

Sygnatura akt II Ca 1379/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 19 grudnia 2013 r.

Sąd Okręgowy w Krakowie Wydział II Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Beata Tabaka
Sędziowie:	SO Barbara Kursa SO Katarzyna Serafin-Tabor (sprawozdawca)
Protokolant:	Agnieszka Zapalska

po rozpoznaniu w dniu 19 grudnia 2013 r. w Krakowie

na rozprawie

sprawy z powództwa M. B. (1) i M. B. (2)

przeciwko P. S.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanego

od wyroku Sądu Rejonowego dla Krakowa – Nowej Huty w Krakowie

z dnia 18 kwietnia 2013 r., sygnatura akt I C 663/12/N

1. zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że nadaje mu brzmienie:

„I. zasądza od pozwanego na rzecz powodów solidarnie kwotę 2000 (dwa tysiące) złotych wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 25 maja 2011 roku do dnia zapłaty;

II. oddala powództwo w pozostałym zakresie;

III. zasądza od pozwanego na rzecz powodów solidarnie kwotę 100 (sto) złotych znosząc w pozostałym zakresie między stronami koszty procesu.”;

2. oddala apelację w pozostałej części;

3. zasądza od powodów solidarnie na rzecz pozwanego kwotę 100 (sto) złotych znosząc w pozostałym zakresie koszty postępowania odwoławczego między stronami.

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 26 stycznia 2012 roku powodowie M. B. (1) i M. B. (2) zażądali zasądzenia na ich rzecz od pozwanego solidarnie kwoty 4.000 złotych wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 25 maja 2011 roku do dnia zapłaty, jak również kosztów procesu. Na uzasadnienie żądania podnieśli, iż w dniu 25 lutego 2011 roku zawarli z pozwanym przedwstępną umowę sprzedaży lokalu mieszkalnego przy os. (...) w K., do którego pozwanemu przysługiwało spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu. W umowie przedwstępnej strony ustaliły wstępne terminy zawarcia umowy przyrzeczonej oraz wydania lokalu. Cena sprzedaży lokalu w wysokości 265.000 złotych miała zaś pochodzić z kredytu bankowego udzielonego powodom na ten cel. Przy zawarciu umowy powodowie przekazali pozwanemu zadatek w wysokości 2.000 złotych, którego podwójną kwotę winien zapłacić pozwany w przypadku niezawarcia umowy przyrzeczonej z jego winy. W dniu 8 marca 2011 roku powodowie uzyskali w Banku (...) S.A. decyzję kredytową na kwotę 252.000 złotych. Podczas spotkania z pozwanym strony ustaliły, że brakującą kwotę 13.000 złotych powodowie prześlą pozwanemu w gotówce, przy podpisywaniu umowy przyrzeczonej. Z uwagi na chorobę oraz śmierć matki powódki w dniu 5 kwietnia 2011 roku powodowie formalności związane z uzyskaniem kredytu dopełnili dopiero w dniu 20 kwietnia 2011 roku, kiedy to uzyskali w Banku (...) S.A. kredyt hipoteczny na zakup przedmiotowego lokalu mieszkalnego. O przyczynach opóźnienia pozwany był informowany, podczas rozmów telefonicznych zgodził się on na przesunięcie terminu zawarcia umowy przyrzeczonej. W dniu 20 kwietnia 2011 roku doszło do spotkania stron, na którym powodowie przekazali pozwanemu kopię umowy kredytowej oraz na jego prośbę zgodzili się na przesunięcie terminu przekazania mieszkania na 30 czerwca 2011 roku. Ustalono także, iż do podpisania umowy przyrzeczonej dojdzie w kancelarii notarialnej w dniu następnym, tj. 21 kwietnia 2011 roku. Wówczas jednak pozwany odmówił podpisania umowy, wskazując na konieczność zapoznania się wcześniej z jej projektem. Projekt został pozwanemu wydany, zaś strony ustaliły termin podpisania umowy przyrzeczonej na 5 maja 2011 roku. W dniu tym pozwany nie stawiał się jednak w kancelarii notarialnej. Powodowie otrzymali następnie pismo pozwanego datowane na 4 maja 2011 roku, w którym obarczył on ich odpowiedzialnością za niezawarcie umowy przyrzeczonej. W dniu 11 maja 2011 roku powodowie skierowali do pozwanego wezwanie do zapłaty kwoty 4.000 złotych stanowiącej równowartość dwukrotnej kwoty wręczonego zadatku, w terminie 7 dni od otrzymania wezwania. Pozwany odebrał wezwanie w dniu 17 maja 2011 roku, żądanej kwoty jednak nie uiścił. Powodowie zażądali zasądzenia od pozwanego kwoty 4.000 złotych z tytułu niezawarcia z jego winy umowy przyrzeczonej, wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia 25 maja 2011 roku, następującego po upływie terminu zakreślonego w wezwaniu do zapłaty.

