

Sygn. akt VI ACa 1018/13

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 21 lutego 2014 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie VI Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący - Sędzia SA – Agata Zając

Sędzia SA – Krzysztof Tucharz

Sędzia SO (del.) – Jadwiga Smołucha (spr.)

Protokolant: – st. sekr. sąd. Ewelina Murawska

po rozpoznaniu w dniu 21 lutego 2014 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa K. C.

przeciwko G. S. i G. D. (1)

o zapłatę

na skutek apelacji powódki

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 27 grudnia 2012 r.

sygn. akt III C 716/10

I prostuje omyłkę w komparycji i sentencji wyroku Sądu Okręgowego w ten sposób, że każdorazowo w miejsce nazwiska powódki „K.” wpisuje nazwisko „C.”, w odpowiednim przypadku;

II oddala apelację;

III zasądza od K. C. na rzecz G. S. i G. D. (1) kwoty po 1.350 zł (jeden tysiąc trzysta pięćdziesiąt złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Sygn. akt VI ACa 1018/13

UZASADNIENIE

W pozwie złożonym 21 czerwca 2010 r. powódka K. K. (obecnie C.) wniosła o zasądzenie na jej rzecz od pozwanych G. S. oraz G. D. (1) solidarnie kwoty 130 000 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz kosztami postępowania tytułem zwrotu zadatku.

W odpowiedzi na pozew pozwani wniesli o oddalenie powództwa.

