

Sygnatura akt II Ca 2581/15

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 12 lutego 2016 r.

Sąd Okręgowy w Krakowie Wydział II Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Beata Kurdziel
Sędziowie:	SO Krzysztof Wąsik (sprawozdawca) SR (del.) Edyta Żyła

Protokolant: starszy protokolant sądowy E. H.

po rozpoznaniu w dniu 12 lutego 2016 r. w Krakowie

na rozprawie

sprawy z powództwa B. F.

przeciwko H. W. (1)

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Rejonowego dla Krakowa – Krowodrzy w Krakowie

z dnia 17 lipca 2015 r., sygnatura akt I C 3755/14/K

1. zmienia zaskarżony wyrok nadając mu brzmienie:

„I. zasądza od pozwanej na rzecz powódki kwotę 25 000 zł (dwadzieścia pięć tysięcy złotych) z ustawowymi odsetkami od dnia 21 lutego 2014 r. do dnia zapłaty;

II. oddala powództwo w pozostałym zakresie;

III. zasądza od pozwanej na rzecz powódki kwotę 1 250 zł (jeden tysiąc dwieście pięćdziesiąt złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.”;

2. oddala apelację w pozostałym zakresie;

3. znosi wzajemnie między stronami koszty postępowania odwoławczego;

4. nakazuje pobrać od powódki na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego dla Krakowa-Krowodrzy w Krakowie kwotę 1 250 zł (jeden tysiąc dwieście pięćdziesiąt złotych) tytułem części opłaty sądowej od apelacji, od obowiązku uiszczenia której pozwana została zwolniona.

UZASADNIENIE

Wyroku Sądu Okręgowego w Krakowie z dnia 12 lutego 2016 r.

Zaskarżonym wyrokiem z dnia 17 lipca 2015 r. Sąd Rejonowy dla Krakowa - Krowodrzy w Krakowie zasądził od pozwanej H. W. (1) na rzecz powódki B. F. kwotę 50 000 zł z odsetkami ustawowymi od dnia 21 lutego 2014 roku do dnia zapłaty (pkt I) oraz kwotę 4 917 zł tytułem zwrotu kosztów procesu (pkt II).

Sąd Rejonowy ustalił, że powódka B. F. najęła od pozwanej H. W. (1) w celu prowadzenia działalności gospodarczej lokal położony w piwnicy budynku przy ul. (...) wraz z ogródkiem. Powódka zdecydowała się na jego zakup, a pozwana przystała na tę propozycję, lecz wobec braku wymaganych dokumentów nie mogła od razu wydzielić lokalu. Strony zawarły zatem przedwstępny akt ustanowienia odrębnej własności lokalu i umowy przedwstępnej sprzedaży lokalu, na mocy których umowa przyrzeczona miała zostać zawarta do 20 lutego 2014 r., zaś pozwana miała w tym czasie uzyskać i przedłożyć stosowne dokumenty oraz dokonać podziału nieruchomości. Powódka wpłaciła pozwanej zadek 25 000 zł. Powódka posiadała środki konieczne do zawarcia umowy przyrzeczonej. Powódka rozważała zaciągnięcie na cel zakupu kredytu, jednak ostatecznie mogła liczyć na pomoc córki M. B. i posiadała środki ze sprzedaży domu. Pozwana nie uzyskała zaświadczenia o samodzielności lokalu o przeznaczeniu innym niż mieszkalne nr (...) w budynku przy ul. (...) w K., natomiast w dniu 31 stycznia 2014 r. uzyskała zaświadczenie o samodzielności lokalu o przeznaczeniu innym niż mieszkalne oznaczonym nr (...) w tym budynku. Pozwana mieszkała w tym samym budynku, gdzie mieścił się bar. Po zawarciu umowy przedwstępnej pozwana utrzymywała wręcz przyjacielskie stosunki z powódką. W rozmowach z powódką pozwana zapewniała ją, iż zdoła zgromadzić wszystkie niezbędne dokumenty. Gdy zbliżał się termin podpisania umowy przyrzeczonej, pozwana przyszła do baru powódki i powiedziała, że brakuje jej tylko jednego niezbędnego do podpisania umowy przyrzeczonej dokumentu, nie mówiąc jednak o jaki dokument chodzi. Po upływie terminu do podpisania umowy pozwana zaczęła unikać kontaktu z powódką, zdarzało się, że wysyłała do powódki puste koperty. Po upływie tego terminu urzędniczka z (...) w K. szukając H. W. (1) poinformowała powódkę, że pozwana nada nie uzyskała zaświadczenia o samodzielności przedmiotowego lokalu. Powódka mówiła pozwanej, że rozważy zawarcie umowy kredytu, lecz nigdy w obecności osób trzecich. Po upływie terminu do odstąpienia od umowy przedwstępnej pozwana w dniu 19 marca 2014 r. wręczyła powódce oświadczenie o odstąpieniu od umowy przedwstępnej datowane na dzień 7 marca 2014 r. Pismem z dnia 27 marca 2014 r. pozwana wypowiedziała powódce umowę najmu. Pełnomocnik powódki wezwał pozwaną do zawarcia umowy przyrzeczonej i stawienia się w kancelarii notarialnej w dniu 7 kwietnia 2014 r. W tym dniu pozwana zadzwoniła do powódki, aby przesunąć godzinę, jednak nie stawiała się w kancelarii w ogóle. Powódka stawiała się i wyraziła gotowość podpisania umowy przyrzeczonej. Pełnomocnik powódki pismem z dnia 16 kwietnia 2014 r. ponownie wezwał pozwaną do zawarcia umowy przyrzeczonej. Pełnomocnik powódki wezwał pozwaną do zapłaty kwoty dochodzącej w pozwie. Korespondencję kierowaną do pozwanej w S. odbierała ona osobiście albo jej synowa. A. J. nie uczestniczył w wynoszeniu mebli z lokalu pozwanej.

Powyższy stan faktyczny Sąd Rejonowy ustalił na podstawie wskazanych wiarygodnych dokumentów, jasnych i logicznych zeznań świadków D. K., M. B., R. P. (1), A. J. oraz zeznań powódki i częściowo zeznań pozwanej. Sąd uznał zeznania świadków A. K., A. C., K. K., H. W. (2) za niewiarygodne. Wersja zdarzeń wynikająca z ich zeznań, jakoby powódka miała oświadczyć wobec pozwanej i nich, że nie otrzymała kredytu, była w realiach przedstawionych przez świadków wykreowana na potrzeby pomocy pozwanej w niniejszej sprawie. Sąd przytaczając zeznania wymienionych świadków wskazał na nieścisłości i nielogiczność - część świadków zeznawała na temat kredytu, a część na temat czynszu. Istotnym jest, iż świadek A. J. zeznał, że był nakłaniany przez pozwaną i H. W. (2) do składania fałszywych zeznań i że „chcieli tę panią zrobić na jakieś kredyty”. Sąd uznał zeznania pozwanej za wiarygodne jedynie w niewielkiej części, która stała się elementem do ustalenia stanu faktycznego w sprawie, w pozostałym, przeważającym zakresie, uznając je za niewiarygodne. Przytaczając fragment zeznań pozwanej Sąd Rejonowy wskazał, że były one nielogiczne i niespójne, nie wiadomo z jakiej przyczyny powódka mogłaby mieć pretensje do pozwanej. Ponadto, Sąd pominął wniosek powódki o dopuszczenie dowodu z płyty CD, albowiem okoliczności sporne zostały już dostatecznie wyjaśnione. Sąd pominął wniosek pozwanej o dopuszczenie dowodu z pism pozwanej z 21 maja, 30 czerwca i 8

kwietnia 2014 r., albowiem pozwana nie przedłożyła dowodów nadania tych pism, zatem były one nieprzydatne do wykazania faktów mających znaczenie dla rozstrzygnięcia. Sąd pominął wniosek pozwanej o dopuszczenie dowodu z pisma pozwanej z dnia 2 lipca 2014 r. albowiem nie dotyczył faktów mających dla rozstrzygnięcia sprawy istotne znaczenie.

