

Sygn. akt V ACa 779/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 18 maja 2016r.

Sąd Apelacyjny w Katowicach V Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	SSA Olga Gornowicz-Owczarek
Sędziowie:	SA Zofia Kołaczyk (spr.) SA Wiesława Namirska
Protokolant:	Anna Fic

po rozpoznaniu w dniu 18 maja 2016r. w Katowicach

na rozprawie

sprawy z powództwa (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w T.

przeciwko (...) Spółce z ograniczoną odpowiedzialnością w T.

o zapłatę

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Okręgowego w Gliwicach

z dnia 16 lipca 2015r., sygn. akt X GC 131/15

1. oddala apelację;
2. zasądza od powódki na rzecz pozwanej kwotę 2.700 (dwa tysiące siedemset) złotych tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.

SSA Wiesława Namirska	SSA Olga Gornowicz-Owczarek	SSA Zofia Kołaczyk
-----------------------	-----------------------------	--------------------

Sygn. akt V ACa 779/15

UZASADNIENIE

Powódka (...) Spółka z o.o. w T. wniosła o zasądzenie od pozwanej (...) Spółki z o.o. w T. kwoty 100 000 zł z ustawowymi odsetkami i kosztami procesu. W uzasadnieniu wskazała, że dochodzona kwota stanowiła zadatek dany na poczet

umowy przyrzeczonej sprzedaży nieruchomości. Do zawarcia umowy nie doszło z przyczyn, za które żadna ze stron nie ponosi odpowiedzialności, a w szczególności powódka, która nie dostała kredytu bankowego. Pozwana nigdy nie wzywała powódki do zawarcia umowy przyrzeczonej a powódka przez cały czas obowiązywania umowy pozostawała w dobrej wierze i nie uchylała się od zawarcia umowy.

W sprzeciwie od wydanego w sprawie nakazu zapłaty pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie kosztów procesu, zaprzeczając jakoby do zawarcia umowy sprzedaży nie doszło z przyczyn, za które żadna ze stron nie ponosi odpowiedzialności, gdy te leżały pod stronie powódki, która nie przystąpiła do zawarcia umowy przyrzeczonej w uzgodnionym terminie.

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Okręgowy w Gliwicach oddalił powództwo.

Rozstrzygnięcie zostało oparte na następujących ustaleniach faktycznych i wnioskach:

W dniu 7 marca 2014 r. strony zawarły formie aktu notarialnego przedwstępną umowę sprzedaży nieruchomości za cena 2 880 000 zł plus podatek VAT. Strony ustaliły, że umowa przyrzeczona zostanie zawarta do dnia 15 maja 2014 r. Część ceny miała być zapłacona przez przelew wierzytelności przysługującej powódce. Strony w § 4 ust. 2 umowy ustaliły, że do części tej kwoty w wysokości 100 000 zł stosować się będzie odpowiednio przepisy kodeksu cywilnego dotyczące zadatku a w szczególności przepis art. 394 k.c. Zapisano tam, iż "powyższy zadatek ma to, 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; razie wykonania umowy zadatek ulega zaliczeniu na poczet świadczenia strony, która go dała". W pkt. b tego ustępu strony postanowiły, iż w przypadku nieuzyskania przez spółkę kupującą, z przyczyn od niej niezależnych, kredytu na zakup nieruchomości będących przedmiotem umowy, co zostanie udokumentowane odpowiednim pismem banku podającym przyczyny odmowy udzielenia kredytu, otrzymany zadatek stanowi zaliczkę na poczet ceny a prawo jego zatrzymania odpada i sprzedająca będzie zobowiązana do zwrotu zaliczki.

W dniu 7 marca 2014 r. powódka dokonała przelewu na rzecz pozwanej wierzytelności w wysokości 493 575,82 zł z przeznaczeniem na zapłatę zobowiązań z umowy przedwstępnej z dnia 7 marca 2014 r. W dniu 15 maja 2014 r. strony zawarły w formie pisemnej aneks do umowy przedwstępnej, w którym przedłużyły termin zawarcia umowy przyrzeczonej do dnia 16 czerwca 2014 r. Kolejny aneks w tej formie strony zawarły w dniu 16 czerwca 2014 r., a którym to aneksem przedłużyły termin zawarcia umowy przyrzeczonej do dnia 8 sierpnia 2014 r. Pismem z dnia 16 czerwca 2014 r. Bank (...)w G. poinformował powódkę o odmowie udzielenia kredytu na zakup nieruchomości. Pismem z dnia 24 września 2014 r. powódka wezwała zaś pozwaną do zwrotu zadatku w kwocie 100 tys. zł.

W dniu 8 października 2014 r. (...) Bank (...) przedstawił ofertę finansowania dla powódki, obejmującą warunki udzielenia kredytu inwestycyjnego w wysokości 2 mln. zł.

Pismem z dnia 28 października 2014 r. pozwana wezwała powódkę do stawiennictwa w dniu 6 listopada 2014 r. w kancelarii notarialnej celem zawarcia umowy przyrzeczonej. W dniu 6 listopada 2014 r. strony zawarły umowę w formie aktu notarialnego, w której dokonały obniżenia ustalonej ceny za zakup nieruchomości do kwoty netto 2 520 000 zł i ustaliły termin zawarcia umowy przyrzeczonej do dnia 30 listopada 2014 r. Z inicjatywy powódki doszło do przedłużenia okresu na zawarcie umowy przyrzeczonej.

W dniu 5 grudnia 2014 r. powódka otrzymała z banku (...) dokumenty do umowy kredytowej. W dniu 9 grudnia 2014 r. prezes zarządu powódki przesłał prezesowi zarządu pozwanej propozycję umowy kredytowej z bankiem (...). Na dzień 12 grudnia 2014 r. uzgodniono spotkanie u notariusza celem zawarcia umowy przyrzeczonej. Spotkanie odwołała strona powodowa.

W dniu 23 grudnia 2014 r. pozwana sprzedała nieruchomość osobie trzeciej.

