

Sygn. akt: I ACa 605/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 19 listopada 2015 r.

Sąd Apelacyjny w Gdańsku I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSA Jakub Rusiński

Sędziowie: SA Dariusz Janiszewski

SA Marek Machnij (spr.)

Protokolant: sekr. sąd. Justyna Pozarowczyk – Wardowska

po rozpoznaniu w dniu 19 listopada 2015 r. w Gdańsku

na rozprawie

sprawy z powództwa A. K. i A. K.

przeciwko K. R.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Okręgowego w Gdańsku

z dnia 27 stycznia 2015 r. sygn. akt I C 1234/13

1) oddała apelację,

2) zasądza od pozwanej na rzecz powodów solidarnie kwotę 2.700 zł (dwa tysiące siedemset złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

SSA Marek Machnij SSA Jakub Rusiński SSA Dariusz Janiszewski

Sygn. akt: I ACa 605/15

UZASADNIENIE

Powodowie A. K. i A. K. domagali się zasądzenia od pozwanej K. R. na ich rzecz solidarnie kwoty 95.470 zł z odsetkami ustawowymi od dnia wytoczenia powództwa (tj. 18 listopada 2013 r. – k. 2) z tytułu zwrotu zaliczki zapłaconej przez nich na podstawie umowy przedwstępnej z dnia 15 kwietnia 2013 r. i kosztów uzyskania zezwolenia na nabycie nieruchomości, poniesionych w związku ze spodziewanym zawarciem umowy przyrzeczonej.

Pozwana wniosła o oddalenie powództwa, wskazując, że zwróciła powodom zapłaconą przez nich zaliczkę po potrąceniu z niej kwoty 93.900 zł tytułem naprawienia szkody wyrządzonej jej przez nich w wyniku niewywiązania się z zawartej między stronami umowy przedwstępnej.

Sąd Okręgowy w Gdańsku wyrokiem z dnia 27 stycznia 2015 r. zasądził od pozwanej na rzecz powodów solidarnie kwotę 95.470 zł z odsetkami ustawowymi od dnia 18 listopada 2013 r. oraz kwotę 8.391 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

W uzasadnieniu tego wyroku Sąd Okręgowy ustalił, że powódka jest Ukrainką, która przebywa w Polsce od 1996 r, ale nie ma obywatelstwa polskiego. W 2007 r. zawarła ona związek małżeński z powodem. Nie jest i nigdy nie była właścicielką żadnej nieruchomości w Polsce.

Powodowie podjęli decyzję o zakupie nieruchomości. Pod koniec marca 2013 r. powód znalazł w Internecie ofertę sprzedaży nieruchomości, położonej w K. przy ul. (...), która należała do pozwanej. Zgodnie z treścią ogłoszenia dom miał mieć rekuperację, kanalizację, odkurzacz centralny i kominek. Na początku kwietnia 2013 r. powodowie obejrzeli tę nieruchomość w obecności pozwanej. Następnie ponownie ją oglądali w obecności męża pozwanej.

W dniu 15 kwietnia 2013 r. strony zawarły umowę przedwstępną sprzedaży tej nieruchomości. Projekt umowy został przygotowany przez męża pozwanej, a powód naniósł na nim poprawki. Powodowie i pozwana sprawdzali dane stron umowy bezpośrednio na podstawie okazanych dowodów tożsamości. Wynikało z nich, że powódką jest obywatelką Ukrainy i nie posiada polskiego obywatelstwa, a zatem pozwana wiedziała o tym już w chwili zawierania umowy przedwstępnej.

Pozwana oświadczyła, że jest właścicielką nieruchomości, zabudowanej domem jednorodzinny, położonej w K. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy w Wejherowie prowadzi księgę wieczystą nr (...). Nieruchomość ta była obciążona hipoteką umowną kaucyjną w wysokości 763.540,48 zł na rzecz (...) Banku S.A. w W. z tytułu zabezpieczenia kredytu. Hipoteka miała zostać przeniesiona przez sprzedającą na inną nieruchomość, a do dnia 30 kwietnia 2013 r. miało zostać przedstawione pismo banku, wyrażające zgodę na zmianę zabezpieczenia i zwolnienie z hipoteki nieruchomości będącej przedmiotem umowy. Pozwana zobowiązała się sprzedać tę nieruchomość wraz z wyposażeniem kuchni i łazienek za cenę w kwocie 850.000 zł w terminie do dnia 30 czerwca 2013 r. pod warunkiem uzyskania przez powodów do dnia 30 maja 2013 r. pozytywnej decyzji kredytowej za zakup nieruchomości, a powodowie zobowiązali się kupić nieruchomość za tę cenę w powyższym terminie.

Pozwana zobowiązała się do podłączenia budynku do gminnej kanalizacji sanitarnej wraz z przywróceniem podjazdu garażowego do stanu sprzed podłączenia (zagospodarowanie i wyłożenie podjazdu kostką) oraz do montażu rekuperatora. Zobowiązała się również do okazania dokumentu (wydanego przez Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego w W.), zezwalającego na użytkowanie budynku w terminie do dwudziestu dni od daty zawarcia umowy. Powodowie mieli wpłacić pozwanej kwotę odpowiadającą 30 % wartości nieruchomości tytułem zaliczki po uzyskaniu pozytywnej decyzji kredytowej. Kwota ta miała być zaliczona na poczet ceny sprzedaży nieruchomości. Umowa miała ulec rozwiązaniu w razie nieuzyskania przez powodów do dnia 30 maja 2013 r. pozytywnej decyzji kredytowej na zakup nieruchomości.

Po zawarciu umowy przedwstępnej powodowie zgłosili się do banku z wnioskiem o zawarcie umowy kredytowej na zakup powyższej nieruchomości. W dniu 25 kwietnia 2013 r. powodowie zapłacili pozwanej kwotę 118.500 zł tytułem części zaliczki na poczet zakupu nieruchomości. W dniu 29 maja 2013 r. powód otrzymał drogą mailową informację banku o pozytywnym rozpatrzeniu w/w wniosku. Dla ustalenia terminu zawarcia umowy i uzyskania kredytu decydujące znaczenie miało mieć zaświadczenie o zwolnieniu nieruchomości z hipoteki. W maju 2013 r. powodowie wyjechali na urlop, ale nie miało to żadnego wpływu na wydanie decyzji kredytowej i zawarcie umowy.

W mailu z dnia 31 maja 2013 r. pozwana poinformowała powoda o zgodzie banku na przeniesienie hipoteki obciążającej przedmiotową nieruchomość. Do maila był dołączony projekt aneksu do umowy kredytowej zawartej przez pozwaną z bankiem. W mailu z dnia 10 czerwca 2013 r. mąż pozwanej poinformował powoda o zawarciu aneksu do umowy kredytowej, a ponadto podał, że budynek został podłączony do kanalizacji. W dniu 27 czerwca 2013 r. bank wystawił pozwanej zaświadczenie, że w związku z zawarciem aneksu zrzeka się zabezpieczenia i zezwala na wykreślenie

hipoteki kaucyjnej z księgi wieczystej prowadzonej dla przedmiotowej nieruchomości. W dniu 28 czerwca 2013 r. pozwana wystąpiła z wnioskiem o wykreślenie tej hipoteki .