Sąd Rejonowy uwzględniając powództwo wskazał jako podstawę rozstrzygnięcia na art. 390 § 1 k.c. Odstąpienie od umowy przedwstępnej w dniu 19 marca 2014 r. pismem datowanym na dzień 7 marca 2014 r. było nieskuteczne, albowiem zostało dokonane po upływie 14 dni od umówionej daty zawarcia umowy przyrzeczonej, wynikającej z umowy przedwstępnej. Pozwana nie wykazała, że jej oświadczenie z dnia 7 marca 2014 r. zostało doręczone powódce w wymaganym terminie. Jedynie twierdzenia powódki wskazują, iż zostało ono powódce wręczone w dniu 19 marca 2014 r. Z ustalonego stanu faktycznego wynika, iż pozwana wykorzystując bliskie relacje z powódką oraz jej zaufanie, zwodziła powódkę obietnicą zawarcia umowy przyrzeczonej, nawet po upływie terminu do jej zawarcia, zatem niezawarcie umowy przyrzeczonej było przez pozwaną zawinione. Gdyby pozwana posiadała wszelkie wymagane dokumenty i chciała zawrzeć umowę przyrzoną, to stawiałaby się w kancelarii notarialnej na wezwanie powódki lub sama skierowałaby takie wezwanie do powódki (dzwoniła do powódki w dniu 7 kwietnia 2014 r. celem przesunięcia godziny podpisania aktu notarialnego, jednak nie stawiała się w kancelarii). W wyniku takiego działania pozwanej, powódka nie złożyła oświadczenia o odstąpieniu od umowy przedwstępnej. Mimo że umowa przyrzoną nie została zawarta z winy pozwanej, to jednak zachowała ona zadatek od powódki w wysokości 25 000 zł, a powódka poniosła szkodę polegającą na tym, iż liczyła na zawarcie umowy przyrzoną, do czego nie doszło. W ust. VIII lit. d umowy z dnia 29 sierpnia 2013 r. strony ustaliły wysokość odszkodowania na 50 000 zł (25 000 zł wartość zadatku i 25 000 zł jako kwota dopełniająca wysokość odszkodowania za niezawarcie umowy przyrzoną). Wobec nie złożenia przez strony oświadczeń o odstąpieniu od umowy przedwstępnej i wobec braku zwrotu zadatkowanej kwoty, z unormowań zawartych między stronami można wywnioskować taką ich wolę. Wskazując na art. 65 § 2 k.c. Sąd podał, że strony ustaliły zakres odszkodowania ponad odszkodowanie w granicach tzw. ujemnego interesu umowy. Potwierdza to poddanie się pozwanej egzekucji z przedmiotowego aktu notarialnego do kwoty 50 000 zł. Powódka prawidłowo policzyła odsetki od dnia upływu terminu do zawarcia umowy przyrzoną. O kosztach orzeczono na podstawie w art. 98 § 1 i 3 k.p.c.

Apelację od powyższego wyroku złożyła pozwana. Wyrokowi zarzuciła:

1. naruszenie prawa procesowego poprzez:

a) nieprawidłowe ustalenie stanu faktycznego polegające na przyjęciu, że powódka była gotowa do zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości zgodnie z postanowieniami umowy przedwstępnej z dnia 20 sierpnia 2013 r., gdy tymczasem do dnia 20 lutego 2014 r. nawet nie wystosowała do pozwanej wezwania o gotowości do jej zawarcia. Powódka wielokrotnie informowała pozwaną o braku środków wystarczających do zakupu lokalu,

b) nieprawidłowe ustalenie stanu faktycznego polegające na przyjęciu, że powódka miała środki na nabycie przedmiotowej nieruchomości, gdy tymczasem bezspornie w treści samego aktu notarialnego z dnia 20 sierpnia 2013 r. przyznała, że takowych środków nie posiada i będzie się ubiegała o kredyt na sfinansowanie ceny sprzedaży, co jednak nigdy nie nastąpiło. Powódka nie miała środków na zakup lokalu. Nie są w tym zakresie wiarygodne zeznania świadka P. i córki powódki. Jej twierdzenia o zakupie lokalu za gotówkę nie znajdują potwierdzenia w treści aktu notarialnego, gdzie powódka wskazała, iż część zapłaty pochodzić będzie z kredytu bankowego,

c) dowolne uznanie zeznań świadków A. K., K. K., H. W. (2) i A. C. za niewiarygodne wyłącznie w oparciu o zeznania świadka A. J., który sam przyznał, że prowadzone jest przeciwko niemu postępowanie o składanie fałszywych zeznań, gdy tymczasem zeznania tych świadków potwierdzały okoliczności podnoszone dotychczas, że to powódka nie była gotowa do zawarcia umowy sprzedaży, gdyż bank odmówił jej udzielenia kredytu. W obecności wskazanych świadków powódka oznajmiała brak środków na zakup lokalu. Pozwana cały czas była zainteresowana sprzedażą lokalu, a w wyniku działań powódki sprzedaż opóźniła się o ponad 1,5 roku,

d) pominięcie faktu, że pozwana od umowy przedwstępnej odstąpiła składając oświadczenie z 7 marca 2015 r., na które to oświadczenie powołuje się także powódka w treści samego pozwu, a wcześniej m.in. w piśmie z 16 kwietnia 2015 r.,

e) bezpodstawne oddalenie wniosków dowodowych pozwanej, gdyż prowadziły one do innych ustaleń niż teza Sądu I instancji. Wniosła o ich dopuszczenie i przeprowadzenie przed Sądem II instancji,

f) wydanie wyroku bez podstawy prawnej i faktycznej, w okolicznościach niniejszej sprawy bezspornym jest, że pozwana od umowy odstąpiła, czego nigdy nie uczyniła powódka. Z treści umowy przedwstępnej z 20 sierpnia 2013 r. wprost wynika, że w przypadku odstąpienia od umowy pozwana ma prawo zatrzymania zadatku,

g) poprowadzenie dowodów z zeznań świadków i stron ponad osnowę dokumentów;

2. naruszenie prawa materialnego poprzez:

a) dokonanie błędnej wykładni umowy przedwstępnej z dnia 20 sierpnia 2013 r., w tym w szczególności pkt. VIII ppkt d, który stanowi, że pozwana byłaby zobowiązana do zwrotu na rzecz powódki dwukrotności przyjętego zadatku, ale wyłącznie wówczas, gdyby powódka od umowy odstąpiła w razie zawinonego przez pozwaną nie zawarcia w umówionym terminie umowy sprzedaży, co nigdy nie miało miejsca. Powódka w pismach wskazywała co prawda na przysługujące jej roszczenie o zawarcie umowy przyrzeczonej, ale nigdy go nie dochodziła,

b) zasądzenie od pozwanej odszkodowania mimo, że powódka nie wykazała by poniosła jakąkolwiek szkodę, gdy tymczasem jedyną poszkodowaną jest pozwana albowiem powódka zdając jej wynajmowany lokal oddała go w stanie całkowitej dewastacji.

Skarżąca wniosła o zmianę wyroku i oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie kosztów postępowania.

W odpowiedzi na apelację powódka wniosła o jej oddalenie i zasądzenie kosztów procesu. Wskazała, że zarzuty apelacji są bezpodstawne, próby podważenia wiarygodności świadków są pozbawione podstaw faktycznych i logicznych, kwestionowanie ustaleń faktycznych bezpodstawne (w szczególności kwestionowanie gotowości powódki do zawarcia umowy przyrzeczonej czy braku dostatecznych środków na zakup lokalu).

Sąd Okręgowy zważył co następuje.

Apelacja prowadziła do częściowej zmiany zaskarżonego wyroku.

Sąd Okręgowy w całości podziela ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd I instancji i przyjmuje je za własne, a zmiana wyroku podyktowana była nieco odmienną oceną prawną ustalonych faktów.

Zasadnicza część zarzutów sprowadza się do zakwestionowania ustaleń faktycznych poczynionych przez Sąd I instancji, do czego miało doprowadzić naruszenie zasad postępowania dowodowego, w tym błędna ocena dowodów. Z zarzutem tym, sprowadzającym się do naruszenia art. 233 § 1 kpc, nie można się było zgodzić.

Skuteczne postawienie zarzutu naruszenia przez sąd zasady swobodnej oceny dowodów wymaga wykazania, że sąd uchybił zasadom logicznego rozumowania lub doświadczenia życiowego, to bowiem jedynie może być przeciwstawione uprawnieniu sądu do dokonywania swobodnej oceny dowodów. Sąd ocenia wiarygodność i moc dowodów według własnego przekonania, na podstawie wszechstronnego rozważenia zebranego materiału. Taka ocena, dokonywana jest na podstawie przekonań sądu, jego wiedzy i posiadanego doświadczenia życiowego, a nadto winna uwzględniać wymagania prawa procesowego oraz reguły logicznego myślenia, według których sąd w sposób bezstronny, racjonalny i wszechstronny rozważa materiał dowodowy jako całość, dokonuje wyboru określonych środków dowodowych i - wążąc ich moc oraz wiarygodność - odnosi je do pozostałego materiału dowodowego (wyrok SN z dnia 10.06.1999 r., II UKN 685/98, OSNAPIUS 2000/17/655). 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, nawet choćby w równym stopniu, na podstawie tego materiału dowodowego, dawały się wysnuć wnioski odmienne. 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 (wyrok SA w Warszawie 17.05.2012 r., I ACa 31/12). Same, nawet poważne wątpliwości co do trafności oceny dokonanej przez sąd pierwszej instancji, jeżeli tylko nie wykroczyła ona poza granice określone w art. 233 § 1 kpc, nie powinny stwarzać podstawy do zajęcia przez sąd drugiej instancji odmiennego stanowiska (wyrok SN z dnia 12.04. 2012 r., I UK 347/11). W niniejszej sprawie tak definiowanych uchybień swobodnej oceny dowodów nie było.

Jednocześnie podkreślić należy, że do skutecznego zakwestionowania oceny dowodów dokonanej przez Sąd bezpośrednio dowody przyprowadzający nie jest wystarczające zaprzeczenie zgody na ocenę dokonaną przez Sąd, a niezbędne jest zaprezentowanie takich argumentów, które nie pozwolą pozostawić oceny dowodów Sądu I instancji jako wiążącej, bo zgodnej ze wspomnianymi zasadami logiki i doświadczenia życiowego. W ocenie Sądu Okręgowego ocena Sądu I instancji zakwestionowanych w apelacji dowodów nie uchybiała tym zasadom.

