

Sygn. akt IV Ca 575/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 25 listopada 2016 r.

Sąd Okręgowy w S. IV Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący: SSO Mariusz Struski

Sędziowie SO: Jolanta Deniziuk, Wanda Dumanowska (spr.)

Protokolant: st. sekr. sąd. Katarzyna Zadrozna

po rozpoznaniu w dniu 25 listopada 2016 r. w S.

na rozprawie

sprawy z powództwa K. W.

przeciwko P. R.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanego od wyroku Sądu Rejonowego
w M. z dnia 15 lipca 2016r., sygn. akt I C 461/15

1) zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że:

a) oddała powództwo,

b) zasądza od powoda na rzecz pozwanego kwotę 2417 zł (dwa tysiące czterysta siedemnaście złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu,

2) zasądza od powoda na rzecz pozwanego kwotę 4900 zł (cztery tysiące dziewięćset złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Sygn. akt IV Ca 575/16

UZASADNIENIE

Powód K. W. wniósł przeciwko pozwanemu P. R. pozew o zapłatę kwoty 50.000 zł wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia 14 listopada 2015 roku oraz o zasądzenie kosztów procesu w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. W uzasadnieniu pozwu wskazał, że dochodzona przez niego należność jest kwotą uiszczoną przez niego do rąk pozwanego zadatku na poczet ceny nabycia nieruchomości położonej w T. i objętej księgą wieczystą (...), stosownie do postanowień przedwstępnej umowy sprzedaży tej nieruchomości, zawartej przez strony w dniu 24 sierpnia 2015 roku. W przedmiotowej umowie strony ustaliły, że w razie niewykonania umowy z powodu niebędącego winą żadnej ze stron, sprzedający zwróci kupującemu wpłacony zadatek. Termin zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży nieruchomości ustalony został na dzień 7 listopada 2015 roku, jednak do tej daty powód nie uzyskał pozytywnej decyzji kredytowej. Powód wskazał, że w okresie poprzedzającym zawarcie umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości strony ustaliły, że cena sprzedaży w kwocie 950.000 zł zapłacona zostanie z kredytu bankowego zaciągniętego przez powoda. Strony ustaliły również, że w przypadku, gdy kupujący nie

otrzyma kredytu bankowego, umowa nie dojdzie do skutku bez winy żadnej ze stron. Po zawarciu umowy powód podjął działania zmierzające do pozyskania finansowania ceny sprzedaży nieruchomości. Bank, w którym powód prowadzi rachunek bankowy odmówił mu przyznania kredytu, stąd też powód zwrócił się do innego banku. Pismem z dnia 14.10.2015 r. (...) S.A. w W. przedstawił powodowi kolejną odmowną decyzję kredytową. O problemach z pozyskaniem kredytu powód informował pozwanego. Pismem z dnia 27.10.2015 r. pozwany wezwał powoda do wykonania umowy przedwstępnej. Pismem z dnia 03.11.2015 r. powód poinformował pozwanego, że nie uzyskał zakładanego finansowania ceny sprzedaży nieruchomości opisanej w umowie przedwstępnej sprzedaży, przedkładając również pozwanemu odmowę udzielenia kredytu. W związku z decyzją banku powód wezwał pozwanego do zwrotu uiszczzonego przy zawarciu umowy przedwstępnej zadatku w wysokości 50.000 zł w terminie do 13.11.2015 r. Pozwany odmówił zwrotu uiszczzonego zadatku.

