

Sygn. akt I ACa 851/14

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 13 stycznia 2015 r.

Sąd Apelacyjny w Gdańsku I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Zbigniew Merchel (spr.)
Sędziowie:	SA Michał Kopeć SA Małgorzata Idasiak-Grodzińska
Protokolant:	stażysta Agnieszka Kisicka

po rozpoznaniu w dniu 13 stycznia 2015 r. w Gdańsku na rozprawie

sprawy z powództwa S. Ż.

przeciwko E. R.

o zapłatę

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Elblągu

z dnia 6 czerwca 2014 r. sygn. akt I C 278/13

I. oddala apelację;

II. zasądza od powoda na rzecz pozwanej 1.800 (jeden tysiąc osiemset) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Sygn. akt I ACa 851/14

UZASADNIENIE

Powód S. Ż. domagał się zasądzenia od pozwanej E. R. kwoty 180.000 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 1 kwietnia 2013 r. do dnia zapłaty i kosztami procesu.

W uzasadnieniu pozwu podał, że z pozwaną zawarł umowę przedwstępną kupna sprzedaży nieruchomości rolnej. Zgodnie z umową uiścił zadatek w kwocie 90.000 zł. Umowa skutkująca przeniesieniem własności miała zostać zawarta do dnia 31 marca 2013 r. Z winy pozwanej doszło do niewykonania umowy, stąd uzasadnione jest żądanie zapłaty podwójnej kwoty zadatku.

Pozwana E. R. wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie na jej rzecz zwrotu kosztów procesu. Przyznała, że w dniu 6 lutego 2013 r., reprezentujący ją małżonek - A. R. (1), podpisał z powodem umowę przedwstępną sprzedaży nieruchomości. O zawarciu tej umowy dowiedziała się jednak już po śmierci męża. Przez cały okres związania umową była gotowa do zawarcia umowy przyrzeczonej. Powziawszy wiedzę o zawarciu umowy przedwstępnej, sama skontaktowała się z powodem, a następnie gromadziła niezbędną dokumentację. Doprowadziła do spotkania z powodem w dniu 28 marca 2013 r., jednakże w tej dacie powód nie był przygotowany do zawarcia umowy, nie dysponował nawet promesą przyznania kredytu, równocześnie nie wyraził zainteresowania zawarciem aneksu do umowy przedwstępnej, przedłużającego termin do zawarcia umowy przyrzeczonej. W kolejnych dniach unikał kontaktu z pozwaną. Zdaniem pozwanej to z winy powoda nie doszło do zawarcia umowy przyrzeczonej, co uzasadniało zatrzymanie przez nią zadatku. Pozwana argumentowała dalej, że w istocie rzeczy wręczenie zadatku w ogóle nie miało miejsca. Powód wprawdzie zawarł z jej małżonkiem umowę pożyczki na kwotę 70.000 zł. Była to jednak umowa pozorna, a do przekazania gotówki w ogóle nie doszło. Powód nie dysponował środkami na uiszczenie kwoty zadatku. Zapis o uiszczeniu zadatku miał na celu umożliwienie powodowi wykazania się przed bankiem kredytującym wkładem własnym, co warunkowało możliwość uzyskania kredytu.

Wyrokiem z dnia 6 czerwca 2014r. Sąd Okręgowy w Elblągu zasądził od pozwanej na rzecz powoda kwotę 20.000 zł z ustawowymi odsetkami od 23 kwietnia 2013r. do dnia zapłaty, a w pozostałym zakresie oddalił powództwo oraz orzekł o kosztach postępowania.

Sąd Okręgowy ustalił w sprawie następujący stan faktyczny:

Powód S. Ż. jako młody rolnik prowadzi gospodarstwo rolne. W ostatnich miesiącach 2012 r. podjął decyzję o powiększeniu tego gospodarstwa, zaczął poszukiwać gruntów rolnych. Zakup ziemi zamierzał sfinansować kredytem preferencyjnym dla młodych rolników.

W styczniu 2013 r. zwrócił się do oddziału Agencji (...) S. A. w I.. Zaproponowano jemu nabycie nieruchomości o pow. ok. 24 ha, położonej w D., w pobliżu jego miejsca zamieszkania. Poprzez pracowników agencji skontaktował się z A. R. (1), działającym jako pełnomocnik zbywcy nieruchomości, pozwanej E. R.. Pełnomocnictwa udzielono aktem notarialnym w dniu 1 kwietnia 1996 r. Tego samego dnia E. R. i A. R. (1) zawarli umowę o wyłączeniu wspólności ustawowej.

W dniu 6 lutego 2013 r. w biurze M. powód zawarł z pozwaną, działającą przez pełnomocnika A. R. (1), umowę przedwstępną sprzedaży nieruchomości o pow. 24,03 ha, położonych w D., dla których prowadzone są księgi wieczyste Kw (...). Sprzedająca oświadczyła, że nieruchomości są obciążone kredytem, nie są natomiast obciążone prawami osób trzecich. Zgodnie z § 3 strony zobowiązały się do zawarcia umowy sprzedaży w terminie do dnia 31 marca 2013 r. Cenę ustaliły na kwotę 480.000 zł. W umowie wskazano, że kupujący w dniu zawarcia umowy przedwstępnej przekaże sprzedającemu kwotę 90.000 zł tytułem zadatku. Zadatek ten strony poddały skutkom z art. 394 kc. Ustalono nadto, że podpisanie umowy stanowić będzie pokwitowanie otrzymania zadatku. Reszta ceny w kwocie 390.000 zł miała zostać uiszczona przez powoda ze środków pozyskanych z kredytu preferencyjnego z Banku (...) S. A. Oddział w O., w dniu podpisania końcowej umowy sprzedaży, przelewem na wskazane konto sprzedającego. Wydanie nieruchomości nastąpić miało po podpisaniu aktu notarialnego i pełnym rozliczeniu się stron. Uzgodniono nadto, że działania rolnicze powód będzie mógł podjąć na gruncie od 1 lipca 2013 r.

W dniu 6 lutego 2013 r., również w biurze M., S. Ż. zawarł z A. R. (1) umowę pożyczki na kwotę 70.000 zł na okres od 6 lutego 2013 r. do 30 września 2013 r. W § 3 umowy powód pokwitował odbiór pożyczki. W rzeczywistości powód wpłacił A. R. (1) zadatek w kwocie 20.000 zł. Do wydania kwoty pożyczki w ogóle nie doszło.

Hipoteka obciążająca nieruchomość będącą przedmiotem transakcji zabezpieczała wiarygodność banku wynikającą z umowy pożyczki hipotecznej nr (...) zaciągniętej przez pozwaną w dniu 24 maja 2007 r. w kwocie 300.000 zł. Zgodnie z § 11 umowy pozwana zobowiązała się ustanowić hipotekę łączną na nieruchomościach rolnych położonych w D.

(działka (...)) – Kw (...), działki nr (...) - Kw (...)), M. (działka nr (...) Kw (...)). Wpisano hipoteki na kwotę 369.000 zł. Pożyczka nie była spłacana przez dłużniczkę zgodnie z harmonogramem.

