

UZASADNIENIE

Powodowie E. K. i D. K. wystąpili z powództwem przeciwko M. A. i R. A. o zapłatę solidarnie od pozwanych na rzecz solidarnych powodów kwoty 10 000 zł z ustawowymi odsetkami, od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty.

W uzasadnieniu pozwu powodowie podnieśli, iż dochodzą kwoty 10 000 zł tytułem zwrotu zadatku w związku z niezawarciem umowy przyrzeczonej. Argumentację przedstawili w piśmie z dnia 28.12.2022 r.

Pozwani, każdy z osobna, wnieśli o oddalenie powództwa.

W uzasadnieniu złożonych odpowiedzi na pozew przedstawili argumentację za oddaleniem powództwa.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Pozwani są współwłaścicielami w 1/2 części nieruchomości, dla której SR w Słupcy prowadzi księgę wieczystą (...). Pozwani podjęli decyzję o sprzedaży wymienionej nieruchomości. W tym celu zgłosili się do biura nieruchomości, które prowadzi W. N.. Wymieniony zamieścił stosowne ogłoszenie o zamiarze sprzedaży nieruchomości wraz z podaniem danych charakteryzujących nieruchomość. Powodowie odpowiedzieli na ogłoszenie. Przedmiotowa nieruchomość w chwili wystawienia ogłoszenia była w stanie nie wykończonym (poddasze). Pozwani wcześniej podjęli decyzję o rozbudowie nieruchomości. W tym celu dokonali stosownych zgłoszeń oraz podjęli rozbudowę, która na skutek konfliktu małżeńskiego została przerwana. Powodowie doskonale znali stan nieruchomości, dokonali bowiem jej oględzin. Powodowie akceptowali w pełni aktualny stan nieruchomości przy czym zakładali, iż prace wykończeniowe będą mogły być wykonane w przyszłości w miarę posiadanych środków.

Sytuacja finansowa powodów nie należała do dobrych. Powodowie decydując się bowiem na zakup nieruchomości, poza posiadaniem środków własnych, musieli posiłkować się kredytem. Środki, które planowali pozyskać były na granicy ich możliwości finansowych oraz posiadanej zdolności kredytowej.

W dniu 19.04.2022 r. została zawarta umowa przedwstępna o treści w niej określonej (k.18-20).

Powodowie po zawarciu umowy udali się do banku celem uzyskania kredytu. W tym celu konieczne było sporządzenie operatu szacunkowego. Operat został przedłożony w banku. Z uwagi na kryteria udzielenia kredytu i stan faktyczny nieruchomości, bank uznał, iż wobec faktycznego nie zakończenia rozbudowy powodowie powinni w określonym terminie dokończyć rozbudowę. Powinni więc posiadać środki własne na jej zakończenie względnie część środków z kredytu przeznaczyć na zakończenie rozbudowy w terminie określonym. Bank wymagał, nie tyle decyzji o pozwoleniu na użytkowanie, co faktycznego zakończenia rozpoczętych prac zgodnie z projektem. Zdolność kredytowa powodów nie pozwalała na wzięcie kredytu w odpowiedniej wysokości. Ponadto powodowie nie posiadali własnych środków w odpowiedniej kwocie, względnie nie chcieli zawierać dodatkowej umowy kredytu gotówkowego (poza kredytem hipotecznym) realnie szacując własne możliwości spłaty. Wobec powyższego finalnie powiadomili pozwaną, iż nie zamierzają zawrzeć umowy przyrzeczonej. Próby znalezienia innego rozwiązania, w tym kompromisu nie doprowadziły do żadnych efektów.

Powodowie wezwali pozwanych do zwrotu kwoty zadatku. Pozwani odmówili. Wobec powyższego powodowie wystąpili z pozwem do sądu.

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o zeznania świadków, zeznania stron oraz dokumenty zebrane w sprawie.

Sąd dał wiarę zeznaniom świadków nie mając podstaw aby zeznania te kwestionować. Świadczy Ci byli osobami trzecimi wobec stron i nie mieli żadnego powodu, aby zeznawać nieprawdę. Zeznania te były logiczne, jasne i pozbawione sprzeczności. Nie były też kwestionowane przez strony.