W odpowiedzi na pozew pozwany zaprzeczył, jakoby w umowie przedwstępnej sprzedaży nieruchomości termin zawarcia umowy przyrzeczonej został zawarty wstępnie, wskazując iż umowa w sposób jednoznaczny określała ten termin najpóźniej na 31 marca 2011 roku. Jedynie w odniesieniu do terminu wydania nieruchomości strony zastrzegły, iż zostanie on określony w umowie przyrzeczonej, jednak najpóźniej na dzień 15 kwietnia 2011 roku. Pozwany wskazał, iż do zawarcia umowy przyrzeczonej w powyższym terminie nie doszło z winy powodów, bowiem do tej daty nie zawarli oni umowy kredytowej, z której zgodnie z umową przedwstępną miała pochodzić kwota 265.000 złotych uiszczona tytułem ceny sprzedaży, odwołali także ustalone na 28 oraz 30 marca 2011 roku spotkania w kancelarii notarialnej w celu podpisania umowy. Pozwany wskazał, iż roszczenie o zawarcie umowy przyrzeczonej wygasło w dniu 31 marca 2011 roku. Pozwany zaprzeczył także, jakoby uzgadniał z powodami zmiany terminów zawarcia umowy przyrzeczonej. Pierwotnie do podpisania umowy przyrzeczonej miało dojść w dniu 28 marca 2011 roku, na wniosek powodów termin ten został jednak przesunięty na 30 marca 2011 roku. W dniu 29 marca 2011 roku pozwany otrzymał z biura pośrednictwa informację, iż również na wniosek powodów termin ten został przesunięty na 6 kwietnia 2011 roku. W dniu 5 kwietnia 2011 roku pozwany został poinformowany o śmierci matki powódki, zgadzając się na przesunięcie terminu sprzedaży. Pozwany już wówczas miał świadomość, że w związku z upływem terminu zakreślonego w umowie przedwstępnej, ewentualnie zawarta umowa sprzedaży będzie umową nową, nie zaś zawartą w wykonaniu umowy przedwstępnej. W połowie kwietnia do pozwanego zatelefonowała powódka informując o chorobie notariusza i związaną z tym koniecznością ponownego przesunięcia terminu spotkania. Kolejnego dnia pracownik biura pośrednictwa, M. G., poinformował żonę pozwanego o tym, iż powódka poinformowała go o nieobecności notariusza związanej z prowadzeniem zajęć na uczelni. Pozwany nabrał wówczas podejrzeń, iż rzeczywistą przyczyną przesuwania terminów zawarcia umowy sprzedaży może być brak umowy kredytowej podpisanej przez powodów z bankiem. W

dniu 19 kwietnia 2011 roku pozwany przekazał na ręce M. G. pismo skierowane do powodów informujące, iż w związku z niedotrzymaniem terminu nie jest on już związany umową przedwstępną. Na prośbę powódki, w dniu 20 kwietnia 2011 roku doszło do spotkania, na którym pozwanemu pokazano umowę kredytową, zawartą w tym samym dniu. W dniu 21 kwietnia 2011 roku doszło do spotkania w kancelarii notarialnej, przy czym pozwany miał zastrzec, iż nie będzie podpisywał umowy sprzedaży. W odczytanim przez notariusz projekcie umowy dalsze wątpliwości wzbudził w pozwanym brak bezpośredniego odniesienia do zawartej umowy kredytu, jak również sformułowanie zobowiązujące powodów do zapłaty ceny sprzedaży w formie przelewu, co w ocenie pozwanego oznaczało, iż nie otrzyma pieniędzy bezpośrednio z banku. Pozwany zaprzeczył także, jakoby zgodził się na zawarcie umowy sprzedaży w dniu 4 maja 2011 roku, wskazując, iż termin ten został ustalony jednostronnie przez powodów. Pozwany wskazał, że umowa przyrzeczona sprzedaży mogła zostać zawarta jedynie w określonym w umowie przedwstępnej terminie, a to do dnia 31 marca 2011 roku, zaś do jej niezawarcia w tym terminie doszło z wyłącznej winy powodów, którzy nie zrealizowali w tym czasie warunków określonych w decyzji kredytowej z dnia 8 marca 2011 roku. Pozwany przez cały okres obowiązywania umowy przedwstępnej wywiązywał się z jej ustaleń, dokonując m. in. wymeldowania wszystkich osób z przedmiotowego lokalu.

Wyrokiem z dnia 18 kwietnia 2013 roku Sąd Rejonowy dla Krakowa – Nowej Huty w Krakowie zasądził od pozwanego P. S. na rzecz powodów M. B. (1) i M. B. (2) solidarnie kwotę 4.000 złotych z ustawowymi odsetkami od dnia 25 maja 2011 roku do dnia zapłaty, jak również kwotę 817 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu.

U podstaw powyższego orzeczenia legły następujące ustalenia faktyczne i rozważania prawne:

P. S. zawarł w dniu 25 lutego 2011 roku z M. B. (1) i M. B. (2) przedwstępną umowę sprzedaży lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w K. na osiedlu (...). Powodowie wręczyli wówczas pozwanemu kwotę 2.000 złotych tytułem zadatku. W umowie ustalono, iż umowa przyrzeczona zostanie zawarta najpóźniej do dnia 31 marca 2011 roku. Jednocześnie ustalono, iż lokal miał być wydany nie później niż do dnia 15 kwietnia 2011 roku, dokładny termin wydania nieruchomości w stanie wolnym od osób miał zostać ustalony w przyrzeczonej umowie sprzedaży. Na mocy umowy powodowie zobowiązali się zapłacić pozwanemu resztę ceny sprzedaży w wysokości 265.000 złotych, która miała pochodzić z udzielonego im kredytu bankowego. Zgodnie z § 5 ust. 2 umowy strony ustaliły, iż w razie niezawarcia umowy przyrzeczonej sprzedaży z winy powodów pozwany zatrzyma wpłaconą mu kwotę zadatku, a w razie niezawarcia umowy przyrzeczonej z winy pozwanego będzie on zobowiązany do zapłaty podwójnej kwoty zadatku. Na mocy umowy pozwany zobowiązał się nie dokonywać jakichkolwiek czynności zmierzających do zbycia prawa do lokalu na rzecz innych osób. Ponadto stosownie do § 5 ust. 4 umowy pozwany zobowiązał się dostarczyć powodom zaświadczenie z Urzędu Miasta K. poświadczające, że nikt nie jest w lokalu zameldowany oraz zaświadczenie o niezaleganiu z opłatami. W myśl § 7 umowy wszelkie zmiany umowy wymagały formy pisemnej pod rygorem nieważności.

Powodowie uzyskali pozytywną decyzję kredytową Banku (...) S.A. na kwotę 252.000 złotych.

Matka M. B. (1) chorowała na raka od jesieni 2010 roku. Podczas chemioterapii w marcu 2011 roku dostała zawału serca, po którym stan jej zdrowia pogorszył się i wymagała całkowitej opieki. Powódka zajmowała się matką wraz ze swoją ciotką J. L.. Matka powódki przebywała w szpitalach w okresie od dnia 4 marca 2011 roku do dnia 5 kwietnia 2011 roku. Po przeniesieniu do innego szpitala ze słabszą opieką powódka miała jeszcze więcej obowiązków. W tym czasie mąż powódki, z uwagi na fakt, iż pracował w godzinach 9.30-18.00, nie mógł zajmować się sprawami związanymi z otrzymaniem kredytu.

Pod koniec marca powodowie spotkali się z pozwanym w jego mieszkaniu i poprosili o przesunięcie terminu podpisania umowy przyrzeczonej informując go, iż obecnie z uwagi na chorobę matki powódki nie są w stanie zająć się formalnościami, na co pozwany wyraził zgodę.

Do dnia 31 marca 2011 roku pozwany wymeldował wszystkie zameldowane w mieszkaniu osoby, uzyskał oświadczenie babci o rzeczeniu się dożywocia, usunął z mieszkania rzeczy, uzgodnione z powodami.

Matka powódki zmarła w dniu 5 kwietnia 2011 roku. Następnego dnia powódka wysłała SMS do pozwanego prosząc o przesunięcie terminu podpisania umowy. Pozwany odpisał, że poczeka. Przed terminem umówionego spotkania powódka zadzwoniła do pozwanego z prośbą o przełożenie spotkania, informując, że notariusz jest chora, a powodowie chcieli podpisać umowę tylko u tego notariusza. Pozwanemu zależało na uzyskaniu od powodów kwoty 13.000 złotych stanowiącej uzupełnienie do umówionej ceny lokalu, dlatego żona pozwanego umówiła spotkanie u notariusza na 14 kwietnia 2011 roku, o czym poinformowała powodów SMS-em. Powódka nie odpisała.

Pomimo upływu terminu zawarcia umowy przyrzeczonej pozwany rozmawiał z powodami, ponieważ byli zainteresowani kupnem mieszkania, a jemu zależało na szybkiej sprzedaży mieszkania, gdyż był zobowiązany do wpłaty transzy za zakupione przez siebie mieszkanie. Po upływie terminu do zawarcia umowy przyrzeczonej pozwany miał wątpliwości co do możliwości uzyskania przez powodów kredytu. Żona pozwanego uzyskała informacje na infolinii banku, że bank daje kredyt na podstawie ważnych dokumentów i mógłby się wycofać, ponieważ termin ustalony w umowie minął.

Po pogrzebie matki powódki powodowie podjęli czynności związane z uzyskaniem kredytu. W dniu 20 kwietnia 2011 roku powodowie podpisali umowę o preferencyjny kredyt hipoteczny na kwotę 252.480 złotych. Zgodnie z § 3 ust. 2 umowy kredytu wypłata kredytu miała nastąpić w formie bezgotówkowej na rachunek bankowy zbywcy kredytowanej nieruchomości. Tego dnia powódka i jej ciotka spotkały się z pozwanym i jego żoną w D. B.. Na spotkaniu powodowie pokazali pozwanemu umowę kredytową. Pozwany z żoną chcieli wówczas zmienić termin opuszczenia mieszkania na czerwiec 2011 roku, na co powodowie wyrazili zgodę. Strony ustaliły ponadto, że następnego dnia u notariusza podpiszą umowę sprzedaży, a powodowie wręczą pozwanemu kwotę 13.000 złotych. Pozwany nie mówił powodom, że u notariusza będzie chciał jedynie zapoznać się z projektem umowy. W rozumieniu powodów przesunięcie terminu zawarcia umowy oznaczało zgodę na przesunięcie terminu z umowy przyrzeczonej. Pozwany udał się na to spotkanie, żeby zobaczyć umowę kredytową. Matka pozwanego A. S. po lekturze umowy kredytowej zadzwoniła na infolinię Banku (...) S.A., gdzie uzyskała informacje, iż niemożliwe jest, by umowa o kredyt opierała się na umowie, której termin się skończył.

