

UZASADNIENIE

Dnia 10 maja 2018 r. przed Sądem Rejonowym dla Łodzi – Śródmieścia w Łodzi zapadł wyrok, w sprawie z powództwa P. W. przeciwko A. K. (1), mocą którego zasądzono od pozwanej na rzecz powoda kwotę 12.000 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie, poczynając od dnia 4 września 2017 r. (pkt 1) oraz koszty procesu w wysokości 3.917 zł (pkt 3). Natomiast w pozostałym zakresie doszło do oddalenia powództwa (pkt 2).

Zaprezentowany stan faktyczny obejmował następujące ustalenia:

Dnia 25 maja 2017 r. pomiędzy A. K. (1) (sprzedająca) a P. W. (kupujący) doszło do podpisania przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości lokalowej w K. przy ulicy (...) za cenę 276.000 zł. Zainteresowany nabywca wpłacił 6.000 zł w ramach zadatku, przy czym w umowie wprost przewidziano, że w przypadku nie zawarcia umowy z winy sprzedającego, zadatek zostanie zwrócony kupującemu w podwójnej wysokości do dnia 26 lipca 2016 r. Jednocześnie ta data stanowiła termin zawarcia umowy przyrzeczonej. Wspomniany lokal był wynajmowany turystom, dlatego też P. W. zależało, by móc pobierać dochody za miesiąc sierpień.

Na dwa lub trzy dni przed umówionym terminem 26 lipca 2017 r. okazało się, że umowa sprzedaży nie może zostać zawarta. Mianowicie w imieniu A. K. (1) transakcję miał sfinalizować jej pełnomocnik r. pr. P. T.. Z uwagi na zgubienie dowodu osobistego pełnomocnik nie był w stanie dokonać czynności przed (...) notariuszem wyznaczonym przez pozwaną. Przedstawione przez niego rozwiązanie sprowadzało się do zawarcia umowy u znajomego notariusza, mającego kancelarię w W., dzięki czemu odpadała konieczność weryfikacji tożsamości za pomocą dokumentów. W tym zakresie powód zgłosił swoje wątpliwości, powołując się między innymi na wcześniejsze trudności związane z pozyskaniem danych osoby zajmującej się bieżącą administracją lokalu. Jednocześnie powód wyraził gotowość do zawarcia umowy bezpośrednio z kontrahentką. A. K. (1) spędzała wtedy urlop w Portugalii i nie mogła wrócić do kraju. W rachubę nie wchodziła też osobista obecność powoda ani jego pełnomocnika w W., dlatego też P. T. przedstawił kolejną propozycję co do znalezienia dla powoda pełnomocnika spośród swoich (...) znajomych. Z punktu widzenia powoda taka sytuacja była nie do zaakceptowania, w związku z czym odmówił on zawarcia umowy w ten sposób. W rezultacie nie doszło do zawarcia umowy sprzedaży.

Oświadczenie P. W. o odstąpieniu od umowy i wezwanie do zapłaty zadatku w podwójnej wysokości doręczono A. K. (2) w dniu 4 września 2017 r.

Na wstępie rozważań Sąd Rejonowy zajął się zasadą odpowiedzialności tkwiącą w art. 394 § 1 k.c. przypominając, iż istota zadatku sprowadza się do tego, 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. Z kolei w § 3 przewidziano od tego wyjątek związany ze zwrotem samego zadatku przy rozwiązaniu umowy lub też z jej nie zawarciem na skutek okoliczności niezależnych od stron albo okoliczności obciążających obie strony. Następnie Sąd przeanalizował przyczyny nie zawarcia przez strony umowy przyrzeczonej, uznając iż nastąpiło to z winy pełnomocnika pozwanej, który w tym zakresie dopuścił się niedbalstwa. Zdaniem Sądu pod to pojęcie podpadało zachowanie pełnomocnika, który zgubił dowód osobisty, a przez to przy braku innego równorzędnego dokumentu nie mógł wykazać własnej tożsamości przed uzgodnionym przez strony do przeprowadzenia czynności notariuszem. Po myśli art. 474 k.c. wspomniana wadliwość działania pełnomocnika przekładała się na bezpośrednią odpowiedzialność pozwanej. Co do meritum Sąd odwołując się do poglądów judykatury wskazał, że dla bytu roszczenia o zwrot zadatku wystarcza zasadniczo niewykonanie lub nienależyte wykonanie umowy przez kontrahenta z przyczyn, za które on odpowiada. Identyczna sytuacja miała też miejsce w niniejszej sprawie, albowiem strony nie zastrzegły wymogu odstąpienia od umowy. Tym samym dla stron wszystkie skutki zadatku

więzały się zatem wyłącznie z faktem nie zawarcia umowy przyrzeczonej w ściśle oznaczonym terminie. Jednocześnie na tym gruncie Sąd stwierdził, iż bez znaczenia pozostawało dokonane przez pozwaną odstąpienie od umowy pismem z dnia 10 sierpnia 2017 r. Mianowicie z jego treści niezbitnie wynikało, iż powód nie wyraził zgody na przedłużenie terminu zawarcia umowy przyrzeczonej, dlatego też pozwana nie mogła się następnie powoływać na możliwość wskazania dodatkowego terminu, rodzącego dla niej po jego upływie uprawnienie do odstąpienia od umowy. Kluczowy w tej materii art. 491 § 1 k.c. nie pozwala bowiem nierzetelnej stronie na to, aby jednostronnie dokonywała zmiany umowy przedwstępnej w zakresie określenia terminu zawarcia umowy przyrzeczonej, skoro ten już upłynął. Wedle Sądu nie zawarcie umowy przyrzeczonej w umówionym terminie nastąpiło przecie z winy pozwanej – odpowiadającej w tym wypadku za swojego pełnomocnika. W konsekwencji Sąd I instancji zasądził od pozwanej na rzecz powoda podwójny zadatek na poziomie 12.000 zł. Dokonany przez powoda wybór roszczenia (alternatywnie mógł się domagać odszkodowania na zasadach ogólnych) determinował wprost kwestię jego wymagalności. Pod kątem czasowym ten moment zaktualizował się z chwilą złożenia przez powoda stosownego oświadczenia co do wyboru jednego z przysługujących mu rozłącznie uprawnień. Ta czynność została skutecznie dokonana w dniu 4 września 2017 r., wobec czego od tej daty należały się ustawowe odsetki za opóźnienie. Na płaszczyźnie kosztów Sąd posłużył się zasadą statutowaną przez art. 98 k.p.c., przyznając powodowi pełen zwrot wydatków zamykający się sumą 3.917 zł.