Po podpisaniu obu umów powód wystąpił do (...) S. A. Oddział w O. o kredyt preferencyjny w kwocie 384.000 zł. Zgodnie z wymogami stawianymi przez bank powód obowiązany był posiadać wkład własny na zakup gruntów w wysokości 20 % ceny. Złożył wymagane dokumenty, z uwagi jednak na fakt, że nieruchomości będąca przedmiotem umowy przedwstępnej była obciążona hipoteką, konieczne było przedłożenie także zaświadczenia z banku (...) Oddział w S. o wysokości obciążenia nieruchomości. W oświadczeniu o stanie zobowiązań powód nie wskazał na fakt zaciągnięcia pożyczki w kwocie 70.000 zł.

A. R. (1) zobowiązał się do przedłożenia odpowiedniego dokumentu, niezwłocznie wystąpił do banku (...) S. A. Oddział w S. o jego wystawienie. W dniu 19 lutego 2013 r. bank wystawił promesę, w której wskazano, że zadłużenie pozwanej z tytułu pożyczki na dzień 19 lutego 2013 r. wynosi 291.149,21 zł z tytułu kapitału, 225.546,21 zł z tytułu odsetek. Równocześnie wskazano, że w wypadku wpłaty na podany rachunek techniczny kwoty 480.000 zł w terminie do dnia 15 marca 2013 r., bank wyrazi zgodę na wykreślenie hipotek łącznej zwykłej w wysokości 300.000 zł oraz umownej łącznej kaucyjnej do kwoty 69.000 zł, ustanowionych na nieruchomościach dłużnika położonych w D., dla których prowadzone są księgi wieczyste Kw (...).

A. R. (1) osobiście odebrał w banku promesę, nie przedłożył jej jednak powodowi. Równocześnie poinformowano go, że możliwe jest zwolnienie zbywanych nieruchomości od obciążenia hipotecznego po wpłacie części wykazanego w promesie zadłużenia, jeśli wartość pozostałych nieruchomości obciążonych zabezpieczy interesy banku.

W dniu 28 lutego 2013 r. pozwana wystąpiła do (...) S. A. Oddział w S. o zawarcie umowy ugody, wnosząc o redukcję zadłużenia i umorzenie odsetek. Poinformowała bank, że w 2011 r. podjęła decyzję o sprzedaży nieruchomości, jednakże z powodu braku zainteresowania transakcja nie doszła dotychczas do skutku. Dzięki pomocy firmy (...) zawarto umowę przedwstępną. Pozwana zaproponowała spłatę kapitału w kwocie 300.000 zł jednorazowo. Wniosek o zawarcie ugody motywowała trudną sytuacją materialną, będącą konsekwencją choroby własnej i męża.

W dniu 22 lutego 2013 r. A. R. (1) zlecił L. M. sporządzenie w terminie do 15 marca 2013 r. wyceny nieruchomości położonych w D., dla których prowadzone są księgi Kw (...), Kw (...).

Powód ponaglał A. R. (1) o przedłożenie zaświadczenia z (...) w przedmiocie zadłużenia. Z prośbą o przedłożenie takiego dokumentu do pozwanej, pismem z dnia 26 lutego 2013 r., zwróciła się również M. Ś., dyrektor w Agencji (...). Telefonicznie o ten dokument monitowała pozwaną także D. S. (1), pracownik biura M..

Pod koniec lutego 2013 r. A. R. (1) przyjechał do powoda, poinformował go o tym, że ma problem z uzyskaniem zaświadczenia z (...) i o tym, że zlecił sporządzenie operatu szacunkowego nieruchomości.

W dniu 9 marca 2013 r. A. R. (1) zmarł. Po śmierci męża, który był myśliwym, pozwana zobowiązana była wydać policji posiadaną przez niego broń i amunicję. Po otwarciu sejfu, w którym były one przechowywane, znalazła umowę przedwstępną. Około 12 marca 2013 r. z pozwaną skontaktowała się D. S. (1) z biura M., prosząc o przedłożenie dokumentu z banku potwierdzającego wysokość zadłużenia. Powód o śmierci A. R. (1) dowiedział się od znajomego. Nie kontaktował się z pozwaną, rozumiejąc trudną sytuację rodziny po śmierci osoby najbliższej.

W dniu 21 marca 2013 r. (...) S.A. wystawiło zaświadczenie o wysokości zadłużenia pozwanej z tytułu umowy pożyczki hipotecznej. Wskazano w tym zaświadczeniu, że na dzień 21 marca 2013 r. zadłużenie to wynosi 291.149,21 zł z tytułu kapitału, 35.462,02 zł z tytułu odsetek i opłat, 194.886,16 zł z tytułu odsetek karnych.

Około 17 - 18 marca 2013 r. pozwana skontaktowała się z powodem. Strony umówiły się na spotkanie w D., do którego ostatecznie doszło w dniu 28 marca 2013 r. Pozwana przyjechała z córką M., przedłożyła wówczas powodowi zaświadczenie z (...) z dnia 21 marca 2013 r. Zaproponowała kolejne spotkanie tego samego dnia w biurze L. M. celem

podpisania aneksu do umowy, zmieniającego termin zawarcia umowy przyrzeczonej. M. R. zapewniała go, że mimo treści zaświadczenia, po wpłacie reszty umówionej ceny transakcyjnej, hipoteka zostanie wykreślona.

Powód z zaświadczeniem udał się do (...) S.A. Oddział w O.. Pracownik banku poinformował go, że przy uwzględnieniu treści zaświadczenia oraz umowy przedwstępnej i wysokości kredytu, o który powód ubiega się, wniosek kredytowy nie może zostać pozytywnie rozpoznany. Na kolejne spotkanie w dniu 28 marca 2013 r. z pozwaną powód nie stawił się.

Pozwana zleciła L. M. sporządzenie operatu szacunkowego celem określenia wartości rynkowej nieruchomości rolnej położonej w M., dla której prowadzona jest księga wieczysta KW (...). Zgodnie z informacją uzyskaną od pracownika (...) S. A. Oddział w S. operat ten miał umożliwić zwolnienie z obciążenia hipotecznego nieruchomości, które powód zamierzał nabyć od pozwanej.

Pismem z dnia 4 kwietnia 2013 r. powód wezwał pozwaną do zapłaty kwoty 180.000 zł w terminie 14 dni od dnia otrzymania pisma. Wskazał, że na podstawie umowy przedwstępnej uiszczył na jej rzecz zadatek w kwocie 90.000 zł. Przywołując unormowanie zawarte w art. 394 kc oświadczył, że korzysta z uprawnień przewidzianych tą normą wobec niewykonania przez pozwaną umowy w terminie do dnia 31 marca 2013 r. W odpowiedzi na wezwanie pozwana oświadczyła, że odstępuje od umowy przedwstępnej i zatrzymuje zadatek z powodu niewykonania umowy przez pozwanego. Zarzuciła pozwanemu, że nie złożył dotychczas oświadczenia o odstąpieniu od umowy, samo wezwanie do zapłaty zadatku nie jest takim oświadczeniem. Podniosła, że w dniu 28 marca 2013 r. to pozwany odmówił przedłużenia terminu do zawarcia umowy przyrzeczonej, pomimo - że jak sam przyznał - w tej dacie nie dysponował jeszcze pozytywną decyzją kredytową. Wskazała, że powód nie podejmował żadnych kroków w celu finalizacji umowy przyrzeczonej. Zachowywał się biernie.

