

Sygn. akt II Ca 539/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 10 grudnia 2014 roku

Sąd Okręgowy w Szczecinie II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Zbigniew Ciechanowicz
Sędziowie:	SO Karina Marczak SR del. Mariusz Zawicki (spr.)
Protokolant:	sekr. sąd. Ziemowit Augustyniak

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 10 grudnia 2014 roku w S.

sprawy z powództwa **D. S.**

przeciwko **G. P.**

o zapłatę

na skutek apelacji wniesionej przez pozwaną od wyroku Sądu Rejonowego w S. z dnia 26 września 2013 roku, sygn. akt I C 1003/12

1. zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że:

a) w punkcie I. oddala powództwo;

b) w punkcie II. zasądza od powódki D. S. na rzecz pozwanej G. P. kwotę 2 417 (dwa tysiące czterysta siedemnaście) złotych tytułem kosztów procesu;

2. zasądza od powódki D. S. na rzecz pozwanej G. P. kwotę 2 325 (dwa tysiące trzysta dwadzieścia pięć) złotych tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.

Sygnatura akt: II Ca 539/14

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 26 września 2013 roku Sąd Rejonowy Szczecin w S. w sprawie I C 1003/12 zasądził od pozwanej G. P. na rzecz powódki D. S. kwotę 22.500 złotych z odsetkami ustawowymi od dnia 9 grudnia 2011 roku do dnia zapłaty. Zasądził również od pozwanej na rzecz powódki kwotę 3.542 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu.

Wyrok oparto o następujący stan faktyczny:

Pozwana jest właścicielką nieruchomości położonej w S. przy ul. (...) składającej się z działki o nr ew. 262 o powierzchni 1733 m² i budynku o kubaturze 1200 m³, powierzchni użytkowej 362/3 m², dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...).

Pozwana G. P. wielokrotnie korzystała usług męża powódki w zakresie naprawy i serwisowania samochodu. Podczas spotkań w warsztacie, który dzierżawił informowała go, że posiada na sprzedaż nieruchomość w postaci działki z budynkiem, w której jest warsztat i pomieszczenia mieszkalne. Namawiała go na zakup tej nieruchomości wskazując, że za warsztat w obecnej lokalizacji musi opłacać dzierżawę, co jest nieopłacalne. Pod koniec 2010 r. powódka i jej mąż zaczęli rozważać ofertę pozwanej. Doszli wspólnie do wniosku, że zakup wyżej wskazanej nieruchomości pozwoli im rozwinąć działalność gospodarczą, zaś pieniądze, które muszą uiszczać za dzierżawę warsztatu mogą przeznaczyć na spłatę kredytu, który mieli zamiar zaciągnąć na zakup nieruchomości. Oboje doszli do wniosku, że będzie to dla nich opłacalne, pozwoli im rozwinąć działalność gospodarczą i zapewni im lepszą przyszłość.

W dniu 10.01.2011 roku powódka zawarła z pozwaną umowę przedwstępną sprzedaży wyżej wskazanej nieruchomości (nazwana umowa przedwstępna kupna – sprzedaży nieruchomości). W umowie stwierdzono między innymi, że kupująca, czyli powódka wpłaciła w dniu podpisania sprzedającej zadatek w wysokości 22500 zł, a nadto, że kupująca posiada środki na zakup prawa do nieruchomości i zamierza nabyć ową nieruchomość za cenę 450000 zł. W umowie było nadto wskazane, że obie strony zobowiązują się przystąpić do umowy notarialnej przenoszącej własność w kancelarii notarialnej w dniu 30 czerwca 2011 r. W tym dniu miała zostać również przekazana sprzedającej pozostała część kwoty stanowiącej cenę nieruchomości, czyli 427000 złotych. W umowie ponadto jest zapis, z którego wynika, że w przypadku niewykonania umowy przez sprzedającą zwróci ona zadatek w podwójnej wysokości, natomiast w razie niewykonania umowy przez sprzedającą zadatek przypadnie na rzecz kupującej. Okres, jaki miał upłynąć od zawarcia umowy przedwstępnej do chwili zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości powódka i jej mąż zamierzali przeznaczyć na zgromadzenie koniecznych środków finansowych, natomiast pozwana zamierzała w tym czasie uzupełnić braki w dokumentacji geodezyjno – budowlanej nieruchomości.

Wzór umowy został pozyskany z internetu. Na potrzeby umowy został on przeredagowany jedynie w ten sposób, że wstawiono do niego odpowiednie dane stron oraz nieruchomości, właściwą datę oraz cenę nieruchomości i kwotę zadatku. Zapis umowy, którym była mowa o tym, że kupujący posiada środki niezbędne na zakup nieruchomości był we wzorze.

W celu uzyskania kredytu powódka sporządziła biznesplan, w którym opisana została planowana działalność gospodarcza, która miała być prowadzona na terenie omawianej nieruchomości. W celu zabezpieczenia przyszłego kredytu wykonana została również wycena nieruchomości. Powódka i jej mąż podjęli szereg starań mających na celu przyznanie im kredytu. Zwrócili się o pomoc do firmy (...) pośredniczącej w zawieraniu umów kredytowych. Nawiazali także kontakt z K. S. (1), który również trudnił się pośrednictwem przy zawieraniu umów kredytowych. K. S. (1) pośrednicząc w procesie przyznania kredytu powódce zwrócił się do kilku banków z zapytaniem o możliwość udzielenia kredytu D. S.. Żaden z banków nie zgodził się na sfinansowanie zakupu nieruchomości. Według banków nieruchomość nie przedstawiała wartości wskazanej w umowie.

Powódka i jej mąż wielokrotnie informowali rodzinę i swoich znajomych, że zamierzają zakupić nieruchomość. Mówili również o problemach, jakie napotkali przy próbach zaciągnięcia kredytu. Pozwana korzystała z usług męża powódki, który naprawiał jej samochód. Podczas wizyt w warsztacie K. S. (2) rozmawiał z nią na temat trudności, jakie wystąpiły w związku z próbami zaciągnięcia kredytu. Znajomy męża powódki również starał się pomóc jej w tej kwestii kontaktując z innymi osobami, które mogły pośredniczyć w zaciągnięciu przez powódkę kredytu. Starania te okazały się jednak bezskuteczne.

