

Sygn. akt II Ca 94/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 26 lipca 2016 roku

Sąd Okręgowy w Szczecinie II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Agnieszka Tarasiuk – Tkaczuk
Sędziowie:	SSO Sławomir Krajewski (spr.) SSO Zbigniew Ciechanowicz
Protokolant:	st. sekr. sąd. Dorota Szlachta

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 21 lipca 2016 roku w S.

sprawy z powództwa S. W. i A. W.

przeciwko J. Ś. (1)

o zapłatę

na skutek apelacji wniesionej przez pozwaną od wyroku Sądu Rejonowego w Świnoujściu z dnia 16 listopada 2015 roku, sygn. akt I C 627/15

1. zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że:

a. w punkcie I. zasądza od pozwanej J. Ś. (1) na rzecz powodów S. W. i A. W. kwoty po 2500 (dwa tysiące pięćset) złotych z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 21 kwietnia 2015 roku i oddala powództwo w pozostałej części;

b. w punkcie II. zasądza od pozwanej na rzecz powodów kwoty po 433,50 zł (czteryście trzydzieści trzy złote i pięćdziesiąt groszy) tytułem zwrotu kosztów procesu,

2. oddala apelację w pozostałej części,

3. zasądza od pozwanej na rzecz powodów kwoty po 150 (sto pięćdziesiąt) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

SSO Sławomir Krajewski SSO Agnieszka Tarasiuk – Tkaczuk SSO Zbigniew Ciechanowicz

Sygn. akt II Ca 94/16

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 16 listopada 2015 roku Sąd Rejonowy w Świnoujściu (sygn. akt I C 627/15): zasądził od pozwanej J. Ś. (1) na rzecz powodów S. W. i A. W. solidarnie kwotę 5000 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 21 kwietnia 2015 roku do dnia zapłaty (pkt I); zasądził od pozwanej na rzecz powodów solidarnie kwotę 867zł tytułem zwrotu kosztów procesu (pkt II).

Sąd Rejonowy wydał powyższe rozstrzygnięcie w oparciu o ustalony w sposób następujący stan faktyczny:

Powodowie pod koniec 2014 roku zainteresowali się zakupem mieszkania położonego w M., przy Placu (...). Mieszkanie to było oferowane na stronie internetowej przez P. K. – pośrednika nieruchomości.

W dniu 29 grudnia 2014 roku S. W. zawarł z P. K. umowę pośrednictwa w kupnie nieruchomości położonej w M., przy Placu (...), której właścicielem była J. Ś. (1). P. K. pośredniczył w kontakcie pomiędzy małżeństwem W., a J. Ś. (1). Kontakt z powodami, a P. K. odbywał się za pośrednictwem poczty internetowej, natomiast z J. Ś. (1) P. K. porozumiewał się głównie za pomocą telefonu.

W dniu 31 grudnia 2014 roku J. Ś. (1) zawarła z A. W. i S. W. w Kancelarii Notarialnej M. P. w Ś., przy ul. (...) -G/U53, przedwstępną umowę sprzedaży w formie aktu notarialnego (Repertorium A nr 4738/2014), której przedmiotem był lokal mieszkalny nr (...) znajdujący się w budynku położonym w M. przy Placu (...). Zgodnie z § 4 umowy strony zobowiązały się zawrzeć przyrzeczoną umowę sprzedaży w terminie do 28 lutego 2015 roku. Zgodnie z § 5 umowy cenę sprzedaży strony ustaliły na 130.000 zł. J. Ś. (1) otrzymała kwotę 5000 zł tytułem zadatku w rozumieniu art. 394 k.c. Pozostałą resztę ceny w kwocie 125.000 kupujący zobowiązali się zapłacić sprzedającej w chwili zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży. W § 7 ust. 1 umowy zawarty został zapis o poinformowaniu stron o treści art. 394 k.c., a w ust. 2 § 7 umowy strony postanowiły, że nieuzyskanie przez kupujących kredytu w kwocie co najmniej 30.000 Euro – udokumentowane pismem wydanym przez Bank, nie stanowi okoliczności, za którą kupujący ponoszą odpowiedzialność. W takim przypadku przekazana w dniu zawarcia umowy przedwstępnej tytułem zadatku kwota miała podlegać zwrotowi w całości.

W trakcie czynności notarialnej poza stronami udział brali pośrednik nieruchomości P. K. oraz mąż pozwanej J. Ś. (2).

Pieniądze, które powodowie zamierzali przeznaczyć na zakup mieszkania, miały pochodzić z uzyskanego w Niemczech, gdzie powodowie mieszkają, kredytu, który nie miał być typowym kredytem na zakup mieszkania. Powodowie poinformowali o tym pozwaną. Powodowie podjęli starania o pozyskanie funduszy na zakup mieszkania w B. 20 stycznia 2015 roku powód złożył ofertę zawarcia kredytu w Banku (...).

W okresie pomiędzy zawartą umową przedwstępną, a dniem 27 lutego 2015 roku powodowie wymieniali korespondencję e-mailową z P. K. na temat postępów w sprawie uzyskania przez powodów kredytu. W wiadomości tekstowej z dnia 24 lutego 2015 roku P. K. poinformował A. W., że termin do 6 marca 2015 roku jest dla sprzedającej terminem maksymalnym.

Ponieważ powodom do dnia 28 lutego 2015 roku nie udało się zgromadzić środków finansowych na zakup lokalu mieszkalnego pozwanej, strony umówiły spotkanie w Kancelarii Notarialnej M. P. w Ś. na dzień 27 lutego 2015 roku, w czasie którego przedstawili dokumenty w języku niemieckim. Podczas czynności notarialnej, poza stronami, obecni byli pośrednik nieruchomości P. K. oraz mąż pozwanej J. Ś. (2). Żadna z tych osób nie posługiwała się biegle językiem niemieckim, starał się je przetłumaczyć P. K., jak również mąż powódki za pomocą tłumacza. P. K. potwierdził, że dokumenty wskazują na to, że kredyt został powodom przyznany.