Pozwany wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powoda kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. Uzasadniając stanowisko, pozwany potwierdził zawarcie przedwstępnej umowy sprzedaży przedmiotowej nieruchomości, jednak wskazał przy tym, że wina za brak zawarcia umowy przyrzeczonej spoczywa na powodzie, który odmówił zawarcia umowy przyrzeczonej, w związku z czym, na podstawie § 5 ust. 2 lit. b zawartej umowy, pozwany odstąpił od umowy przedwstępnej i oświadczył, że zatrzymuje otrzymany zadatek. Pozwany wskazał, że strony w zawartej umowie nie zastrzegły, iż w przypadku otrzymania przez kupującego odmownej decyzji kredytowej zachodzą okoliczności uzasadniające zwrot uiszczzonego przez powoda zadatku. Ponadto nie można przyjąć, iż niewykonanie przez powoda umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości na skutek braku otrzymania stosownego kredytu należy interpretować jako okoliczność niezawinioną. Już w chwili zawarcia umowy przedwstępnej, powód mógł ustalić swoją sytuację finansową i zdolność kredytową. To, że wbrew własnym oczekiwaniom nie uzyskał kredytu, nie stanowi o braku winy w niewykonaniu umowy. Z punktu widzenia sprzedającego okolicznością całkowicie obojętną było to, w jakiej formie kupujący zapewni sobie finansowanie transakcji - czy to z własnych środków, czy ze środków pochodzących z umowy kredytu, czy też pożyczki. Zawierając umowę przedwstępną sprzedaży, strony zobowiązały się do zawarcia umowy przyrzeczonej i każda z nich powinna być przygotowana na konieczność zawarcia umowy sprzedaży i realizacji wzajemnych świadczeń. Oczywiście można wskazać w umowie przedwstępnej, że w określonych przypadkach np. odmownej decyzji o przyznaniu kredytu, strony będą mogły bez konsekwencji rozwiązać umowę, jednakże w niniejszej sprawie takiego zastrzeżenia w umowie nie przewidziano. Ponadto pozwany wskazał na niedopuszczalność przesłuchania świadków w sprawie z uwagi na naruszenie art. 247 k.p.c. Podkreślił również, że strony nigdy nie ustalały, że w przypadku braku uzyskania kredytu, odstąpienie od umowy nie będzie powodowało uprawnienia do zatrzymania zadatku. Kwestia kredytu była poruszana tylko informacyjnie jako wskazanie formy uzyskania środków pieniężnych na poczet umowy sprzedaży, natomiast strony nigdy nie uzależniały od tego zawarcia umowy przyrzeczonej, zwłaszcza, że z relacji kupującego wynikało, iż uzyskanie kredytu jest "formalnością", co potwierdza fakt, że strony konstruując umowę (i dopisując ręcznie poszczególne przepisy) nie zastrzegły, że od uzyskania kredytu uzależniają zawarcie umowy sprzedaży, ani że negatywna decyzja kredytowa będzie stanowiła niezawinione niewykonanie umowy przez kupującego.

Wyrokiem z dnia 15 lipca 2016 roku Sąd Rejonowy w M. zasądził od pozwanego P. R. na rzecz powoda K. W. kwotę 50.000 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 14.11.2015r. do dnia 31.12.2015r. oraz odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 01 stycznia 2016r. do dnia zapłaty (punkt 1 sentencji) oraz kwotę 4.917 zł tytułem zwrotu kosztów procesu (punkt 2 sentencji).

Przedmiotowe orzeczenie zostało oparte na następujących ustaleniach faktycznych:

W dniu 24 sierpnia 2015 roku P. R. jako sprzedający oraz K. W. jako kupujący, podpisali przedwstępną umowę sprzedaży nieruchomości położonej w T. i objętej księgą wieczystą (...). W § 5 ust. 2 przedmiotowej umowy strony postanowiły, że w razie niewykonania umowy, z powodu niebędącego winą żadnej ze stron, sprzedający zwróci kupującemu zadatek, a żądanie sumy zadatku dwukrotnie wyższej odpada.

Przed zawarciem umowy przedwstępnej powód ustalał przy okazji chęci zakupu innej nieruchomości, swoją zdolność kredytową w banku. Uzyskał informację o zdolności kredytowej na kwotę wystarczającą do zakupu przedmiotowej nieruchomości.

Po podpisaniu umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości, powód przestąpił do gromadzenia dokumentów potrzebnych do uzyskania kredytu w banku. Między innymi uzyskał od pozwanego wypis z rejestru gruntów, plany budynku mieszkalnego, był także wraz bratem czyścić baseny do hodowli ryb celem poprawy wyglądu nieruchomości, co miało wpłynąć na jej wyższą wycenę przez bank. Pozwany, w chwili zawarcia umowy przedwstępnej wiedział, że jej zakup ma być finansowany w przeważającej części z kredytu bankowego. Powód starał się uzyskać kredyt w bankach (...) i (...). Z tego ostatniego uzyskał pisemną decyzję odmowną - bank nie przyjął na zabezpieczenie przedmiotowej nieruchomości. W dwóch pozostałych uzyskał ustną informację, że nie otrzyma kredytu. Nie składał zatem pisemnych wniosków, gdyż łączyłoby się to z koniecznością opłat na poczet wyceny nieruchomości przez banki. Powód informował telefonicznie pozwanego o problemach z uzyskaniem kredytu.

