

Sygn. akt I ACa 82/18

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 18 maja 2018 r.

Sąd Apelacyjny w Białymstoku I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący	:	SSA Jadwiga Chojnowska
Sędziowie	:	SA Elżbieta Borowska SA Elżbieta Bieńkowska (spr.)
Protokolant	:	Izabela Lach

po rozpoznaniu w dniu 18 maja 2018 r. w Białymstoku

na rozprawie

sprawy z powództwa **T. F.**

przeciwko **(...)w O.**

o zapłatę

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Olsztynie

z dnia 15 września 2017 r. sygn. akt I C 35/17

I. oddala apelację;

II. zasądza od powoda na rzecz pozwanego kwotę 4050 złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania odwoławczego.

(...)

Sygn. akt I ACa 82/18

UZASADNIENIE

T. F. wniósł o zasądzenie od (...)w O. kwoty 200.000 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 15 lutego 2015 r. do dnia zapłaty oraz kosztów procesu.

(...)w O. w odpowiedzi na pozew wniosła o oddalenie powództwa oraz zasądzenie na jej rzecz kosztów postępowania.

Wyrokiem z dnia 15 września 2017 r. Sąd Okręgowy w Olsztynie oddalił powództwo (pkt. I) i zasądził od powoda na rzecz pozwanej kwotę 5.400 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania (pkt. II).

Sąd ten ustalił, że pozwana w dniu 15 stycznia 2014 r. ogłosiła sprzedaż nieruchomości położonej w K., stanowiącej działki gruntu oznaczone nr geod. (...)o powierzchni 4,2647 ha, zabudowanej obiektem pałacowym o powierzchni 1063 m², zabudowaniami gospodarczymi i zabytkowymi założeniami parkowymi, objętej księgą wieczystą KW (...), w trybie ofertowym za minimalną cenę 1 000.000 zł. Termin składania ofert w formie pisemnej mijał dnia 14 lutego 2014 r., a oferent zobowiązany był do wpłacenia kwoty 50.000 zł tytułem zabezpieczenia kosztów w przypadku uchylenia się od zawarcia umowy sprzedaży. Okres związania ofertą wynosił 90 dni.

Najkorzystniejszą ofertę zakupu złożył powód w dniu 14 lutego 2014 r. za cenę 1.005.000 zł. Na rzecz pozwanej uiszczył kwotę 50.000 zł. Pismem z dnia 5 maja 2014 r. zwrócił się do niej o przesunięcie terminu związania ofertą o kolejne 90 dni, tj. do dnia 14 sierpnia 2014 r. z uwagi na przedłużające się formalności związane z uzyskaniem kredytu na zakup nieruchomości. Pozwana wyraziła zgodę pod warunkiem zawarcia umowy przedwstępnej. Do jej zawarcia doszło w dniu 2 czerwca 2014 r. i w jej ramach powód zobowiązał się wpłacić tytułem zadatku kwotę 100.000 zł, przy czym w jego poczet zaliczono wcześniej uiszczoną kwotę 50.000 zł. Kolejną kwotę 50.000 zł powód zobowiązał się wpłacić do dnia 14 czerwca 2014 r. (faktycznie przekazał ją w dniu 13 czerwca 2014 r.).

Jak dalej ustalił Sąd, umowa przyrzeczona nie została zawarta w umówionym terminie, w związku z czym pozwana pismem z dnia 22 sierpnia 2014 r. zwróciła się do powoda o potwierdzenie woli jej zawarcia.

W dniu 5 września 2014 r. strony podpisały umowę przedwstępną, zgodnie z którą zawarcie umowy przyrzeczonej miało nastąpić do dnia 30 listopada 2014 r. (datę jej zawarcia i kancelarię notarialną na terenie O. miał wskazać powód w terminie nie późniejszym niż 14 dni przed datą zawarcia umowy). Tytułem zadatku (100.000 zł) zaliczono uprzednio wpłacone kwoty po 50.000 zł a powód zobowiązał się zapłacić cenę za kupno nieruchomości najpóźniej do dnia poprzedzającego zawarcie umowy przyrzeczonej do godziny 15:00. W przypadku nie dotrzymania w/w warunków - miał on ponosić odpowiedzialność za niedojście umowy do skutku.