Pozwanej zależało na jak najszybszym zrealizowaniu umowy, z uwagi na zobowiązania, które sama miała, zgodziła się jednak przedłużyć termin zawarcia ostatecznej umowy sprzedaży swego mieszkania do dnia 13 marca 2015 roku. Strony dokonały zmiany treści przedwstępnej umowy sprzedaży mieszkania w tym zakresie, resztę jej postanowień pozostawiając bez zmian.

E-mailem z dnia 6 marca 2015 roku, P. K. poinformował powodów, że w piątek 13 marca, notariusze mający kancelarie w regionie mają szkolenie, z związku z czym kancelarie mogą być zamknięte. Zasugerował, że dobrze byłoby „załatwić” sprawę do czwartku.

E-mailem z dnia 9 marca 2015 roku i 11 marca 2015 roku A. W. informowała P. K., że powodowie nie są jeszcze w posiadaniu pieniędzy na zakup mieszkania. P. K. nie poinformował o tych wiadomościach pozwanej.

W dniu 12 marca 2015 roku o godzinie 18:02 P. K. przesłał na adres e-mailowy powódki pismo J. Ś. (1), w którym pozwana wezwała powodów do zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży w dniu 13 marca 2015 roku o godzinie 18:30 w Kancelarii Notarialnej w Ś. przy ul. (...) -G/U53.

W odpowiedzi na wezwanie powodowie w dniu 13 marca 2015 roku sporządzili pismo, w którym poinformowali powódkę, że nie będą mogli stawić się w dniu 13 marca 2015 roku u notariusza, ponieważ nadal nie posiadają pieniędzy z kredytu, jaki został im przyznany. Zapewnili, że pieniądze otrzymają w środę lub czwartek. Powyższe pismo tego samego dnia powodowie przesłali na adres e-mailowy P. K., który wiadomość tę odczytał będąc w drodze do Kancelarii Notarialnej M. P. w Ś.. Przed Kancelarią poinformował J. Ś. (1) o tym, że powodowie nie stawiają się na czynność.

W dniu 13 marca 2015 roku odbywało się szkolenie notariuszy w miejscowości D.. Notariusz M. P. na prośbę P. K. zgodził się na wcześniejszy powrót ze szkolenia w tym dniu i przeprowadzenie czynności w godzinach wieczornych w swojej Kancelarii w Ś..

Powodowie nie stawili się w Kancelarii Notarialnej M. P. w Ś. w dniu 13 marca 2015 roku.

Natomiast J. Ś. (1) stawiała się w tym dniu w Kancelarii i wyrażała gotowość zawarcia umowy przyrzeczonej. Notariusz sporządził protokół stwierdzający tę okoliczność. Obecny podczas tej czynności był P. K..

Pismem z dnia 14 marca 2015 roku J. Ś. (1) odstąpiła od przedwstępnej umowy sprzedaży zawartej dnia 31 grudnia 2014 roku, sporządzonej w formie aktu notarialnego Repertorium A nr 4738/2014 przez notariusza w Ś. M. P..

Oświadczenie to powódka A. W. odebrała w dniu 16 marca 2015 roku, a S. W. w dniu 18 marca 2015 roku.

W dniu 17 marca 2015 roku P. K. poinformował powódkę za pośrednictwem poczty internetowej, że J. Ś. (1) definitywnie odstępuje od umowy.

W dniu 17 marca 2015 roku zostało sporządzone przez menagera finansowego banku (...) – pismo, z którego wynikało, że S. W. został przyznany kredyt, oraz że nie ponosi on odpowiedzialności za opóźnienie wypłaty, ponieważ spowodowane ono zostało zmianą właściwości miejscowej Ksiąg Wieczystych w P..

Na rachunek bankowy powodów prowadzony przez P. w dniu 19 marca 2015 roku wpłynęła kwota 35.000 Euro.

Pismem datowanym na dzień 23 marca 2015 roku powodowie wezwali pozwaną do zwrotu zadatku, załączyli ww. pismo z dnia 17 marca 2015 r.

Pismem z dnia 15 kwietnia 2015 roku pełnomocnik powodów wezwał pozwaną do zapłaty w terminie do 20 kwietnia 2015 roku kwoty 5000 zł, w związku z przedwstępną umową sprzedaży lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w M. przy Placu (...), którą pozwana otrzymała w dniu 31 grudnia 2015 roku jako zadatek.

Pismem z dnia 27 kwietnia 2015 roku pełnomocnik pozwanej oświadczył, że pozwana odmawia zadośćuczynieniu żądaniu powodów.

Pozwana J. Ś. (1) sprzedała mieszkanie położone w M. przy Placu (...) innej osobie zainteresowanej zakupem mieszkania, zanim jeszcze ofertę jego zakupu złożyli powodowie. A. i S. W. chcieli mieszkanie to zakupić od osoby, która nabyła je od pozwanej. Proponowali tożsamą kwotę, którą zamierzali zapłacić pozwanej.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Rejonowy uznał powództwo, oparte na § 7 ust. 2 przedwstępnej umowy sprzedaży lokalu mieszkalnego położonego w M. przy Placu (...), z dnia 31 grudnia 2014 roku, sporządzonej w formie aktu notarialnego, oraz art. 394 k.c. za zasadne.