Wyrokiem z 27 grudnia 2012 roku Sąd Okręgowy w Warszawie oddalił powództwo i zasądził od powódki na rzecz pozwanych 3617 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Rozstrzygnięcie sądu okręgowego zostało oparte na następujących ustaleniach faktycznych. W 2009 roku powódka poszukiwała poprzez różne agencje nieruchomości zabudowanej w okolicach K. i W. celem zakupu. W tym czasie do agencji nieruchomości została zgłoszona do sprzedaży przez pozwanych działka nr (...) o powierzchni 0,0978 ha z domem przy ulicy (...) w K., za cenę początkowo 1 350 000 zł, a obniżoną przez wstępnych rozmowach do 1 300 000 zł, w związku z propozycją powódki szybkiego nabycia za gotówkę. Przedstawiciel agencji spotkał się z powódką na działce w celu jej prezentacji, przy czym obecny był pozwany G. D. i poza obejrzeniem nieruchomości wręczył powódce skopiowanych 6 rzutów budynku. Powódka jeszcze raz była na działce ze swoim przyjacielem A. P.. Następnie otrzymała od agencji dokumenty odnośnie współwłasności pozwanych, wypis z rejestru, wypis z księgi wieczystej oraz zaświadczenie o zwolnieniu z podatku. 3 lipca 2009 roku, na prośbę powódki, został jej przesłany projekt aktu notarialnego umowy przedwstępnej, w którym w § 9 znajduje się oświadczenie kupującej, że działka znana jest jej w granicach i przestrzeni, a ponadto iż znane jest jej aktualne ich przeznaczenie działki oraz stan techniczny budynków i stan ten akceptuje. Powódka chciała wykreślić to oświadczenie, ale ostatecznie znalazło się ono w podpisanym akcie. 6 lipca 2009 roku strony zawarły formie aktu notarialnego przedwstępną umowę sprzedaży, przy czym powódka wpłaciła zadatek w wysokości 130 000 zł na poczet ceny nabywanej nieruchomości, a pozostała część ceny w wysokości 1 170 000 zł miała zostać wypłacona ze środków pochodzących z kredytu bankowego. Sprzedający byli zaskoczeni, że zapłata ma być w takiej formie, bo spodziewali się uiszczenia jej gotówką, ale ostatecznie zaakceptowali taką płatność. Powódka chciała wprowadzić kary umowne, na co pozwani nie wyrazili zgody. Powódka następnie podjęła czynności w celu uzyskania kredytu, korzystając z usług firm pośrednictwa finansowego, zlecając między innymi wykonanie operatu szacunkowego nieruchomości rzeczoznawcy majątkowemu i zobowiązując agencję do dostarczenia wszystkich wymaganych przez bank dokumentów nieruchomości. Rzeczoznawca majątkowy na podstawie dostarczonego projektu technicznego budynku stwierdził, że budynek został 2005 roku rozbudowany z wykorzystaniem starych fundamentów, a nie wybudowany od podstaw, co skutkuje wyceną niższą niż ustalona cena pomiędzy stronami (950 000 zł), a tym samym kredyt w wysokości 1 170 000 zł nie może zostać przez bank udzielony. Faktycznie banki oferowały niższe kredyty i możliwe było uzyskanie wyższych kwot poprzez dodatkowe zabezpieczenie, ewentualnie dopłacenie przez powódkę ceny sprzedaży obok udzielonego kredytu. Powódka zaproponowała w tej sytuacji obniżenie ceny transakcji o 25 000 zł i wobec powyższego 31 sierpnia 2009 roku podpisano aneks w formie aktu notarialnego, gdzie cenę ustalono na kwotę 1 275 000 zł oraz przesunięto termin zawarcia umowy przyrzeczonej na 6 października 2009 roku. Równocześnie powódka podpisała oświadczenie, że jest jej znany stan techniczny budynku, jako budynku mieszkalnego powstałego w wyniku rozbudowy istniejącego wcześniej budynku z wykorzystaniem części starego fundamentu. Pod koniec września 2010 roku powódka powiadomiła sprzedających, że po uzyskaniu promesy kredytu brakuje jej 69 100 zł do całej ustalonej kwoty sprzedaży i zaproponowała pozwanym umowę pożyczki od nich na powyższą kwotę, na pół roku, co zasugerował przedstawiciel agencji nieruchomości. Inne oferty kredytu były w ocenie powódki niekorzystne i powódka zamierzała skorzystać z oferty (...) oraz pożyczki sprzedających. Pozwani nie zgodzili się na pożyczkę, oczekując zapłacenia brakującej kwoty 69 100 zł w gotówce, traktując propozycje powódki jako kolejną próbę renegotjacji umowy. 5 października 2009 roku obie strony złożyły oświadczenia do protokołu notarialnego. Powódka zażądała od strony sprzedającej natychmiastowego przystąpienia do rozmów i do polubownego załatwienia sporu oraz w terminie do 9 października 2009 roku zawarcia konstruktywnego kompromisu, a w razie braku porozumienia zwrotu wpłaconej kwoty 130 000 zł w terminie do 12 października 2009 roku. Z kolei pozwani uznali, że jedyną przyczyną niezawarcia umowy sprzedaży jest fakt nieposiadania przez powódkę odpowiedniej kwoty pieniędzy, wystarczającej na zapłacenie ceny sprzedaży. 19 października 2009 roku powódka złożyła do prokuratury Rejonowej w Piasecznie zawiadomienie o popełnieniu przestępstwa oszustwa przez pozwanych, które to postępowanie wszczęte pod sygnaturą 1 Ds 727/09 zostało umorzone. Dalsza korespondencja pomiędzy stronami były już prowadzona przez pełnomocnika pozwanych, który wyjaśniał przyczyny odstąpienia od umowy i zatrzymania zadatku, potwierdzając te czynności.

Biorąc po uwagę powyższy stan faktyczny sąd okręgowy uznał, że powódka nie wykonała umowy, a zatem jej żądanie zwrotu zadatku jest pozbawione racji. Okoliczności poprzedzające zawarcie umowy mają znaczenie drugorzędne. Sąd uznał, że kwestie obniżenia jej od ceny wywoławczej, co było związane z formą płatności, przebieg oglądania nieruchomości, wypowiedzi przedstawiciela agencji nieruchomości podczas tych czynności są wyłącznie tłem i