W dniu 27.10.2015r. pozwany wystosował do powoda pismo wzywające go do zawarcia umowy przyrzeczonej, w którym wskazał, że w przypadku nie dojścia umowy do skutku, zatrzyma otrzymany zadatek. Pismem z dnia 03.11.2015r. powód poinformował pozwanego o odmownej decyzji kredytowej banku, wskazując, że umowa nie zostanie zawarta bez jego winy i zażądał zwrotu zadatku. Pismem z dnia 25.11.2015r. pozwany poinformował, że odstępuje od zawarcia umowy i zachowuje otrzymany zadatek.

Umowa przyrzeczona nie została ostatecznie zawarta, a pobrany przez pozwanego zadatek nie został zwrócony powodowi.

Analizując zebrany w sprawie materiał dowodowy przez pryzmat art. 394 k.c., Sąd I instancji uznał, że żądanie powoda jest zasadne.

Sąd Rejonowy wyjaśnił, że przyczyny niewykonania przez powoda obowiązku zawarcia umowy przyrzeczonej w terminie określonym w umowie przedwstępnej są jasne. Zgromadzenie przez niego środków na zakup nieruchomości należącej do pozwanego uzależnione było od uzyskania kredytu bankowego. Mimo przekonania, na skutek sprawdzania swojej zdolności kredytowej przy staraniach o inną nieruchomość, że powód posiada zdolność kredytową, okazało się, że prowadzona działalność gospodarcza nie pozwoli mu na uzyskanie kredytu na zakup nieruchomości.

Sąd podniósł, że jak wynika z zeznań powoda, pozwany akceptował taki stan rzeczy, co oznacza, że godził się na ewentualność, że powód nie otrzyma kredytu. Zatem - obie strony podjęły pewne ryzyko wyrażające się w uzależnieniu dojścia do skutku umowy przyrzeczonej od uzyskania przez powoda kredytu bankowego, co wynika z treści par. 5 ust. 2 lit. d, iż wolą stron było rozwiązanie umowy w przypadku niewykonania umowy z powodu nie będącego winą żadnej ze stron. Mimo zatem podjęcia przez powoda starań, powód nie zdołał uzyskać kredytu i tym samym nie zdołał zgromadzić środków potrzebnych na zakup nieruchomości. A ponieważ obie strony o tym wiedziały, zaś uzyskanie kredytu zależało od oceny zdolności kredytowej powoda przez banki, nie można powodowi przypisywać odpowiedzialności za niewykonanie obowiązku zawarcia umowy przyrzeczonej.

Sąd I Instancji stanął na stanowisku, że dopuszczalnym jest dopuszczenie dowodu z zeznań świadków w niniejszej sprawie i nie narusza to art. 247 k.p.c. Miał przy tym na uwadze, że w niniejszej sprawie postanowienia umowy nie są precyzyjne, albowiem umowa nie zawiera zapisu odnośnie losów zadatku w przypadku braku uzyskania kredytu bankowego przez kupującego. W takiej sytuacji dopuszczalnym jest dopuszczenie dowodu z zeznań świadków na okoliczność ustalenia zgodnych oświadczeń woli stron. Zgodnie bowiem z treścią art. 65 § 2 k.c. w umowach należy raczej badać, jaki był zgodny zamiar stron i cel umowy, aniżeli opierać się na jej dosłownym brzmieniu.

Dokonując oceny zebranego materiału dowodowego, Sąd Rejonowy uznał zeznania świadków M. W. i E. M. za wiarygodne, gdyż pokrywały się ze sobą, a także były spójne z wersją przedstawioną przez powoda. Wskazał, że z