Z apelacją od powyższego wyroku wystąpiła pozwana A. K. (1). Zgłoszone przeciwko całości rozstrzygnięcia zarzutu dotyczyły:

1. naruszenia przepisów prawa procesowego, które miało istotny wpływ na rozstrzygnięcie sprawy, a zwłaszcza:

1) art. 233 § 1 k.p.c. przez brak wszechstronnego rozważenia zebranego w sprawie materiału dowodowego i dokonanie oceny tego materiału w sposób wybiórczy, a w konsekwencji jego dowolną, a nie swobodną ocenę, w tym pominięcie dowodu z korespondencji elektronicznej między powodem a pozwaną (jej pełnomocnikiem), wydruków sms-ów i bilingów połączeń telefonicznych, a zamiast tego poczynienie ustaleń co do faktów głównie w oparciu o przesłuchanie samego powoda;

2) art. 233 § 1 k.p.c. przez dokonanie w oparciu o zgromadzony w sprawie materiał dowodowy ustaleń faktycznych, które z niego nie wynikają, w szczególności co do ustaleń, że powód miał wzywać pozwaną do powrotu z wakacji w Portugalii do Polski w terminie do końca lipca 2017 r. i że wtedy zawarłby umowę przyrzoną, oraz że żądał rozliczenia z nim zysków utraconych za pierwszą połowę sierpnia 2017 r., czemu pozwana miała odmówić, w sytuacji, gdy takie twierdzenia pozwanego nie mają oparcia w żadnych innych dowodach, sam powód nie podnosił ich w korespondencji stron ani w lipcu/sierpniu 2017 r., ani w oświadczeniu o swoim odstąpieniu od umowy, ani nawet w pozwie; a z drugiej strony – przez brak dokonania przez Sąd ustaleń faktycznych co do zachowań powoda przed datą 26 lipca 2017 r., w tym żądania zmiany warunków umowy, wcześniejszego wydania lokalu, zapłaty ceny po wydaniu, braku współpracy w zredagowaniu ostatecznej treści umowy przyrzeczonej, oświadczenia o odstąpieniu od umowy w braku złożenia uwag do projektu umowy w terminie do dnia 14 lipca 2017 r., których to uwag ewidentnie powód w tym terminie nie zgłosił, a tym samym co do faktów świadczących o szukaniu przez powoda już na tym etapie pretekstów do nie zawarcia umowy przyrzeczonej;

3) art. 233 § 1 k.p.c. wobec oceny zgromadzonych w sprawie dowodów w sposób sprzeczny z zasadami doświadczenia życiowego i logiki, w tym przez danie wiary w całości ww. zeznaniom powoda, które nie mają żadnego potwierdzenia w pozostałym materiale dowodowym zgromadzonym w sprawie, i zostały powołane przez powoda po raz pierwszy dopiero na ostatniej rozprawie w dniu 26 kwietnia 2018 r., a jednocześnie błędną ocenę jako niewiarygodnych i nieobiektywnych zeznań świadka M. S. i pozwanej w charakterze strony, podczas gdy te ich zeznania były spójne i zgodne z zebraniem w sprawie pozostałym materiałem dowodowym, w szczególności korespondencją mailową i sms-ową stron;

4) art. 217 § 1 k.p.c. w zw. z art. 3 ust 3 – 5 ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o radcach prawnych przez założenie, że strona pozwana powinna w sprawie zgłosić wnioski dowodowe o słuchanie w charakterze świadka swojego pełnomocnika,

radcy prawnego P. T., w sytuacji, gdy oznaczałoby to ewidentne naruszenie obowiązku zachowania przez niego tajemnicy zawodowej, jaki obciąża każdego radcę prawnego, z którego nie może go zwolnić ani Sąd, ani co do zasady również strona; dodatkowo – gdy o wszystkich ustaleniach między pełnomocnikiem a powodem, pozwana i jej drugi pełnomocnik (M. S.) byli na bieżąco informowani przez r.pr. P. T., o czym wyraźnie mówili w swoich zeznaniach;

5) art. 328 § 2 k.p.c. przez sporządzenie uzasadnienia zaskarżonego wyroku z naruszeniem określonych w tym przepisie wymogów, przez co nie poddaje się ono merytorycznej kontroli w instancji odwoławczej; wskazać należy przede wszystkim na brak w uzasadnieniu jakichkolwiek argumentów, które zdaniem Sądu I instancji świadczyć mają o tym, że to pozwana ponosi winę w braku dojścia do skutku umowy przyrzeczonej, że uchylała się od zawarcia tej umowy, jaki obiektywny miernik staranności naruszyła (sama, czy w osobie swojego pełnomocnika), jak też brak rozpoznania w jakimkolwiek zakresie zarzutu pozwanej nadużycia prawa przez powoda (art. 5 k.c.), w tym zasady uczciwości i lojalności, przez co w tym zakresie Sąd I-ej instancji nie rozpoznał istoty sprawy;

