

Sygn. akt: I C 780/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 5 lipca 2018 r.

Sąd Rejonowy w Gdyni I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Małgorzata Żelewska
Protokolant:	Protokolant Agnieszka Bronk-Marwicz

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 21 czerwca 2018 r. w G.

sprawy z powództwa **T. S. i A. S.**

przeciwko **K. S. i M. M. S. (1)**

o zapłatę

I. oddała powództwo;

II. zasądza od powodów solidarnie na rzecz pozwanych kwotę 3634 zł (trzy tysiące sześćset trzydzieści cztery złote) tytułem kosztów zastępstwa procesowego.

Sygnatura akt: I C 780/17

UZASADNIENIE

Powodowie T. S. i A. S. wnieśli pozew przeciwko M. M. S. (1) i K. S. domagając się od pozwanych solidarnie zapłaty kwoty 30.000 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 19 kwietnia 2017r. do dnia zapłaty tytułem dwukrotności zadatku uiszczonego przy zawarciu umowy przedwstępnej.

W uzasadnieniu pozwu powodowie podnieśli, iż byli zainteresowani nabyciem prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego nr (...) położonego przy ul. (...) wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej, a ofertę sprzedaży tej nieruchomości znaleźli na stronie internetowej pośrednika nieruchomości B. S., który uczestniczył w całym procesie sprzedaży. Pozwanych reprezentowała córka M. S. (2). W dniu 28 grudnia 2016r. powodowie zawarli z pozwanymi reprezentowanymi przez M. S. (2) umowę przedwstępną sprzedaży nieruchomości. Strony postanowiły, że umowa przyrzeczona nabycia nieruchomości zostanie zawarta do dnia 28 lutego 2017r. Na poczet ceny powodowie wpłacili kwotę 15.000 zł tytułem zaliczki oraz kwotę 15.000 zł tytułem zadatku, zastrzegając dla zadatku skutki określone w art. 394 kc. Powodowie oświadczyli, że sfinansują zakup nieruchomości ze środków własnych oraz kredytu hipotecznego. Po zawarciu umowy przedwstępnej powodowie niezwłocznie przystąpili do czynności zmierzających do uzyskania kredytu hipotecznego. W dniu 24 lutego 2017r. z powodami skontaktował się B. S. informując o konieczności ustalenia terminu zawarcia umowy przyrzeczonej i wskazując, że brak określenia tego terminu będzie jednoznaczny z wyznaczeniem tego terminu na dzień 28 lutego 2017r. W dniu 27 lutego 2017r. powodowie poinformowali pośrednika i pełnomocnika pozwanych o pozytywnej decyzji kredytowej i gotowości do przystąpienia do umowy przyrzeczonej. Pełnomocnik pozwanych poinformował o konieczności przesłania umowy kredytowej, w związku z czym strony

wspólnie ustaliły, że przesuwają termin zawarcia umowy przyrzeczonej na dzień 3 marca 2017r. M. S. (2) odmówiła jednak zawarcia umowy przyrzeczonej, motywując to uzyskaniem korzystniejszej oferty i odmówiła zwrotu zadatku. Jak wskazują powodowie do dnia 27 lutego 2017r. nie byli informowani, że pozytywna decyzja kredytowa nie jest dokumentem wystarczającym do zawarcia umowy przyrzeczonej. Po konsultacji z prawnikiem powodowie odstąpili od umowy i wezwali pozwanych zwrotu zadatku w podwójnej wysokości. W odpowiedzi radca prawny M. S. (2) wskazała, iż pozwani nie uznają roszczenia powodów. W dniu 10 kwietnia 2017r pozwani sprzedali nieruchomości. Powodowie uznają, iż dniem ostatecznym zawarcia umowy przyrzeczonej był dzień 3 marca 2017r., gdyż takie ustne ustalenia zapadły pomiędzy powodami a pełnomocnikiem pozwanych. W niniejszej sprawie powodowie domagają się zwrotu podwójnego zadatku uiszczanego przy zawarciu umowy przedwstępnej.