zasad doświadczenia życiowego wynika również, że pozwany wiedział, że finansowanie zakupu nieruchomości ma nastąpić z kredytu bankowego. Świadczą o tym chociażby działania powoda polegające na czyszczeniu basenów do hodowli ryb (w celu uzyskania wyższej wyceny nieruchomości), czy pozyskiwaniu projektu domu oraz wypisu z rejestru gruntów. Sam pozwany dawał pozwanemu w/w dokumenty. Nie sposób natomiast dać wiary zeznaniom świadka O. K., jak też samego pozwanego. Ich wersja obliczona jest na uzyskanie korzystnego rozstrzygnięcia w procesie sądowym i nie znajduje potwierdzenia w zebranych materiale dowodowym, jak też zasadach doświadczenia życiowego. Przede wszystkim Sąd zauważył, że pozwany zaprzeczył, by w jakimkolwiek momencie przed podpisaniem umowy przedwstępnej, była mowa o kredycie bankowym. Tymczasem już w odpowiedzi na pozew wskazał, że kwestia kredytu była poruszana, lecz tylko informacyjnie. Już ten fakt przemawia za wiarygodnością zeznań powoda i osób mu towarzyszących. Nie można też pominąć faktu, że cena sprzedaży nieruchomości była znaczna i niewiele jest osób, które mogłyby sobie pozwolić na jej zakup bez możliwości kredytowania. W ocenie Sądu pozwany zdawał sobie sprawę z tego, że powód będzie starał się o kredyt bankowy i że kwestia ta była ustalana przy podpisaniu umowy. Nie polegają na prawdzie zeznania świadka O. K., której w ocenie Sadu nie było przy podpisywaniu umowy. Jest ona partnerką pozwanego i jej zeznania miały potwierdzić jego wersję wydarzeń. Stoją one natomiast w rażącej sprzeczności z zeznaniami pozostałych świadków, jak też zeznaniami powoda. Powód i osoby mu towarzyszące nie miały żadnego celu w tym, by niezgodnie z prawdą wskazywać, że O. K. nie było przy zawieraniu umowy. Nadto – jak zauważył Sąd I instancji - nie podała ona żadnych istotnych szczegółów dotyczących ustaleń między stronami.

Zdaniem Sądu powód od samego początku chciał szybko i skutecznie uzyskać kredyt hipoteczny, by móc sfinalizować umowę sprzedaży z pozwanym. Natomiast jeszcze przed podpisaniem przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości miał informację na temat swojej zdolności kredytowej, która miała okazać się wystarczająca na zaciągnięcie kredytu, jaki był mu potrzebny na zakup nieruchomości. Zdaniem Sądu postępowanie powoda było zgodne z ogólnie wymaganym postępowaniem zmierzającym do złożenia wniosku kredytowego. Kwestia rozpatrzenia tego wniosku przez bank była niewiadomą. Stąd Sąd nie przychylił się do stanowiska pozwanego jakoby nieotrzymanie przez powoda kredytu było przez niego zawinione.

Sąd I instancji podkreślił, że zawarty w umowie przedwstępnej zapis dotyczący zwrotu zadatku jest zbyt ogólny i mówi jedynie o okolicznościach niezawinionych. Nie przewiduje innych przyczyn uzasadniających przepadek zadatku.

Mając powyższe na uwadze, Sąd uznając żądanie powoda za udowodnione uwzględnił jego żądanie w całości.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 98 § 1 k.p.c. Na zasądzona kwotę składała się opłata sądowa w wymiarze 2.500 zł oraz wynagrodzenie pełnomocnika będącego adwokatem w wymiarze 2.400 zł (§ 6 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenie przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu oraz opłata skarbową od pełnomocnictwa w kwocie 17 zł.

Pozwany zaskarżył powyższy wyrok apelacją, domagając się jego zmiany, poprzez oddalenie powództwa w całości ewentualnie jego uchylenia i przekazania sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji. Nadto wniósł o zasądzenie od powoda na swoją rzecz zwrotu kosztów postępowania za obie instancje. Skarżonemu orzeczeniu zarzucił:

- naruszenie art. 5 k.c., poprzez dokonanie błędnej wykładni oświadczeń woli stron, zawartych w § 5 ust. 2 lit. b umowy przedwstępnej, z pominięciem brzmienia tegoż zapisu i istotnych okoliczności sprawy (zamiaru stron, faktycznego wpływu każdej z nich na treść umowy, treści zeznań pozwanego, zgodnie z którymi strony nie uzależniały losów zadatku od uzyskania przez powoda kredytu);

- naruszenie art. 65 § 2 k.c., poprzez dokonanie niewłaściwej wykładni oświadczeń woli stron zawartych w w/w umowie, oderwanej od rzeczywistej woli i zamiaru stron, w takim zakresie, w jakim Sąd I instancji uznał za nieprecyzyjne postanowienie umowne określone w § 5 ust. 2 lit d, bowiem umowa nie zawierała zapisu odnośnie losów zadatku w przypadku braku uzyskania kredytu bankowego przez powoda;