II. naruszenia przepisów prawa procesowego, wyrażającego się obrazą:

1) art. 390 § 1 i 2 k.c. w zw. z art. 394 § 1 k.c. przez ich błędną wykładnię i przyjęcie, że upływ terminu do zawarcia umowy przyrzeczonej skutkowało wygaśnięciem zobowiązania do jej zawarcia przez powoda, w sytuacji, gdy w jednolitym orzecznictwie podkreśla się, że termin oznaczony w umowie przedwstępnej nie jest terminem końcowym, ale jedynie terminem spełnienia świadczenia, gdyż jego upływ nie powoduje wygaśnięcia obowiązku zawarcia umowy przyrzeczonej, ale skutkuje jedynie wymagalnością roszczenia o zawarcie tej umowy;

2) art. 390 § 1 k.c. przez odmowę jego zastosowania do zachowań powoda, zwłaszcza w okresie po upływie terminu do zawarcia umowy przyrzeczonej, pod kątem uchylania się przez niego od zawarcia tej umowy i brak subsumpcji ustalonych zachowań powoda do dyspozycji tego przepisu, z których to ustalonych zachowań obiektywnie wynika fakt uchylania się przez powoda od zawarcia umowy przyrzeczonej, a zamiast tego uznanie, że to zachowanie pozwanej doprowadziło do nie zawarcia umowy przyrzeczonej;

3) art. 394 § 1 k.c. przez jego błędne zastosowanie w sprawie i uznanie za skuteczne oświadczenia powoda z dnia 17 sierpnia 2017 r. o odstąpieniu od umowy, z jednoczesną odmową skutków prawnych wcześniejszego oświadczenia pozwanej z dnia 10 sierpnia 2017 r. o odstąpieniu od umowy, w sytuacji, gdy w świetle prawidłowej wykładni umowy przedwstępnej i znaczenia terminu wyznaczonego do zawarcia umowy przyrzeczonej, to oświadczenie pozwanej wywarło skutki prawne, a tożsame oświadczenie powoda było już bezprzedmiotowe;

4) art. 471 k.c. i art. 472 k.c. w zw. art. 394 § 1 k.c. przez ich błędną wykładnię i zrównanie w skutkach prawnych zdarzenia losowego w postaci utraty dokumentu tożsamości przez pełnomocnika pozwanej z winą w postaci niedbalstwa, w sytuacji, gdy utrwalonym jest pogląd, że nikt nie ponosi odpowiedzialności za zdarzenia mające charakter przypadkowy, gdyż zazwyczaj sam jest ich ofiarą; dodatkowo – w braku jakichkolwiek ustaleń Sądu co do wzorca prawidłowego zachowania (należytej staranności) w tym zakresie i sposobu jego naruszenia przez pełnomocnika pozwanej;

5) art. 491 § 1 k.c. przez jego zastosowanie do zachowań pozwanej po dniu 26 lipca 2017 r. i wyznaczenia przez nią nowego terminu zawarcia umowy przyrzeczonej na dzień 9 sierpnia 2017 r., w sytuacji, gdy pozwana nie powoływała się na tą podstawę prawną swoich działań, a przepis ten może mieć zastosowanie tylko do umów wzajemnych (umowa przedwstępna taką nie jest); zachowanie pozwanej było tylko następstwem prawidłowej wykładni przepisów art. 390 § 1 – 2 k.c., zgodnie z którą roszczenie o zawarcie umowy przyrzeczonej nie wygasa po upływie terminu do jej zawarcia.

Przy tak sformułowanych zarzutach strona skarżąca wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku i oddalenie powództwa w całości oraz wystąpiła o przyznanie zwrotu kosztów postępowania za obie instancje.

W odpowiedzi na apelację powód zażądał jej oddalenia, argumentując iż stanowi ona nieuzasadnioną polemikę z prawidłowym i trafnym rozstrzygnięciem wydanym przez Sąd I instancji.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja jako niezasadna podlega oddaleniu. Mianowicie zaskarżone rozstrzygnięcie zostało wydane w wyniku prawidłowo ustalonego stanu faktycznego, które to ustalenia Sąd Okręgowy podziela i przyjmuje za własne, jak również w następstwie odpowiednio zastosowanych przepisów prawa materialnego. Wszystkie zarzuty podniesione w apelacji należało więc uznać za chybione. Dokonując ich bliższej analizy w pierwszym rzędzie należy odnieść się do twierdzeń o uchybieniach Sądu I instancji natury procesowej, gdyż z istoty rzeczy wnioski wywiedzione w tym względzie wpływają na kierunek dalszych rozważań.

