

Sygn. akt IV Ca 482/14

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 21 listopada 2014 r.

Sąd Okręgowy w Słupsku IV Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący SSO Mariola Watemborska

Sędziowie: SSO Wanda Dumanowska (spr.),

SSR del. Marek Nadolny

Protokolant: sekr. sądowy Kamila Wiśniewska

po rozpoznaniu w dniu 21 listopada 2014 r. w Słupsku

na rozprawie

sprawy z powództwa B. K., R. K.

przeciwko (...) Spółce z o.o. w S.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanego od wyroku Sądu Rejonowego  
w S. z dnia 13 września 2013r., sygn. akt IX C 35/13

1. oddala apelację,

2. zasądza od pozwanego (...) Spółki z o.o. w S. na rzecz powodów B. K. i R. K. solidarnie kwotę 1200 (jeden tysiąc dwieście) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Sygn. akt IV Ca 482/14

## UZASADNIENIE

Powodowie B. K. i R. K. wnieśli o zasądzenie na ich rzecz solidarnie od pozwanej (...) Spółki z o.o. w S. kwoty 30.000 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 11.09.2011r. tytułem części uiszczonej przez nich ceny nabycia stanowiących odrębną własność lokalu mieszkalnego i garażu, położonych w U. na nieruchomości pozostającej w użytkowaniu wieczystym pozwanego, zapisanej w księgach wieczystych KW nr (...). W uzasadnieniu powołali się na zawartą dnia 4.03.2010r. umowę deweloperską, której przedmiotem było bezobciążeniowe wyodrębnienie i sprzedanie powodom w stanie deweloperskim lokalu mieszkalnego nr (...) i garażu nr (...) w wielorodzinnym budynku, wybudowanym przez pozwanego na nieruchomości obejmującej działki gruntu nr (...) w U., przy czym pozwany miał w 2010r. przenieść na powodów własność tego lokalu i garażu za cenę 600.000 zł, z tym, że kwota 30.000 zł została przez powodów zapłacona w dniu 5.03.2010r., a pozostała kwota 570.000 zł miała zostać zapłacona w terminie 14 dni od zawarcia umowy ostatecznej. Do zawarcia umowy ostatecznej w 2010r. nie doszło, ani też w aneksowanym terminie do dnia 31.03.2011r. z przyczyn leżących po stronie pozwanej. Powodowie odstąpili na piśmie od umowy, domagając się od pozwanego zwrotu części zapłaconej ceny w kwocie 30.000 zł, spotkali się jednak z odmową.

Pozwana domagała się oddalenia powództwa w całości zarzucając, że umowa ostateczna nie została przez strony zawarta z przyczyn leżących wyłącznie po stronie powodów. W szczególności powodowie zrezygnowali z zakupu lokalu jedynie na skutek zmiany decyzji na poziomie inwestycyjnym. Jednocześnie pozwana w odpowiedzi na pozew złożyła oświadczenie o odstąpieniu od łączącej strony umowy nr (...) z dnia 4.03.2010r. na podstawie § 7 ust. 13 umowy, zgłaszając do potrącenia kwotę 30.000 zł z kwotą 30.000 zł uiszczoną przez powodów.

Wyrokiem z dnia 13 września 2013r. Sąd Rejonowy w Słupsku zasądził od pozwanej na rzecz powodów solidarnie kwotę 30.000 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 11.09.2011r. oraz kwotę 3917 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Powyższe orzeczenie zapadło na podstawie następującego stanu faktycznego:

Strony w dniu 4 marca 2010r. zawarły dwie umowy deweloperskie, których przedmiotem miało być bezobciążeniowe wyodrębnienie i sprzedanie powodom w stanie deweloperskim lokalu mieszkalnego nr (...) i garażu nr (...) w wielorodzinnym budynku, wybudowanym przez pozwanego na nieruchomości obejmującej działki gruntu nr (...) w U., przy czym pozwana miała w 2010 roku przenieść na powodów własność tego lokalu i garażu za cenę 600.000 zł, z tym, że kwota 30.000 zł została przez powodów zapłacona w dniu 5 marca 2010r., a pozostała kwota 570.000 zł miała zostać zapłacona w terminie 14 dni od zawarcia umowy ostatecznej.

W § 7 ust. 15 umowy strony zgodnie postanowiły, że umowa jest zawarta pod warunkiem zawieszającym udzielenia przez bank na rzecz kupujących kredytu na pokrycie pełnej kwoty ceny, a nieudzielenie kredytu do 31.08.2010r. powoduje rozwiązanie umowy, bez powstania wzajemnych roszczeń z tego tytułu, poza obowiązkiem zwrotu kwoty wskazanej w punkcie 3 a) umowy. Z kolei w § 6 ust. 1 umowy strony zobowiązały się do końca 2010r. zawrzeć umowę notarialną przeniesienia prawa odrębnej własności apartamentu wraz z proporcjonalnym udziałem w nieruchomości wspólnej, stosownie do postanowień umowy i przepisów ustawy o własności lokali.