Z uwagi na niewskazanie przez powoda terminu zawarcia umowy przyrzeczonej i kancelarii, pozwana wyznaczyła datę i miejsce umowy na 28 listopada 2014 r. w kancelarii notarialnej notariusz E. P. w O.. Powód nie uiszczył ceny kupna do dnia poprzedzającego zawarcie umowy przyrzeczonej.

W dniu 27 listopada 2014 r. strony ustaliły, że powód w dniu następnym dokona ponownych oględzin nieruchomości. Po ich dokonaniu spotkał się z przedstawicielami pozwanej i stwierdził, że stan nieruchomości uległ pogorszeniu w związku z czym zażądał spisania stosownego oświadczenia. Nie deklarował przy tym zakupu nieruchomości, a zamiast tego żądał naprawy budynku. W rezultacie pozwana odmówiła spisania umowy przyrzeczonej, a pismem z dnia 22 grudnia 2014 r. odstąpiła od umowy przedwstępnej podając jako przyczynę nieuiszczenie przez powoda pozostałej ceny kupna nieruchomości oraz nieprzystąpienie w zakreślonym terminie do podpisania umowy przyrzeczonej. Pismem z dnia 6 lutego 2015 r. powód wezwał pozwaną do zapłaty kwoty 200.000 zł tytułem zwrotu dwukrotnej wartości wpłaconego zadatku podnosząc, że winę za niedojście umowy do skutku ponosi Izba Rolnicza, bowiem stan nieruchomości w okresie od przetargu do dnia 28 listopada 2014 r. uległ znacznemu pogorszeniu. Izba odmówiła spełnienia tego żądania.

Końcowo Sąd nadmienił, że oferowana na sprzedaż nieruchomość wpisana jest do rejestru zabytków, a na działce zlokalizowany jest zabytkowy pałac z 1801 r. Jego stan techniczny wymaga (i wymagał w chwili ogłaszania przetargu) kapitalnego remontu.

W oparciu o powyższe ustalenia Sąd ocenił powództwo jako niezasadne i zwrócił uwagę na treść przepisów art. 389 § 1 k.c., art. 390 § 3 k.c. i art. 394 § 1 k.c. Jako bezsporne wskazał, że strony łączyła umowa przedwstępna kupna-sprzedaży nieruchomości położonej w K. i że w związku z zawarciem tej umowy zastrzegły one zadatek w wysokości 100.000 zł. Każda z nich powoływała się na łączącą je umowę przedwstępną jako źródło swych roszczeń i uiszczzonego zadatku. W

świetle zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego Sąd uznał, że strony zawierając w dniu 5 września 2014 r. umowę przedwstępną częściowo zmieniły warunki poprzedniej umowy z dnia 2 czerwca 2014 r. poprzez wprowadzenie ostatecznego terminu zawarcia umowy przyrzeczonej (do dnia 30 listopada 2014 r.) i określenie obowiązków powoda (§ 1 pkt 4 i 5 umowy) oraz konsekwencji ich niedopełnienia (§ 3 umowy). Umowa ta - w ocenie Sądu - była nie tyle nową umową przedwstępną co umową zmieniającą tę z dnia 2 czerwca 2014 r.

Odnośnie zadatku Sąd wskazał, że same strony uważały dwukrotnie wpłacone przez powoda kwoty po 50.000 zł za zadatek. Poza znaczeniem pozostawała przy tym kwestia terminu w jakim zadatek uiszczono, bowiem zgodnie z dominującym orzecnictwem - funkcję zadatku z art. 394 § 1 k.c. może pełnić także suma uiszczona kontrahentowi po zawarciu umowy.

Idąc dalej Sąd zaznaczył, że zgodnie ze zmianą poprzednich ustaleń stron, umowa przyrzeczona miała być zawarta do dnia 30 listopada 2014 r., a co za tym idzie - roszczenie powoda o zwrot zadatku przedawniało się z dniem 1 grudnia 2015 r. (upływ rocznego terminu). Zważywszy, że pozew w niniejszej sprawie wpłynął w dniu 21 grudnia 2016 r. roszczenie to uległo przedawnieniu.