Oprócz powódki i jej męża również inne osoby pytały się pozwanej o możliwość sprzedaży nieruchomości. Nie złożyły jednak jej konkretnej oferty. Do dnia dzisiejszego nieruchomość nie została sprzedana. Przed podpisaniem umowy przedwstępnej powódka i jej mąż tłumaczyli pozwanej, w jaki sposób zamierzają pozyskać pieniądze na sfinansowanie zakupu. G. P. wielokrotnie pytała się K. S. (2) jak się ma sprawa z przyznaniem kredytu, była

informowana o trudnościach, jakie wystąpiły w związku z tą sytuacją. W dniu 30.06.2011 r. nie doszło do zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości, albowiem powódce nie udzielono kredytu w wymaganej wysokości. Po tym dniu mąż powódki kontaktował się z pozwaną proponując jej kupno nieruchomości z odroczonym terminem płatności. Mówił jej wówczas, że zamierzają z żoną sprzedać mieszkanie i z w ten sposób uzyskanej sumy pieniędzy zapłacić część ceny za nieruchomość. Pozwana oświadczyła, że (...) taką propozycję, jednak ostatecznie nie odpowiedziała na nią.

Niniejszy stan faktyczny Sąd Rejonowy uznał w znacznej części za niespornym, w pozostałej części ustalił go o następujące dowody dając im wiarę: zeznania powódki D. S., zeznania K. S. (3), zeznania B. S., zeznania W. S., zeznania A. K., zeznania T. K. (1), zeznania powódki D. S., zeznania A. Z., umowę przedwstępną, zeznania K. S. (1), pismo z dnia 27.02.2012 roku, pismo z dnia 15.02.2012 roku, biznesplan, operat szacunkowy k. 18 - 26

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Rejonowy uznał pozew za zasadny w całości.

Dokonując oceny zasadności powództwa, Sąd Rejonowy wskazał, że czyniąc ustalenia faktyczne w niniejszej sprawie wziął pod uwagę, że fakt zawarcia umowy przedwstępnej był bezsporny. Bezsporna była również treść tej umowy, strony nie jej podważały, w tym i jej zapis dotyczący zadatku, który miał przepaść w sytuacji, gdyby zawarcie umowy sprzedaży nie doszło do skutku. Poza sporem pozostaje również kwota pieniędzy przekazana pozwanej przez powódkę tytułem zadatku. Bezsporne było również to, że pozwana była właścicielką nieruchomości, która miała być przedmiotem sprzedaży.

Według dokonanych w uzasadnieniu orzeczenia ustaleń niesporne były również okoliczności zawarcia umowy przedwstępnej, że miało to miejsce w mieszkaniu pozwanej, a umowa została przez nią pozyskana z internetu, strony tego nie kwestionowały. Kolejnym niespornym elementem w sprawie było również to, że strony nie zawarły w dniu 30.06.2011 roku umowy sprzedaży wbrew treści umowy przedwstępnej.

Głównym elementem spornym, jaki pojawił się było to, czy pozwana przy zawarciu umowy miała świadomość, iż powódka zamierza sfinansować zakup nieruchomości z środków, które mają być uzyskane z kredytu, który w chwili zawarcia umowy przedwstępnej nie został jeszcze pozyskany.

Sąd Rejonowy przyjął, że D. S. podnosiła, iż G. P. wiedziała, że zamierza ona dopiero starać się o udzielenie kredytu i nie zwróciła uwagi na zapis umowy, z którego wynika, że posiada ona środki na zakup nieruchomości. Pozwana zaś twierdziła, że w chwili zawierania umowy przedwstępnej nie miała świadomości, że powódka nie dysponuje kwotą pozwalającą na uiszczenie w całości ceny nieruchomości i z tego też powodu zapis takowy znalazł się w umowie, o tym że powódka razem z mężem ubiegają się o udzielenie kredytu na zakup nieruchomości miała dowiedzieć się dopiero jakiś czas po zawarciu umowy.

Zdaniem Sądu Rejonowego, to twierdzenia powódki okazały się wiarygodne. Opierając się o zasady logiki i doświadczenia życiowego wskazano w uzasadnieniu skarżonego orzeczenia, że pozwana jako strona umowy przedwstępnej musiała być zainteresowana sposobem pozyskania przez powódkę środków finansowych potrzebnych na sfinansowanie zakupu nieruchomości, co było konieczne do sfinalizowania sprzedaży, na czym to pozwanej, jak zresztą sama w niniejszym postępowaniu wskazywała zależało. Pozyskanie kredytu przez powódkę leżało było wówczas zgodne z interesem obu stron, a zatem twierdzenie pozwanej, iż nie wiedziała na jakim etapie znajdują się te starania przed podpisaniem umowy uznano za niewiarygodne.

W uzasadnieniu orzeczenia wyartykułowano, że zeznania świadków, zwłaszcza K. S. (3) wskazały, że powódka i jej mąż wielokrotnie rozmawiali z G. P. o tym, że czynią starania w celu uzyskania kredytu. Co więcej, to właśnie pozwana wielokrotnie na przestrzeni około dwóch lat namawiała męża powódki do zakupu rzeczonyj nieruchomości. W tym świetle nie można było uznać, co podnosiła pozwana, że w chwili podpisywania umowy nie miała ona wiedzy, o tym że powódka dopiero zamierza uzyskać kredyt.