W dniu 15 kwietnia 2013 r. pozwana zawarła z (...) S. A. umowę ugody.

Po dokonaniu analizy dokumentów przedłożonych przez powoda (...) S.A. ustalił, że posiadał on zdolność kredytową w zakresie objętym wnioskiem. Niezłożenie zaświadczenia o wysokości zadłużenia obciążającego nieruchomości spowodowało, że wniosek powoda nie został przekazany do Wydziału Analiz Ryzyka.

Bank (...) S. A. udzieliłby powodowi kredytu jedynie przy założeniu uregulowania całości zadłużenia obciążającego przedmiot transakcji. Kwota kredytu nie pokryłaby w całości zadłużenia wykazanego w zaświadczeniu z dnia 21 marca 2013 r. wystawionym przez (...) S. A. Oddział w S.. Zaciągnięcie przez powoda pożyczki w kwocie 70.000 zł nie miało wpływu na ocenę jego zdolności kredytowej.

Na podstawie takich ustaleń Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

W jego ocenie powództwo zasługiwało jedynie na częściowe uwzględnienie. Sąd poddał analizie art. 394 § 1 kc. Wskazał, że 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. Jednakże w myśl § 3 tej samej jednostki redakcyjnej, 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.

Nie ulega wątpliwości, że strony umowy nie zawarły żadnego szczególnego porozumienia co do zadatku, przeciwnie odwołały się w tej materii do regulacji zawartej w art. 394 kc. Przepadek zadatku następował zatem zgodnie z zasadami ustawowymi.

Zadatek w ścisłym tego słowa znaczeniu, czyli ten, nie poddany modyfikacjom przez strony lub zwyczaj, jest szczególną umowną sankcją za niewykonanie umowy – a jego podstawową funkcją jest dyscyplinowanie stron w dotrzymaniu zawartej umowy, potwierdzonej zadatkiem. Porozumienie w sprawie zadatku stanowi dodatkowe

zastrzeżenie umowne o charakterze realnym, bowiem zadatek musi być „dany” przy zawarciu umowy. Uwzględniając stanowiska stron, spośród okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia, za sporne uznał sąd przede wszystkim to, czy powód w ogóle wręczył zadatek w deklarowanej przez siebie kwocie oraz to, czy i ewentualnie która ze stron kontraktu jest winna jego niewykonania.

Nie ulega wątpliwości, że w przypadku umowy przedwstępnej przedmiotem jej wykonania jest zawarcie umowy rozporządzającej. W umowie przedwstępnej łączącej strony nie zastrzeżono żadnych szczególnych obowiązków obciążających kontrahentów, co do zasady obowiązani byli oni zatem stawić się w kancelarii notarialnej w uzgodnionym terminie, przypadającym przed 1 kwietnia 2013 r., celem podpisania umowy. Niespornym było, że w umowie nie nałożono na pozwaną obowiązku przedłożenia jakiegokolwiek zaświadczenia z banku uprawnionego z tytułu hipoteki ustanowionej na nieruchomości mającej być przedmiotem transakcji. Równocześnie jednak zauważył sąd I instancji, że o ile powodowi znany był fakt obciążenia nieruchomości tą hipoteką, to nie sposób przypisać jemu wiedzy o wysokości rzeczywistego zadłużenia pozwanej, którego spłata warunkowała uwolnienie nieruchomości od obciążenia. Powód konsekwentnie twierdził, że okoliczność ta nie była jemu znana aż do momentu przedłożenia przez pozwaną zaświadczenia z (...) SA Oddział w S. w dniu 28 marca 2013 r. Treść wpisu w dziale IV księgi wieczystej prowadzonej dla zbywanych nieruchomości mogła utwierdzać powoda w przekonaniu, że kwota kredytu, o jaki ubiegał się w (...) S.A. Oddział w O., wystarczy na zaspokojenie roszczeń (...), a co za tym idzie pozwoli na wykreślenie hipoteki. W tym kontekście podkreślić należy, że dla obu stron kontraktu oczywistym było, że zapłata nastąpi po uzyskaniu przez powoda kredytu preferencyjnego; musiało być równocześnie oczywistym, że uzyskanie przez powoda kredytu realne będzie jedynie wówczas, gdy bank (...) S. A. będzie miał możliwość uzyskania zabezpieczenia hipotecznego (na pierwszym miejscu), przy czym zwykle zabezpieczenie takie obejmuje nieruchomości, których zakup jest kredytowany.

Uwzględniając procedury obowiązujące przy udzielaniu kredytów zabezpieczanych hipotecznie sąd I instancji wskazał, że dla uzyskania kredytu wystarczające jest przedłożenie promesy zwolnienia od obciążenia hipotecznego, wystawionej przez bank pierwotnie uprawniony. Wymóg przedłożenia takiej promesy uzasadniał zażądanie tego dokumentu przez powoda od pełnomocnika pozwanej. Takie żądanie niewątpliwie zostało zgłoszone, skoro A. R. (1) podjął starania w celu uzyskania stosownego dokumentu. Treść promesy wystawionej przez (...) SA Oddział w S. nie satysfakcjonowała pełnomocnika pozwanej, czemu dał wyraz w rozmowie z pracownicą tego banku (...). Skoro warunkiem wykreślenia hipoteki była spłata kwoty 521.497,39 zł, a powodowi – zgodnie z umową do zapłaty pozostała kwota 390.000 zł, to oczywistym stało się, że uiszczenie tej ostatniej kwoty nie pozwoli na zwolnienie nieruchomości od obciążenia. Mając tę świadomość A. R. (1) zdecydował się nie doręczać powodowi promesy, zapewne pozostając w przekonaniu, że z uwagi na treść, uniemożliwi ona powodowi uzyskanie kredytu. Takie zachowanie pełnomocnika pozwanej dowodziło tego, że wcześniej nie ujawnił powodowi, w jakiej wysokości zadłużenie musi ona spłacić, by doszło do zwolnienia nieruchomości od hipoteki. Równocześnie mąż pozwanej podjął inne działania, mające doprowadzić do wykreślenia hipotek obciążających nieruchomości, mające być przedmiotem transakcji. Zlecił L. M. sporządzenie operatu szacunkowego, co miało pozwolić na zwolnienie od obciążenia działek, których nabyciem był zainteresowany powód. Starania podjęte przez A. R. (1) przerwane zostały na skutek jego śmierci.