Sąd wyjaśnił, że zgodnie z art. 394 § 1 k.c. w 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 zatek zachować, a jeżeli sama go dała, może żądać sumy dwukrotnie wyższej. W myśl § 2 art. 394 k.c. w razie wykonania umowy zadatek ulega zaliczeniu na poczet świadczenia strony, która go dała; jeżeli zaliczenie nie jest możliwe, zatek ulega zwrotowi. § 3 zaś stanowi, że 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. Natomiast w § 7 ust. 2 umowy przedwstępnej strony zgodnie postanowiły, że nie uzyskanie przez kupujących kredytu w kwocie co najmniej 30.000 euro – udokumentowane pismem wydanym przez Bank, nie stanowi okoliczności, za którą kupujący ponoszą odpowiedzialność. W takim przypadku kwota 5000 zł przekazana w dniu zawarcia umowy przedwstępnej tytułem zadatku podlega zwrotowi w całości.

Zdaniem Sądu z zapisu tego jasno wynika po pierwsze, że strona sprzedająca (pozwana) zdawała sobie sprawę, że pieniądze na zakup jej mieszkania mają pochodzić z kredytu, który uzyskać mieli powodowie, a nadto, że obie strony umowy przyjęły na siebie ryzyko, że w przewidywanym terminie może nie dojść do zawarcia umowy przyrzeczonej, jeżeli powodowie na czas nie uzyskają kredytu, a po wtóre strony uszczegółowiły treść art. 394 § 3 k.c. poprzez wskazanie przypadku stanowiącego okoliczność, za którą powodowie odpowiedzialności nie poniosą. Sąd dostrzegł nadto, że strony umowy przedwstępnej nie obwarowały tego zapisu dodatkowymi warunkami, poza obowiązkiem udokumentowania nie uzyskania kredytu pismem wydanym przez bank, uzależniającymi możliwość uwolnienia się przez powodów od odpowiedzialności za niedojście do skutku umowy ostatecznej w terminie. Strony nie uzależniły, bowiem takiej możliwości ani od tego, w jakiej instytucji powodowie będą starać się o kredyt, ani z jakiej przyczyny go nie otrzymają, a więc czy ze swojej winy czy z przyczyn niezależnych od nich, ani też od tego, kiedy o fakcie tym powiadomią sprzedającą. W ocenie Sądu brak było również w zapisie § 7 ust. 2 umowy terminu, w którym powodowie mieli przedstawić dokument potwierdzający zaistnienie omawianej okoliczności.

W świetle powyższego Sąd uznał, że niedojście do skutku umowy przyrzeczonej wynikało z tego, że powodowie nie uzyskali na czas kredytu i choć dokumentu potwierdzającego tę okoliczność nie przedstawili do dnia 13 marca 2015 roku, który to dzień był ostatnim dniem terminu przewidzianego na zawarcie umowy końcowej, z zapisu § 7 ust. 2 umowy nie wynikało wcale, że muszą to uczynić w tym terminie. Przedstawili oni jednakże stosowny dokument z Banku przetłumaczony na język polski, załączając go do pisma z dnia 23 marca 2015 roku, którym wezwali pozwaną do zwrotu zadatku, a czego strona pozwana nie kwestionowała. Pozwana powzięła zatem wiedzę o treści tegoż dokumentu, a zatem i o tym, że powodowie nie uzyskali kredytu na czas.

W ocenie Sądu dokument ten (k. 39) spełniał wymogi wskazane w § 7 ust. 2 umowy przedwstępnej. Został on bowiem sporządzony i podpisany przez pracownika banku (...), a zatem Sąd uznał, że jest to dokument wydany przez bank, a nadto skoro wynikało z niego, że choć powodowie uzyskali kredyt, faktycznie jednak nie otrzymali pieniędzy na skutek okoliczności, za które nie ponoszą odpowiedzialności, to w ocenie Sądu należało uznać, że powodowie do dnia, w którym miała zostać zawarta umowa ostateczna, nie uzyskali de facto kredytu w kwocie co najmniej 30.000 euro.

Zdaniem Sądu zamiarem stron umieszczających ten zapis w § 7 ust. 2 umowy było udokumentowanie okoliczności niepozyskania wskazanej w nim kwoty, nie zaś nie dojście do skutku umowy kredytu. Oczywistym jest bowiem, że nawet zawarcie umowy kredytu nie pozwoliłoby na sfinalizowanie umowy sprzedaży mieszkania, gdyby powodowie nie dysponowali pieniędzmi pochodzącymi z tego kredytu.

Wobec powyższego, w ocenie Sądu w niniejszej sprawie, nie dojście do skutku umowy ostatecznej nastąpiło na skutek okoliczności, za które żadna ze stron nie ponosi odpowiedzialności, niewątpliwie bowiem pozwana takiej

odpowiedzialności nie ponosiła, skoro była gotowa do zawarcia umowy w dniu 13 marca 2015 roku, nie ponosili jej jednakże również powodowie, wobec ziszczenia się przesłanki z § 7 ust. 2 umowy przedwstępnej, wyłączającej ich odpowiedzialność.

Pozwana winna jest zatem zwrócić zadatek otrzymany od powodów w dniu zawarcia umowy przedwstępnej.

Niezależnie jednak od powyższego, nawet gdyby strony, omawianego zapisu nie zawarły w treści umowy przedwstępnej, to i tak w świetle zgromadzonych w sprawie dowodów, zdaniem Sądu, powodowie zwolnieni byłiby z odpowiedzialności za niedojście do skutku umowy przyrzeczonej.