Pismem z dnia 13 stycznia 2015 r. powódka wezwała pozwaną m. in. do zwrotu zadatku w kwocie 100 tys. zł.

W tych okolicznościach faktycznych Sąd Okręgowy uznał powództwo za niezasadne, przyjmując, że nie zaszła sytuacja opisana w § 4 ust. 2 pkt b umowy.

Powódka nie wykazała, aby nie uzyskała, z przyczyn od niej niezależnych, kredytu na zakup nieruchomości. W szczególności nie wykazała tego odpowiednim pismem banku podającym przyczyny odmowy udzielenia kredytu. Pismo Banku (...)w G. z dnia 16 czerwca 2014 r. nie ma tutaj znaczenia skoro już po otrzymaniu tego pisma strony aneksowały umowę i nadal prowadziły starania o zawarcie umowy przyrzeczonej - w przypadku powódki o uzyskanie kredytu na zakup nieruchomości. Nie przedstawiła zaś powódka innego pisma z późniejszego okresu, z którego wynikałoby nieuzyskanie przez nią kredytu z przyczyn od niej niezależnych. Wręcz przeciwnie, z materiału dowodowego zgromadzonego w sprawie wynika, że powódka taki kredyt uzyskała w (...) Banku (...) już w październiku 2014 r., ale powódka uznała warunki tej umowy za niekorzystne i dalej negocjowała umowę z bankiem.

Powódka swe żądanie opierała również na treści art. 394 § 3 k.c. W ocenie Sądu jednak brak podstaw do przyjęcia, że przepis ten znajdzie zastosowanie w niniejszej sprawie. Przepis art. 394 k.c. ma charakter dyspozytywny, a określone w nim skutki występują tylko jeśli strony nie postanowiły inaczej. Tu kwestią strony uregulowały w postanowieniu 4 umowy. Strony przeniosły do umowy część zapisu art. 394 § 1 i 2 k.c. wyraźnie pomijając § 3 tego przepisu, w to miejsce wstawiając zapis zawarty w pkt b omawianego paragrafu umowy.

Zamiarem stron było zastąpienie zapisu § 3 art. 394 k.c. innym zapisem dotyczącym prawa zatrzymania zadatku. Inna wykładnia umowy w tym zakresie pozbawiałaby bowiem omawiany zapis wszelkiego znaczenia.

Gdyby jednak nawet uznać, że i przepis art. 394 § 3 znajduje zastosowanie w niniejszej sprawie to i tak strona powodowa nie wykazała aby niewykonanie umowy nastąpiło na skutek okoliczności za które żadna ze stron nie ponosi odpowiedzialności. Bez znaczenia pozostaje okoliczność czy pozwana wzywała powódkę do wykonania umowy - zawarcia umowy przyrzeczonej. To powódka winna tutaj wykazać, że była gotowa do zawarcia umowy ale to strona pozwana jej nie wykonała.

Jak zaś wynika z materiału dowodowego - przez cały okres od zawarcia umowy przedwstępnej do końca listopada 2014 r. strony współpracowały w celu zawarcia umowy przyrzeczonej. Powódka podejmowała starania o uzyskanie kredytu a pozwana była o tych staraniach informowana oraz udzielała w tym zakresie niezbędnej pomocy. Powódka kredyt uzyskała, o czym zawiadomiła pozwaną i strony uzgodniły termin zawarcia umowy przyrzeczonej na 12 grudnia 2014 r. W tym terminie do umowy powódka nie przystąpiła. Zasadny jest więc wniosek, że do zawarcia umowy przyrzeczonej (wykonania umowy przedwstępnej) nie doszło z przyczyn leżących po stronie powódki.

W tej sytuacji pozwana pismem z dnia 16 stycznia 2015 r. odstąpiła od umowy, do czego była uprawniona i oświadczyła o zatrzymaniu zadatku. To postępowanie znajdowało oparcie zarówno w treści łączącej strony umowy, jak i w treści art. 394 k.c.

Dlatego w oparciu o treść łączącej strony umowy i art. 394 k.c. uznał Sąd, że strona powodowa skutecznie zatrzymała zadatek i powództwo oddalił.

Wyrok ten zaskarżyła powódka wnosząc o jego zmianę i zasądzenie dochodzonej kwoty oraz kosztów procesu za obie instancje. Rozstrzygnięciu skarżąca zarzuciła naruszenie przepisów postępowania mających wpływ na wynik sprawy, a to art. 233 k.p.c. poprzez wyprowadzenie z materiału dowodowego błędnego wniosku, że do niewykonania umowy doszło w terminie przewidzianym w umowie przedwstępnej, sprzeczną z zasadami doświadczenia życiowego i logiki ocenę dowodów co do uzyskania kredytu w październiku 2014 r., pominięcie okoliczności sprzedaży przez pozwaną w dniu 23 grudnia 2014 r. nieruchomości pozbawiając powódkę możliwości roszczenia z art. 390 § 2 k.c., że odstąpienie nastąpiło z przyczyn leżących po stronie powódki, przekroczenie granic swobodnej oceny przez uznanie, że zamiarem stron było zastąpienie regulacji art. 394 § 3 k.c. postanowieniem § 4 pkt 3 umowy przedwstępnej; art. 232 k.p.c. przez przyjęcie, że powód nie udowodnił, że niewykonanie umowy nastąpiło z przyczyn, za które odpowiedzialności nie

ponosi żadna ze stron; naruszenie prawa materialnego art. 6 k.c. w zw. z art. 394 § 1 i 3 k.c. przez błędną wykładnię, art. 394 § 3 k.c., art. 5 k.c. w zw. z art. 394 § 1 k.p.c. przez niezastosowanie, art. 77 § 1 k.c. przez wadliwą wykładnię.

Pozwana wniosła o oddalenie apelacji i zasądzenie kosztów.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja powódki nie zasługuje na uwzględnienie, gdy wyrok oddalający powództwo odpowiada prawu.