przebiegiem wydarzeń zmierzających do podpisania aktu. Jest oczywiste, że sprzedający i agencja nieruchomości zachęcają do zakupu oczekując korzyści majątkowych. Nie była to pierwsza nieruchomość, którą powódka oglądała chcąc kupić dom, więc generalnie była zorientowana co jest istotne przy tego rodzaju transakcjach i wiedziała co chce kupić, ponadto zapewniała pracownika agencji nieruchomości, że ma sprawdzoną zdolność kredytową. Również jeżeli chodzi o projekt aktu notarialnego powódka miała wpływ na jego treść. Dopiero oszacowanie nieruchomości przez rzeczoznawcę majątkowego i odpowiedzi z banków na zapytanie kredytowe doradców finansowych wykazały, że kupowana nieruchomość jako jedyne zabezpieczenie nie jest wystarczająca do uzyskania kredytu na całą cenę. Istniała możliwość otrzymania pełnego kredytu, ale za dodatkowym zabezpieczeniem, na co nie chciała zgodzić się powódka. Miała ona wtedy dochody w wysokości ok. 30 000 zł miesięcznie i mogła uzyskać kredyt od 2 500 000 zł do 3 000 000 zł. W ocenie sądu powódka oceniała tę kwestię pod kątem ekonomicznej atrakcyjności i chciała osiągnąć jak najbardziej dla niej korzystny kredyt nie tylko pod kątem oprocentowania i warunków, ale również pod zabezpieczenie tylko kupowanej nieruchomości. To spowodowało jej działania zmierzające do kolejnego obniżenia ceny. Kwestia weryfikacji dokumentacji domu należała do przedstawicieli agencji nieruchomości, jako profesjonalistów, a niezależnie od tego powódka otrzymując kserokopie rzutów mogła żądać przed podpisaniem aktu obejrzenia ich oryginałów, bo wiadomym jest powszechnie, że kserokopie nie mają waloru dokumentów. Z pewnością po wycenie rzeczoznawcy majątkowego, dysponującego ostatecznie wszystkimi niezbędnymi oryginałami dokumentów, biorącemu pod uwagę wszystkie cechy nieruchomości, w tym przede wszystkim położenie i daty budowy powódce znany był wszechstronnie stan kupowanej nieruchomości. Jednakże powódka podjęła suwerenną decyzję o kontynuacji stosunku prawnego i nabyciu nieruchomości w późniejszym terminie i po obniżonej cenie, co skutkowało podpisaniem aneksu do umowy przedwstępnej w dniu 31 sierpnia 2009 r. Powódka potwierdziła też oświadczeniem, że znany jest jej stan techniczny budynku, a tym samym kwestia jego rozbudowy na starych fundamentach w 2005 r. Konsekwencją tej decyzji były dalsze działania powódki w celu uzyskania korzystnego kredytu bankowego. Ostatecznie zabrakło kwoty kredytu 69 100 zł i ten problem powódka przerzuciła na pozwanych żądając pożyczki w tej wysokości na okres około pół roku, równoznacznie sugerując, że i tak cena jest zawyżona i powinna podlegać dalszemu obniżeniu. W tej sytuacji jedyną uprawnioną możliwością postępowania pozwanych było odstąpienie od umowy i zatrzymanie zadatku, co też uczynili stawiając się u notariusza i składając stosowne oświadczenie, podtrzymane w treści pism ich pełnomocnika. W ocenie sądu powódka bez problemu mogła zgromadzić środki finansowe przedstawiając bankowi dodatkowe zabezpieczenie do kredytu lub zaciągając pożyczkę w innej instytucji finansowej. W tej sytuacji winę za niewykonanie zawartej pomiędzy stronami umowy ponosi kupująca i sprzedawcy mogą zatrzymać zadatek. W dniu określonym przez aneks do umowy powódka nie chciała zapłacić brakującej kwoty, a pozwani byli gotowi sprzedać nieruchomość za określoną w tym aneksie cenę. W konkluzji sąd uznał, że nie spełniono wymagań określonych w art. 394 § 3 k.p.c. O kosztach sąd rozstrzygnął na zasadzie art. 98 k.p.c.

Apelację od powyższego wyroku złożyła strona powodowa, zaskarżając go w całości i zarzucając mu:

1 naruszenie art. 233 § 1 k.p.c., poprzez:

- sprzeczność istotnych ustaleń sądu z treścią zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego, a mianowicie bezpodstawne przyjęcie, iż:

a) powodowie w dniu 5 października 2009 r. złożyli w formie aktu notarialnego oświadczenie o odstąpieniu od umowy, dzięki czemu uzyskali uprawnienie do zatrzymania zadatku, a następnie to oświadczenie zostało podtrzymane przez ich pełnomocnika, gdy tymczasem z materiału dowodowego, w szczególności aktu notarialnego (rep. (...)) oraz pism pełnomocnika pozwanych z 12 października 2009 r. oraz 30 grudnia 2009 r. nie wynika okoliczność złożenia przez pozwanych ani ich pełnomocnika oświadczenia o odstąpieniu od umowy