Skoro pozwana wiedziała o tym, że powódka dopiero zamierza zaciągnąć kredyt na kupno nieruchomości za wiarygodne uznano twierdzenie powódki, iż nie zwróciła uwagi na zapis w umowie przedwstępnej mówiący o tym, że

dysponuje kwotą pozwalającą na uiszczenie ceny za nieruchomości, co było niezgodne z rzeczywistością. Obie strony umowy miały świadomość, iż powódka w chwili zawierania umowy przedwstępnej nie dysponuje dostateczną kwotą pieniędzy, która pozwalałaby za zakup nieruchomości. Zdaniem Sądu Rejonowego czas jaki miał upłynąć od zawarcia umowy przedwstępnej do chwili zawarcia umowy sprzedaży miał właśnie służyć zdobyciu stosownej kwoty, która pozwalałaby na uiszczenie ceny za nieruchomości. W tym świetle również twierdzenia pozwanej, która podnosiła, że czas ten był przeznaczony na pozyskanie niezbędnych dokumentów, takich jak na przykład dziennik budowy nieruchomości sąd I instancji uznał za niewiarygodne. Ogłoszenie o sprzedaży budynku znajdowało się na nim na długi czas przed zawarciem umowy przedwstępnej. Pozwana namawiała męża powódki do zakupu nieruchomości na długi okres przed zawarciem umowy przedwstępnej. Miała więc czas na załatwienie wszelkich formalności związanych ze sprzedawaną nieruchomością. Niezałatwienie owych formalności mogłoby odstraszać potencjalnych nabywców, co mogłoby wpłynąć na obniżenie wartości działki z budynkiem. Jeżeli więc pozwana nie dopełniła tego do chwili zawarcia umowy przedwstępnej, świadczy to, zdaniem sądu o tym, że nie miała wówczas wiedzy, że takie czynności należy wykonać.

Oceniając zgromadzony materiał dowodowy Sąd Rejonowy wskazał, że dał wiarę także zeznaniom powódki odnośnie tego, że zależało jej bardzo na zakupie nieruchomości. Świadczyły o tym przede wszystkim zeznania świadka K. S. (1), który stwierdził, że D. i K. S. (2) bardzo zależało na kredycie. Pozostali świadkowie, czyli T. K. (1), T. K. (2), czy syn powódki K. S. (3) zgodnie twierdzili, że powódka i jej mąż czynili szerokie starania, by potrzebną kwotę pieniędzy pozyskać. Zakup domu z warsztatem miał być inwestycją ich życia i nadzieją na lepszą przyszłość.

Sąd Rejonowy przyjął, że nie można także ocenić, że umowa przedwstępna została podpisana przez D. S. pochopnie. Liczyła ona, że uda się pozyskać kredyt, a zeznania K. S. (1) świadczyły, że jej nadzieje na uzyskanie kredytu nie były bezpodstawne. Świadek K. S. (1) jest przecież osobą dobrze zorientowaną w rynku kredytów. To, że podjął działania mające na celu pomoc w uzyskaniu kredytu przez D. S. świadczy o tym, że taka szansa była realna.

W dalszej części uzasadnienia orzeczenia wskazano, że twierdzenia pozwanej w których podnosi ona, że przez zawarcie umowy przedwstępnej straciła możliwość szybszej sprzedaży nieruchomości są zdaniem sądu nieoparte na faktach. Ogłoszenie o sprzedaży było zawieszane na budynku na długi czas przed zawarciem umowy przedwstępnej.

W świetle powyższych rozważań uznano, że strony omówiły warunki nabycia nieruchomości, a przedział czasowy między umową przedwstępną, a umową sprzedaży miał służyć głównie zgromadzeniu niezbędnej kwoty pieniędzy. Zapis, jaki znalazł się w umowie przedwstępnej pojawił się zatem nie dlatego, że celem kupującej było złożenie takiego oświadczenia woli, lecz dlatego, iż wzór takiej umowy został pozyskany przez pozwaną z internetu. Uzgodnienia między stronami, co było wykazane w powyższych rozważaniach były inne.

Twierdzenia pozwanej w których podnosi ona, że przez zawarcie umowy przedwstępnej straciła możliwość szybszej sprzedaży nieruchomości są zdaniem Sądu Rejonowego nieoparte na faktach. Ogłoszenie o sprzedaży było zawieszane na budynku na długi czas przed zawarciem umowy przedwstępnej. Niewątpliwie należy dać wiarę świadkowi A. Z., który podawał, że było wiele osób wiedząc, że zna on G. P. pytało się go o możliwość kupna nieruchomości. Osoby te jednak nie decydowały się na zakup nieruchomości, co więcej powódka do chwili obecnej nieruchomości nie została sprzedana. Nie można więc przyjąć, że zawarcie umowy przedwstępnej sparaliżowało w jakikolwiek sposób pozwanej możliwość jej sprzedaży, bowiem perspektywa ta i tak było mało realna, a jedynymi reflektującymi okazała się powódka i jej mąż.

Przechodząc do części rozważań dotyczących oceny prawnej w niniejszej sprawie Sąd Rejonowy wskazał na wstępie, że zgodnie z art. 394 § 1 k. c. w przypadku braku odmiennego zastrzeżenia umownego albo zwyczaju zadatek dany przy zawarciu umowy ma to znaczenie, 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. Zgodnie natomiast z art. 394 § 3 k. c. 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.

Wspomniano również o zapisie, który znalazł się w treści umowy przedwstępnej, z którego wynikało, że powódka posiadała środki na zakup nieruchomości w chwili podpisywania umowy, a co było niezgodne z prawdą, co zresztą sama powódka przyznawała. Sąd podniósł, że powódka twierdziła, iż przeoczyła ten zapis w chwili podpisywania umowy i że to był jej błąd. Wzór umowy został ściągnięty przez pozwaną z internetu, a omawiany zapis nie został z niego usunięty, mimo że ustalenia stron w tym zakresie, co było omawiane powyżej, były inne. Zgodnie z art. 84 § 1 k.c. w razie błędu co do treści czynności prawnej można uchylić się od skutków prawnych swego oświadczenia woli. Jeżeli jednak oświadczenie woli było złożone innej osobie, uchylenie się od jego skutków prawnych dopuszczalne jest tylko wtedy, gdy błąd został wywołany przez tę osobę, chociażby bez jej winy, albo gdy wiedziała ona o błędzie lub mogła z łatwością błąd zauważyć. Natomiast zgodnie z § 2 cytowanego wcześniej artykułu można powoływać się tylko na błąd uzasadniający przypuszczenie, że gdyby składający oświadczenie woli nie działał pod wpływem błędu i oceniał sprawę rozsądnie, nie złożyłby oświadczenia tej treści (błąd istotny).