Przed spotkaniem z dnia 20 kwietnia 2011 roku pozwany był u pośrednika M. G. z pismem, w którym odstępował od umowy. Żądał wydania projektu umowy, ale pośrednik nie będąc stroną umowy, odmówił. Pozwany odebrał dokumenty od pośrednika.

Pozwany nie informował powodów, że należy zawrzeć nową umowę przedwstępną. Nie wyrażał również swojej wątpliwości, czy umowa nadal obowiązuje.

W dniu 21 kwietnia 2011 roku po odczytaniu przez notariusza projektu umowy pozwany nie zgłosił zastrzeżeń wobec jego treści. Umowy jednak nie podpisał, twierdząc, iż chce się wcześniej skonsultować z prawnikiem. Na tym spotkaniu nikt nie twierdził, że projekt nie może ulec zmianom. Pozwany miał wątpliwości w odniesieniu do treści projektu umowy sprzedaży, ponieważ nie było tam nawiązania do umowy kredytowej, a nadto wskazano, że bank najpierw przeleje pieniądze powodom.

W dniu 4 maja 2011 roku M. G. wysłał do pozwanego list elektroniczny, w którym poinformował o spotkaniu w kancelarii notarialnej w dniu 5 maja 2011 roku celem zawarcia umowy przyrzeczonej sprzedaży lokalu. Tego dnia pozwany skierował do powodów pismo, w którym poinformował, iż nie jest związany umową przedwstępną sprzedaży mieszkania, wobec upływu terminu podpisania umowy przyrzeczonej. Ponadto stwierdził, iż do zawarcia umowy nie doszło z przyczyn leżących po stronie powodów, gdyż pozwany był gotów do jej podpisania i spełnił warunki określone w umowie przedwstępnej. Pozwany nie stawiał się u notariusza, wobec czego notariusz sporządził protokół niestawiennictwa. Pozwany nie przyszedł na spotkanie u notariusza z uwagi na treść proponowanej umowy sprzedaży, obawiał się, iż może nie uzyskać pieniędzy od powodów.

Pismem z dnia 11 maja 2011 roku powodowie wezwali pozwanego do zapłaty w terminie 7 dni kwoty 4.000 złotych, tj. dwukrotności zadatku w związku z niewykonaniem postanowień umowy poprzez niestawienie się w dniu 5 maja 2011 roku w kancelarii notarialnej. Pozwany odebrał pismo w dniu 17 maja 2011 roku.

W toku negocjacji z powodami pozwany dodawał i aktualizował na stronach internetowych ogłoszenie dotyczące sprzedaży przedmiotowego lokalu.

Sąd Rejonowy powyższy stan faktyczny ustalił w oparciu o przedłożone przez strony dokumenty, które uznał za autentyczne, jak również uznane za wiarygodne zeznania świadków oraz powodów, zaś zeznania pozwanego w takim zakresie, w jakim uznał je za wiarygodne. Sąd Rejonowy wskazał, iż zgodnie z § 5 ust. 2 umowy przedwstępnej w razie niezawarcia umowy przyrzeczonej sprzedaży z winy powodów pozwany był uprawniony do zatrzymania otrzymanego zadatku, a w razie niezawarcia umowy przyrzeczonej z winy pozwanego, zobowiązał się do zapłaty powodom podwójnej kwoty zadatku. Winą za niezawarcie umowy sprzedaży nie można zaś – zdaniem Sądu Rejonowego – obciążyć powodów, bowiem przyczyną zmian terminów było pogorszenie się stanu zdrowia matki powódki, a zatem zdarzenie losowe. Jednocześnie powodowie przedłożyli pozwanemu uzyskaną w dniu 8 marca 2011 roku decyzję kredytową. Bezpośrednio po zawarciu umowy kredytu w dniu 20 kwietnia 2011 roku powodowie spotkali się z pozwanym. Przez cały czas wykazywali oni wolę zawarcia umowy sprzedaży, wobec czego nie ponoszą winy za jej niedojście do skutku. Sąd Rejonowy zważył przy tym, iż – wbrew stanowisku powodów – konkludentne przedłużanie terminu na zawarcie umowy przyrzeczonej stało w sprzeczności z § 7 umowy przedwstępnej, która dla wszelkich zmian umowy przewidywała formę pisemną pod rygorem nieważności. Mimo to zachowanie pozwanego po upływie wskazanego w umowie przedwstępnej terminu wskazywało na to, że zamierza on zawrzeć z powodami umowę sprzedaży na warunkach określonych w umowie przedwstępnej. Pozwany każdorazowo wyrażał zgodę na zmianę terminu zawarcia umowy, przychodził na spotkania z powodami, poprosił również o zgodę na zmianę terminu opuszczenia przedmiotowego lokalu do czerwca 2011 roku. Również cena sprzedaży nie uległa zmianie w stosunku do określonej w umowie przedwstępnej. Również na spotkaniu w dniu 20 kwietnia 2011 roku oraz podczas wizyty u notariusza dzień później pozwany utwierdzał powodów w przekonaniu, iż zamierza zawrzeć umowę sprzedaży. W dalszej kolejności Sąd Rejonowy jako niezasadne ocenił obawy pozwanego co do uzyskania od powodów ceny sprzedaży, bowiem z treści umowy kredytowej, okazanej pozwanemu w dniu 20 kwietnia 2011 roku wynikało, iż bank przeleje pieniądze bezpośrednio na jego rachunek bankowy. Na spotkaniu u notariusza w dniu 21 kwietnia 2011 roku nikt nie twierdził też, iż przedstawiony pozwanemu projekt umowy jest ostateczny, wobec czego mógł on wówczas podnieść swoje wątpliwości. Sąd uwzględnił nadto okoliczność, iż w toku negocjacji pozwany dodawał i aktualizował internetowe ogłoszenia o sprzedaży, pomimo zobowiązania się w umowie przedwstępnej do niedokonywania jakichkolwiek czynności zmierzających do zbycia prawa do lokalu na rzecz innych osób. Wobec powyższego, Sąd pierwszej instancji obarczył pozwanego wyłączną winą za niezawarcie umowy sprzedaży. W tej sytuacji, w zgodzie z brzmieniem § 5 ust. 2 umowy przedwstępnej, Sąd zasądził od pozwanego na rzecz powodów solidarnie podwójną kwotę otrzymanego przy jej zawarciu zadatku wraz z odsetkami liczonymi od dnia wymagalności roszczenia, tj. dnia następnego po upływie 7-dniowego terminu od doręczenia pozwanemu wezwania do zapłaty. Nadto, na podstawie art. 98 k.p.c. Sąd zasądził od pozwanego na rzecz powodów kwotę 817 złotych tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Od powyższego wyroku apelację wywiódł pozwany, zaskarżając go w całości i zarzucając:

- 1) naruszenie przepisów postępowania, a to art. 328 § 2 k.p.c. poprzez brak analizy prawnej,
- 2) naruszenie przepisów prawa materialnego, a to art. 17² ust. 3 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych, poprzez przyjęcie, że cywilnoprawna umowa przedwstępna sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego z dnia 25 lutego 2011 roku zawarta pomiędzy stronami bez zachowania przewidzianej dla tej czynności prawnej formy notarialnej jest umową ważną,

3) naruszenie przepisów prawa materialnego, a to art. 77 § 1 k.c. w zw. z § 7 umowy między stronami z dnia 25 lutego 2011 roku, poprzez uznanie, że umowa przedwstępna mogła być przedłużona ustnie, pomimo zastrzeżonej w umowie formy pisemnej pod rygorem nieważności,

4) naruszenie przepisów prawa materialnego, a to art. 394 k.c. w zw. z § 5 umowy między stronami z dnia 25 lutego 2011 roku, poprzez uznanie, iż niezawarcie umowy przyrzeczonej nastąpiło z przyczyn leżących wyłącznie po stronie pozwanego, jak również całkowite ekskulpowanie powodów od ponoszenia odpowiedzialności za niezawarcie umowy przyrzeczonej.

Wskazując na powyższe uchybienia, pozwany wniósł o uchylenie zaskarżonego wyroku w całości oraz oddalenie powództwa, jak również zasądzenie na jego rzecz kosztów postępowania.

W odpowiedzi na apelację powodowie wnieśli o oddalenie apelacji pozwanego i zasądzenie od niego na ich rzecz kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu drugoinstancyjnym.

Sąd zważył, co następuje:

Apelacja pozwanego okazała się częściowo uzasadniona.

W pierwszej kolejności zaznaczyć należy, że Sąd Okręgowy w pełni podzielił ustalenia faktyczne poczynione przez Sąd pierwszej instancji. Sposób przeprowadzenia postępowania dowodowego i rekonstrukcji na jego podstawie przebiegu zdarzeń nie budzą wątpliwości Sądu Okręgowego co do swojej prawidłowości, wobec czego zostały one recypowane do postępowania odwoławczego.

Przechodząc do analizy zarzutów sformułowanych przez pozwanego, wpięć odnieść należy się do zarzutu formalnoprawnego, a to naruszenia przepisu art. 328 § 2 k.p.c. poprzez niezawarcie w uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia analizy prawnej. Z zarzutem tym nie sposób się jednak zgodzić. Zauważyć należy, że nie został on przez pozwanego w żaden sposób uzasadniony. Sąd w uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia, opierając się o ustalony stan faktyczny podjął się oceny prawnej stosunków łączących strony oraz działań przez nie podejmowanych, za podstawę rozważań przyjmując przede wszystkim zapisy umowy przedwstępnej z 25 lutego 2011 roku (kreującej wszak stosunek prawny między stronami), oraz wyjaśniając tok rozumowania, który doprowadził do wydania zaskarżonego orzeczenia. Fakt przeprowadzenia analizy prawnej potwierdził także sam pozwany, kwestionując w apelacji zapatrywania prawne wyrażone przez Sąd pierwszej instancji, zarzucając przy tym błędną wykładnię przepisów prawa materialnego – co w sposób oczywisty świadczy o tym, iż analiza prawna, jakkolwiek zdaniem pozwanego niesłuszna, została przez Sąd pierwszej instancji w uzasadnieniu zawarta. Wobec powyższego zarzut naruszenia art. 328 § 2 k.p.c. poprzez jej brak należało uznać za nietrafny.