Sąd uznał za wiarygodną treść korespondencji pomiędzy stronami albowiem oddawała ona rzeczywiste intencje stron w zakresie związanym z zawarciem umowy. Przede wszystkim należy wykluczyć twierdzenia pozwu, iż powodowie nie wiedzieli o fakcie braku „pozwolenia na użytkowanie”. Przede wszystkim korespondencja z końca kwietnia wskazuje, iż powodowie poprosili pozwaną o przedłożenie „pozwolenia na użytkowanie” jeżeli jest. Taki zapis prowadzi do wniosku, iż powodowie mieli świadomość, iż taki dokument mógł zostać jeszcze nie wydany, co tym bardziej było logiczne w sytuacji gdy rozbudowa poddasza nie została zakończona. Należy jednak pamiętać, iż pozwana wystąpiła do właściwych organów o wydanie pozwolenia na użytkowanie, o czym poinformowała powodów przesyłając na emaila wniosek złożony do właściwych organów. A taka decyzja została uzyskana przez pozwaną w dniu 6.06.2022 r. Treść zeznań powodów jak i zgromadzony materiał dowodowy wskazuje, iż powodowie nie byli jednak zainteresowani finalnie tym dokumentem. Bank wymagał bowiem nie tyle wspomnianej decyzji co faktycznego zakończenia prac. Przyznał to sam powód w zeznaniach. Stan faktyczny znany był bowiem analitykom bankowym i zgodnie z zasadami udzielania kredytów bank wymagał realizacji rozpoczętej rozbudowy zgodnie z projektem. Powód wprost zeznał, iż bank oczekiwał, iż nieruchomość zostanie wykończona zgodnie z projektem, „pozwolenie na użytkowanie miało mniejsze znaczenie” albowiem bank znał stan nieruchomości. Należy także podkreślić, iż to pozwana zwracała się do powoda z zapytaniami czy wiadomo coś w kwestii kredytu i znajduje to potwierdzenie w korespondencji z czerwca 2022 r, a więc po uzyskaniu wspomnianego dokumentu. Trudno nie oprzeć się wrażeniu, iż nadawanie takiego znaczenia pozwoleniu na użytkowanie, jak w pozwie, jest tylko taktiką procesową przygotowaną na użytek procesu celem uzyskania korzystnego dla powodów orzeczenia sądu. Na problem z uzyskaniem kredytu na satysfakcjonujących warunkach wskazuje także zapis korespondencji z końca czerwca i stwierdzenie powodów, iż rozważali możliwość dobrania dodatkowego kredytu gotówkowego ale uznali, iż „stopy cały czas idą w górę”. Ponadto korespondencja od banku powołana przez powoda (jak i jego zeznania) wskazuje, iż powód miał ograniczoną zdolność kredytową w chwili składania stosownego wniosku. Wg danych banku miał możliwość otrzymania kwoty około 198 000 zł na zakup nieruchomości i około 40 000 zł na remont (wykończenie). Przed zawarciem umowy przedwstępnej (a więc jeszcze w tym samym roku) zdolność ta kształtował się na poziomie około 300 000 zł. Uwzględniając posiadany wkład własny powód nie zgromadził środków w stopniu wystarczającym. Potwierdził to zresztą wprost w treści korespondencji jak i składanych zeznaniach. Należy w tym kontekście wskazać, iż dokumenty powołane przez powoda, jak i jego zeznania, wskazują, iż analityk bankowy po zapoznaniu się z stanem nieruchomości na podstawie operatu szacunkowego wymagał zakończenia rozbudowy w terminie ustalonym w ewentualnej umowie zgodnie z projektem. Przyznał to sam powód w korespondencji i zeznaniach. Błędne założenie powodów, iż będą mogli wykonać remont w późniejszym okresie jest zachowaniem przez nich zawinionym albowiem sprowadza się do przyjęcia optymistycznych założeń bez wcześniejszej konsultacji z właściwymi podmiotami. Należy podkreślić, iż powodowie znali stan nieruchomości i stan ten akceptowali, nie wnosząc żadnych zastrzeżeń w tej kwestii (vide zeznania powodów oraz treść umowy). Oczywiście jest także w świetle dowodów, iż wymogi banku wynikają nie tyle z braku dokumentu „pozwolenie na użytkowanie” lecz z faktu takiego, a nie innego stanu nieruchomości. Pozwolenie na użytkowanie było już bowiem wydane, a powodowie poinformowani o złożeniu wniosku o jego wydanie powinni uznając „ważkość” tegoż dokumentu indagować pozwaną o jego przesłanie. Tymczasem po wysłaniu emaila do powodów powodowie w żadnej mierze tą kwestią nie byli zainteresowani, co jest okolicznością zawinioną przez powodów. To bowiem oni byli zainteresowani uzyskaniem kredytu i to w ich gestii było skompletowanie dokumentacji do tego niezbędnej. Powinni wykazać się więc stosowną inicjatywą w tym zakresie. Pozwana nie była bowiem uczestnikiem negocjacji z bankiem i nie miała żadnych możliwości w tej mierze. Zdaniem sądu pozwana ze swej strony zachowała się lojalnie przesyłając informację powodom, a tym samym to powodowie powinni domagać się od niej przesłania uzyskanego dokumentu. Powód przyznał w toku rozprawy, iż pozwolenie de facto nie miało znaczenia z uwagi na wymóg banku dokończenia rozbudowy zgodnie z projektem.