Zdaniem Sądu Rejonowego w niniejszej sprawie do takiej sytuacji doszło. Zapis w umowie odnośnie posiadania przez powódkę środków pieniężnych znalazł się na skutek błędu, który wywołała pozwana, choć prawdopodobnie nieświadomie, znajdował się bowiem we wzorze umowy, który pozwana pozyskała z internetu. Innymi słowy żadna ze stron nie zwróciła uwagi na ten zapis w chwili zawierania umowy przedwstępnej, choć ustalenia między innymi dotyczące tej czynności prawnej były inne, niż treść umowy pisemnej.

Kto podpisuje dokument umowy bez uprzedniego zapoznania się z jego treścią, składa oświadczenie woli odpowiadające treści dokumentu. Dotyczy to zarówno sytuacji, w której składający podpis nie ma żadnego wyobrażenia o treści dokumentu, jak i sytuacji, w której jego wyobrażenie o treści dokumentu jest niezgodne z rzeczywistą treścią dokumentu.

Kto złożył podpis na dokumencie umowy, działając w nieświadomości co do jego rzeczywistej treści, pozostaje związany zawartym w tym dokumencie oświadczeniem ze względu na ochronę uzasadnionego zaufania jego adresata, ale tylko w granicach tego zaufania. Nie zasługuje na ochronę adresat oświadczenia, który wywołał u składającego podpis błąd co do treści dokumentu albo o błędzie takim wiedział lub mógł go zauważyć przy dołożeniu należytej staranności. Jeśli adresat oświadczenia zawartego w dokumencie umowy wiedział, że składający podpis przypisuje temu dokumentowi znaczenie niezgodne z jego treścią, to - wobec braku porozumienia stron - nie dochodzi do zawarcia umowy i zbędne jest powołanie się przez składającego podpis na wadę oświadczenia woli. Natomiast dopuszczalne jest uchylenie się od skutków prawnych oświadczenia składającego podpis, jeśli jego adresat o błędzie nie wiedział, ale błąd ten był dla niego rozpoznawalny przy dołożeniu należytej staranności. (vide wyrok SA w Krakowie z dn. 08.12.1999 r. I ACa 661/99 (...) 2004/3-4/107). Przytaczając powyższe stanowisko sąd I instancji wskazał, że z taką właśnie sytuacją miał do czynienia na gruncie niniejszej sprawy. Obie strony wiedziały, że kupująca nie miała w chwili podpisywania umowy koniecznych środków potrzebnych do tego, aby transakcja doszła do skutku i obie strony również nie zwróciły należytej uwagi na treść podpisywanej umowy. W tej sytuacji sprzedająca, a obecnie pozwana nie mogła powoływać się na ten zapis w umowie twierdząc, że był on dla kupującej wiążący, a co za tym idzie niezawarcie umowy sprzedaży nieruchomości nastąpiło na skutek okoliczności, za które powódka ponosi odpowiedzialność.

Powódka opierała swoje roszczenie o wyżej zacytowany artykuł 394 § 3 k.c. wskazując, że do niewykonania zobowiązania doszło na skutek zaistnienia okoliczności niezależnych, to jest nieudzielenia jej kredytu mimo podjętych przez nią starań. Powódka podjęła szereg starań w celu uzyskania kredytu. Razem z mężem zwracali się do osoby pośredniczącej w udzieleniu kredytów – K. S. (1) o pomoc w uzyskaniu od banku niezbędnej sumy. Sporządzona została wycena nieruchomości oraz tzw. „biznes plan” odnośnie działalności gospodarczej, która miała być prowadzona w warsztacie. Wynika z tego, że powódka wraz z mężem poczynili szereg koniecznych starań mających na celu pozyskanie kredytu.

W uzasadnieniu skarżonego wyroku wskazano, że Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 27 stycznia 2000 r. stwierdził: „wygaśnięcie obowiązku zapłaty dwukrotnej sumy zadatku, mimo niewykonania umowy, ustawodawca powiązał z każdą okolicznością skutkującą niewykonaniem umowy, za którą żadna ze stron nie ponosi odpowiedzialności (art. 394 § 3 k.c.), a nie tylko z niemożliwością świadczenia (art. 475 § 1 k.c.).” (II CKN 719/98). Miało to realne odniesienie do niniejszej sprawy. Nieudzielenie powódce kredytu należało uznać za okoliczność, za którą odpowiedzialności nie ponosi żadna ze stron umowy. Nie można było przy tym uznać, że powódka podpisując umowę lekkomyślnie sądziła, że w uda jej się uzyskać kredyt. Z okoliczności nie wynikało jednoznacznie, że powódka i jej mąż nie mogą wziąć kredytu w potrzebnej kwocie. K. S. (1) wskazywał, że prowadził działania mające na celu uzyskanie kredytu na zakup nieruchomości przez powódkę. Jest on osobą mającą doświadczenie w tej kwestii, jeżeli się podjął starań o uzyskanie przez powódkę kredytu, oznacza to, że perspektywa jego uzyskania mogła wydawać się realna.

Należało więc uznać, według ustaleń poczynionych przez Sąd Rejonowy, że niezawarcie umowy sprzedaży nieruchomości nastąpiło na skutek przyczyn wynikających które były niezależne stron. Ocena zdolności kredytowej powódki nie była jednoznaczna, a zatem nie można stwierdzić, że ponosiła ona odpowiedzialność za niedotrzymanie warunków umowy przedwstępnej, a tylko wtedy spełniłyby się przesłanki wskazane w cytowanym wyżej art. 394 § 1 k.c. i tylko wówczas, mając na uwadze treść art. 394 § 3 zd. drugie k.p.c. pozwana mogłaby otrzymany zadatek zachować.

Ostatecznie wskazano, że skoro zapis w umowie, w którym kupująca deklaruje, że posiada środki na zakup nieruchomości znalazł się tam na skutek błędu obu stron, zaś same ustalenia jakie poczyniła powódka z pozwaną były inne i wskazywały, że czas jaki miał upłynąć między zawarciem umowy przedwstępnej, a zawarciem umowy sprzedaży miał służyć głównie pozyskaniu kredytu, to nie sposób uznać, że do niezawarcia umowy sprzedaży doszło na skutek okoliczności, za które odpowiada powódka. Uznać więc należy powództwo o zwrot zadatku za w pełni zasadne.