(pozew k. 2-6)

W odpowiedzi na pozew pozwani wnieśli o oddalenie powództwa w całości. Pozwani przyznali, iż zawarli umowę przedwstępną, a następnie umowę przyrzeczoną w dniu 10 kwietnia 2017r. z Z. K. i M. K., niemniej czynności te nastąpiły po wygaśnięciu umowy obowiązującej pomiędzy stronami procesu. Pozwani zauważyli, iż zgodnie z § 11 umowy wszelkie zmiany umowy wymagały formy pisemnej pod rygorem nieważności. Umowa nigdy nie była aneksowana, a zatem termin zawarcia umowy przyrzeczonej do dnia 28 lutego 2017r. bezwzględnie obowiązywał. Pełnomocnik pozwanych M. S. (2) nigdy nie zgodziła się na inny termin podpisania aktu notarialnego. Pozwani wskazują, iż kontaktujący się z M. S. (3) powód był osobą bardzo napastliwą i wydzwaniał do niej kilkadziesiąt razy dziennie, próbując zmusić ją na różne sposoby do zmiany terminu. Pozwani wskazują, iż po dowiedzeniu się, iż powodowie okłamują pełnomocnika pozwanych i do transakcji może nie dojść, M. S. (2) zadzwoniła do powoda i oznajmiła mu, że termin 28 lutego 2017r. na podpisanie umowy jest terminem ostatecznym. W dniu 25 lutego 2017r. pośrednik skierował do powodów maila, w którym wyraźnie wskazał, że jeżeli do godziny 10:00 w dniu 27 lutego 2017r. powodowie nie wskażą notariusza muszą się stawić w dniu następnym w siedzibie notariusza R. S.. Powodowie nie odpisali na maile, stąd pozwani uznali, iż termin 28 lutego 2017r. jest aktualny. Pełnomocnik pozwanych w wyznaczonym terminie stawiła się u notariusza, jednak powodowie nie przyszli ani nie wysłali umowy kredytu, którą rzekomo podpisali. Powód wielokrotnie wydzwaniał do pełnomocnika pozwanych, a M. S. w końcu oświadczyła, iż zgodnie z zapisami umowy umowa przestała wiązać z dniem 28 lutego 2017r. Wtedy powód wpadł w szal i miał grozić, iż jako pracownik banku, w którym pozwany ma lokaty, ma mieć na nie wpływ. Z uwagi na fakt, że pełnomocnik pozwanych nadal była nękana telefonami, w dniu 2 marca 2017r. wysłała do powodów maila zatytułowanego „odstąpienie od umowy”. Zdaniem pozwanych skoro powodowie nie stawili się na podpisanie aktu w siedzibie notariusza, czego skutkiem było odstąpienie przez pozwanych od umowy, sprzedający mieli prawo zatrzymać zadatek a roszczenie powodów należy uznać za bezpodstawne.

(odpowiedź na pozew k. 49-51v)

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W 2016r. powodowie poszukiwali w Internecie oferty sprzedaży mieszkania. Powodów zainteresowała oferta sprzedaży mieszkania nr (...) położonego w G. w budynku przy ul. (...) klatka D wystawiona przez biuro (...). Powodowie skontaktowali się z pośrednikiem, a następnie z M. i M. S. (5). W trakcie spotkania okazało się, że właścicielami mieszkania są rodzice M. S. (2), co wymagało przedstawienia pełnomocnictwa od pozwanych. W trakcie negocjacji M. S. (2) zrezygnowała ze sprzedaży mieszkania, albowiem nie uzyskała kredytu na zakup innej nieruchomości. Później, jednak poinformowała powodów, że oferta jest nadal aktualna.

(dowód: przesłuchanie powoda T. S. płyta CD k. 98, przesłuchanie A. S. płyta CD k. 98, zeznania świadka M. S. (2) płyta CD k. 84)

W dniu 28 grudnia 2016r. pozwani K. S. i M. S. (6) reprezentowani przez córkę M. S. (2) zawarli z powodami T. S. i A. S. umowę przedwstępną sprzedaży prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w budynku przy ul. (...) klatka D, objętego księgą wieczystą nr (...) wraz z udziałem wynoszącym 2/43 części we współwłasności lokalu użytkowego - hali garażowej (...), stanowiącej odrębną nieruchomość, objętą księgą wieczystą nr (...) oraz

