

Sygn. akt: I C 439/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 2 marca 2017 r.

Sąd Rejonowy w Gdyni I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Małgorzata Żelewska
Protokolant:	Agnieszka Bronk-Marwicz

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 16 lutego 2017 r. w G.

sprawy z powództwa **A. P.**

przeciwko **M. G. (1) i W. G.**

o zapłatę

I. zasądza solidarnie od pozwanych W. G. i M. G. (1) na rzecz powódki A. P. kwotę 20.000 zł (dwadzieścia tysięcy złotych) z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 8 października 2015r. do dnia zapłaty;

II. zasądza solidarnie od pozwanych W. G. i M. G. (1) na rzecz powódki A. P. kwotę 5.817 zł (pięć tysięcy osiemset siedemnaście złotych) tytułem kosztów procesu;

III. nakazuje ściągnąć od pozwanych W. G. i M. G. (1) solidarnie na rzecz Skarbu Państwa Sądu Rejonowego w Gdyni kwotę 65 zł (sześćdziesiąt pięć złotych) tytułem zwrotu kosztów wyłożonych tymczasowo przez Skarb Państwa Sąd Rejonowy w Gdyni.

Sygnatura akt: I C 439/16

UZASADNIENIE

Powódka A. P. wniosła pozew przeciwko W. G. i M. G. (1) domagając się od pozwanych zapłaty solidarnie kwoty 20.000 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 8 października 2015r. do dnia zapłaty oraz zasądzenia zwrotu kosztów procesu.

W uzasadnieniu pozwu powódka podniosła, że w dniu 29 czerwca 2015r. zawarła z pozwanymi przedwstępną umowę sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego położonego w G. przy ul. (...). W umowie tej strony postanowiły m.in. że przyrzeczona umowa sprzedaży zostanie zawarta w formie aktu notarialnego najpóźniej do dnia 30 sierpnia 2015r., a cenę sprzedaży ustalono na kwotę 204.500 zł. Sprzedający pokwitowali zapłatę przez kupującą kwoty 10.000 zł w gotówce tytułem zadatku. W umowie ustalono też, że sprzedający przy zawarciu umowy przyrzeczonej przedłożą aktualne zaświadczenie o niezaleganiu z opłatami na rzecz spółdzielni mieszkaniowej oraz zaświadczenie z Biura Ewidencji Ludności o braku osób zameldowanych w lokalu. Powódka starała się o pozyskanie kredytu na sfinansowanie powyższych transakcji, lecz pojawiły się pewne komplikacje, które skutkowały powstaniem wątpliwości czy bank udzieli jej kredytu lub promesy jego udzielenia. O komplikacjach z tym związanych powódka

poinformowała pozwanych. Pozwani, negocjując przedłużenie terminu do zawarcia umowy przyrzeczonej zażądali od powódki dopłaty kwoty 8.500 zł, jednak powódka na tę propozycję nie przystała i zaproponowała jedynie zapłatę kwoty 5.000 zł jako dalszy zadatek. Strony nie doszły do porozumienia i podpisały aneksu. Powódce bardzo zależało na zawarciu umowy, toteż starała się pożyczyc kwotę 194.500 zł i sfinalizować transakcję. W dniu 29 sierpnia 2015r. powódka poinformowała e-mailem pozwanych, iż jest gotowa przystąpić do umowy o godzinie 15 w kancelarii notarialnej w G. i poprosiła pozwanych o przesłanie skanów dokumentów niezbędnych do zawarcia umowy. W odpowiedzi pozwani zapytali czy udało się powódce załatwić kredyt, a także poinformowali, że przebywają w B.. Pozwani nie stawili się w kancelarii notarialnej celem zawarcia umów w dniu 29 sierpnia 2015r. ani też w dniu 30 sierpnia 2015r. W związku z powyższym powódka złożyła oświadczenie o odstąpieniu od umowy przedwstępnej i wezwała pozwanych do zwrotu zadatku wręzonego przy zawarciu umowy w podwójnej wysokości, zakreślając siedmiodniowy termin na zapłatę. W odpowiedzi pozwani zaprzeczyli, że do zawarcia umowy sprzedaży mieszkania nie doszło z ich winy i zarzucili powódce działanie pozorne nakierowanie na odzyskanie zadatku, a nie na sfinalizowanie transakcji.

(pozew k. 2-5)

W odpowiedzi na pozew pozwani wnieśli o oddalenie powództwa i zasądzenie od powódki zwrotu kosztów procesu.