Prawidłowo Sąd nie dał wiary zeznaniom H. W. (2). Przede wszystkim jest on, jako mąż pozwanej, osobą bezpośrednio zainteresowaną wynikiem postępowania, a zatem do jego słów, podobnie jak do zeznań stron, trzeba podchodzić z bardzo dużą dozą ostrożności, gdyż już tylko z racji osobistego powiązania ze stroną procesu zagrożone są one skażeniem subiektywizmem. Świadek ten był też zresztą przedstawiany jako osoba odgrywająca w okolicznościach sprawy rolę decydującą. Wreszcie świadek ten nie zeznał o okolicznościach mających dla sprawy szczególnie istotne znaczenie właściwie niczego poza informacją jakoby powódka miała oświadczyć, że ma trudności z otrzymaniem kredytu i „nie będzie kupowała lokalu”. Z tej ostatniej wypowiedzi płynie wniosek, że powódka w ogóle miała według świadka zaniechać zamiaru zakupu lokalu, a nie tylko prosiła o prolongatę terminu zawarcia umowy. Z takim stwierdzeniem absolutnie nie można się zgodzić, gdyż zaprzeczyły temu dalsze działania powódki, która, nawet jeżeli nie była gotowa do zawarcia umowy 20 lutego 2014 r., to już 21 marca 2014 z pewnością tak, gdyż oficjalnie (listownie) wezwała pozwaną do stawienia się u notariusza celem sfinalizowania transakcji. Rzeczona słowa świadka, mające być dowodem winy powódki w niedojszciu do zawarcia umowy, nie polegają więc na prawdzie i z pewnością nie zasługują na wiarę.

Absolutnie potwierdzeniem tez pozwanej o winie powódki w niedojszciu do zawarcia umowy nie mogły być zeznania świadka A. K., który najpierw zeznał, że nie był obecny w czasie rozmowy powódki z pozwaną, by później dodać, że słyszał jednak o jakiś problemach z płaceniem czynszu, ale nie wie nawet kto miał tego czynszu nie płacić, ani o jaki czynsz chodzi. Wiedza tego świadka była więc dla sprawy całkowicie nieprzydatna.

Słusznie dostrzegł Sąd oczywistą sprzeczność w zeznaniach świadka K. K., który wyraźnie chciał powódce pomóc, ale zabrnął w tej pomocy na tyle, że zestawienie dwóch jego wypowiedzi wyklucza uznanie jego słów za wartościowy, bo obiektywny dowód, za rzetelną relację z rozmowy stron, której miał być świadkiem. Otóż, w jednym zdaniu świadek zeznał, że słyszał jak powódka mówiła pozwanej, że „nie dostała kredytu na ten bar”, by w drugim zdaniu podać, jako konsekwencję tej odmowy udzielenia kredytu na zakup lokalu, że powódka prosiła o rozłożenie na raty czynszu najmu lokalu. Doszukanie się w tych dwóch zdaniach logicznego powiązania wydaje się być niemożliwe dyskwalifikując słowa tego świadka, z których właściwie tylko ten fragment dotyczy okoliczności dla sprawy ważnych.

Także świadek A. C. nie potwierdza słów pozwanej o winie powódki w niedojszciu do zawarcia umowy. Świadek ten nie posiadał właściwie żadnej wiążącej wiedzy relacjonując jedynie, że coś słyszał przelotnie o jakimś kredycie, nie podając jednak żadnych szczegółów tego co słyszał i dodając na koniec, że „nie pamięta niczego z tamtej rozmowy”. Ponadto też, podobnie jak świadek K., zeznał on na temat mających być przez niego słyszanyymi rozmów o czynszu najmu, a nie o zakupie lokalu.

Żaden z wymienionych wyżej świadków nie był wartościowym źródłem dowodowym, a ich zeznania (żaden nie jest zarazem osobą całkowicie postronną, gdyż każdy bliżej lub dalej jest powiązany z pozwaną lub jej mężem), są albo nie do sprawy nie wnoszące, albo wewnętrznie sprzeczne, a każdego z nich niewiarygodne i dla sprawy bezwartościowe.

Nie inaczej w gruncie rzeczy należało ocenić zeznania świadka J., który skoncentrował się w nich na opisanu szczególnej relacji pomiędzy nim a rodziną pozwaną, a zwłaszcza jej mężem. Jego zeznania są chaotyczne i koncentrują się na sprawach dla sprawy całkowicie obojętnych. Nie wiadomo też, czy zamiarem świadka nie było zaskodzenie w jakiś sposób mężowi pozwaną i przez to jej samej. Jedyne co istotne w jego słowach to jasna deklaracja, że o problemach powódki z kredytem nie słyszał nic, choć okoliczność tę, jako świadek powołany przez pozwaną miał potwierdzić.

Nie wydaje się, aby Sąd naruszył też przepisy postępowania dowodowego poprzez oddalenie części dowodów z dokumentów zawnioskowanych przez pozwaną. Choć pisemna apelacja milczy o jakie dowody chodzi, to zapewne ma na myśli dokumenty, o oddaleniu dowodu z których sąd orzekł na rozprawie w dniu 17 lipca 2015 r. Pamiętać w tym zakresie trzeba, że zgodnie z art. 227 kpc przedmiotem dowodu są fakty mające dla rozstrzygnięcia sprawy istotne znaczenie. W niniejszej sprawie faktami tymi są tylko te dotyczące umowy przedwstępnej i jej wykonania oraz towarzyszących im okoliczności. Nie są takimi natomiast spory pomiędzy stronami dotyczące innej łączącej je umowy – umowy najmu, a tych dotyczą pisma z k. 56, 58 i 63. Z kolei dokumenty z k. 55 i 62, choć dotyczą przedmiotowej umowy, to nie do sprawy nie wnoszą, gdyż jedynie artykułują ogólne frazy, prezentowane w procesie, o tym, że do zawarcia umowy przyrzeczonej nie doszło z winy powódki i podają jako tego przyczynę nieotrzymanie przez nią kredytu. Są to twierdzenia w sprawie ujawnione i badane, a pisma te z pewnością nie stanowią dowodu tego, że w istocie tak było, jak jest w nich ogólnikowo wskazane. Słusznie też Sąd zauważył niską wartość dowodową tych dokumentów, skoro tylko jednego z nich (tego z k. 63) dowiedziono doręczenie powódce.

Nie sposób było merytorycznie odnieść się za to do zarzutu zeznań świadków ponad osnowę dokumentu, gdyż zarzut ten nie został w żaden sposób uzasadniony wykluczając odniesienie się do niego.

W ocenie Sąd Okręgowego zakwestionowanie oceny dowodów zaprezentowane w apelacji było zatem nieskuteczne.

Zasadniczą konsekwencją podzielenia oceny dowodów Sądu I instancji jest poparcie ustalonego przez ten Sąd stanu faktycznego sprawy. W tym kontekście nie można było podzielić dalszych zarzutów apelacji, które te ustalenia starały się podważyć.

Wbrew apelacji Sąd wcale nie ustalił, że powódka była gotowa zawrzeć umowę przyrzeczoną w dniu 20 lutego 2014 r.. Takiego sformułowania w części uzasadnienia dotyczącej ustaleń faktycznych po prostu nie ma.

W tym miejscu niezbędne jest podanie, że określony w umowie przedwstępnej termin zawarcia umowy przyrzeczonej nie jest terminem końcowym, lecz terminem spełnienia świadczenia. Jeżeli umowa przedwstępna spełnia warunki konieczne dla ważności umowy przyrzeczonej, upływ określonego w niej terminu zawarcia umowy przyrzeczonej nie powoduje wygaśnięcia zobowiązania do jej zawarcia, lecz przeciwnie, z chwilą nadejścia terminu umowy przyrzeczonej wymagalne staje się roszczenie osoby uprawnionej do zawarcia umowy przyrzeczonej. O uchyleniu się od zawarcia umowy, jako przesłance dochodzenia roszczenia z umowy przedwstępnej można mówić jedynie w razie bezpodstawnej odmowy zawarcia umowy przyrzeczonej w ogóle, a nie koniecznie przed wyznaczonym jej terminem. Dla ustalenia zatem winnego w niedojściu do zawarcia umowy należy badać całokształt okoliczności, a nie tylko to co wydarzyło się przed 20 lutego 2014 r.. Niewątpliwym jest, że o ile powódka nie wzywała na piśmie pozwaną do zawarcia umowy przyrzeczonej przed 20 lutego (ani też resztą odwrotnie – pozwana powódki), to uczyniła to z całą pewnością później, bo 21 marca 2014 r., wyrażając tym samym pełną gotowość zwracania umowy.

W tym wypadku, to pozwana, bez podania przyczyny, do umowy nie przystąpiła. W tym miejscu dodać trzeba jeszcze, że nieuprawnionym jest ze strony pozwaną stawianie znaku równości pomiędzy niewzwaniem jej przez powódkę do zawarcia umowy przyrzeczonej przed 20 lutego a winą powódki w niedojściu do skutku tej umowy, gdyż z tych samych

powodów winą za to należałoby automatycznie obciążyć pozwaną, która też przed tą datą (ani zresztą w ogóle nigdy) nie wezwała powódki do zawarcia umowy przyrzeczonej.