udziałem w wysokości 3.065/1.000.000 części w nieruchomości wspólnej, objętej księgą wieczystą nr (...). Zgodnie z § 5 strony zobowiązały się do zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży nieruchomości lokalowej, w formie aktu notarialnego, najpóźniej w terminie do dnia 28 lutego 2017r. Zgodnie z § 11 umowy wszelkie zmiany w treści umowy wymagały formy pisemnej w postaci aneksu i zgody obu stron pod rygorem nieważności. Zgodnie z § 3 cena miała być płacona w ten sposób, że w dniu podpisania umowy przedwstępnej kupujący przekażą sprzedającym gotówką tytułem zadatku kwotę 15.000 zł oraz tytułem zaliczki kwotę 15.000 zł, natomiast reszta ceny w kwocie 570.000 zł miała zostać zapłacona najpóźniej w terminie 7 dni roboczych od dnia zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży przelewem na rachunek bankowy wskazany przez sprzedających w akcie notarialnym przyrzeczonej umowy sprzedaży. Strony ustaliły, że termin zapłaty może zostać przedłużony o 14 dni na prośbę kupujących. Zgodnie z § 4 wpłacenie zadatku ma skutki określone w art. 394 Kodeksu cywilnego tj. w razie niewykonania umowy przez kupujących, sprzedający są uprawnieni otrzymany zadatek zatrzymać, w razie niewykonania umowy przez sprzedających, zwrócą oni kupującym kwotę stanowiącą dwukrotność otrzymanego zadatku, a w razie wykonania umowy zadatek zostanie zaliczony na poczet ceny. Sprzedający pokwitowali przyjęcie zadatku i zaliczki w łącznej kwocie 30.000 zł. Kupujący oświadczyli, że zakup będzie częściowo finansowany z kredytu, o który się ubiegają oraz, że nabycia dokonają na zasadach wspólności ustawowej małżeńskiej. Zgodnie z § 4 ust. 3 za skutki nie wykonania umowy przyrzeczonej wskutek niezyskania kredytu, odpowiadają kupujący.

(okoliczności bezsporne ustalone w oparciu o umowę przedwstępną sprzedaży prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego z dnia 28 grudnia 2016r. k. 12-13v)

Zadatek w wysokości 15.000 zł został wpłacony przy zawarciu umowy przedwstępnej.

(okoliczność bezsporna ustalona w oparciu o zeznania świadka B. S. płyta CD k. 84)

Umowa została podpisana w siedzibie pośrednika nieruchomości B. S.. Na podpisanie umowy powodowie zgłosili się z pośrednikiem finansowym A. U., za sugestią której w umowie zawarto zapis, że termin zapłaty może zostać przedłużony o 14 dni na prośbę kupujących.

(dowód: przesłuchanie powoda T. S. płyta CD k. 98, przesłuchanie A. S. płyta CD k. 98, zeznania świadka A. U. płyta CD k. 74)

Od stycznia 2017r. M. S. (2) kontaktowała się z powodem celem ustalenia aktualnego stanu procedury kredytowej.

(dowód: zeznania świadka M. S. (2) płyta CD k. 84)

W dniu 24 lutego 2017r. pośrednik nieruchomości B. S. wysłał do powodów e-maila prosząc o podanie terminu podpisania przyrzeczonej umowy sprzedaży, wskazując, iż jeżeli do godziny 10:00 w dniu 27 lutego 2017r. pozwani nie otrzymają propozycji innego terminu to wyznaczają termin podpisania umowy na dzień 28 lutego 2017r. na godzinę 9:00 w kancelarii notarialnej notariusza R. S. w G. przy Placu (...). Jednocześnie, poinformował, iż niestawienie się w wyznaczonym terminie będzie skutkowało niewykonaniem umowy i zatrzymaniem zadatku przez sprzedających.

(okoliczności bezsporne ustalone w oparciu o wydruk wiadomości e – mail z dnia 24 lutego 2017r. k. 16)

W dniu 27 lutego 2017r. powód przesłał do pośrednika nieruchomości B. S. e- maila, informując, że powodowie otrzymali decyzję kredytową.

(dowód: wydruk wiadomości e – mail z dnia 27 lutego 2017r. k. 17, o zeznania świadka B. S. płyta CD k. 84)

W dniu 27 lutego 2017r. powodowie otrzymali decyzję kredytową w (...) Bank (...) S.A. ważną do dnia 26 kwietnia 2017r. Zgodnie z treścią decyzji jedynym z warunków podpisania umowy kredytu było przedłożenie operatu szacunkowego. Do dnia 28 lutego 2017r. powodowie nie dostarczyli bankowi operatu szacunkowego.

