

Sygn. akt I ACa 1160/16

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 19 października 2017 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie I Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący: SSA Beata Byszewska

Sędziowie: SA Beata Kozłowska (spr.)

SO del. Agnieszka Wachowicz-Mazur

Protokolant: sekretarz sądowy Sławomir Mzyk

po rozpoznaniu w dniu 19 października 2017 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa (...)

przeciwko E. R.

o zapłatę

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 15 marca 2016 r., sygn. akt XXIV C 299/15

I. oddała apelację;

II. zasądza od (...) na rzecz E. R. kwotę 10817 (dziesięć tysięcy osiemset siedemnaście) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego.

Agnieszka Wachowicz-Mazur Beata Byszewska Beata Kozłowska

I ACa 1160/16

UZASADNIENIE

Powód (...) wniósł o zasądzenie od E. R. kwoty 530.000 zł z ustawowymi odsetkami od 9 października 2014 roku do dnia zapłaty oraz zasądzenie kosztów postępowania.

W uzasadnieniu powód wskazał, że dochodzona przez niego kwota stanowi równowartość dwukrotnej kwoty zadatku wpłaconego przez niego w związku z zawarciem przez strony przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości położonej przy ul. (...) w K.. Zdaniem powoda umowa przedwstępna nie została zrealizowana z powodu celowych działań pozwanej, zmierzających do niedokonania sprzedaży nieruchomości. Początkowo współpraca stron była intensywna i zmierzała do realizacji postanowień umowy przedwstępnej, czego wyrazem było zawarcie ustnej umowy, na podstawie której strony przedłużyły termin zawarcia umowy przyrzeczonej. We wrześniu 2014 roku ustalono przesunięcie terminu o dwa miesiące, co pozwoliłoby powodowi zakończyć formalności związane z rejestracją spółki, na rzecz której miała zostać zawarta umowa sprzedaży. Pomimo wcześniejszych ustaleń oraz

stawiennictwa powoda w umówionym terminie, nie doszło do zawarcia umowy przedłużającej termin zawarcia umowy przedwstępnej. Pretekstem była kwestia związana z zabezpieczeniem ewentualnego zwrotu uiszczonej przez powoda zaliczki - propozycja w tym zakresie nie została zaakceptowana przez pozwaną. W ocenie powoda, mimo niedojścia umowy do skutku, strony nadal pozostawały związane ustnymi ustaleniami co do zmiany terminu zawarcia umowy przyrzeczonej, co potwierdza korespondencja prowadzona za pośrednictwem agentki nieruchomości. Powód podkreślił, że jego zachowanie w okresie obowiązywania umowy przedwstępnej świadczyło o gotowości do zawarcia umowy przyrzeczonej, co w szczególności wyraził poprzez uiszczenie zadatku, wolę zapłaty uzupełniającej zaliczki oraz założenie spółki, która miała stać się stroną umowy. Powód podniósł, że zachowanie pozwanej, w szczególności niedopełnienie licznych obowiązków wynikających z umowy, świadczyło o tym, że uchylała się ona od zawarcia umowy przyrzeczonej. Zdarzeniem, które ostatecznie doprowadziło do zerwania rozmów i uniemożliwienia zawarcia umowy, było podjęcie przez pozwaną negocjacji z innymi kupującymi, zwieńczonych zawarciem umowy z 3 listopada 2014 roku. Świadczył o tym fakt, że zapłata ceny została sfinansowana w oparciu o pożyczkę udzieloną 13 października 2014 roku. Powód zaznaczył, że wobec braku zatwierdzenia zmiany terminu zawarcia umowy przyrzeczonej, 9 października 2014 roku był gotów do zawarcia umowy przyrzeczonej, zgodnie z postanowieniami umowy przedwstępnej, co nie nastąpiło z winy pozwanej. Powód podkreślił, że złożone przez pozwaną oświadczenie o odstąpieniu od umowy z 3 listopada 2014 roku nie zawierało podstawy ani okoliczności je uzasadniających. Prawo odstąpienia nie zostało określone w umowie.

Pozwana E. R. w odpowiedzi na pozew wniosła o jego oddalenie oraz zasądzenie na jej rzecz zwrotu kosztów procesu.

W uzasadnieniu pozwana zaprzeczyła, jakoby strony na drodze ustaleń ustnych dokonały zmiany postanowień umowy przedwstępnej. Strony prowadziły jedynie negocjacje, które zakończyły się niepowodzeniem, bowiem nie zdołano osiągnąć w tej kwestii porozumienia. Pozwana zaprzeczyła także, by brak zawarcia umowy przyrzeczonej wynikał z jej celowego działania, w szczególności w zakresie rzekomego niewykonania określonych w umowie czynności. To powód nie wykonał ciężących na nim obowiązków, w szczególności nie poinformował o wystąpieniu do Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji o wydanie zgody na nabycie nieruchomości, ani też w ogóle o taką zgodę nie wystąpił. Pozwana wskazała, że w takich okolicznościach była uprawniona do odstąpienia od umowy.

Wyrokiem z dnia 15 marca 2016 r. Sąd Okręgowy w Warszawie:

1. **oddalił powództwo;**

2. **ustalił zasadę ponoszenia kosztów postępowania w ten sposób, że powód poniesie całość tych kosztów, szczegółowe ich wyliczenie podstawiając referendarzowi sądowemu.**

Swe rozstrzygnięcie Sąd Okręgowy oparł na następujących ustaleniach faktycznych i następujących ocenach prawnych:

Aktem notarialnym z 9 kwietnia 2014 r. E. R., działająca jako sprzedająca, oraz B. V., działający jako kupujący, zawarli przedwstępną umowę sprzedaży nieruchomości położonej przy ul. (...) w K., dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...). Przedmiotowa nieruchomość, o powierzchni 0,2227 ha, była zabudowana domem o powierzchni 230 m⁽²⁾ (powierzchnia użytkowa 525,20 m⁽²⁾). Zgodnie z rejestrem gruntów, okazany przy sporządzaniu aktu, nieruchomość składała się z terenów mieszkaniowych (...) (0,0468 ha) oraz lasów (...) (0,1759 ha) (§ 3.1 umowy). Zaznaczono, że nieruchomość nie jest nieruchomością rolną w rozumieniu ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców. Sprzedająca oświadczyła, że nie dysponuje dokumentami, które stwierdzają, że nieruchomość nie jest nieruchomością leśną w rozumieniu ww. ustawy (§ 2.1. umowy). Sprzedająca zobowiązała się do zbycia na rzecz kupującego nieruchomość w stanie wolnym od praw i roszczeń osób trzecich, za wyjątkiem hipoteki, za cenę 5.820.000 zł. Strony postanowiły, że umowa przedwstępna jest zawarta pod warunkiem zawieszającym wyrażenia przez Ministra Spraw Wewnętrznych zgody na nabycie nieruchomości przez cudzoziemca, albo stwierdzenia, że zgoda nie jest wymagana, np. poprzez umorzenie postępowania (§ 4.1. umowy). Postanowiono, że kupujący wystąpi o zgodę w terminie 14 dni od dnia zawarcia umowy (§ 4.2. umowy). Ponadto ustalono, że umowa przyrzeczona