Nawet więc, jeżeli powódka nie była przygotowana do zawarcia umowy w dniu 20 lutego 2014 r. (takich ustaleń nie ma, ani też nie ma na to dowodów, bo pozwana takiego skutecznie nie przeprowadziła), to z pewnością była gotowa na to już wkrótce po tej dacie, ale od zawarcia umowy przyrzeczonej uchyliła się wówczas pozwana.

Nie jest wadliwym ustalenie, że powódka posiadała środki na nabycie lokalu. O ile prawdą jest, że nie zaciągnęła na ten cel kredytu, to nie oznacza to, że nie była w stanie sfinansować zakupu. E. negocjii umowy przedwstępnej, ani przyrzeczonej, nie było to, że powódka ma kupić lokal z kredytu, gdyż źródło pozyskania środków na zapłatę ceny jest dla sprzedającego bez znaczenia; on ma jedynie otrzymać całą cenę sprzedaży. Odwoływanie się więc teraz do nieuzyskania kredytu przez powódkę jest niczym innym jak szukaniem pretekstu dla nieuprawnionego obarczenia jej odpowiedzialnością za niedojście umowy do skutku. Powódka miała po prostu mieć środki na zakup lokalu i przekazać je pozwanej i czy pochodziłyby one z kredytu bankowego, czy z innego źródła, było dla stosunków stron i samej transakcji bez najmniejszego znaczenia. Nie ma żadnych wątpliwości, że najpóźniej w dniu 7 kwietnia 2014 r., czyli w dniu wyznaczonym formalnie pozwanej przez powódkę, jako data zawarcia umowy przyrzeczonej, powódka pieniędzmi w pełnej kwocie 100 000 zł dysponowała. Potwierdzają to następujące okoliczności: 1) zapis w protokole notarialnym z dnia 7 kwietnia 2014 r. (k. 37-38), 2) wyciąg z rachunku bankowego powódki z 4 kwietnia 2014 r., na którym w tym dniu znajdowało się ponad 120 000 zł wobec potrzebnych 100 000 zł (k. 79), 3) zeznania świadka M. B. oraz 4) sam fakt stawiennictwa powódki u notariusza na wyznaczony dzień zawarcia umowy. Tylko swoim stawiennictwem na ten termin u notariusza z kompletem dokumentów niezbędnych do sprzedaży lokalu i ujawnioną w ten sposób wolą zawarcia umowy przyrzeczonej mogłaby pozwana dowieść, że deklaracje powódki o posiadaniu środków na sfinansowanie zakupu są fałszywe i w istocie do nie zawarcia umowy dochodzi z jej winy. Nawet więc gdyby bank rzeczywiście odmówił powódce udzielania kredytu, to ta i tak wypełniła swoje zobowiązanie, gdyż zgromadziła środki na zakup lokalu, wyraziła wolę zawarcia tej umowy i wyartykułowała ją poprzez wezwanie pozwanej do stawienia się u notariusza i sama się u niego stawiając w wyznaczonym dniu. Powódka nie ponosi zatem winy (a z pewnością nie z powodu niezalążenia kredytu) za niedojście do skutku umowy przyrzeczonej.

Prawidłowo Sąd nie ustalił, że pozwana skutecznie odstąpiła od umowy przedwstępnej składając oświadczenie datowane na 7 marca 2014 r.. Dowód odstąpienia od umowy powinna przeprowadzić pozwana, zgodnie z art. 6 kc, gdyż jest to okoliczność, na którą ona się powoływała i na niej opierała prawo do zatrzymania zadatku. W istocie mogłaby ten zadatek zatrzymać, gdyby zaistniały dwie okoliczności. Po pierwsze, gdyby do nie zawarcia umowy przyrzeczonej doszło z przyczyn, za które wyłączną odpowiedzialność ponosi powódka (art. 394 § 1 w zw. z § 3 kc), a po drugie, gdyby skutecznie złożyła oświadczenie o odstąpieniu od umowy.

Jeśli chodzi o kwestię zawinienia powódki, to jak wyżej wskazano, dowodów na nie brak, a już z pewnością jej wyłącznego zawinienia. Jedynym argumentem w tym zakresie pozwanej było twierdzenie, że powódka nie posiadała środków na zakup lokalu, bo nie otrzymała kredytu. Wyżej starano się wykazać, że zarzut ten jest bezpodstawny, bo powódka potrzebne środki miała (najpóźniej 7 kwietnia 2014 r.). Jednocześnie powódka nie mogła tych środków przekazać pozwanej wcześniej (przed 20 lutego), bo miały być one przekazane przelewem na rachunek, który dopiero pozwana miała podać w umowie przyrzeczonej (§ VIII a umowy przedwstępnej). Jedynym zatem zawinieniem powódki mogło być nieustalenie przed 20 lutego terminu umowy przyrzeczonej u notariusza. Gdyby jednak tak definiować winę, to leżała ona po obu stronach, bo także pozwana mogła taki termin u notariusza umówić i do stawiennictwa na niego wezwać powódkę. Powódka z pewnością nie jest winną, a na pewno nie wyłącznie winną, że do zawarcia umowy przyrzeczonej nie doszło.

Winą za to z pewnością łatwo jest obciążyć pozwaną. Ta nie tylko, że nie zorganizowała warunków do notarialnego zawarcia umowy przyrzeczonej, to nie stawiała się na termin wyznaczony przez powódkę. Z całą pewnością miała ona zasadnicze problemy ze zorganizowaniem dokumentów, do zebrania których zobowiązywała się w umowie przedwstępnej, o czym zeznawała powódka i świadkowie P., B. i K.. Także już w toku procesu pozwana nie wykazała, że dokumenty te przed 20 lutego (czy choćby przed 7 kwietnia) posiadała, gdyż żadnego z nich – wymienionych

w § X lit. a umowy przedwstępnej – nie przedstawiła. Nawet zaświadczenie o samodzielności lokalu z 31 stycznia 2014 r., które otrzymała od Prezydenta Miasta K. (k. 57) niekoniecznie dotyczy przedmiotowego lokalu, bo ten w postanowieniu Prezydenta Miasta K. z 8 października 2013 r. (k. 27) oznaczony jest jako lokal „1A”, a w zaświadczeniu jako lokal „1”, zaś do zaświadczenia tego pozwana nie dołączyła jego integralnej części w postaci dokumentacji lokalu, co przesądziłoby o tym, czego zaświadczenie w istocie dotyczy. Skoro więc pozwana jest co najmniej współwinną niedojścia do skutku umowy przyrzeczonej, to nie miała ona prawa skorzystania z odstąpienia od umowy przedwstępnej, bo to z mocy art. 394 § 1 kc, i z mocy § VIII lit. c umowy przedwstępnej było zarezerwowane dla niej tylko pod warunkiem „zawinionego niezawarcia umowy przyrzeczonej przez kupującą”.

Nawet jednak, gdyby przyznać pozwanej prawo do odstąpienia od tej umowy, a to wobec uznania, że to jednak powódka była winną niezawarcia umowy przyrzeczonej (a pozwana niewinną), to pozwana nie skorzystała z tego uprawnienia w terminie czyniąc swoje oświadczenie z 7 marca 2014 r. bezskutecznym, czyli nie wywołującym skutku odstąpienia od umowy i nie uruchamiającym jej prawa do zatrzymania zadatku. § VIII lit. c umowy przedwstępnej dawał pozwanej na odstąpienie od umowy (...) dni roboczych od upływu terminu do zawarcia umowy przyrzeczonej, czyli od 20 lutego 2014 r.. Termin ten upływał zatem 12 marca 2014 r.. Zgodnie z umową, dla dochowania tego terminu, pozwana miała obowiązek złożyć swoje oświadczenie na piśmie i wysłać go listem poleconym za zwrotnym potwierdzeniem odbioru, ze skutecznością w dacie doręczenia listu. Pozwana nie udowodniła w sprawie aby list taki nadała i aby dotarł on do powódki przed 12 marca 2014 r., albo by choćby przed tą datą był nadany. Dowiedziono jedynie tego, że oświadczenie pozwanej o odstąpieniu od umowy dotarło do powódki (ale nie wysłane w w.w. formie) w dniu 19 marca 2014 r., a więc bezsprzecznie po terminie. Pozwana nie miała więc prawa, z powołaniem się na umowę przedwstępną i oświadczenie o odstąpieniu z 7 marca 2014 r., zatrzymać otrzymanego od powódki zadatku.

Prawidłowym było zatem nie uczynienie przez Sąd I instancji ustalenia, że pozwana skutecznie odstąpiła od umowy przedwstępnej.

Równie prawidłowym było nie uczynienie przez Sąd I instancji także ustalenia, że powódka skutecznie odstąpiła od umowy przedwstępnej, gdyż ten fakt też nie miał miejsca, co było zresztą w sprawie okolicznością bezsporną.

Wszystkie więc zarzuty naruszenia prawa procesowego nie zostały uznane za usprawiedliwione.