(dowód: projekt decyzji kredytowej z dnia 27 lutego 2017r. k. 14-15, przesłuchanie A. S. płyta CD k. 98, przesłuchanie powoda T. S. płyta CD k. 98)

W korespondencji sms M. S. (2) poinformowała powoda, że do dnia 27 lutego 2017r. do godz. 18 musi dostarczyć umowę kredytową notariuszowi, gdyż w przeciwnym razie do podpisania umowy nie dojdzie. W odpowiedzi, powód poinformował, że umowa kredytu zostanie podpisana maksymalnie do 3 marca 2017r. W dniu 2 marca 2017r. w odpowiedzi na kolejne e-maile powoda M. S. (2) poinformowała, że podpisuje umowę z nowymi nabywcami. Powód zarzucił pełnomocnikowi pozwanych nieetyczne zachowanie i zerwanie umowy dzentelmeńskiej, która dawała powodowi możliwość przystąpienia do aktu notarialnego 3 marca 2017r. do godz. 15 o ile przedłożą umowę kredytową. W odpowiedzi na zarzuty pozwana podniosła, że to powodowie nie wywiązali się z umowy.

(dowód: wydruk korespondencji sms k. 19-21, zeznania świadka M. S. (2) płyta CD k. 84)

W dniu 28 lutego 2017r. o godz. 9:00 pełnomocnik pozwanych M. S. (2) stawiała się w kancelarii notarialnej R. S. w G. celem zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży ww. nieruchomości. Mimo godzinnego oczekiwania, powodowie nie stawili się celem zawarcia umowy, a notariusz sporządził protokół.

(okoliczności bezsporne ustalone w oparciu o protokół z dnia 28 lutego 2017r. k. 35, zeznania świadka M. S. (2) płyta CD k. 84)

W dniu 2 marca 2017r. M. S. (2) skierowała do powoda e-maila zatytułowanego „odstąpienie od umowy”, w którym wskazała, iż w dniu 2 marca 2017r. podpisuje umowę sprzedaży ww. nieruchomości z nowymi klientami, gdyż pozwani otrzymali wyższą cenę, płatną gotówką. Jednocześnie pełnomocnik pozwanych oświadczyła, iż decyzja jest ostateczna.

(okoliczność bezsporna ustalona w oparciu o wydruk wiadomości e – mail z dnia 2 marca 2017r. k. 31, zeznania świadka M. S. (2) płyta CD k. 84)

W dniu 2 marca 2017r. pozwani reprezentowani przez M. S. (2) zawarli przedwstępną umowę sprzedaży lokalu z Z. K. i M. K.. W dniu 10 kwietnia 2017r. została zawarta umowa przyrzeczona sprzedaży.

(okoliczności bezsporne ustalone w oparciu o wydruk treści księgi wieczystej nr (...) k. 36-37, zeznania świadka M. S. (2) płyta CD k. 84)

Pismem z dnia 30 marca 2017r. powodowie wskazali, iż odstępują od umowy przedwstępnej sprzedaży prawa odrębnej własności ww. lokalu mieszkalnego i wezwali pozwanych do zwrotu kwoty 30.000 zł w terminie 7 dni od otrzymania wezwania. Wezwanie zostało doręczone pozwany w dniu 11 kwietnia 2017r.

W odpowiedzi, pismem z dnia 11 kwietnia 2017r. pełnomocnik pozwanych M. S. (2) wskazała, iż odstąpienie od umowy jest nieskuteczne, gdyż umowa przedwstępna została zawarta na czas określony tj. do dnia 28 lutego 2017r. i z uwagi na upływ czasu na chwilę odstąpienia nie wiązała stron (wygasła). Dodatkowo, wskazała, że umowa nie przewidywała możliwości umownego odstąpienia. Jednocześnie pełnomocnik pozwanych poinformowała powodów, że nie podpisanie przez nich umowy sprzedaży w terminie do dnia 28 lutego 2017r., zgodnie z umową, skutkowało zachowaniem zadatku przez pozwanych.

(okoliczności bezsporne ustalone w oparciu o pismo powodów z dnia 30 marca 2017r. k. 32 wraz z dowodem doręczenia k. 33, pismo pozwanych z dnia 11 kwietnia 2017r. k. 34-34v)

Powód T. S. ukończył studia wyższe z zakresu bankowości i finansów i jest zatrudniony w banku w dziale inwestycji.