Sąd zważył, że obie strony przedwstępnej umowy sprzedaży mieszkania miały świadomość tego, że powodowie środki na zakup mieszkania pozyskać mają z kredytu. I choć pozwana twierdziła, że z zapewnień powódki wynikało, że ma ona inne możliwości zgromadzenia środków finansowych, w razie nie dojścia do skutku umowy kredytu, nie przeczyła temu, że głównym źródłem finansowania miały być pieniądze z kredytu i to udzielonego w Niemczech. Świadomie zatem, decydując się na zawarcie z powodami umowy przedwstępnej, przyjęła na siebie ryzyko, że mogą oni pieniędzy w taki sposób nie pozyskać. Co więcej, w dniu 27 lutego 2015 roku, kiedy miała zostać pierwotnie zawarta umowa końcowa, pozwana wobec braku możliwości finansowych po stronie powodów, wyraziła zgodę na przedłużenie terminu zawarcia umowy sprzedaży, ponownie świadomie podejmując ryzyko. Niewątpliwie zaś powodowie podjęli starania o uzyskanie kredytu. Wynika to z treści załączonych przez stronę powodową do akt tłumaczeń dokumentów, a zwłaszcza nr (...) (k. 115-116), z którego wynika, że powód ofertę zawarcia umowy kredytu P. złożył 20 stycznia 2015 roku, co zbiegało się z datą, w której informację na ten temat powódka przesłała w formie wiadomości tekstowej P. K.. Zdaniem Sądu powodowie mieli zatem prawo liczyć, że do końca lutego 2015 roku, kiedy to miała być sfinalizowana umowa sprzedaży, zgromadzą pieniądze z kredytu i uiszczą je na poczet ceny mieszkania. O tym, że powodowie czynili starania o uzyskanie pieniędzy świadczy również zachowanie pozwanej podczas spotkania w Kancelarii Notarialnej M. P. w dniu 27 lutego 2015 roku, gdzie wyraziła ona wolę wprowadzenia do umowy przedwstępnej zmian i przedłużenia terminu na zawarcie umowy przyrzeczonej do dnia 13 marca 2015 roku. Wprawdzie pozwana twierdziła, że na spotkanie to powodowie nie przywieźli żadnych wiarygodnych dokumentów potwierdzających podjęcie przez nich starań o uzyskanie kredytu, a nadto te które przedstawili były w języku niemieckim, a żadna z uczestniczących w spotkaniu osób nie znała w dostatecznym stopniu języka niemieckiego, co znalazło potwierdzenie w zeznaniach P. K. i męża pozwanej J. Ś. (2), niemniej jednak Sąd wskazał, że nie może dziwić, że dokumenty te były sporządzone w języku niemieckim, skoro powodowie starali się o kredyt w Niemczech, a nadto z zeznań notariusza M. P. wynikało, że tłumaczenia tychże dokumentów podjął się P. K. i w oparciu o nie potwierdził, że powodowie mają przyznany kredyt w banku niemieckim. Tłumaczenie treści tych dokumentów musiało być zatem na tyle przekonujące dla pozwanej, że jednak zdecydowała się ona na przedłużenie terminu zawarcia ostatecznej umowy sprzedaży mieszkania. W innym przypadku, nie mogąc zweryfikować treści tych dokumentów, bądź stwierdzając, że powodowie nie spełniają obietnicy, zapewne już wówczas odstąpiłaby od umowy.

Ostatecznie powodowie zresztą pieniądze z kredytu otrzymali, o czym świadczy tłumaczenie pisma z banku (...) z dnia 17 marca 2015 roku oraz potwierdzenie przelewu kwoty 35.000 euro na rachunek bankowy powoda, która pokrywa się z kwotą o pozyskanie jakiej powodowie występowali, co uprawdopodobnia twierdzenie powodów, że była to kwota uzyskana przez nich z kredytu, a w konsekwencji, że podejmowali oni działania celem uzyskania kredytu i że były one skuteczne.

Dalej Sąd wskazał, że również zachowanie powodów już po odstąpieniu przez pozwaną od umowy, gdy chcieli oni mimo to, nabyć je od osoby, która kupiła je od pozwanej, świadczy o tym, że zależało im na zawarciu umowy. Nie jest tym samym prawdopodobne, aby nie dołożyli oni należytej staranności w celu uzyskania kredytu, celowo doprowadzając do nie zawarcia umowy przyrzeczonej.

Wreszcie z powoływanego już wcześniej pisma wynika, że opóźnienie w wypłaceniu powodom pieniędzy uzyskanych w ramach kredytu było konsekwencją zmiany właściwości Wydziału Ksiąg Wieczystych i związanym z tym czasem oczekiwania w urzędzie.

Przemawia to zdaniem Sądu za uznaniem, że przyczyną, która legła u podstaw nie zawarcia przez powodów umowy, było nie pozyskanie przez nich na czas, z przyczyn od nich niezależnych, pieniędzy z kredytu. Oceny tej nie zmienia okoliczność, że powodowie w ogóle nie stawili się w dniu 13 marca 2015 roku w Kancelarii Notarialnej. Poinformowali bowiem o tym w sposób przyjęty w kontaktach pomiędzy nimi, a pośrednikiem nieruchomości, a mianowicie w formie wiadomości e-mailowej – P. K.. A nadto nawet gdyby się stawili ich stawiennictwo miało charakter iluzoryczny, skoro nie dysponowali oni w tym dniu nadal pieniędzmi, a zatem niezależnie od tego, czy stawiliby się w tym dniu w Kancelarii, czy też nie, do zawarcia umowy i tak by nie doszło z przyczyn, na które powodowie nie mieli wpływu.

Również i powyższe doprowadziło Sąd do przekonania, że niewykonanie umowy nastąpiło na skutek okoliczności, za które żadna ze stron odpowiedzialności nie ponosi, co sprawia, że powodom należy się zwrot zadatku.

O odsetkach Sąd orzekł na zasadzie art. 481 § 1 k.c. Sąd zwrócił uwagę, że świadczenie przez pozwaną powinno być spełnione w terminie do 20 kwietnia 2015 roku, taki termin bowiem wskazał pełnomocnik powodów w piśmie z dnia 15 kwietnia 2015 roku, zatytułowanym „Wezwanie do zapłaty”. Strona pozwana nie kwestionowała otrzymania wezwania do zapłaty, wręcz przeciwnie z treści pisma pełnomocnika pozwanej z dnia 27 kwietnia 2015 roku wynika, że pozwana wezwanie to otrzymała. Z dniem 21 kwietnia 2015 roku pozwana popadła w zwłokę, a zatem od tego dnia należą się powodom od niej odsetki ustawowe.