zostanie zawarta w terminie 14 dni od daty ziszczenia się warunku zawieszającego, jednakże nie później niż w terminie 6 miesięcy od daty zawarcia umowy przedwstępnej. Kupujący miał niezwłocznie poinformować sprzedającą o ziszczeniu się warunku zawieszającego (§ 4.3. umowy). Ze swojej strony sprzedająca zobowiązała się do przedstawienia przy umowie przyrzeczonej sprzedaży aktualne na dzień jej zawarcia zaświadczenie banku zawierające wymienione w umowie przedwstępnej informacje (§ 4.4. umowy). Strony postanowiły, że kupujący tytułem zadatku uiszcza na rzecz sprzedającej kwotę 265.000 zł, w terminie 3 dni od zawarcia umowy przedwstępnej oraz zaliczkę w takiej samej wysokości. Pozostała część ceny miała zostać zdeponowana przez kupującego na co najmniej dwa dni przed dniem zawarcia umowy w kancelarii notarialnej (§ 5.1. 1), 2), 3) umowy). W przypadku niewykonania umowy przez kupującego, mimo uzyskania zgody, jak również w razie niewystąpienia przez kupującego o zgodę, zadatek miał przyspaść sprzedającej. W razie nieuzyskania zgody zadatek podlegał zwrotowi (§ 5.2. umowy). Kupujący zobowiązał się do przedstawienia sprzedającej, w terminie 2 tygodni od zawarcia umowy przedwstępnej, oryginału umowy majątkowej wraz z oryginałem tłumaczenia przysięgłego na język polski. Niewykonanie tego obowiązku uprawniało sprzedającą do odstąpienia od umowy i zatrzymania zadatku (§ 5.3. umowy). Sprzedająca wyraziła nieodwołalną zgodę na przeniesienie wszelkich praw i obowiązków wynikających z umowy przez kupującego na osobę trzecią, jak również - na jego żądanie - zobowiązała się zawrzeć umowę przyrzeczoną na warunkach określonych w umowie z podmiotem wskazanym przez kupującego, z zastrzeżeniem, iż kupujący musi w terminie 1 miesiąca od dnia zawarcia umowy przedwstępnej złożyć sprzedającej oświadczenie czy korzysta z tego prawa, a w przypadku skorzystania, wskazując, kto przystąpi do umowy przyrzeczonej jako kupujący. W przypadku gdy wskutek przeniesienia praw nie będzie konieczne uzyskanie zgody, strony postanowiły, że umowa przyrzeczona zostanie zawarta w terminie 2 miesięcy od dnia zawarcia umowy przedwstępnej.

Kwota zadatku i zaliczki została zapłacona przez kupującego na rzecz sprzedającej.

Dnia 30 kwietnia 2014 roku powód przesłał pozwanej odpis jego umowy majątkowej małżeńskiej wraz z tłumaczeniem przysięgłym.

Zarówno przed, jak i po zawarciu umowy, strony prowadziły intensywną korespondencję. Wiadomością SMS z 16 czerwca 2014 r. A. Ż. poinformowała pozwaną, że „w przyszłym tygodniu powinni podpisać akt notarialny spółki. Potem dokumenty do KRS i umawiamy się na cesję praw z umowy na spółkę”. W kolejnej wiadomości z 1 lipca 2014 roku A. Ż. wskazała, że „podobno w tym tygodniu mają podpisać akt notarialny spółki. Potem powinno pójść sprawniej”. W wiadomości z 25 lipca 2014 roku A. Ż. stwierdziła, że „podobno są już na końcówce dogrywania umowy spółki. Potem wszystko powinno się potoczyć”. Strony prowadziły negocjacje co do ceny oraz sposobu jej płatności i ewentualnych zabezpieczeń. Ostatecznie cena zaproponowana 8 października 2014 roku przez powoda wynosiła 1.050.000 euro. We wrześniu strony kompletowały dokumenty do aktu notarialnego. Pozwana nie przedstawiła zaświadczenia banku.

(...) sp. z o.o. w organizacji w W. została utworzona na podstawie umowy spółki z 19 sierpnia 2014 r. Dnia 16 października 2014 r. spółka została zarejestrowana w Krajowym Rejestrze Sądowym. Cesja praw z umowy przedwstępnej na spółkę nie została dokonana.

Dnia 3 listopada 2014 r. pozwana, działając jako sprzedająca, zawarła z W. D. i M. D., działającymi jako kupujący, umowę sprzedaży nieruchomości położonej przy ul. (...) w K. za cenę 4.300.000 zł. Środki na zakup nieruchomości pochodziły z pożyczki udzielonej 13 października 2014 r. kupującym przez J. S. w kwocie 5.450.000 zł.

Pismem datowanym na 3 listopada 2014 roku pozwana złożyła powodowi oświadczenie o wygaśnięciu umowy, z uwagi na niespełnienie przez powoda warunków umowy przedwstępnej w terminie 6 miesięcy od jej zawarcia oraz niespełnieniem warunku zawieszającego. Pozwana wskazała ponadto, że zatrzymuje zadatek w kwocie 265.000 zł oraz wezwała powoda do wskazania rachunku bankowego, na który ma nastąpić zwrot zaliczki.

Pismem z 3 marca 2015 r. powód złożył pozwanej oświadczenie o odstąpieniu od umowy przedwstępnej z 9 kwietnia 2014 r. i wezwał ją do zapłaty zadatku w podwójnej wysokości.

Sąd Okręgowy wyjaśnił, że powyższy stan faktyczny ustalił na podstawie złożonych do akt sprawy dokumentów, które uznał za wiarygodne, albowiem ich treść i autentyczność nie budziła wątpliwości i nie była kwestionowana przez strony.

Jakkolwiek powód zgłosił liczne osobowe wnioski dowodowe (zeznania świadków I. P., A. Ż., P. M., W. D., T. T., J. S., B. L.), to ostatecznie na rozprawie 18 lutego 2016 roku pełnomocnicy obu stron oświadczyli, że ich zdaniem zgromadzona w sprawie dokumentacja stanowiła dostateczną podstawę wydania w sprawie rozstrzygnięcia. Sąd powyższą ocenę podzielił i w związku z tym oddalił wnioski dowodowe powoda o przesłuchanie świadków.

Sąd Okręgowy uznał, że roszczenie powoda w niniejszej sprawie wynikało z art. 394 § 1 k.c., zgodnie z którym 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.

Powód twierdził, że niewykonanie umowy spowodowane było działaniem pozwanej, a nadto pismem z 3 marca 2015 roku złożył oświadczenie o odstąpieniu od umowy, co kreuje po jego stronie roszczenie o zapłatę dwukrotności uiszczonego zachowku.

Z okoliczności sprawy wynikało, że strony zawarły 9 kwietnia 2014 roku przedwstępną umowę sprzedaży nieruchomości położonej przy ul. (...) w K.. Zarówno treść podpisanej umowy, jak i okoliczność uiszczenia zadatku przez powoda, były w sprawie niesporne. Strony przedstawiały natomiast różne stanowiska w zakresie spełnienia przez każdą z nich postanowień umowy, ewentualnej późniejszej modyfikacji jej treści/uzgodnień oraz przyczyn niezawarcia umowy przyrzeczonej. Rozstrzygnięcie powyższych kwestii było niezbędne dla oceny zasadności powództwa.

Należało zacząć od kwestii modyfikacji postanowień umowy przedwstępnej. Powód ostatecznie stanął na stanowisku, że, co prawda nie doszło do zmiany umowy przedwstępnej, jednakże w jego ocenie doszło do ustnego uzgodnienia warunków zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości, które miały obowiązywać po 9 października 2014 roku i które były wiążące na stron. Zgodnie z art. 77 § 1 k.c. uzupełnienie lub zmiana umowy wymaga zachowania takiej formy, jaką ustawa lub strony przewidziały w celu jej zawarcia. Umowa przedwstępna została sporządzona w formie aktu notarialnego, a zatem jej modyfikacja również wymagała tej formy. Z twierdzeń stron wynikało, że prowadziły one rozmowy w zakresie zmiany postanowień umowy z 9 kwietnia 2014 roku, ostatecznie jednak nie doszło do podpisania aktu notarialnego w tym przedmiocie. Ewentualne uzgodnienia nie stały się zatem dla stron wiążące.