W opinii pozwanych roszczenie powódki jest bezpodstawne. Pozwani nie kwestionowali ważności umowy przedwstępnej sprzedaży, lecz ich zdaniem okoliczności, które miały miejsce po zawiązaniu się przedmiotowego zobowiązania w świetle przepisu art. 394 k.c. nie stanowią podstawy do występowania z roszczeniem o zapłatę kwoty pieniężnej stanowiącej równowartość podwójnej wysokości zadatku. Jak podnoszą pozwani zgodnie z orzecnictwem wystąpienie z takim roszczeniem jest zasadne w szczególności w przypadku zawinionego niewykonania umowy przez stronę zobowiązaną, która uprzednio zadatek przyjęła. W ocenie pozwanych takie okoliczności jednak w niniejszej sprawie nie zaszły. Jak wskazują pozwani okoliczność niedochowania terminu zawarcia umowy przyrzeczonej uwarunkowana była trudnościami z pozyskaniem środków finansowych przez powódkę na nabycie wskazanego prawa. Pozwani wskazują, że w odpowiedzi na e-maile powódki w dniu 29 sierpnia 2015r. M. G. (1) wysłał maila zapytując powódkę, czy udało się jej uzyskać kredyt na zakup mieszkania oraz czy istnieje możliwość zawarcia umowy w poniedziałek 31 sierpnia 2015r. i zastrzegł, że płatność musi nastąpić gotówką w kancelarii notarialnej albo zawarcie umowy przyrzeczonej musi zostać poprzedzone wykonaniem przez powódkę przelewu w banku w obecności pozwanych. Nadto, poinformował, że pozwani przybywają w B. i nie są w stanie dotrzeć w krótkim czasie do G., nadto pozwany zaproponował podpisanie aneksu do umowy celem przedłużenia terminu zawarcia umowy przyrzeczonej do dnia 4 września 2015r. W korespondencji mailowej pozwany w sposób jednoznaczny podtrzymał wolę sfinalizowania transakcji sprzedaży prawa do przedmiotowego lokalu. Natomiast powódka domagała się zawarcia kolejnej umowy przedwstępnej, która miałyby przewidywać zawarcie umowy przyrzeczonej w terminie dwóch miesięcy. Zdaniem pozwanych treść korespondencji generuje wątpliwości co do rzeczywistych intencji powódki w związku z uprzednio deklarowanym przez nią posiadaniem środków na nabycie prawa do lokalu i widocznym pośpiechem w ustalaniu terminu zawarcia umowy przyrzeczonej, co wskazuje jednoznacznie, że w swoich działaniach powódka dążyła do odzyskania od 10.000 zł a nie kierowała się wolą nabycia ww. prawa do lokalu. Stąd też, zdaniem pozwanych, nie istnieją podstawy do przypisania działaniu pozwanych winy, a wręcz przeciwnie stwierdzić należy, że kierowali się oni wolą zawarcia umowy przyrzeczonej, a powódka nie była w stanie zgromadzić środków finansowych na zakup lokalu, a następnie upozorowała chęć przystąpienia do umowy sprzedaży, zawiadamiając pozwanych o terminie podpisania aktu notarialnego na kilka godzin przed jego upływem, podając adres kancelarii notarialnej godzinę przed mającą nastąpić transakcją. Podkreślenia wymaga również fakt, iż termin wyznaczony przez powódkę przypadał w sobotę, a następnie w niedzielę, czyli na dzień wolny od pracy. W tym miejscu należy wskazać, iż skoro ustalony przez strony termin przypadał w niedzielę, a więc w dzień wolny od pracy to zgodnie z przepisem art. 115 k.c. uległ on przedłużeniu do dnia następnego roboczego. Pozwani wyrażali wolę zawarcia umowy w poniedziałek, lecz powódka z nieznanymi powodów nie chciała przystać na ich propozycję.

(odpowiedź na pozew k. 45-50)

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 29 czerwca 2015r. pozwani M. G. (1) i W. G. jako sprzedający zawarli z powódką A. P. jako kupującą przedwstępną umowę sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w budynku przy ul. (...) w G., należącego do zasobów Spółdzielni Mieszkaniowej (...) z siedzibą w G.. Strony zobowiązały się do zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży przedmiotowego prawa w formie aktu notarialnego najpóźniej do dnia 30 sierpnia 2015r. (§ 5). Sprzedający zobowiązali się przy umowie przyrzeczonej przedstawić aktualne zaświadczenie o niezaleganiu z opłatami na rzecz spółdzielni oraz zaświadczenie Biura Ewidencji Ludności (§ 6). Cenę sprzedaży strony ustaliły na kwotę 204.500 zł (§ 2). Przy zawarciu umowy przedwstępnej kupująca zapłaciła tytułem zadatku kwotę 10.000 zł w gotówce. Reszta ceny sprzedaży w kwocie 194.500 zł miała zostać zapłacona w terminie 7 dni roboczych od dnia zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży na rachunek podany przez sprzedających (§ 3). W § 4 umowy powódka oświadczyła, że zakup będzie finansowany z kredytu zaciągniętego na ten cel.