Tak argumentując Sąd orzekł, jak w punkcie I wyroku.

O kosztach procesu Sąd orzekł w oparciu o art. 98 § 1 i 3 k.p.c.

Apelację od powyższego wyroku wywiodła pozwana i zaskarżając wyrok w całości, wniosła o jego zmianę i oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powodów na rzecz pozwanej kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa procesowego, według norm przepisanych.

Orzeczeniu zarzuciła:

1. naruszenie przepisów postępowania cywilnego mający istotny wpływ na rozstrzygnięcie sprawy a mianowicie:

- art. 233 § 1 k.p.c. przez brak wszechstronnego rozważenia zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego i nieuzasadnione przyjęcie, że powodowie nie wykonali umowy przyrzeczonej z przyczyn od siebie niezależnych, mimo że prawidłowa ocena faktów winna prowadzić Sąd do wniosku, że żaden z przedstawionych przez powodów dokumentów nie potwierdza, że powodowie nie uzyskali na czas kredytu z przyczyn leżących wyłącznie po stronie instytucji finansowych, a wręcz przeciwnie, okoliczności sprawy wskazują, iż do opóźnień w wypłacie powodom środków pieniężnych doszło z przyczyn od nich zależnych, a zatem powodowie w przedmiotowej sprawie nie dochowali należytej staranności i lojalności kontraktowej;

- art. 233 § 1 k.p.c. poprzez dokonanie sprzecznych ustaleń z zebrany w sprawie materiałem dowodowym i uznanie, że dokumentacja finansowa potwierdzająca nieprzekazanie w terminie środków finansowych jest równoznaczna z dokumentacją potwierdzającą nieprzyznanie kredytu bankowego, o czym stanowił § 7 ust 2 umowy przedwstępnej z dnia 31 grudnia 2014 roku, a nadto że dokumentacja taka nie powinna zostać przez powodów przedstawiona najpóźniej do dnia upływu terminu ostatecznego wyznaczonego na zawarcie umowy przyrzeczonej, mimo że wynikało to z treści złożonych przez strony oświadczeń przy zawarciu umowy zobowiązującej i ich należytej interpretacji;

- art. 233 § 1 k.p.c. poprzez dokonanie sprzecznych ustaleń z zebrany w sprawie materiałem dowodowym polegające na przyjęciu, że strona powodowa już w dniu 27 lutego 2015 roku przekazała pozwanej informacje o fakcie przyznania powodom kredytu, kiedy z prawidłowo ocenianych zeznań świadka P. K., J. Ś. (2) oraz zeznań złożonych przez ozwaną wynika, iż powodowie przedłożyli w tym dniu bliżej nieokreślony dokument języku niemieckim, nie zaś informację o uzyskaniu przez nich kredytu;

- art. 328 § 2 k.p.c., poprzez niewskazanie w uzasadnieniu skarżonego orzeczenia podstawy faktycznej i prawnej rozstrzygnięcia w zakresie, w jakim Sąd I instancji pominął ocenę czy powodowie dochowali należytej staranności i lojalności kontraktowej, mimo iż ustalone fakty wskazują, iż powodowie nie podejmowali terminowo wszystkich wymaganych w danych okolicznościach działań, niezbędnych do zawarcia umowy przyrzeczonej, jako że z analizy sprawy wynika, iż powodowie wniosek kredytowy złożyli dopiero w dniu 20 stycznia 2015 roku, a zatem 20 dni po popisananiu umowy przedwstępnej, nie informowali pozwanej ani pośrednika nieruchomości na bieżąco o stanie sprawy oraz o pojawiających się trudnościach w uzyskaniu środków kredytowych, zaś w dniu 13 marca 2015 roku podali sprzeczne informacje tłumaczące nieprzyznanie w odpowiednim czasie środków finansowych z tymi, które następnie widnieją w piśmie P. z dnia 17 marca 2017 roku, co prowadzi do wniosku iż przyczyna podana w piśmie powodów z dnia 13 marca 2015 roku była fikcyjna, a oni sami nie interesowali się losem swojego wniosku kredytowego, lekcewałyli ustalone terminy czynności notarialnych, zaś prawidłowa ocena tych faktów winna doprowadzić Sąd do wniosku powodowie uzyskali środki z opóźnieniem z przyczyn, za które ponoszą odpowiedzialność,

2. naruszenie prawa materialnego, a mianowicie:

- art. 394 § 1 k.c. przez jego wadliwe zastosowanie i przyjęcie, że dla skutecznego żądania zwrotu otrzymanego przez sprzedającą zadatku nie było konieczne przedstawienie najpóźniej w dniu 13 marca 2015 roku przez powodów dokumentacji pochodzącej z banku, która by poświadczała, iż w terminie ustalonym przez strony na zawarcie umowy przyrzeczonej, strona powodowa nie uzyskała kredytu;

- naruszenie art. 354 § 1 i 2 k.c. w związku z art. 65 k.c., poprzez ich błędne zastosowanie i przeprowadzenie przez Sąd analizy treści umowy bez uwzględnienia przewidzianych w art. 65 § 2 k.c. zasad badania zgodnego zamiaru stron i jej celu.

Powodowie wnieśli o oddalenie apelacji i zasądzenie na swoją rzecz zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Okręgowy zważy, co następuje:

Apelacja okazała się zasadna jedynie w niewielkim zakresie, co do przyjęcia przez Sąd pierwszej instancji solidarności czynnej powodów.

W rozpoznawanej sprawie powodowie domagali się zwrotu kwoty 5000 zł, przekazanej przez nich tytułem zadatku wraz z zawarciem przez strony umowy przedwstępnej z dnia 31 grudnia 2014 roku.