Zdaniem Sądu Okręgowego stanowisko powoda nie zasługiwało zatem na aprobatę. Skoro strony prowadziły negocjacje, z intencją modyfikacji postanowień w nowym akcie notarialnym, to fiasko rozmów nie oznacza, że strony wiązały jakiegokolwiek ustne ustalenia. Wręcz przeciwnie, niepodpisanie przez stron nowego aktu notarialnego oznaczało, że konsensus nie został ostatecznie osiągnięty. Nie można zatem twierdzić, że w kwestiach częściowych, co do których być może osiągnięto wstępne porozumienie (które nie zostało jednak przypieczętowane zawarciem aktu notarialnego), strony dokonały skutecznych ustaleń na przyszłość, po terminie zawarcia umowy przyrzeczonej, określonym w umowie przedwstępnej. W szczególności nie sposób uznać, że takie uzgodnienia odnosiłyby skutek w ramach wiążącej strony umowy przedwstępnej, a do tego w istocie zmierzało stanowisko powoda. Jedynym łączącym strony stosunkiem zobowiązaniowym była bowiem umowa przedwstępna i tylko w tym zakresie możliwe było czynienie jakichkolwiek ustaleń. Jakiegokolwiek uzgodnienia dotyczące okresu po 9 października 2014 roku należałoby zatem traktować jako istniejące niezależnie od umowy przedwstępnej. Sam fakt dokonania tego typu ustaleń był z resztą wysoce wątpliwy. Należy zauważyć, że poza enigmatycznym stwierdzeniem, jakoby strony dokonały ustaleń „w zakresie zasad nabycia nieruchomości po dacie 9 października 2014 roku”, powód nie podał żadnych bliższych szczegółów w tym przedmiocie. Powód twierdził jedynie, że strony miały ustalić wydłużenie terminu zawarcia umowy przyrzeczonej o dwa miesiące, co pozwoliłoby mu na zakończenie procesu rejestracji spółki. Wypada jednak zauważyć, że brak rejestracji spółki nie stanowił żadnej przeszkody do zawarcia umowy przyrzeczonej. Do chwili rejestracji spółki z o.o. w KRS istnieje ona jako spółka w organizacji, która zgodnie z art. 11 § 1 k.s.h. może we własnym imieniu nabywać prawa, w tym własność nieruchomości i inne prawa rzeczowe, zaciągać zobowiązania, pozywać i

być pozywana. Co więcej w treści pozwu (k. 7) powód sam zdaje się przeczyć omawianemu stanowisku, stwierdzając, że „wobec braku aktu notarialnego zmieniającego termin zawarcia umowy, powód obejmował swoją świadomością oraz wolą postanowienia aktu notarialnego z 9 kwietnia i wobec tego w terminie wskazanym w umowie był gotowy i jednocześnie oczekiwał jej realizacji, również po stronie pozwanej”. Nadto powód wskazywał, że „prowadzone rozmowy o przedłużeniu terminu do zawarcia umowy przyrzeczonej utwierdzały powoda w przekonaniu o woli rychłego przystąpienia do zawarcia umowy definitywnej”. Wnioskując a contrario stwierdzić trzeba, że powyższe twierdzenia nie ujawniają świadomości powoda w zakresie poczynienia ustaleń co do okresu po 9 października 2014 roku. Znamiennym jest również fakt, że powód domagał się zasądzenia odsetek od 9 października 2014 roku. Gdyby rzeczywiście, jak twierdził powód, strony wydłużyły termin zawarcia umowy, to żądanie odsetek powinno określać inną datę początkową ich naliczania. Raczej powinna to być data 3 listopada 2014 roku, kiedy zgodnie z twierdzeniami powoda pozwana zawierając umowę sprzedaży ostatecznie uniemożliwiła zawarcie umowy przyrzeczonej. Przytoczone okoliczności przemawiały zatem uznaniem, że takowych ustaleń po prostu nie było. Niezależnie od powyższego Sąd Okręgowy wskazał, że nawet jeśli istniały jakiegokolwiek uzgodnienia w tym zakresie, to okoliczność ta jest irrelevantna z punktu widzenia praw i obowiązków wynikających z umowy przedwstępnej, a to właśnie ta kwestia jest głównym przedmiotem zainteresowania w sprawie.

Umowa z 9 kwietnia 2014 roku zobowiązywała obie strony do podjęcia różnorodnych działań. W pierwszej kolejności wypada zwrócić uwagę, na zastrzeżony w umowie warunek zawieszający zawarcia umowy, w postaci wyrażenia przez Ministra Spraw Wewnętrznych zgody na nabycie nieruchomości przez cudzoziemca, albo stwierdzenia, że zgoda nie jest wymagana, np. poprzez umorzenie postępowania (§ 4.1. umowy).

Co do zasady, zgodnie z art. 1 ust 1 ustawy z 24 marca 1920 roku o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców (Dz.U. 2014, poz. 1380 j.t.) nabycie nieruchomości przez cudzoziemca wymaga zezwolenia. Powód był obywatelem Belgii, kraju będącego członkiem Unii Europejskiej oraz stroną umowy o Europejskim Obszarze Gospodarczym. Stosownie do art. 8 ust 2 pkt 1) ustawy nie jest wymagane uzyskanie zezwolenia przez cudzoziemców, będących obywatelami lub przedsiębiorcami państw - stron umowy o Europejskim Obszarze Gospodarczym albo Konfederacji (...), z wyjątkiem nabycia nieruchomości rolnych i leśnych, przez okres 12 lat od dnia przystąpienia Rzeczypospolitej Polskiej do Unii Europejskiej. Rzeczpospolita Polska stała się członkiem Unii Europejskiej 1 maja 2004 roku, w związku z czym umowa przyrzeczona miała być zawarta w trakcie obowiązywania 12 letniego „okresu ochronnego”. Z okoliczności sprawy wynikało, że nieruchomość, zgodnie z wypisem z rejestru gruntów stanowiła tereny mieszkaniowe - 0,0468 ha terenów mieszkaniowych oraz 0,1759 ha lasów. Ustawa nie zawiera definicji nieruchomości leśnej, dlatego też, jak wskazuje się w doktrynie, należy odwołać się w tym zakresie do definicji zawartej w art. 3 pkt 1) ustawy o z dnia 28 września 1991 roku o lasach (Dz.U. 2015, nr 2100 j.t.), zgodnie z którym lasem jest grunt o zwartej powierzchni co najmniej 0,10 ha, pokryty roślinnością leśną (uprawami leśnymi) - drzewami i krzewami oraz runem leśnym (por. wyrok Sądu Najwyższego z 28 stycznia 2009 roku, IV CSK 353/08). Przedmiotowa nieruchomość miała zatem w ocenie Sądu Okręgowego charakter mieszany (mieszkaniowo - leśny), w związku z czym do jej zbycia jako całości wymagane było uzyskanie zezwolenia od Ministra Spraw Wewnętrznych (wydawanego w formie decyzji). Nie miał zatem racji powód wskazując, że związany z uzyskaniem zezwolenia lub zaświadczenia o braku potrzeby uzyskania zezwolenia warunek należało uważać za niezastrzeżony, gdyż już w chwili podpisania umowy przedwstępnej był on przez niego spełniony.

Nie zasługiwało również na aprobatę twierdzenie powoda jakoby przedmiotowy warunek miał charakter warunku prawnego (*conditio iuris*). Umowa przedwstępna to samodzielna, odrębna od umowy przyrzeczonej czynność prawna, która może zostać co do zasady zawarta z zastrzeżeniem warunku w rozumieniu art. 89 k.c. Tym dodatkowym zastrzeżeniem stron - będącym warunkiem zawieszającym - dodanym do umowy przedwstępnej może być też zdarzenie stanowiące przeszkodę do zawarcia umowy definitywnej (por. wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z 23 października 2014 roku, I ACa 419/14). Taka właśnie sytuacja miała miejsce w niniejszej sprawie, jako że posiadanie zezwolenia było niezbędne do zawarcia umowy definitywnej, a nie przedwstępnej. Omawiany warunek należało uznać zatem za dopuszczalny i skutecznie zastrzeżony.