(okoliczności bezsporne ustalone w oparciu o przedwstępną umowę sprzedaży k. 9-11)

Umowa przedwstępna została przygotowana przez M. Ś..

(dowód: zeznania D. T. płyta CD k. 185, przesłuchanie powódki płyta CD k. 198)

Przed terminem zawarcia umowy przyrzeczonej powódka poinformowała pozwanych, iż nie uzyskała kredytu. W odpowiedzi pozwany M. G. (1) wskazał, że miał innego nabywcę, lecz był zablokowany umową podpisaną z powódką. W związku z tym pozwany zaproponował zmianę warunków umowy tj. przedłużenie terminu do końca września w zamian za podwyższenie ceny o kwotę 8.500 zł i jednoczesną dopłatę zadatku w takiej wysokości. Powódką zgodziła się jedynie na spisanie aneksu do umowy i dopłatę zadatku w wysokości 5.000 zł, który zostałby zaliczony na poczet dotychczasowej ceny sprzedaży. Dalsza wymiana korespondencji nie doprowadziła do podpisania aneksu do umowy.

(okoliczności bezsporne ustalone w oparciu o korespondencję e – mailową k. 80-82)

Przed nadejściem terminu wyznaczonego na zawarcie umowy przyrzeczonej powódka uzyskała kwotę niezbędną na pokrycie pozostałej części ceny sprzedaży od szwagra P. D. (co najmniej 30.000 zł), znajomej G. W. (100.000 zł), a także od rodzeństwa jej narzeczonego. P. D. w razie potrzeby był w stanie pożyczyć powódce nawet wyższą kwotę niż deklarowana kwota 30.000 zł. Pożyczka miała zostać zwrócona tym osobom niezwłocznie po uzyskaniu przez powódkę kredytu.

(dowód: zeznania świadka P. D. płyta CD k. 131, zeznania świadka G. W. płyta CD k. 131, zaświadczenie mBanku z dnia 30 września 2016r. k. 147, historia rachunków bankowych G. W. k. 151-152, przesłuchanie powódki płyta CD k. 198)

W piątek, 28 sierpnia 2015r. pozwani wraz z roczną córką udali się do wsi Ł. w B., oddalonej od G. o ponad 100 km. Do domu pozwani wrócili w niedzielę.

(okoliczności bezsporne ustalone w oparciu o zeznania świadka M. W. płyta CD k. 167)

W dniu 29 sierpnia 2015r. o godz. 9:44 powódka wysłała do pozwanych e–maila, wskazując, że jest gotowa tego dnia o godz. 15 w kancelarii notarialnej w G. przystąpić do umowy przyrzeczonej sprzedaży i zwróciła się o przesłanie skanów aktualnych dokumentów niezbędnych do podpisania umowy. Na ww. e–maila o godz. 11:14 odpisał pozwany, pytając, czy udało się powódce załatwić kredyt i czy strony mogą w poniedziałek dokonać sprzedaży mieszkania. W e–mailu z godz. 11:20 powódka poinformowała, że dysponuje środkami pieniężnymi na sfinansowanie transakcji. W e–mailu z godz. 11:49 pozwany poinformował, że przebywa w B. i zastrzegł, że płatność musi nastąpić gotówką w kancelarii notarialnej albo po zawarciu aktu powódka wykona przelew w banku w obecności pozwanych. W e–mailu z godz. 13:56 powódka wskazała adres kancelarii notarialnej i potwierdziła godzinę zawarcia umowy przyrzeczonej. Na powyższego e–maila odpowiedział pozwany o godz. 14:49 wskazując m.in., że nie jest w stanie dotrzeć do kancelarii notarialnej i zaproponował podpisanie aneksu do umowy przedłużającej termin do dnia 4 września 2015r i spotkanie

stron w poniedziałek w dniu 31 sierpnia 2015r. o godz. 17:30 w Centrum Handlowym (...) w G. w kawiarni (...) celem podpisania aneksu.

(okoliczności bezsporne ustalone w oparciu o korespondencję e – mailową k. 54-58, 85, przesłuchanie powódki płyta CD k. 198, przesłuchanie pozwanego płyta CD k. 198)

W dniu 29 sierpnia 2015r. o godz. 15:00 w kancelarii notarialnej notariusz K. C. stawiała się jedynie powódka.