W ocenie sądu I instancji powód złożył wszystkie dokumenty potrzebne do uzyskania kredytu, poza promesą. Legitymował się zdolnością kredytową. Nie mógł jednak dostać kredytu bez promesy względnie zaświadczenia wystawionego przez bank kredytujący pozwaną. Procedura rozpatrywania jego wniosku została wstrzymana w oczekiwaniu na przedłożenie stosownego dokumentu. W tych warunkach niespełnialny okazał się warunek zapłaty, skoro powód gotówki nie miał, a równocześnie nie mógł uzyskać kredytu preferencyjnego, o którym mowa w § 4. Jediną przyczyną niemożności uzyskania kredytu było nieprzedłożenie omawianego dokumentu. W kilka dni po pogrzebie męża, w drugiej połowie marca 2013 r., E. R. podjęła dalsze działania zmierzające do zwolnienia nieruchomości objętych umową przedwstępną z hipoteki. Z uwagi na zbyt krótki czas, jaki pozostał stronom do zawarcia umowy przyrzeczonej, terminowa realizacja obowiązku wynikającego z umowy przedwstępnej okazała się już niemożliwa. W okresie związania umową przedwstępną, żadna ze stron nie wezwała drugiej do zawarcia umowy przyrzeczonej.

Uwzględniając ustalony stan faktyczny, w ocenie Sądu Okręgowego, usprawiedliwiony był wniosek, że zawarcie umowy przyrzeczonej okazało się niemożliwe na skutek okoliczności, za które żadna ze stron winy nie ponosi. Zakładać należy, że gdyby nie śmierć pełnomocnika pozwanej, doszłoby do wydania przez (...) S. A. Oddział w S. dokumentu umożliwiającego powodowi uzyskanie kredytu, skoro w kolejnych miesiącach pozwana zbyła nieruchomości innym osobom uzyskującym na zakup środki z kredytu preferencyjnego, zabezpieczonego hipoteką na nieruchomościach objętych transakcją.

W tych warunkach, zgodnie z art. 394 § 3 kc, odpadła możliwość żądania kwoty podwójnego zadatku, powodowi przysługiwało jedynie prawo żądania zwrotu zadatku.

Dla rozstrzygnięcia indyferentna pozostawała kwestia niepodpisania przez strony aneksu przedłużającego termin do zawarcia umowy przyrzeczonej. Podkreślił sąd I instancji, że powód znając treść zaświadczenia wystawionego przez (...) S. A. Oddział w S. oraz stanowisko (...) S. A. Oddział w S. mógł być przekonany o niemożności realizacji transakcji z uwagi na brak szans na uzyskanie kredytu. Zapewnienia pozwanej, czy jej córki o możliwości uwolnienia zbywanych nieruchomości od obciążenia, były tylko deklaracjami, nie popartymi żadnym wiarygodnym dokumentem. Zarzut, że powód nie wyjaśnił wątpliwości w banku kredytującym pozwaną uznał za nieusprawiedliwiony. Wskazał, że jako osobie trzeciej bank nie udzieliłby żadnej precyzyjnej informacji. Co istotne jednak, nawet podjęcie jakichkolwiek czynności sprawdzających w dniu 28 marca 2013 r. i tak nie dawało szans na realizację umowy w zakreślonym terminie.

W ocenie Sądu Okręgowego nieusprawiedliwiony był zarzut pozwanej, że powód nie złożył oświadczenia o odstąpieniu od umowy. Zgodnie z art. 60 kc dopuszczalne jest odstąpienie od umowy per facta concludentia. Nie ma wątpliwości co do intencji powoda, jakie towarzyszyły jemu przy sporządzaniu pisma z dnia kwietnia 2013 r. Wzywając pozwaną do zapłaty kwoty 180.000 zł i powołując się na normę art. 394 § 1 kc, jednoznacznie dał wyraz temu, że odstępuje od umowy przedwstępnej.

Uznając, że powód skutecznie odstąpił od umowy, za której niezrealizowanie strony winy nie ponoszą, należało wskazać, że należało ustalić, czy i ewentualnie jaką kwotę zadatku faktycznie uiszczył na rzecz pozwanej. W pierwszej kolejności odwołał się sąd do poglądów, wedle których zadatek jest świadczeniem realnym.

Powód twierdził, że wręczył A. R. (1) w biurze M. kwotę 90.000 zł w banknotach po 100 zł. Kwotę tę miał sukcesywnie pobierać z rachunku bankowego przez okres ok. 2 miesięcy, ponieważ jednorazowo bez uprzedzenia nie mógł podjąć w banku kwoty wyższej niż 30.000 zł. Twierdzenia te uznał sąd I instancji za nie wiarygodne. W pierwszej kolejności zauważył, że nielogiczne i nieracjonalne byłoby podejmowanie przez powoda sukcesywnie tak wysokiej kwoty, a następnie przechowywanie gotówki w domu, co rzecz jasna wiąże się ze zwiększonym ryzykiem jej utraty, co więcej pozbawia dochodu, jaki mogą przynosić środki finansowe w przypadku złożenia ich na rachunku. Uprzedzenie banku o zamiarze podjęcia większych kwot, nie jest czynnością skomplikowaną, nie naraża klienta na żadne niedogodności. Nadto powód twierdził, że pieniądze zaczął podejmować już w grudniu. Jednak w tamtym okresie nie był jednak jeszcze pewien, czy i za jaką kwotę nabędzie nieruchomość nadto, czy i w jakiej kwocie będzie musiał uiszczyć zadatek względnie zaliczkę. Osoby posługujące się rachunkiem bankowym raczej skłonne są przetrzymywać gotówkę na rachunku dopóki nie zachodzi potrzeba skorzystania z niej; nie podejmują jej – szczególnie w takich wysokich kwotach - tylko po to, by przechowywać ją w domu. Powód twierdził, że pieniądze wypłacał sukcesywnie, ponieważ bez uprzedzenia jednorazowo nie mógł podjąć kwoty wyższej niż 30.000 zł. Ta argumentacja również nie była dla sądu I instancji przekonująca. Powód nie wskazał bowiem, jakie trudności wiązały się z uprzedzeniem o zamiarze podjęcia kwoty 90.000 zł, jeśliby jednak nawet wiązało się to z jakimikolwiek problemami, to mógłby w kolejno następujących po sobie dniach, bezpośrednio przed podpisaniem umowy, wypłacić wymaganą kwotę.

Zdaniem sądu I instancji analiza historii operacji na rachunku S. Ż. przekonuje o niewiarygodności jego twierdzeń. W dniu 12 grudnia 2012 r. na rachunek powoda wpłynęła kwota 75.000 zł. Dzięki niej na rachunku odnotowano saldo dodatnie w kwocie 5.000 zł. Poza tą wpłatą odnotowano jeszcze wpłatę kwoty 2.300 zł, 67.500 zł i 20.000 zł. Po 12 grudnia 2012 r. do końca miesiąca, wypłacono z rachunku ponad 90.000 zł, z czego tylko 30.000 zł stanowiło wypłatę

gotówką dokonaną przez powoda (17 grudnia 2012 r.). W styczniu 2013 r. wypłacono ok. 72.000 zł, w tym 15.000 zł powód podjął w gotówce w dniu 8 stycznia 2013 r. Równocześnie odnotowano wpłaty w łącznej kwocie ok. 30.000 zł. Saldo na koniec miesiąca wyniosło – 44.643,56 zł. W lutym, do 6 dnia tego miesiąca, powód dokonał na rachunku tylko jednej operacji – w dniu 4 lutego podjął w gotówce kwotę 20.000 zł.