W dniu 4 czerwca 2013 r. powodowie zapłacili pozwanej kwotę 136.500 zł tytułem reszty zaliczki na poczet zakupu nieruchomości. Informacja o wykreśleniu powyższej hipoteki dotarła do ich banku w dniu 2 lipca 2013 r., a w dniu 10 lipca 2013 r. uzyskali oni kredyt w kwocie 614.991 zł na zakup nieruchomości. Ich bank nie mógł wcześniej uruchomić kredytu z uwagi na niewykreślenie hipoteki obciążającej tę nieruchomość.

W dniu 25 czerwca 2013 r. pozwana zawarła z E. M. i D. M. umowę przedwstępną sprzedaży lokalu mieszkalnego, położonego w G. na osiedlu (...) II, za cenę 450.000 zł. Pozwana wpłaciła im kwotę 67.500 zł tytułem zadatku. Obie strony zobowiązały się przystąpić do umowy notarialnej przenoszącej własność do dnia 23 sierpnia 2013 r.

Ponieważ powód wypływał na rejs, udzielił powódce w dniu 2 lipca 2013 r. pełnomocnictwa notarialnego do zakupu nieruchomości. Podczas wizyty u notariusza nie zostali oni poinformowani, że powódka powinna uzyskać zezwolenie na zakup przedmiotowej nieruchomości. W dniu 12 lipca 2013 r. powódka wraz z mężem pozwanej Ł. R. (1) udali się do tej samej kancelarii notarialnej w celu zawarcia umowy przyrzeczonej. Notariusz poinformował ich wtedy, że nieruchomość leży w strefie przygranicznej, a jej nabycie przez obcokrajowca wymaga uzyskania zezwolenia. Wcześniej żadna ze stron nie wiedziała o obowiązku uzyskania przez powódkę zezwolenia na zakup nieruchomości.

W dniu 15 lipca 2013 r. powódka złożyła do MSW wnioski o udzielenie zezwolenia na zakup nieruchomości. Jednocześnie powodowie zapłacili kwotę 1.570 zł tytułem opłaty skarbowej za zezwolenie na nabycie nieruchomości przez cudzoziemca. Powódka poinformowała pozwaną o złożeniu tego wniosku. W dniu 26 lipca 2013 r. powódka została wezwana do uzupełnienia braków formalnych wniosku przez dostarczenie wypisu i wyrysów gruntu oraz planu zagospodarowania przestrzennego. Ponadto wobec upływu terminu określonego w umowie przedwstępnej organ administracyjny zażądał oświadczenia woli sprzedającego, że w dalszym ciągu zamierza on sprzedać nieruchomość powodom. W dniu 5 sierpnia 2013 r. pozwana sporządziła pisemne oświadczenie, skierowane do Ministerstwa Spraw Wewnętrznych, w którym podała, że w związku z upływem określonego umowy przedwstępnej terminu zawarcia umowy sprzedaży przedmiotowej nieruchomości podtrzymuje decyzję o jej sprzedaży na rzecz powodów, wskazując, że sporządziła to oświadczenie na prośbę powódki w związku z ubieganiem się przez nią o zezwolenie MSW na nabycie nieruchomości.

Pozwana otrzymała od powódki informację o sygnaturze sprawy, pod którą toczy się postępowanie o wydanie zezwolenia. Powódka informowała ją również na bieżąco o przebiegu postępowania. Obie strony wysłały do Ministra Spraw Wewnętrznych pisma z wnioskami o przyspieszenie rozpoznania sprawy. Pozwana w sierpniu i wrześniu 2013 r. kontaktowała się telefonicznie z pracownicą Ministerstwa, K. K., w celu uzyskania informacji o przebiegu postępowania.

W dniu 11 września 2013 r. powodowie zawarli z bankiem porozumienie do umowy kredytowej z dnia 10 lipca 2013 r., w którym obie strony oświadczyły, że umowa ta nie wygasa i obowiązuje do dnia 30 października 2013 r.

Decyzją nr (...) z dnia 13 września 2013 roku Minister Spraw Wewnętrznych zezwolił powódce, jako obywatelce Ukrainy, na nabycie na zasadzie małżeńskiej współwłasności ustawowej z mężem obywatelem Polski A. K. prawa własności przedmiotowej nieruchomości. O treści tej decyzji pozwana dowiedziała się w dniu jej wydania, ponieważ została o tym poinformowana telefonicznie przez pracownicę Ministerstwa K. K.. W dniu 17 września 2013 r. pozwana poinformowała powodów, że rezygnuje z zawarcia umowy przyrzeczonej. Poprosiła też o podanie numeru rachunku bankowego, na który ma zwrócić wpłaconą zaliczkę. W tym samym dniu pozwana sprzedała sporną nieruchomość P. G. (1).

W piśmie z dnia 25 września 2013 r. pozwana złożyła powodom oświadczenie o potrąceniu wierzytelności i zatrzymaniu środków pieniężnych na poczet kosztów leczenia. Pozwana wskazała, że w związku z utratą zadatku w wysokości 67.500 zł, zapłaconego przez nią na podstawie umowy przedwstępnej sprzedaży w/w lokalu mieszkalnego i kwoty 6.400 zł z tytułu podłączenia budynku do gminnej kanalizacji sanitarnej wraz z przywróceniem podjazdu

garażowego do stanu sprzed podłączenia oraz z tytułu montażu rekuperatora, tj. łącznie 73.900 zł, wskutek niewykonania umowy przedwstępnej z dnia 15 kwietnia 2013 r. z przyczyn leżących po stronie powodów, potrąca tę wierzytelność z uiszczoną przez nich zaliczką w wysokości 255.000 zł, w wyniku czego do zapłaty na ich rzecz pozostaje kwota w wysokości 181.100 zł. Ponadto twierdziła, że w związku z tą sytuacją powstał u niej uszczerbek na zdrowiu, wobec czego zatrzymuje na poczet kosztów leczenia dalszą kwotę w wysokości 20.000 zł. W dniu 26 września 2013 r. pozwana zapłaciła powodom kwotę 161.100 zł tytułem zwrotu zaliczki.

W piśmie z dnia 30 września 2013 r. powodowie wezwali ją do zapłaty kwoty 93.900 zł tytułem zwrotu zaliczki, kwoty 1.570 zł tytułem zwrotu kosztów uzyskania zezwolenia na nabycie nieruchomości, kwoty 6.000 zł tytułem zwrotu kosztów zabezpieczenia kredytu i kwoty 800 zł tytułem zwrotu kosztów wykonania operatu szacunkowego.

Powyższe okoliczności faktyczne, istotne dla rozstrzygnięcia sprawy, Sąd Okręgowy ustalił na podstawie dowodów z dokumentów oraz zeznań świadków i stron. Za wiarygodne w całości zostały uznane dowody z dokumentów oraz zeznań świadków K. K. i B. K., a także D. M., E. M. i P. G. (1). Za wiarygodne zostały uznane również zeznania powodów. Sąd Okręgowy częściowo nie dał natomiast wiary zeznaniom świadka Ł. R. (1) i pozwanej co do tego, że nie kontaktowali się oni z pracownikiem Ministerstwa odnośnie do przebiegu postępowania o udzielenie powodce zezwolenia na zakup nieruchomości i że o wydaniu pozytywnej dla powódki decyzji dowiedzieli się już po sprzedaży nieruchomości P. G..