Świadek I. S. przyznała, iż wycena nieruchomości odbyła się zgodnie z wytycznymi banku i zgodnie „ze stanem faktycznym” nieruchomości z „poddaszem do wykończenia”. Pozwana udostępniła wszelkie dokumenty na żądanie rzeczoznawcy. Treść zeznań świadka wskazuje, iż brak dokumentu pozwolenia na użytkowanie nie stoi na przeszkodzie aby nieruchomość była przedmiotem obrotu, natomiast czy brak dokumentu ma wpływ na zdolność kredytową to kwestia oceny banku i to kwestia decyzji banku. Wg świadka to bank wymagał aby nieruchomość została

wykończona. Zadzwonił analityk i wymagał aby nieruchomości wykończyć czyli aby nakłady zostały rzeczywiście wykonane. Zdaniem sądu w konsekwencji nielogiczne i nie udowodnione przez powoda jest teza pozwu, iż sama decyzja o pozwoleniu na użytkowanie miałyby wpływ na zdolność kredytową. Treść zeznań świadka wskazuje, iż chodzi o tzw. faktyczne wykończenie. Rzeczą strony powodowej powinno być zawnioskowanie o ewentualne przesłuchania pracownika banku pod kątem okoliczności mających wpływ na zdolność kredytową. Skoro strona powodowa reprezentowana przez pełnomocnika fachowego takiego wniosku nie zgłosiła obciąża tylko powoda. Zdaniem sądu to zeznania pracowników banku miałyby najbardziej istotne znaczenie co do kryteriów związanych z udzieleniem kredytu i zdolności kredytowej stron powodowej.

Z zeznań powoda wynika, iż miał świadomość jak wygląda nieruchomości albowiem dokonał szczegółowo jej oględzin. Również powód w toku przesłuchania przyznał, iż bank wymagała „faktycznego zakończenia prac” albowiem pracownik banku widział jak wygląda stan nieruchomości. Równocześnie sam powód przyznał, iż spadła mu zdolność kredytową z 300 000 zł do 240 000 zł i to w okresie niespełna kilku miesięcy w czasie przez zawarciem umowy przedwstępnej i terminem zawarcia umowy przyrzeczonej. Treść zeznań powoda wskazuje, iż powód nie miał odpowiedniej zdolności kredytowej do zawarcia umowy, która planował. Jak zeznał w innych bankach nie spełniał kryteriów, a Bank (...) był jedynym bankiem, który był gotów udzielić mu kredytu. Skoro powód miała taką wiedzę przed zawarciem umowy przedwstępnej to z ostrożnością powinien podejść do samego zawarcia umowy i poczynić w niej odpowiednie zastrzeżenia. Optymistyczne założenie powoda, iż uzyska środki na sfinalizowanie umowy jest zawinionym zaniedbaniem ze strony powodów. Powód powinien bowiem realnie oceniać własne możliwości, uwzględniając ogólną sytuację gospodarczą jak i potencjalne wymogi banku. Powód nie może także zasłaniać się niewiedzą co do kryteriów jakimi kieruje się bank albowiem to on podjął się realizacji zobowiązania i to on ponosi konsekwencje braku realizacji nawet jeżeli wpływ na to miały decyzje podmiotów trzecich. Brak natomiast jakiegokolwiek uchybienia ze strony pozwanych. Pozwana poinformowała powoda o stanie nieruchomości okazując mu ją do oględzin, a także poinformowała o braku pozwolenia na użytkowanie. Wysłała także emaila z informacją, iż wystąpiła pod koniec maja do właściwych organów o wydanie pozwolenia na użytkowanie, którą to decyzję uzyskała jeszcze przez zakończeniem procedury kredytowej.

Sąd zważył, co następuje:

Roszczenie powodów jest oczywiście niezasadne i jako takie podlega oddaleniu w całości.