Prawidłowości zaskarżonego rozstrzygnięcia przede wszystkim nie podważa zarzut naruszenia art. 328 § 2 k.p.c. O uchybieniu wskazanemu przepisowi można mówić wtedy, gdy uzasadnienie wyroku nie zawiera elementów konstrukcyjnych pozwalających na kontrolę orzeczenia oraz weryfikację stanowiska Sądu. Dobitnym tego potwierdzeniem są wypowiedzi judykatury, zgodnie z którymi zarzut naruszenia art. 328 § 2 k.p.c. może znaleźć zastosowanie w tych wyjątkowych sytuacjach, w których treść uzasadnienia orzeczenia Sądu I instancji uniemożliwia całkowicie dokonanie oceny toku wyводу, który doprowadził do wydania orzeczenia (tak wyroki SN z dnia 7 stycznia 2010 r., akt II UK 148/09 opubl. baza prawna LEX nr 577847 i z dnia 4 października 2012 r., I CSK 632/11, opubl. baza prawna LEX nr 1228532). Subiektywne przekonanie strony, że zawarte w pisemnych motywach wyroku rozważania prawne nie są wyczerpujące, nie jest wystarczające dla uznania zarzutu naruszenia art. 328 § 2 k.p.c. za słuszny (zob. wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 15 stycznia 2013 r., I ACa 774/12, opubl. baza prawna LEX nr 1271828). Skoro wedle apelantki do naruszenia wskazanej normy doszło poprzez brak dostatecznej oceny istotnych – jedynie z punktu widzenia apelującego – dowodów, to w świetle powyższych rozważań tak skonstruowany zarzut nie mógł doprowadzić do zmiany zaskarżonego rozstrzygnięcia. W uzasadnieniu orzeczenia Sąd Rejonowy wskazał zarówno podstawę faktyczną rozstrzygnięcia, jak również wyjaśnił jego podstawę prawną z powołaniem stosownych przepisów, szczegółowo wyjaśniając przyczyny uwzględnienia powództwa. Pisemne motywy zaskarżonego orzeczenia przedłożone przez Sąd I instancji spełniają zatem należycie funkcję przypisaną przez ustawę temu dokumentowi sprawozdawczemu, umożliwiając odtworzenie rozumowania sądu orzekającego, które znalazło wyraz w sentencji zapadłego orzeczenia. Powyższe pozwala na dokonanie kontroli instancyjnej zaskarżonego wyroku. A skoro tak, zarzut naruszenia art. 328 § 2 k.p.c. w niniejszej sprawie nie mógł okazać się skuteczny.

W ramach kolejnych zarzutów procesowych skarżąca koncentruje się na zwalczaniu dokonanej przez Sąd Rejonowy oceny dowodów oraz poczynionych przezeń ustaleń faktycznych. Zgłoszone na tym tle uwagi i zastrzeżenia, mimo ich obszerności, nie mają jednak racji bytu. Wbrew zarzutom skarżącej Sąd Rejonowy należycie ocenił zgromadzony materiał dowodowy, a w konsekwencji poczynił prawidłowe ustalenia faktyczne. Odzwierciedlone w stanie faktycznym okoliczności sprawy wiernie bowiem oddają całokształt stosunków i relacji zachodzących pomiędzy stronami na tle łączącego ich węzła obligacyjnego. Sąd wnikliwie wziął pod uwagę wszystkie okoliczności mające znaczenie dla rozstrzygnięcia. Nie sposób też powiedzieć, aby Sądowi umknął jakikolwiek aspekt sprawy. Inaczej mówiąc okoliczności faktyczne sprawy zostały należycie zweryfikowane i ocenione oraz we właściwy sposób powiązane z unormowaniami prawnymi mającymi zastosowanie w niniejszej sprawie.

Na tej płaszczyźnie nietrafny okazał się zwłaszcza zarzut naruszenia przez Sąd Rejonowy dyspozycji art. 233 § 1 k.p.c. poprzez błędne i dowolne rozważenie materiału dowodowego i przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów. W myśl powołanego unormowania Sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału. Ocena dowodów polega na ich zbadaniu i podjęciu decyzji, czy została wykazana prawdziwość faktów, z których strony wywodzą skutki prawne. Celem Sądu jest tu dokonanie określonych ustaleń faktycznych, pozytywnych bądź negatywnych i ostateczne ustalenie stanu faktycznego stanowiącego podstawę rozstrzygnięcia. Ocena wiarygodności mocy dowodów przeprowadzonych w danej sprawie wyraża istotę sądenia w części obejmującej ustalenie faktów, ponieważ obejmuje rozstrzygnięcie o przeciwnych twierdzeniach stron na podstawie własnego przekonania sędziego powziętego w wyniku bezpośredniego zetknięcia ze świadkami, stronami, dokumentami i innymi środkami dowodowymi. Powinna odpowiadać regułom logicznego rozumowania wyrażającym formalne schematy powiązań między podstawami wniosku i wnioskami

oraz uwzględniać zasady doświadczenia życiowego wyznaczające granice dopuszczalnych wniosków i stopień prawdopodobieństwa ich występowania w danej sytuacji. Jeżeli z określonego materiału dowodowego Sąd wyprowadza wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, to ocena Sądu nie narusza reguł swobodnej oceny dowodów i musi się ostać choćby w równym stopniu, na podstawie tego materiału dowodowego, dawały się wysnuć wnioski odmienne. Na takim stanowisku stoi też ugruntowane i jednolite orzecznictwo Sądu Najwyższego, czego odzwierciedleniem jest chociażby wyrok SN z dnia 7 października 2005 r., IV CK 122/05, opubl. baza prawna LEX nr 187124. Tylko w przypadku, gdy brak jest logiki w wiązaniu wniosków z zebranymi dowodami, lub gdy wnioskowanie Sądu wykracza poza schematy logiki formalnej albo, wbrew zasadom doświadczenia życiowego, nie uwzględnia jednoznacznych praktycznych związków przyczynowo – skutkowych to przeprowadzona przez Sąd ocena dowodów może być skutecznie podważona. W judykaturze wskazuje się, że dla skuteczności zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. nie wystarcza stwierdzenie o wadliwości dokonanych ustaleń faktycznych, odwołujące się do stanu faktycznego, który w przekonaniu skarżącego odpowiada rzeczywistości. Konieczne jest tu wskazanie przyczyn dyskwalifikujących postępowanie Sądu w tym zakresie. W szczególności skarżący powinien wskazać, jakie kryteria oceny naruszył Sąd przy ocenie konkretnych dowodów, uznając brak ich wiarygodności i mocy dowodowej lub niesłuszne im je przyznając (postanowienie SN z dnia 23 stycznia 2001 r., sygn. akt IV CKN 970/00, opubl. baza prawna LEX nr 52753). Zarzut ten nie może więc polegać jedynie na zaprezentowaniu własnych, korzystnych dla skarżącego ustaleń stanu faktycznego, dokonanych na podstawie własnej, przychyłnej dla skarżącego oceny materiału dowodowego (postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 10 stycznia 2002 r., sygn. akt II CKN 572/99, opubl. baza prawna LEX nr 53136). Skarżący powinien zatem wskazać, posługując się wyłącznie argumentami jurydycznymi, że sąd pierwszej instancji rażąco naruszył zasady logicznego rozumowania oraz doświadczenia życiowego i że uchybienie to mogło mieć wpływ na wynik sprawy (por. wyrok SN z dnia 18 czerwca 2004 r., II CK 369/03, opubl. baza prawna LEX nr 174131).