Przechodząc do oceny zarzutów materialnoprawnych, które sformułowane zostały niezwykle ogólnikowo zacząć trzeba od stwierdzenia, że w obowiązującym modelu apelacji Sąd II instancji rozpoznający sprawę na skutek apelacji jest związany przedstawionymi w niej zarzutami dotyczącymi naruszenia prawa procesowego, a w granicach zaskarżenia bierze z urzędu pod uwagę jedynie nieważność postępowania, nie wiążą go natomiast zarzuty dotyczące naruszenia prawa materialnego, z punktu widzenia których sprawę rozpoznaje niejako na nowo (tak: uchwała 7 sędziów Sądu Najwyższego - zasada prawna z dnia 31 stycznia 2008 r., III CZP 49/07 (OSNC 2008/6/55, Prok.i Pr.-wkł. (...), Biul.SN 2008/1/13, Wspólnota (...)).

Powódka zgłosiła w pozwie dwa roszczenia: 1) o zwrot zadatku danego przy okazji zawarcia umowy przedwstępnej oraz 2) o odszkodowanie (w kwocie równej zadatkowi) z tytułu nieskorzystania przez powódkę w terminie 14 dni od 20 lutego 2014 r. z prawa odstąpienia od umowy przedwstępnej i płynącego stąd uprawnienia do żądania zadatku w podwójnej wysokości, a to na skutek zawinionego przez pozwaną wprowadzenia powódki w błąd, że do zawarcia umowy przyrzeczonej dojdzie.

Oba te roszczenia należy przeanalizować osobno.

Roszczenie o zwrot zadatku można opierać albo na art. 390 § 1 kc, albo na art. 394 kc, gdyż w sprawie mamy do czynienia z umową przedwstępną i danym przy okazji jej zawarcia zadatkami, którego rolę strony szczegółowo w umowie ustaliły (§ VIII lit. c i d).

Punktem wyjścia muszą być przepisy o umowie przedwstępnej, gdyż ta była głównym stosunkiem prawnym stron. Przepis art. 390 kc określa konsekwencje prawne niewykonania zobowiązania wynikającego z zawarcia umowy

przedwstępnej. Dłużnik nie wykonuje zobowiązania, gdy uchyła się od ciężącego na nim obowiązku zawarcia umowy przyrzeczonej, a więc odmawia złożenia stosownego oświadczenia woli. Omawiany przepis przewiduje dwojakie sankcje. Zgodnie z art. 390 § 1 kc każda ważnie zawarta umowa przedwstępna daje wierzycielowi możliwość dochodzenia roszczenia odszkodowawczego, ograniczonego do naprawienia szkody, jaką uprawniony poniósł przez to, że liczył na zawarcie umowy, czyli w granicach ujemnego interesu umownego. Tę sankcję określa się słabszym (ograniczonym) skutkiem umowy przedwstępnej. Jednak strony mogą w umowie przedwstępnej odmiennie określić zakres odszkodowania. Natomiast zgodnie z art. 390 § 2 kc, gdy umowa przedwstępna czyni zadość wymaganiom, od których zależy ważność umowy przyrzeczonej, w szczególności wymaganiom co do formy, strona uprawniona może dochodzić zawarcia umowy przyrzeczonej. Mamy wówczas silniejszy skutek umowy przedwstępnej, polegający na możliwości doprowadzenia do zawarcia umowy, przez zażądanie od zobowiązanego, aby złożył oświadczenie woli o treści koniecznej do zawarcia umowy; w razie niezłożenia tego oświadczenia, znajdzie zastosowanie art. 64 k.c. – prawomocne orzeczenie sądu zastąpi oświadczenie woli zobowiązanego.

W niniejszej sprawie powódka nie dochodziła zawarcia umowy przyrzeczonej, choć miałaby takie prawo. Miała ona też, co do zasady, prawo dochodzenia samego tylko odszkodowania z umowy przedwstępnej, gdyż umowa przedwstępna była ważna, a ona dokonała wyboru realizacji tzw. słabszego skutku tej umowy.

Przesłanki odpowiedzialności odszkodowawczej dłużnika uchylającego się od zawarcia umowy przyrzeczonej określają ogólne reguły odpowiedzialności z art. 471 i n. kc. Dla przyjęcia więc odpowiedzialności odszkodowawczej zaistnieć musi tzw. wina kontraktowa, bowiem sam przepis art. 390 § 1 kc określa tylko rozmiar odszkodowania należnego wierzycielowi, natomiast podstawę odpowiedzialności odszkodowawczej dłużnika stanowią art. 471 i n. kc. W orzecznictwie przyjmuje się, że odpowiedzialność odszkodowawcza z art. 390 § 1 kc wchodzi w rachubę, gdy zobowiązany dopuszcza się świadomie działania lub zaniechania zmierzającego do bezpodstawnego niezawarcia umowy przyrzeczonej, a przynajmniej godzi się z takim skutkiem np. poprzez nieuzasadnioną zwłokę, odpowiadając w razie spełnienia ogólnych przesłanek z art. 471 k.c. z reguły za niezachowanie należytej staranności (wyrok SA w Katowicach z dnia 17 stycznia 2001 r., I ACa 1094/00, Wokanda 2002/2/s. 33; wyrok SN z dnia 5 grudnia 2006 r., II CSK 274/06). Roszczenie odszkodowawcze nie będzie w takiej sytuacji służyło, mimo uchylania się przez stronę od zawarcia umowy, jeśli udowodni ona, iż uchylanie się (niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania) jest następstwem okoliczności, za które nie ponosi ona odpowiedzialności.

W wyroku z dnia 16 grudnia 2005 r. (III CK 344/05) Sąd Najwyższy stwierdził, że przez uchylanie się od zawarcia umowy „należy rozumieć tylko bezpodstawną odmowę zawarcia umowy przyrzeczonej. Uchylanie się od zawarcia umowy przyrzeczonej, będące przejawem niewykonania umowy przedwstępnej, powinno więc być rozumiane jako świadome działanie lub zaniechanie, zmierzające do bezpodstawnego niezawarcia umowy przyrzeczonej, a przynajmniej godzenie się z takim skutkiem”. Natomiast w wyroku z dnia 5 grudnia 2006 r. (II CSK 274/06) stwierdził, że „przepis art. 390 § 1 kc nie przesądza w ogóle zasady odpowiedzialności za uchylanie się od zawarcia umowy przyrzeczonej. Nie jest więc konieczne, aby dłużnik wykazał się „złą wolą”, rozmyślnie zwlekając z zawarciem umowy przedwstępnej czy też wprost odmawiając jej zawarcia i szkodząc w ten sposób interesowi wierzyciela. Wystarczy natomiast to, aby wbrew swojemu obowiązkowi zaniedbał on dokonania takich czynności prawnych lub faktycznych, które zawarcie umowy przyrzeczonej w ogóle czynią możliwym”.

Przesłanką odpowiedzialności odszkodowawczej dłużnika z art. 390 § 1 kc jest więc uchylenie się od zawarcia umowy przyrzeczonej. Uchylenie się od zawarcia umowy przyrzeczonej, będące przejawem niewykonania umowy przedwstępnej należy więc rozumieć jako świadome działanie lub zaniechanie zmierzające do bezpodstawnego niezawarcia umowy przyrzeczonej, a przynajmniej godzenie się z takim skutkiem (wyrok SN z dnia 13 stycznia 2011 r. III CSK 116/10). O uchyleniu się od zawarcia umowy, jako przesłance dochodzenia roszczenia o jej zawarcie można mówić w razie bezpodstawnej odmowy zawarcia umowy przyrzeczonej.

W ocenie Sądu Okręgowego, pozwana niewątpliwie uchyliła się w wyżej rozumiany sposób od zawarcia umowy przyrzeczonej, gdyż nie dowiodła, aby podjęła choćby starania o wykonanie obowiązków, które nakładała na nią ta umowa (§ III lit. d i e, § X lit. a), nie wezwwała powódki do zawarcia umowy czym wyraziłaby własną gotowość do

jej zawarcia i wreszcie nie stawiała się na termin wyznaczony przez powódkę dla zawarcia umowy (7 kwietnia 2014 r.), pomimo oczywiście bezskutecznego wcześniejszego odstąpienia od umowy pismem z dnia 7 marca, które było spóźnione i nie odpowiadało przyjętym w umowie wymogom formalnym jego skuteczności.

W tym miejscu raz jeszcze należy powtórzyć zasadę, zgodnie z którą określony w umowie przedwstępnej termin zawarcia umowy przyrzeczonej nie jest terminem końcowym, lecz terminem spełnienia świadczenia. Jeżeli umowa przedwstępna spełnia warunki konieczne dla ważności umowy przyrzeczonej, upływ określonego w niej terminu zawarcia umowy przyrzeczonej nie powoduje wygaśnięcia zobowiązania do jej zawarcia, lecz przeciwnie, z chwilą nadejścia terminu umowy przyrzeczonej wymagalne staje się roszczenie osoby uprawnionej do zawarcia umowy przyrzeczonej. Powódka roszczenie swoje starała się zrealizować przygotowując warunki do zawarcia umowy w dniu 7 kwietnia, ale pozwana bez przyczyny i bez podstaw ku temu, do umowy nie przystąpiła.

Jednocześnie odwołać się tu można do jeszcze jednej tezy, którą Sąd Najwyższy wyraził w wyroku z dnia 15 kwietnia 2003 r. (V CKN 74/01) pisząc, że tej stronie, która była gotowa do zawarcia umowy przyrzeczonej i wyraziła wobec drugiej strony wolę jej zawarcia, nie można zarzucić uchylania się od zawarcia umowy przyrzeczonej. Powódce zatem nie można przypisać uchylania się od zawarcia umowy przyrzeczonej w rozumieniu art. 390 § 1 kc.