(okoliczność bezsporna ustalona w oparciu o protokół rep. A 164/2015 k. 13-14, zeznania świadka K. C. płyta CD k. 131, przesłuchanie powódki płyta CD k. 198)

Wobec niestawienia się pozwanych w kancelarii notarialnej celem podpisania umowy przyrzeczonej powódka wyznaczyła kolejny termin na dzień 30 sierpnia 2015r. na godzinę 9:00 w tej samej kancelarii, o czym poinformowała pozwanych e–mailem i telefonicznie.

(okoliczności bezsporne ustalone w oparciu o korespondencję e – mailową k. 92-93, przesłuchanie powódki płyta CD k. 198)

W dniu 30 sierpnia 2015r. o godz. 9:00 w kancelarii notarialnej notariusz K. C. ponownie stawiała się jedynie powódka.

(okoliczność bezsporna ustalona w oparciu o protokół rep. A 166/2015 k. 15-17, zeznania świadka K. C. płyta CD k. 131, przesłuchanie powódki płyta CD k. 198)

W dniu 31 sierpnia 2015r. strony prowadziły dalszą korespondencję e–mailową. W e–mailu z godz. 15:40 pozwany M. G. (1) zwrócił się do powódki o podanie warunków nowej umowy oraz o potwierdzenie spotkania w dniu następnym w Centrum Handlowym (...). W e–mailu z godz. 16:50 powódka podniosła, że nie zawarcie umowy przyrzeczonej nastąpiło z winy pozwanych i wyjaśniła, że w dniu 29 sierpnia 2015r. posiadała środki na zakup mieszkania. Nadto, powódka wniosła o zwrot zadatku, ewentualnie, gdyby pozwani nie posiadali już klienta gotówkowego zadeklarowała chęć zawarcia kolejnej umowy przedwstępnej na dotychczasowych warunkach. Dalsza korespondencja e-mailowa nie doprowadziła ani do zwrotu zadatku ani do podpisania nowej umowy.

(okoliczności bezsporne ustalone w oparciu o korespondencję e – mailową k. 59-65, przesłuchanie powódki płyta CD k. 198, przesłuchanie pozwanego płyta CD k. 198)

Pismem z dnia 28 września 2015r. powódka złożyła pozwanym oświadczenie o odstąpieniu od przedwstępnej umowy sprzedaży oraz wezwała pozwanych do zapłaty kwoty 20.000 zł tytułem dwukrotności zadatku w terminie 7 dni od otrzymania wezwania. Powyższe pismo zostało pozwanym doręczone w dniu 30 września 2015r.

(okoliczności bezsporne ustalone w oparciu o: wezwanie z dnia 28 września 2015r. k. 18-19 wraz z dowodem doręczenia k. 21-22; wezwanie z dnia 28 września 2015r. k. 23-24 wraz z dowodem doręczenia k. 26-29)

W odpowiedzi na powyższe wezwanie, pismem z dnia 6 października 2015r. pozwani zaprzeczyli, aby nie doszło do zawarcia umowy sprzedaży z ich winy i zarzucili powódce, że jej zamiarem było jedynie odzyskanie zadatku, a nie sfinalizowanie transakcji sprzedaży.

(okoliczności bezsporne ustalone w oparciu o pismo z dnia 6 października 2015k. 30)

W dniu 23 listopada 2015r. powódka zakupiła lokal mieszkalny w G. przy ul. (...).

(okoliczność bezsporna ustalona w oparciu o umowę sprzedaży z dnia 23 listopada 2015r. k. 103-108)

Sąd zważył, co następuje:

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie całego zebranego w niniejszej sprawie materiału dowodowego w postaci dowodów z dokumentów, dowodu z zeznań świadków K. C., P. D., G. W., M. W., D. T., a także dowodu z przesłuchania stron.

Oceniając zebrany materiał dowodowy Sąd uznał, iż dowody z dokumentów prywatnych przedłożonych przez strony, w szczególności przedwstępnej umowy sprzedaży, wydruków korespondencji e-mailowej, są wiarygodne, albowiem żadna ze stron nie kwestionowała autentyczności tych dokumentów, ani też żadna ze stron nie zaprzeczyła, iż osoby podpisane pod tymi pismami nie złożyły oświadczeń w nich zawartych.