Treść stosunku prawnego łączącego strony prowadzi do wniosku, iż strony zawarły umowę przedwstępną sprzedaży nieruchomości. Istota umowy przedwstępnej sprowadza się do zawarcia pomiędzy stronami porozumienia, co do zawarcia w przyszłości umowy właściwej. Umowa przedwstępna powinna określać istotne postanowienia umowy przyrzeczonej. Takim istotnym elementem przyrzeczonej umowy sprzedaży jest określenie ceny oraz zindywidualizowanie przedmiotu sprzedaży w stopniu dostatecznym. Przedmiot i cena stanowią, bowiem essentialia negotii umowy sprzedaży. Zdaniem sądu w realiach niniejszej sprawy warunki te zostały spełnione. Strony określiły, bowiem cenę, a nadto wskazały, iż przedmiotem sprzedaży ma być nieruchomości, dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy w Słupcy prowadzi księgę wieczystą (...). Przedmiotem umowy miała być nieruchomości w stanie faktycznym na dzień zawarcia umowy przedwstępnej.

W realiach zaistniałego stanu faktycznego strony zgodnie określiły przedmiot umowy sprzedaży, powodowie wprost przyznali w treści umowy, iż jest im znany zarówno stan prawny nieruchomości jak i stan faktyczny i z tego tytułu nie zgłaszają żadnych zastrzeżeń. Przyznali to również z toku przesłuchania.

Analiza materiału dowodowego wskazuje, iż po stronie pozwanych była rzeczywista wola zawarcia umowy i ze swej strony dopełnili (względnie byli gotowi dopełnić) wszelkich warunków niezbędnych do sfinalizowania umowy. Nie zawarcie umowy jest następstwem okoliczności, za które odpowiedzialność ponosi wyłącznie strona powodowa. Przede wszystkim należy wskazać, iż przyczyną nie zawarcia umowy ze strony powodów był fakt braku wystarczających środków finansowych niezbędnych do zawarcia umowy na warunkach w niej określonych. Wynika to wprost z całokształtu materiału dowodowego i zostało przyznane przez powodów w toku procesu. Zdaniem sądu okoliczność

ta w kontekście całokształtu ustalonych okoliczności faktycznych (jak i treści umowy) prowadzi sąd do wniosku, iż za taki stan rzeczy wyłączną odpowiedzialność ponoszą powodowie, a mówiąc precyzyjniej ich „niefrasobliwość” w tym zakresie. Nie można jednak w żadnej mierze obciążać pozwanych za okoliczności, które powinni zweryfikować sami powodowie. Zdaniem sądu strona powodowa w istocie rzeczy próbuje odpowiedzialność za spór, który zaistniał przerzucić na pozwanych wywodząc powyższe z okoliczności nie zakończenia rozbudowy poddasza, a która to okoliczność spowodowała w ocenie banku, iż powodowie nie mogą uzyskać kredytu na warunkach oczekiwanych. Zdaniem sądu takie postępowanie powodów jest oczywiście błędne i nie zasługuje na aprobatę.

Należy przede wszystkim wskazać, iż na każdej ze stron umowy spoczywa szereg obowiązków. Zakres tych obowiązków zależy od treści samej umowy oraz od statusu strony danej umowy. W tym konkretnym przypadku powodowie byli kupującymi, a pozwani byli sprzedawcami. Rzeczą sprzedawców było jedynie zapewnić dokumenty niezbędne do zawarcia umowy (sporządzenia aktu notarialnego) w takim zakresie w jakim obowiązek ich uzyskania obciąża sprzedawców. Po stronie powodowej jako potencjalnych nabywców leżało przede wszystkim uzyskanie środków finansowych na zakup nieruchomości. I w tym ostatnim kontekście należy uznać, iż powodowie zaniedbali należytych aktów staranności i dbałości o własne interesy de facto w efekcie doprowadzając do sytuacji gdy umowy zawrzeć nie mogli albowiem nie uzyskali kredytu na warunkach przez siebie akceptowalnych. Należy uznać, iż sytuacja ta jest wyłącznym „błędem” powodów będącym efektem ich zaniedbań wynikającym z niedostatecznego rozeznania sytuacji finansowej jak i założenia „optymistycznego” wariantu, iż środki te uzyskają. Takie stanowisko powodów należy uznać za oczywiście błędne. Powodowie decydując się bowiem na zakup nieruchomości i zamierzając sfinansować go ze środków z uzyskanego kredytu nie mogą zakładać, iż kredyt ten zyskają na warunkach ich satysfakcjonujących czy w ogóle go uzyskają. Należy bowiem pamiętać, iż procedury kredytowe rządzą się swoimi prawami, a powodowie decydując się wystąpić z wnioskiem do banku zostają poddani stosownej ocenie. Bank nie jest bowiem instytucją charytatywną lecz uczestnikiem obrotu finansowego do którego zadań należy uzyskanie zysku i zapewnienie bezpiecznego korzystania z kapitału. Działalność bankowa jest bowiem rodzajem działalności gospodarczej nastawionej na zysk. Powyższe wiąże się z dwoma warunkami, które są powszechnie znane, a wiążą się z oceną zdolności kredytowej. Bank w tej mierze podlega bowiem z jednej strony kontroli odpowiednich instytucji finansowych, które wskazują wiążące kryteria oceny, a z drugiej strony banki dodatkowo mogą w ramach własnych procedur ustanowić warunki dodatkowe (inne) mające na celu zapewnienie bezpiecznej realizacji polityki finansowej. Tym samym powodowie decydując się na zawarcie umowy powinni założyć i powinni mieć tego świadomość, iż ich sytuacja finansowa polegać będzie ocenie przez wyspecjalizowane podmioty z uwzględnieniem zmian rynkowych jak i z uwzględnieniem zmian sytuacji samych powodów. Nie można także abstrahować od chwili zawarcia umowy. Jest faktem notoryjnym, iż rok 2022 był rokiem, w którym zdecydowanie uległa zahamowaniu ilość udzielanych kredytów hipotecznych (liczba kredytów mieszkaniowych spadła o około 50 %). Źródłem był wzrost stóp procentowych, jako konsekwencja inflacji, co przełożyło się na istotne zmniejszenie zdolności kredytowej potencjalnych kredytobiorców. Kredytobiorcy nie byli w stanie uzyskać kredytów na satysfakcjonujących warunkach. Powodowie przyznali, iż początkowo w banku wyliczono ich zdolność kredytową na kwotę rzędu około 300 000 zł, a po zawarciu umowy przedwstępnej już tylko na kwotę rzędu około 240 000 zł. Okres czasu pomiędzy tymi zdarzeniami (kwiecień - czerwiec był nieznaczny).