Abstrahując od powyższej podstawy oddalenia powództwa, Sąd dodatkowo wskazał, że powód i tak nie byłby uprawniony do żądania zwrotu wpłaconego zadatku (a tym bardziej jego podwójnej wysokości) bowiem to z przyczyn leżących po jego stronie nie doszło do wykonania umowy przedwstępnej. Zaznaczył, że pierwotnie umowa kupna-sprzedaży miała być zawarta w terminie 90 dni od dnia wyboru oferty i to na wniosek powoda - z uwagi na trudności ze zgromadzeniem środków finansowych na zakup nieruchomości - termin ten został przesunięty. Po raz kolejny przesunięto go do dnia 30 listopada 2014 r., przy czym - zgodnie z umową przedwstępną z dnia 5 września 2014 r. - to powód miał wskazać konkretny termin zawarcia umowy przyrzeczonej oraz kancelarię notarialną na 14 dni przed terminem zawarcia umowy przyrzeczonej, a następnie wpłacić cenę kupna najpóźniej do dnia poprzedzającego zawarcie umowy przyrzeczonej do godziny 15:00. Żadnego z tych obowiązków nie wykonał co zgodnie z § 3 umowy - było równoznaczne z jego odpowiedzialnością za niedojście umowy do skutku.

Zdaniem Sądu powód nie wykazał gotowości do zawarcia umowy już w dniu 28 listopada 2014 r., tj. w dniu wyznaczonym przez pozwaną. Tego zamiaru bynajmniej nie może dowodzić jego przyjazd na teren nieruchomości, już choćby z tego względu, że brak dowodów na to, by w dacie tej posiadał niezbędne środki finansowe. Jego twierdzenia w tym zakresie Sąd ocenił jako gołosłowne i dodał, że zważywszy na wcześniejsze problemy powoda ze zgromadzeniem potrzebnych na zakup funduszy, prawdopodobnym jest, że środków tych nie uzyskał, bądź też zrezygnował z zakupu (z sobie tylko wiadomych przyczyn).

Sąd jako niewiarygodne ocenił zeznania powoda i świadka M. O., że stan techniczny nieruchomości od lutego 2014 r. do końca listopada 2014 r. uległ pogorszeniu. Okoliczności tej zaprzeczył świadek J. K. i przedstawiciel pozwanej J. H.. Ponadto z przedłożonego przez pozwaną operatu szacunkowego wynikało, że pałac już w grudniu 2012 r. nadawał się kapitalnego remontu, bowiem posiadał liczne ubytki, spękania, rysy i pęknięcia widoczne zwłaszcza w nadprożach otworów okiennych. Zdaniem Sądu zgromadzony w sprawie materiał dowodowy pozwalał na przyjęcie, że stan techniczny pałacu choć nie najlepszy w lutym 2014 r., pozostał taki sam w listopadzie 2014 r., a przynajmniej powód nie wykazał by było inaczej. Inną kwestią było też to - jak dalej zaznaczył Sąd - że powód dostrzegając pogorszenie stanu technicznego budynku nie udokumentował swoich spostrzeżeń choćby za pomocą fotografii. Skoro nie podolał obowiązkowi dowodowemu w tym zakresie, to - zdaniem Sądu - nie miał podstaw do odstąpienia od umowy przyrzeczonej.

Odnosząc się do kwestii niespisanania przez pozwaną stosownej notatki ze spotkania, pomimo wyraźnego żądania powoda, Sąd wskazał, że nie sposób potraktować tej okoliczności jako przyczyny nie zawarcia umowy. Przed wszystkim sam powód w piśmie z dnia 6 lutego 2015 r. podał, że przyczyną nie dojścia do skutku umowy jest pogorszenie stanu nieruchomości, a nie brak notatki ze spotkania z dnia 28 listopada 2014 r. Również w pozwie wywodził, że podstawą zmiany jego stanowiska w przedmiocie zakupu było pogorszenie stanu technicznego nieruchomości, przy czym żądał przywrócenia jej stanu pierwotnego pod rygorem odstąpienia od umowy (co znalazło