Powódka mogłaby zatem realizować swoje roszczenia odszkodowawcze w trybie tego przepisu, tyle tylko, że zakres obowiązku odszkodowawczego, dochodzonego na podstawie art. 390 § 1 k.c., ograniczony został przez ustawodawcę do naprawienia szkody poniesionej przez to, że strona „liczyła na zawarcie umowy przyrzeczonej”. Powszechnie w doktrynie i orzecnictwie uznaje się, że chodzi tu o odszkodowanie w granicach ujemnego interesu umownego. Celem ustalenia rozmiaru szkody porównuje się stan majątku poszkodowanego, powstały na skutek podjęcia procesu kontraktowania (zawarcia umowy przedwstępnej), z hipotetycznym stanem jego majątku, jaki istniałby, gdyby poszkodowany – nie licząc na zawarcie umowy przyrzeczonej – w ogóle nie podjął żadnych działań prowadzących do jej zawarcia (nie wdał się w proces kontraktowania z drugą stroną). Jednak odszkodowanie nie obejmuje uszczerbków poniesionych wskutek działań, które oznaczałyby wykonywanie umowy przyrzeczonej, ani korzyści nieosiągniętych wobec jej niewykonania (wyrok SN z dnia 5 grudnia 2006 r., II CSK 274/06, LEX nr 238945). Uważa się, że zobowiązany powinien zwrócić uprawnionemu koszty zawarcia i przygotowania umowy przedwstępnej, w tym koszty przeprowadzenia rokowań, składania ofert, przejazdów, opłaty notarialne i fiskalne, jeżeli konieczność poniesienia tych ostatnich wynikała z obowiązujących przepisów. Szkada obejmuje także wydatki związane z własnym świadczeniem, a więc poniesione w celu zawarcia umowy przyrzeczonej i pozostające w normalnym związku przyczynowym z przekonaniem, że dojdzie do zawarcia umowy przyrzeczonej, z zastrzeżeniem, że odszkodowanie nie obejmuje wydatków związanych z przygotowaniem do spełnienia świadczenia z umowy przyrzeczonej, a więc nakładów i wydatków poniesionych w nadziei wykonania umowy. Kwota zadatku nie mieści się jednak w zakresie szkody z ujemnego interesu umownego i na tej podstawie powódka nie mogłaby dochodzić jego zwrotu.

Przepis art. 390 § 1 kc ma charakter dyspozytywny, przez co strony mogą w umowie przedwstępnej odmiennie określić zakres odszkodowania, ograniczając lub poszerzając jego rozmiar, w szczególności dopuszczalne jest objęcie obowiązkiem odszkodowawczym skutków niewykonania umowy przyrzeczonej, czy rozszerzenie zakresu odpowiedzialności do tzw. pozytywnego interesu umownego. W takim właśnie pozytywnym interesie umownym mógłby ewentualnie mieścić się zadatek, gdyż tu ewentualne odszkodowanie obejmuje to co by strona miała, gdyby nie wdała się w zawieranie umowy. Na gruncie treści umowy brak jest jednak powodów, aby taką modyfikację ogólnych zasad odszkodowania z umowy przedwstępnej strony ustaliły. O tej materii w umowie w ogóle nie ma mowy. Czymś zasadniczo innym jest ustalenie zadatku i reguł z nim związanych, a czymś innym modyfikację, o których mowa w art. 390 § 1 zd. 2 kc. Wbrew Sądowi Rejonowemu, o takiej modyfikacji nie świadczy poddanie się przez pozwaną egzekucji do kwoty 50 000 zł, gdyż oświadczenie to pozostaje w ścisłym związku jedynie z postanowieniami umowy odnośnie zadatku i prawa żądania przez powódkę w określonych szczegółowo warunkach zadatku w podwójnej wysokości, czyli właśnie 50 000 zł.

Według części doktryny, w sytuacji, w której nie dochodzi do zawarcia umowy przyrzeczonej, to w zakresie żądania odszkodowania regulacja prawna zawarta w art. 394 kc (dotyczącym zadatku i jego skutków) ma charakter szczególny

i art. 390 § 1 k.c. w ogóle nie znajdzie zastosowania. Jedynie dyspozycyjny charakter normy wyrażonej w art. 394 kc pozwala na takie postanowienia umowne, które przyznają wierzycielowi prawo wyboru między zachowaniem przedmiotu zadatku (lub żądaniem jego podwójnej wartości) a dochodzeniem roszczenia odszkodowawczego. W tej koncepcji takiego wyboru będzie mógł dokonać wierzyciel, jeżeli umowa przedwstępna obok zastrzeżenia zadatku zawiera jednocześnie klauzulę określającą zakres obowiązku naprawienia szkody odmiennie, niż to czyni art. 390 § 1 kc (A. Olejniczak [w:] A. Kidyba, KC. Komentarz, Lex 2014).

Sąd Okręgowy podziela jednak w tej mierze zapatrywanie przyjęte przez Sąd Najwyższy w uzasadnieniu uchwały z dnia 25 czerwca 2009 r. III CZP 39/09 (OSNC 2010/2/25), gdzie stwierdzono, że jeżeli, mimo zastrzeżenia zadatku umowa nie zostanie wykonana, dochodzi do zbiegu dwóch uprawnień; wynikającego z art. 394 § 1 k.c. oraz z art. 471 i nast. k.c. (stosowanego z uwzględnieniem art. 390 kc) i osobie, której interes został naruszony służy wybór między tymi uprawnieniami. W zależności od tego, co jest lepsze dla ochrony jej uzasadnionego interesu może skorzystać z uprawnienia przewidzianego w art. 394 § 1 k.c. lub żądania odszkodowania na zasadach ogólnych.

Wybór jednej z tych koncepcji prawnych w sprawie był jednak o tyle nieistotny, że powódka roszczenia o zwrot zadatku i tak nie mogłaby realizować w oparciu o art. 390 § 1 kc z przyczyn wyżej już wskazanych i musiała się w tym zakresie opierać na art. 394 kc.

Z art. 394 § 1 k.c. żądanie zwrotu zadatku lub podwójnej kwoty zadatku albo prawo zatrzymania zadatku powstaje jedynie w sytuacji, gdy strona złożyła oświadczenie o odstąpieniu od umowy. Wobec niezłożenia takiego oświadczenia przez powódkę, co było w sprawie niesporne, nie może ona opierać się na tym przepisie.

Pozostaje jej jednak skuteczne prawo oparcia żądania zwrotu zadatku na zasadzie art. 394 § 3 kc, zgodnie z którym 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. Ciężar dowodu owych okoliczności obciąża żądającego zwrotu zadatku albo pozwanego, odmawiającego zapłaty sumy dwukrotnie wyższej.

W ocenie Sądu Okręgowego nie ma wątpliwości, że pozwana ponosi odpowiedzialność za to, że nie doszło do zawarcia umowy, dla umocnienia powstania której zastrzeżony był zadatek. W związku z tym powstaje pytanie, czy z uprawnienia z tego przepisu – do żądania zwrotu zadatku, może skorzystać także strona umowy, której podobną odpowiedzialnością obciążyć nie można. W ocenie Sądu tak, a wynika to z tego, że sytuacja prawna osoby zapelnienie nie ponoszącej odpowiedzialności za niedojście do skutku umowy nie może być gorsza niż osoby, współodpowiedzialnej za to. Gdyby było inaczej, to powódka mogłaby żądać zwrotu zadatku gdyby była też odpowiedzialna za niezawarcie umowy przyrzeczonej, a gdyby zupełnie była od tej odpowiedzialności wolna, to z żądaniem takim nie mogłaby wystąpić. To zarazem w sposób bezpodstawny faworyzowałoby drugą stronę, która będąc „współwinną” musiałaby zadatek zwrócić, ale będąc wyłącznie „winną” mogłaby zadatek zatrzymać. Dla takiego uprzywilejowania pozycji dłużnika nie ma usprawiedliwienia. Powódka mogła zatem skutecznie domagać się na tej podstawie zwrotu danego zadatku.