Sąd Apelacyjny przyjął za własne ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd Okręgowy i podzielił wpływające zeń wnioski prawne za wyjątkiem ustalenia, że strony wyłączyły z umowy §4 ust. 2 zastosowanie regulacji art. 394 § 3 k.c. Okoliczność ta nie miała jednakże decydującego wpływu na treść rozstrzygnięcia, albowiem Sąd Okręgowy dokonał również rozważań i ustaleń co do zasadności powództwa przy hipotetycznym założeniu, że przepis ten miałby zastosowanie w stanie faktycznym sprawy. Wyciągnięty zaś w tym zakresie wniosek o braku podstaw do przyjęcia, że ziściły się przesłanki regulacji art. 394 § 3 zdanie ostatnie k.c., do których odwoływała się powódka, a w konsekwencji braku podstaw do zasadności żądania zwrotu zadatku, zasługuje na podzielenie.

Postawienie w apelacji zarzutów naruszenia prawa procesowego, pociąga za sobą konieczność odniesienia się do nich w pierwszej kolejności. Wynika to z faktu, że zastosowanie prawa materialnego może być rozważone dopiero po stwierdzeniu, że w toku właściwie przeprowadzonego postępowania dowodowego dokonano ustaleń zezwalających na zastosowanie prawa materialnego.

Odnosząc się do zarzutu naruszenia przepisu art. 233 § 1 k.p.c. stwierdzić należy, że dla jego skuteczności konieczne jest wskazanie przyczyn dla których ocena dowodów nie spełnia kryteriów określonych w ustawie. Skarżący winien więc wskazać jakie dowody i z naruszeniem jakich kryteriów sąd błędnie uznał za wiarygodne i mające moc dowodową lub pozbawione takiej mocy i niewiarygodne. Wymogów tych nie spełnia apelacja, gdy tak jak w stanie faktycznym sprawy, Sąd Okręgowy przydał walor wiarygodności wszystkim przeprowadzonym dowodom (por. wyrok Sądu Najwyższego z 9 lipca 2003 r., IV CKN 305/03, OSNC 2004 nr 7-8, poz. 130) i poczynił w oparciu o te dowody, poza kwestią wzmiankowaną powyżej, prawidłowe ustalenia faktyczne.

Zarzuty apelacji w istocie łączą się z kwestiami natury prawnej, a mianowicie wykładnią §4 ust. 2 umowy, charakterem terminu zawarcia umowy przyrzeczonej i skutkami jego upływu, okolicznością uchylania się od zawarcia umowy przyrzeczonej i czasookresu tego.

Zarzut apelacji kwestionujący dokonaną przez Sąd Okręgowy wykładnię §4 ust. 2 umowy należy rozpatrywać w kontekście regulacji art. 65 k.c. w zw. z art. 394 k.c. Jak wielokrotnie wskazywał Sąd Najwyższy na gruncie regulacji art. 65 k.c. należy przyjąć kombinowaną metodę wykładni oświadczeń woli opartą na kryterium subiektywnym i obiektywnym. Metoda ta oznacza, że w pierwszej fazie sens oświadczenia ustala się mając na względzie rzeczywiste ukształtowanie się jego znaczenia między stronami, a więc taki sens oświadczenia woli, w jakim zrozumiała go zarówno osoba składająca, jak i odbierająca to oświadczenie. Jeżeli natomiast okaże się, że strony nie przyjmowały tego samego znaczenia, konieczne jest przejście do drugiej, obiektywnej fazy wykładni, w której właściwy dla prawa sens oświadczenia woli ustala się na podstawie przypisania normatywnego, czyli tak jak sens ten rozumiała i rozumieć powinna osoba rozsądna, odbiorca oświadczenia, który z należyłą starannością dokonuje wykładni zmierzającej do odtworzenia treści myślowych osoby je składającej. Jednocześnie wskazuje się, że przy wykładni oświadczeń woli stron umowy zawartej na piśmie, nie bez znaczenia pozostaje tekst dokumentu umowy, będący odzwierciedleniem woli stron. Ustalając znaczenie oświadczenia woli wyrażonego na piśmie należy wyjść od jego sensu wynikającego z reguł językowych, przy czym trzeba mieć na względzie nie tylko interpretowany zwrot, postanowienie, ale i jego kontekst, pozostałe elementy wypowiedzi, których jest składnikiem. Przy wykładni obiektywnej oprócz kontekstu językowego znaczenie mogą mieć też i okoliczności złożenia oświadczeń woli, czyli tzw. kontekst sytuacyjny, jak i cel umowy (por. uchwałę SN z dnia 29 czerwca 1995 r., III CZP 66/95 - OSNC 1995, nr 12, poz. 168, wyroki z 8 października 2004 r., V CK 670/03 - OSNC 2005, nr 9, poz. 162, z 7 kwietnia 2005 r., II CK 43/04, z 31 stycznia 2008 r., II CSK 406/07).

W stanie rozpoznawanej sprawy Sąd Okręgowy dokonując wykładni postanowienia §4 ust. 2 umowy przedwstępnej pominął jego jednoznaczne rozumienie przez strony tej umowy, co wynikało tak z treści pozwu, pism pozwanej z 16 stycznia 2015 roku (k. 25), a przede wszystkim sprzeciwu pozwanej od nakazu zapłaty i odpowiedzi powódki na sprzeciw, gdy żadna ze stron nie powoływała się na znaczenie omawianego postanowienia jako wyłączającego regulacje art. 394 § 3 k.c., a wręcz przeciwnie do tej regulacji się odwoływały. Mianowicie powód wskazywał, że podstawę do zwrotu zadatku daje mu postanowienie §4 ust. 2b umowy przedwstępnej, jak i art. 394 § 3 k.c., których przesłanki, w ocenie powódki, się spełniły, zaś pozwana wskazywała, że żadna z sytuacji objętych hipotezą postanowienia umownego, jak i regulacji art. 394 § 3 k.c. nie spełniła się. Wskazać należy, że w §4 ust. 2 lit a strony zgodnie postanowiły i w tym zakresie nie było między nimi sporu, że do kwoty 100 000 złotych stosuje się odpowiednio przepisy kodeksu cywilnego dotyczące zadatku, a w szczególności przepis art. 394 k.c., a którego treść § 1 i 2 została przytoczona w umowie.