b) wyłączną odpowiedzialność za niezawarcie umowy ostatecznej ponosi powódka, gdy tymczasem strony zawierając umowę przedwstępną ustaliły ostatecznie, że kwota 1 145 000 zł tytułem zapłaty za nieruchomość zostanie zapłacona ze środków pochodzących z kredytu bankowego, a zatem obie strony podjęły świadomie pewne ryzyko wrażliwe się w uzależnieniu dojścia umowy do skutku od uzyskania przez powódkę kredytu bankowego wystarczającego na zakup

nieruchomości, co skutkuje tym, iż powódce nie można przypisać wyłącznej winy za niedojście do skutku umowy przyrzeczonej

c) powódka chciała nabyć nieruchomość za gotówkę, gdy tymczasem wniosek taki nie wynika z materiału dowodowego,

1 przekroczenie zasady swobodnej oceny dowodów poprzez:

a bezpodstawne przyjęcie, że w dniu określonym przez aneks do umowy powódka nie chciała zapłacić brakującej kwoty 69 100 zł, a pozwani byli gotowi sprzedać nieruchomość za określoną w tym aneksie cenę, gdy tymczasem wniosek taki nie wynika ze zgromadzonego materiału dowodowego

b niedanie wiary wyjaśnieniom powódki w zakresie niemożności zadysponowania akcjami czy innymi walorami pieniężnymi, mimo iż złożone przez nią zeznania są logiczne, spójne i zgodne z doświadczeniem życiowym, a ponadto potwierdzone przez świadków

c bezpodstawne przyjęcie, że powódce znany był operat szacunkowy z 1 września 2009 r., gdy tymczasem wniosek taki nie wynika z materiału dowodowego

1 naruszenie art. 328 § 2 k.p.c., poprzez

a niewskazanie przyczyn, dla których sąd odmówił wiarygodności wyjaśnieniom powódki w zakresie tego, że powódka nie mogła dysponować własnymi akcjami czy innymi walorami pieniężnymi dla zawarcia umowy ostatecznej

b niewyjaśnienie podstawy prawnej wyroku wraz z przytoczeniem przepisów prawa

1 naruszenie art. 394 § 1 k.c. przez jego błędne zastosowanie

2 naruszenie art. 394 § 3 k.c. przez jego błędne niezastosowanie.

Biorąc pod uwagę powyższe zarzuty strona powodowa wniosła o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez zasądzenie solidarnie od pozwanych na rzecz powódki 130 000 zł z ustawowymi odsetkami od 13. października 2009 r. oraz zasądzenie od pozwanego na rzecz powoda kosztów procesu za obie instancje według norm przepisanych.

Sąd apelacyjny zważył, co następuje.

Apelacja nie zasługuje na uwzględnienie.

Niezasadny jest zarzut naruszenia przez sąd pierwszej instancji art. 233 § 1 k.p.c., albowiem ocena zgromadzonego materiału dowodowego i wnioski o faktach wywiedzione na jego podstawie są zgodne z treścią tegoż materiału i logiczne. Tymczasem tylko ustalenia faktyczne oczywiście sprzeczne z materiałem dowodowym, zasadami logicznego rozumowania lub doświadczenia życiowego mogą uzasadniać zarzut naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. Materiał dowodowy daje w szczególności podstawę do wywiedzenia wniosku, iż strona pozwana złożyła oświadczenie o odstąpieniu od umowy - oświadczenie woli tej treści zostało złożone w sposób jednoznaczny w ostatnim akapicie pisma pełnomocnika pozwanych z 30 grudnia 2009 r. (k.147-148 akt), w którym oświadczył on w imieniu pozwanych, że potwierdza fakt odstąpienia od umowy pismem z 12 października 2009 r. Wprawdzie z pisma z 12 października 2009 r. nie można wywieść, iż zostało złożone w nim oświadczenie o odstąpieniu od umowy, ponieważ zawiera ono jedynie polemikę z zawartym w akcie notarialnym oświadczeniem powódki co do przyczyn niedojścia do skutku umowy przyrzeczonej, to jednak już w piśmie z 30 grudnia 2009 r. wola pozwanych, co do odstąpienia od umowy przedwstępnej, została wyrażona w sposób wyraźny. Oświadczenie o potwierdzeniu zamiaru odstąpienia od umowy należy bowiem, stosownie do metody wykładni oświadczeń woli określonej art. 65 § 1 k.c., tłumaczyć jako oświadczenie o odstąpieniu od umowy z chwilą potwierdzenia, w sytuacji gdy z wcześniejszego zachowania stron nie można wywieść przejawu wyrażenia woli tej treści. Zgodnie z art. 77 § 3 k.c. do odstąpienia od umowy zawartej w formie aktu notarialnego wystarczy zachowanie formy pisemnej dla celów dowodowych, zatem oświadczenie zawarte w piśmie z 30 grudnia 2009 r. spełnia też