potwierdzenie w zeznaniach świadka J. K.). Zatem - jak zauważył Sąd - fakt odmowy przez pozwaną sporządzenia notatki nie miał żadnego wpływu na nie zawarcie umowy przez strony, bowiem przyczyną tą była odmowa powoda przystąpienia do aktu notarialnego z uwagi na pogorszenie się stanu technicznego nieruchomości i brak zgody pozwanej na jej naprawę. Powyższe wynikało również z zeznań J. H.. W tych okolicznościach Sąd nie dał wiary twierdzeniom powoda i zeznaniom świadka M. O., że powód zamierzał przystąpić do aktu notarialnego ale pod warunkiem sporządzenia stosownej notatki.

Mając to na względzie uznał, że umowa przedwstępna nie została wykonana z przyczyn zawinionych przez powoda, w związku z czym nie jest on (także z tego względu) uprawniony do dochodzenia zwrotu wpłaconego zadatku, czy też zadatku w podwójnej wysokości.

Końcowo nadmienił, że alternatywnie wskazana przez powoda podstawa z art. 471 k.c. również nie wchodziła w grę, ponieważ przyjęcie na tej zasadzie odpowiedzialności pozwanej wymagało wykazania, że to ona nie wykonała lub wykonała w sposób nienależyty swe zobowiązanie. Tymczasem brak podstaw do przyjęcia, że dopuściła się ona jakichkolwiek zaniedbań na tym polu, skoro stan techniczny nieruchomości nie uległ pogorszeniu.

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

Apelację od tego wyroku wniósł powód zaskarżając go w całości i zarzucając mu:

1) sprzeczność ustaleń Sądu z treścią zebranego w sprawie materiału dowodowego poprzez przyjęcie, że:

a) powód nie był uprawniony do żądania zwrotu wpłaconego zadatku, bo nie wykonał umowy przedwstępnej z przyczyn leżących po jego stronie, podczas gdy to strona pozwana nie dochowała należytej staranności w zakresie właściwego zabezpieczenia sprzedawanego zabytkowego obiektu, który mimo ogólnego złego stanu, uległ pogorszeniu do dnia, w którym miał być spisany akt notarialny, co powód stwierdził podczas oględzin, a przygotowany przez pozwaną projekt aktu notarialnego zawierał zapisy i oświadczenie kupującego, że nie wnosi żadnych zastrzeżeń w zakresie stanu technicznego przedmiotu umowy, co stanowiłoby poświadczenie nieprawdy i pozbawiłoby powoda jakichkolwiek roszczeń z tytułu sprzedaży; strona pozwana mając tego pełną świadomość odmówiła spisania stosownej notatki czy protokołu;

b) powód z własnej winy nie wykonał umowy, bowiem nie dysponował wystarczającymi środkami finansowymi na zakup, podczas gdy nie tylko zapłacił kwotę 50.000 zł na poczet wadium do przetargu, które za jego zgodą zostało przekształcone w zadatek, ale dodatkowo uiścił na rzecz pozwanej kolejną kwotę 50.000 zł tytułem dalszego zadatku, a co za tym idzie - jego działania należałoby uznać za całkowicie irracjonalne i nielogiczne, bo wskazywałyby, że powód od samego początku działał przeciwko swoim interesom (skoro nie zamierzał przystępować do umowy przy jednoczesnym dokonaniu wpłaty tak znacznej kwoty na poczet zakupu); powód dysponował odpowiednią kwotą na zakup, co potwierdził swymi zeznaniami - niekwestionowanymi zarówno przez pozwaną jak też Sąd Okręgowy, a tym samym nie sposób uznać jego zeznań za „gołosłowne”, bo wówczas należałoby je uznać także za nieprawdziwe, a tego Sąd nie zarzucał; potwierdzeniem tego jest informacja o stanie środków na koncie powoda na datę 28 listopada 2014 r. - załączona do apelacji;