(dowód: przesłuchanie powoda T. S. płyta CD k. 98)

Sąd zważył, co następuje:

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dowodów z dokumentów, dowodu z zeznań świadków A. U., M. S. (5), B. S. i M. S. (2) oraz dowodu z przesłuchania powodów A. S. i T. S..

Oceniając zebrany w niniejszej sprawie materiał dowodowy Sąd nie dopatrywał się żadnych podstaw do kwestionowania prawdziwości i wiarygodności ww. dokumentów. Podkreślić bowiem należy, iż dowody w postaci protokołu notarialnego z dnia 28 lutego 2017r. czy odpisu z księgi wieczystej mają charakter dokumentów urzędowych, które korzystają z domniemania autentyczności i zgodności z prawdą wyrażonych w nich oświadczeń, zaś w toku niniejszego postępowania żadna ze stron nie kwestionowała domniemań przysługujących tym dokumentom w trybie art. 252 kpc. Nadto, za w pełni wiarygodne należało uznać dokumenty prywatne, w tym umowę przedwstępną sprzedaży lokalu mieszkalnego oraz korespondencję stron, gdyż żadna ze stron nie kwestionowała autentyczności tych dokumentów ani nie zaprzeczyła, iż osoby podpisane pod tymi dokumentami nie złożyły oświadczeń w nich zawartych.

Jeśli natomiast chodzi o ocenę zeznań świadków, to Sąd nie znalazł żadnych podstaw do kwestionowania zeznań A. U. oraz B. S.. W ocenie Sądu zeznania wymienionych świadków są szczerze, spójne i nie budzą żadnych wątpliwości w świetle zasad doświadczenia życiowego oraz zasad logicznego rozumowania. Z zeznań A. U. wynika, że wraz z powodami uczestniczyła ona w podpisaniu umowy przedwstępnej i za sprawą świadka w treści tej umowy znalazł się zapis, że termin zapłaty może zostać przedłużony o 14 dni na prośbę kupujących. W innych rozmowach stron świadek już nie uczestniczyła, a wiedzę o przebiegu dalszych rozmów stron miała wyłącznie od powoda. Zeznania świadka o rzekomym ustnym przedłużeniu terminu podpisania umowy przyrzeczonej nie stanowią zatem własnych spostrzeżeń świadka, lecz są powieleniem relacji powoda. Sąd dał również wiarę zeznaniom świadka B. S.. Zeznania świadka znajdują potwierdzenie w załączonej korespondencji e – mailowej. Świadek przyznał, że w e - mailu z dnia 27 lutego 2017r. powód poinformował go o pozytywnej decyzji kredytowej, niemniej – jak wyjaśnił świadek – do zawarcia umowy przyrzeczonej konieczna była umowa kredytowa. Świadek nie posiadał wiedzy co do rzekomych ustaleń stron w zakresie przedłużenia terminu zawarcia umowy przyrzeczonej. Z kolei zeznania świadka M. S. (5) tylko w niewielkim zakresie były przydatne do rozstrzygnięcia niniejszej sprawy, albowiem świadek nie posiadał szczegółowej wiedzy co do przebiegu rozmów pomiędzy stronami, wskazując, że tymi sprawami zajmowała się jego żona. Ostatecznie, brak było również podstaw do kwestionowania zeznań świadka M. S. (2). Podkreślić bowiem należy, iż w części zeznania te znajdują potwierdzenie w treści złożonych przez strony dokumentów. Nadto, należy zauważyć, że strona powodowa, poza swoimi zeznaniami, nie zaoferowała żadnych wiarygodnych dowodów, na podstawie których możnaby w sposób niewątpliwy ustalić, że M. S. (2) rzeczywiście wyraziła zgodę na prolongatę terminu zawarcia umowy przyrzeczonej. Taka okoliczność nie wynika ani z przedłożonej korespondencji sms - owej ani też z nagrania rozmowy pomiędzy świadkiem a powodem.

W zasadniczej części za wiarygodne należało również uznać zeznania powodów A. S. i T. S., albowiem korelowały z innymi dowodami w postaci dokumentów czy zeznań świadków. Natomiast, za całkowicie gołosłowne należało uznać zeznania powodów w zakresie dotyczącym przedłużenia im przez pełnomocnika pozwanych terminu do zawarcia umowy przyrzeczonej sprzedaży. Jak już bowiem wskazano powyżej zeznania powodów w tej części nie znajdują potwierdzenia w żadnych innych dowodach, zaś zgodnie z obowiązującą w postępowaniu cywilnym zasadą rozkładu ciężaru dowodu, to na powodach spoczywał obowiązek wykazania powyższych okoliczności.