Przechodząc do meritum problemu należy marginalnie zaznaczyć, iż umowa została zawarta w zwykłej formie pisemnej, a tym samym jest to umowa o tzw. słabszym skutku,

W przedmiotowej sprawie mamy do czynienia przede wszystkim z kwestią zasadności żądania zwrotu zadatku uiszczanego przez powodów przy zawarciu umowy przedwstępnej. Zgodnie § 6 zawartej umowy strony odwołały się in extenso do treści przepisu art. 394 k.c. W konsekwencji ta regulacja znajdzie zastosowanie w przedmiotowej sprawie do oceny prawnej roszczenia powodów.

Zgodnie z powołanym przepisem art. 394 § 1 i 3 k.c. w braku odmiennego zastrzeżenia umownego albo zwyczaju zadatek dany przy zawarciu umowy ma to znaczenie, że w razie niewykonania umowy przez jedną ze stron druga strona może bez wyznaczenia terminu dodatkowego od umowy odstąpić i otrzymany zadatek zachować, a jeżeli sama go dała, może żądać sumy dwukrotnie wyższej. W razie rozwiązania umowy zadatek powinien być zwrócony, a obowiązek

zapłaty sumy dwukrotnie wyższej odpada. To samo dotyczy wypadku, gdy niewykonanie umowy nastąpiło wskutek okoliczności, za które żadna ze stron nie ponosi odpowiedzialności albo za które ponoszą odpowiedzialność obie strony.

W orzecznictwie Sądu Najwyższego wskazuje się, iż podstawową funkcją zadatku jest dyscyplinowanie stron w dotrzymaniu zawartej umowy, potwierdzonej zadatkiem. Skoro zatem w umowie przedwstępnej strona umowy dająca zadatek zobowiązała się do zawarcia umowy przyrzeczonej w określonym terminie, a w tym czasie nie spełniła warunków umożliwiających jej zawarcie tj. nie uzyskała środków finansowych celem zapłaty ceny, to trafny jest wniosek, iż można mówić o zawinieniu uzasadniającym zatrzymanie zadatku przez pozwanych (por. **wyrok SN z 18.05.2000, III CKN 245/00 LEX 51830**).

Zgodnie z art. 355 § 1 k.c. dłużnik obowiązany jest do staranności ogólnie wymaganej w stosunkach danego rodzaju (należyta staranność). Tym samym przepis art. 355 k.c. zawiera normatywnie określone rozumienie należytej staranności w stosunkach obligacyjnych, jako kryterium oceny zachowania dłużnika w związku z odpowiedzialnością za niewykonanie lub niewłaściwe wykonanie istniejącego już zobowiązania. Chodzi o ocenę postępowania w sytuacji, w której stwierdzony został fakt niewykonania lub niewłaściwego wykonania zobowiązania. Jak wynika z orzecznictwa Sądu Najwyższego dotyczącego zadatku obowiązek współdziałania przy wykonaniu zobowiązania w równym stopniu obciąża wierzyciela, co i dłużnika oraz jednakowe kryteria stosowane są przy ocenie wymaganej powinności każdego z nich (por. **wyrok Sądu Najwyższego z dnia 6 lutego 2013 r. V CSK 162/12**).