- naruszenie art. 389 k.c. w zw. z art. 394 § 1 k.c., poprzez ich błędną wykładnię, skutkującą nieuprawnionym przyjęciem przez Sąd I instancji, iż brak uzyskania przez powoda kredytu na zakup przedmiotowej nieruchomości w terminie określonym w umowie przedwstępnej, a tym samym brak uzyskania przez powoda środków finansowych na zakup nieruchomości, zwalnia go od odpowiedzialności za niewykonanie umowy przyrzeczonej;

- naruszenie art. 233 § 1 k.p.c., poprzez pominięcie przez Sąd I instancji zeznań powoda, pozwanego oraz świadka M. W., złożonych w toku rozprawy, w części w której w/w osoby wskazały, że strony miały faktyczny wpływ na treść zawartej umowy i dokonywały one zmian w jej treści, co przy dokonaniu swobodnej, a nie dowolnej ocenie dowodów pozwala wnioskować, iż gdyby strony zamierzały uzależnić zawarcie umowy przyrzeczonej od uzyskania przez powoda kredytu, to zapis taki znalazłby się z pewnością w samej umowie; przez dokonanie dowolnej, sprzecznej z zasadami logiki oraz wiedzy i doświadczenia życiowego oceny dowodów w postaci przesłuchania powoda oraz zeznań świadków M. W. i E. M., w takim zakresie w jakim Sąd uznał je za wiarygodne i korespondujące z pozostałymi dowodami, podczas gdy wypowiedzi i zeznania w/w pozostają w sprzeczności z pozostałym materiałem dowodowym, tj. dokumentami prywatnymi w postaci m.in. umowy z dnia 24 sierpnia 2015 roku oraz spójnymi i korespondującymi ze sobą zeznaniami świadka O. K. oraz pozwanego; przez pominięcie przez Sąd I instancji zeznań świadka M. W., w części w jakiej świadek zeznał, iż podjęte po zawarciu przedmiotowej umowy przez powoda i świadka czynności sprowadzające się do „czyszczenia basenów do hodowli ryb” były niezbędne do rozpoczęcia działalności przez powoda w zakresie hodowli ryb, którą zamierzał niezwłocznie rozpocząć powód, niezależnie od podjętych prób uzyskania kredytu z banku, a tym samym uznanie, że powód podjął się w/w czynności wyłącznie celem uzyskania kredytu; nie danie wiary zeznaniom świadka O. R. oraz zeznaniom pozwanego, które były spójne ze sobą, wiarygodne oraz które znalazły potwierdzenie w bezspornym oświadczeniu woli stron niniejszego postępowania – umowie z dnia 24 sierpnia 2015 roku;

- naruszenie art. 247 k.p.c. poprzez jego nieuprawnione zastosowanie, w sytuacji gdy dopuszczenie dowodu z zeznań świadków oraz z przesłuchania stron przeciw i ponad osnowie dokumentu z dnia 24 sierpnia 2015 roku doprowadziło do obejścia przepisów o formie zastrzeżonej pod rygorem nieważności zgodnie z § 7 ust. 3 umowy;

- naruszenie art. 232 k.p.c., poprzez przyjęcie, przez Sąd I instancji, iż powód wykazał podjęcie obiektywnych starań celem uzyskania kredytu z trzech instytucji bankowych, podczas gdy powód w toku postępowania dowodowego wykazał, iż podjął on próby uzyskania kredytu wyłącznie w (...);

- błąd w ustaleniach faktycznych przyjętych za podstawę zaskarżonego orzeczenia, poprzez uznanie, że powodowi nie można przypisać odpowiedzialności za niewykonanie obowiązku zawarcia umowy przyrzeczonej, w sytuacji gdy powód nie wykazał aby poza uzyskaniem decyzji odmownej z (...) podjął jakiegokolwiek inne starania celem wykonania obowiązków wynikających z umowy;

- błąd w ustaleniach faktycznych, poprzez uznanie, że strony uzależniły zawarcie przyrzeczonej umowy od uzyskania przez powoda kredytu;

- błąd w ustaleniach faktycznych, poprzez uznanie, że pozwany akceptował, iż zawarcie umowy przyrzeczonej uzależnione jest od uzyskania przez powoda kredytu.