Ponieważ część ceny miała być zapłacona przez powódkę jako kupującą z kredytu, regulacja § 4 ust. 2b umowy przedwstępnej odnosiła się do przekształcenia zadatku w zaliczkę na poczet ceny, która podlegała zwrotowi jedynie w przypadku, gdy powódka z przyczyn od siebie niezależnych nie uzyskała kredytu na zakup nieruchomości, której dotyczyła umowa przedwstępna, nakładając nadto wymóg udokumentowania tej niezależnej od kupującego przyczyny odpowiednim pismem banku podającym przyczyny odmowy udzielenia kredytu. Brak jest podstaw w materiale sprawy, uwzględniając nadto prezentowane przed Sądem I instancji stanowisko stron, do nadania temu unormowaniu umownemu znaczenia wyłączającego stosowanie regulacji ogólnej art. 394 § 3 k.c., zwłaszcza, że strony nie regulowały kwestii losów zadatku w przypadku rozwiązania umowy przedwstępnej, braku odpowiedzialności za nie zawarcie umowy przyrzeczonej obu stron, bądź ich wspólnej odpowiedzialności. To, że strony regulowały umownie jedną sytuację, leżącą po stronie kupującego nie pozwala wnioskować o generalnym wyłączeniu stosowania regulacji ustawowej co do zwrotu zadatku. Ochrona interesów stron wymaga, jak to trafnie wskazał Sąd Najwyższy, aby odejście od reguły wymienionej w art. 394 § 3 k.c. wynikało z wyraźnego sformułowania umowy, gdy ustawodawca wymaga „odmiennego zastrzeżenia umownego”. Oznacza to zatem zmianę zasady (reguły) ustawowej, a nie tylko jej dookreślenie (por. wyroki Sądu Najwyższego z 11 stycznia 2006 r., III CK 357/05, z 19 lutego 2004 r., V CSK 187/13). W wyroku z 19 lutego 2014 r., VCSK 187/13, Sąd Najwyższy aprobując tę linię orzeczniczą dotyczącą odejścia od reguły wyrażonej w art. 394 § 3 k.c. i podkreślając, że powinno to wynikać z wyraźnego sformułowania umowy wskazał też, że trudno znaleźć argumenty usprawiedliwiające poddanie regulacji znaczenia (skutków) dania zadatku normom o charakterze dyspozytywnym a jego dalszych losów - normom o charakterze imperatywnym. Niewykonanie umowy ustawodawca powiązał z każdą okolicznością skutkującą niewykonaniem umowy za którą żadna ze stron nie ponosi odpowiedzialności, a nie tylko z niemożliwością świadczenia o której mowa w art. 475 § 2 k.c. Równocześnie regulacja ustawowa znajdzie zastosowanie, gdy strony w umowie przedwstępnej nie uregulowały losów zadatku w razie gdy żadna ze stron nie ponosi odpowiedzialności za niewykonanie umowy przedwstępnej, albo gdy ponoszą za to odpowiedzialność obie strony (wyrok Sądu Najwyższego z 16 października 2015 r., I CSK 886/14).

Reasumując podzielić należy stanowisko apelacji, co do błędnej wykładni postanowienia § 4 ust. 2 umowy przez uznanie, że zamiarem stron było wyłączenie regulacji art. 394 § 3 k.c. i odejście od przewidzianych w art. 394 k.c. zasad dotyczących znaczenia i skutków zadatku. Uchybienie to, jak już wyżej stwierdzono, nie czyni wniosku apelacji zasadnym, gdy Sąd Okręgowy prawidłowo przyjął, że nie ziściły się przesłanki zwrotu zadatku określone tym przepisem. W stanie faktycznym sprawy nie można mówić o tym, aby do nie zawarcia umowy przyrzeczonej doszło z przyczyn, za które żadna z nich nie ponosi odpowiedzialności, bądź też za które ponoszą odpowiedzialność obie strony, gdy niesporne jest również, że nie miało miejsca rozwiązanie umowy przedwstępnej zgodną wolą stron. Do zniweczenia łączącego strony stosunku obligacyjnego doszło skutkiem dokonanego przez pozwaną odstąpienia, a to pismem z 16 stycznia 2015 roku, wobec uchylania się przez powódkę od zawarcia umowy przyrzeczonej. Nie ulega wątpliwości, że to powódka nie stawiała się na umówiony termin zawarcia umowy przyrzeczonej w dniu 12 grudnia 2014 r., gdy z zeznań prezesa zarządu powódki wynika, że powódka odmówiła ustalony wcześniej termin, albowiem zmieniła pierwotną decyzję co do woli nabycia przedmiotowej nieruchomości, decydując się na realizację innych zamierzeń inwestycyjnych. Powódka wiedziała, że pozwanej z przyczyn natury ekonomicznej, zależało na sfinalizowaniu transakcji najpóźniej w grudniu, co potwierdzają zeznania świadka R. B. oraz prezesa zarządu pozwanej

B. M.. W konsekwencji prawidłowo Sąd Okręgowy przyjął, że w sprawie miał zastosowanie przepis art. 394 § 1 k.c. Pozwana mogła otrzymanemu zadatku zatrzymać, a co czyniło powództwo bezzasadnym. Pozwana, jak trafnie ustalił Sąd Okręgowy, skutecznie odstąpiła od umowy przedwstępnej, gdy oświadczenie w tej mierze zostało zawarte w piśmie z dnia 16 stycznia 2015 roku doręczonym powódce w tej samej dacie (k. 25).