Bezpośrednio po zawarciu umów pozwana wydała powodom przedmiotowe lokale.

Budynek, w którym położony jest lokal mieszkalny będący przedmiotem umowy stron, znajduje się przy kanale portowym w bezpośrednim sąsiedztwie stoczni i dochodzi do niego hałas związany z jej funkcjonowaniem. W pierwszym półroczu 2011r. na prośbę powoda lokal ten obejrzał pracownik (...) w S. J. M., który jest rzeczoznawcą majątkowym. Powód poinformował go o ewentualnym zleceniu dokonania wyceny tego lokalu w przyszłości na potrzeby uzyskania kredytu bankowego na zakup lokalu. Była to wizyta prywatna.

Z ustaleń Sądu Rejonowego wynika, że powód R. K. zwracał się w 2010r. do pracowników (...) w S. J. M. i Z. S. o informację odnośnie możliwości i warunków uzyskania przez powodów kredytu na zakup lokalu mieszkalnego. W pierwszym kwartale 2010r. Z. S. przeprowadziła symulację kredytu na kwotę 600.000 zł i w tym czasie powodowie posiadali zdolność kredytową. Powód zgłosił się ponownie do Z. S. na początku 2011r., jednakże uległy wówczas radykalnemu zaostrzeniu warunki kredytowania i okazało się, że powodowie nie mają zdolności płatniczej. Podczas tych dwóch symulacji dochody powodów były porównywalne, a symulacji dokonali na podstawie dochodów osiągniętych z prowadzonego przez powodów gospodarstwa rolnego. Powodowie byli zdziwieni utratą zdolności kredytowej podczas drugiej symulacji.

Sąd I-ej instancji ustalił ponadto, że na prośbę powodów w dniu 17.12.2010r. zostały przez strony podpisane aneksy do umów deweloperskich z dnia 4 marca 2010r., którymi strony zmieniły termin zawarcia umowy ostatecznej, zobowiązując się do zawarcia w terminie do dnia 31.03.2011r. umowy notarialnej przeniesienia prawa odrębnej własności apartamentu wraz z proporcjonalnym udziałem w nieruchomości wspólnej oraz garażu. Przyczyną podpisania aneksu była okoliczność, że powodowie liczyli jednak na zmianę koniunktury i uzyskanie kredytu hipotecznego na początku 2011r. B. K. i R. K. chcieli się przeprowadzić do U. licząc na to, że zamieszkają w miejscu cichym, spokojnym, w strefie uzdrowiskowej. Gdy okazało się, że ze względu na hałas, kurz i pył sąsiedztwo stoczni jest uciążliwe, wielokrotnie uzyskiwali zapewnienia ze strony pozwanej, że stocznia w krótkim czasie zostanie zlikwidowana.

Oceniając tak ustalony stan faktyczny Sąd Rejonowy zważył, że z uwagi na to, że powodowie nie otrzymali w terminie do dnia 31.08.2010r. kredytu, umowa zawarta z pozwaną uległa zgodnie z jej § 7 ust. 15 rozwiązaniu z jednoczesnym obowiązkiem zwrotu powodom przez pozwanego części ceny w kwocie 30.000 zł. W tym kontekście, skoro powodowie nadal dysponowali lokalem po umówionej dacie, a pozwana nie domagała się jego wydania, za wiarygodną uznał Sąd I-ej instancji wersję powodów, iż nie mogli w określonym w umowie terminie ubiegać się w banku o udzielenie kredytu, gdyż nie dysponowali niezbędną dokumentacją do złożenia wniosku kredytowego, jak również ich twierdzenie, że powód R. K. dokumentację tę otrzymał od pozwanej dopiero w styczniu 2011r. Chociaż pozwana tym twierdzeniom zaprzeczała, to nie zaferowała – zgodnie z ogólną regułą dowodową wynikającą z treści art. 6 kc – żadnych wniosków dowodowych na okoliczność przekazania tej dokumentacji powodowi po zawarciu przez strony umowy. W tej sytuacji Sąd I-ej instancji wyraził pogląd, że wolą obydwu stron była zmiana terminu zawarcia umowy przyrzeczonej, który został ustalony do dnia 31.03.2011r. aneksami do umów z dnia 4 marca 2010r. Jednocześnie sam fakt nieuzyskania przez powodów kredytu bankowego z przyczyn obiektywnych i nie leżących po ich stronie, lecz z uwagi na zastrzeżenie warunków kredytowych i związanej z tym utraty przez powodów zdolności kredytowej wskazują, że umowy łączące strony uległy rozwiązaniu, a pozwana zobowiązana jest zwrócić powodom część zapłaconej przez nich ceny w kwocie 30.000 zł.