W rozpoznawanej sprawie ocena dowodów dokonana przez Sąd I instancji uwzględnia dyrektywy wskazane w art. 233 § 1 k.p.c. jest swobodna, ale nie dowolna, odnosi się do całokształtu zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego. W istocie rzeczy zastrzeżenia apelującej odnośnie nieprawidłowej oceny dowodów stanowiły jedynie polemikę z logicznym i zgodnym z zasadami doświadczenia życiowego wnioskowaniem Sądu Rejonowego. Obszerne pisemne motywy zaskarżonego wyroku zawierają wyraz własnego przekonania Sądu popartego wywodem logicznymi i wewnątrznie spójnym, dlatego w pełni pozostają pod ochroną art. 233 § 1 k.p.c. Bez wątpliwa rzeczona sprawa od strony dowodowej nie była łatwa, gdyż Sąd dysponował przeciwstawnymi twierdzeniami powoda i pozwanej. Dodatkową trudność stanowiło to, iż pozwana nie uczestniczyła bezpośrednio we wszystkich kluczowych wydarzeniach (wakacyjna nieobecność w kraju), wobec czego jej relacja nie opierała się na własnych spostrzeżeniach. Stąd też jej wypowiedzi nie były aż tak wartościowe, jak spójna i przekonująca relacja podana przez bezpośredniego uczestnika czyli P. W.. Przy takim ujęciu nie dziwi zatem to, iż Sąd dał prymat zeznaniom powoda, na których w znakomitej większości oparł stan faktyczny. Nie sposób podzielić zapatrywań skarżącej co do tego, że Sąd niewłaściwie interpretował informacje i dane pozyskane z osobowych źródeł dowodowych oraz dawał wiarę jedynie twierdzeniom powoda, a podobnego waloru nie nadał zeznaniom pozwanej i powołanego przez nią świadka w osobie M. S.. Z całą stanowczością trzeba jednak podkreślić, że pozwana nie przedstawiła wiarygodnego materiału dowodowego, który podważał wersję zdarzeń zaprezentowaną przez jej oponenta. Wykazywana przez powódkę aktywność i inicjatywa dowodowa okazały się na tej płaszczyźnie nie wystarczające, ponieważ w gruncie rzeczy poprzestała ona jedynie na własnych stwierdzeniach. Dokładnie rzecz biorąc polegało to na wskazaniu innego alternatywnego stanu faktycznego mającego za podstawę własną ocenę dowodów. Taki sposób skonstruowania zarzutu naruszenia zasad swobodnej oceny dowodów nie może się ostać, jako że opiera się on wyłącznie na własnym przekonaniu skarżącej o innej niż przyjął sąd wadze (doniosłości) poszczególnych dowodów i ich odmiennej ocenie niż ocena sądu. Na koniec odnotować jeszcze trzeba, że wszystkie przeprowadzone dowody zostały przez Sąd Rejonowy przywołane i omówione. Poza tym nie można też zarzucić, by Sąd I instancji na tle przeprowadzonych dowodów budował wnioski, które z nich nie wynikają. Z kolei zarzut niewyprowadzenia wniosków konkurencyjnych, podanych przez skarżącą nie mieści się w zakresie przywołanej normy. Nie ulega przy tym wątpliwości, że samo subiektywne przekonanie skarżącej co do swoich racji, nieznajdujące oparcia w zebranych materiale dowodowym, nie może prowadzić do podważenia trafności

stanowiska Sądu I instancji. W konkluzji Sąd Okręgowy uznał, że w niniejszej sprawie nie doszło do przekroczenia granic swobodnej ceny dowodów.