Odnosząc się do odsetek Sąd Rejonowy również orzekł zgodnie z żądaniem pozwu, powołując się na normę art. 481 § 1 k.c. Wskazano, że G. P. zobowiązana była zwrócić otrzymany zadatek w chwili, gdy nie doszło do zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości. Skoro pełnomocnik powódki żądał odsetek od dnia 9 grudnia 2011 roku, Sąd Rejonowy na podstawie art. 321 k.p.c orzekł zgodnie z żądaniem pozwu.

O kosztach procesu Sąd orzekł w pkt II wyroku na podstawie art. 98§1 i 3 k.p.c.

Od powyższego orzeczenia apelację złożyła pozwana.

W apelacji z dnia 21 listopada 2013 roku zaskarżyła przedmiotowy wyrok w całości. Orzeczeniu zarzucono:

1. naruszenie prawa procesowego mające wpływ na treść rozstrzygnięcia – to jest normy art. 233 paragraf 1 k.p.c. wyrażające się w sprzeczności stanowiących jego podstawę ustaleń Sądu I instancji z treścią zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, stanowiące przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów i polegające na nieodpowiadającym prawdzie przyjęciu, że:

a. pozwana w czasie podpisania łączącej strony umowy przedwstępnej miała świadomość, że środki na zapłatę ceny z umowy przyrzeczonej powódka uzyska z kredytu, podczas gdy o tym fakcie dowiedziała się dopiero po podpisaniu umowy, wobec czego przedmiotowa okoliczność nie miała wpływu ani na zawarcie umowy, ani na jej teść;

b. pozwana rozmawiała z mężem powódki i nią samą o powyższym kredycie, podczas gdy pozwana nie prowadziła z nim takich rozmów, zaś zeznania osób, na podstawie których sąd doszedł do tego przekonania, w tym zeznania syna powódki, są relacjami osób wyraźnie ukierunkowanych i wydatnie zainteresowanych uzyskaniem dla niej korzystnego dla niej wyniku sporu;

c. pozwana musiała być zainteresowana sposobem finansowania zakupu nieruchomości przez powódkę, podczas gdy pozwana działała w zaufaniu do powódki i jej męża jako swojego długoletniego znajomego;

d. pozwana namawiała powódkę na zakup nieruchomości, podczas gdy do tego zakupu to powódka i jej mąż namawiali pozwaną, czego wyrazem było właśnie podpisanie umowy przedwstępnej, mocą której pozwana zarezerwowała nieruchomość powódce;

e. uzasadnione było oczekiwanie przez pozwaną ze sprzedażą nieruchomości wobec posiadania ku temu środków przez powódkę, podczas gdy sprzedaż ta nie była możliwa bez uprzedniego uporządkowania jej stanu prawnego oraz odtworzenia dokumentacji budowlanej pozwalającej na odbiór posadowionego na jej nieruchomości obiektu;

f. pozwana nie miała umownego obowiązku uzyskania powyższej dokumentacji, podczas gdy strony w tym zakresie tak właśnie umówiły się, a pozwana zmuszona była odtwarzać dokumenty, które zaginęły, zaś osoba, która je uprzednio posiadała, już nie żyła, a to wiązało się ze znacznymi nakładami czasu;

g. nieuzasadniony jest brak wiedzy pozwanej o zamiarze zakupu jej nieruchomości za

środki pochodzące z kredytu, skoro mąż powódki mówił o tym wielu osobom, podczas gdy nie oznajmił on jej tego przed podpisaniem umowy, a osoby, którym ewentualnie przekazywał takie treści nie należały do kręgu znajomych powódki;

h. strony nie przywiązywały uwagi do treści umowy przedwstępnej, jako że jej wzór pobrany z internetu, podczas gdy umowa ta została podpisana po przeprowadzeniu przez strony negocjacji co do treści, zaś – jak sama powódka przyznała – umowę tę przedkładała w bankach

i. pozwana nieświadomie wywołała błąd u powódki co do treści umowy przedwstępnej, podczas gdy umowa to została podpisana po przeprowadzeniu przez strony negocjacji co do jej treści, w wyniku których zapis o posiadaniu przez powódkę środków pieniężnych na zakup nieruchomości był warunkiem zawarcia umowy przedwstępnej

j. podpisanie umowy przedwstępnej nie zablokowało pozwanej sprzedaży nieruchomości, podczas gdy do pozwanej zgłaszali się potencjalni nabywcy posiadający

środki na jej zakup, którzy w efekcie odmowy pozwanej z powołaniem się na zawarcie umowy przedwstępnej dokonali kupna innych nieruchomości;

k. powódka i jej mąż czynili starania o uzyskanie kredytu, co zwalniać ich miało od odpowiedzialności za niedojście do umowy przyrzeczonej do skutku, podczas gdy nie ma w sprawie żadnego dowodu, że jest to okoliczność niezawiniona przez powódkę, to jest okoliczność za którą nie ponosi ona odpowiedzialności, zwłaszcza, że nie wykazała ona jakimkolwiek dowodem, że brak uzyskania przez nią kredytu w kwocie odpowiadającej cenie kupna nieruchomości pomniejszonej o cenę sprzedaży mieszkania powódki nastąpił jedynie na skutek arbitralnej decyzji banku w sytuacji spełnienia przez powódkę warunków do uzyskania tego kredytu, a tylko taka sytuacja nie obciążałaby jej w niniejszej sprawie;

2. naruszenie prawa materialnego mające wpływ na treść rozstrzygnięcia to jest art. 394 § 3 k.c. przez jego zastosowanie mimo braku ku temu podstaw, a mianowicie w sytuacji, w której powódka nie udowodniła, iż do zawarcia umowy przyrzeczonej nie doszło z przyczyn, za które nie ponosi ona odpowiedzialności, skoro:

a. strony nie uzależniły zawarcia umowy przyrzeczonej od uzyskania przez powódkę kredytu;

b. nie ma w sprawie dowodu, że brak uzyskania przez powódkę kredytu w kwocie odpowiadającej cenie kupna nieruchomości pomniejszonej o cenę sprzedaży mieszkania powódki, nastąpiła jedynie na skutek arbitralnej decyzji banku w sytuacji spełnienia przez powódkę warunków do uzyskania tego kredytu.