Przez „odstąpienie” w świetle przepisów, które o owej instytucji stanowią, a więc również i art. 394 § 1 k.c. rozumieć trzeba jednostronne oświadczenie woli strony umowy zobowiązaniowej, mocą którego dochodzi do unicestwienia, wygaśnięcia stosunku obligacyjnego. Skutek odstąpienia od umowy przez jedną ze stron następuje z chwilą, w której oświadczenie woli doszło do drugiej strony w taki sposób, że mogła zapoznać się z jego treścią (art. 61 § 1 zd. pierwsze k.c.). W świetle regulacji art. 394 § 1 k.c., do którego odwołuje się też regulacja umowna §4 ust. 2a, odstąpienie od umowy nie wymagało wyznaczenia terminu dodatkowego, wezwania powódki do zawarcia umowy przyrzeczonej jako warunkującego zatrzymanie danego przez nią zadatku. Niezależnie od tego stwierdzić należy, że w tym przypadku odstąpienie od umowy przedwstępnej nastąpiło de facto po terminie dodatkowym zgodnie ustalonym na 12 grudnia 2014 roku do zawarcia notarialnej umowy przyrzeczonej, na który to termin powódka nie stawiała się, odwołując go.

Skuteczności złożonego przez pozwaną oświadczenia o odstąpieniu nie pozbawia jednocześnie przywołany przez apelującą fakt wcześniejszej sprzedaży nieruchomości przez pozwaną, a to 23 grudnia 2014 roku, gdy to nastąpiło po uchyleniu się powódki od zawarcia umowy przyrzeczonej, odwołaniu przez nią uzgodnionego terminu podpisania notarialnej umowy i jednoznacznym oświadczeniu, że powódka nie jest zainteresowana aktualnie zawarciem umowy przyrzeczonej, ma na tym etapie inne plany inwestycyjne. Z zeznań przywołanego wyżej świadka i przedstawicieli stron wynika, że przyczyną zawarcia umowy przedwstępnej, a w konsekwencji rozporządzenia nieruchomością przez pozwaną była jej sytuacja finansowa, zagrożenie upadłością w przypadku nie uzyskania do końca roku 2014 środków na spłatę kredytu inwestycyjnego związanego z przedmiotową nieruchomością. Sprzedaż nieruchomości stanowiła formę „ratowania” przedsiębiorstwa, utrzymania działalności, a co było powódce wiadomym na co wskazywał w/w świadek, jak i prezes zarządu pozwanej. Podzielić przy tym należy, że sam fakt sprzedaży nieruchomości przez pozwaną w dniu 23 grudnia 2014 roku nie niweczył stosunku obligacyjnego łączącego strony, a co za tym idzie nie czynił oświadczenia pozwanej o odstąpieniu od umowy przedwstępnej bezprzedmiotowym, jak to podnosiła powódka. Działanie to zważywszy na poprzedzające je okoliczności i przyczyny nie może też być traktowane jako okoliczność stanowiąca o odpowiedzialności pozwanej za nie zawarcie umowy przyrzeczonej, gdy zostało dokonane skutkiem opisanego wyżej zachowania powódki przy jednoznacznym stanowisku jej przedstawicieli o braku zainteresowania w tym czasie nabyciem nieruchomości, ewidentnym uchyleniem się powódki od realizacji umowy przedwstępnej z przyczyn leżących po jej stronie.

W sytuacji zaś niewykonania umowy przedwstępnej przez jedną stronę, a także wycofania się kontrahenta z transakcji - jak to miało miejsce w stanie rozpoznawanej sprawy (por. wyrok Sądu Najwyższego z 11 kwietnia 2006 roku, I CSK 175/05) druga strona ma powiązane z tym uprawnienia, mianowicie może domagać się wykonania umowy w trybie przymusowym ze wszystkimi tego konsekwencjami i odpowiedzialnością na zasadach ogólnych albo też zrezygnować z wykonania, odstąpić od umowy bez wyznaczania dodatkowego terminu (jak to w istocie uczyniła pozwana) oraz zachować zadatek, jeżeli ona go otrzymała, a jeżeli sama dała zadatek może żądać sumy dwukrotnie wyższej. Dodatkowe zastrzeżenie umowne jakim jest zadatek ma na celu stymulowanie stron do wykonania zawartej umowy. W stanie faktycznym sprawy stosunek umowny skonstruowany był w ten sposób, że inicjatywa zawarcia umowy przyrzeczonej pozostawiona została powódce, która w tym celu ubiegała się o kredyt. Umowa ta miała charakter terminowy, ale termin zawarcia umowy przyrzeczonej nie był terminem końcowym, a jedynie terminem spełnienia świadczenia, którego upływ nie powodował wygaśnięcia zobowiązania do zawarcia umowy przyrzeczonej. Wbrew temu co zdaje się przyjmować skarżąca, mimo cytowania orzeczenia Sądu Najwyższego dotyczącego znaczenia terminu, upływ tego terminu nie skutkuje wygaśnięciem zobowiązania, a wymagalnością roszczenia o zawarcie umowy, której konsekwencją jest rozpoczęcie biegu jednorocznego terminu przedawnienia. Stanowisko to jest już ugruntowane w orzecznictwie (por. wyrok SN z 27 maja 2003 r., IV CKN 113/01, z 16 grudnia 2005 r., III CK 344/05, z 16 listopada 2012 r., III CSK 73/12, z 13 stycznia 2011 r., III CSK 116/10, 24 kwietnia 2014 r., III CSK 315/13). Upływ terminu do zawarcia umowy przyrzeczonej nie powoduje, że strony są zwolnione z obowiązków obligacyjnych.