wymogi formalne. Sąd pierwszej instancji prawidłowo ustalił ponadto, że do zawarcia umowy przyrzeczonej nie doszło z przyczyn, za które odpowiedzialność ponosi wyłącznie powódka, albowiem jedyną przeszkodą do sfinalizowania tej umowy był brak zapewnienia przez powódkę wystarczających środków pieniężnych na zapłatę uzgodnionej w umowie przedwstępnej ceny sprzedaży nieruchomości. Zgromadzenie tych środków obciążało wyłącznie powódkę, albowiem zapłata ceny jest podstawowym obowiązkiem kupującego. Strona pozwana nie miała żadnego wpływu na uzyskanie przez powódkę kredytu bankowego, gdyż to zależało wyłącznie od zdolności kredytowej powódki i zapewnienia przez nią wymaganych przez bank zabezpieczeń kredytu. Powszechnie znaną praktyką banków jest uzależnianie przyznania kredytu od dostarczenia przez kredytobiorcę zabezpieczenia o wartości odpowiadającej pełnej kwocie kredytu, zatem powódka zawierając umowę przedwstępną powinna się z tym liczyć. Brak upewnienia się przez powódkę przed zawarciem umowy przedwstępnej, że będzie miała wystarczające środki na zakup nieruchomości, należy traktować jako niedbalstwo, albowiem mogła ona jeszcze przed zawarciem umowy przedwstępnej wystąpić do banku o wydanie promesy kredytu na zakup konkretnej nieruchomości. W dacie zawarcia aneksu do umowy przedwstępnej z 31 sierpnia 2009 r., powódce znany był już stan prawny oraz techniczny nieruchomości i miała ona świadomość, że ustalona przez rzeczoznawcę wartość nieruchomości jest niższa od ceny uzgodnionej w umowie przedwstępnej. Powódka powinna była więc liczyć się z koniecznością zapewnienia dodatkowych, obok obciążenia kupowanej nieruchomości, zabezpieczeń kredytu, gdyż żaden rozsądnie działający bank komercyjny nie udziela kredytu bez przedstawienia przez kredytobiorcę zabezpieczenia o wartości odpowiadającej co najmniej nominalnej kwocie kredytu. Pomimo świadomości rzeczywistego stanu nieruchomości oraz związanej z tym dużej różnicy pomiędzy wyceną rzeczoznawcy a ostatecznie uzgodnioną ceną sprzedaży, powódka zdecydowała się na kontynuację stosunku prawnego podpisując aneks do umowy przedwstępnej, w którym zobowiązała się do zakupu nieruchomości za określoną cenę, przyjmując tym samym na siebie ciężar zapewnienia środków sfinansowania tego zakupu w dacie zawarcia umowy przyrzeczonej. Wobec powyższego powódka nie może przenosić na pozwanych odpowiedzialności za nieuzyskanie przez nią kredytu w wystarczającej wysokości, z tego powodu, że wycena rzeczoznawcy była niższa od umówionej ceny sprzedaży nieruchomości, albowiem ta okoliczność była jej już znana w dacie podpisania aneksu do umowy przedwstępnej. Okoliczność, iż powódka nie mogła zadysponować własnymi akcjami czy walorami pieniężnymi, w celu uzyskania środków na zapłatę uzgodnionej ceny sprzedaży, jest nieistotna z punktu widzenia ustalenia odpowiedzialności powódki za niedojście do skutku umowy przyrzeczonej, albowiem zobowiązując się do zapłaty określonej ceny powódka przyjęła na siebie ryzyko zgromadzenia wystarczających środków, niezależnie od źródła ich pochodzenia. Po podpisaniu aneksu do umowy przedwstępnej z 31 sierpnia 2009 r., w którym cena sprzedaży nieruchomości została obniżona z uwagi na ujawnienie, iż budynek mieszkalny powstał w wyniku rozbudowy i gdy powódce znana była już wycena rzeczoznawcy, powódka nie może powoływać się na zawarcie przez nią umowy przedwstępnej pod wpływem błędu co do wartości przedmiotu umowy i nie może wywodzić z tego korzystnych dla siebie skutków prawnych. Wobec postanowień co do ceny sprzedaży i sposobu zapłaty, zawartych w aneksie z 31 sierpnia 2009 r., nieistotne są też dla rozstrzygnięcia sprawy okoliczności czy powódka chciała nabyć nieruchomość za gotówkę oraz czy znany był jej operat szacunkowy nieruchomości z 1 września 2009 r., zatem zarzuty apelacji co do błędnych ustaleń w tym zakresie są nieskuteczne. W dniu oznaczonym w umowie przedwstępnej, jako data zawarcia umowy przyrzeczonej, pozwani stawili się u notariusza i wyrazili wolę zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości na warunkach określonych w umowie przedwstępnej. Jedyną przyczyną braku zawarcia umowy przyrzeczonej było niewywiązanie się przez powódkę z obowiązku zapewnienia środków na zapłatę uzgodnionej ceny, co obciążało wyłącznie powódkę. Pozwani nie mieli natomiast obowiązku zawarcia z powódką umowy sprzedaży nieruchomości na warunkach płatności gorszych od określonych w umowie przedwstępnej, stąd uprawniona była ich odmowa podpisania umowy o przedstawionej przez powódkę nowej treści co do sposobu zapłaty ceny. Zawarcie w umowie przedwstępnej ustalenia stron, że część ceny sprzedaży zostanie zapłacona przez powódkę ze środków pochodzących z kredytu bankowego jest jedynie określeniem sposobu zapłaty, a nie zastrzeżeniem warunku dojścia do skutku umowy przyrzeczonej. Nie stanowi bowiem warunku postanowienie umowy określające sposób wykonania zobowiązania przez stronę. Z zasad doświadczenia życiowego wynika, że finansowanie zakupu nieruchomości środkami pochodzącymi z kredytu bankowego uzgadniane jest w umowie przedwstępnej, ponieważ wiąże się to innym, mniej korzystnym dla sprzedającego sposobem zapłaty, niż w przypadku płatności gotówką. Zwykle bowiem bank uruchamia kredyt dopiero po przedstawieniu mu aktu notarialnego z umową sprzedaży nieruchomości i na jego podstawie wypłaca środki z kredytu bezpośrednio na rzecz sprzedającego, jako zapłatę ceny.