Przechodząc do szczegółowych rozważań należy wskazać, że w niniejszej sprawie powodowie domagali się od pozwanych zapłaty solidarnie kwoty 30.000 zł stanowiącej dwukrotność zadatku, jaki dali przy zawarciu przedwstępnej umowy sprzedaży lokalu mieszkalnego, wskazując, że umowa przyrzeczona nie doszła do skutku z winy pozwanych. Podstawę prawną roszczenia powodów stanowił przepis art. 394 § 1 kc, 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. Powyższy cytowany przepis art. 394 kc ma charakter dyspozytywny, co oznacza, że w umowie strony mogą dowolnie uregulować kwestie związane z ewentualnym zwrotem zadatku. Niemniej, w przedmiotowej sprawie strony skorzystały z modelu ustawowego, co jednoznacznie wynika z treści § 4 ust. 1 umowy przedwstępnej.

Jak wskazuje się w judykaturze przewidziane w art. 394 § 1 kc 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 Sądu Najwyższego z dnia 20 stycznia 2016r., V CSK 293/15, LEX nr 2012114). Zawarte w art. 394 kc. określenie "niewykonanie umowy przez jedną ze stron" jest znaczeniowo zbliżone do występującego w art. 390 § 1 kc pojęcia "uchylania się" od zawarcia umowy przyrzeczonej strony zobowiązanej do jej zawarcia. Uchylaniem się od zawarcia umowy przyrzeczonej może być już sama nieuzasadniona zwłoka zobowiązanego. Niewykonanie umowy w rozumieniu art. 394 § 1 kc może być następstwem "uchylenia się" od zawarcia umowy przyrzeczonej (art. 390 § 1 kc), przez które należy rozumieć także samą zwłokę zobowiązanego (por. wyrok Sądu Najwyższego 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, "uchylanie 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 uchylania się od zawarcia umowy.