Brak było także podstaw do kwestionowania zeznań świadków. Zeznania świadka K. C. co do gotowości zawarcia przez powódkę umowy przyrzeczonej znajdują potwierdzenie w treści protokołów sporządzonych przez świadka będącego notariuszem, a także korespondencji e-mailowej stron. K. C. zeznała, że powódka umówiła się z nią kilka dni wcześniej na podpisanie aktu notarialnego i przedłożyła umowę przedwstępną sprzedaży, a także podała numer księgi wieczystej. Świadek wskazała również, że powódka obawiała się niedotrzymania umowy i bardzo jej zależało na podpisaniu umowy w niedzielę. Powyższe zeznania korelują z zeznaniami powódki. Wątpliwości Sądu nie budzą też zeznania P. D. oraz G. W. co do gotowości przekazania powódce środków pieniężnych w celu zrealizowania umowy przyrzeczonej. Zeznania te były szczerze i spójne. Nadto, świadkowie złożyli do akt niniejszej sprawy dokumenty, z których jednoznacznie wynika, że w sierpniu 2015r. dysponowali wystarczającymi środkami pieniężnymi, by udzielić powódce pożyczki na pokrycie pozostałej części ceny sprzedaży. Podkreślić należy, iż oboje świadkowie znajdują się w bliskich relacjach z powódką (rodzina, bliscy znajomi), stąd też nie budzi wątpliwości w świetle zasad doświadczenia życiowego, że świadkowie pożyczyliby powódce tak znaczne kwoty. Za w pełni wiarygodne Sąd uznał zeznania świadka M. W. co do okoliczności pobytu pozwanych w B.. W ocenie Sądu, zeznania świadka są szczerze i nie budzą żadnych wątpliwości w świetle zasad doświadczenia życiowego czy logicznego rozumowania. Większego znaczenia nie miały natomiast zeznania świadka D. T., który nie uczestniczył w rozmowach stron na przełomie sierpnia i września 2015r. dotyczących zawarcia umowy przyrzeczonej.

Zasadniczo brak było podstaw do odmowy wiary zeznaniom stron. Podkreślić bowiem należy, iż przebieg rozmów pomiędzy stronami w ostatniej dekadzie sierpnia 2015r. oraz na początku września 2015r. znajduje potwierdzenie w przedłożonych wydrukach z korespondencji e-mailowej, które nie były kwestionowane przez żadną ze stron. Nadto, należy zauważyć, że zeznania powódki co do zebrania przez nią od rodziny i znajomych środków finansowych pozwalających na pokrycie ceny sprzedaży korelują z zeznaniami świadków P. D. oraz G. W., a także dokumentami w postaci zaświadczeń o stanie rachunków bankowych. W świetle zebranych dowodów nie budziło także żadnych wątpliwości Sądu, że w okresie od 28 do 30 sierpnia 2015r. pozwani przebywali w B.. Zeznania pozwanych korespondują z zeznaniami świadka M. W..

W niniejszej sprawie powódka domagała się od pozwanych zapłaty kwoty 20.000 zł stanowiącej dwukrotność zadatku, jaki dała przy zawarciu przedwstępnej umowy sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, wskazując, że umowa przyrzeczona nie doszła do skutku z winy pozwanych. Podstawę prawną roszczenia powódki stanowił przepis 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.

Jak wskazuje się w judykaturze przewidziane w art. 394 § 1 k.c. uprawnienie do odstąpienia od umowy bez wyznaczenia dodatkowego terminu i do zachowania otrzymanego zadatku, a jeżeli go sama dała do żądania sumy dwukrotnie wyższej nie przysługuje stronie, jeżeli do niewykonania umowy doszło z przyczyny, za którą wyłącznie odpowiada. Innymi słowy, przesłanką uprawnienia strony odstępującej od umowy do zachowania otrzymanego zadatku, a jeżeli go sama dała do żądania sumy dwukrotnie wyższej jest niewykonanie umowy przez drugą stronę z powodu okoliczności, za które tylko ona ponosi odpowiedzialność (por. wyrok SN z dnia 20 stycznia 2016 r., V CSK 293/15, LEX nr 2012114). Zawarte w art. 394 k.c. określenie "niewykonanie umowy przez jedną ze stron" jest znaczeniowo zbliżone do występującego w art. 390 § 1 k.c. pojęcia "uchylania się" od zawarcia umowy przyrzeczonej strony zobowiązanej

do jej zawarcia. Uchyleniem się od zawarcia umowy przyrzeczonej może być już sama nieuzasadniona zwłoka zobowiązanego. Niewykonanie umowy w rozumieniu art. 394 § 1 k.c. może być następstwem "uchylenia się" od zawarcia umowy przyrzeczonej (art. 390 § 1 k.c.), przez które należy rozumieć także samą zwłokę zobowiązanego (por. wyrok SN z dnia 30 maja 2006r., IV CSK 66/06, LEX nr 369149). Jak wskazał Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 24 kwietnia 2014r., III CSK 319/13, LEX nr 1489252, "uchylenie się" od zawarcia umowy przyrzeczonej oznacza zawinione przez stronę niewykonanie umowy. Tej stronie, która była gotowa do zawarcia umowy przyrzeczonej i wyraziła wobec drugiej strony wolę jej zawarcia nie można przypisywać uchylenia się od zawarcia umowy.