Przechodząc do oceny zasadności zarzutu naruszenia prawa materialnego, a to art. 17² ust. 3 ustawy z dnia 15 grudnia 2000 roku o spółdzielniach mieszkaniowych, zauważyć należy, że zgodnie z treścią samego zarzutu, jak również jego uzasadnieniem, pozwany w istocie zarzucił wyrokowi Sądu pierwszej instancji naruszenie przepisu ust. 4 zd. 1 tegoż artykułu, stanowiącego, iż umowa zbycia spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu powinna być zawarta w formie aktu notarialnego. Nie sposób jednak zgodzić się z argumentacją pozwanego, który wywodzi, iż w związku z treścią powołanego przepisu także umowa przedwstępna wymagała dla swej ważności zachowania tej samej formy. Umowa przedwstępna sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu nie jest bowiem tożsama z umową zbycia tego prawa, o jakiej mowa w treści art. 17² ust. 4 zd. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych. Przedmiotem umowy przedwstępnej nie jest zbycie prawa, a zobowiązanie obydwu stron do zawarcia w przyszłości umowy przyrzeczonej jego zbycia. Podobnie w odniesieniu do prawa własności nieruchomości, umowa przedwstępna jej sprzedaży nie jest umową zobowiązującą do przeniesienia własności nieruchomości, o jakiej mowa w art. 158 zd. 1 k.c., a jedynie umową zobowiązującą do zawarcia w przyszłości właściwej umowy sprzedaży. Oczywistym potwierdzeniem takiego stanu rzeczy jest treść przepisów art. 390 § 1 i 2 k.c., które odnosząc się do konsekwencji prawnych uchylania się przez jedną ze stron od zawarcia umowy przyrzeczonej różnicują je w zależności od tego, czy umowa przedwstępna

czyniła zadość wymaganiom co do formy, od których zależała ważność umowy przyrzeczonej. Art. 390 § 2 k.c. stanowi bowiem, iż w sytuacji zawarcia umowy przedwstępnej w formie wymaganej dla umowy przyrzeczonej – np. umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości w formie aktu notarialnego – strona uprawniona może dochodzić zawarcia umowy przyrzeczonej. Natomiast w przypadku niezachowania takiej formy umowa przedwstępna nie jest dotknięta nieważnością, a jedynie roszczenie strony uprawnionej ogranicza się – zgodnie z art. 390 § 1 k.c. – do naprawienia szkody, którą poniosła przez to, że liczyła na zawarcie umowy przyrzeczonej, przy czym umowa przedwstępna może zawierać odmienne postanowienia co do zakresu odszkodowania. Wobec powyższego, również zarzut naruszenia art. 17² ust. 4 zd. 1 ustawy o spółdzielniach mieszkaniowych nie był zasadny.