W świetle przepisu art. 394 § 1 kc oraz § 4 ust. 1 umowy przedwstępnej sprzedaży z dnia 28 grudnia 2016r. powództwo zasługiwałoby na uwzględnienie, gdyby powodowie wykazali, że nie zawarcie umowy przyrzeczonej wynikało z okoliczności, za które odpowiedzialność ponoszą wyłącznie zbywcy (przy jednoczesnym odstąpieniu przez nabywców od umowy). Zważyć należy, iż ciężar wykazania powyższych okoliczności – zgodnie z treścią art. 6 kc i art. 232 kpc – spoczywał na stronie powodowej. W ocenie Sądu, powodowie nie sprostali jednak powyższemu obowiązkowi i nie udowodnili, że pozwani ponoszą winę za nie zawarcie umowy przyrzeczonej. Zważyć należy, iż zgodnie z treścią § 5 ust. 1 umowy przedwstępnej strony zobowiązały się do zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży nieruchomości lokalowej, w formie aktu notarialnego, najpóźniej w terminie do dnia 28 lutego 2017r. Bezsprzecznie w tym terminie przyrzeczona umowa sprzedaży nie została przez strony podpisana. Jednocześnie, nie budzi wątpliwości, że w dniu 28 lutego 2017r. pełnomocnik sprzedających stawiała się w kancelarii notarialnej celem podpisania umowy, co wynika z przedstawionego odpisu protokołu notarialnego. Powodowie w niniejszej sprawie wywodzili, że pełnomocnik pozwanych M. S. (2) w trakcie rozmów prowadzonych przez strony wyraziła zgodę na wydłużenie terminu podpisania umowy przyrzeczonej do dnia 3 marca 2017r. do godz. 15. Powodowie powoływali się przy tym na ustne ustalenia stron, poczynione w rozmowie telefonicznej. Zważyć jednak należy, iż twierdzenia powodów co do prolongaty terminu podpisania umowy przyrzeczonej zostały w całości zakwestionowane przez stronę pozwaną. Nadto, pełnomocnik pozwanych M. S. (2) zaprzeczyła, aby taką zgodę kiedykolwiek wyraziła. W toku niniejszej sprawy powodowie nie zaferowali żadnych wiarygodnych dowodów, na podstawie których możnaby w sposób niewątpliwy ustalić, że strona pozwana rzeczywiście wyraziła zgodę na wydłużenie ww. terminu. Jedynym dowodem na tę okoliczność były jedynie zeznania samych powodów, którzy rzecz jasna mają interes w rozstrzygnięciu sprawy na swoją korzyść. Natomiast, pozostałe dowody nie potwierdzają stanowiska powodów. Strona powodowa powoływała się przy tym na treść korespondencji sms-owej pomiędzy powodem a pełnomocnikiem pozwanych. Niemniej, w ocenie Sądu, z korespondencji tej nie wynika w żaden sposób, że pełnomocnik pozwanych wyraziła zgodę na wydłużenie terminu. Zważyć należy, iż w e – mailu z dnia 28 lutego 2017r. (godz. 16:21) powód informuje, że w dniu następnym odbiera operat szacunkowy mieszkania, czym wypełni wszystkie warunki zawarcia umowy kredytowej oraz że podpisanie umowy kredytowej nastąpi do piątku (tj. do dnia 3 marca 2017r.). Powód co prawda pyta: „Czy póki co z Pani strony wszystko aktualne to o czym wczoraj rozmawialiśmy? Chodzi mi o naszą umowę dzentelmeńską?”. Niemniej, w odpowiedzi M. S. (2) w ogóle nie odnosi się do tej wiadomości, lecz do kolejnej zawierającej zdjęcia dziecka powodów. Podobnie, z dalszej korespondencji stron nie wynika, aby pozwana kiedykolwiek przyznała, że pomiędzy nią a powodami doszło do jakichkolwiek ustaleń zmieniających treść pierwotnej umowy. Ponadto, także z treści nagrania nie wynika jednoznacznie, że pełnomocnik pozwanych wyraziła zgodę na przedłużenie terminu. Zwrócić należy uwagę, że ani w korespondencji sms ani w nagranej rozmowie telefonicznej powód nie pyta pozwanej wprost czy wyraziła zgodę na przedłużenie terminu. W rozmowach tych jedynie powód powołuje się na bliżej niesprecyzowane ustalenia (umowa dzentelmeńska). Powodowie podnosili w niniejszej sprawie,

że działali w zaufaniu do pełnomocnika pozwanych będącego radcą prawnym, niemniej zeznania powodów w tym zakresie nie są przekonujące. Zważyć bowiem należy, iż powodowie są osobami dorosłymi, rozsądnymi, posiadają wyższe wykształcenie, a powód ukończył studia z zakresu bankowości i finansów i pracuje w dziale inwestycyjnym banku. Stąd nie sposób powodów uznać za osoby nieporadne. Niewątpliwie, w ramach obowiązków zawodowych powód podejmuje decyzje mające skutki finansowe i jest przy tym zobligowany do podejmowania działań w interesie pracodawcy czy klientów, czy należytego zabezpieczenia tych interesów. W zawód powoda niejako wpisany jest więc obowiązek zachowania należytej staranności. Doświadczenie zawodowe powoda ma istotne znaczenie przy konstrukcji wzorca należytego zachowania w przedmiotowej sytuacji. W ocenie Sądu, nawet, gdyby pomiędzy stronami zapadły ustne ustalenia dotyczące przedłużenia terminu do zawarcia umowy przyrzeczonej, to powód jako osoba należycie dbająca o swoje interesy winien zadbać o zachowanie formy pisemnej, zwł. wobec treści zapisu § 11 umowy. Zgodnie z tym postanowieniem umownym wszelkie zmiany w treści umowy wymagają formy pisemnej w postaci aneksu i zgody obu stron pod rygorem nieważności. Zatem, nawet w przypadku uzyskania ustnej zgody drugiej strony na prolongatę terminu, taka zmiana byłaby nieważna w świetle postanowienia § 11 umowy przedwstępnej. Podpisując umowę o takiej treści powód winien zdawać sobie sprawę ze skutków niedochowania wymogów co do formy i w związku z tym – gdyby pomiędzy stronami zapadły ustalenia co do zmiany umowy – powinien bezwzględnie zadbać o zachowanie formy pisemnej.