Następnie strona skarżąca nie racji zarzucając Sądowi niedopuszczalne sugestie podjęcia przez nią inicjatywy odnośnie przesłuchania w charakterze świadka własnego pełnomocnika. Gwoli przypomnienia kodeks postępowania cywilnego, w przeciwieństwie do kodeksu postępowania karnego, nie zawiera przepisu, który zakazywałby przeprowadzenia dowodu z zeznań świadka, który byłby pełnomocnikiem procesowym strony. Brak regulacji odnoszących się do pełnomocników procesowych w postępowaniu cywilnym nie oznacza jednak, że w tym zakresie nie ma żadnych ograniczeń. Dotyczą one wyłącznie profesjonalnych pełnomocników. Należy w tym względzie wskazać na postanowienia ustawy z dnia 26 maja 1982 r. Prawo o adwokaturze (tekst jednolity Dz. U. z 2015 r. poz. 615 z późn. zm.) oraz ustawy z dnia 6 lipca 1982 r. o radcach prawnych (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r. poz. 233). Zgodnie bowiem z art. 6 ust. 1 Prawo o adwokaturze adwokat obowiązany jest zachować w tajemnicy wszystko, o czym dowiedział się w związku z udzielaniem pomocy prawnej. Ponadto, ust. 3 tego przepisu stanowi, że adwokata nie można zwolnić od obowiązku zachowania tajemnicy zawodowej co do faktów, o których dowiedział się, udzielając pomocy prawnej lub prowadząc sprawę. Tożsame rozwiązania zostały przewidziane w art. 3 ust. 3 i ust. 5 ustawy o radcach prawnych. Mając na uwadze powyższe regulacje stwierdzić należy, że pełnomocnik strony może zostać przesłuchany w charakterze świadka. Powyższe może zostać dokonane zarówno na wniosek strony, którą pełnomocnik reprezentuje, jak też z inicjatywy strony przeciwnej. Należy jednak wskazać, że przeprowadzenie dowodu z zeznań świadka, który jest pełnomocnikiem procesowym jednej ze stron, niesie ze sobą dalsze konsekwencje. Otóż, w literaturze wskazuje się, że pełnomocnik, który nie złożył jeszcze zeznań, nie może być obecny przy przesłuchaniu innych świadków (art. 264 k.p.c.). Ponadto pełnomocnik jako świadek nie może również samemu sobie zadawać pytań (art. 271 § 1 k.p.c.). Co więcej, pełnomocnikowi, który wcześniej zeznawał jako świadek, byłoby niezręcznie w ramach końcowego wystąpienia ("roztrząsania wyników postępowania dowodowego" – art. 210 § 3 k.p.c.) przekonywać sąd, że to właśnie jego zeznania zasługują na wiarygodność, w przeciwieństwie do zeznań innych świadków. Z tych względów samorząd adwokacki stoi na stanowisku, że adwokat powołany na świadka powinien wypowiedzieć pełnomocnictwo, a pełnomocnik nieprofesjonalny powinien na czas składania zeznań ustanowić substytutą (J. K., Odpowiedź na pytanie prawne, NP 1959, nr 12, s. (...); K. K., Przesłuchanie pełnomocnika procesowego w charakterze świadka w postępowaniu cywilnym, NP 1984, nr 4, s. 74 i n.). Powyższe stanowisko jest również potwierdzone w orzecznictwie, gdzie przyjmuje się, że pełnomocnik procesowy strony może być przesłuchany w charakterze strony pod warunkiem, że zrzeknie się pełnomocnictwa, ponieważ łączenie tych dwóch ról procesowych nie jest dopuszczalne (tak min. wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 6 maja 2008 r., sygn. akt VI ACa 1517/07).

W tej sferze Sąd I instancji nie popełnił więc żadnego uchybienia, akcentując taką możliwość. Tak naprawdę w gestii strony leżała kwestia wyboru rodzaju środków dowodowych, za pomocą których chciała udowodnić swoje racje przemawiające za oddaleniem powództwa. Dokładnie rzecz ujmując autonomiczną i samodzielną decyzją r. pr. P. T. pozostawało to czy bardziej przysłuży się swojej mocodawczyni jako pełnomocnik, czy też jako świadek dysponujący istotnymi informacjami, które mogłyby zostać skonfrontowane z obrazem zdarzeń przedstawionym przez powoda.

Na akceptację nie zasługują również zarzuty materialnoprawne. Wiedziony przez strony spór ogniskował się na kwestii zadatku i jego losów w sytuacji niezawarcia umowy przyrzeczonej.

Powołując się na treść art. 394 § 1 – 3 k.c. oraz poglądy wyrażane w piśmiennictwie i judykaturze stwierdzić należy, że zadatek to dodatkowe zastrzeżenie umowne, które ma na celu stymulowanie stron do wykonania zawartej umowy. Zadatek stanowi zatem swoistego rodzaju zabezpieczenie wykonania umowy, albowiem wzmacnia pozycję strony, która dąży do zawarcia umowy, przy jednoczesnym zdyscyplinowaniu dłużnika do wykonania świadczenia. Skuteczne zastrzeżenie zadatku jest uzależnione od dwóch przesłanek. Po pierwsze, zawarcia wyraźnego zastrzeżenia umownego, a po wtóre wręczenia przedmiotu zadatku przy zawarciu umowy. Kluczowy w tym zakresie § 1 ma charakter reguły interpretacyjnej, przesądzającej o wykładni zachowania stron (oświadczenia woli) polegającego na wręczeniu i przyjęciu rzeczy lub pieniędzy przy zawarciu umowy. Jeżeli przy zastosowaniu dyrektyw interpretacyjnych wyrażonych w art. 65 k.c. (w tym również odwołujących się do ustalonych zwyczajów) nie da się stwierdzić znaczenia danego zachowania należy je zinterpretować jako zastrzeżenie zadatku. Zauważenia wymaga, iż zadatek w kształcie