Sąd Okręgowy uznał, że zezwolenie na nabycie nieruchomości było potrzebne, to w istocie kwestia ta nie ma w sprawie rozstrzygającego znaczenia. Z zawartego w treści umowy przedwstępnej oświadczenia pozwanej, że nie dysponuje dokumentami stwierdzającymi, że nieruchomość nie jest nieruchomością leśną (§ 2.1. umowy) wynikało, że strony nie wiedziały, czy nieruchomość ma taki charakter i czy w związku z tym konieczne jest posiadanie zezwolenia na nabycie nieruchomości. Uznać zatem trzeba, że wystąpienie z wnioskiem miało na celu usunięcie owego stanu niepewności, poprzez uzyskanie w tej kwestii jednoznacznego rozstrzygnięcia właściwego organu. Strony przewidywały bowiem, że postępowanie przed ministrem może zakończyć się umorzeniem w przypadku stwierdzenia, że zezwolenie na nabycie nieruchomości nie jest wymagane.

Ostatecznie zatem okoliczność, czy powód w celu zawarcia umowy przyrzeczonej rzeczywiście musiał uzyskać przedmiotowe zezwolenie czy też nie, miała charakter całkowicie drugorzędny. Istotne natomiast jest, że zgodnie z treścią umowy powód zobowiązany był do wystąpienia z wnioskiem o wydanie takiego zezwolenia i poinformowania o tym pozwanej, czego nie uczynił. Zaniechanie w tym zakresie uprawniało zaś pozwaną do zatrzymania zadatku (§ 5.2. umowy).

W tym miejscu należało rozważyć kwestię związaną z możliwością zawarcia umowy przyrzeczonej przez spółkę. Powód podnosił, że strona pozwana miała świadomość, iż powód planował nabycie nieruchomości w ramach spółki, co nie wymagało udzielenia zezwolenia. Rzeczywiście, zgodnie z treścią umowy przedwstępnej strony przewidziały możliwość przeniesienia praw i obowiązków wynikających z umowy przez powoda na osobę trzecią jak również, że na żądanie powoda pozwana zawrze umowę przyrzoną na warunkach określonych w umowie z podmiotem przez niego wskazanym. Jednocześnie jednak zastrzeżono, że powód musi w terminie 1 miesiąca od dnia zawarcia umowy przedwstępnej złożyć pozwanej oświadczenie czy korzysta z tego prawa, a w przypadku skorzystania wskazać, kto przystąpi do umowy przyrzeczonej jako kupujący. Jeśli na skutek przeniesienia praw nie będzie konieczne uzyskanie zgody, strony postanowiły, że umowa przyrzeczona zostanie zawarta w terminie 2 miesięcy od dnia zawarcia umowy przedwstępnej (§ 7 umowy). Na wstępie warto zauważyć, że wszelkie określone w umowie terminy zostały przekroczone. Z materiału dowodowego wynikało, że spółka w organizacji została utworzona dopiero 19 sierpnia 2014 roku. Powód nie złożył zatem oświadczenia o skorzystaniu z uprawnienia z § 7 umowy, gdyż w terminie do 9 maja 2014 roku nie mógł wskazać pozwanej podmiotu, który miał go zastąpić po stronie kupującego. Również umowa przyrzeczona z uwagi na nieistnienie spółki, nie mogła zostać zawarta do 9 czerwca 2014 roku. Okoliczności te miały jednakże charakter drugorzędny. Najistotniejszy był bowiem fakt, że z materiału dowodowego wynikało, iż powód nigdy nie dokonał cesji praw i obowiązków z umowy na (...) sp. z o.o. w W., w związku z czym nie mogła ona stać się stroną umowy przyrzeczonej. Najlepszym potwierdzeniem powyższego jest okoliczność, że w piśmie z 3 marca 2015 roku powód złożył oświadczenie o odstąpieniu od umowy występując we własnym imieniu, a nie jako prezes spółki. To zaś oznaczało, że kwestia wystąpienia przez powoda z wnioskiem do Ministra Spraw Wewnętrznych pozostawała przez cały czas, przewidziany na zawarcie umowy przyrzeczonej, aktualna.

Pozwana powoływała się na fakt, że powód nie przedstawił jej oryginału majątkowej umowy małżeńskiej. Należy wskazać, że przedmiotowa umowa była sporządzona w formie aktu notarialnego, w związku z czym powód mógł przedstawić pozwanej jedynie odpis i taka też forma, wbrew treści umowy, wydaje się wystarczająca. Natomiast przekroczenie dwutygodniowego terminu miało w ocenie Sądu charakter marginalny, skoro ostatecznie pozwana uzyskała przedmiotowe dokumenty oraz zważywszy, że w okresie, w którym powód pozostawał w zwłoce ze spełnieniem omawianego obowiązku, pozwana nie zdecydowała się skorzystać z przysługującego jej prawa do odstąpienia od umowy na tej podstawie.

W próżnię trafiał również zarzut pozwanej odnośnie niedysponowania przez powoda środkami z kredytu bankowego. Umowa zawierała stwierdzenie, że środki mogą pochodzić z kredytu bankowego i tylko w takiej sytuacji powód obowiązany był okazać umowę kredytu i to tylko przy zawieraniu umowy przyrzeczonej sprzedaży (§ 5.1. umowy), do czego ostatecznie nie doszło.

Natomiast zasadnie pozwana podnosiła kwestię związaną z brakiem złożenia pozostałej części ceny do depozytu notarialnego, co zgodnie z postanowieniami umowy przedwstępnej miało nastąpić na 2 dni przed zawarciem umowy

przrzeczonej. W okolicznościach sprawy oznaczało to, że najpóźniej 7 października 2014 roku środki pieniężne powinny zostać złożone przez kupującego do depozytu. Powyższe nie zostało wykazane przez powoda. Uwzględniając zaś fakt, że jeszcze 8 października 2014 roku powód przedstawiał pozwanej propozycje co do ostatecznej wysokości ceny sprzedaży, należało uznać że nie doszło do zdeponowania potrzebnych środków.

Sąd nie podzielił argumentacji powoda, wedle której pozwana zachowywała się względem niego niełojalnie i nie chciała zawrzeć umowy przrzeczonej.

Powód podnosił, że pozwana nie przedłożyła zaświadczenia banku odnośnie wysokości całkowitego zadłużenia oraz zgody banku na wcześniejszą spłatę kredytu. Z treści umowy przedwstępnej wynikało, że pozwana była obowiązana do złożenia takiego zaświadczenia przy zawieraniu umowy przrzeczonej (§ 4.4. umowy). Zdarzenie takie nie miało miejsca - ostatecznie strony nie umówiły się na zawarcie umowy, zatem pozwana nie była obowiązana do przedłożenia zaświadczenia banku.

W kwestii zatajenia faktu pozostawiania nieruchomości w posiadaniu osoby trzeciej, wskazać trzeba, że problem ten pojawił się w toku negocjacji i powód miał tego świadomość. Ponieważ strony kontynuowały negocjacje, a powód żądał jedynie obecności posiadaczki na spotkaniu u notariusza, stwierdzić należało, że fakt ten został przez niego zaakceptowany. W odniesieniu do zarzutu prowadzenia przez pozwaną rozmów z osobami trzecimi, co ostatecznie zaowocowało sprzedażą nieruchomości na ich rzecz, podkreślenia wymaga, że powód nie wykazał kiedy zostały one podjęte. Sam fakt zawarcia umowy z 3 listopada 2014 roku, a więc prawie miesiąc po przewidzianym przez strony terminie ostatecznego zawarcia umowy przrzeczonej, nie świadczy o złej woli pozwanej. Okoliczność udzielenia nabywcom pożyczki 13 października 2014 roku również niczego nie przesądza. Z materiału dowodowego nie wynika, że przedmiotowa pożyczka została udzielona właśnie na zakup nieruchomości pozwanej, zwłaszcza, że kwota pożyczki (5.450.000 zł) znacznie przewyższała cenę sprzedaży, tj. 4.300.000 zł.