Sytuację prawną po upływie terminu do zawarcia umowy przyrzeczonej strony uprawnionej reguluje przepis art. 390 k.c. Także po upływie tego terminu strony powinny podejmować czynności umożliwiające zawarcie umowy przyrzeczonej z konsekwencjami z art. 394 § 1 k.c. Dopóki bowiem nie nastąpi rozwiązanie umowy przedwstępnej, jej wygaśnięcie, istnieje obowiązek zawarcia umowy przyrzeczonej (por. wyroki SN z 16 listopada 2012 r., III CSK 73/12, z 24 kwietnia 2014, III CSK 319/13). Dodatkowe zastrzeżenie umowne jakim jest zadatek ma na celu stymulowanie stron do wykonania zawartej umowy. W kształcie kodeksowym jest on konstrukcją symetryczną. Zakłada bowiem taki sam zakres odpowiedzialności każdego z kontrahentów w razie gdy do niewykonania zobowiązania doszło z przyczyn, za które ponosi on odpowiedzialność. Niewątpliwie, jak trafnie ustalił Sąd Okręgowy, to z przyczyn leżących po stronie powódki nie doszło do sfinalizowania umowy, o czym była mowa powyżej, gdy niewątpliwie przyczyną tą nie był powód w postaci nieotrzymania kredytu, wymagający zgodnie z zapisem §4 ust. 2 lit b umowy odpowiedniego udokumentowania pismem banku wskazującym przyczynę nieudzielenia kredytu od niej niezależną. Odwoływanie się do pisma Banku (...)w G. z dnia 16 marca 2014 roku nie ma tu znaczenia albowiem po tej dacie strony zawierały kolejne aneksy do umowy przedwstępnej, w tym aneks w formie notarialnej z dnia 6 listopada 2014 roku ustalający termin zawarcia umowy przyrzeczonej na dzień 30 listopada 2014, a to w związku z czynionymi przez powódkę staraniami o kredyt w (...) Bank (...) S.A. Powódka nie przedłożyła zaś wymaganego treścią §4 ust. 2 lit b umowy dokumentu Banku stwierdzającego nieuzyskanie kredytu z przyczyn od niej niezależnych. Wręcz przeciwnie z materiału sprawy wynika, że starania powódki zostały pozytywnie rozpatrzone przez ten Bank, została przygotowana przez Bank umowa kredytu i przesłana powódce początkiem grudnia, której podpisanie pozostawało tylko w jej gestii. Wola przyznania kredytu powódce na zakup przedmiotowej nieruchomości ze strony Banku, była przyczyną ustalenia przez nią terminu zawarcia notarialnej umowy na dzień 12 grudnia 2014 roku, a z czego powódka ostatecznie zrezygnowała, wycofując się z transakcji bezsprzecznie ze swojej winy, uchylając się tym samym od zawarcia umowy przyrzeczonej w rozumieniu art. 394 § 1 k.c.

W orzecznictwie Sądu Najwyższego wskazuje się, że uchylenie się od zawarcia umowy przyrzeczonej oznacza zawinione przez stronę niewykonanie umowy, bezpodstawną odmowę jej zawarcia. Tej zaś stronie, która była gotowa do zawarcia umowy przyrzeczonej i wyraziła wolę jej zawarcia nie można przypisać uchylania się do zawarcia umowy (por. wyrok SN 15 kwietnia 2003 r., V CKN 74/01, z 24 kwietnia 2014 r., III CSK 319/13 z przywołanym w nim orzecznictwem). Uchyleniem się od zawarcia umowy, jej niewykonaniem jest również bezpodstawne wycofanie się kontrahenta z transakcji przyrzeczonej, z przyczyn leżących po jego stronie (wyrok SN z 11 kwietnia 2006 roku, I CSK 175/95), za które odpowiada. Niewykonanie umowy przedwstępnej, uchylanie się od zawarcia umowy przyrzeczonej w grę wchodzi, gdy zobowiązany nie wykonuje zobowiązania w tym przedmiocie, bez względu na to/czy został on wezwany do zawarcia umowy, ponieważ w umowie zawarty jest termin, w którym ma być zawarta umowa przyrzeczona, z upływem którego roszczenie wynikające z umowy przedwstępnej staje się wymagalne. Strona umowy z jego upływem może dochodzić wykonania umowy dobrowolnie czy też w razie bezskutecznego wezwania w drodze przymusu sądowego jeżeli mamy do czynienia z umową przedwstępną o tzw. silniejszym skutku. Niewykonanie umowy przedwstępnej wchodzi w grę zarówno, gdy do jej realizacji nie dochodzi w uzgodnionym w niej terminie, jak i dodatkowo wyznaczonym, uzgodnionym dla zrealizowania zobowiązania, dopóki nie nastąpi jej rozwiązanie umowy, odstąpienie od niej bądź przedawnienie. Do tego momentu strona uprawniona może bowiem domagać się wykonania wynikającego zeń zobowiązania.

Za nietrafny w świetle powyższego jednocześnie uznać należało zarzut apelacji dotyczący obrazu art. 394 § 3 k.c. poprzez błędną jego wykładnię polegającą na przyjęciu, że brak wezwania do zawarcia umowy przyrzeczonej w razie związania terminem ustalonym w umowie przedwstępnej pozostaje bez znaczenia dla ustalenia czy doszło do niewykonania umowy przyrzeczonej z przyczyn za które żadna ze stron nie ponosi odpowiedzialności albo odpowiedzialność ponoszą obie strony, oraz wadliwe zastosowanie tego przepisu poprzez uznanie że powodowi nie przysługuje zwrot wypłaconego zadatku. Dodać przy tym należy, że to, iż przed terminem wskazanym w aneksie z 6 listopada 2014 roku nie było wezwań do zawarcia umowy, nie oznacza że nie było woli zawarcia umowy przyrzeczonej. Nie można bowiem pomijać okoliczności wynikającej z zeznań przesłuchanego świadka i reprezentantów stron, że pozostawali oni w bezpośrednim kontakcie, w tym czasie finalizowana była procedura kredytowa powódki w (...), gdy wniosek powódki uzyskał pozytywną opinię. Wola stron w tym czasie co do zawarcia umowy przyrzeczonej była