Powszechnie przyjmuje się, że zastrzeżenie zadatku stanowi element umowy i jest kwalifikowane jako dodatkowe zastrzeżenie umowne. Znaczenie zadatku polega na wzmocnieniu stanowiska strony, która dąży do wykonania umowy i skutki jego zastrzeżenia mają zasadnicze znaczenie, jeżeli dłużnik nie wykona umowy z powodu okoliczności, za które ponosi on wyłączną odpowiedzialność, ponieważ przepis art. 394 k.c. w sposób istotny modyfikuje ogólne reguły odpowiedzialności z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązań (art. 471 i n. k.c.) oraz niewykonania zobowiązań z umów wzajemnych (art. 487 i n. k.c.). W przypadku zastrzeżenia zadatku w umowie przedwstępnej, jej niewykonanie może być następstwem uchylania się strony od zawarcia umowy przyrzeczonej (art. 390 § 1 k.c.), przez co należy rozumieć także samą zwłokę zobowiązanego (por: wyrok SN z dnia 30 maja 2006 r., IV CSK 6/06). Na podstawie art. 394 § 1 k.c., 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. Sytuacja prawna wierzyciela odstępującego od umowy ulega w takich przypadkach wzmocnieniu w ten sposób, że po pierwsze nie ma obowiązku wykazywania, że poniósł szkodę i jaka jest jej wysokość (inaczej, niż gdyby dochodził roszczeń na podstawie art. 471 k.c.); po drugie nie ma obowiązku wykazywania, że świadczenie utraciło dla niego znaczenie (w umowach niewzajemnych ten fakt byłby przesłanką dochodzenia roszczeń z tytułu zwłoki dłużnika; art. 477 § 2 k.c.); po trzecie nie ma obowiązku wyznaczenia dodatkowego, odpowiedniego terminu do wykonania zobowiązania (w umowach wzajemnych ten fakt byłby przesłanką odstąpienia od umowy z powodu zwłoki dłużnika; art. 491 k.c.) i po czwarte może zatrzymać wręczony mu przedmiot zadatku (bez konieczności

sądowego dochodzenia odszkodowania i jego egzekwowania) albo może żądać sumy dwukrotnie wyższej od wręczonej dłużnikowi tytułem zadatku (bez konieczności dowodzenia w postępowaniu sądowym poniesionej szkody i jej wysokości). Przedmiot wręczony tytułem zadatku stanowi surogat odszkodowania za niewykonanie umowy. Jednak zachowanie przedmiotu zadatku lub uzyskany zwrot jego podwójnej wartości nie stanowią odszkodowania, a jedynie pełnią tę samą funkcję. Ponoszący odpowiedzialność może zostać obciążony w większym rozmiarze, niż wynosi szkoda, a nawet mimo braku szkody.

Podkreślenia wymaga, że z racji dyspozytywnego charakteru przedmiotowej regulacji, kontrahenci mogą w umowie odmiennie uregulować przesłanki skorzystania przez wierzyciela z prawa zatrzymania zadatku albo żądania zapłaty sumy dwukrotnie wyższej. W szczególności dopuszczalne jest w umowie przyznanie wierzycielowi prawa wyboru między zachowaniem przedmiotu zadatku (lub żądaniem jego podwójnej wartości) a dochodzeniem odszkodowania na podstawie art. 471 i n. k.c. Możliwe jest też określenie uprawnienia wierzyciela do żądania odszkodowania uzupełniającego, w granicach wyrządzonej szkody, albo ograniczenie jego uprawnień z tytułu zadatku (np. dopuszczające zatrzymanie tylko połowy wręczonej sumy pieniężnej). Dopuszczalne jest wreszcie przyjęcie przez strony odmiennych od wskazanych w art. 471 k.c. reguł odpowiedzialności z tytułu niewykonania zobowiązania, jednak w granicach określonych w art. 473 k.c. Należy więc dopuścić stosowanie przepisów o zadatku w razie przyjęcia przez stronę umowy przedwstępnej odpowiedzialności typu gwarancyjnego za niemożliwość zawarcia umowy przyrzeczonej. Jednak z uwagi na bezwzględnie wiążący charakter unormowania w art. 473 § 2 k.c., w razie wyrządzenia szkody umyślnie, mimo zastrzeżenia zadatku, wierzyciel będzie mógł żądać odszkodowania całkowicie kompensującego mu poniesioną szkodę.

Przepis art. 394 § 3 k.c. określa także obowiązek zwrotu przedmiotu zadatku w razie niewykonania umowy przez jedną lub obie strony, ale wskutek okoliczności, za które żadna ze stron nie ponosi odpowiedzialności, albo wskutek okoliczności, za które odpowiadają obie strony (przy odpowiedzialności obu stron znajdują zastosowanie ogólne reguły określone w art. 471 i n. k.c.). Ciężar dowodu owych okoliczności obciąża żądającego zwrotu zadatku albo pozwanego, odmawiającego zapłaty sumy dwukrotnie wyższej. Uwypuklić trzeba, że ww. przepis nie określa konsekwencji odstąpienia od umowy z innych przyczyn niż niewykonanie umowy ani skutków wypowiedzenia umowy i w tych sytuacjach znajdują zastosowanie przepisy ogólne o zobowiązaniach umownych. Nie jest możliwe zatrzymanie zadatku albo żądanie sumy dwukrotnie wyższej w przypadkach niewykonania umowy z przyczyn nieobjętych odpowiedzialnością drugiej strony, ponieważ przepis art. 394 § 1 k.c. wyczerpująco oznacza podstawy prawne obu tych uprawnień. W konsekwencji zadatek należy zwrócić, jeżeli strona odstępuje od umowy z innych przyczyn aniżeli niewykonanie umowy, za które odpowiada druga strona, a umowa lub przepis szczególny nie stanowią inaczej.