Powód w odpowiedzi na apelację wniósł o jej oddalenie i zasądzenie na swoją rzecz zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja zasługiwała na uwzględnienie.

W pierwszej kolejności wskazać należy, że art. 382 k.p.c. nakłada na sąd II instancji obowiązek rozważenia na nowo całego zebranego w sprawie materiału oraz dokonania własnej, samodzielnej i swobodnej oceny, w tym oceny zgromadzonych dowodów (vide: uzasadnienie postanowienia Sądu Najwyższego z dnia 17 kwietnia 1998 r., II CKN 704/97 - Lex). Sąd II instancji nie ogranicza się zatem tylko do kontroli sądu I instancji, lecz bada ponownie całą

sprawę, a rozważając wyniki postępowania przed sądem I instancji, władny jest ocenić je samoistnie. Postępowanie apelacyjne jest więc przedłużeniem procesu przeprowadzonego przez pierwszą instancję, co oznacza, że nie toczy się on na nowo.

Zebrany w sprawie materiał dowodowy pozwolił Sądowi rozpoznającemu apelację na konstatację, że dokonane przez Sąd Rejonowy ustalenia stanu faktycznego, stanowiące podstawę wydania zaskarżonego wyroku, są prawidłowe, dlatego Sąd Okręgowy przyjmuje je za własne. Natomiast nie można podzielić ich oceny zaprezentowanej w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku, dlatego nie można uznać za prawidłowe zaskarżonego rozstrzygnięcia.

Zgodnie z art. 394 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 zadatek zachować, a jeżeli sama go dała, może żądać sumy dwukrotnie wyższej (§ 1). W razie wykonania umowy zadatek ulega zaliczeniu na poczet świadczenia strony, która go dała; jeżeli zaliczenie nie jest możliwe, zadatek ulega zwrotowi (§ 2). 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 (§ 3).

Kluczową dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy okazała się kwestia bezpośredniej przyczyny niewykonania umowy przedwstępnej oraz ewentualnej odpowiedzialności którejś ze stron za taki stan rzeczy.

Zebrany w sprawie materiał dowodowy jednoznacznie wskazuje, iż do zawarcia umowy przyrzeczonej, której przedmiotem była sprzedaż nieruchomości położonej w T., objętej księgą wieczystą (...), nie doszło z uwagi na niezgromadzenie przez powoda (nabywcę) środków finansowych pozwalających na pokrycie ustalonej przez strony ceny. W judykaturze prezentowany jest pogląd, który Sąd Okręgowy podziela, iż niezgromadzenie przez nabywcę, w terminie określonym w umowie przedwstępnej, środków finansowych na zakup nieruchomości nie zwalnia go, co do zasady, od odpowiedzialności za niewykonanie umowy przyrzeczonej (vide: uzasadnienie wyroku Sądu Apelacyjnego w Gdańsku z dnia 8 lutego 2012 r., V ACa 294/12; uzasadnienie wyroku Sądu Apelacyjnego w Łodzi z dnia 11 lutego 2014 r., I ACa 1035/13 - Lex). Pogląd ten wynika z faktu, iż obowiązek zapłaty umówionej ceny spoczywa na kupującym, który - przystępując do transakcji - winien zapewnić środki finansowe niezbędne dla jej realizacji.

W świetle przywołanego wyżej orzecznictwa, Sąd II instancji nie miał wątpliwości, iż podpisując umowę przedwstępną, powód K. W. zobowiązał się do zgromadzenia w ustalonym przez strony terminie środków pieniężnych, od których uzależnione było zawarcie umowy przyrzeczonej. Co istotne, postanowienia umowy z dnia 24 sierpnia 2015 roku powielały w zasadzie treść art. 394 k.c. i nie zawierały ustaleń, wykraczających poza ustawową regulację zadatku. W szczególności brak w nich było dyspozycji, zgodnie z którą, nieuzyskanie przez powoda kredytu na zakup opisanej nieruchomości miałyby być poczytywane, jako okoliczność od niego niezależna i przez niego niezawiniona. W tej sytuacji, zgodnie z utrwaloną linią orzecniczą należało uznać, iż to powód ponosi odpowiedzialność za niewykonanie umowy przedwstępnej, a pozwany zgodnie z art. 394 § 1 k.c., ma prawo otrzymany zadatek zatrzymać.