jednoznaczna, umowa kredytu miała zostać podpisana przez powódkę początkiem grudnia, niezbędne dokumenty powódka otrzymała w dniu 5-10 grudnia 2014 roku, stąd strony uzgodniły termin notarialnego zawarcia umowy przyrzeczonej na dzień 12 grudnia 2014 roku. Po dniu 30 listopada 2014 roku strony podejmowały działania świadczące o tym, że nadal łączył je stosunek obligacyjny. Umowa przedwstępna nie wygasła z dniem 30 listopada 2012 roku, jak i strony jej nie rozwiązały, lecz podejmowane były działania w kierunku finalizacji, od których ostatecznie uchyliła się powódka, odmawiając zawarcia umowy w związku ze zmianą swych planów inwestycyjnych. W sytuacji zatem, gdy przedmiotowa umowa przedwstępna nie wygasła z dniem 30 listopada 2014 roku, brak jest podstaw do wiązania niewykonania umowy, jego przyczyn i skutków li tylko z sytuacją, okolicznościami zaistniałymi do tej daty, jak to przyjmuje skarżąca. Takie stanowisko znajduje też odzwierciedlenie w orzecznictwie Sądu Najwyższego m.in. w wyrokach z dnia 16 listopada 2012 roku, III CSK 73/12 i 24 listopada 2014 roku, III CSK 319/13. Trafnie zatem Sąd Okręgowy przyjął, że w stanie faktycznym sprawy nie znajdowała zastosowania regulacja tak §4 ust. 2b umowy, jak i art. 394 § 3 k.c., co czyniło powództwo niezasadnym. W sytuacji, gdy powódka jednoznacznie nie wyraziła woli zawarcia umowy przyrzeczonej, nie stawiała się na uzgodniony w tym celu termin, wycofała się de facto z transakcji, brak jest podstaw do łączenia uprawnienia pozwanej z obowiązkiem dalszego wzywania powódki do zawarcia umowy w świetle treści art. 394 § 1 k.c.

Za bezzasadny uznać też należało zarzut obrazy art. 6 k.c. w zw. z art. 394 § 1 i 3 k.c., gdy naruszenie reguły rozkładu ciężaru dowodzenia wyrażonej w art. 6 k.c. ujawnia się, gdy wyniki postępowania dowodowego nie pozwalają na uznanie oznaczonych faktów za wykazane. Reguła ta rozstrzyga wówczas o tym, kogo należy obciążyć konsekwencjami niemożliwości dokonania ustaleń faktycznych (por. wyrok SN z 23 marca 2000, I CKN 674/98). Zgodnie zaś z treścią art. 394 § 3 k.c. zdanie drugie, do którego jako podstawy roszczenia odwoływała się powódka obowiązek zwrotu zadatku zachodzi w razie niewykonania umowy wskutek okoliczności za które odpowiedzialności nie ponosi żadna ze stron albo za które odpowiadają obie strony. Wykazanie zaistnienia tych okoliczności obciąża stronę żądającą zwrotu zadatku (por. wyrok Sądu Najwyższego z 6 lutego 2013 roku, V CSK 162/12), jak trafnie przyjął Sąd Okręgowy.

Nie mógł też odnieść rezultatu zarzut naruszenia art. 77§1 k.c. łączony z wadliwą jego wykładnią prowadzącą do jego niezastosowania, a w konsekwencji przyjęcia, że umowa przedwstępna zawarta i aneksowana w formie aktu notarialnego może być prolongowana poprzez pisemne, czy ustne ustalenia stron. Niewątpliwie jest, że pierwotny termin ustalony w umowie przedwstępnej został zmieniony aneksami zawartymi w formie pisemnej w dniach 15 maja 2014 roku i 16 czerwca 2014 roku, a ostatecznie aneksem notarialnym z 6 listopada 2012 roku, którym strony postanowiły o dalszym związaniu umową przedwstepną z dnia 7 marca 2014 roku ustalając nowy termin zawarcia umowy przyrzeczonej na dzień 30 listopada 2014 roku. Nie można zatem mówić o tym, że strony nie były związane umową przedwstepną o treści jak w akcie notarialnym z 7 marca 2014 roku.

Zgodnie z treścią art. 77 § 1 k.c. uzupełnienie lub zmiana umowy wymaga zachowania takiej formy jaką ustawa lub strony przewidziały w celu jej zawarcia. Przepis ten ustanawia zasadę tożsamości formy czynności modyfikacyjnej oraz czynności modyfikowanej. Jednakże przepis ten nie jest przeszkodą dla przyjęcia przez strony umowy zgodną wolą tak surowszej, jak i łagodniejszej formy dla czynności modyfikacyjnej aniżeli przyjęta dla czynności modyfikowanej. Dotyczy to w szczególności sytuacji, takiej jak miała miejsce w okolicznościach sprawy, gdy ustawa w odniesieniu do umowy przedwstępnej nie przewiduje szczególnych wymagań co do formy dla jej ważności (por. też wyrok SN z 16 listopada 2012 roku, III CSK 73/12). W zawartej umowie strony nie regulował formy wprowadzenia zmian do umowy przedwstępnej stąd też zastosowanie miała ogólna regulacja ustawowa art. 77 k.c. dotycząca tzw. czynności następczej. Przepis ten stanowiąc o tożsamości formy czynności modyfikacyjnej i modyfikowanej nie zawiera sankcji nieważności w przypadku niezachowania formy tożsamej dla czynności modyfikowanej. Podkreślić należy, że dla ważności umowy przedwstępnej ustawa nie zawiera wymogu co do formy, a w szczególności co do formy szczególnej, gdy ta powiązana jest tylko z tzw. silniejszym skutkiem tej umowy, a to skutkiem z art. 390 § 2 k.c. W sytuacji zatem, gdy ważność danej umowy nie zależy do zachowania formy pisemnej, czy to formy szczególnej, formie umowie modyfikującej nie można nadawać surowszych rygorów i sankcji związanych z jej niedochowaniem. Treść regulacji art. 77 § 1 k.c. oznacza, że niezachowanie właściwej formy przy uzupełnianiu lub zmianie umowy spowoduje te same skutki, które były przewidziane na wypadek niezachowania wymagań formalnych dla zawarcia samej umowy modyfikowanej (art.