2) naruszenie art. 471 k.c. poprzez przyjęcie braku podstaw do odpowiedzialności pozwanej jako dłużnika zobowiązanego do naprawienia szkody wynikłej z niewykonania zobowiązania, ze względu na niewykazanie pogorszenia stanu nieruchomości w okresie od lutego do listopada 2014 r. (co miałyby wynikać z operatu technicznego, który został sporządzony w 2012 r. i zeznań J. K. oraz J. H., którzy nie byli na obiekcie i nie był on nadzorowany i którzy mieli interes prawny, aby takie zeznania składać), przy jednoczesnym uznaniu zeznań i wyjaśnień powoda i świadka M. O. za gołosłowne, podczas gdy to prezes strony pozwanej J. H. potwierdził wprost, że „nie był na obiekcie ale jego zdaniem stan obiektu nie pogorszył się” i nie zgodził się na spisanie notatki czy protokołu, zgodnie z żądaniem powoda, aby nie narazić się na roszczenia, czym sam potwierdził, że przygotowane w projekcie aktu notarialnego zapisy odnośnie braku zastrzeżeń ze strony kupującego co do stanu technicznego nieruchomości,

miały zabezpieczyć stronę pozwaną przed ewentualnymi roszczeniami, których pozwana się spodziewała sprzedając nieruchomość w takim właśnie stanie technicznym.

Wskazując na powyższe wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku poprzez jego uchylenie i uwzględnienie powództwa w zaskarżonej części oraz zasądzenie na jego rzecz kosztów postępowania za obie instancje, względnie - uchylenie wyroku i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja jest bezzasadna.

Sąd Apelacyjny podziela i przyjmuje za własne ustalenia faktyczne Sądu I instancji, jako że znajdują one oparcie w zebranych w sprawie materiale dowodowym - wszechstronnie rozważonym i ocenionym w zgodzie ze wskazaniami art. 233 § 1 k.p.c. Co do zasady aprobuje także wnioski wyprowadzone z tego materiału, a w rezultacie – ocenę prawną powództwa jako bezzasadnego. Zdaniem Sądu Apelacyjnego podniesione w apelacji zarzuty w przeważającej mierze stanowią jedynie polemikę z wydanym orzeczeniem i nie zawierają takich argumentów, które mogłyby skutkować jego zmianą.

W pierwszym rzędzie zauważyć trzeba, że skarżący w swej apelacji w ogóle nie odnosi się do kwestii przedawnienia roszczeń z umowy przedwstępnej (art. 390 § 3 k.c.), a to właśnie ta okoliczność stanowiła główną przyczynę oddalenia jego powództwa. Całą swą uwagę koncentruje na zagadnieniach, które Sąd I instancji omówił niejako asekuracyjnie - dla wzmocnienia i uzupełnienia stanowiska o bezzasadności roszczeń, również z innych przyczyn (poza przedawnieniem). Skoro skarżący nie kwestionuje zasadniczej podstawy oddalenia jego powództwa, to już choćby z tej racji jego apelacja nie mogła wywrzeć spodziewanych rezultatów.

Odnosząc się pokrótce do podniesionych zarzutów, przede wszystkim zgodzić się należy z Sądem Okręgowym, że powód w żaden sposób nie wykazał, by do niewywiązania się z warunków umowy przedwstępnej (w tym podpisania umowy finalnej) doszło z przyczyn leżących po stronie pozwanej. Jak prawidłowo Sąd ten ustalił, umowa kupna-sprzedaży miała być zawarta najpóźniej do dnia 30 listopada 2014 r., przy czym - zgodnie z umową przedwstępną z dnia 5 września 2014 r. - to powód miał wyznaczyć konkretny termin jej zawarcia, wskazać właściwą kancelarię notarialną oraz wpłacić cenę kupna najpóźniej do dnia poprzedzającego zawarcie umowy przyrzeczonej. Żadnego z tych obowiązków nie wykonał co zgodnie z § 3 w/w umowy - rodziło jego odpowiedzialność za niedojście transakcji do skutku. Podkreślenia także wymaga, że to nie powód - zarzucający stronie przeciwnej zaniebdania związane ze znacznym pogorszeniem stanu technicznego budynku i odmawiający z tej przyczyny podpisania umowy ostatecznej - złożył oświadczenie o odstąpieniu od umowy, ale uczyniła to pozwana. Ma to o tyle istotne znaczenie, że rzutuje na zasadność żądania zwrotu zadatku na podstawie art. 394 § 1 k.c. Zgodnie bowiem z tym przepisem - w razie niewykonania umowy przez jedną ze stron, druga z nich może bez wyznaczania terminu dodatkowego od umowy odstąpić i otrzymany zadek zachować, a jeśli sama go dała, może żądać sumy dwukrotnie wyższej.