W tych warunkach niewiarygodnym było, by mógł on przeznaczyć na uiszczenie zadatku kwotę 90.000 zł, skoro oczywistym jest że od dnia 12 grudnia 2012 r. do dnia zawarcia umowy przedwstępnej musiał ponosić także zwykłe koszty utrzymania i prowadzenia gospodarstwa rolnego, w gotówce (a tak miał a być uiszczony zadek) pobrał z banku jedynie kwotę 65.000 zł.

W ocenie Sądu Okręgowego przekonujące jest stanowisko pozwanej, wedle którego powód po prostu nie posiadał środków na uiszczenie zadatku, mającego stanowić równocześnie jego wkład własny zgodnie z wymogami (...) S. A. Środki z opisanych wyżej transakcji tylko w jednym - ostatnim przypadku - zostały przeznaczone na poczet zadatku. Zdaniem Sądu rzeczywista sekwencja zdarzeń w dniu 6 lutego 2013 r. była odmienna od przedstawianej przez powoda. Powód faktycznie wręczył pełnomocnikowi pozwanej 20.000 zł. Co do kwoty 70.000 zł powód i A. R. (1) zawarli następnie umowę pożyczki. Zgodnie z art. 720 § 1 kc przez umowę pożyczki dający pożyczkę zobowiązuje się przenieść na własność biorącego określoną ilość pieniędzy albo rzeczy oznaczonych tylko co do gatunku, a biorący zobowiązuje się zwrócić tę samą ilość pieniędzy albo tę samą ilość rzeczy tego samego gatunku i tej samej jakości. Pomiędzy powodem i pełnomocnikiem pozwanej nie doszło do przekazania kwoty pożyczki. Powód nie przekazał A. R. (1) kwoty 70.000 zł (tj. zadatku ponad kwotę 20.000 zł), a A. R. (1) nie dysponował środkami własnymi na udzielenie pożyczki.

W ocenie sądu I instancji niezrozumiały i nieracjonalny był motyw zawarcia umowy pożyczki, podawany przez powoda, który uważał, że w ten sposób się zabezpieczy na wypadek ewentualnego niedojścia do skutku umowy przyrzeczonej. Niewiarygodne jest także i to, że to A. R. (1) sam zaproponował powodowi zawarcie umowy pożyczki, żeby powód mógł czuć się „bezpieczniej”. Za nieważnością umowy pożyczki przemawiają także zeznania świadka A. K., która podała, że A. R. (1) przyznał, iż umowa ta była zawarta dla pozorów tylko po to, by powód mógł się wylegitymować wkładem własnym wobec banku.

Wskazał nadto sąd, że nawet gdyby powód przekazał A. R. (1) kwotę 90.000 zł, to byłyby to środki pozwanej, tymczasem zgodnie z umową pożyczki pożyczkodawcą miał być A. R. (1), niedziałający w tym przypadku jako jej pełnomocnik. Niespornym jest, że małżonkowie R. wyłączyli umownie wspólność ustawową z dniem 1 kwietnia 1996 r., A. R. (1) nie miałyby zatem prawa do dysponowania środkami pozwanej. Jak wskazano wyżej, bezspornym jest, że pełnomocnik pozwanej nie posiadał własnych środków na udzielenie pożyczki.

Wskazał dalej sąd I instancji na regulację art. 83 § 1 kc, który stanowi, że nieważne jest oświadczenie woli złożone drugiej stronie za jej zgodą dla pozorów. W konsekwencji umowę pożyczki z dnia 6 lutego 2013 r. uznał sąd za nieważną.

W tych warunkach przyjął, że skoro uiszczenie zadatku jest czynnością realną, a powód uiścił jedynie kwotę 20.000 zł, to w istocie rzeczy tylko ta kwota może być traktowana w kategoriach zadatku. Zdaniem sądu I instancji nie przekonuje argumentacja pozwanej, wedle której powód nie uiścił w ogóle żadnej kwoty. Jej pełnomocnik pokwitował odbiór 90.000 zł, co do kwoty 70.000 zł interesy jego i jego małżonki zostały zabezpieczone przez zawarcie umowy pożyczki, niewiarygodnym jest jednak, by pokwitował przyjęcie całego zadatku, a zatem także dalszej kwoty 20.000 zł, nie otrzymując tej gotówki. Powód dla pełnomocnika pozwanej był osobą obcą, a zatem nie było żadnych przesłanek, by miał obdarzyć go tak dużym zaufaniem, aby pokwitować odbiór kwoty 20.000 zł bez faktycznego przepływu gotówki czy pewności, że powód kwotę tę kiedykolwiek uiści.

Zauważył sąd I instancji, że umowa przedwstępna stanowi dokument prywatny. Potwierdzenie w nim przyjęcia kwoty 90.000 zł tytułem zadatku stanowi domniemanie, że kwotę taką faktycznie zapłacono. Domniemanie to jest jednak wzruszane. Przywołane wyżej okoliczności wskazują na niezgodność zapisu umownego z rzeczywistym stanem rzeczy.

Reasumując sąd I instancji przyjął, że skoro powód uiszczył do rąk pełnomocnika pozwanej jedynie 20.000 zł i nie zachodzą przy tym warunki do żądania podwójnego zadatku, to jego roszczenie należało uznać za usprawiedliwione do kwoty 20.000 zł. W pozostałym zakresie powództwo podlegało oddaleniu.

Częściowemu oddaleniu podlegało także żądanie zasądzenia odsetek. Roszczenie z tytułu zadatku ma charakter bezterminowy, skoro tak to wymagalne staje się zgodnie z art. 455 kc po wezwaniu do wykonania zobowiązania. Powód wezwał pozwaną do zapłaty pismem z dnia 4 kwietnia 2013 r., określił jej 14 dniowy termin do uiszczenia należności. Przyjmując, iż pozwana otrzymała przesyłkę w dniu 8 kwietnia 2013 r. (4 dni na obrót pocztowy), to w opóźnienie popadła od dnia 23 kwietnia 2013 r., co uzasadniało zasądzenie odsetek od tej daty.

O kosztach procesu sąd I instancji rozstrzygnął na mocy art. 100 kpc. Ustalił, że powód wygrał spór w 11,1%, poniósł przy tym koszty procesu w kwocie 12.617 zł, a pozwana, ponosząc koszty w kwocie 3.617 zł, wygrała w 88,9%. Skoro tak, to na skutek kompensaty powód winien uiszczyć na rzecz przeciwniczki kwotę 1.800 zł tytułem zwrotu kosztów procesu. Zdaniem sądu I instancji nie zasługiwał na uwzględnienie wniosków pozwanej o zasądzenie kosztów procesu w podwójnej wysokości. W ocenie Sądu sprawy niniejszej nie cechowała szczególna złożoność, toczyła się ona wprawdzie 9 miesięcy, jednakże jak się okazało część zrealizowanych wniosków dowodowych nie miała znaczenia dla jej wyniku. Sprawą strony jest to, czy korzysta z opieki jednego, czy dwóch pełnomocników, nie uzasadnia to jednak obciążenia przeciwnika podwójnymi kosztami. O kosztach sądowych (251 zł - nieuiszczone wydatki w postaci zwrotu kosztów stawiennictwa świadków) rozstrzygnięto przy uwzględnieniu wyniku sprawy, na podstawie art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz. U. nr 167, poz. 1398 ze zm.) w zw. z art. 100 kpc.