Odnosząc się do kolejnego zarzutu naruszenia prawa materialnego, w którym pozwany zarzuca przyjęcie przez Sąd pierwszej instancji, iż umowa przedwstępna z dnia 25 lutego 2011 roku mogła być przedłużona ustnie, pomimo iż strony w umowie tej zastrzegły pod rygorem nieważności formę pisemną dla wszelkich jej zmian, wskazać należy, iż w istocie pozwany zarzuca naruszenie przepisu art. 76 k.c., nie zaś art. 77 § 1 k.c. W zakresie ustaleń umownych to właśnie art. 76 k.c. winien mieć zastosowanie w pierwszej kolejności. Jeśli strony w samej umowie postanowiły, że określone czynności prawne, w tym zmiany lub uzupełnienia umowy, powinny być zawarte w określonej formie, to wiążą je postanowienia umowy w tym zakresie. Nie ma konieczności stosowania art. 77 § 1 k.c. w tej części, w której dotyczy on formy zmian lub uzupełnienia umowy z formą, jaką dla zawarcia umowy przewiduje umowa stron. Dopiero, gdy zostanie ustalone, że strony w umowie nie przewidziały formy szczególnej dla zmiany lub uzupełnienia umowy, a ponadto że obowiązek zachowania szczególnej formy w tym zakresie nie wynika z przepisów ustawy, zastosowanie znajdzie art. 77 § 1 k.c., w ten sposób, że dla zmian lub uzupełnienia umowy obowiązywać będą ustalenia stron w zakresie formy umowy [P. N., komentarz do art. 76 k.c., teza 6 [w:] A. (...), K. J., G. K., J. K., B. R., P. N., G. S., J. C., Kodeks cywilny. Komentarz, LexisNexis, W. 2012]. W § 7 umowy przedwstępnej z dnia 25 lutego 2011 roku strony zawarły zaś postanowienie, iż wszelkie zmiany przedmiotowej umowy wymagać będą formy pisemnej pod rygorem nieważności. W istocie więc pozwany zarzucił Sądowi pierwszej instancji naruszenie przepisu art. 76 zd. 1 k.c., stanowiącego, że jeżeli strony zastrzegły w umowie, iż określona czynność prawna między nimi powinna być dokonana w szczególnej formie, czynność ta dochodzi do skutku tylko przy zachowaniu zastrzeżonej formy. Przepis ów znajduje swoje zastosowanie również w przypadku zastrzeżenia dla zmian umowy formy pisemnej pod rygorem nieważności. Jego kategoryczne brzmienie nie pozostawia w ocenie Sądu Okręgowego wątpliwości, iż w przypadku niedochowania zastrzeżonej w umowie formy szczególnej dana czynność prawna między stronami – np. zmiana jednego z postanowień umowy – w ogóle nie dochodzi do skutku. Za niesłuszne należy więc uznać wyrażone przez powodów w odpowiedzi na apelację stanowisko, zgodnie z którym w podobnej sytuacji zmiany w umowie mogą zostać dokonane w innej formie aniżeli zastrzeżona w umowie pod rygorem nieważności. W szczególności powołany przez powodów wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 9 lipca 2009 roku, sygn. V ACa 245/09 [LEX nr 2385617] zapadł na gruncie istotnie odmiennego stanu faktycznego, a to wobec niezastrzeżenia przez strony prowadzonego wówczas postępowania formy szczególnej dla łączących je stosunków prawnych czy też ich zmiany. W uzasadnieniu powyższego orzeczenia wprost stwierdzono, iż sankcja nieważności nie wchodzi w danym przypadku w rachubę właśnie z uwagi na jej niezastrzeżenie przez strony. Wnioski płynące z powołanego judykatu są więc biegunowo odmienne od zaprezentowanego w odpowiedzi na apelację stanowiska, dla którego poparcia go przytoczono. Co więcej, zaznaczyć należy, iż identyczny pogląd, wskazujący na nieważność czynności prawnych dokonanych bez zachowania zastrzeżonej formy szczególnej oraz niemożność powoływania się na takie czynności, był wyrażany w orzecznictwie wielokrotnie [zob. np. wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 14 maja 2013 roku, sygn. V ACa 97/2013, LexPolonica nr 6749997, czy też wyrok Sądu Najwyższego – Izby Cywilnej z dnia 15 maja 1980 roku, sygn. II CR 110/80, OSNCP 1980/11 poz. 222]. W niniejszej sprawie także Sąd pierwszej instancji uzasadniając zaskarżone orzeczenie wprost stwierdził, iż konkludentne przedłużanie terminu na zawarcie umowy przyrzeczonej stało w sprzeczności z § 7 umowy przedwstępnej, przewidującym pod rygorem nieważności formę pisemną dla wszelkich zmian tej umowy. Nie oznacza to jednak, iż sformułowany w apelacji zarzut naruszenia przez Sąd pierwszej instancji art. 76 k.c. jest wobec tego bezzasadny. Sąd ów bowiem, mimo wskazania powyższej sprzeczności, podjął się następnie oceny zachowania pozwanego w okresie następującym po upływie określonego w umowie przedwstępnej terminu na zawarcie umowy przyrzeczonej, uznając, iż w dalszym ciągu wskazywało ono na zamiar zawarcia przezeń umowy sprzedaży na warunkach określonych w umowie przedwstępnej. Ocena taka

doprowadziła w konsekwencji Sąd Rejonowy do uznania, iż do niezawarcia umowy przyrzeczonej doszło wskutek zachowania pozwanego w okresie po dniu 31 marca 2011 roku. Sąd pierwszej instancji, mimo wyartykułowania wprost w uzasadnieniu zaskarżonego orzeczenia poglądu o niezgodności konkludentnego przedłużania terminu na zawarcie umowy przyrzeczonej z postanowieniem § 7 umowy przedwstępnej, de facto dopuścił jednak taką możliwość, skoro biorąc za podstawę zachowanie pozwanego po 31 marca 2011 roku przeprowadził proces jego subsumpcji do przepisu § 5 ust. 2 umowy przedwstępnej, stwierdzającego, iż w razie niezawarcia umowy przyrzeczonej z winy pozwanego będzie on zobowiązany do zapłaty na rzecz powodów podwójnej kwoty zadatku. Powyższy tok rozumowania Sądu pierwszej instancji jest – w ocenie Sądu odwoławczego – błędny. Skoro bowiem § 7 umowy przedwstępnej przewidywał, iż wszelkie jej zmiany – w tym również co do określonego w § 5 ust. 1 najpóźniej na dzień 31 marca 2011 roku terminu zawarcia umowy przyrzeczonej – wymagają formy pisemnej pod rygorem nieważności, co zgodnie z art. 76 k.c. prowadzi do bezskuteczności czynności dokonanej w innej formie, oznacza to, iż strony nigdy nie przedłużyły terminu na zawarcie umowy przyrzeczonej. Wszelkie uzgodnienia w tym temacie, nawet jeśli akceptowane przez obie strony, jako niezawarte w zastrzeżonej formie były dotknięte nieważnością wobec jednoznacznego brzmienia § 7 umowy przedwstępnej. Co za tym idzie, wraz z upływem dnia wskazanego w umowie przedwstępnej jako ostatni dzień terminu na zawarcie umowy przyrzeczonej, a to 31 marca 2011 roku, ziścił się skutek w postaci niezawarcia umowy przyrzeczonej w rozumieniu § 5 ust. 2 umowy przedwstępnej. Z upływem wskazanego terminu wygasło zatem zobowiązanie stron do zawarcia umowy przyrzeczonej, w grę wchodziło zaś jedynie ewentualne rozliczenie z tytułu wpłaconego przy zawarciu umowy przedwstępnej zadatku. Co za tym idzie, dla ustalenia odpowiedzialności jednej lub drugiej strony za niezawarcie umowy przyrzeczonej znaczenie ma wyłącznie okres do dnia 31 marca 2011 roku włącznie. Zachowanie pozwanego w kwietniu i maju 2011 roku nie może zatem podlegać ocenie pod kątem ewentualnego uchylania się od zawarcia umowy przyrzeczonej, której zawarcie było możliwe najpóźniej w dniu 31 marca 2011 roku. Należało zatem przyznać rację pozwanemu w zakresie, w jakim podnosił, iż ewentualna umowa sprzedaży przysługującego mu spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu zawarta po tej dacie nie byłaby umową przyrzeczoną zawartą w wykonaniu umowy przedwstępnej z dnia 25 lutego 2011 roku, miałyby natomiast charakter całkowicie odrębny. Również z tego powodu ewentualne wykazanie winy pozwanego w niedojściu do jej zawarcia nie mogło mieć wpływu na ocenę zasadności roszczenia opartego wszak o zapis § 5 ust. 2 umowy przedwstępnej i dotyczącego jedynie niezawarcia umowy przyrzeczonej.