Powództwo zostało uznane za uzasadnione w całości. Bezsporne było, że między stronami została zawarta umowa przedwstępna sprzedaży nieruchomości, w której termin zawarcia umowy przyrzeczonej ustalono na dzień 30 czerwca 2013 r. Istotne było, że pozwana zobowiązała się do dnia 30 kwietnia 2013 r. przedstawić pismo z (...) Banku S.A. o wyrażeniu zgody na przeniesienie hipoteki ustanowionej na nieruchomości będącej przedmiotem umowy, natomiast powodowie zobowiązali się do uzyskania do dnia 30 maja 2013 r. pozytywnej decyzji kredytowej na zakup nieruchomości.

Z zebranego materiału dowodowego jednoznacznie wynika, że pierwotny termin zawarcia umowy przyrzeczonej nie został dochowany z winy pozwanej, ponieważ nie dostarczyła ona w wyznaczonym terminie zgody banku na zwolnienie nieruchomości z hipoteki, co z kolei było warunkiem uzyskania przez powodów kredytu na zakup nieruchomości. Dopiero w dniu 31 maja 2013 r., a więc miesiąc po umówionym terminie, pozwana przesłała im informację o zaakceptowaniu przez bank zwolnienia nieruchomości z hipoteki. Jednak do maila załączyła jedynie niepodpisany projekt aneksu do umowy kredytowej, który nie mógł być podstawą do uruchomienia kredytu dla powodów. Również sama informacja z dnia 10 czerwca 2013 r. o zawarciu tego aneksu nie może zostać uznana za spełnienie wynikającego z umowy obowiązku przedstawienia zgody banku na przeniesienie hipoteki. Dopiero w dniu 27 czerwca 2013 r. jej bank wystawił zezwolenie na wykreślenie hipoteki. Tenże dokument był podstawą do uruchomienia kredytu na rzecz powodów.

Bezpodstawne są więc twierdzenia pozwanej, że przedstawiła powyższe zaświadczenie w terminie z uwagi na to, że uczyniła to przed datą zawarcia umowy przyrzeczonej. Zobowiązała się bowiem ona do złożenia tego dokumentu do dnia 30 kwietnia 2013 r., aby zapewnić powodom odpowiedni czas na załatwienie formalności związanych z uzyskaniem kredytu. Uzyskanie zaświadczenia na trzy dni przed upływem terminu na zawarcie umowy przyrzeczonej praktycznie uniemożliwiło powodom uzyskanie kredytu w terminie. Decydujący wpływ na uzyskanie tego kredytu miało właśnie zwolnienie nieruchomości z hipoteki. Bezpodstawne były zatem zarzuty pozwanej, że to wyjazd powodów na urlop przyczynił się do przedłużenia procedury uzyskiwania kredytu. W konsekwencji do zawarcia przez strony umowy przyrzeczonej w terminie do dnia 30 czerwca 2013 r. nie doszło w wyniku okoliczności, za które odpowiedzialność ponosi pozwana.

Sąd Okręgowy wskazał następnie, że wbrew pozwanej umowa przedwstępna nie wygasła i mimo upływu terminu obie strony zdecydowały się na zawarcie umowy przyrzeczonej. W szczególności żadna ze stron nie skorzystała z uprawnienia przysługującego na mocy art. 389 § 2 k.c. i nie wyznaczyła terminu do zawarcia umowy przyrzeczonej. Wręcz przeciwnie, w dniu 12 lipca 2013 r. powódka i mąż pozwanej udali się do notariusza celem zawarcia umowy

sprzedaży nieruchomości. Dopiero w tym dniu strony dowiedziały się, że do nabycia nieruchomości przez powódkę niezbędne jest uprzednie uzyskanie zezwolenia na zakup nieruchomości.

Niezasadne jest obciążanie powodów odpowiedzialnością za zaniechanie wcześniejszego uzyskania takiego zezwolenia. Obie strony już w chwili zawierania umowy przedwstępnej wiedziały, że powódka nie posiada obywatelstwa polskiego. Ponadto należy wskazać, że zgodnie z art. 8 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 24 marca 1920 r. o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców (t. jedn. Dz. U. z 2014 r., poz. 1380) nie wymagało uzyskania zezwolenia nabycie przez cudzoziemca będącego małżonkiem obywatela polskiego i zamieszkującego w Rzeczypospolitej Polskiej co najmniej 2 lata od udzielenia mu zezwolenia na pobyt stały lub zezwolenia na pobyt rezydenta długoterminowego Unii Europejskiej nieruchomości, które w wyniku nabycia stanowiąc będą wspólnością ustawową małżonków. Obowiązek uzyskania tego zezwolenia nie wynikał więc z samego faktu nieposiadania przez powódkę obywatelstwa polskiego, lecz wyłącznie z położenia zbywanej nieruchomości w strefie nadgranicznej (art. 8 ust. 3 w/w ustawy). Powódka mogła zatem pozostawać w usprawiedliwionym przekonaniu, że nabycie nieruchomości nie wymaga dopełnienia przez nią żadnych szczególnych formalności.

Sąd Okręgowy wskazał dalej, że po wizycie u notariusza strony zdecydowały się na kolejne przesunięcie terminu zawarcia umowy przyrzeczonej do chwili uzyskania przez powódkę zezwolenia na nabycie nieruchomości. Następnie w związku z ubieganiem się przez powódkę o zezwolenie na nabycie nieruchomości pozwana w piśmie z dnia 5 sierpnia 2013 r. potwierdziła, że podtrzymuje decyzję o sprzedaży przedmiotowej nieruchomości na rzecz powodów.

Sąd Okręgowy doszedł do wniosku, że strony zgodnie ustaliły, że terminem zawarcia umowy przyrzeczonej będzie data uzyskania przez powódkę zezwolenia na zakup nieruchomości. Powódka niezwłocznie po wizycie u notariusza, podczas której dowiedziała się o konieczności uzyskania zezwolenia na zakup nieruchomości, złożyła stosowny wniosek do Ministra Spraw Wewnętrznych, a następnie strony utrzymywały kontakt z pracownicą Ministerstwa. W ocenie tego Sądu powodowie niezwłocznie podjęli wszystkie czynności niezbędne do zawarcia umowy, nie można zatem uznać, że do niezawarcia umowy przyrzeczonej doszło z powodu okoliczności, za które ponoszą oni odpowiedzialność.

Sąd Okręgowy wskazał, że w razie niedojścia do skutku umowy przyrzeczonej zapłacona już cena sprzedaży musi zostać zwrócona w oparciu o przepisy o bezpodstawnym wzbogaceniu. Obowiązek zwrotu ceny nie ma charakteru odszkodowawczego, wobec czego nie jest istotne, która ze stron ponosi odpowiedzialność za niezawarcie umowy przyrzeczonej. W konsekwencji stwierdził, że pozwana jest zobowiązana do zwrócenia powodom wpłaconej przez nich zaliczki na zakup nieruchomości.

Ponadto Sąd Okręgowy nie uwzględnił zgłoszonego przez pozwaną zarzutu potrącenia z dochodzoną przez powodów wierzytelnością jej wierzytelności z tytułu zadatku, zapłaconego przez nią w związku z zawarciem umowy przedwstępnej zakupu lokalu, z tytułu ulepszeń poczynionych na sprzedawanej nieruchomości i z tytułu kosztów leczenia, poniesionych w związku z pogorszeniem jej stanu psychicznego z uwagi na niezawarcie umowy przyrzeczonej.