Przechodząc do szczegółowych rozważań wskazać należy, iż pomiędzy stronami sporne było, która ze stron ponosi wyłączną odpowiedzialność za niewykonanie zobowiązania wynikającego z przedwstępnej umowy sprzedaży. Powódka podnosiła, że za nie zawarcie umowy przyrzeczonej winę ponoszą pozwani, którzy w wyznaczonym terminie nie stawili się dwukrotnie w kancelarii notarialnej celem zawarcia umowy przyrzeczonej, mimo zawiadomienia ich przez powódkę drogą elektroniczną o terminie i miejscu podpisania umowy. Z kolei, pozwani wywodzili, że do zawarcia umowy nie doszło z wyłącznej winy powódki, która nie otrzymała kredytu na zakup mieszkania, a mimo to wyznaczyła termin zawarcia umowy w formie aktu notarialnego na dzień wolny od pracy, a pozwanych zawiadomiła o dacie i miejscu dokonania tej czynności dopiero w dniu podpisania umowy. Pozwani podnosili nadto, że przebywali wówczas w B. i nie mieli możliwości, by stawić się w kancelarii notarialnej w wyznaczonym terminie. Na podstawie zebranego w niniejszej sprawie materiału dowodowego Sąd doszedł do przekonania, że winę za wykonanie zobowiązania wynikającego z umowy przedwstępnej ponoszą pozwani M. G. (1) i W. G.. Z zeznań pozwanych wynika, że w dniu 29 sierpnia 2015r. przebywali oni w miejscowości Ł., w B. tj. ponad 100 km od G.. O miejscu i dacie podpisania aktu notarialnego pozwani zostali poinformowani przez powódkę tego samego dnia, w którym miało nastąpić dokonanie tej czynności prawnej. Z wydruków korespondencji e – mailowej stron wynika, że powódka wysłała e-maila w dniu 29 sierpnia 2015r. o godz. 9:44, podając godzinę zawarcia umowy (15:00) i miejsce jej zawarcia (G.). Dokładny adres wskazała później. Nie ulega wątpliwości, że okoliczności wyznaczenia daty zawarcia umowy przyrzeczonej i przebywanie pozwanych poza G., rodziło pewne trudności organizacyjne, zwł. że zgodnie z treścią umowy przedwstępnej na pozwanych spoczywał obowiązek dostarczenia aktualnego zaświadczenia o niezaleganiu z opłatami na rzecz spółdzielni mieszkaniowej oraz zaświadczenia z Biura Ewidencji Ludności o braku osób zameldowanych w tym lokalu. Nie można jednak przyjąć, iż stawienie się w kancelarii notarialnej w wyznaczonej dacie nie było możliwe. Zważywszy, że pozwani zostali poinformowani o godzinie podpisania aktu notarialnego przed godz. 10:00, to mieli 5 godzin, by dotrzeć do G.. Pokonanie trasy około 100 km samochodem niewątpliwie tyle nie zajmuje. Nadto, nie budzi wątpliwości, iż termin zawarcia umowy przyrzeczonej – zgodnie z umową przedwstępną wyznaczony na dzień 30 sierpnia 2015r. – upływał w dniu wolnym od pracy. W związku z powyższym, stosownie do art. 115 k.c. termin ten ulegał przedłużeniu o jeden dzień i upłynął ostatecznie z dniem 31 sierpnia 2015r. Zatem rację mają pozwani, iż umowa przyrzeczona mogła zostać zawarta jeszcze w poniedziałek 31 sierpnia 2015r. Z zebranego materiału dowodowego wynika jednak, że pozwani nie byli gotowi, aby wykonać zobowiązanie w tym dniu i nie mieli woli zawarcia umowy. Nie było żadnych przeszkód ku temu, aby to pozwani wyznaczyli termin do zawarcia umowy przyrzeczonej na poniedziałek w dniu 31 sierpnia 2015r. i umówili spotkanie u notariusza. W świetle treści umowy przedwstępnej uprawnienie do wyznaczenia takiego terminu nie zostało zastrzeżone wyłącznie na rzecz kupującej. W przypadku wyznaczenia terminu zawarcia umowy przyrzeczonej przez pozwanych powódka musiałaby stawić się w kancelarii notarialnej. W przeciwnym wypadku podnosiłaby winę za niedojście umowy do skutku, a pozwani mogliby zatrzymać zadatek. Z zebranego materiału dowodowego wynika jednak, że pozwani nie podjęli żadnej inicjatywy, by doprowadzić do zawarcia umowy przyrzeczonej w ostatnim dniu terminu określonego w umowie przedwstępnej. Pozwani nie tylko nie wyznaczyli powódce terminu do zawarcia umowy przyrzeczonej na dzień 31 sierpnia 2015r., ale również nie wykazywali woli zawarcia umowy w tym dniu. Pozwany M. G. (2) zaproponował jedynie spotkanie stron w Centrum Handlowym (...) w G. w kawiarni (...) i podpisanie aneksu do umowy przedłużającej termin do dnia 4 września 2015r. Bez wątpienia jednak – wobec treści łączącego strony stosunku prawnego – powódka nie miała obowiązku podpisania takiego aneksu i miała prawo oczekiwać, że do podpisania umowy przyrzeczonej dojdzie w terminie wskazanym w umowie przedwstępnej.