W judykaturze prezentowany jest pogląd, który Sąd orzekający podziela, iż nie zgromadzenie przez nabywcę, w terminie określonym w umowie przedwstępnej, środków finansowych na zakup nieruchomości nie zwalnia go, co do zasady, od odpowiedzialności za niewykonanie umowy przyrzeczonej (vide: uzasadnienie **wyroku Sądu Apelacyjnego w Gdańsku z dnia 8 lutego 2012 r., V ACa 294/12**; uzasadnienie **wyroku Sądu Apelacyjnego w Łodzi z dnia 11 lutego 2014 r., I ACa 1035/13**). Pogląd ten wynika z faktu, iż obowiązek zapłaty umówionej ceny spoczywa na kupującym, który - przystępując do transakcji - winien zapewnić środki finansowe niezbędne dla jej realizacji. W orzecznictwie przyjmuje się bowiem, że okoliczność zgodnie z którą kupujący nie uzyskał z banku promesy udzielenia kredytu, może zostać ocenione jako niedbalstwo ze strony kupującego, a w konsekwencji będzie on ponosił odpowiedzialność za niezawarcie umowy przyrzeczonej (**por. wyrok SO w Słupsku z 25.11.2016 r., IV Ca 575/16, tak też SO w Płocku w wyroku z dnia 6.04.2016 r., IV Ca 27/16 zaakceptowanym przez SN w postanowieniu z dnia 10.02.2017 r., II CSK 517/16**).

W świetle przywołanego wyżej orzecznictwa, Sąd orzekający nie miał wątpliwości, iż podpisując umowę przedwstępną, powodowie zobowiązali się do zgromadzenia w ustalonym przez strony terminie środków pieniężnych, od których uzależnione było zawarcie umowy przyrzeczonej. Miały to być środki własne uzupełnione kredytem. Co istotne, postanowienia umowy przedwstępnej powielały ustawową treść art. 394 k.c. i nie zawierały ustaleń odmiennych, wykraczających poza ustawową regulację zadatku. W szczególności brak w nich było dyspozycji, zgodnie z którą, nieuzyskanie przez powodów kredytu na zakup opisanej nieruchomości miałoby być poczytywane, jako okoliczność od niego niezależna i przez niego niezawiniona. W tej sytuacji, zgodnie z utrwaloną linią orzecniczą należało uznać, iż to powodowie ponoszą odpowiedzialność za niewykonanie umowy przedwstępnej, a pozwani zgodnie z art. 394 § 1 k.c., mają prawo otrzymanemu zadatku zatrzymać (tak też **ekspresis verbis SO w Słupsku w sprawie IV Ca 575/16 i zaakceptowanie powyższego orzeczenia przez SN w postanowieniu z dnia 27.10.2017 r., IV CSK 204/17**).

W tym miejscu należy wyjaśnić, że przyczyny obciążające powodów wynikają z zawarcia umowy przedwstępnej, bez uprzedniego zabezpieczenia środków na jej sfinansowanie. W toku procesu powód nie wykazał, aby jeszcze przed zawarciem umowy przedwstępnej uzyskał gwarancje ze strony banku (lub banków), iż uzyska środki na satysfakcjonujących go warunkach celem sfinansowania zakupu należącej do pozwanych nieruchomości. Co prawda powodowie wskazywali, że wstępnie dokonali oceny swojej zdolności kredytowej, ale uzyskane informacje miały charakter daleko ogólny. W szczególności nie były one żadną gwarancją uzyskania kredytu w przyszłości. Powodowie planując wymienioną inwestycję powinni założyć, iż bank podejmie działania w ramach ustalonych przez siebie kryteriów i warunki udzielenia kredytu zostaną ustalone dopiero na etapie późniejszym. Nie dysponując zatem

wymaganymi środkami we własnym zakresie i nie dokonując ustaleń w tym zakresie przed zawarciem umowy przedwstępnej, powód podjął decyzję, co najmniej lekkomyślnie, co świadczy o jego winie w rozumieniu art. 394 § 1 k.c. W postępowaniu powodowie wykazali w zasadzie, iż starali się o kredyt tylko w jednym banku w pozostałych nie spełniali bowiem kryteriów. Ponadto przyznali, iż warunki udzielenia kredytu przez bank były dla nich nie satysfakcjonujące albowiem przekraczały ich możliwości finansowe, a nie chcieli się zadłużać ponad akceptowalne granice. Powodom spadła zdolność kredytowa, a bank wymagał faktycznego wykonania prac zgodnie z projektem czego powodowie nie przewidzieli zakładając, iż wykończą budynek w terminie dla siebie wygodnym. Zrezygnowali więc z ubiegania się o kredyt na warunkach zaproponowanych przez bank jak i możliwości znalezienia innego sposobu zapewnienia środków.