Mając na uwadze wyżej wyartykułowane zarzuty, strona powodowa wniosła o zmianę zaskarżonego orzeczenia i zasądzenie od powódki na rzecz pozwanej kosztów procesu za obie instancje z uwzględnieniem kosztów zastępstwa przez zawodowego pełnomocnika w stawce minimalnej.

Ewentualnie wniesiono o uchylenie zaskarżonego wyroku, przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania, orzeczenie o kosztach procesu przy uwzględnieniu kosztów zastępstwa procesowego w stawce dwukrotnej.

W uzasadnieniu apelacji skarżący rozwinął wyżej wskazane zarzuty.

Strona powodowa złożyła odpowiedź na apelację (karta 170). W piśmie wniosła o oddalenie apelacji i zasądzenie na jej rzecz zwrotu kosztów procesu. W piśmie z dnia 28 kwietnia 2014 roku powódka poparła ustalenia Sądu Rejonowego, orzeczenie uznała za trafne i oparte na zgromadzonym w sprawie materiale dowodowym, który został należycie oceniony,

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja wnioskodawczyni okazała się zasadna.

Sąd Okręgowy jako sąd meriti w granicach wniesionej apelacji, co wynika z dyspozycji art. 378 § 1 k.p.c., rozważyła na nowo zebrany w sprawie materiał dowodowy, w tym dokonuje jego samodzielnej oceny prawnej. Powyższa analiza pozwala stwierdzić, że stanowisko Sądu drugiej instancji, zarówno w zakresie ustaleń faktycznych oraz ich oceny prawnej nie pokrywa się z argumentacją zawartą w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku.

Wywody zaprezentowane w apelacji, w tym podniesione zarzuty, stanowiły wystarczającą podstawę do weryfikacji orzeczenia Sądu Rejonowego w postulowanym przez apelującego kierunku.

Sąd Okręgowy uznał, że nie zachodziła potrzeba uzupełnienia materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie. Zrealizowane zostały bowiem wnioski dowodowe zgłoszone przez strony w postępowaniu przed Sądem Rejonowym w Stargardzie Szczecińskim.

Szereg zarzutów w zakresie naruszenia przepisów postępowania, które miały skutkować wadliwym zastosowaniem normy art. 394 § 3 k.p.c. okazał się zasadny. Łącznie, sumując te zarzuty, wskazać należy, iż zmierzały one do wykazania, że Sąd I Instancji wadliwie ocenił, że w umowie wystąpił błąd, zaś zapis, iż powódka pokryje cenę kupna nieruchomości ze środków pieniężnych, które już posiada nie stanowił odzwierciedlenia woli i wiedzy stron, umówiły się one bowiem, że kwota to będzie przynajmniej w części pokryta z kredytu. Dalej wskazano, że poza powyższym, strona powodowa nie wykazała, że nieuzyskanie z tytułu kredytu bankowego kwoty potrzebnej do zapłaty ceny lokalu nie wynikało z jej winy, zaniedbań.

Odnosząc się do zarzutów apelacji, w tym twierdzenia pełnomocnika pozwanej wyartykułowanego na ostatniej rozprawie przed Sądem Okręgowym, wskazać należy, iż okoliczności tej, że powódka była przedsiębiorcą nie należy przeceniać. Z drugiej strony nie może zejść z pola widzenia ta okoliczność, że jako przedsiębiorca, powódka nie tylko zawiera co do zasady więcej umów aniżeli podmiot nie będący przedsiębiorcą, ale również działalność taka ma charakter sformalizowany. Skutkuje to koniecznością tak odpowiedniego sposobu składania szeregu deklaracji, prowadzenia finansów firmy i tym podobnych, co nakazuje przyjąć, że powódka nie tylko powinna orientować co do skutków oświadczenia w umowie swojej woli i wiedzy, ale również powinna wykazywać się należyłą znajomością treści dokumentów, które składa i które stanowią odzwierciedlenie jej woli i wiedzy.

Niespornym w sprawie było to, że strony posłużyły się wzorcem umowy, który został odnaleziony na portalu internetowym, strony dokonywały pewnych zmian treści umowy, uzupełnienia jej zapisów choćby w zakresie swoich danych osobowych, przedmiotu umowy i jej ceny.

Odnosząc się twierdzeń i dowodów strony powodowej w zakresie tego, że strony umówiły się i wiedziały o tym, że część ceny kupna nieruchomości znajdzie pokrycie w środkach uzyskanych z kredytu bankowego, mimo przeciwnego zapisu umowy, w kontekście zarzutów apelacji, wskazać należy, że niniejszą wiedzę i wolę należałoby zbadać na chwilę podpisania przedmiotowej umowy. Niespornym było to, że strony umowy znały się wcześniej, choć wbrew treści uzasadnienia wyroku, nie była to znajomość zażyła. O ile nawet podczas wstępnych rozmów strona powodowa mogła oświadczać, że aby pokryć cenę zakupu nieruchomości potrzebowała będzie zawrzeć umowę kredytu bankowego, to po upływie pewnego czasu – to jest na dzień zawarcia umowy, środki te mogła posiadać.

Odnosząc się do zeznań świadka K. S. (3) (karta 73v i następne) zeznania te wskazują, że pozwana odwiedzała powódkę i dowiadywała się na jakim etapie jest procedura zawarcia umowy kredytowej. Niniejsze zeznania wskazują, że po zawarciu umowy pozwana wiedziała o woli kredytowania umowy sprzedaży. Nie było spornym to, że umowa ostateczna miała zostać zawarta kilka miesięcy po zawarciu umowy przedwstępnej. Zachowanie pozwanej uznać należało za normalne, właściwe, ukierunkowane na uzyskanie wiedzy co do tego, kiedy powódka będzie gotowa do tego, aby umowę zawrzeć. Niniejsze zeznania nie wskazują na to, aby strona pozwana wiedziała w chwili podpisania umowy, że zasadnicza część kwoty ceny finansowana będzie z kredytu. Na pewno więc wiedzę taką posiadała po chwili jej zawarcia. Nie oznacza to oczywiście, że godziła się z tym, że jeśli strona powodowa kredytu nie otrzyma, sama zobowiązana będzie zwrócić jej zadatek.