O tym, iż taka była przyczyna zamieszczenia w umowie przedwstępnej postanowienia, co do źródła sfinansowania przez powódkę zakupu nieruchomości, świadczy określenie terminu zapłaty części ceny, która miała być pokryta ze środków pochodzących z kredytu bankowego, w ciągu 7 dni roboczych licząc od daty zawarcia umowy przenoszącej własność nieruchomości. Z postanowień umowy przedwstępnej w żaden sposób natomiast nie wynika, by zamiarem stron było uzależnienie skuteczności umowy od uzyskania przez powódkę kredytu bankowego, jak również by strona pozwana przyjęła na siebie ryzyko niedojścia do skutku umowy przyrzeczonej w przypadku braku uzyskania przez powódkę kredytu na zakup nieruchomości. Strony w umowie przedwstępnej bardzo szczegółowo określiły swoje uprawnienia i zobowiązania, w związku z tym gdyby ich intencją było zwolnienie powódki z odpowiedzialności za niedojście umowy przyrzeczonej do skutku w przypadku niewykonania przez nią zobowiązania do okazania pozwanym przed podpisaniem umowy sprzedaży umowy kredytowej, z której będzie wynikało przyznanie jej środków pieniężnych wystarczających na zapłatę pozostałej części ceny sprzedaży (§4 pkt 2 zd. 2 umowy przedwstępnej), strony wyraziłyby to wyraźnie w treści umowy.