W konsekwencji można zdaniem sądu mówić o winie leżącej po stronie powodów. Przyczyną nie zawarcia umowy był jedynie fakt nie uzyskania środków na pokrycie ceny przez powodów albowiem środki te nie mogły być pozyskane przez powodów na satysfakcjonujących ich warunkach. Zdolność kredytowa powodów w krótkim czasie uległa zmniejszeniu z 300 000 zł do 240 000 zł. Ponadto bank wymagał aby nieruchomości została wykończona „faktycznie” co wymagało posiadanie (ze środków własnych lub kredytu) przez powodów odpowiednich de facto dodatkowych kwot. Błędne było więc uczynione przez powodów założenie, iż poddasze będzie mogło zostać wykończony w późniejszym zakresie przez powodów w miarę wygosparowanych środków. Bank miał bowiem własne kryteria udzielania kredytów i uznał, iż warunkiem udzielenia takiego kredytu jest faktyczne wykończenie nieruchomości. Zdaniem sądu powodowie na etapie planowania inwestycji, najdalej w chwili zawierania umowy przedwstępnej, winni byli zapewnić sobie konieczne finansowanie, ewentualnie zastrzec w umowie przedwstępnej, że w przypadku niekorzystnej dla nich decyzji kredytowej, nie będą ponosić odpowiedzialności za niezawarcie umowy przyrzeczonej. Fakt, iż o to nie zadbali, należy w ocenie Sądu, rozpatrywać w kategoriach niedbalstwa lub lekkomyślności, która nie przystoi osobie dbającej należycie o swoje interesy. Powodowie już w chwili zawarcia umowy przedwstępnej mieli świadomość, iż kwota zakupu nieruchomości leży w górnych granicach ich możliwości. Optymistyczne założenie, iż „uda się” obciążało tylko powodów.

Należy także podkreślić, iż pozwany wprost odstąpił od umowy pismem z dnia 20.04.2023 r. (k.100) Natomiast w przypadku pozwanej odstąpienie nastąpiło per facta concludentia w drodze szeregu czynności faktycznych i rozmów pomiędzy stronami. Treść materiału dowodowego wskazuje bowiem, iż pozwana odmówiła zwrotu zadatku uznając, iż po stronie powodowej jest zawinięcie w jej nie zawarciu. Ponadto wyrażna deklaracja powodów, iż nie mają środków na zawarcie umowy (wynikająca z korespondencji) spowodowała, iż powódka wyraziła wobec powodów swoją dezaprobatę z tym związaną poprzez odmowę zwrotu zadatku i de facto odstąpienie od umowy. W szczególności w korespondencji z dnia 30.06.2022 r. wskazała, iż nie jest w stanie zaakceptować propozycji powodów, następnie odmówiła zwrotu zadatku uznając, iż odpowiedzialność za niewykonanie umowy obciąża powodów. Powód przyznawał wszystkie te okoliczności w toku przesłuchania.

W orzecnictwie sądów nie budzi wątpliwości, iż odstąpienie od umowy jest oświadczeniem woli i jak każde oświadczenie może być złożone również w sposób dorozumiany (konkludentny). Wniosek taki wynika z art. 60 k.c. Zgodnie z powołanym przepisem z zastrzeżeniem wyjątków w ustawie przewidzianych, wola osoby dokonującej czynności prawnej może być wyrażona przez każde zachowanie się tej osoby, które ujawnia jej wolę w sposób dostateczny, w tym również przez ujawnienie tej woli w postaci elektronicznej (oświadczenie woli). Warto w tym miejscu przytoczyć **orzeczenie Sądu Najwyższego z dnia 25 kwietnia 2014 r. II CSK 415/13**, w którym SN wskazał, że skierowane do sprzedawcy żądanie zwrotu zapłaconej ceny z powodu wady rzecz sprzedanej zawiera implícite oświadczenie o odstąpieniu od umowy sprzedaży (vide: **III CZP 80/02, III CZP 96/03**).