W powyższych kwestiach Sąd Okręgowy w pełni podziela ukształtowane poglądy doktryny prawa (vide: Adam Olejniczak, Komentarz do art.394 Kodeksu cywilnego, Lex el. stan prawny 2014.05.01).

Przenosząc powyższe reguły wykładni norm prawnych na niwę rozpoznawanej sprawy wskazać przede wszystkim należy, że strony częściowo zmodyfikowały zasady zwrotu zadatku, w § 7 ust. 2 ww. umowy przedwstępnej stanowiąc, że nieuzyskanie przez kupujących kredytu w kwocie co najmniej 30.000 Euro – udokumentowane pismem wydanym przez Bank, nie stanowi okoliczności, za którą kupujący ponoszą odpowiedzialność. W takim przypadku przekazana w dniu zawarcia umowy przedwstępnej tytułem zadatku kwota miała podlegać zwrotowi w całości.

Jak trafnie uznał Sąd pierwszej instancji sytuacja taka zaistniała w rozpoznawanej sprawie. Zbędnym jest tu powielanie ustaleń i rozważań Sądu Rejonowego. Dość wskazać, że pod pojęciem uzyskanie kredytu w sposób oczywisty rozumiane było faktyczne uzyskanie tą drogą środków pieniężnych w ww. kwocie, nie zaś samo zawarcie umowy kredytowej. Wynika to już z samej funkcji i istoty kredytu, jaką jej udostępnienie kredytobiorcy określonej sumy, którą ten jest zobowiązany zwrócić. Brak jest podstaw do uznania, także przy zastosowaniu reguł wykładni oświadczeń woli normowanych w art. 65 § 1 i 2 k.c., aby strony inaczej rozumiały tu pojęcie „uzyskania kredytu”, z którego - o czym obie strony wiedziały i okoliczność tą akceptowały, mała być pokryta reszta ceny sprzedaży. W realiach sprawy jest oczywistym, że powodowie tak rozumianego kredytu do dnia 13 marca 2015 roku nie uzyskali.

Nie może także budzić wątpliwości, że ww. okoliczność została przez powodów prawidłowo udokumentowana, poprzez doręczenie pozwanej pisma z dnia 17 marca 2015 roku, sporządzonego przez menagera finansowego banku (...). Także i w tej kwestii zbędnym jest powielanie prawidłowych ustaleń i rozważań Sądu pierwszej instancji.

Wbrew stanowisku apelującej brak jest podstaw do przyjęcia, że postanowienie zawarte w 2 § 7 ww. umowy przedwstępnej z dnia 31 grudnia 2014 roku winno być wykładane w taki sposób, że owo udokumentowanie, a co więcej doręczenie go pozwanej miało nastąpić przed dniem 13 marca 2015 roku. W żaden sposób nie wskazuje na to sama treść umowy, która takich dodatkowych warunków nie formułuje. Brak jest także podstaw do uznania, że w istocie stanowiły one składniki przedmiotowego porozumienia, w tym przy zastosowaniu reguł wykładni oświadczeń woli, wskazanych w ww. art. 65 § 1 i 2 k.c. Przeciwnie okoliczności sprawy i przeprowadzone w niej dowody wskazują, że zamiarem stron nie było wprowadzanie takich dodatkowych warunków, co bezsprzecznie nastąpiłoby poprzez zamieszczenie w tekście umowy, która była przecież sporządzona przez profesjonalistę, jakim jest notariusz, dodatkowo przy udziale pośrednika w obrocie nieruchomościami. Nie sposób wyinterpretować ich także z samych istoty ww. zapisu oraz instytucji zadatku. Pamiętać tu należy o dyspozytywnym charakterze unormowania art. 394 k.c.

W ocenie Sądu Okręgowego zamiarem stron było wyłącznie uregulowanie skutków niezyskania przez powodów kredytu w kontekście danego przez nich zadatku i treść ich porozumienia wyczerpywały zapisy § 7 ust. 2 ww. umowy przedwstępnej z dnia 31 grudnia 2014 roku.

Przeciwnie stanowisko apelującej ocenić należy jako gołosłowne i podnoszone wyłącznie na użytek procesu.

Już powyższe okoliczności czyniły powództwo o zapłatę kwoty 5000 zł co do zasady uzasadnionym, bez potrzeby rozważania, czy powodowie wykazali, że do niezawarcia umowy przyrzeczonej nastąpiło bez ich winy.

Wynika to z wyeksponowanej już okoliczności, że strony dokonały modyfikacji ustawowego uregulowania instytucji zadatku, określając w dopuszczalny prawem sposób następstwa, w kontekście zadatku, niedojścia do takiej umowy do skutku - z powodu niezyskania przez powodów kredytu. Tymczasem w okolicznościach sprawy, jak słusznie przyjął Sąd pierwszej instancji, owo niezyskanie kredytu – środków z niego było jedynym powodem braku zawarcia do dnia 13 marca 2015 roku przyrzeczonej umowy sprzedaży lokalu mieszkalnego.

Dlatego zbędnym jest szersze odnoszenie się do pozostałych zarzutów apelacji.

Na marginesie tylko wskazać trzeba, że pozwana zarzucała przede wszystkim Sądowi pierwszej instancji naruszenie normy prawnej zawartej w art. 233 § 1 k.p.c.