Zakres odpowiedzialności odszkodowawczej w przypadku umowy przedwstępnej jest uregulowany w art. 390 k.c., zgodnie z którym jeżeli strona zobowiązana do zawarcia umowy przyrzeczonej uchyła się od jej zawarcia, druga strona może żądać naprawienia szkody, którą poniosła przez to, że liczyła na zawarcie umowy przyrzeczonej. Odpowiedzialność dłużnika jest ograniczona do tzw. ujemnego interesu umownego. Obejmuje ona jedynie rzeczywiste koszty poniesione przez stronę w związku ze spodziewanym zawarciem umowy przyrzeczonej, np. koszty negocjacji lub opłat notarialnych. Odszkodowanie przewidziane w art. 390 § 1 k.c. obejmuje jedynie to, co strona miałaby, gdyby nie zawarła umowy przedwstępnej. Nie obejmuje natomiast strat i utraconych korzyści, wynikających z niezawarcia umowy przyrzeczonej.

Żądanie zwrotu zadatku zapłaconego przez pozwaną w związku z zawarciem innej umowy przedwstępnej nie mieści się w granicach negatywnego interesu umownego, nie jest to bowiem szkoda będąca wynikiem niezawarcia umowy przyrzeczonej. Przepadek wpłaconego przez pozwaną zadatku nie wynika z umowy przedwstępnej zawartej między

stronami, lecz z umowy zawartej przez pozwaną z osobami trzecimi. Zawarcie tej drugiej umowy i zapłacenie zadatku nie stanowiło działań przygotowawczych podjętych w celu zawarcia umowy przyrzeczonej z powodami.

Sąd Okręgowy podkreślił, że pozwana zawarła kolejną umowę przedwstępną wtedy, gdy było już wiadome, że pierwotny termin zawarcia umowy przyrzeczonej między stronami nie zostanie dotrzymany, ponieważ nie przedłożyła ona dokumentu umożliwiającego powodom zawarcie umowy kredytowej. Nie powstrzymało to jednak pozwanej [Sąd Okręgowy omyłkowo napisał w tym miejscu: powódki] nie tylko od zawarcia umowy, ale przede wszystkim od uiszczenia zadatku na rzecz sprzedających. Ponadto powinna obciążać ją okoliczność, że zdecydowała się na uiszczenie zadatku, a nie zaliczki, mimo że, choćby z uwagi na treść umowy zawartej między stronami, musiała wiedzieć, jaka jest różnica między zaliczką i zadatkiem. Powodowie nie mieli zaś żadnego wpływu na podejmowane przez nią decyzje.

Odnośnie do potrącenia wierzytelności z tytułu nakładów poczynionych przez pozwaną na sprzedawaną nieruchomość Sąd Okręgowy zwrócił uwagę na to, że zgodnie z ofertą sprzedaży nieruchomość ta miała posiadać cechy, które uzyskała dopiero po zawarciu umowy przedwstępnej z powodami. Ponadto w umowie przedwstępnej pozwana zobowiązała się do podłączenia budynku do gminnej kanalizacji sanitarnej wraz z przywróceniem podjazdu garażowego do stanu sprzed podłączenia (zagospodarowanie i wyłożenie podjazdu kostką) i do montażu rekuperatora, nie oczekując w zamian żadnego ekwiwalentu ze strony powodów. Ostatecznie sprzedała zaś nieruchomość z tymi ulepszeniami, co z pewnością miało odzwierciedlenie w uzyskanej przez nią cenie.

W pozostałym zakresie Sąd pierwszej instancji wskazał, że pozwana nie wykazała, że do pogorszenia jej stanu psychicznego doszło w związku z niezawarciem umowy przyrzeczonej między stronami. Nie udowodniła ponadto wysokości szkody i związku przyczynowego między ewentualnym pogorszeniem stanu psychicznego a działaniami powodów związanymi z zawartą przez strony umową przedwstępną.

W konsekwencji zarzut potrącenia został uznany za bezzasadny w całości. Wobec tego powodom przysługiwał od pozwanej zwrot uiszczonej zaliczki na podstawie art. 405 k.c. w zw. z art. 410 k.c.

Sąd Okręgowy zasądził ponadto od pozwanej na rzecz powodów na podstawie art. 390 § 1 k.c. zwrot kosztów związanych z uzyskaniem zezwolenia na zakup nieruchomości w wysokości 1.570 zł, uznając, że mieściło się to w zakresie obowiązku naprawienia szkody poniesionej przez nich w związku z tym, że liczyli na zawarcie umowy przyrzeczonej, tj. w granicach ujemnego interesu umowy. Uzyskanie zezwolenia na nabycie nieruchomości niewątpliwie było czynnością przygotowawczą, bez której nie byłoby możliwe zawarcie umowy przyrzeczonej, a wydana decyzja dotyczyła wyłącznie konkretnej nieruchomości. Koszty poniesione w celu jej wydania mieszczą się w pojęciu ujemnego interesu umownego i powinny zostać zwrócone powodom przez pozwaną.

Ponadto Sąd Okręgowy orzekł o odsetkach na podstawie art. 481 k.c. oraz o kosztach procesu zgodnie z wynikającą z art. 98 k.p.c. regułą odpowiedzialności za wynik sporu.

Powyższy wyrok został zaskarżony w całości apelacją przez pozwaną w oparciu o zarzuty:

1) sprzeczności dokonanych ustaleń faktycznych z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego i naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. przez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów, w szczególności przez błędne przyjęcie, że po dniu 30 czerwca 2013 r. istniał między stronami stosunek umowny, który nie obejmował postanowień dotyczących konieczności zapłaty przez powodów odszkodowania w zakresie zadatku zapłaconego przez pozwaną E. i D. M. oraz że termin zawarcia umowy przyrzeczonej, odnoszącej się do nieruchomości pozwanej położonej w K., był określony chwilą uzyskania przez powódkę zezwolenia MSW na nabycie tej nieruchomości, podczas gdy termin ten był powiązany z ustaloną w umowie przedwstępnej datą nabycia przez pozwaną nieruchomości od E. i D. M., w związku z czym skutek tego naruszenia doszło do nierozpoznanie przez Sąd pierwszej instancji istoty sprawy,

2) naruszenia prawa materialnego przez błędne zastosowanie art. 390 § 1 zd. 1 k.c. oraz art. 405 k.c. w zw. z art. 410 k.c. i przez niezastosowanie art. 390 § 1 zd. 2 k.c.

Na tych podstawach pozwana domagała się zmiany zaskarżonego wyroku przez oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powodów na jej rzecz kosztów procesu za obie instancje.

Powodowie wnieśli o oddalenie apelacji i zasądzenie od pozwanej na ich rzecz solidarnie kosztów postępowania apelacyjnego według norm przepisanych.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja nie zasługuje na uwzględnienie.