Również w wyroku z dnia **9 grudnia 2005 r., III CK 307/05**, Sąd Najwyższy przyjął, że, zgodnie z art. 73 i 74 k.c., niezachowanie formy przewidzianej w art. 77 k.c. nie pociąga za sobą nieważności czynności prawnej, która została dokonana bez jej zachowania, wobec czego można skutecznie rozwiązać umowę zawartą na piśmie poprzez czynności konkludentne (tak też SN w **postanowieniu z dnia 27.08.2019 r., V CSK 220/18**). Zgodnie z postanowieniem SN z **8.09.2015 r., III CSK 163/15** „Brak jednak zastrzeżenia co do formy oświadczenia o odstąpieniu od umowy przedwstępnej zawartej de facto, jak w tej sprawie, w formie ustnej. Można przyjąć nawet złożenie tego oświadczenia

per facta concludentia właśnie przez żądanie zapłaty zadatku”. W wyroku z dnia **6.11.2015 r., I ACa 507/15 SA** w G. wskazał, iż „Oświadczenie o odstąpieniu od umowy jest jednostronną czynnością prawną, dokonywaną przez uprawnionego w drodze oświadczenia woli dokonywanego drugiej stronie (art. 61 k.c.). Jego złożenie jest możliwe, w sposób dorozumiany, ale nie powinno ono pozostawiać żadnych wątpliwości, co do zamiaru osoby dokonującej tej czynności (por. **wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 15 września 1997 r., I ACa 534/97, Apel. W-wa 1998/2/18**). W konsekwencji oświadczenie to nie musi być wyraźne i należy dla ustalenia jego treści, tak je tłumaczyć, jak tego wymagają ze względu na okoliczności, w których zostało złożone zasady współżycia społecznego i ustalone zwyczaje (art. 65 § 1 k.c.). W rozpoznawanej sprawie poza sporem pozostawało, iż z uwagi na niezapłacenie reszty ceny między pozwanym i kupującymi doszło do sporu, w efekcie którego skarżący dostatecznie wyartykułował swoje stanowisko w kwestii odstąpienia od umowy, skoro zażądał opuszczenia wydanego na jej podstawie lokalu zajmowanego przez kupujących, a następnie wystąpił z pozwem o eksmisję. Stanowisko skarżącego, w kwestii jego woli odstąpienia od umowy wprawdzie per facta concludentia, ale zostało dostatecznie wyartykułowane”.

Marginalnie należy podkreślić, iż zgodnie z wyrokiem SN z **20.01.2016 r., V CSK 293/15** oświadczenie woli osoby dokonującej czynności prawnej może być wyrażone w formie dowolnej, czyli przez jakiegokolwiek zachowanie się tej osoby, które ujawnia jej wolę w sposób dostateczny. Sąd Najwyższy podkreślił nadto, iż dla realizacji wymagania z art. 77 § 2 k.c., za wystarczające uważa się bowiem sporządzenie i podpisanie odpowiedniej notatki lub innego dokumentu stwierdzającego dokonanie wspomnianej czynności (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia **6 listopada 2002 r., I CKN 1158/00**). W realiach przedmiotowej sprawy treść korespondencji przy użyciu komunikatorów internetowych (vide wydruki w aktach) jak i pisemne wypowiedzenie umowy (vide oświadczenie pozwanego) czynią zadość wspomnianemu wymogowi. Pamiętając oczywiście, iż jest to forma zastrzeżona dla celów dowodowych i wystarczy sygnalizowana wcześniej forma per facta concludentia.

W konsekwencji powództwo sąd oddalił jako niezasadne.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c. zasądzając od solidarnych powodów na rzecz solidarnych pozwanych po kwocie 1 817 zł tytułem zwrotu kosztów procesu. Należy podkreślić, iż powodowie żądali zasądzenia od powodów po kwocie 10 000 zł, a każdy z pozwanych korzystał z pomocy pełnomocnika. W szczególności zdaniem sądu błędne było stanowisko pozwu, iż kwota 10 000 zł powinna być zasądzona od każdego z pozwanych solidarnie. Treść umowy przedwstępnej wyraźnie bowiem wskazuje, iż pozwani byli współwłaścicielami nieruchomości w części ułamkowej i każdemu z nich miał otrzymać po 1/2 ceny i tak też został im wpłacony zadatek (po 5 000 zł) tym samym żądanie zwrotu zadatku powinno być sformułowane jako żądanie zasądzenia po kwocie po 5 000 zł od każdego z pozwanych na rzecz solidarnych powodów. Błędne określenie żądania w sposób wygórowany (kwota 10 000 zł zamiast po kwocie 5 000 zł) rzutuje na stawkę wynagrodzenia pełnomocnika fachowego jak i na kwestię orzeczenia w zakresie roszczenia głównego.

Sędzia Piotr Kuś