kodeksowym stanowi konstrukcję symetryczną. Zakłada taki sam zakres odpowiedzialności każdego z kontrahentów w razie, gdy do niewykonania zobowiązania doszło z przyczyn za które ponosi odpowiedzialność. Znaczenie i skutki prawne danego zadatku zależą od tego, jak strony w tym względzie się umówiły, ewentualnie, jakie panują w tym przedmiocie na danym terenie zwyczaje. Przykładowo dla zainteresowanych stron zadatek może pełnić rolę znaku zawarcia umowy, zaliczki na poczet świadczenia (a conto), zadośćuczynienia za zawód związany z odstąpieniem przez kontrahenta od umowy (odstępne), zabezpieczenia, a sama instytucja zadatku może zostać zastosowana przy zawarciu każdej umowy. Wszelkie ustalenia stron dotyczące zadatku powinny jednak wynikać z wyraźnego postanowienia umowy (por. A. Rzetecka-Gil Komentarz do art.394 Kodeksu cywilnego LEX 2011). Natomiast jeśli strony nie zawarły żadnych postanowień („odmiennych zastrzeżeń umownych”), brak jest też zwyczaju, który by przywiązywał do zadatku inne znaczenie, wówczas dopiero, niejako „w trzeciej kolejności”, w grę wchodzi przepisy art. 394 k.c. Inaczej rzecz ujmując: regulacja zadatku i skutków jego przekazania zawarta w tym przepisie ma charakter dyspozytywny, znajduje więc zastosowanie wtedy, gdy strony w umowie nie postanowią inaczej i brak jest między stronami umowy określonych zwyczajów, związanych z przekazaniem zadatku przy zawarciu umowy. Na taki dyspozytywny charakter tych przepisów powołał się też Sąd Rejonowy, stwierdzając, że skutki prawne określone w powołanych przepisach wystąpią wyłącznie w braku odmiennych postanowień umownych lub zwyczaju. Jednocześnie Sąd wyraźnie też zaznaczył, iż nie ma żadnych przeszkód do tego, aby strony do swojego wężła obligacyjnego wprowadzały zapisy i konstrukcje stanowiące powtórzenie rozwiązań kodeksowych. W sytuacji niewykonania umowy przez jedną ze stron druga strona ma dwojakiego rodzaju uprawnienia. Może odstąpić od umowy bez wyznaczania terminu dodatkowego. Może też zachować zadatek, a jeśli sama dała zadatek, może żądać sumy dwukrotnie wyższej. Chodzi tu jednak wyłącznie o niewykonanie umowy, będące następstwem okoliczności, za które ponosi odpowiedzialność druga strona. Jeżeli zaś niewykonanie umowy nastąpiło wskutek okoliczności, za które żadna ze stron nie ponosi odpowiedzialności albo za które ponoszą odpowiedzialność obie strony, to zadatek powinien być zwrócony, a obowiązek zapłaty sumy dwukrotnie wyższej odpada (por. wyrok SN z dnia 21 maja 2005 r., V CK 577/04, opubl. baza prawna LEX nr 189073). Zgodnie z poglądem wyrażonym w orzecznictwie, zawarte w treści art. 394 k.c. określenie "niewykonanie umowy przez jedną ze stron" jest znaczeniowo zbliżone do występującego w art. 390 § 1 k.c. pojęcia "uchylania się" od zawarcia umowy przyrzeczonej strony zobowiązanej do jej zawarcia. Uchylaniem się od zawarcia umowy przyrzeczonej może być już sama nieuzasadniona zwłoka zobowiązanego. W obu tych przepisach każdorazowo chodzi o zawinione przez stronę niewykonanie umowy przyrzeczonej, a oceny w tym przedmiocie należy dokonywać zgodnie z zasadami art. 471 k.c. (tak: wyrok SN z dnia 30 maja 2006 r. IV CSK 66/06, opubl. baza prawna LEX nr 369149). Zatem należy brać pod uwagę jedynie zawinione uchylanie się od zawarcia umowy przyrzeczonej w myśl bowiem art. 471 k.c. dłużnik obowiązany jest do naprawienia szkody wynikłej z niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania, chyba że niewykonanie lub nienależyte wykonanie jest następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi.

Wobec powyższego Sąd Okręgowy stoi na stanowisku, że Sąd I instancji dokonał prawidłowej subsumcji zachowań stron umowy przedwstępnej i ocenił je z perspektywy instytucji zadatku, a w konsekwencji trafnie przyjął, iż roszczenie powoda o jego zwrot w podwójnej wysokości było jak najbardziej zasadne. Mianowicie przedwstępna umowa stron z dnia 25 maja 2017 r. była jasno sformułowana. Powód zmierzał do nabycia konkretnej nieruchomości lokalowej i w celu zabezpieczenia swych interesów przekazał określoną kwotę tytułem zadatku. W tym też kierunku podążała również pozwana, zainteresowana zbyciem swojego składnika majątku. Można zatem powiedzieć, iż obie strony dążyły do osiągnięcia celu umowy. Pod pojęciem celu umowy rozumieć należy szeroko pojmowaną korzyść, jaką strony pragną osiągnąć w wyniku wykonania danego zobowiązania (zob. wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 26 stycznia 2006 r., VI ACa 841/2005, niepubl.). Cel umowy definiuje się także jako stan rzeczy, jaki zamierzają osiągnąć strony przez realizację uprawnień i obowiązków składających się na zobowiązanie (zob. P. Machnikowski (w:) System..., s. 471). Cel umowy nie musi natomiast być celem wspólnym dla obu stron, wystarczy, że do jego osiągnięcia dąży jedna ze stron umowy, a druga jest tego świadoma lub – biorąc pod uwagę okoliczności zawarcia umowy oraz jej treść – powinna być świadoma. Paradoksalnie większą determinację w zawarciu umowy przyrzeczonej przejawiała pozwana poprzez swojego pełnomocnika. Niezależnie od wysiłków, zabiegów i starań tego ostatniego zgodzić się trzeba z konstatacją Sądu Rejonowego, że przyczyny niewykonania obowiązku zawarcia umowy przyrzeczonej w umówionym terminie mieściły się w kategorii okoliczności obciążających stronę pozwaną. Na tej płaszczyźnie nie