Sąd Apelacyjny oparł swoje rozstrzygnięcie zarówno na materiale dowodowym zebranym w toku postępowania przed Sądem pierwszej instancji, jak i na materiale dowodowym, który został dodatkowo przedstawiony przez pozwaną w toku postępowania apelacyjnego. Przedłożone dopiero na tym etapie postępowania dowody, wbrew odmiennemu stanowisku strony powodowej, nie były spóźnione. Wziąć trzeba pod uwagę, że w toku postępowania przed Sądem pierwszej instancji obie strony powoływały się na to, że składały do Ministerstwa Spraw Wewnętrznych różne pisma, dotyczące generalnie prośby o przyspieszenie załatwienia wniosku powódki o wydanie zezwolenia na nabycie przedmiotowej nieruchomości, ale jednocześnie Sąd ten ustalił, że żadna ze stron nie posiadała wówczas tych pism (tj. ich kopii lub odpisów) i z tych przyczyn nie zostały one złożone do akt sprawy. W tej sytuacji zbyt daleko idącym i nadmiernie formalistycznym podejściem byłoby stwierdzenie, że skoro obecnie stronie pozwanej udało się uzyskać poświadczoną za zgodność z oryginałem kopie takich pism, a także odpowiedzi Ministerstwa Spraw Wewnętrznych, to mogła uczynić to również wcześniej, a w konsekwencji, aby na takiej podstawie zamykać jej drogę do wyjaśnienia i wykazania okoliczności, które ewentualnie mogłyby mieć znaczenie dla merytorycznego rozstrzygnięcia sprawy.

W związku z tym Sąd Apelacyjny dopuścił dowód z tych dokumentów i wziął je pod rozwagę, ale po dokonaniu analizy ich treści i ocenie mocy dowodowej doszedł do przekonania, że – wbrew zaprezentowanemu na rozprawie apelacyjnej przekonaniu strony skarżącej – nie mają one decydującego znaczenia dla oceny dokonanej przez Sąd pierwszej instancji oceny wiarygodności i mocy dowodowej zebranego w sprawie materiału dowodowego oraz dokonanych przez ten Sąd ustaleń faktycznych stanowiących podstawę zaskarżonego wyroku. Dowody te nie przemawiają zatem dodatkowo za zasadnością podniesionych w apelacji zarzutów naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. i mającej z tego wynikać sprzeczności dokonanych w sprawie ustaleń faktycznych z treścią zebranego materiału dowodowego. Zauważyć w tym miejscu należy, że właśnie te zarzuty miały pierwszoplanowe znaczenie dla oceny apelacji, ponieważ drugi zarzut apelacyjny, dotyczące naruszenia wymienionych w nim przepisów prawa materialnego, mógłby okazać się skuteczny dopiero wtedy, gdyby strona pozwana zdołała podważyć prawidłowość dokonanej przez Sąd Okręgowy oceny wiarygodności i mocy dowodowej zebranego materiału dowodowego i przyjętych na podstawie tej oceny ustaleń faktycznych, na których oparto zaskarżony wyrok.

Oceniając treść zarzutów apelacyjnych i przytoczoną na ich poparcie argumentację, odnoszących się do naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. przez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów i sprzeczności dokonanych ustaleń faktycznych z treścią zebranego materiału dowodowego, generalnie stwierdzić można, że oba te zarzuty sprowadzają się do tego, że Sąd pierwszej instancji dokonał takiej oceny dowodów i takich ustaleń faktycznych, które są zgodne z twierdzeniami pozwanej. Takie sformułowanie zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. i takie uzasadnienie powyższego zarzutu nie jest wystarczające do jego skutecznego podniesienia. Sprzeczność oceny dowodów i dokonanych ustaleń faktycznych z twierdzeniami i argumentacją strony skarżącej nie musi bowiem oznaczać, że było to wynikiem wadliwej, tj. dowolnej a nie swobodnej, oceny dowodów przez Sąd pierwszej instancji lub wynikiem dokonania takich ustaleń faktycznych, które nie mają podstawy w treści zebranego materiału dowodowego. Dla wykazania zarzutu przekroczenia granic swobodnej oceny dowodów, o czym mowa w analizowanym obecnie zarzucie apelacyjnym, decydujące znaczenie ma bowiem przedstawienie przez stronę skarżącą okoliczności i argumentów, z których wynikałoby, że przy dokonywaniu oceny wiarygodności i mocy dowodowej zebranego w sprawie materiału dowodowego Sąd pierwszej instancji popełnił błędy w zakresie logicznego rozumowania lub w zakresie wyprowadzania wniosków zgodnie z zasadami logiki i doświadczenia życiowego. Nie jest natomiast wystarczające przeciwstawianie ocenie i wnioskowi Sądu pierwszej instancji własnych ocen i wniosków, które zdaniem skarżącego byłyby w konkretnej sytuacji tak samo lub – jego

zdaniem – nawet bardziej uzasadnione i logiczne. Sformułowanie zarzutu naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. w oparciu o taką argumentację nie może przekonująco świadczyć o dowolności oceny dowodów, dokonanej przez Sąd orzekający w sprawie, a w konsekwencji zasługuje na uznanie jedynie za subiektywną polemikę z oceną dowodów dokonaną przez Sąd.

Stanowisko skarżącej sprowadza się zatem w istocie do próby zastąpienia ustaleń faktycznych, dokonanych przez Sąd pierwszej instancji, które niewątpliwie mogły zostać przyjęte jako mieszczące się w granicach swobodnej oceny dowodów, własnymi ustaleniami. W związku z tym taki zarzut nie mógł zostać uznany za skuteczny. Co więcej, dodać należy, że Sąd Apelacyjny, jako sąd merytorycznie rozpoznający sprawę, nie ograniczył się do skontrolowania oceny dokonanej przez Sąd Okręgowy, ale zgodnie z art. 382 k.p.c. samodzielnie dokonał analizy całości zebranego w sprawie materiału dowodowego, tj. zarówno materiału zgromadzonego w toku postępowania przed Sądem pierwszej instancji, jak i dodatkowo uwzględnionego w toku postępowania apelacyjnego. W rezultacie Sąd Apelacyjny doszedł do wniosków zbieżnych ze stanowiskiem Sądu pierwszej instancji, zgodnie z którym nie można przyjąć, że po upływie określonego w pisemnej umowie przedwstępnej stron z dnia 15 kwietnia 2013 r. terminu zawarcia umowy przyrzeczonej, tj. po dniu 30 czerwca 2013 r. doszło do zawarcia między stronami w formie ustnej nowej umowy przedwstępnej, i to o takiej treści, która byłaby zgodna z twierdzeniami prezentowanymi przez pozwaną, a zwłaszcza uprawniała ją do potrącenia z zaliczki wpłaconej przez powodów na podstawie umowy z dnia 15 kwietnia 2013 r. należności spornych obecnie między stronami, w szczególności zadatku wpłaconego przez nich na rzecz osób trzecich na podstawie odrębnej umowy przedwstępnej lub kosztów poniesionych na nieruchomości i leczenie pozwanej.