73 i 74 k.c.). Ponadto stwierdzić należy, że jeżeli przyjęta forma umowy pierwotnej wynika też tylko z woli stron (choćby wyrażonej w sposób dorozumiany) przepis art. 77 § 1 k.c. na charakter względnie obowiązujący. W takim przypadku strony są uprawnione do przyjęcia w łączących je stosunkach innej formy dla czynności modyfikującej pierwotną umowę (por. wyrok SA w Katowicach z 9 lipca 2009 roku, V ACa 245/09). Jeżeli przepis art. 77 § 1 k.c. w stanowi, że zmiana bądź uzupełnienie wymaga zachowania takiej samej formy jaką ustawa, bądź strony przewidziały w celu jej zawarcia, to dotyczy to zarówno sposobu zachowania formy, jak i skutków jej niezachowania.

Natomiast dla odstąpienia od umowy art. 77 § 2 i 3 k.c. przewiduje jedynie wymóg stwierdzenia pismem, a co ma też zastosowanie do umowy przedwstępnej (por. wyrok SN z 5 września 2008 r., I CSK 85/08), gdy „stwierdzenie pismem” może nastąpić w dowolny sposób, nie jest tożsamy z wymaganiami odnoszącymi się do zachowania formy pisemnej. Wystarczy, że istnieje jakiegokolwiek pismo stwierdzające daną czynność prawną pochodzącą od jednej strony.

Stąd zarzut obrazy art. 77 k.c. uznać należało za niezasadny.

Stwierdzić również należy, że w akcie notarialnym z 6 listopada 2014 roku strony dokonały zmiany terminu zawarcia umowy przyrzeczonej na 30 listopada 2014 roku. Z zeznań przesłuchanych osób wynika, że strony pozostały w kontakcie, z zachowaniem tego terminu strony przedsięwzięły czynności przygotowawcze do zawarcia umowy, a związane z pozyskaniem na ten cel kredytu przez powódkę, jak i następnie, gdy działania w tym kierunku okazały się pozytywne, została przygotowana do podpisu umowa kredytowa, umówiono termin podpisania umowy sprzedaży nieruchomości na 12 grudnia 2014 rok, której projekt został przygotowany wcześniej i przesłany przez notariusza stronom do wiadomości w dniu 11 grudnia 2014 roku (k. 62). W §7 projektu przewidziano, że jest to umowa przyrzeczona zawierana w wykonaniu umowy przedwstępnej sporządzonej w dniu 7.03.2014 roku a zmienionej w dniu 6 listopada 2014 roku, co potwierdza, że strony nadal czuły się związane umową przedwstępną i te działania zmierzały do jej realizacji, od której powódka z przyczyn leżących po swojej stronie zrezygnowała, wycofując się z transakcji.

Nie może też odnieść rezultatu zarzut naruszenia przepisu art. 5 k.c., gdy o nadużyciu prawa należy mówić w odniesieniu do powoda, a nie pozwanego, który może ten zarzut obrony podnosić w procesie w celu oddalenia powództwa. Nie można zaś na nadużyciu prawa budować podstawy uzasadniającej roszczenie, zasadności powództwa. Niezależnie od tego tylko na marginesie stwierdzić należy, że nie może na nadużycie prawa powoływać się ten, kto sam nie postępuje uczciwie, narusza zasady lojalności, współzycia społecznego, gdy norma art. 5 k.c. ma charakter wyjątkowy, a za jej zastosowaniem i uznaniem działania osoby korzystającej z prawa podmiotowego za jego nadużycie, przemawiają w szczególności okoliczności, gdy takowych brak w stanie niniejszej sprawy. Taką okolicznością nie może być przywoływana przez skarżącą okoliczność sprzedaży nieruchomości w sytuacji w jakiej znajdowała się pozwana, a znanej powódce, gdy pozwana oczekiwała na zawarcie umowy od maja 2014 roku, wspierając działanie powódki w kierunku uzyskania na ten cel kredytu, zaś powódka kiedy już wszystko było sfinalizowane, umowa kredytowa, jak i umowa sprzedaży nieruchomości miały być podpisane, uchyliła się od tego, o czym była mowa powyżej.

Pozbawione znaczenia jest i to czy powódka poniosła szkodę skutkiem niewykonania umowy przedwstępnej przez pozwaną. Skarżąca nie dostrzega, że nie mamy w tym przypadku do czynienia z roszczeniem odszkodowawczym. Zadełek zatrzymany przez pozwaną jest szczególną sankcją umowną za niewykonanie umowy, a jego podstawową funkcją jest dyscyplinowanie stron w dotrzymaniu zawartej umowy, potwierdzonej zadatkiem. Skorzystanie przez stronę z możliwości zatrzymania zadatku w pojedynczej lub podwójnej wysokości jest niezależne od tego, czy na skutek niewykonania zobowiązania zatrzymująca go strona doznała jakiegokolwiek szkody, jak i jej wysokość. Zadełek jest odrębną instytucją prawną od odpowiedzialności odszkodowawczej za niewykonanie lub nienależyte wykonanie umowy (por. uchwałę SN z 25 marca 2009 roku, III CZP 39/09). W przypadku wierzyciela odstępującego od umowy zatrzymanie zadatku, powoduje, że nie ma on obowiązku wykazywania, że poniósł szkodę i w jakiej wysokości, że świadczenie od którego spełnienia uchylił się kontrahent utraciło dla niego znaczenie, nie ma zaś obowiązku wyznaczania dodatkowego terminu dla wykonania umowy, może zatrzymać zadełek, który otrzymał lub żądać podwójnej jego wysokości jeżeli go wręczył.

Z tych wszystkich przyczyn apelacja nie mogła odnieść rezultatu i jako pozbawiona uzasadnionych podstaw podlegała oddaleniu na mocy art. 385 k.p.c. O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono stosownie do wyniku sporu na podstawie art. 98 § 1 i 3 i 99 k.p.c.

SSA Wiesława Namirska	SSA Olga Gornowicz-Owczarek	SSA Zofia Kołaczyk
-----------------------	-----------------------------	--------------------