Ponadto Sąd Rejonowy stwierdził, że pozwana nie może skutecznie zgłosić do potrącenia kwoty 30.000 zł z powołaniem się na paragraf 7 ust. 13 umowy, gdyż nie doszło pomiędzy stronami do zawarcia umowy przyrzeczonej.

Z rozstrzygnięciem Sądu Rejonowego nie zgodziła się pozwana, która w wywiedzionej apelacji zaskarżyła wydany wyrok w całości, podnosząc zarzuty:

1. naruszenia prawa procesowego, tj.: art. 233 § 1 kpc także w zw. z art. 227 kpc poprzez niewłaściwą ocenę zeznań świadków, skutkującą pominięciem, że powodowie nie starali się o udzielenie kredytu bankowego, art. 6 kc w zw. z art. 232 kpc poprzez odwrócenie zasady ciężaru dowodu i nieuzasadnione obciążenie nim pozwanej w zakresie dowiedzenia, że przyczyny niezłożenia przez powodów wniosku kredytowego leżały po jej stronie, art. 233 kpc poprzez pominięcie, że strony aneksowały wszakże termin zawarcia umowy ostatecznej, jak i że powodowie zaniechali starania się o kredyt, art. 231 kpc poprzez oparcie ustaleń na podstawie oświadczeń powodów dotyczących ich preferencji dotyczących miejsca zamieszkania, art. 217 § 2 w zw. z art. 227 kc poprzez pominięcie części zeznań powodów oraz świadka M. L..
2. poczynienia błędnych ustaleń faktycznych wynikających z popełnionych uchybień prawa procesowego rzutuujących na wynik postępowania,
3. naruszenia przepisów prawa materialnego, tj. art. 60 kc oraz art. 65 kc poprzez przypisanie stronom woli kontynuowania wykonywania zawartej umowy na skutek aneksu z dnia 17.12.2010r. z jednoczesnym uznaniem, że w dniu 31.08.2010r. nastąpiło rozwiązanie tej umowy.

W konsekwencji powyższego apelująca wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powodów na rzecz pozwanej kosztów postępowania w obu instancjach, ewentualnie o uchylenie tego wyroku w całości i przekazanie sprawy sądowi I instancji do ponownego rozpoznania z jednoczesnym rozstrzygnięciem o kosztach postępowania apelacyjnego.

W odpowiedzi na apelację powodowie wnieśli o jej oddalenie, jako w całości i oczywiście bezzasadnej, a ponadto o zasądzenie od pozwanej na ich rzecz zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

### **Sąd II-ej instancji zważył, co następuje:**

Apelacja pozwanej, jako całkowicie bezzasadna, nie zasługiwała na uwzględnienie.

W pierwszej kolejności należało stwierdzić, że Sąd I-ej instancji, wbrew wywodom zaprezentowanym przez pozwaną, nie dopuścił się obrazy przepisów prawa materialnego oraz postępowania mających wpływ na treść wyroku, jak również

wnikliwie ocenił zebrany w sprawie materiał dowodowy. Argumentacja Sądu I-ej instancji nie budzi zastrzeżeń, jako przekonująca i oparta na zasadach prawidłowego rozumowania. Nadto dokonana ocena dowodów czyni zadość regule określonej w art. 233 § 1 kpc. Sąd Okręgowy akceptując w pełni ustalenia Sądu I-ej instancji przyjmuje je za własne, dostrzegając jedynie, że w uzasadnieniu swego rozstrzygnięcia nie wskazał on jego podstawy prawnej.

Umowy zawarte między miały charakter umowy przedwstępnej, której definicja legalna zawarta jest w przepisie art. 389 § 1 kc, stanowiącym, iż umowa, przez którą jedna ze stron lub obie zobowiązują się do zawarcia oznaczonej umowy, powinna określać istotne postanowienia umowy przyrzeczonej. Takie też postanowienia strony ustaliły w umowie z dnia 4.03.2010r.