W tym miejscu należy wyjaśnić, że przyczyny obciążające powoda wynikają z zawarcia umowy przedwstępnej bez uprzedniego zabezpieczenia środków na jej sfinansowanie, np. poprzez uzyskanie promesy kredytowej. W toku procesu powód nie wykazał, by jeszcze przed zawarciem umowy przedwstępnej podjął jakiegokolwiek działania zmierzające do ustalenia swojej zdolności kredytowej pod kątem zakupu należącej do pozwanego nieruchomości. Co prawda wskazywał, że rozpoznawał swoją zdolność kredytową na sfinansowanie przez bank zakupu domu, jednak nie wykazał aby upewniał się, że otrzyma kredyt w kwocie prawie miliona zł na zakup przedmiotowej nieruchomości. Powód planując wymienioną inwestycję musiał się liczyć z koniecznością ustalenia przez bank jego zdolności kredytowej, skoro nie posiadał wymaganych środków finansowych gotówce. Nie dysponując zatem wymaganymi aktywami i nie dokonując ustaleń w tym zakresie przed zawarciem umowy przedwstępnej, powód podjął decyzję co najmniej lekkomyślnie, co świadczy o jego winie w rozumieniu art. 394 § 1 kc. W postępowaniu powód wykazał w zasadzie, iż starał się o kredyt tylko w jednym banku, w pozostałych dwóch, zasięgnął informacji jedynie ustnie,

bowiem nie posiadał środków na pokrycie kosztów wyceny nieruchomości. Zrezygnował więc z ubiegania się o kredyt w innych bankach.

W tym miejscu należy podkreślić, że powód od kilku tak prowadzi działalność gospodarczą. Jako przedsiębiorca jest więc profesjonalistą, od którego należy oczekiwać daleko większej staranności w podejmowanych działaniach, niż od przeciętnej osoby fizycznej. Innymi słowy, K. W. już na etapie planowania inwestycji, najdalej w chwili zawierania umowy przedwstępnej, winien by zapewnić sobie konieczne finansowanie, ewentualnie zastrzec w umowie przedwstępnej, że w przypadku niekorzystnej dla niego decyzji kredytowej, nie będzie ponosił odpowiedzialności za niezawarcie umowy przyrzeczonej. Fakt, iż o to nie zadbał należy w ocenie Sądu rozpatrywać w kategoriach niedbalstwa lub lekkomyślności, która nie przystoi osobie dbającej należycie o swoje interesy.

Zdaniem Sądu Okręgowego Sąd I instancji nie miał podstaw do tego, by w okolicznościach niniejszej sprawy, prowadzić postępowanie dowodowe wbrew treści art. 247 k.p.c. Niezawarcie bowiem, w treści umowy przedwstępnej, zapisu o możliwości odstąpienia przez powoda od umowy, w wypadku nieuzyskania kredytu na sfinansowanie umowy przyrzeczonej, nie jest niejasnością lub też nieścisłością w sformułowaniu postanowień umowy. Jest natomiast brakiem takiego zapisu. Z tego też względu, należało uznać, że dowody z przesłuchania świadków i stron w zakresie dotyczącym osnowy dokumentu z dnia 24 sierpnia 2015 roku, zostały przeprowadzone z naruszeniem art. 247 k.p.c.

W świetle powyższego Sąd II instancji stanął na stanowisku, że pozwany miał prawo zatrzymać otrzymany od powoda zadek w kwocie 50.000 zł. W konsekwencji żądanie powoda należało zaś uznać za bezzasadne a apelację za w pełni uzasadnioną, co skutkowało zmianą zaskarżonego wyroku, na podstawie art. 386 § 1 kpc, i oddaleniem powództwa.

Powyższe skutkowało koniecznością zmiany rozstrzygnięcia o kosztach postępowania przed Sądem I instancji, o czym należało orzec na podstawie art. 98 k.p.c. w zw. z § 6 pkt 5 rozporządzenia MS z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono na podstawie art. 108 § 1 i 98 k.p.c. oraz § 10 ust. 1 pkt 1 w zw. z § 2 pkt 5 i rozporządzenia MS z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (punkt 2 sentencji). Na zasądzoną kwotę złożyła się opłata od apelacji (2.500 zł) oraz wynagrodzenie pełnomocnika pozwanego (2.400 zł).