Na zakończenie omawianego wątku stwierdzić wypada, że opieszale działanie powoda, który ponad 4 miesiące „dogrywał” szczegóły związane z założeniem spółki, oraz fakt, że powód nigdy nie wystąpił o udzielenie zezwolenia na nabycie nieruchomości, każe się zastanowić nad słusznością narracji, wedle której pozwana działała niełojalnie i w złej wierze, zwodząc powoda obietnicą zawarcia umowy. Zważyć trzeba, że zgromadzony w sprawie materiał dowodowy nie wskazywał na istnienie jakichkolwiek racjonalnych motywów, które uzasadniałyby takie działanie pozwanej. Fakt, że ostatecznie proponowana cena sprzedaży była niższa niż pierwotnie uzgodniona, skłania raczej do stwierdzenia, że to powód był w negocjacjach silniejszą stroną, która poprzez wydłużanie negocjacji chciała uzyskać korzystniejsze warunki ostatecznej umowy. Natomiast pozwanej, która była obciążona spłatą kilkumilionowego kredytu, w ocenie Sądu zależało raczej na jak najszybszym zawarciu umowy. Potwierdza to okoliczność, że ostatecznie na podstawie umowy z 3 listopada 2014 roku pozwana sprzedała nieruchomość po cenie odpowiadającej ostatniej propozycji powoda, a która była znacznie niższa niż pierwotnie ustalona w umowie przedwstępnej cena.

Podsumowując, należało stwierdzić, że w umowie przedwstępnej z 9 kwietnia 2014 roku strony skutecznie zastrzegły, iż zawarcie umowy przrzeczonej następuje pod warunkiem zawieszającym, w postaci uzyskania stanowiska właściwego organu w zakresie możliwości nabycia nieruchomości przez będącego obcokrajowcem kupującego. Powód, pomimo ciężącego na nim obowiązku, nie dopełnił czynności potrzebnych do zainicjowania postępowania administracyjnego w tym zakresie. Jednocześnie nie zaszły przewidziane w umowie okoliczności, które zwalniały powoda z obowiązku złożenia przedmiotowego wniosku. Powyższy stan utrzymał się do chwili upływu przewidzianego w umowie przedwstępnej terminu zawarcia umowy przrzeczonej (9 października 2014 roku). W takich okolicznościach, zgodnie z § 5.2. umowy pozwana mogła zatrzymać uiszczony przez powoda zadatek i to bez potrzeby składania oświadczenia o odstąpieniu. Uprawnienie to wynikało bowiem wprost z treści umowy przedwstępnej. Jednocześnie jednak pozwana była również uprawniona do odstąpienia od umowy. Nie miał racji powód, który wskazywał, że prawo odstąpienia powinno wynikać bezpośrednio z treści umowy. Zgodnie z cytowanym już art. 394 § 1 k.c. prawo odstąpienia i zatrzymania zadatku przysługuje stronie, o ile w umowie nie przewidziano inaczej. W niniejszej sprawie umowa stron uprawnienia takiego nie wykluczała, zatem pozwana mogła i skutecznie złożyła oświadczenie o odstąpieniu. Nie można było również podzielić zarzutu powoda, jakoby

pozwana nie określiła przyczyn odstąpienia od umowy. W oświadczeniu wyraźnie wskazano m.in. na niespełnienie w przewidzianym terminie warunku zawieszającego. Stwierdzić zatem trzeba, że pozwana skonkretyzowała przyczyny złożenia oświadczenia o odstąpieniu. Ostatecznie zatem roszczenie powoda o zapłatę kwoty równej dwukrotności wpłaconego zadatku nie zasługiwało na uwzględnienie i podlegało oddaleniu, dlatego też Sąd orzekł jak w punkcie 1. wyroku.

O kosztach procesu Sąd Okręgowy orzekł na podstawie art. 98 k.p.c.

Apelację od tego wyroku wniósł powód.

Zaskarżając wyrok w części, tj. co do oddalenia powództwa o zapłatę kwoty 265 000 zł, powód zarzucił:

I. naruszenie przepisów postępowania, tj.:

1. naruszenie art. 233 w zw. z art. 231 k.p.c. poprzez wadliwe przyjęcie, jakoby ze zgromadzonego materiału dowodowego nie wynikało, że pożyczka udzielona P. D. przez J. S. była udzielona na nabycie nieruchomości od pozwanej w sytuacji, gdy § 7 ust. 1 aktu notarialnego z dnia 3 listopada 2014 roku jednoznacznie wskazywał, że pożyczka została udzielona w tym właśnie celu,

2. naruszenie art. 233 k.p.c. przez zastosowanie dowolnej zamiast swobodnej oceny dowodów, poprzez ustalenie braku jakiegokolwiek winy pozwanej w niezawarciu umowy przyrzeczonej w sytuacji, gdy pozwana ostatecznie i trwale udaremniła możliwość zawarcia umowy przyrzeczonej w okresie, w którym była związana umową przedwstępną z powodem,

3. naruszenie art. 233 k.p.c. przez zastosowanie dowolnej zamiast swobodnej oceny dowodów, poprzez uznanie działań podejmowanych przez powoda i osoby działające w jego imieniu za działania zmierzające do uniknięcia zawarcia umowy przyrzeczonej w sytuacji, gdy działania powoda jednoznacznie zmierzały do zawarcia umowy przyrzeczonej;

4. naruszenie art. 231 k.p.c. poprzez wadliwe przyjęcie, jakoby pozwana działała w warunkach przymusu ekonomicznego w sytuacji, gdy tak z materiału dowodowego, jak i okoliczności sprawy jednoznacznie wynikało, że pozwana jest osobą wyjątkowo majątną;

5. naruszenie art. 231 k.p.c. poprzez wadliwe ustalenie, jakoby kiedykolwiek nastąpiło zakończenie negocjacji pomiędzy powodem a pozwaną odnośnie warunków nabycia nieruchomości w okresie późniejszym, aniżeli określony w umowie przedwstępnej, a negocjacje te zakończyły się fiaskiem, w sytuacji, gdy z materiału dowodowego jednoznacznie wynikało, że w dniu zbycia nieruchomości na rzecz osób trzecich rozmowy pomiędzy powodem a pozwaną były w toku, a strony prezentowały wolę ich pomyślnego zakończenia aż do dnia sprzedaży nieruchomości przez pozwaną;

6. naruszenie art. 231 k.p.c. poprzez wadliwe przyjęcie, jakoby prowadzenie przez pozwaną rozmów z powodem w przedmiocie zasad nabycia nieruchomości po dacie 13 października 2016 roku nie wskazywało na istnienie po stronie pozwanej intencji zwodzenia powoda w sytuacji, gdy pożyczka udzielona w tym dniu przez J. S. późniejszym nabywcom nieruchomości wskazuje, że Pozwana najpóźniej z tym dniem utraciła wolę zbycia nieruchomości na rzecz Powoda.

II. naruszenie prawa materialnego, tj.:

1. naruszenie art. 394 § 3 k.c. poprzez jego niezastosowanie, pomimo tego, że z okoliczności stanu faktycznego wynikało, że pozwana ponosi co najmniej częściową winę w niezawarciu umowy przyrzeczonej,

2. naruszenie art. 394 § 1 k.c. poprzez jego wadliwe zastosowanie, polegające na błędnym ustaleniu, że pozwana była w dniu 3 listopada 2014 r. uprawniona do zatrzymania zadatku wpłaconego przez powoda pomimo sprzeczności tego

działania ze społeczno – gospodarczym przeznaczeniem zadatku w sytuacji, gdy tego samego dnia pozwana zbyła nieruchomość na rzecz osoby trzeciej,

3. naruszenie art. 58 § 2 k.c. poprzez jego niezastosowanie polegające na ustaleniu skuteczności zatrzymania zadatku przez pozwaną pomimo sprzeczności tego działania z zasadami współzycia społecznego w sytuacji, gdy chroniony przez zadatek uzasadniony interes nie wymagał już dalszej ochrony wobec zawarcia przez pozwaną umowy sprzedaży nieruchomości,

4. naruszenie art. 65 § 2 k.c. poprzez jego niezastosowanie, polegające na dokonaniu ściśle literalnej wykładni treści umowy przedwstępnej zawartej pomiędzy stronami w całkowitym oderwaniu od przejawianych przez strony intencji motywujących zawarcie tej umowy przedwstępnej oraz późniejszego sposobu wykonywania tej umowy przez strony.