W okolicznościach niniejszej sprawy jest to o tyle uzasadnione (zastosowanie art. 394 § 3 kc), że istnieją podstawy ku temu, by nawet uznać powódkę za współodpowiedzialną tego, że do zawarcia umowy przyrzeczonej w terminie nie doszło. Wynika to z kilku powodów. Po pierwsze, powódka sama zastrzegła w umowie przedwstępnej, że część ceny zostanie zapłacona z kredytu i z tego też powodu zobowiązała się do okazania przy zawarciu umowy przyrzeczonej wspomnianej umowy kredytowej. Przyczyna, której miało to służyć może być dla sprawy bez znaczenia, bo przecież i tak dla pozwanej istotne było to, czy dostanie całą cenę sprzedaży, a nie to skąd powódka weźmie na nią środki. Skoro jednak tak strony postanowiły, bo z jakiś powodów było to dla nich istotne przy zawarciu umowy przedwstępnej, to niewywiązanie się z tego obowiązku przez pozwaną może być uznane nawet za współodpowiedzialność za niedojście umowy do skutku. Po drugie, powódka nie udowodniła aby była gotowa do zawarcia umowy w umówionej na 20 lutego 2014 r. dacie. Być może żadna ze stron nie wzywała drugiej do zawarcia umowy w tym terminie, bo strony wiedziały wzajemnie z rozmów na co dzień prowadzonych we wspólnie zajmowanym budynku, że w tej dacie nie będą gotowe

aby do niej przystąpić. Tak jak pozwana nie dowiodła, że przed 20 lutego 2014 r. skompletowała wszystkie wymienione w umowie dokumenty, tak jednak powódka nie dowiodła, że przed tą datą dysponowała środkami na zakup lokalu, gdyż te na jej rachunku zostały odnotowane dopiero 4 kwietnia 2014 r.. Być może mogła mieć je wcześniej, ale tego nie udowodniła. Po trzecie wreszcie, powódka w istocie, jak podkreśla pozwana, nie wzywała drugiej strony do zawarcia umowy przed 20 lutego, a zatem też nie podjęła starań dla sfinalizowania transakcji w zaplanowanym terminie. To wszystko może czynić powódkę współodpowiedzialną w rozumieniu art. 394 § 3 kc, czyniąc ją w pełni uprawnioną do dochodzenia zwrotu zadatku z mocy tego przepisu.

W tym miejscu dodać też trzeba, że choć umowa przedwstępna nie została przez strony rozwiązana w formie w jakiej została zawarta, to nie ulega wątpliwości, że do rozwiązania umowy faktycznie doszło: obecna wola stron nie jest skierowana na zawarcie umowy przyrzeczonej, a lokal został sprzedany osobie trzeciej więc wykonanie umowy przedwstępnej w ogóle nie jest możliwe, a zatem konkludentnie umowę przedwstępną strony rozwiązały, co także jest argumentem za sięgnięciem do hipotezy art. 394 § 3 kc.

Wreszcie, dla zaspokojenia oczywiście uzasadnionego żądania powódki w tym zakresie, sięgnąć można do ogólnej reguły odpowiedzialności kontraktowej z art. 471 kc. Zgodnie z tym przepisem 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. Pozwana z pewnością swojego zobowiązania wynikającego z umowy przedwstępnej nie wykonała. Jest to fakt obiektywny, abstrahujący od tego, czy, jak chce tego art. 390 § kc, uchylała się ona od zawarcia umowy przyrzeczonej, czy też nie zawarła tej umowy (nie przystąpiła do niej) nawet bez przypisania jej tego szczególnego zachowania. Jak wyżej wskazano, nie ma wątpliwości, że przyczyny tego jej zaniechania leżą po jej stronie, choć w tym wypadku nie jest konieczne dowodzenie jej tego, gdyż jej za to odpowiedzialność jest w tym przepisie domniemana i to ona musi się od tej odpowiedzialności uwolnić, czego dowodowo nie dokonała. Niewykonanie przez nią tego zobowiązania przyniosło powódce oczywistą szkodę w postaci wręczonego pozwanej zadatku, który wyznacza zakres i wysokość szkody. Te szkodę kontraktową pozwana musi zatem naprawić płacąc powódce kwotę odpowiadającą wartości zadatku, czyli zwracając go.

Jak więc starano się wyżej wykazać pierwsze z dwóch roszczeń powódki jest słuszne i znaleźć może nawet więcej niż jedną uzasadniającą je materialną podstawę prawną.

Omówione wyżej uprawnienie powódki ściśle koresponduje z brakiem jakichkolwiek powodów, dla których pozwana mogłaby czuć się uprawniona do zatrzymania zadatku, gdyż nie mogłaby w tym zakresie powołać się ani na art. 390 § 1 kc (zadatek przyjęła, a nie dała więc z pewnością nie mieści się ramach jej ujemnego interesu umownego), ani na art. 394 § 1 kc, gdyż nie miała prawa do odstąpienia od umowy (jako winna, a co najmniej współwinna, niedojścia do skutku umowy przyrzeczonej) a do tego nie dochowała przewidzianych przez strony dla tego aktu formy i terminu, ani wreszcie na art. 394 § 3 kc, który nakłada obowiązek na stronę, która zadatek otrzymała, a nie wręczyła go.

Roszczenie zatem o zwrot zadatku podlegało uwzględnieniu, a o odsetkach w tym przypadku orzeczono zgodnie z zasadą, że w przypadku odstąpienia od umowy przedwstępnej, termin wymagalności roszczenia o zwrot zadatku w podwójnej wysokości odpowiada terminowi, w którym umowa przyrzeczona miała być zawarta, a jeżeli sąd oddalił żądanie zawarcia umowy przyrzeczonej – terminowi, w którym uprawomocniło się orzeczenie sądu (art. 390 § 3 k.c., po nowelizacji z dnia 14 lutego 2003 r.); w ten sam sposób należy ustalać wymagalność roszczeń o zwrot przedmiotu zadatku, gdy niewykonanie umowy jest następstwem okoliczności, za które odpowiadają obie strony albo żadna z nich - art. 394 § 3 k.c. (A. Olejniczak [w:] A. Kidyba, KC. Komentarz, Lex 2014).

Z kolei drugie roszczenie powódki, to odszkodowawcze z tytułu szkody, jaką miała powódka ponieść, że skutkiem działań pozwanej nie odstąpiła na czas od umowy, tracąc tym samym prawo do „drugiego” (bo w podwójnej wysokości, czyli „drugiego” w rozumieniu zadatku ponad ten przez nią dany), było pozbawione zarówno podstaw prawnych jak i faktycznych.

Powódka bliżej podstawy prawnej roszczenia nie wskazała. Także Sąd Rejonowy ograniczył się do stwierdzenia, że omawiana tutaj kwota 25 000 zł „dopełnia wysokość odszkodowania za niezwarcie umowy przyrzeczonej”.

Jak wyżej przedstawiono odszkodowanie z umowy przedwstępnej przysługuje tylko w ramach ujemnego interesu umownego, do którego z całą pewnością nie zalicza się tak uzasadniana faktycznie szkoda. Przepis art. 390 § 1 kc nie może być więc podstawą jej zasądzenia.

Sąd Rejonowy próbował co prawda doszukiwać się tej podstawy w tym przepisie przez odwołanie się do jego zdania drugiego i sugerując modyfikację tych ustawowych reguł zakresu odpowiedzialności stron tej umowy, ale w ocenie Sądu Okręgowego czynił to nieprzekonywująco i bezpodstawnie. Nie ma żadnych powodów, dla których wprowadzenie do umowy instytucji zadatku miało być utożsamiane z rozszerzeniem zakresu odpowiedzialności odszkodowawczej stron umowy przedwstępnej – tej opartej nie na art. 394 kc, ale na art. 390 kc. Argumentem za tym przemawiającym, nie może być odwołanie się do zapisu o poddaniu się przez pozwaną egzekucji do kwoty 50 000 zł, gdyż oświadczenie to pozostawało w ścisłym związku jedynie z postanowieniami umowy odnośnie samego tylko zadatku i prawa żądania przez powódkę w określonych szczegółowo warunkach zadatku w podwójnej wysokości, czyli właśnie 50 000 zł. W tym samym miejscu nie ma jednocześnie żadnych zapisów, które w jakikolwiek sposób modyfikowałyby (rozszerzały) zakres odpowiedzialności powódki, która przecież też mogła uchylać się od zawarcia umowy, co pociągałoby tylko jej odpowiedzialność w ramach ujemnego interesu umownego. Brak takiego rozszerzenia odpowiedzialności tylko powódki byłoby oczywistą dyskryminacją drugiej strony umowy (pозwanej), dla której wprowadzenia materiału dowodowy, a nawet twierdzenia stron nie dają żadnej podstawy. Co ważne, nawet powódka w taki sposób nie uzasadniała tej części swojego żądania. W związku z tym, w tym zakresie nie było nawet potrzebne ustalenie, czy pozwana uchylała się od zawarcia umowy ani nawet czy była jedyną winną jej niedojścia do skutku, bo nawet gdyby tak było, to fakty te nie dawałyby prawa dochodzenia na tej podstawie tego roszczenia.

W poszukiwaniu podstaw tej odpowiedzialności pozwanej (za to roszczenie powódki) nie można też sięgać do ogólnych zasad odpowiedzialności kontraktowej z art. 471 kc z pominięciem art. 390 kc. Przepis art. 471 kc stosuje się w tym wypadku, ale tylko do ustalenia przesłanek podstawy odpowiedzialności odszkodowawczej dłużnika, bo dla ustalenia samego rozmiaru szkody przy umowie przedwstępnej decydujące znaczenie ma przepis art. 390 § 1 k.c. i wspomniany już kilkakrotnie ujemny interes umowny.

Podstawą tego roszczenia nie może być także art. 394 § 1 kc, a to dlatego, że stanowi on podstawę tylko dla żądania podwójnego zadatku, w przypadkach w tym przepisie wskazanych, gdy tymczasem nie dość, że powódka nie spełniła warunku sine qua non żądania podwójnego zadatku w postaci odstąpienia od umowy, to na dodatek wyraźnie wskazała, że rzeczony kwoty 25 000 zł nie dochodzi z tego tytułu. To wszystko czyni zbędnym głębszą analizę roszczenia z punktu widzenia tej normy.