W ocenie Sądu, w oparciu o przedstawiony materiał dowodowy należało uznać, że to powodowie ponoszą winę za nie dojście do skutku umowy przyrzeczonej. Abstrahując od kwestii dowodowych (tj. wykazania zgody pozwanych na zmianę terminu zawarcia umowy przyrzeczonej) - jak wskazano powyżej – wobec nie zachowania formy pisemnej – nie mogła odnieść skutku zmiana umowy przedwstępnej poczyniona w innej formie. Stąd terminem wiążącym strony był termin 28 lutego 2017r. Nie ulega przy tym wątpliwości, że do dnia 28 lutego 2017r. powodowie nie stawili się w kancelarii notarialnej w celu zawarcia umowy przyrzeczonej, a także nie spełnili wszystkich warunków koniecznych do podpisania umowy kredytowej, które zostały określone w decyzji kredytowej. Jak wynika z zeznań powodów w tej dacie nie sporządzono jeszcze operatu szacunkowego mieszkania. Jednocześnie, z zeznań świadków B. S. i M. S. (2) jednoznacznie wynika, że przed ww. terminem powodowie byli przez sprzedających informowali, że sama decyzja kredytowa jest niewystarczająca do zawarcia umowy przyrzeczonej. Potwierdza to również załączona korespondencja. Nie ulega wątpliwości, że decyzja kredytowa nie jest równoznaczna z zawarciem umowy kredytowej. Taka decyzja jest ważna przez określony okres i zawiera dodatkowe warunki, od których spełnienia zależy podpisanie umowy kredytowej. Nadto, roszczenie o wypłatę środków pieniężnych z kredytu powstaje dopiero po podpisaniu umowy, a nie wcześniej. Stąd, zupełnie logiczne jest, że sprzedający uzależniają zawarcie umowy przyrzeczonej od podpisania umowy kredytowej, a nie wydania samej decyzji. W dacie wskazanej w umowie bez wątpienia powodowie nie podpisali jeszcze umowy kredytowej. Z rozmowy telefonicznej z dnia 2 marca 2017r. wynika, że dopiero tego dnia projekt umowy został przesłany do oddziału banku. Z tegoż względu w dniu 28 lutego 2017r. nie byli gotowi do zawarcia umowy przyrzeczonej.

W świetle przedstawionych powyżej okoliczności nie sposób natomiast przypisać winę pozwany. Fakt, że w lutym 2017r. ponownie wystawili przedmiotową nieruchomość w biurze nieruchomości nie oznacza, że nie mieli zamiaru zawarcia umowy z powodami. Sprzedający bowiem do upływu terminu przewidzianego w umowie przedwstępnej nie podejmowali żadnych czynności, które mogłyby godzić w interesy powodów, w szczególności nie zawarli umowy z nowymi klientami. Dopiero, po upływie tego terminu, wobec niestawiennictwa powodów w kancelarii notarialnej i wobec nieprzedstawienia umowy kredytowej sprzedający zdecydowali się na wybór innego kontrahenta.

Mając zatem na uwadze wszystkie przedstawione powyżej okoliczności Sąd doszedł do przekonania, że pozwani mieli prawo odstąpić od umowy oraz zatrzymać zadatek. Niewykonanie umowy było bowiem skutkiem okoliczności, za które wyłączną winę ponoszą powodowie. Jednocześnie, nie odniosło skutku oświadczenie powodów o odstąpieniu od umowy. Wcześniej bowiem od umowy odstąpiła strona pozwana, co spowodowało rozwiązanie stosunku prawnego łączącego strony. Nadto, należy zauważyć, że przewidziane w art. 394 § 1 kc uprawnienie do odstąpienia od umowy nie przysługuje stronie, jeżeli do niewykonania umowy doszło z przyczyny, za którą wyłącznie ona odpowiada (por. wyrok SN z dnia 20 stycznia 2016r., V CSK 293/15, L.).

Z tych względów – na mocy art. 394 § 1 kc a contrario – powództwo podlegało oddaleniu.

O kosztach procesu Sąd orzekł na mocy art. 98 k.p.c. w zw. z § 2 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia z dnia 22 października 2015r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz.U.2015.1804) i zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik sprawy zasądził od przegrywających niniejszą sprawę powodów solidarnie na rzecz pozwanych kwotę 3.634 zł, na którą składają się: opłata za czynności fachowego pełnomocnika w stawce minimalnej (3.600 zł) oraz opłata skarbową od pełnomocnictwa (2 x 17 zł).