Apelację od tego wyroku Sądu Okręgowego w Elblągu złożył powód, zaskarżając go w części oddalającej powództwo ponad kwotę 20.000,00zł oraz co do kosztów procesu (pkt 2, 3 i 4). Zaskarżonemu wyrokowi zarzucał skarżący:

1/ błąd w ustaleniach faktycznych przyjętych za podstawę orzeczenia - m.in. poprzez nieprawidłowe wyliczenie łącznej sumy wypłat z rachunku powoda i jego ojca pobranych osobiście przez S. Ż. w okresie poprzedzającym zawarcie umowy przedwstępnej, przyjęcie, że pozwany nie udowodnił faktu dysponowania kwotą pozwalającą na zapłatę zachowku, zadatek realnie wyniósł tylko 20.000,00zł, że pozwana nie ponosi winy niewykonanie umowy,

2/ naruszenie przepisów prawa materialnego - art. 394 k.c. i 354 k.c. poprzez przyjęcie, pozwana nie ponosi winy za niedojście do skutku umowy przyrzeczonej i wobec tego powodowi nie przysługuje roszczenie o zwrot zadatku w podwójnej wysokości, powód nie wręczył zadatku umówionej wysokości,

3/ naruszenie przepisów postępowania - przekroczenie zasady swobodnej oceny dowodów naruszenie art. 328 § 2 k.p.c. poprzez nieodniesienie się w uzasadnieniu wyroku do kwestii wypłat dokonywanych osobiście przez powoda z rachunku W. Ż. w okres prowadzenia negocjacji z pełnomocnikiem pozwanej i ich wpływu na ocenę sytuacji finansów powoda (posiadania kwoty na uiszczenie zadatku), nieodniesienie się w uzasadnieniu wyroku zeznań świadka D. S. (1) w zakresie przekazanego A. R. (1) zadatku niewyjaśnienie rozbieżności pomiędzy stanowiskiem pozwanej zawartym w piśmie j pełnomocnika z dnia 23.04.2013 r. (odpowiedź na wezwanie do zapłaty) oraz tym prezentowany na rozprawie na użytek procesu,

4/ sprzeczność ustaleń faktycznych z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego poprzez przyjęcie, że w okresie poprzedzającym zawarcie umowy powód pobrał z rachunku tylko 65.000.00zł, podczas gdy faktycznie było to znacznie więcej.

We wnioskach apelant wnosił o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez zasądzenie dodatkowo kwoty 160.000zł wraz z odsetkami ustawowymi i kosztami procesu według norm przepisanych lub uchylenie wyroku w zaskarżonej części i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania sądowi pierwszej instancji przy uwzględnieniu kosztów postępowania odwoławczego.

Ponadto zgłosił nowy wniosek dowodowy. Domagał się zwrócenie się do Urzędu Skarbowego w I. o udzielenie informacji na temat prowadzonego w stosunku do powoda postępowania w sprawie podatku od czynności

cywilnoprawnej (umowy pożyczki zawartej z A. Ż.), w szczególności co do osoby, która powiadomiła o fakcie zawarcia umowy, dacie donosu oraz aktualnym stanie postępowania - i przeprowadzenie z niej dowodu na okoliczność zasadności żądania pozwu, działań podejmowanych przez pozwaną. Zgłaszając ten wniosek dopiero na obecnym etapie postępowania powód wskazywał że dowiedział się o sprawie po zamknięciu postępowania i wydaniu wyroku. Powiedziano mu, że postępowanie skarbowe wszczęto na skutek donosu, ale nie podano mu, kto był jego autorem. W tych okolicznościach zasadne w jego ocenie było domaganie się przeprowadzenia nowego dowodu dopiero przez sądem drugiej instancji.

Pozwana w odpowiedzi na apelację powoda wносиła o jej oddalenie i zasądzenie na jej rzecz kosztów zastępstwa procesowego za postępowanie apelacyjne.

Sąd Apelacyjny zważył co następuje :

Apelacja powoda nie zasługiwała na uwzględnienie.

Zgodnie z art. 382 k.p.c. postępowanie apelacyjne polega na merytorycznym rozpoznaniu sprawy, a wydane orzeczenie musi opierać się na jego własnych ustaleniach faktycznych i prawnych sądu II instancji. Mając na uwadze ekonomikę procesową sąd II instancji pragnie wskazać, że wydane przez siebie orzeczenie oparł na prawidłowo dokonanych ustaleniach faktycznych sądu I instancji, które to ustalenia aprobeuje i przyjmuje za własne z jedną korektą o czym dalej, jak również zastosowaną przez ten sąd wykładnię prawa materialnego i procesowego. Mając to na uwadze sąd drugiej instancji uznał za zbyt liczne powtarzanie ustaleń i oceny prawnej dokonanych przez sąd I instancji (patrz wyrok SN z dnia 16 lutego 2005r., sygn. akt IV CK 526/04).

Na wstępie Sąd Apelacyjny pragnie odnieść się do podjętej na rozprawie apelacyjnej decyzji o pominięciu dowodów zgłoszonych w apelacji. Powoływanie dowodów w postępowaniu apelacyjnym podlega ograniczeniom wynikającym z uregulowania art. 381 k.p.c. Celem takiej regulacji jest potrzeba skoncentrowania postępowania dowodowego w pierwszej instancji. Za nowe fakty i dowody w rozumieniu art. 381 k.p.c. należy uznać takie, które nie istniały wcześniej lub o których istnieniu stronie nie było wiadomo w toku postępowania przed sądem pierwszej instancji. W świetle uregulowań art. 381 k.p.c. strona, która powołuje w postępowaniu apelacyjnym nowe fakty lub dowody powinna wykazać, że nie mogła ich powołać w postępowaniu przed sądem pierwszej instancji lub że potrzeba powołania się na nie wynika później. Strona powinna zatem przynajmniej uprawdopodobnić wystąpienie okoliczności, o których mowa w art. 381 k.p.c. Zarówno w pisemnym uzasadnieniu apelacji jak w toku rozprawy przed sądem apelacyjnym, nie zostały przedstawione żadne okoliczności, które uzasadniałyby wniosek o przeprowadzenie dowodów w postępowaniu apelacyjnym. Powód w żaden sposób nie wykazał, że o toczącym się postępowaniu w Urzędzie Skarbowym dowiedział się dopiero po wydaniu wyroku z 6.06.2014 r. Poza tym wnioskowany dowód musi mieć istotne znaczenie dla sprawy. Zgodnie zaś z treścią art. 227 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. przedmiotem dowodu są tylko fakty mające dla rozstrzygnięcia sprawy istotne znaczenie. Zdaniem sądu II instancji powód nie wykazał aby zakres wnioskowanej informacji, tj. dane osoby zawiadamiającej Urząd Skarbowy, data tego zawiadomienia lub stan postępowania miały jakiegokolwiek znaczenie w niniejszej sprawie. Odnośnie kwestii uregulowania podatku od czynności cywilnoprawnych od umowy pożyczki z 6.02.2014 r., to jedynym faktem mającym istotne znaczenie, jest fakt nieuiszczenia przez powoda podatku od tej czynności - przyznany w trakcie jego przesłuchania w dniu 12.05.2014 r. Był to zatem fakt bezsporny, który nie wymaga obecnie dalszego wyjaśnienia.