Niezasadny jest zarzut braku wyjaśnienia w uzasadnieniu wyroku sądu pierwszej instancji podstawy prawnej z przytoczeniem przepisów prawa i w związku z tym naruszenia art. 328 § 2 k.p.c. Sąd pierwszej instancji prawidłowo dokonał subsumcji ustalonego stanu faktycznego pod podstawę prawną roszczenia o zwrot zadatku, czyli art. 394 § 3 k.c. i stwierdził niespełnienie przesłanek określonych w tym przepisie. Skoro więc przyczyną oddalenia powództwa jest brak podstawy materialnoprawnej dochodzonego roszczenia, to tym samym nie można wskazać w uzasadnieniu wyroku jako podstawy prawnej pozytywnego przepisu prawa, bo przyczyną oddalenia jest właśnie jego brak.

Niezasadny jest zarzut naruszenia art. 394 § 1 i § 3 k.c. Sąd pierwszej instancji dokonał prawidłowej analizy okoliczności niewykonania umowy przedwstępnej pod kątem odpowiedzialności stron za przyczyny, które to spowodowały. Wobec ustalenia, że niewykonanie umowy było następstwem nieprzystąpienia stron od zawarcia umowy przyrzeczonej z powodu niewykonania przez powódkę zobowiązania do okazania pozwanym przed podpisaniem umowy sprzedaży umowy kredytowej, z której będzie wynikało przyznanie jej środków pieniężnych wystarczających na zapłatę pozostałej części ceny sprzedaży, sąd pierwszej instancji prawidłowo przyjął, że stronie pozwanej służyło uprawnienie do odstąpienia od umowy i zatrzymania zadatku, przewidziane w art. 394 § 1 k.c. Jak już wyżej wskazano, materiał dowodowy uzasadnia ustalenie przez sąd pierwszej instancji, że strona pozwana złożyła oświadczenie o odstąpieniu od umowy. Okoliczność, że powódka chciała zawrzeć umowę o treści zmienionej w stosunku do postanowień określonych w umowie przedwstępnej, nie może zostać potraktowany jako gotowość powódki do spełnienia świadczenia, albowiem świadczenie polegało na przystąpieniu do zawarcia umowy przyrzeczonej, której postanowienia zostały uzgodnione w umowie przedwstępnej, a nie umowy o innej treści. Strona pozwana nie była też zobowiązana do zawarcia umowy o innej treści niż umowa przyrzeczona. Sąd pierwszej instancji zasadnie przyjął też brak powstania przesłanek roszczenia o zwrot zadatku na podstawie art. 394 § 3 k.c. Brak uzyskania przez powódkę kredytu na zakup nieruchomości nie może być potraktowany jako okoliczność, za którą powódka nie ponosi odpowiedzialności, albowiem wyłącznie do powódki należało podjęcie starań, by taki kredyt uzyskać. Różnica pomiędzy wyceną nieruchomości przez rzeczoznawcę a ceną nieruchomości uzgodnioną przez strony, była znana powódce w momencie podpisywania aneksu do umowy przedwstępnej z 31 sierpnia 2009 r., zatem zobowiązując się w tym aneksie do uzyskania kredytu na kwotę przewyższającą wartość nieruchomości powódka powinna była liczyć się z tym, że będzie konieczne zapewnienie przez nią dla banku dodatkowych, obok nabywanej nieruchomości, zabezpieczeń spłaty kredytu. Zobowiązanie się przez powódkę do uzyskania kredytu, pomimo tego, że powinna ona mieć świadomość co do konieczności przedstawienia dodatkowych zabezpieczeń oraz tego, że nie jest ona w stanie takich zabezpieczeń zapewnić, było ze strony powódki niedbalstwem, z którego powódka nie może wywodzić korzystnych dla siebie skutków prawnych.

Mając powyższe na uwadze sąd apelacyjny, na podstawie art. 385 k.p.c., orzekł jak w sentencji. O kosztach postępowania apelacyjnego rozstrzygnięto na podstawie 98 § 1 i 3 k.p.c., obciążając nimi w całości stronę powodową, jako przegrywającą sprawę. Na zasądzone koszty składa się wynagrodzenie pełnomocnika strony pozwanej w stawce minimalnej.

Na podstawie art. 350 § 1 k.p.c. sąd apelacyjny z urzędu sprostował nazwisko powódki w wyroku sądu pierwszej instancji, albowiem, ze znajdującej się w aktach sprawy decyzji Kierownika Urzędu Stanu Cywilnego m.(...) W. z 17 września 2010 r. (k.423) wynika, że jeszcze przed wydaniem tego wyroku powódka zmieniła nazwisko z K. na C..