Powód wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku i zasądzenie od pozwanej na rzecz powoda kwoty 265.000 zł, względnie o uchylenie wyroku w całości i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania. Ponadto powód wniósł o zasądzenie od pozwanej na rzecz powoda kosztów sądowych za obie instancje.

Pozwana w odpowiedzi na apelację wniosła o oddalenie apelacji powoda.

Sąd Apelacyjny zawyżył, co następuje:

Apelacja powoda nie jest zasadna.

Powód w swej apelacji podniósł zarówno zarzuty naruszenia prawa procesowego, jak i prawa materialnego. W pierwszej kolejności omówienia wymagają zarzuty naruszenia prawa procesowego, zwłaszcza że w ramach tej grupy zarzutów powód zakwestionował poczynione przez Sąd Okręgowy ustalenia faktyczne.

Powód, wskazując na naruszenie art. 233 k.p.c. (bez wskazania, którego konkretnie przepisu ujętego w tym artykule zarzut ten dotyczy) w zw. z art. 231 k.p.c. wskazał, że wadliwym było przyjęcie, jakoby ze zgromadzonego materiału dowodowego nie wynikało, że pożyczka udzielona Państwu D. przez J. S. była udzielona na nabycie nieruchomości od pozwanej w sytuacji, gdy § 7 ust. 1 aktu notarialnego z dnia 3 listopada 2014 roku jednoznacznie wskazywał, że pożyczka została udzielona w tym właśnie celu. Z tym zarzutem należy się zgodzić. Sąd Okręgowy w uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia wskazał bowiem, że z materiału dowodowego nie wynika, że przedmiotowa pożyczka została udzielona właśnie na zakup nieruchomości od pozwanej. W treści § 7 aktu notarialnego z dnia 3 listopada 2014 r. zawarte zostało oświadczenie, że nabywcom udzielna została pożyczka dnia 13 października 2014 r. na nabycie praw do „Nieruchomości”, przy czym w umowie pod pojęciem „Nieruchomości”, została zdefiniowana nieruchomość pozwanej. Zatem przyjęcie należy, że pożyczka udzielona dnia 13 października 2014 r. była pożyczką na zakup nieruchomości od pozwanej. Trzeba jednakże zgodzić się z dalszym stwierdzeniem Sądu Okręgowego, iż okoliczność udzielenia nabywcom pożyczki dnia 13 października 2014 r. nie przesądza o braku woli pozwanej, sprzedaży nieruchomości powodowi, jak również tego, że niewykonanie umowy przedwstępnej nastąpiło wskutek okoliczności, za które również pozwana ponosi odpowiedzialność. Sam fakt zaciągnięcia pożyczki przez ostatecznych nabywców nieruchomości może świadczyć jedynie o tym, że pożyczkobiorcy przygotowywali się do nabycia nieruchomości, nie oznacza jednakże, że pozwana nie miała zamiaru wywiązania się z umowy przedwstępnej. Trzeba zauważyć, że termin zawarcia umowy przyrzeczonej upłynął 9 października 2014 r., a więc jeszcze przed zawarciem umowy pożyczki. Zdaniem Sądu Apelacyjnego niewątpliwie do dnia 9 października 2014 r., kiedy to upływał ustalony przez strony termin zawarcia umowy przyrzeczonej, powód nie wykonał przewidzianych w umowie przedwstępnej zobowiązań, od których strony uzależniły zawarcie umowy przyrzeczonej. Otóż, nie wystąpił do Ministra Spraw Wewnętrznych o wyrażenie zgody na nabycie nieruchomości albo stwierdzenie, że zgoda nie jest wymagana - do czego powód zobowiązał się w § 4 ust. 2 umowy przedwstępnej. Co więcej, powód nie uiścił też pozostałej do zapłaty części ceny, a w § 5 ust. 1 pkt 3 umowy przedwstępnej zobowiązał się do tej zapłaty co najmniej na dwa dni robocze przed dniem zawarcia umowy przyrzeczonej. Zatem taka sytuacja rodziła po stronie pozwanej nie tylko roszczenie o zawarcie umowy przyrzeczonej, gdyż umowa przedwstępna czyniła zadość wymaganiom co do formy, ale i uprawnienie do odstąpienia od umowy w oparciu o art. 394 § 1 k.p.c. Pozwana z tego uprawnienia skorzystała, składając dnia 3 listopada 2014 r. oświadczenie

o odstąpieniu od umowy, które, co nie jest sporne pomiędzy stronami, doszło do powoda dnia 5 listopada 2014 r. Co prawda pozwana w swym piśmie złożyła oświadczenie o wygaśnięciu umowy przedwstępnej, ale nie ma sporu pomiędzy stronami, iż pozwana w ten sposób odstąpiła od umowy, tak oświadczenie pozwanej odczytuje również powód. Zatem nie ma racji powód wskazując, że do niewykonania umowy doszło z przyczyn leżących co najmniej po obu stronach. Powód nie wykonał wyżej wskazanych zobowiązań, zatem pozwana miała prawo odstąpić od umowy.

Trzeba jednakże wskazać na inną, równie istotną okoliczność. Otóż, strony w § 5 ust. 2 umowy przedwstępnej przewidziały, że zadatek przepada na rzecz sprzedającej, gdy powód nie wystąpi o zgodę Ministra Spraw Wewnętrznych na nabycie nieruchomości albo stwierdzenie, że zgoda nie jest wymagana. Co istotne, prawo do zadatku w takim przypadku nie zostało powiązane ze złożeniem oświadczenia o odstąpieniu od umowy. Przyjąć zatem należy, iż w ramach swobody kontraktowania strony powiązały prawo pozwanej do zatrzymania zadatku z samym niewystąpieniem powoda o zgodę, o której mowa w § 4 umowy. Bezsprzeczne jest, że powód o taką zgodę nie wystąpił. Zatem podnoszony w apelacji powoda fakt, iż pozwana po upływie terminu zawarcia umowy przyrzeczonej, sprzedała nieruchomość, której dotyczyła umowa przedwstępna, nie czyni roszczenia powoda o zwrot zadatku uprawnionym.

W przepisie art. 394 § 1 k.c. ustawodawca określił względnie wiążącą normę interpretacyjną, która znajduje zastosowanie wyłącznie w braku odmiennego zastrzeżenia umownego albo zwyczaju. W wyroku z dnia 17 czerwca 2003 r. III CKN 80/01 Sąd Najwyższy stwierdził, że roszczenie o zwrot podwójnego zadatku przysługuje nie tylko w razie niezawarcia umowy przyrzeczonej umową przedwstępną. Przepis art. 394 § 1 k.c. ogólnie mówi o niewykonaniu umowy przez jedną ze stron. Oznacza to, że przewidziane w nim skutki powstać mogą w razie niewykonania każdej umowy zawartej z zastrzeżeniem zadatku. Umowa zastrzegająca zadatek oprócz zobowiązania się stron do zawarcia oznaczonej w niej umowy, może zawierać także inne zobowiązanie. Oczywistym jest, że zobowiązania te mogą być istotnym elementem umowy. Zadatek nie zabezpiecza wykonania wyłącznie umowy przyrzeczonej, może zabezpieczać również wykonanie tych dodatkowych zobowiązań. Strony w tym zakresie mają swobodę kontraktowania.