Dokonując ustaleń w przedmiocie odpowiedzialności stron za niewykonanie zobowiązania wynikającego z umowy przedwstępnej, należy zwrócić uwagę na jeszcze jedną istotną okoliczność. Otóż, w swoich zeznaniach oboje pozwani wskazali, że główną przyczyną niepodpisania umowy przyrzeczonej w dacie wyznaczonej przez powódkę było nieotrzymanie przez powódkę kredytu na sfinansowanie zakupu przedmiotowego spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu. W ocenie Sądu brak jest jednak podstaw do stwierdzenia, że uzyskanie przez powódkę kredytu czy też uzyskanie promesy udzielenia takiego kredytu było warunkiem zawarcia umowy przyrzeczonej. W § 4 umowy przedwstępnej znajduje się jedynie zapis, że kupująca oświadcza, że zakup będzie finansowany z kredytu zaciągniętego na ten cel. Bez wątplenia powyższy zapis umowy nie stanowi warunku w rozumieniu art. 89 k.c. Jak wskazuje się w doktrynie na podstawie końcowego fragmentu art. 89 k.c. można przyjąć, że istota warunku polega na wprowadzeniu do treści czynności prawnej postanowienia, zgodnie z którym powstanie lub ustanie skutków tej czynności zostało uzależnione od zdarzenia przyszłego i niepewnego (por. E. Gniewek, P. Machnikowski (red.), Kodeks cywilny. Komentarz, wyd. 7, Warszawa 2016). Wykładnia postanowień umowy nie pozwala na przyjęcie, że strony uzależniły zawarcie umowy przyrzeczonej od uzyskania przez powódkę kredytu, czy też od przedstawienia promesy uzyskania kredytu. W związku z powyższym nieuzyskanie przez powódkę kredytu nie miało żadnego wpływu na losy umowy oraz możliwość zawarcia umowy przyrzeczonej, tym bardziej, że powódka poinformowała pozwanych, że ma zapewnione inne źródła finansowania inwestycji (vide: e-mail z dnia 29 sierpnia 2015r. z godz. 11:20). Umowa przedwstępna nie zobowiązywała powódki także do uiszczenia całej ceny przed podpisaniem umowy przyrzeczonej. Zgodnie z § 3 umowy przedwstępnej ceny sprzedaży w kwocie 194.500 zł miała zostać zapłacona dopiero w terminie 7 dni roboczych od dnia zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży na rachunek podany przez sprzedających. Pozwani wywodzili, iż odroczenie terminu płatności wobec sygnalizowanych przez powódkę problemów z uzyskaniem kredytu rodziło obawę, czy zapłaci ona całą cenę sprzedaży w powyższym terminie. Zdaniem Sądu, powyższa okoliczność nie może stanowić o winie powódki. Zważyć bowiem należy, iż nawet jeśli pozwani obawiali się, że kupująca nie wywiąże się ze swojego zobowiązania i nie zapłaci pozostałej części ceny sprzedaży, to mogli należycie zabezpieczyć swoje interesy w umowie przyrzeczonej, np. poprzez ustanowienie hipoteki przez powódkę celem zabezpieczenia spłaty ceny sprzedaży. W takim przypadku interes ekonomiczny pozwanych zostałby w pełni zaspokojony i nie naraziliby się na zarzut niewykonania zobowiązania. Z okoliczności niniejszej sprawy nie wynika, aby pozwani podjęli w tym zakresie jakąkolwiek inicjatywę. W korespondencji stron nie ma bowiem mowy o żadnej formie zabezpieczenia. Nadto, pozwani nie wskazali, aby zwracali się w tym przedmiocie o poradę do prawnika czy notariusza. Mając na uwadze wszystkie wskazane powyżej okoliczności, w szczególności niestawiennictwo pozwanych w kancelarii notarialnej w dniu 29 i 30 sierpnia 2015r., nie podjęcie przez nich żadnych czynności w celu podpisania umowy przyrzeczonej w dniu 31 sierpnia 2015r., uznać należało, że pozwani nie mieli woli zawarcia umowy przyrzeczonej w terminie wskazanym w umowie przedwstępnej i to z ich winy nie doszło do jej podpisania.