Jeśli z zeznań świadka miało wynikać, że pozwana wcześniej wiedziała o potrzebie zawarcia umowy kredytu przez powódkę, to ponownie ta wiedza mogła być inna w chwili podpisywania umowy. Umowa kredytu mogła być już zawarta, bądź środki pozyskano z innych źródeł. Strona pozwana wyraźnie zaprzeczała, aby w dniu podpisania umowy miała być poinformowana o potrzebie pokrycia ceny sprzedaży nieruchomości ze środków pochodzących z kredytu.

Świadek A. K. nie był świadkiem ani podpisania umowy przez strony, ani ich negocjacji przed podpisaniem umowy. Swoją wiedzę o przebiegu tych sytuacji opierał o wiadomości przekazane mu przez męża powódki. Podobnie świadek W. S. przebieg tych zdarzeń znał wyłącznie z relacji strony powodowej i jej męża.

Stosownie do treści art. 65 § 1 kodeksu cywilnego - oświadczenie woli należy tak tłumaczyć, jak tego wymagają ze względu na okoliczności, w których złożone zostało, zasady współżycia społecznego oraz ustalone zwyczaje.

W niniejszej sprawie strony pozwana zaprzeczyła, aby zasadnicza i sporna część umowy miały mieć inną treść i znaczenie aniżeli wyartykułowane w umowie zawartej przez strony na piśmie.

Wbrew ustaleniom dokonany przez Sąd Rejonowy strona powodowa nie wykazała, że strona pozwana wiedziała i godziła się na to, że finansowanie ceny sprzedaży nieruchomości odbędzie się z kredytu bankowego.

Dalej wskazać należy, iż nawet gdyby przyjąć, że strony tak właśnie umówiły się jak twierdzi strona powodowa, to strona powodowa nie wykazała, że do zawarcia umowy kredytu nie doszło w z jej winy.

W interesie strony pozwanej było zawarcie umowy sprzedaży. Brak było w toku postępowania twierdzeń, zarzutów i dowodów na tę okoliczność, że strona pozwana nie zamierzała zawrzeć umowy przyrzeczonej, jak również, że to na skutek jej działań albo zaniechań do zawarcia tej umowy nie doszło.

Strona powodowa powinna zatem wykazać, przyjmując, że strony uzależniły zawarcie umowy od zawarcia umowy kredytu, że nie miała wpływu na odmowne decyzje banku. W tym zakresie materiał dowodowy był skąpy, nie dający podstawy do przyjęcia, że strona powodowa wykazała się przynajmniej należyłą starannością podczas prób uzyskania kredytu. W zakresie kontaktów strony powodowej z bankami zeznawała powódka, wskazując, że otrzymywała decyzje

odmowne. Nie ustalono jednak ile prób takich podjęła. Świadek S. (karta 114v) wskazał, że dowiedział się od powódki, że wcześniej, przed zleceniem mu przedmiotowych czynności, starała się uzyskać kredyt.

Powódka nie przedstawiła żadnych dokumentów, z których wynikałoby w ilu bankach starała się o kredyt, z jakich względów kredytu jej nie udzielono. Nie jest wykluczone, co podnosił pełnomocnik pozwanej, że do zawarcia umów kredytowych nie doszło z uwagi na okoliczności zawinione przez powódkę. Nie jest wykluczone, że do zawarcia umowy konieczna była na przykład wyłącznie jej obecność w banku, tudzież przedstawienie dokumentów, w których była posiadaniu, bądź nie wykonała ona nałożonych przez bank na nią obowiązków w określonym jej terminie. Sąd Rejonowy przyjął, że „nieudzielenie powódce kredytu należało uznać za okoliczność, za którą odpowiedzialności nie ponosi żadna ze stron umowy”.

W zgromadzonym w sprawie materiale dowodowym nie sposób doszukać się uzasadnienia takiej tezy. Oczywistym i niespornym jest bowiem to, że kredytu powódce nie udzielono, brak było natomiast dowodów na tą okoliczność z jakich względów kredytu powódce nieudzielono – w każdym przypadku jej kontaktu z bankiem.

Dalej niezasadnie przyjęto że pośrednik bankowy – świadek K. S. (1) „jest osobą mającą doświadczenie w tej kwestii, jeżeli się postarał o uzyskanie przez powódkę kredytu, oznacza to, że perspektywa jego uzyskania mogła wydawać się realna”.

W niniejszej sprawie nie ustalano problematyki doświadczenia zawodowego tej osoby, jak również nie ustalono w jaki sposób świadczy on usługi – to jest czy przed przyjęciem wniosku pobiera opłatę od wniosku, czy swoje wynagrodzenie uzależnia od skutecznego zakończenia procedury kredytowej. Stąd trudno wnosić, czy uzyskanie kredytu przez powódkę było realne.

Wskazać należy, iż powódka nie przedłożyła żadnej promesy bankowej sprzed okresu zawarcia umowy przedwstępnej. Powódka powinna była wykazać, że uzyskanie przez nią kredytu było przynajmniej możliwe, że w świetle procedur bankowych, możliwe będzie uzyskanie przez nią kredytu. Zastanawiające jest, że przedsiębiorca zawierając umowę przedwstępną zakupu nieruchomości, nie dokonuje rozeznania, czy będzie on w stanie podobać warunkom banku przy zawieraniu umowy kredytowej. Aby wykazać, że powódka starała się o kredyt, nie został on jej przyznany nie z jej winy, powinna ona przedstawić na przykład dokumenty, z których mogłoby wynikać, że uzyskanie przez nią kredytu było co najmniej realne (na przykład odpowiednia promesa).

Sąd Okręgowy nie podziela ustalenia Sadu I instancji, że „należało uznać, według ustaleń poczynionych przez Sąd Rejonowy, że niezawarcie umowy sprzedaży nieruchomości nastąpiło na skutek przyczyn wynikających które były niezależne stron. Ocena zdolności kredytowej powódki nie była jednoznaczna, a zatem nie można stwierdzić, że ponosiła ona odpowiedzialność za niedotrzymanie warunków umowy przedwstępnej, a tylko wtedy spełniłyby się przesłanki wskazane w cytowanym wyżej art. 394 § 1 k.c. i tylko wówczas, mając na uwadze treść art. 394 § 3 zd. drugie k.p.c. pozwana mogłaby otrzymany zadek zachować”.