Art. 394. § 1 k.c. stanowi, że w braku odmiennego zastrzeżenia umownego albo zwyczaju zadatek dany przy zawarciu umowy ma to znaczenie, że w razie niewykonania umowy przez jedną ze stron druga strona może bez wyznaczenia terminu dodatkowego od umowy odstąpić i otrzymany zadatek zachować, a jeżeli sama go dała, może żądać sumy dwukrotnie wyższej. Przepis ten ma charakter dyspozytywny, tj. znajduje zastosowanie jedynie w braku odmiennego zastrzeżenia umownego, jeżeli kontrahenci nie czynią użytku z przysługującej im kompetencji do ukształtowania stosunku umownego ściśle według swego zamiaru.

Przenosząc te uwagi na grunt niniejszej sprawy, mając przy tym na uwadze treść zawartej przez strony umowy przedwstępnej, w szczególności treść § 5 ust. 2 umowy przedwstępnej, uznać należy, że strony umowy przedwstępnej, ujmując w umowie instytucję zadatku, nie tylko w ten sposób zabezpieczyły zawarcie umowy przyrzeczonej, ale zabezpieczały również wykonanie przez powoda zobowiązania z § 4 ust. 1 umowy przyrzeczonej do wystąpienia do Ministra Spraw Wewnętrznych o zgodę na nabycie nieruchomości albo stwierdzenie, że zgoda nie jest wymagana. W § 5 ust. 2 umowy przedwstępnej strony przewidziały bowiem, że zadatek przepada na rzecz sprzedającej m.in., gdy powód nie wystąpi o taką zgodę i nie powiązały tego skutku z wykonaniem przez pozwaną uprawnienia do odstąpienia od umowy. Zatem dla oceny czy pozwana mogła zatrzymać zadatek w oparciu o § 5 ust. 2 umowy przedwstępnej, istotne znacznie ma to czy powód wystąpił o zgodę Ministra Spraw Wewnętrznych w terminie określonym w umowie przedwstępnej. Okolicznością bezsporną jest, że powód w tym zakresie żadnych działań nie podjął. Nie ma przy tym znaczenia, czy samo uzyskanie zgody było niezbędne do zawarcia umowy. Trafnie bowiem zauważył Sąd Okręgowy, iż wystąpienie z wnioskiem miało na celu usunięcie stanu niepewności czy konieczne jest posiadanie zezwolenia na nabycie nieruchomości poprzez uzyskanie w tej kwestii jednoznacznego rozstrzygnięcia właściwego organu. Strony przewidywały bowiem, że postępowanie przed ministrem może zakończyć się umorzeniem w przypadku stwierdzenia, że zezwolenie na nabycie nieruchomości nie jest wymagane. W umowie przedwstępnej zawartej przez strony prawo zatrzymania zadatku nie zostało powiązane z wykonaniem prawa do odstąpienia od umowy, lecz z faktem niewykonania umowy przez powoda pomimo uzyskania zgody Ministra Spraw Wewnętrznych oraz niewystąpieniem o taką zgodę.

Skoro powód o taką zgodę nie wystąpił, to przewidziane w umowie przesłanki do zatrzymania przez pozwaną zadatku zostały spełnione.

Powód, wskazując na naruszenie art. 233 k.p.c. zarzucił zastosowanie dowolnej zamiast swobodnej oceny dowodów i w konsekwencji błędne ustalenie braku jakiejkolwiek winy pozwanej w niezawarciu umowy przyrzeczonej w sytuacji, gdy pozwana ostatecznie i trwale udaremniła możliwość zawarcia umowy przyrzeczonej w okresie, w którym była związana umową przedwstępną z powodem. Zdaniem Sądu Apelacyjnego z uzasadnia tego zarzutu wynika, iż powód nie tyle kwestionuje ocenę wiarygodności poszczególnych dowodów przeprowadzonych w sprawie, co prawidłowość poczynionych w sprawie ustaleń faktycznych. Odnosząc się do tego zarzutu wskazać należy, że fakt, iż pozwana dnia 3 listopada 2014 r. sprzedała nieruchomości innym osobom niż powód, nie pozbawiał jej prawa do zatrzymania otrzymanego od powoda zadatku. Otóż, strony w § 5 ust. 2 umowy wyraźnie wskazały, że zadatek dany przez powoda przepada na rzecz pozwanej w przypadku niewykonania niniejszej umowy przez powoda jako kupującego, jak również w razie niewystąpienia przez kupującego o zgodę, o której mowa w § 4 umowy przedwstępnej.

Nie ma sporu pomiędzy stronami, że powód o taką zgodę nie występował, argumentując, że nabywcą nieruchomości miała być spółka z o.o., którą powód miał utworzyć, zatem zgoda nie była wymagana. Nawet jeśli istniałyby podstawy do uznania, że spółka z o.o., której powód był udziałowcem, nie może być uznana za cudzoziemca w rozumieniu art. 1 ust. 2 ustawy o nabywaniu nieruchomości przez cudzoziemców, czego w niniejszej prawie jednoznacznie stwierdzić nie można, bowiem powód przedstawił jedynie informację odpowiadającą odpisowi aktualnemu z KRS, nie przedstawił umowy spółki, to fakt ten nie daje podstaw do uznania, że spółka ta nabyła prawa i zobowiązania z umowy przedwstępnej i w konsekwencji, że to ona miała być finalnym nabywcą nieruchomości. Powód bowiem nie wykazał, by doszło do przeniesienia na tę spółkę praw i obowiązków z umowy przedwstępnej. Umowa tej spółki została zawarta dnia 19 sierpnia 2014 r., i od tej daty spółka ta, jak trafnie wskazał Sąd Okręgowy, jako spółka w organizacji, już mogła nabywać prawa i zaciągać zobowiązania. Powód nie wykazał, by doszło do jakiegokolwiek przeniesienia prawa i obowiązków z umowy przedwstępnej, a korespondencja mailowa, na którą powód się powołuje, może jedynie świadczyć o zamiarze powoda przeniesienia prawa i obowiązków z umowy przedwstępnej.

Reasumując, brak jest podstaw do uznania, że powód nie miał obowiązku wystąpienia do Ministra Spraw Wewnętrznych zgodnie z zobowiązaniem przyjętym w treści § 4 umowy przedwstępnej.

Powód zarzucił również naruszenie art. 233 k.p.c. przez zastosowanie dowolnej zamiast swobodnej oceny dowodów, i w konsekwencji uznanie działań podejmowanych przez powoda i osoby działające w jego imieniu za działania zmierzające do uniknięcia zawarcia umowy przyrzeczonej. Zdaniem Sądu Apelacyjnego również ten zarzut apelacji nie może doprowadzić do zmiany czy też uchylecia zaskarżonego wyroku, jak tego domaga się powód. Nawet jeśli powód podejmował w istocie działania w celu zawarcia umowy przyrzeczonej, to jednak nie spełnił warunków przewidzianych w umowie, od których strony uzależniły zawarcie umowy przyrzeczonej. Powód przede wszystkim nie wystąpił o wydanie przez Ministra Spraw Wewnętrznych zgody na nabycie nieruchomości. Powód nie zdeponował reszty ceny u notariusza. Zatem trudno uznać, by w istocie podejmował działania w celu zawarcia umowy przyrzeczonej.