Zgodnie z art. 233 § 1 k.p.c. sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów, według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału. Jak słusznie zauważył to Sąd Apelacyjny w Szczecinie w wyroku z dnia 19 czerwca 2008 roku (I ACa 180/08) jeżeli z określonego materiału dowodowego sąd wyprowadza wnioski logicznie poprawne i zgodne z doświadczeniem życiowym, to ocena sądu nie narusza reguł swobodnej oceny dowodów (art. 233 § 1 k.p.c.) i musi się ostać, choćby w równym stopniu, na podstawie tego materiału dowodowego, dawały się wysnuć wnioski odmienne. Dla skuteczności zarzutu naruszenia ww. art. nie wystarcza, zatem 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 niesłusznie im je przyznając. Zwalczenie swobodnej oceny dowodów nie może, więc polegać li tylko na przedstawieniu własnej, korzystnej dla skarżącego wersji zdarzeń, ustaleń stanu faktycznego opartej na własnej ocenie, lecz konieczne jest przy tym posłużeniu się argumentami wyłącznie jurydycznym wykazywanie, że wskazane w art. 233 § 1 k.p.c. kryteria oceny wiarygodności i mocy dowodów zostały naruszone, co miało wpływ na wyrok sprawy (tak: SA w W. w wyroku z dnia 10 lipca 2008 r., VI ACa 306/08).

W okolicznościach sprawy, w tym świetle zarzutów apelacji, nie sposób uznać, aby doszło do naruszenia przez Sąd pierwszej instancji normy prawnej zawartej w w/w art. 233 § 1 k.p.c. Sąd pierwszej instancji zgodnie z zasadami

logiki i doświadczenia życiowego ocenił, bowiem dowody i na ich podstawie wyciągnął trafne wnioski. Pozwana, zaś ograniczała się tu praktycznie tylko do przedstawiania odmiennej – korzystnej dla siebie wersji wydarzeń – zaistniałych w sprawie okoliczności.

Kontrola instancyjna zaskarżonego wyroku, zainicjowana apelacją pozwanej, winna uwzględnić bezpodstawne zasądzenie kwoty 5000 zł na rzecz powodów solidarnie.

W rozpoznawanej sprawie brak było podstaw do uznania zachodzenia po stronie powodów solidarności czynnej. Zgodnie z art. 369 k.c. zobowiązanie jest solidarne, jeżeli to wynika z ustawy lub z czynności prawnej. Jak wynika z treści przedmiotowej umowy przedwstępnej z dnia 31 grudnia 2014 roku powodowie, choć pozostają w związku małżeńskim, ustanowili w nim ustrój rozdzielności majątkowej i nabycie przez nich objętego umową lokalu miało nastąpić w udziałach po 1/2 części.

Sąd ani treść ww. umowy, ani przepisy ustawy nie pozwalają na przyjęcie zachodzenia w przypadku roszczenia powodów o zwrot zadatku solidarności czynnej.

W takim przypadku świadczenie pozwanej w przedmiocie zwrotu zadatku ma charakter podzielnego, w rozumieniu art. 379 § 1 k.c., co powoduje, że każdemu z powodów przysługuje roszczenie o zapłatę połowy kwoty 5000 zł, to jest po 2500 zł.

Sąd należało, częściowo uwzględniając apelację pozwanej zasądzić od pozwanej na rzecz powodów kwoty po 2500 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 21 kwietnia 2015 roku i w pozostałej części oddalić powództwo.

W konsekwencji zmianie podlegało także rozstrzygnięcie o kosztach procesu w postępowaniu przed Sądem pierwszej instancji.

W pierwszej kolejności wskazania wymaga, że opisane powyżej oddalenie powództwa nie zmienia oceny, że w zakresie rozstrzygnięcia o kosztach procesu pozwana nadal winna być uznana za przegrywającą postępowanie w całości, w rozumieniu i ze skutkiem określonymi w art. 98 § 1 k.p.c. Pozwana nadal jest bowiem zobowiązana do zapłaty kwoty 5000 zł, tyle że w częściach – po 2500 zł na rzecz każdego z powodów.

Po wtóre pomiędzy powodami zachodzi współuczestnictwo formalne, w rozumieniu art. 72 § 1 pkt 2 k.p.c. Byli oni reprezentowani przez jednego pełnomocnika. Skoro ich stanowiska były tożsame, jak też pisma procesowe były wnoszone w imieniu obojga powodów, to zachodziły podstawy do przyznania powodom zwrotu kosztów procesu uwzględniających jedno wynagrodzenie ich pełnomocnika, przy uwzględnieniu, w rozumieniu art. 109 § 2 k.p.c., nakładu pracy pełnomocnika powodów (por: uchwała SN z dnia 8 października 2015 r., III CZP 58/15).

Dodatkowo zważyć było trzeba, że przyznanie powodom podwójnego wynagrodzenia ich pełnomocnika procesowego powodowałoby niedopuszczalną - w świetle art. 384 k.p.c., zmianę wyroku na niekorzyść skarżącej pozwanej.

Koszty procesu w wysokości przyjętej przez Sąd pierwszej instancji należało zatem w częściach równych zasądzić od pozwanej na rzecz każdego z powodów.

Podsumowując, na podstawie art. 386 § 1 k.p.c., orzeczono jak w punkcie 1. sentencji wyroku.

W pozostałej części apelacja pozwanej podlegała oddaleniu, o czym Sąd Okręgowy orzekł w punkcie 2. tejże sentencji – na podstawie art. 385 k.p.c.

Orzeczenie o kosztach postępowania apelacyjnego, zawarte w punkcie 3. wyroku, zapadło na podstawie art. 108 § 1 k.p.c., w zw. z art. 98 § 1 i 3 k.p.c., w zw. z art. 109 § 1 k.p.c.

Także w tym postępowaniu, z opisanych już powyżej względów, istniały podstawy po pierwsze do uznania pozwanej za przegrywającą je w całości i zasądzenia w częściach równych na rzecz powodów kwoty odpowiadającej jednemu wynagrodzeniu ich pełnomocnika procesowego, obliczonemu wedle obowiązujących stawek.

SSO Sławomir Krajewski SSO Agnieszka Tarasiuk – Tkaczuk SSO Zbigniew Ciechanowicz