Podstawą tego roszczenia nie może być także art. 394 § 3 kc, a to dlatego, że także on ma bardzo wąsko określoną dyspozycję, sprowadzając obowiązek dłużnika do jedynie zwrotu wręzonego zadatku.

Podstawą tego roszczenia nie mogą też być przepisy o bezpodstawnym wzbogaceniu, czy nienależnym świadczeniu, gdyż o tę kwotę pozwana w żaden sposób się nie wzbogaciła kosztem majątku powódki, a kwota ta ani nie wyszła z majątku powódki, ani do majątku pozwanej nie weszła. Poza tym, zważyć jeszcze należy, że roszczenie o zwrot bezpodstawnego wzbogacenia jest wyłączone w sytuacji, w której dana kwestia jest regulowana w ramach stosunku umownego. Dotyczy to nie tylko przepisów regulujących rozliczenia stron w ramach istniejącego stosunku zobowiązaniowego, lecz także dotyczących rozliczenia stron w związku z odstąpieniem od umowy czy zakończeniem stosunku umownego. Jak wskazał Sąd Najwyższy m.in. w wyroku z dnia 18 kwietnia 2013 r. (III CSK 303/12) „należy odrzucić dopuszczalność zbiegu roszczenia z tytułu bezpodstawnego wzbogacenia z roszczeniami z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania”. Stąd, „gdy wierzycielowi w danym przypadku niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązania przysługuje roszczenie oparte na przepisach o odpowiedzialności kontraktowej, może on dochodzić tylko tego roszczenia. Dopuszczenie wówczas możliwości

dochodzenia także roszczenia z tytułu bezpodstawnego wzbogacenia podważałoby sens szczegółowych unormowań stosunków obligacyjnych, uwzględniających ich specyfikę”.

Roszczenie to nie może też być uwzględnione z powołaniem się na reżim odpowiedzialności deliktowej z przyczyn zasadniczo faktycznych, gdyż nie można wykluczyć zbiegu roszczeń kontraktowych i deliktowych, który nawet ustawodawca przewidział w art. 415 kc. W tym wypadku powódka musiałaby wykazać, że spełnione zostały przesłanki odpowiedzialności z art. 415 kc, to jest, że pozwana dokonując bezprawnego czynu, który był zarazem zawiniony doprowadziła do powstania szkody po stronie powódki. Takie fakty nie zostały w sprawie udowodnione.

Twierdzenia pozwu uzasadniające to żądanie sprowadzają się do tego, że pozwana w okresie 14 dni od umówionej daty zawarcia umowy przyrzeczonej wprowadzała powódkę w błąd, co do swojego zamiaru przystąpienia do jej zawarcia i w ten sposób - zwodząc ją - doprowadziła ją do uchybienia umownego terminu do odstąpienia od umowy. Nawet gdyby takie fakty mogły stanowić przesłanki odpowiedzialności deliktowej, to materiał dowodowy nie dostarcza materiału dla ich poparcia.

Z zeznań świadka R. P. (1), czyli osoby, która bezpośrednio uczestniczyła w transakcji (też jako jej strona, na tych samych zasadach co powódka), do tego osoby zainteresowanej osobiście i bezpośrednio w tym, aby dowiedzione zostało owo nielojalne zachowanie pozwanej, wynika jedynie, że jeżeli pozwana zwodziła powódkę (świadka) to trwało to tylko do 20 lutego 2014 r.. Właśnie to zwodzenie pozwanej było powodem, dla którego – jak zeznał świadek – „nie wysłaliśmy wezwania do Pani W. przed upływem terminu do zawarcia umowy końcowej” (k. 142). Wydaje się, że to samo wynika z dalszych słów świadka, w których zeznał, że po dacie umowy przyrzeczonej, pozwana przestała się z powódką i świadkiem kontaktować. Co prawda te jego słowa (k. 143) można by odczytywać też w ten sposób, że pozwana przestała się z nimi kontaktować już upływie 14 dni licząc od 20 lutego, ale taka ich interpretacja pozostawałaby w sprzeczności z zeznaniami samej powódki, która powiedziała, że „Pani W. zaczęła unikać mnie i to się zaczęło w kilka dni po wyznaczonym terminie do podpisania aktu notarialnego umowy przyrzeczonej” (k. 182). To, że już w dniu 20 lutego, a nie później, powódka przestała być zwodzona przez pozwaną i miała pełne podstawy do podjęcia działań dla czy to żądania zawarcia umowy czy odstąpienia od niej z zachowaniem prawa do podwójnego zadatku świadczą kolejne słowa powódki, która zeznała, że „utraciłam zaufanie do pozwanej w dniu, gdy miało dojść do podpisania umowy przyrzeczonej” oraz że „po terminie wyznaczonym do podpisania aktu umowy przyrzeczonej, ja zaczęłam konsultować się z prawnikiem co mam robić” (k. 183). Innych dowodów, na podstawie których można by czynić ustalenia faktyczne w tym zakresie powódka nie zgłosiła, choć to ona ma obowiązek wykazania wszystkich przesłanek odpowiedzialności odszkodowawczej pozwanej.

W ocenie Sądu Okręgowego z dowodów tych wynika, że w istocie pozwana przeciągała termin zawarcia umowy przyrzeczonej powołując się cały czas na potrzebę dokończenia dokumentów. Trwało to do 20 lutego 2014 r., kiedy to pozwana zerwała z powódką wszelki kontakt („zaczęła unikać mnie” – k. 182), a nawet faktury opiewające na czynsz najmu lokalu dostarczała pod nieobecność powódki w barze. Już 20 lutego powódka utraciła zaufania do pozwanej i liczyła się z możliwością niedojścia do skutku umowy przyrzeczonej. Z tego też powodu, już na początku marca zaczęła w tej sprawie konsultować się z prawnikami, którzy zaordynowali pisemne wezwanie pozwanej do zawarcia umowy w dniu 7 kwietnia 2014 r..

Taki stan faktyczny, ustalony zresztą właściwie wyłącznie w oparciu o zeznania powódki i jej przyjaciela i współnika R. P. (2), nie pozwala przyjąć za udowodnione podstępne działania pozwanej, jakie ta miałaby podejmować między 20 lutego a 6 lutego 2014 r. (w przypadku powódki mogła ona odstąpić od umowy w terminie 14 dni; brak zapisu o dniach roboczych), które miałyby polegać na odwodzeniu powódki od żądania wykonania umowy, czy odstąpienia od niej z zachowaniem praw do podwójnego zadatku. Taki stan faktyczny wymusza przyjęcie, że powódka sama zaniedbała swoich interesów, które sprowadzały się do odstąpienia od umowy przedwstępnej przed 7 lutego 2014 r.. Czy zaniechanie to było spowodowane nieporadnością powódki (trudno o to powódkę, jako przedsiębiorcę podejrzewać), czy niedoczytaniem warunków umowy i jej zapisu o 14 dniach na odstąpienie od umowy, czy przemożną chęcią nabycia lokalu, co odstąpienie od umowy by wykluczyło, nie sposób ustalić. Niezależnie jednak od przyczyny tego zaniechania leżała ona po stronie powódki i z uchybieniem tego terminu pozwana nie miała nic wspólnego, a już na pewno na

powiązanie jej z tym, nie pozwalają dowody przeprowadzone w sprawie. Skoro tak, to nie można zarzucić jej ani bezprawności, ani zawinienia. To z kolei wyklucza nie tylko skuteczne oparcie tego drugiego roszczenia powódki czy to na art. 415 kc, czy jakimkolwiek innym, który do zastosowania wymaga nagannej, podstępnej, czy zwykle niełojalnej postawy pozwanej w okresie do odstąpienia od umowy.

Podsumowując Sąd Okręgowy stanął na stanowisku, że uzasadnione było roszczenie powódki o zwrot zadatku, zaś nieuzasadnione było jej dalsze roszczenie odszkodowawcze.

Zmiana wyroku Sądu I instancji musiała też wpłynąć na zmianę orzeczenia w przedmiocie kosztów procesu. Zasadzając kwotę 25 000 zł powództwo zostaje uwzględnione w 50%, co pozwala na potrzeby rozliczenia kosztów, w oparciu o art. 100 kpc, przyjąć, że każda ze stron powinna ponieść równą ich część. Mając to na uwadze Sąd uznał, że każda ze stron powinna ponieść koszty wynagrodzenia swojego pełnomocnika, a pozwana dodatkowo powinna zwrócić powódce połowę opłaty sądowej od pozwu, czyli 1 250 zł.

Mając powyższe na uwadze, na podstawie art. 386 § 1 kpc i art. 385 kpc, orzeczono jak w sentencji wyroku.

Z kolei apelacja pozwanej została uwzględniona też w połowie, co - z racji art. 100 kpc i przy uwzględnieniu, że pozwana została zwolniona od opłaty sądowej od apelacji, przez co strony poniosły równe koszty (tylko wynagrodzeń swoich pełnomocników) – uzasadniało wzajemne zniesienie kosztów. Ponadto nakazano ściągnąć od powódki połowę opłaty sądowej od apelacji, na zasadzie art. 113 ust. 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych.

Krzysztof Wąsik B. E. Żyła