Nie jest również zasadny zarzut naruszenia art. 231 k.p.c., którego powód upatruje w wadliwym przyjęciu, jakoby pozwana działała w warunkach przymusu ekonomicznego w sytuacji, gdy tak z materiału dowodowego, jak i okoliczności sprawy jednoznacznie wynikało, że pozwana jest osobą wyjątkowo majątną. Zdaniem Sądu Apelacyjnego zarzut ten jest chybiony z tego powodu, że Sąd Okręgowy nie ustalił, by pozwana działała w warunkach przymusu ekonomicznego. Poza tym stan majątkowy pozwanej nie uprawnia do oczekiwania od pozwanej, że ta będzie oczekiwać, nawet po upływie określonego w umowie przedwstępnej terminu na zawarcie umowy przyrzeczonej, na podjęcie przez powoda działań, w celu dokonania czynności, od których strony uzależniły zawarcie umowy przenoszącej własność nieruchomości. W istocie pomimo zbliżania się terminu zawarcia umowy przyrzeczonej, powód zamiast wystąpić do Ministra Spraw Wewnętrznych o wyrażenie zgody, podejmował próby renegocjacji warunków, na jakich miała być zawarta umowa przyrzeczona, w tym nie tylko terminu zawarcia umowy przyrzeczonej, ale i ustalonej w umowie przedwstępnej ceny sprzedaży nieruchomości.

Nie jest zasadny zarzut naruszenia art. 231 k.p.c. poprzez wadliwe ustalenie, jakoby kiedykolwiek nastąpiło zakończenie negocjacji pomiędzy powodem a pozwaną odnośnie warunków nabycia nieruchomości w okresie późniejszym, aniżeli określony w umowie przedwstępnej, a negocjacje te zakończyły się fiaskiem. W uzasadnieniu tego zarzutu powód wskazał, że w dniu zbycia nieruchomości na rzecz osób trzecich rozmowy pomiędzy powodem a pozwaną były w toku, a strony prezentowały wolę ich pomyślnego zakończenia aż do dnia sprzedaży nieruchomości przez pozwaną. Zarzut ten nie jest w pełni czytelny. Jeśli intencją powoda było wskazanie na błędne ustalenie, że negocjacje pomiędzy stronami zakończyły się, to w istocie jakiegokolwiek konkretne informacje po dniu 9 października 2014 r., które miałyby świadczyć o prowadzeniu negocjacji, nie były już wymieniane pomiędzy pozwaną a agentką nieruchomości. Dnia 11 października 2014r. przesłany został mail o wysokości podatku od nieruchomości. Późniejsze maile dotyczą już tylko ewentualnego spotkania lub kontaktów telefonicznych. Jeśli intencją powoda było wykazanie, że błędnie Sąd Okręgowy zaniechał ustalenia, iż do dnia 3 listopada 2014 r., kiedy to doszło do sprzedaży nieruchomości osobom trzecim, toczyły się negocjacje między stronami, to zdaniem Sądu Apelacyjnego okoliczność ta nie została przez powoda wykazana. Ostatni sms mogący świadczyć o negocjacjach to sms z 9 października 2014r., w tym sms pozwanej informujący o propozycji powoda zapłaty 1 050 000 euro. Z sms wysyłanych przez pozwaną nie wynika natomiast, by pozwana na tę propozycję przystała.

Powód zarzucił również naruszenie art. 231 k.p.c. poprzez wadliwe przyjęcie, jakoby prowadzenie przez pozwaną rozmów z powodem w przedmiocie zasad nabycia nieruchomości po dacie 13 października 2014 r. nie wskazywało na istnienie po stronie pozwanej intencji zwodzenia powoda w sytuacji, gdy pożyczka udzielona w tym dniu przez J. S. późniejszym nabywcom nieruchomości wskazuje, że pozwana najpóźniej z tym dniem utraciła wolę zbycia nieruchomości na rzecz powoda. Nawiązując do wcześniejszych zarzutów powoda należy wskazać, że powód nie wykazał w istocie, by po 13 października 2014 r. były prowadzone między stronami negocjacje, bądź też by strony poczyniły jakiegokolwiek wiążące ustalenia zmieniające ich zobowiązania ujęte w umowie przedwstępnej.

Mając powyższe na uwadze Sąd Apelacyjny uznaje, że ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd Okręgowy są prawidłowe, zatem Sąd Apelacyjny przyjmuje je za własne.

Na gruncie tych ustaleń faktycznych za chybione uznać należy zarzuty naruszenia prawa materialnego.

Nie jest zasadny zarzut naruszenia art. 394 § 3 k.c., którego powód upatruje w niezastosowaniu tego przepisu. Brak jest bowiem podstaw do postawienia pozwanej zarzutu nawet częściowej winy w niezawarciu umowy przyrzeczonej. Do umowy tej nie doszło z przyczyn leżących po stronie powoda. Poza tym, jak zostało już wyżej wyjaśnione, pozwana zgodnie z postanowieniem § 5 ust. 2 umowy przedwstępnej uzyskała prawo zatrzymania zadatku, gdyż pozwany nie wystąpił o zgodę do Ministra Spraw Wewnętrznych.

Nie jest również zasadny zarzut naruszenia art. 394 § 1 k.c. poprzez jego wadliwe zastosowanie, polegające na błędnym uznaniu, że pozwana była w dniu 3 listopada 2014 r. uprawniona do zatrzymania zadatku wpłaconego przez powoda pomimo sprzeczności tego działania ze społeczno – gospodarczym przeznaczeniem zadatku w sytuacji, gdy tego samego dnia pozwana zbyła nieruchomość na rzecz osoby trzeciej. Prawo zatrzymania zadatku strony powiązały m.in. z niewystąpieniem przez powoda o wyrażenie zgody Ministra Spraw Wewnętrznych. W żadnej mierze nie można zgodzić się z powodem, że było to działanie sprzeczne ze społeczno – gospodarczym przeznaczeniem zadatku. Ustawodawca przyznał bowiem kontrahentom umowy swobodę w ukształtowaniu stosunku umownego ściśle według ich zamiaru. Z tego uprawnienia strony skorzystały kształtując treść § 5 ust. 2 umowy przedwstępnej.

Zdaniem Sądu Apelacyjnego nie jest również zasadny zarzut naruszenia art. 58 § 2 k.c. poprzez jego niezastosowanie polegające na ustaleniu skuteczności zatrzymania zadatku przez pozwaną pomimo sprzeczności tego działania z zasadami współzycia społecznego w sytuacji, gdy chroniony przez zadatek uzasadniony interes nie wymagał już dalszej ochrony wobec zawarcia przez pozwaną umowy sprzedaży nieruchomości. Sam fakt prowadzenia przez pozwaną negocjacji z innymi potencjalnymi kupcami, w sytuacji gdy negocjacje te znalazły swój finał prawie miesiąc po upływie terminu zawarcia umowy przyrzeczonej, nie daje podstaw do stawiania pozwanej zarzutu nadużycia prawa podmiotowego.

Nie można również zgodzić się z zarzutem naruszenia art. 65 § 2 k.c., którego powód upatruje w jego niezastosowaniu i dokonaniu ściśle literalnej wykładni treści umowy przedwstępnej zawartej pomiędzy stronami w całkowitym oderwaniu od przejawianych przez strony intencji motywujących zawarcie tej umowy przedwstępnej oraz późniejszego sposobu wykonywania tej umowy przez strony. Po pierwsze, powód nie wskazał, które konkretnie postanowienia umowy przedwstępnej zostały błędnie odczytane przez Sąd Okręgowy. Zarzut ten w istocie uchyla się spod kontroli instancyjnej.

Mając powyższe na uwadze, Sąd Apelacyjny apelację powoda, jako niezasadną, oddalił w oparciu o art. 385 k.p.c.

Powód jest stroną przegrywającą na etapie postępowania apelacyjnego, zatem Sąd Apelacyjny zasądził od powoda na rzecz pozwanej 10 800 zł tytułem zwrotu kosztów tego postępowania. Na koszty te składa się wynagrodzenie pełnomocnika pozwanej ustalone w oparciu o § 2 pkt 7 oraz § 10 ust. 1 pkt 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz. U. z 2015 r. poz. 1804).

Agnieszka Wachowicz - Mazur Beata Byszewska Beata Kozłowska