Przede wszystkim nie jest trafne stanowisko pozwanej, że bezskuteczny upływ określonego w umowie przedwstępnej terminu zawarcia umowy przyrzeczonej automatycznie skutkowało rozwiązaniem lub według przyjętego przez skarżącą zwrotu – wygaśnięciem umowy przedwstępnej. Oczywiście, zawarta między stronami w dniu 15 kwietnia 2013 r. umowa przedwstępna, jako zdarzenie prawne będące źródłem nawiązania stosunku prawnego między stronami, miała określony termin zawarcia umowy przyrzeczonej, aczkolwiek – jak słusznie zauważył Sąd pierwszej instancji – zgodnie z obowiązującym w chwili jej zawarcia brzmieniem art. 389 § 1 k.c. określenie tego terminu nie stanowiło już jej elementu przedmiotowo istotnego (*essentialia negotii*). Termin ten nie determinował zatem ważności umowy ani nie powodował jej rozwiązania lub wygaśnięcia, lecz można uznać go jedynie za termin wymagalności wynikających z tej umowy obowiązków stron. Z art. 389 § 2 k.c. wynika bowiem, że jeżeli termin, w ciągu którego ma być zawarta umowa przyrzeczona, nie został oznaczony, powinna ona być zawarta w odpowiednim terminie wyznaczonym przez stronę uprawnioną do żądania zawarcia umowy przyrzeczonej. Jeżeli obie strony są uprawnione do żądania zawarcia umowy przyrzeczonej i każda z nich wyznaczyła inny termin, strony wiążą termin wyznaczony przez stronę, która wcześniej złożyła stosowne oświadczenie. Jeżeli w ciągu roku od dnia zawarcia umowy przedwstępnej nie został wyznaczony termin do zawarcia umowy przyrzeczonej, nie można żądać jej zawarcia. W świetle powyższego przepisu nie było więc żadnych przeszkód, aby termin zawarcia umowy przyrzeczonej został ustalony przez strony bezpośrednio w treści umowy przedwstępnej.

W nawiązaniu do twierdzeń pozwanej o rozwiązaniu umowy przedwstępnej zawartej między stronami w dniu 15 kwietnia 2013 r. dodatkowo zauważyć można, że umowa ta przewidywała sytuację, w której taki skutek może nastąpić. W § 8 tej umowy była bowiem mowa o tym, że w razie nieuzyskania pozytywnej decyzji kredytowej przez kupującego na zakup w/w nieruchomości w terminie do dnia 30 maja 2013 r. niniejsza umowa ulega rozwiązaniu. W związku z tym wskazać należy, że z jednej strony niewątpliwie powyższa okoliczność, uznana przez Sąd Okręgowy za zastrzeżenie warunku, niewątpliwie nie ziściła się w umówionym terminie, ponieważ – abstrahując obecnie od wyrażonej przez tamten Sąd oceny, z jakich przyczyn do tego nie doszło i która ze stron (tj. pozwana) ponosi za to odpowiedzialność – do dnia 30 maja 2013 r. powodowie nie uzyskali jeszcze pozytywnej decyzji banku o udzieleniu im kredytu na zakup spornej nieruchomości, to z drugiej strony nie budzi również wątpliwości, że zarówno po dniu 30 maja 2013 r., a nawet po dniu 30 czerwca 2013 r., który został wyznaczony w umowie przedwstępnej na zawarcie umowy przyrzeczonej, obie strony bezsprzecznie nadal wyrażały wolę zawarcia umowy przyrzeczonej.

Pozwala to uznać, że albo wbrew dosłownemu sformułowaniu § 8 umowy przedwstępnej wolą stron, ocenianą zgodnie z kryteriami określonymi w art. 65 § 2 k.c., nie było objęte „automatyczne” rozwiązanie umowy bez względu na

przyczyny nieziszczenia się tego warunku, albo że następnie po jego ziszczeniu się doszło, co najmniej w sposób konkludentny, do nawiązania między nimi stosunku prawnego odpowiadającego treści wcześniejszej pisemnej umowy przedwstępnej z dnia 15 kwietnia 2013 r. Podkreślić można, że po dniu 30 maja 2013 r. żadna ze stron nie powoływała się na rozwiązanie umowy przedwstępnej zgodnie z § 8 w/w umowy, lecz po tej dacie niewątpliwie obie strony nadal podtrzymywały wolę jej wykonania i realizowały swoje obowiązki: pozwana kontynuowała starania o uzyskanie zezwolenia banku na wykreślenie hipoteki, a po jej udzieleniu powodowie uzyskali następnie pozytywną decyzję kredytową swojego banku. Także po dniu 30 maja 2013 r., tj. w dniu 4 czerwca 2013 r., powodowie wpłacili pozwanej kwotę 136.500 zł tytułem dalszej części zaliczki, ustalonej w umowie przedwstępnej z dnia 15 kwietnia 2013 r. Następnie, zresztą już nawet po upływie określonego w tej umowie terminu (tj. po 30 czerwca 2013 r.), a mianowicie w dniu 12 lipca 2013 r., obie strony (powódka także jako pełnomocnik powoda oraz mąż pozwanej jako jej pełnomocnik) udały się do uzgodnionej kancelarii notarialnej w celu zawarcia umowy przyrzeczonej, a jedyną przyczyną jej niezawarcia okazała się nowa okoliczność w postaci konieczności uzyskania przez powódkę, jako cudzoziemca, zezwolenia na nabycie przedmiotowej nieruchomości wyłącznie z uwagi na to, że znajduje się ona w strefie nadgranicznej.

Uznać zatem należy, że ani niespełnienie warunku, przewidzianego w § 8 umowy z dnia 15 kwietnia 2013 r., ani nadejście umówionego terminu zawarcia umowy przyrzeczonej nie powodowało, że istniejąca między stronami umowa przedwstępna przestała obowiązywać (według słów pozwanej – uległa rozwiązaniu lub wygaśnięciu), lecz należy to rozpatrywać w kontekście wymagalności obowiązku zawarcia umowy przyrzeczonej bez konieczności wyznaczania terminu jej zawarcia w sposób uregulowany w art. 389 § 2 k.c. Konsekwencje nadejścia terminu wymagalności tego obowiązku byłyby następnie uzależnione przede wszystkim od formy, w jakiej umowa przedwstępna została zawarta. W razie jej zawarcia w formie wymaganej dla umowy przyrzeczonej strona uprawniona mogłaby dochodzić tzw. skutku silniejszego, czyli mogłaby na drodze sądowej domagać się zawarcia umowy przyrzeczonej. Gdyby jednak umowa przedwstępna nie została zawarta w formie przewidzianej dla umowy przyrzeczonej, a w tym wypadku niewątpliwie umowa stron nie czyniła zadość temu wymogowi, ponieważ została zawarta jedynie w formie pisemnej, a po dniu 30 maja 2013 r. – ewentualnie tylko w formie ustnej lub w sposób dorozumiany, to strona uprawniona mogłaby domagać się jedynie tzw. skutku słabszego, tj. zapłaty odszkodowania, i to jedynie w granicach określonych w art. 390 § 1 k.c., czyli co do zasady w zakresie tzw. ujemnego interesu umownego, jeżeli strony nie umówiły się inaczej.

