawiać się sytuacja osoby fizycznej zamierzającej zakupić nieruchomość w celu zaspokojenia swoich potrzeb mieszkaniowych, której sytuacja materialna nie pozwala na wyłożenie ceny z własnych zasobów. Wiadomo, że polityka kredytowa banków może się różnić w poszczególnych bankach, a także podlegać modyfikacjom w różnych okresach. Nieuzyskanie kredytu może być wynikiem dokonania przez bank oceny zdolności kredytowej i uznania, że osoba ubiegająca się o kredyt nie dysponuje dostatecznym wkładem własnym, że jej dochody nie dają gwarancji spłaty, że przedłożone dokumenty nie są wystarczające albo stan prawny nieruchomości jest wątpliwy. Nie zawsze odmowa udzielenia kredytu będzie motywowana obiektywnymi i weryfikowanymi kryteriami. Zatem możliwa i w pewnym zakresie zrozumiała będzie sytuacja, w jakiej zainteresowana nabyciem mieszkania osoba fizyczna nie uzyska kredytu i nie będzie w stanie wywiązać się z zobowiązania zaciągniętego w umowie przedwstępnej, aczkolwiek jej samej nie będzie można stawiać zarzutów w zakresie braku należytego przygotowania do sfinalizowania transakcji.

Inaczej natomiast należy oceniać sytuację osoby prawnej lub osoby fizycznej prowadzącej działalność gospodarczą lub zawodową i ubiegającej się o kredyt w związku z tą działalnością. Wówczas kryterium staranności, dbałości o własne sprawy oraz o wywiązanie się z zaciągniętych zobowiązań ulega podwyższeniu. Prowadzenie działalności gospodarczej wiąże się bowiem z odpowiednim planowaniem ryzyka i oceną zasobów, także odpowiednim przygotowaniem inwestycji w aspekcie prawnym, finansowym, rachunkowym, itp. Zatem już na etapie zawierania umowy przedwstępnej taki podmiot musi liczyć się z koniecznością przeprowadzenia dalszych czynności w sposób dający jeżeli nie pewność, to przynajmniej wysokie prawdopodobieństwo zapewnienia środków na zapłatę ceny.

Powód wspólnie z drugim kupującym L. B. (1) zawarł z pozwaną Spółdzielnią Pracy umowę przedwstępną dotyczącą nieruchomości o pow. 3 696 m<sup>2</sup> oraz 42 253 m<sup>2</sup> zabudowanych budynkami administracyjnymi, warsztatem, halą, itp., położonej w obszarze aktywności gospodarczej przeznaczonym na tereny przemysłowe. Zatem zakup nieruchomości związany był z aktywnością gospodarczą, nie miał służyć zaspokojeniu potrzeb osobistych czy indywidualnych. To zaś oznacza potrzebę posłużenia się kryterium podwyższonej staranności w ocenie realizacji i przyczyn ostatecznego niewykonania umowy.

Powód wskazał w pozwie, iż podjął starania o uzyskanie kredytu, ale podjęte przez niego działania nie przyniosły oczekiwanego rezultatu. Na te okoliczności zgłosił jednakże wnioski dowodowe wyłącznie z zaświadczenia wystawionego przez R. S., zeznania tego świadka oraz przesłuchanie samego siebie. Przeprowadzone postępowanie dowodowe w istocie nie tylko nie potwierdziło twierdzeń powoda, ale wykazało zaistnienie zupełnie innych okoliczności, niż te, które zostały przywołane w pozwie jako podstawa faktyczna roszczenia. Świadek R. S. podał, że powód istotnie ubiegał się o kredyt bankowy za jego pośrednictwem, ale nie na swoją rzecz, tylko na rzecz spółki Giełda (...), co w istocie ukierunkowało dalsze wyjaśnianie okoliczności sprawy. Fakt taki potwierdził w swoich zeznaniach powód. Wskazana okoliczność podważa zasadność twierdzeń powoda i słusność zgłoszonego żądania. Powód był stroną umowy przedwstępnej i to na nim spoczywał obowiązek doprowadzenia we współdziałaniu z pozwaną do jej wykonania, tj. zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży nieruchomości. Tymczasem pojawił się podmiot trzeci w postaci spółki Giełda (...). Spółka ta nie została w żaden sposób ujawniona w umowie przedwstępnej ani w aneksach do tej umowy. Powód zeznał, iż to spółka miała być ostatecznie nabywcą nieruchomości. Jednakże nie zostało to w sposób należyty uzgodnione z pozwaną Spółdzielnią. Członkowie zarządu pozwanej zaprzeczyli, aby takie uzgodnienie miało miejsce, aby w rozmowach dotyczących przedłużenia terminu uczestniczył prezes zarządu tej spółki S. M. i aby była mowa o staraniach spółki w uzyskaniu kredytu. W zeznaniach powoda i reprezentantów pozwanej można dopatrzeć się zbieżności jedynie co do tego, iż powód zwracał się o przedłużenie terminu motywując to przedłużaniem się procedur bankowych. Strony nie anektowały umowy przedwstępnej poprzez zmianę strony kupującej i wskazanie spółki Giełda (...) w miejsce powoda. Powód podał, że nie zgadzała się na to rada nadzorcza pozwanej Spółdzielni. Nie zmienia to jednakże w żaden sposób faktu, iż to na powodzie spoczywało zobowiązanie do zawarcia umowy przyrzeczonej i to powód winien był poczynić starania, aby doprowadzić do realizacji uzgodnionego z pozwaną celu. Tymczasem powód podjął działania niepowiązane z realizacją własnego zobowiązania.