Wyłącznie z tej okoliczności, że pośrednik bankowy S. przyjął wniosek powódki dla Sądu Rejonowego wynikało, że ocena zdolności kredytowej nie była jednoznaczna. W świetle wyżej przytoczonych dowodów, przyjąć należy, że zdolność kredytowa powódka była co najmniej wątpliwa. Trudno wypowiadać się co do tego, że powódka dołożyła należytej staranności podejmując czynności ukierunkowane na uzyskanie kredytu. Niniejsze wywodzić można na przykład z zeznań świadka A. K. (karta 73), który wskazał, że „wiem, że w jednym banku czegoś brakowało i jak to uzupełnił, to okazywało się, że brakuje jeszcze innego dokumentu i tak ich odsyłało”. Zdaniem Sądu Okręgowego nabycie nieruchomości za blisko pół miliona złotych nie należało do czynności zawieranych przez stronę powodową powszechnie i często, stąd powinna się ona przygotować do zawarcia takiej umowy, uzyskując odpowiednio właściwą wiedzę na temat procedur bankowych, jak i ewentualną pomoc osób trzecich, takich jak doradcy finansowi, czy kredytowi.

Sąd Rejonowy przyjął, że nie widział ewentualnego celu w tym, aby powódka nie informowała pozwanej o tym skąd mają pochodzić środki na kupno nieruchomości. Zdaniem Sądu Okręgowego nie można wykluczyć, że nieruchomość

była atrakcyjna nie tylko dla powódki, zatem zawarcie umowy przedwstępnej mogłoby zablokować możliwość jej sprzedania innym kontrahentom, zaś czas w ten sposób zyskany mógł powodce umożliwić ubieganie się o kredyt.

Skoro pozwanej w istocie zależało na sprzedaniu nieruchomości, chciała zawrzeć umowę z kontrahentem pewnym, wypłacalnym. Ewentualna wiedza jej o tym, że być może powódka kredytu nie uzyska, a przynajmniej jego uzyskanie może być wątpliwe, mogło skutkować tym, że zawrze ona umowę z innym podmiotem.

Trudno przyjąć ustalenie Sąd Rejonowy, że w blisko 70.000. mieście jakim jest S. wysoce prawdopodobnym było to, że pozwana dowie się, że powódka zamierza wziąć kredyt na zakup nieruchomości. Nawet gdyby jednak tak przyjąć, jak wskazano to wyżej, nie można wykluczyć, że zapewnienie przez powódkę pozwanej, że posiada środki na zakup nieruchomości miało prowadzić wyłącznie do zawarcia umowy przedwstępnej, zaś fakt uzyskania tych środków mógł się wydawać powodce w okresie 6 miesięcy prawdopodobny, przy czym zawarcie tej umowy niewątpliwie uniemożliwiło pozwanej sprzedaż nieruchomości innej osobie. Odnośnie zarzutów strony pozwanej, to nie były zasadne te, gdzie wskazywano, że były osoby które kupiłyby nieruchomość (zarzut „i” apelacji) pozwanej. Z zeznań świadka Z. (karta 87v – 88), oraz świadka S. (karta 99v) wynika wyłącznie, że były osoby zainteresowane kupnem nieruchomości, nie wskazano jednak czy kupiły inne nieruchomości wyłącznie z tego względu, że nieruchomość pozwanej była przedmiotem umowy przedwstępnej, a nie zadecydowały o tym takie parametry jak położenie nieruchomości, jej cena, czy też inne.

Sąd Okręgowy, przywołując orzeczenia Sadu Najwyższego podane w treści uzasadnienia Sądu Rejonowego, w tym wyrok Sądu Najwyższego z dnia 27 stycznia 2000 roku w sprawie II CKN 719/98) wskazuje, że nie powódka nie wykazała, że bez jej winy do zawarcia umowy przyrzeczonej nie doszło. Zasadnie zatem strona pozwana zatrzymała zadatek.

Sąd Rejonowy przyjął właściwą podstawę prawną powództwa, na skutek niewłaściwej oceny dowodów, wadliwie ustalił, że zachodzą okoliczności uzasadniające żądanie powódki zwrotu zadatku przez pozwaną. Ocena zgromadzonych w sprawie dowodów, choć była swobodna, to jednak dowolna. Całokształt zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego nie uprawniał do twierdzenia, że treść umowy przewidywała to, że umowa zostanie zawarta jeśli strona powodowa otrzyma kredyt bankowy, zaś kredytu tego powódka nie otrzymała z przyczyn od niej niezależnych. Wadliwa ocena dowodów doprowadziła do naruszenia norm prawa materialnego (art. 394 § 3 k.c. – żądanie zwrotu zadatku).

Na skutek zarzutów apelacji i odmiennej oceny dowodów dokonanej przez Sąd Okręgowy powództwo uznać należało za niezasadne, co skutkowało orzeczeniem jak w punkcie 1 a wyroku. Wobec uznania niezasadności powództwa, na zasadzie treści art. 98 k.p.c., i treści § 6 pkt 5 w zw. z § 4 ust. 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu należało orzec jak w punkcie 2 b wyroku zasądzając koszty zastępstwa procesowego wraz z kosztami opłaty od pełnomocnictwa (2.400 złotych i 17 złotych) od strony powodowej na rzecz strony pozwanej.

Z uwagi na zmianę orzeczenia przez Sąd Okręgowy, o zasądzeniu kosztów procesu od powódki na rzecz pozwanej orzeczono w punkcie 2 wyroku, na podstawie wyżej przytoczonych norm, oraz § 13 ust. 1 pkt 1 cytowanego rozporządzenia. Do kwoty wynagrodzenia pełnomocnika pozwanej, która proces wygrała, doliczyć należało koszt opłaty od apelacji w wysokości 1.125 złotych (karta 167).

Mając na uwadze powyższe, orzeczono jak w wyroku.