Pomimo niezachowania formy wymaganej dla umowy przyrzeczonej możliwe było jednak także po upływie terminu do jej zawarcia, aby strony podtrzymały swoją wolę związania się umową przedwstępną i wywiązania się z niej, a tym samym zawarcia umowy przyrzeczonej zgodnie z treścią umowy przedwstępnej. W świetle zebranego w sprawie materiału dowodowego za tezę o istnieniu takiej woli w okolicznościach konkretnej sprawy przemawiają dwie kwestie. Po pierwsze, nie ulega żadnym wątpliwościom, że pomimo upływu ustalonego na dzień 30 czerwca 2013 r. terminu zawarcia umowy przyrzeczonej, obie strony stawiły się u notariusza w dniu 12 lipca 2013 r. bezspornie w celu zawarcia umowy przyrzeczonej, ale okazało się, że nie może do tego dojść z przyczyny, o której żadna ze stron nie zdawała sobie wcześniej sprawy. W świetle zasad doświadczenia życiowego pozwala to uznać, że widocznie strony nadal czuły się związane zawartą między nimi umową przedwstępną i chciały zawrzeć ze sobą umowę przyrzeczoną. Chybione jest więc eksponowane przez pozwaną założenie, że jeśli po dniu 30 czerwca 2013 r. w ogóle miałyby dojść do zawarcia umowy przyrzeczonej, to mogłoby to nastąpić wyłącznie na podstawie nowo zawartej umowy, ponieważ wiążąca je do tego dnia umowa przedwstępna rzekomo uległa rozwiązaniu lub wygaśnięciu z uwagi na sam upływ terminu wyznaczonego na zawarcie umowy przyrzeczonej. Pozwana niezasadnie twierdzi więc, że zawarcie umowy przyrzeczonej po tym terminie bezwzględnie wymagało zawarcia nowej umowy przedwstępnej (oczywiście, o treści zgodnej z jej aktualnymi twierdzeniami). Po drugie, przy ustalaniu i ocenie treści woli stron po dniu 30 czerwca 2013 r. uwzględnić należy w szczególności treść pisma (oświadczenia) pozwanej z dnia 5 sierpnia 2013 r., w którym na prośbę powódki – w związku z żądaniem Ministerstwa Spraw Wewnętrznych, rozpatrującego wniosek powódki o wydanie zezwolenia na nabycie przez nią przedmiotowej nieruchomości – wprost i wyraźnie oświadczyła ona, że „w związku z upływem terminu umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości z dnia 15.04.2013 r. (...) podtrzymuję decyzję o sprzedaży nieruchomości (...) Kupującym małżonkom A. i A. K.”. Z powyższego pisma wynikało, że pozwana

podtrzymuje wolę sprzedaży nieruchomości na rzecz powodów, i to mimo upływu terminu określonego w umowie przedwstępnej z dnia 15 kwietnia 2013 r.

W związku z tym nie zasługuje na akceptację teza skarżącej, że po dniu 30 czerwca 2013 r. obie strony miały świadomość, że dotychczasowa umowa przedwstępna z dnia 15 kwietnia 2013 r. już między nimi nie obowiązuje i jeśli nadal chcą zawrzeć umowę przyrzeczoną, to muszą zawrzeć nową umowę przedwstepną, wobec czego doszło do zawarcia między nimi takiej umowy w formie ustnej. Odmiennej oceny nie uzasadnia argumentacja pozwanej, odwołująca się do zasad zdrowego rozsądku, zgodnie z którą o ile po dniu 30 czerwca 2013 r. w ogóle miałyby jeszcze zawrzeć z powodami umowę przyrzeczoną, to mogłyby uczynić jedynie na wskazywanym przez nią zasadach, które rzekomo zakomunikowała powodom i na które uzyskała ich zgodę, a mianowicie, że wyrazili oni zgodę na to, że w granicach dopuszczalnych przez treść art. 390 § 1 zd. 2 k.c. przyjmują oni wobec pozwanej odpowiedzialność odszkodowawczą, obejmującą obowiązek zwrócenia na jej rzecz zadatku zastrzeżonego w umowie przedwstępnej zawartej z osobami trzecimi, a także zapłacenia innych kosztów, objętych złożonym przez nią oświadczeniem o potrąceniu, i to niezależnie od przyczyn, z powodu których nie uzyskają oni zezwolenia na nabycie nieruchomości do dnia 23 sierpnia 2013 r., czyli nawet gdyby doszło do tego z przyczyn od nich niezależnych i niezawinionych przez nich. Zauważyć można, że co najmniej tak samo logiczna i zgodna z zasadami zdrowego rozsądku jest teza, że gdyby powodowie rzeczywiście zostali poinformowani przez pozwaną o zawarciu przez nią innej umowy przedwstępnej z osobami trzecimi i o tym, że w związku z tym oczekuje od nich zapłaty takiego odszkodowania w razie nieuzyskania przedmiotowego zezwolenia do dnia 23 sierpnia 2013 r., i to bez względu na to, czy będą oni za to ponosić odpowiedzialność, nawet w razie braku jakiegokolwiek ich winy, to z punktu widzenia powodów tzw. zdrowy rozsądek przemawiałby za odmówieniem przyjęcia takiej propozycji i za wycofaniem się z umowy z pozwaną, ponieważ nie rodziłoby to dla nich żadnych negatywnych konsekwencji. W takim wypadku zachowaliby oni przecież uprawnienie do zwrotu całej wpłaconej zaliczki, skoro zgodnie z treścią umowy z dnia 15 kwietnia 2013 r. jej zwrot nie był w ogóle powiązany z zawarciem przez pozwaną kolejnej umowy przedwstępnej z dnia 25 czerwca 2013 r. i mógł być pomniejszony o żądane obecnie przez pozwaną odszkodowanie. Inaczej mówiąc, gdyby po dniu 30 czerwca 2013 r. strony nie podtrzymywały woli zawarcia umowy przyrzeczonej, i to również po ujawnieniu się nieznanego im wcześniej okoliczności związanej z koniecznością uzyskania przez powodów zezwolenia na nabycie przedmiotowej nieruchomości, to mogły zakończyć swój stosunek prawny w takim stanie, jaki wówczas faktycznie istniał, a tym samym pozwana miałaby obowiązek zwrócenia powodom otrzymanej od nich zaliczki, skoro strony zrezygnowałyby z dążenia do zawarcia umowy przyrzeczonej. W takim wypadku strona pozwana niewątpliwie nie mogłaby powoływać się w stosunku do powodów na to, że w dniu 25 czerwca 2013 r. zawarła z osobami trzecimi odrębną umowę przedwstepną dotyczącą innej nieruchomości. Z zebranego materiału dowodowego nie wynika bowiem, aby zawarcie tej umowy nastąpiło w uzgodnieniu z powodami, a zatem uczyniła to na własne ryzyko i własną odpowiedzialność, której nie mogłaby przerzucić na powodów w zakresie obowiązku zwrócenia jej zadatku zapłaconego tym osobom trzecim.

W związku z tym argumentacja pozwanej, przedstawiona w apelacji i powtórzona na rozprawie apelacyjnej z dodatkowym powołaniem się na nowe dowody, nie powoduje, że uzasadnione jest przyjęcie, że bardziej przekonująca, a przez to wykluczająca ustalenia i wnioski Sądu pierwszej instancji, jest wersja pozwanej, że po dniu 30 czerwca 2013 r. strony zawarły nowe porozumienie w przedmiocie istniejącej między nimi umowy przedwstępnej. Za stanowiskiem pozwanej przemawiają bowiem wyłącznie zeznania świadka Ł. R. (1), będącego jej mężem oraz samej pozwanej. Z uwagi na zainteresowanie tych osób korzystnym dla pozwanej rozstrzygnięciem konieczne było ostrożne i krytyczne podejście do przedstawianych przez nie twierdzeń o istotnych dla rozstrzygnięcia okolicznościach faktycznych. Wbrew przekonaniu skarżącej, na dokonanej przez Sąd pierwszej instancji i podzielaną przez Sąd Apelacyjny ocenę wiarygodności i mocy dowodowej zeznań świadka Ł. R. i pozwanej nie mają istotnego wpływu przedłożone na rozprawie apelacyjnej dokumenty. Wynika z nich wprawdzie, że pozwana w pismach kierowanych w sierpniu 2013 r. do Ministerstwa Spraw Wewnętrznych w związku z prośbą o przyśpieszenie rozpoznania wniosku powódki powoływała się na fakt zawarcia w dniu 25 czerwca 2013 r. umowy przedwstępnej z małżonkami (...) i na to, że nieudzielenie tego zezwolenia do dnia 23 sierpnia 2013 r. będzie miało dla niej negatywne konsekwencje w postaci niemożności zawarcia umowy przyrzeczonej z małżonkami (...) i utraty zapłaconego im zadatku, ale nie