Powód zeznał, że w spółce Giełda (...) uczestniczyli członkowie jego najbliższej rodziny jako wspólnicy, zaś jeszcze inna osoba pełniła funkcję członka zarządu. Powód nie był członkiem żadnego z organów tej spółki ani jej prokurentem, zatem trudno zrozumieć, z jakich przyczyn to właśnie on miał uczestniczyć w poszukiwaniu kredytu na rzecz spółki w sytuacji, kiedy to on sam miał być – zgodnie z zawartą umową przedwstępną – stroną umowy sprzedaży nieruchomości wraz z L. B. (1), który z kolei według powoda w ogóle nie był zaangażowany w powstanie spółki.

Skoro podejmowane starania o uzyskanie kredytu dla nowoutworzonej spółki nie dały oczekiwanego efektu, powód będąc świadomy zobowiązania ciążącego na nim z mocy umowy przedwstępnej, powinien był podjąć starania w celu uzyskania tego kredytu na swoją rzecz. Jeżeli nieruchomość miała służyć realizacji przedmiotu przedsiębiorstwa nowoutworzonej spółki, nic nie stało przecież na przeszkodzie, aby powód zawarł z pozwaną Spółdzielnią umowę sprzedaży nieruchomości, nabył udział w tej nieruchomości zgodnie z pierwotnymi ustaleniami ujętymi w umowie przedwstępnej i następnie wniósł nieruchomość do spółki z ograniczoną odpowiedzialnością tytułem wkładu niepieniężnego, obejmując w zamian udziały o istotnej wartości, uzyskując tym samym znaczny wpływ na funkcjonowanie spółki. Powód jednakże nie podjął takich starań.

Zgodnie z art. 354 § 1 kc dłużnik zobowiązany jest wykonać zobowiązanie zgodnie z jego przedmiotem i treścią, zaś zgodnie z art. 355 § 1 kc obowiązany jest przy tym do zachowania należytej staranności, która – z mocy art. 355 § 2 kc – w przypadku działalności gospodarczej lub zawodowej ma charakter szczególnej, podwyższonej staranności. Powodowi można zatem stawiać wyższe wymagania w zakresie współdziałania w realizacji zobowiązania z umowy przedwstępnej, jakiego mogła od niego oczekiwać pozwana Spółdzielnia licząc na sfinalizowanie transakcji. Pozwana dochowała lojalności kontraktowej, zgadzając się kilkakrotnie na przedłużenie terminu zawarcia umowy końcowej, co miało służyć umożliwieniu powodowi zgromadzenie środków na zakup nieruchomości. Tymczasem z materiału dowodowego przedstawionego przez powoda wynika, że powód w istocie nie dążył do takiego efektu, ale podejmował jakieś działania tylko pozornie powiązane z realizacją zobowiązania z umowy przedwstępnej. Pozwana nie była zobowiązana do zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości ze spółką Giełda (...), tylko do zawarcia umowy z powodem i drugim kupującym. Powód poza swoimi zeznaniami nie przedstawił żadnego dowodu wskazującego, iż pozwana (a ściślej jej zarząd) miała wiedzę co do planów powoda w zakresie wskazania innego podmiotu jako nabywcy

nieruchomości, co więcej zaś, aby na to wyraziła zgodę. Umowa przedwstępna nie została zmodyfikowana w sposób uwzględniający zmianę podmiotu zobowiązanego do zawarcia umowy sprzedaży.