Zaznaczyć przy tym należy, że instytucja zadatku jest szczególną umowną sankcją majątkową za niewykonanie umowy i nie należy jej postrzegać w kategoriach odszkodowania przewidzianego w art. 471 i n. k.c. Jak wskazał Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 14 grudnia 2011 r., I CSK 149/11 - żądanie zwrotu zadatku lub podwójnej kwoty zadatku albo prawo zatrzymania zadatku powstaje jedynie w sytuacji, gdy strona złożyła oświadczenie o odstąpieniu od umowy. Jeżeli mimo nie wykonania umowy przez drugą stronę, strona uprawniona nie odstąpiła od umowy, służy jej prawo żądania odszkodowania na zasadach ogólnych, którego wysokość jest określona wysokością poniesionej szkody. Powyższy pogląd stanowi kontynuację poprzednio zarysowanej linii orzecniczej Sądu Najwyższego, zgodnie z którą w razie zastrzeżenia w umowie zadatku i jej niewykonania z przyczyn leżących po stronie jednego z kontrahentów, dochodzi do zbiegu dwóch uprawnień, tj. wynikającego z art. 394 § 1 i z art. 471 i n. k.c. (zob. uchwałę Sądu Najwyższego z dnia 25 czerwca 2009 r., III CZP 39/09). Mówiąc ściślej - jeżeli szkoda, którą strona poniosła zostanie zrekompensowana przez zadek, winna ona skorzystać z uprawnienia przewidzianego w art. 394 § 1 k.c., natomiast gdy w związku z niewykonaniem zobowiązania poniosła szkodę, której zadek nie rekompensuje, przysługuje jej prawo do odszkodowania na zasadach przewidzianych w art. 471 i nast. k.c. W skład takiej szkody - zdaniem Sądu

Najwyższego - wchodzi wpłacony przez tę stronę zadek, natomiast nie ma podstaw do żądania w oparciu o art. 471 k.c. jego podwójnej kwoty.

Odnosząc te rozważania do realiów niniejszej sprawy zgodzić się należy z Sądem I instancji, że powód nie mógł żądać zwrotu zadatku, w tym w podwójnej wysokości na podstawie art. 394 § 1 k.c. bowiem to nie on odstąpił od umowy. Nie mógł też w oparciu o art. 471 k.c. kreować żądania o zwrot zadatku w podwójnej wysokości - gdyż taki zadek nie wpisuje się w pojęcie szkody, o której stanowi powyższy przepis.

Podkreślenia jednak wymaga, że na etapie postępowania apelacyjnego skarżący ograniczył swe żądanie do kwoty 100.000 zł wskazując jako podstawę prawną art. 471 k.c., ale - w ocenie Sądu Apelacyjnego - również to roszczenie było niezasadne. Powód nie wykazał bowiem przesłanek odpowiedzialności odszkodowawczej pozwanej. Z prawidłowych ustaleń Sądu Okręgowego jednoznacznie wynika, że to on nie wykonał warunków umowy przedwstępnej, w tym nie przystąpił do podpisania aktu notarialnego, podczas gdy strona pozwana wyrażała gotowość zawarcia umowy.