jest to wystarczające do uznania, że pismo to potwierdza fakt zawarcia przez strony niniejszego procesu nowego porozumienia o cechach umowy przedwstępnej, które miałyby treść wskazywaną przez pozwaną. Wziąć trzeba pod uwagę, że chodzi o pismo pochodzące od pozwanej, które zawiera jej oświadczenia i twierdzenia, w związku z czym stwierdzić można, że z sobie znanych przyczyn, które obecnie w istocie nie są możliwe do wiarygodnego odtworzenia, nadała temu pismu taką treść. Z faktu, że pozwana powoływała się w tym piśmie na zawarcie przez nią określonej umowy z osobami trzecimi i wynikające z niej zobowiązania oraz ryzyko przepadku zadatku w razie nieudzielenia powodce zezwolenia do dnia 23 sierpnia 2013 r., nie wynika bowiem, że powodowie wiedzieli o okolicznościach, związanych z zawarciem przez pozwaną umowy przedwstępnej z małżonkami (...), a tym bardziej, że zgadzali się na zapłacenie pozwanej odszkodowania, jeżeli nie będzie możliwe zawarcie między stronami umowy przyrzeczonej do dnia 23 sierpnia 2013 r. z powodu nieuzyskania przedmiotowego zezwolenia, i to nawet wtedy, gdy jego nieuzyskanie nie będzie wynikało z przyczyn, za które ponoszą oni odpowiedzialność. Powyższe twierdzenie pozwanej jest więc oderwane od całości zebranego w sprawie materiału dowodowego i – co jest oczywiście zrozumiałe, ale nie zasługuje na aprobatę – stanowi jedynie próbę wykreowania takich okoliczności, które pozwoliłyby jej uniknąć konieczności zwrócenia powodom całej otrzymanej od nich zaliczki.

W konsekwencji nie ma w sprawie żadnych podstaw do uznania za zasadny zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. przez Sąd Okręgowy, ponieważ wbrew pozwanej – w świetle zebranego w obu instancjach materiału dowodowego – ocena ta nie przekroczyła granic swobodnej oceny dowodów i z pewnością nie była dowolna. Tym samym bezpodstawnym okazał się także zarzut sprzeczności dokonanych przez Sąd pierwszej instancji ustaleń faktycznych. W ślad za tym nie można dokonać w rozstrzyganej sprawie ustaleń faktycznych zgodnych z twierdzeniami pozwanej, które pozwalałyby uznać, że przysługiwało jej wobec powodów uprawnienie do żądania zapłaty takiego odszkodowania, które objęła złożonym im oświadczeniem o potrąceniu.

Nie można więc również przyjąć, że doszło do naruszenia wskazanych w apelacji przepisów prawa materialnego. Podkreślić należy, że żądanie powodów nie obejmowało żądania zwrotu zadatku, lecz zaliczki uiszczonej na poczet świadczenia, jakie miało przysługiwać pozwanej w razie zawarcia przez strony umowy przyrzeczonej. Skoro do zawarcia umowy przyrzeczonej niewątpliwie nie doszło, to do obowiązku zwrotu takiej zaliczki miały zastosowanie przepisy o zwrocie nienależnego świadczenia, a mianowicie tej części art. 410 § 2 k.c., z której wynika, że świadczenie jest nienależne m. in. wtedy, gdy nie został osiągnięty zamierzony cel świadczenia (w tym wypadku: zawarcie umowy przyrzeczonej). Dla obowiązku zwrotu nienależnego świadczenia nie ma znaczenia, która ze stron ponosi odpowiedzialność za nieosiągnięcie zamierzonego celu tego świadczenia, czyli z jakich przyczyn nie doszło do zawarcia umowy przyrzeczonej i ewentualnie, która ze stron ponosi za to odpowiedzialność. Takie okoliczności mogłyby mieć natomiast znaczenie jedynie dla oceny powstania roszczenia odszkodowawczego. W nawiązaniu do stanowiska pozwanej oznacza to, że mogłaby ona domagać się od powodów zapłaty odszkodowania, które chciała potrącić z przysługującego im świadczenia z tytułu nienależnego świadczenia, jedynie wtedy, gdyby wykazała, że doszło między stronami do zawarcia porozumienia zgodnego z jej twierdzeniami, na podstawie którego powodowie zgodzili się w ramach art. 390 § 1 zd. 2 k.c. do zapłaty takiego odszkodowania na jej rzecz. Jak jednak wyżej wyjaśniono, zebrany w sprawie materiał dowodowy nie daje podstaw do dokonania ustaleń faktycznych zgodnych z twierdzeniami pozwanej. Tym samym nie mogło dojść do naruszenia w/w przepisów.

Dodać należy, że w konsekwencji na aprobatę zasługuje także stanowisko Sadu pierwszej instancji, że do zawarcia umowy przyrzeczonej ostatecznie nie doszło z przyczyn leżących po stronie pozwanej, która mimo uzyskania przez powodkę zezwolenia na nabycie przedmiotowej nieruchomości i posiadania przez pozwaną wiedzy o jego uzyskaniu zdecydowała się na zbycie tej nieruchomości na rzecz osoby trzeciej. W związku z tym na podstawie art. 390 § 1 zd. 1 k.c. powodowie byli uprawnieni także do żądania odszkodowania obejmującego zwrot kosztów poniesionych przez nich na uzyskanie zezwolenia na nabycie spornej nieruchomości. Podkreślić należy, że powstanie tych kosztów nastąpiło już po upływie pierwotnego terminu na zawarcie umowy przyrzeczonej i ich poniesienie nastąpiło za wiedzą i zgodą pozwanej, która wiedziała o konieczności uzyskania tego zezwolenia i zgadzała się na zawarcie umowy przyrzeczonej dopiero po jego uzyskaniu, a nawet współdziałała z powodką w jego uzyskaniu, w szczególności w piśmie z dnia 5 sierpnia 2013 r. złożyła wymagane przez organ administracyjny oświadczenie o podtrzymaniu woli

zawarcia z powodami umowy przyrzeczonej, a piśmie z dnia 9 sierpnia 2013 r. zwróciła się do tego organu z prośbą o przyśpieszenie udzielenia tego zezwolenia. Można więc uznać, że poniesienie tego wydatku było bezpośrednio związane ze spodziewanym zawarciem umowy przyrzeczonej, do czego nie doszło z powodu zmiany decyzji przez pozwaną, wobec czego powinna zwrócić powodom ten wydatek jako mieszczący się w granicach tzw. ujemnego interesu umownego.

Z tych wszystkich przyczyn Sąd Apelacyjny na mocy art. 385 k.p.c. oddalił apelację jako pozbawioną usprawiedliwionych podstaw. Ponadto na mocy art. 108 § 1 k.p.c. w zw. z art. 109 k.p.c. oraz art. 98 § 1 i 3 k.p.c. zasądzone od pozwanej na rzecz powodów koszty postępowania apelacyjnego odpowiednio do wyniku sporu w tej instancji.

SSA Marek Machnij SSA Jakub Rusiński SSA Dariusz Janiszewski