Można zwrócić uwagę, że w praktyce obrotu nieruchomościami i praktyce kredytowania umowa przedwstępna jest wielokrotnie jednym z zasadniczych dokumentów przedstawianych bankowi z wnioskiem o udzielenie kredytu. Na tej podstawie bowiem bank może ocenić, co będzie przedmiotem kredytowania i ewentualnego zabezpieczenia hipotecznego, jaki jest stan prawny nieruchomości, jaka będzie cena, w jakim stosunku wartość nieruchomości pozostaje do kwoty wnioskowanego kredytu. Skoro zatem powód występował w banku z ramienia spółki Giełda (...) jako podmiotu zainteresowanego kredytem i bank zapoznał się z umową przedwstępną, to siłą rzeczy umowa ta – wskazująca na powoda jako kupującego – nie mogła być dla banku wystarczającym dokumentem, o ile nie towarzyszyło temu stosowne potwierdzenie, iż nieruchomość wejdzie do majątku spółki będącej kredytobiorcą.

Brak jest tym samym łącznika pomiędzy zawarciem umowy przedwstępnej pomiędzy powodem a pozwaną a później udzieleniem kredytu spółce Giełda (...).

Powód w pozwie w ogóle zresztą na takie okoliczności nie powoływał się. Podnosił jedynie, że nie uzyskał kredytu i było to związane z pogorszeniem się sytuacji (...) sp. z o.o., w której powód był zatrudniony jako członek zarządu.

Powód nie stawiał się na wyznaczone spotkanie u notariusza. Wprawdzie brak jest potwierdzenia doręczenia mu pisma wyznaczającego termin spotkania u notariusza dnia 27.02.2013 r., jednakże powód nie zaprzeczył potrzymaniu takiego wezwania, ponadto był świadomy, że ten dzień jest ostatnim dniem umówionego ostatecznie terminu do przystąpienia do zawarcia umowy przyrzeczonej. Powód w żaden sposób nie reagował na wezwania do stawiania się u notariusza, poza pismem z dnia 25.02.2013 r. nie złożył żadnego oświadczenia, które prezentowałoby jego stanowisko i pozwalałoby na ocenę, czy faktycznie nieprzystąpienie do zawarcia umowy przyrzeczonej było wynikiem okoliczności od powoda niezależnych. Powód w przywołanym piśmie powoływał się na nieuzyskanie kredytu, ale znów nic nie wskazywało, że chodzi o poszukiwanie kredytu na rzecz innego podmiotu, niż powód.

Nie można przyjąć, że przygotowanie działania zupełnie innego podmiotu, który nie został w umowie przedwstępnej ujawniony, w sposób formalny (w trybie aneksowania) nie został do niej wprowadzony, pozostaje w takim związku z zawarciem umowy przedwstępnej, zapłatą zadatku i niewykonaniem tejże umowy przez jej strony, aby można było stwierdzić, że niezawarcie umowy przyrzeczonej nastąpiło wskutek okoliczności, za które żadna ze stron nie ponosi odpowiedzialności albo za które ponoszą odpowiedzialność obie strony. Przeciwnie było to objęte ryzykiem powoda i powód musi to ryzyko ponieść.

Dlatego też sąd nie znalazł podstaw do stwierdzenia, iż umowa przyrzeczona nie doszła do skutku w okolicznościach niezależnych od obu stron, w szczególności niezależnych od powoda, i w konsekwencji do uznania żądania zwrotu powodowi wniesionego zadatku, wobec czego oddalił powództwo.

Niezasadny był zarzut pozwanej dotyczący braku legitymacji czynnej po stronie powoda z uwagi na występowanie w umowie przedwstępnej dwóch osób kupujących. Zadek w kwocie 1 000 000 zł został wniesiony przez kupujących w częściach równych po 500 000 zł i te kwoty miały zostać zaliczone na poczet ceny za nabycie udziału P. D. i udziału L. B. (1) w nieruchomości będącej przedmiotem transakcji (§ 3 i 4 umowy). Powód miał nabyć udział wynoszący 1/2, tak samo jak drugi z kontrahentów pozwanej. Pozwana niezależnie od nieobecności powoda mogła zawrzeć z L. B. (1) umowę przeniesienia udziału w nieruchomości za kwotę 12 250 000 zł. Powód mógł zatem wystąpić z roszczeniem o zwrot zadatku w kwocie 500 000 zł, niezależnie od rozliczenia pomiędzy pozwaną a drugim kupującym. Powód posiadał w tym zakresie własną, indywidualną legitymację procesową czynną.

Pozwanej jako wygrywającej sprawę przysługuje zgodnie z art. 98 kpc zwrot kosztów procesu obejmujących wynagrodzenie pełnomocnika ustalone zgodnie z § 6.7 rozporządzenia MS z dnia 28.09.2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych w kwocie 7 200 zł wraz z opłatą skarbową od pełnomocnictwa w kwocie 17 zł.

Ponieważ powód uzyskał wcześniej zwolnienie od kosztów sądowych, ostatecznie obciążają one Skarb Państwa – art. 113 uksc.

Mając powyższe okoliczności na uwadze sąd podjął rozstrzygnięcia zawarte w sentencji wyroku.