Zdaniem Sądu zebrany w niniejszej sprawie materiał dowodowy nie daje żadnych podstaw do przypisania winy za niewykonanie zobowiązania wynikającego z umowy przedwstępnej powódce. W świetle zaferowanych przez powódkę dowodów nie budzi wątpliwości, że dysponowała ona wystarczającymi środkami na sfinansowanie zakupu przedmiotowego spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, które mogła uzyskać w drodze pożyczki od znajomych i rodziny. P. D. oraz G. W. potwierdzili, że byli gotowi pożyczyć powódce środki niezbędne na zakup ww. lokalu. G. W. zaferowała kwotę około 100.000 zł, zaś P. D. kwotę około 30.000 zł, przy czym - jak zeznał - w przypadku, gdyby powódce brakowało pieniędzy był w stanie pożyczyć nawet kwotę 100.000 zł. Jednocześnie, wobec treści zaświadczeń nadesłanych przez oboje świadków nie budzi żadnych wątpliwości, że pod koniec sierpnia 2015r. faktycznie posiadali takie środki. Nadto, bezsporne było, że przed upływem terminu wskazanego w umowie przedwstępnej powódka wyznaczyła datę podpisania umowy przyrzeczonej, zorganizowała spotkanie u notariusza, a także poinformowała pozwanych o dacie i miejscu podpisania aktu notarialnego. Zdaniem Sądu, sam fakt, że po nie stawieniu się pozwanych w kancelarii notarialnej w dniu 29 sierpnia 2015r. powódka naciskała notariusza na wyznaczenie kolejnego terminu w dniu następnym najlepiej świadczy o gotowości powódki do podpisania umowy, a nawet determinacji, by doprowadzić do wykonania zobowiązania. Potwierdza to także korespondencja prowadzona przez strony drogą elektroniczną. Wreszcie, zważyć należy, że powódka ostatecznie w listopadzie 2015r. zakupiła inny lokal w podobnej lokalizacji, a zatem miała rzeczywiście zamiar nabycia przedmiotowego mieszkania. W tych

okolicznościach nie można zarzucić powódce, że nie miała woli zawarcia umowy z pozwanymi i zależało jej tylko na odzyskaniu zadatku. W tym stanie rzeczy Sąd uznał, że ziszczyły się przesłanki, od których spełnienia zależy roszczenie o zapłatę podwójnego zadatku określone w art. 394 § 1 k.c. Po pierwsze, z powyższych rozważań wynika, że do zawarcia umowy przyrzeczonej nie doszło z winy pozwanych. Po drugie, pismem z dnia 28 września 2015r. powódka złożyła pozwanym oświadczenie o odstąpieniu od przedwstępnej umowy sprzedaży.

W związku z powyższym, na mocy art. 394 § 1 k.c., powództwo zasługiwało na uwzględnienie w całości. Od kwoty 20.000 zł na mocy art. 481 § 1 i 2 k.c. Sąd zasądził odsetki ustawowe za opóźnienie od dnia 8 października 2015r. do dnia zapłaty. Zważyć bowiem należy, iż pismem z dnia 28 września 2015r. powódka wezwała pozwanych do zapłaty kwoty 20.000 zł tytułem dwukrotności zadatku w terminie 7 dni od otrzymania wezwania. Powyższe pismo zostało pozwanym doręczone w dniu 30 września 2015r. Stąd też termin do zapłaty upłynął z dniem 7 października 2015r., a z dniem następnym pozwani już opóźniali się ze spełnieniem świadczenia.

O kosztach procesu Sąd orzekł na mocy art. 98 k.p.c. w zw. z § 5 pkt 4 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz.U.2015.1804) i zasądził od przegrywających niniejszą sprawę pozwanych solidarnie na rzecz powódki kwotę 5.817 zł, na którą składają się: opłata sądowa od pozwu (1.000 zł), opłata za czynności fachowego pełnomocnika w stawce minimalnej (4.800 zł) oraz opłata skarbową od pełnomocnictwa (17 zł).

Nadto, na mocy art. 98 k.p.c. w zw. z art. 5 ust. 1 pkt 2, art. 8 ust.1 i art. 83 i 113 ust. 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz.U.2014.1025 z późn. zm.) Sąd nakazał ściągnąć solidarnie od pozwanych kwotę 65 zł tytułem kosztów wyłożonych tymczasowo ze Skarbu Państwa – Sądu Rejonowego w Gdyni stanowiących zwrot poniesionych przez świadka P. D. kosztów związanych z uzyskaniem zaświadczeń bankowych.