Należy podkreślić, że do umowy deweloperskiej zawartej między stronami nie wprowadzono żadnych innych zastrzeżeń umownych, w szczególności nie wprowadzono kary umownej na wypadek, gdyby jedna ze stron nie przystąpiła do umowy przyrzeczonej. Nie wprowadzono też instytucji zadatku, która, jak to wynika z treści art. 394 kc, pełniąc funkcję ochronną, gwarancyjną, jest konstrukcją prawną istniejącą dla zabezpieczenia interesów obu stron umowy. Określenie natomiast w umowie przedwstępnej terminu zapłaty w powiązaniu z postanowieniem umowy zawartym w § 7 ust. 15 tejże umowy, którym ustalono, że jest to umowa zawarta pod warunkiem zawieszającym (a de iure w istocie pod warunkiem rozwiązującym) oznacza, że strony traktowały kwotę 30.000 zł jako zaliczkę, a nie zadatek. Ten ostatni bowiem różni się od zaliczki tym, że w razie niewykonania umowy przez jedną ze stron, druga strona wzbogaca się o wysokość zadatku. Zaliczka natomiast jest po prostu zwracana, bez dodatkowych konsekwencji. Nadto istotnym jest, że zadatek staje się nim tylko wtedy, gdy zostanie to jasno określone w umowie – bez takiego określenia mamy do czynienia z zaliczką.

Jednocześnie wskazać należy, że w realiach rozpoznawanej sprawy nie wchodzi w grę art. 390 kc, który stanowi o ewentualnym odszkodowaniu na rzecz strony, która liczyła na zawarcie umowy przyrzeczonej, ponieważ pozwana nie zgłaszała żądania naprawienia szkody, a ponadto, żeby skutecznie taki zarzut podnieść, musiałaby równocześnie albo podnieść zarzut potrącenia albo wytoczyć powództwo wzajemne. Jednak takie sytuacje procesowe nie miały miejsca w niniejszej sprawie. W tym kontekście wypada jeszcze tylko podkreślić, że strona pozwana prawdopodobnie nie zapoznała się z treścią art. 390 kc, skoro zajęła takie stanowisko, jakie prezentowała w procesie.

W sytuacji zatem, gdy brak było jakichkolwiek dodatkowych postanowień umownych a, co jest bezsporne, do zawarcia umowy przyrzeczonej nie doszło, powodom należy się zwrot wpłaconej przez nich tytułem zaliczki części ceny w kwocie 30.000 zł. Konkluzja taka znajduje swe potwierdzenie w przepisach, zgodnie z którymi strony zobowiązane są zwrócić sobie nawzajem wszystko to, co sobie na mocy zawartej umowy świadczyły (por. art. 494 kc).

Zważyć dalej należało, że nie ma racji apelujący zaprzeczając ustaleniom Sądu Rejonowego, że doszło do rozwiązania umowy, argumentując, że umowa także po 31.08.2010r. była przez strony, w tym przez powodów zamieszkujących w apartamencie, wykonywana, nadto aneksowano ją w dniu 17.12.2010r. Rację miał Sąd Rejonowy, że pierwotna umowa została rozwiązana, ponieważ ziszczył się warunek określony w § 7 ust. 15 umowy z dnia 4.03.2010r. Z tego postanowienia umowy deweloperskiej nie wynika, by istotna z jego punktu widzenia była wina jednej lub drugiej strony w nieuzyskaniu przez powodów kredytu. Strony w ogóle takiego warunku – odnośnie odpowiedzialności za nieudzielenie (nieuzyskanie) kredytu – w postanowieniach umowy nie zawarły. Powołały się natomiast na przyczynę obiektywną: fakt nieudzielenia przez bank powodom kredytu w terminie do dnia 31.08.2010r.

W konsekwencji przyjąć należało, że w realiach rozpoznawanej sprawy okoliczności podnoszone przez pozwaną, iż to powodom przestało zależeć na zawarciu umowy przyrzeczonej oraz, że to oni nie dołożyli należytej staranności w podejmowaniu działań zmierzających do uzyskania kredytu, są całkowicie obojętne dla wyniku postępowania w sprawie, skoro strony nie warunkowały trwania umowy tymiż okolicznościami. Z okoliczności zaś wynika, że strony w dniu 17.12.2010r. zawarły w istocie następną umowę, określając ją jako aneks, przenosząc postanowienia umowy (pierwotnej umowy) do następnej umowy, dokonując drobnej korekty i ustalając kolejny termin zawarcia umowy przyrzeczonej, do której zawarcia również nie doszło.

Mając powyższe na uwadze apelację wywiedzioną przez stronę pozwaną Sąd Okręgowy oddalił, czyniąc to na podstawie art. 385 kpc.

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd II-ej instancji orzekł stosownie do wyniku tego postępowania na mocy art. 98 § 1 kpc i art. 108 § 1 kpc oraz § 12 ust. 1 pkt 1 w zw. z § 6 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28.09.2002r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych i ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (tj. Dz. U. z 2013r., poz. 490).