mogła się więc ostać próba przerwania odpowiedzialności na powoda, który rzekomo miał się uchylać od podpisania umowy, mimo że przedstawiano mu szereg konkretnych propozycji co do sposobu oraz terminu zawarcia umowy przyrzeczonej. P. W. ewidentnie chciał sfinalizowania transakcji, ale w nieprzekraczalnym dla niego terminie do dnia 26 lipca 2017 r. określonym w umowie przedwstępnej. Ten moment czasowy był dla powoda bardzo istotny, gdyż do końca tego miesiąca chciał już objąć pieczę nad mieszkaniem, po jego uprzednim wydaniu. Jednocześnie powód przekonująco przedstawił swoją motywację, podając iż od sierpnia chciał dla siebie pobierać czynsz najmu za lokal udostępniany wczasowiczom. Na tym tle można też dostrzec wyraźne odrębności w personalnej postawie stron. Mianowicie powód poruszał się tylko w ramach umowy przedwstępnej, ponieważ miał określone pryncypia. Natomiast A. K. (1) zdecydowanie te granice przekraczała kierowana partykularnym interesem. Z tych też względów pozwana optowała za zupełnie odmienną wersją. Choć przyznała istnienie umowy przyrzeczonej i niedojście do skutku pierwszego terminu zawarcia umowy, to jednak uznała, iż nie ma w tym żadnej jej winy, gdyż niedotrzymanie terminu wynikało z obiektywnych okoliczności o charakterze losowym. Poza tym wyznaczyła powodowi drugi termin, któremu uchybił. To zachowanie oraz chronologicznie wcześniejsze odstąpienie przez pozwaną od umowy nie miało jednak żadnego wpływu na osąd sprawy, ponieważ jak słusznie przyjął Sąd Rejonowy pozwanej takie uprawnienia już nie służyły, z uwagi na upływ pierwotnego terminu zawarcia umowy przyrzeczonej. Z pola widzenia nie może przy tym umknąć, iż bezpośrednią przyczyną niepodpisania umowy w dniu 26 lipca 2017 r. było to, iż pełnomocnik pozwanej r. pr. P. T. nie był w stanie wykazać przed notariuszem swojej tożsamości, z uwagi na zagubienie dowodu osobistego. Rzeczony zdarzenie ogólnie rzecz biorąc miało charakter mieszany łącząc w sobie składnik losowy oraz element zawinienia. Za Sądem Rejonowym powtórzyć należy, iż zdecydowanie przeważał ten ostatni element, gdyż reprezentujący pozwaną prawnik w istocie rzeczy nie dołożył wymaganej w stosunkach danego rodzaju staranności. Zawsze trzeba dokonać ustalenia, czy w określonych okolicznościach, z uwagi na indywidualne właściwości sprawcy mógł on zachować się w sposób należyty. Jeśli uzna się, że w konkretnych okolicznościach sprawca szkody mógł zachować się w sposób należyty, wówczas można będzie mu postawić zarzut niedbalstwa. Jednocześnie wskazać należy, że w odniesieniu do osób mających szczególne kwalifikacje i wykonującym czynności, gdzie takie kwalifikacje są konieczne mają zastosowanie wyższe wymagania. Uznaje się bowiem, że w takich wypadkach wzorzec zachowania uzależniony będzie od stanu wiedzy i zmieniał będzie się wraz z postępem (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 7 listopada 2013 r. III APa 18/13). Przytoczone uwagi pozwalają przyjąć, iż fachowy pełnomocnik strony, mający w jej imieniu podpisać akt notarialny, powinien szczególnie pilnować swoich dokumentów podczas urlopu, bezpośrednio poprzedzającego transakcję. Tymczasem P. T. nie wykazał odpowiedniej dbałości i staranności w tym zakresie. Ponadto zamierzonego rezultatu nie przyniosły późniejsze próby sanowania tego niekorzystnego stanu rzeczy. Pełnomocnik powódki przejawiał tutaj wyjątkową pomysłowość i elastyczność. Niektóre z propozycji (zmiana osoby notariusza) były nawet całkiem rozsądne, choć lege artis mogły budzić wątpliwości skoro chodziło głównie o zweryfikowanie tożsamości P. T. przez osobiście znającego go notariusza. Powód był skłonny przystać na taką opcję, jednakże osobiste stawiennictwo przed zaproponowanym (...) notariuszem uniemożliwiły mu obowiązki zawodowe. Ta sama przeszkoda dotyczyła też pełnomocnika powoda. Natomiast dla powoda nie do przyjęcia była już ostatnia i najdalej idąca koncepcja sprowadzająca się do powołania dla niego nowego pełnomocnika spośród kolegów P. T.. Jakby nie patrzeć stosunek pełnomocnictwa opiera się na zaufaniu, a w opisanej sytuacji powód nie miał wystarczających gwarancji, że nowy prawnik odpowiednio i w pełni zadba o jego interesy. Tym samym zachowanie powoda było w pełni zrozumiałe i usprawiedliwione, nie będąc przy tym zawinioną przez niego przyczyną nie zawarcia umowy przyrzeczonej.

Konkludując za istnieniem niepożądanych okoliczności, przekreślających nawiązanie umowy przyrzeczonej, odpowiedzialność ponosiła A. K. (1) działająca poprzez pełnomocnika w osobie r. pr. P. T..

W tym stanie rzeczy apelacja podlegała oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c., ponieważ Sąd Okręgowy nie miał usprawiedliwionych podstaw aby zaingerować w treść prawidłowego orzeczenia wydanego przez sąd niższego rzędu.

Uwzględniając fakt, iż pozwana przegrała postępowanie apelacyjne w całości – o kosztach postępowania orzeczono zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik sprawy wyrażoną w art. 98 k.p.c. W rezultacie zasądzono na rzecz powoda kwotę 1.800 zł tytułem zwrotu całości kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu odwoławczym.

Wysokość wynagrodzenia została zaś ustalona w oparciu o § 10 ust. 1 pkt 1 i § 2 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz. U. z 2015 r. poz. 1800).