Z powyższych względów na zasadzie art. 227 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. oraz art. 381 k.p.c. wniosek powoda został oddalony przez sąd II instancji.

Odnosząc się do poszczególnych zarzutów pierwszym rzędzie należało odnieść się do błędu w ustaleniach faktycznych, jakie w swej apelacji zarzucał powód, tj. poprzez nieprawidłowe wyliczenie łącznej sumy wypłat z rachunku powoda i jego ojca pobranych osobiście przez S. Ż. w okresie poprzedzającym zawarcie umowy przedwstępnej, przyjęcie, że pozwany nie udowodnił faktu dysponowania kwotą pozwalającą na zapłatę zachowku, zadełek realnie wyniósł tylko 20.000ł, że pozwana nie ponosi winy niewykonanie umowy.

Zdaniem sądu II instancji zasadnie strona pozwana wskazywała w odpowiedzi na apelację, że powód w apelacji nadmierną wagę przywiązuje do nie uwzględnienia przez Sąd Okręgowy w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku przy okazji wyliczenia wypłat gotówkowych dokonanych przez powoda z jego rachunku bankowego począwszy od 12.12.2012 r. do 6.02.2013 r. i faktu wypłaty przez powoda w dniu 20.12.2012r. kwoty 20.000 zł. Stanowisko powoda pomija przy tym cały poprzedzający te wyliczenia wywód Sądu Okręgowego odnośnie niewiarygodności twierdzeń powoda o wręczeniu pełnomocnikowi pozwanej kwoty 90.000 zł w biurze M. w banknotach 100 złotych. Wskazać należy, że powód przesłuchany w charakterze strony w dniu 12.05.2014 r. wskazał jednak, iż pieniądze pobierał sukcesywnie od początku roku, czyli od stycznia 2013r. Nic wówczas nie wspominając o jakichkolwiek wypłatach dokonywanych na poczet zadatku w grudniu 2012 r. Z twierdzeń powoda wynika nadto, że dopiero w styczniu 2013 r. udał się do agencji (...) i znalazł ogłoszenie, które mu odpowiadało, tj. dotyczące ziemi rolnej, której dotyczyła umowa przedwstępna z 6.02.2013 r. Najwcześniej więc wtedy mógł poznać cenę ofertową i dokonywać jakiegokolwiek oszacowania swoich możliwości finansowych, oraz rozważać kwestie gromadzenia środków na ewentualny zadek, gdyby potrzeba jego uiszczenia zaistniała. Zasadnie wskazuje strona pozwana, że wątek wypłat grudniowych pojawił się w zeznaniach powoda dopiero przy ponownym przesłuchaniu w dniu 29.05.2014 r. i zeznania w tej kwestii są bardzo niekonsekwentne, albowiem powód wskazał wtedy 3 wersje rozpoczęcia wypłat na poczet zadatku, tj.:

- od grudnia (2012) przed Świątami;
- od początku stycznia (2013);
- w połowie stycznia, kiedy to „podjął decyzję, że musi mieć środki na zaliczkowanie nieruchomości”.

Należy w tym miejscu wskazać, że te twierdzenia powoda o podjęciu przygotowań do uiszczenia zadatku w grudniu 2012, czy nawet w styczniu 2013 r., nie są logiczne i wiarygodne skoro do dnia 6.02.2013 r. nie miał żadnej pewności, że w ogóle będzie potrzebował jakiegokolwiek kwoty na zadek, skoro do tej chwili nie podjął z A. R. (1), ani z żadną inną osobą choćby nawet ustnych ustaleń na temat nabycia nieruchomości później objętą umową przedwstępna, gdzie dopiero wtedy pojawia się kwestia zadatku. Powód co prawda twierdził, że znał cenę z ogłoszenia dostępnego w agencji (...), a wiedząc, że wkład własny przy kredytach preferencyjnych wynosi 20%, to ta wiedza stanowiła dla niego podstawę do oszacowania kwoty potrzebnej na zadek. Twierdzenia te nie są wiarygodne jako sprzeczne z zasadami doświadczenia życiowego oraz logiki. Racjonalnie postępująca osoba nie określa wysokości zadatku i nie zbiera na jego uiszczenie kwot nie znając przedmiotu nabycia, ani nie wiedząc że strony w ogóle przed nabyciem będą regulowały swe stosunki na podstawie najpierw umowy przedwstępnej, gdzie też zawrą dodatkowe zastrzeżenie umowne w postaci zadatku i to w tak jak to twierdzi powód określonej kwocie 90.000 zł.

Zauważyć należy, że powód wyjaśnił, iż poznał A. R. (1) (pełnomocnika pozwanej) dopiero w dniu 4.02.2013 r., i w tym dniu wyniknęła kontrowersja co do tego czy A. R. zechce sprzedać wszystkie działki, którymi był zainteresowany powód, czy tylko część z nich, czym powód nie był zainteresowany, i dopiero po namowach D. S. (1) 6 lutego 2013r. doszło między stronami do porozumienia co do przedmiotu umowy.

Nadto skoro powód twierdził, że był osobą na tyle dobrze sytuowaną, że kwota 90.000 zł nie stanowiła dla niego problemu, to dlaczego musiał się do mniej przygotowywać przez wiele tygodni, czy nawet miesięcy? Nie przekonuje stanowisko powoda, że zbierał środki na zachówek, albowiem nie mógł swobodnie jednorazowo pobrać całego zadatku. Nic nie stałoby też na przeszkodzie aby dokonał takiej wypłaty w transzach przed zaplanowanym podpisaniem umowy przedwstępnej. Poza tym, jak sądowi wiadomo z urzędu, limit dzienny operacji bankowych na rachunku może być przekroczony w każdej chwili pod warunkiem poinformowania Banku z jednodniowym wyprzedzeniem – co też wynika z regulaminu Banku Spółdzielczego, dołączonego do akt sprawy. Wbrew twierdzeniom apelacji, sąd II instancji podziela wnioski sądu I instancji, że pobierane przez powoda kwoty do początku lutego przeznaczał on na koszty bieżącej działalności rolniczej, na życie, utrzymanie siebie i przedsiębiorstwa rolnego.

Odnosząc się do kwestii wysokości wpłaconego zadatku sąd II instancji podziela ustalenia sądu I instancji. Wbrew zarzutom apelującego w tym zakresie zeznania świadka D. S. nie potwierdzają wersji powoda, że w dniu podpisania

umowy miał przy sobie kwotę 90.000 zł i ją wręczył mężowi pozwanej. Jak wynika z zapisu protokołu przesłuchania świadka D. S. (k. 273) w kwestii zadatku zeznała jedynie tyle, że „ Pytałam Pana R. czy otrzymał zadatek, ale nie pytałam w jakiej formie”. Nie ma więc w nich mowy ani o wysokości , ani o formie realizacji zadatku.