Podnoszone przez skarżącego motywy nieprzystąpienia do aktu stanowią jedynie powielenie tych poprzednio podnoszonych i trafnie omówionych przez Sąd I instancji. Przede wszystkim powód w żaden sposób nie wykazał, by stan techniczny nieruchomości na przestrzeni kilku miesięcy ulegał tak znacznemu pogorszeniu, by usprawiedliwiać odmowę sfinalizowania transakcji, a to na nim spoczywał ciężar dowodu w tym zakresie (art. 6 k.c. i art. 232 zd. 1 k.p.c.). Niewystarczające okazały się tutaj jego własne zapewnienia i zeznania świadka M. O., tym bardziej, że stały one w sprzeczności z twierdzeniami strony przeciwnej. W sytuacji gdy brak obiektywnych dowodów, a Sąd dysponuje tylko przeciwstawnymi stanowiskami stron, z których jedna jest zobowiązana do właściwej inicjatywy dowodowej, z której się nie wywiązuje - brak podstaw do przyjmowania jej wersji jako miarodajnej. Jak słusznie zauważył Sąd Okręgowy - powód nie postarał się choćby o dokumentację fotograficzną. Nie wnioskował też o przeprowadzenie dowodu z opinii biegłego, który spróbowałby ustalić, czy dostrzeżone przez niego i świadka M. O. pęknięcia oraz zacieki na frontowej ścianie budynku (o ile faktycznie występowały) powstały w przeciągu kilku miesięcy (od pierwszych oględzin w lutym 2014 r.) z uwagi na niewłaściwe zabezpieczenie budynku przed wodami opadowymi.

Co do wspomnianej przez w/w świadka kwestii rozszczelnionych rur zauważyć jedynie należy, że już w operacie szacunkowym z 2012 r. jest mowa o ubytkach w orurowaniu i braku grzejników oraz konieczności całkowitej wymiany wszystkich instalacji, w tym grzewczej i wodociągowej. W tych okolicznościach ewentualne uszkodzenie rur nie powinno mieć żadnego znaczenia skoro i tak kwalifikowały się one do generalnej wymiany.

Poza tymi dwoma elementami (zacieki i pęknięcia na ścianie frontowej oraz rozszczelnienie rur), powód i świadek w zasadzie nie wskazywali na inne zmiany w stanie technicznym budynku mające świadczyć o jego „znaczej” dewastacji.

Na podstawie tylko tych dwóch dowodów nie sposób stwierdzić, czy dodatkowe uszkodzenia faktycznie powstały, jeśli tak - z jakich przyczyn (czy na skutek ewentualnych zaniedbań pozwanej) oraz czy można je określić jako „znacze”. W tym ostatnim kontekście nadmienić jedynie wypada, że sam skarżący nie zdefiniował tego pojęcia a ograniczył się jedynie do stwierdzenia na rozprawie w dniu 8 września 2017 r., że dostrzeżone przez niego usterki nie obniżały wartości nieruchomości o 50-70%.

Dodatkowo podkreślić należy, że stan techniczny budynku już w 2012 r. został uznany za bardzo słaby i nadający się do kapitalnego remontu - o czym powód doskonale wiedział. W oparciu szacunkowym z tego okresu rzeczoznawca majątkowy zamieścił m.in. wzmianki o marnym stanie ścian i tynków, widocznych na nich ubytkach, spękaniach, rysach i pęknięciach.

Zdaniem Sądu Apelacyjnego, prawidłowości stanowiska Sądu I instancji nie zmienia obecnie wykazana okoliczność posiadania w dacie 28 listopada 2014 r. niezbędnych środków na zakup nieruchomości (zaświadczenie z banku, k. 263), bowiem kwestię braku środków Sąd Okręgowy poruszył jedynie marginalnie (chcąc zrozumieć motywy jakimi kierował się powód odmawiając zawarcia umowy) i w żaden sposób nie przełożyła się ona na treść rozstrzygnięcia. Ta bowiem była podyktowana stwierdzeniem przedawnienia żądań powoda, niemożnością dochodzenia przez niego

roszczeń na podstawie art. 394 § 1 k.c. oraz niewykazaniem przesłanek odpowiedzialności odszkodowawczej pozwanej z art. 471 k.c.

Mając to na uwadze Sąd Apelacyjny orzekł jak w sentencji wyroku na podstawie art. 385 k.p.c.

O kosztach instancji odwoławczej rozstrzygnął na zasadzie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 108 § 1 k.p.c. oraz w oparciu o § 2 pkt. 6 w zw. z § 10 ust. 1 pkt. 2 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz.U.2015.1800 ze zm.).

(...)