Sąd Apelacyjny podziela ustalenia sądu I instancji, że w dniu 4.02.2013 r. w trakcie spotkania w biurze M. powód ustalił z A. R. (1), że dojdzie do transakcji i ustalono kwotę zadatku, tyle, że nie była to kwota 90.000 zł, a 20.000 zł i taką kwotę mu przekazał 6 lutego 2013r.. O tym, że taką kwotę powód mógł wtedy dysponować świadczy jego wypłata w dniu 4.02.2013 r.

Sąd Apelacyjny nie podziela zarzutu skarżącego co wadliwego ustalenia przez sąd I instancji, że pozwana nie ponosi winy za niewykonanie umowy. Usprawiedliwiony był wniosek sądu I instancji, że zawarcie umowy przyrzeczonej okazało się niemożliwe na skutek okoliczności, za które żadna ze stron winy nie ponosi. Prawidłowe był wniosek tego sądu, że gdyby nie śmierć pełnomocnika pozwanej, doszłoby do wydania przez (...) S.A. Oddział w S. dokumentu umożliwiającego powodowi uzyskanie kredytu, skoro w kolejnych miesiącach pozwana zbyła nieruchomości innym osobom uzyskującym na zakup środki z kredytu preferencyjnego, zabezpieczonego hipoteką na nieruchomościach objętych transakcją.

Mimo tego traumatycznego dla pozwanej zdarzenia zajęła się ona od tego momentu osobiście (z pomocą córek) sprawami majątkowymi, które do tej pory prowadził za nią jej mąż, na tyle, na ile było to możliwe, aby doprowadzić do zbycia nieruchomości, którymi był zainteresowany powód oraz innych nieruchomości celem wygaszenia zadłużenia z tytułu umowy pożyczki hipotecznej zaciągniętej w 1997 r.. Niezasadne jest stanowisko powoda, iż jedynym powodem, dla którego nie doszło do zawarcia umowy przyrzeczonej był brak współdziałania przez pozwaną.

Pozwana po poznaniu umowy wykazała się dużą operatywnością i czyniła wszystko by ją doprowadzić do sfinalizowania, łącznie z zaproponowaniem powodowi wydłużenia okresu obowiązywania umowy przedwstępnej. Jednak powód z tych propozycji nie skorzystał i nie podjął próby uzyskania zapewnienia finansowania transakcji.

Niezasadność powyższych zarzutów czyni także niezasadnym zarzut naruszenia przez sąd I instancji przepisów prawa materialnego - art. 394 k.c. i 354 k.c. poprzez przyjęcie, pozwana nie ponosi winy za niedojście do skutku umowy przyrzeczonej i wobec tego powodowi nie przysługuje roszczenie o zwrot zadatku w podwójnej wysokości (180.000 zł), i że powód nie wręczył zadatku w umówionej wysokości.

Niezasadny był zarzut naruszenia przepisów postępowania w zakresie przekroczenia zasady swobodnej oceny dowodów poprzez nieodniesienie się w uzasadnieniu wyroku do :

- 1) kwestii wypłat dokonywanych osobiście przez powoda z rachunku W. Ż. w okres prowadzenia negocjacji z pełnomocnikiem pozwanej i ich wpływu na ocenę sytuacji finansów powoda (posiadania kwoty na uiszczenie zadatku),
- 2) nieodniesienie się w uzasadnieniu wyroku zeznań świadka D. S. (1) w zakresie przekazanego A. R. (1) zadatku,
- 3) niewyjaśnienie rozbieżności pomiędzy stanowiskiem pozwanej zawartym w piśmie pełnomocnika z dnia 23.04.2013 r. (odpowiedź na wezwanie do zapłaty) oraz tym prezentowany na rozprawie na użytek procesu.

Przede wszystkim stwierdzić należy, że sąd I instancji w pisemnym uzasadnieniu odniósł się do kwestii wypłat powoda oraz zeznań świadka D. S.. Tak więc stawianie zaskarżonemu orzeczeniu naruszenia art. 328 § 2 k.p.c. było niezasadne.

Oceniając z kolei dowody dotyczące tych kwestii, sąd I instancji nie dopuścił się naruszenia przy tym zasady swobodnej oceny dowodów. Strona powodowa formułując w apelacji taki zarzut prezentuje swoje stanowisko co do ich oceny, ale nie wskazuje konkretnie istotnych błędów logicznego rozumowania, sprzeczności oceny z doświadczeniem życiowym, braku wszechstronności, czy też bezzasadnego pominięcia dowodów. A tylko taki zarzut, potwierdzony w realiach sprawy mógłby prowadzić do skutecznego zakwestionowania oceny dokonanej przez Sąd I instancji na podstawie art.

233 k.p.c. Poza tym sąd II instancji pragnie w tym miejscu wskazać, że co do dwóch pierwszych wskazanych zarzutów, sąd ten już wcześniej przedstawił swe stanowisko, a więc nie ma potrzeby ponownego ich przedstawiania.

Niezasadne było też stanowisko apelującego odnośnie interpretacji pisma pozwanej z 23.04.2013 r. stanowiącego odpowiedź na wezwanie do zapłaty, które powód zestawia ze stanowiskiem pozwanej prezentowanym w niniejszym postępowaniu i zarzuca Sądowi Okręgowemu, iż nie odniósł się do tej kwestii w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku.

Sąd II instancji zgadza się ze stanowiskiem pozwanej, że sytuacją z umową przedwstępną została „zaskoczona”. Udzielając odpowiedź na pozew pozwana na ówczesnym etapie „na gorąco przedstawiła wszelkie znane sobie okoliczności związane z umową przedwstępną i umową pożyczki”. Okoliczności związane z zawartymi przez jej męża z powodem umowami wychodziły na jaw stopniowo, i stąd stopniowo zaczęły budzić wątpliwości pozwanej i jej pełnomocnika i dlatego później pojawiły się zarzuty o pozornym charakterze pożyczki i zadatku. Oczywistym było też to, że nowe okoliczności jakie wychodziły na jaw w trakcie niniejszego procesu po przesłuchaniu świadków dawały pozwanej coraz więcej wiedzy na temat zawartych umów, to pozwalało formułować nowe zarzuty. Natomiast w kwietniu 2013 r. pozwana miała przed sobą jedynie treść dwóch umów z 6.02.2013 r., z podpisami poświadczonymi przez notariusza, z których wynikały określone oświadczenia woli stron. Nie może dziwić, że pozwanej w pierwszej reakcji nie przyszło w ogóle do głowy, że oświadczenia zamieszczone w dokumentach, które uzyskała, mogą nie odpowiadać prawdzie.

Skoro zarzuty apelacji powoda okazały się nieuzasadnione, jego apelacja podlegała oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c.

O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik sprawy (art. 98 § 1 k.p.c.), ustalając wysokość wynagrodzenia pełnomocnika pozwanej w oparciu o § 12 ust. 1 pkt 2 w zw. z § 6 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (t.j. Dz. U. z 2013r., poz. 490 ze zm).