Powyższe rozważania mają również wpływ na ocenę zasadności ostatniego z zarzutów sformułowanych w apelacji, a to zarzutu naruszenia art. 394 k.c. w zw. z § 5 ust. 2 umowy przedwstępnej z dnia 25 lutego 2011 roku. Sąd pierwszej instancji uznał winę pozwanego za niezawarcie przyrzeczonej umowy sprzedaży nieruchomości, biorąc jednakże za podstawę jego zachowanie po dniu 31 marca 2011 roku wyznaczającym koniec terminu na zawarcie umowy przyrzeczonej, a które – jak wyżej wskazano – pod takim kątem oceniane być nie mogło. W świetle powyższych rozważań ewentualne uchylanie się przez pozwanego w kwietniu i maju 2011 roku od zawarcia umowy sprzedaży, niebędącej jednakże umową przyrzeczoną, nie miało znaczenia dla przedmiotu niniejszego postępowania, jakim była odpowiedzialność odszkodowawcza pozwanego na podstawie § 5 ust. 2 umowy przedwstępnej w przypadku niedojścia do zawarcia umowy przyrzeczonej, co nastąpiło już wcześniej. Z tego względu zachowanie pozwanego w tym okresie nie podlegało ocenie Sądu odwoławczego. Cezurę czasową dla analizy zachowania pozwanego, a co za tym idzie – zasadności powództwa – wyznaczał dzień 31 marca 2011 roku jako ostatni dzień terminu na zawarcie umowy przyrzeczonej. Należało zatem ustalić, czy postępowanie pozwanego w okresie poprzedzającym ten dzień stanowiło uchylanie się od zawarcia umowy przyrzeczonej, o jakim mowa w art. 390 § 1 k.c. i w konsekwencji doprowadziło do jej niezawarcia. Zachowanie pozwanego w tym okresie, w szczególności dochowanie przezeń wszystkich formalności związanych z opróżnieniem lokalu przed dniem 31 marca 2011 roku, a to wymeldowanie wszystkich jego lokatorów, uzyskanie od babci oświadczenia o zrzeczeniu się dożywocia oraz usunięcie z lokalu swoich rzeczy, jak również fakt, iż do ustnego przesunięcia terminu zawarcia umowy sprzedaży na kwiecień 2011 roku doszło na prośbę powodów, daje podstawy do stwierdzenia, że pozwany dążył do zawarcia umowy przyrzeczonej w okresie, kiedy było to zgodnie z umową przedwstępną możliwe, i nie podjął wówczas żadnych działań, które mogłyby zostać ocenione jako uchylanie się od jej zawarcia. Za działanie takie nie może być uznane dodawanie czy aktualizowanie ogłoszeń o sprzedaży mieszkania na portalach internetowych. Jakkolwiek faktycznie stanowiło ono naruszenie § 2 umowy przedwstępnej w części, w której pozwany zobowiązał się do niedokonywania jakichkolwiek czynności zmierzających do zbycia

przysługującego mu prawa na rzecz innych osób, to brak jest podstaw do przyjęcia, iż wpłynęło ono w jakikolwiek sposób na gotowość pozwanego do zawarcia umowy przyrzeczonej w określonym przez strony terminie (przeczą zaś temu wskazane wyżej działania związane z opróżnieniem lokalu), nie stanowiło tym bardziej przyczyny jej niezawarcia. Zauważyć przy tym należy, że – za wyjątkiem aktualizowania rzeczonych ogłoszeń, co do którego Sąd Okręgowy nie dopatrywał się związku przyczynowego z niezawarciem umowy przyrzeczonej w wymaganym terminie – Sąd pierwszej instancji nie dokonał odmiennej oceny zachowania pozwanego przed dniem 31 marca 2011 roku, zaś stwierdzenie jego winy w niezawarciu umowy oparł na jego zachowaniu w okresie późniejszym. Naruszenie wyrażające się w przypisaniu pozwanemu takiej odpowiedzialności, stanowiące obrazę art. 390 § 1 k.c. (nie zaś art. 394 k.c., jak zarzucał pozwany) oraz § 5 ust. 2 umowy przedwstępnej z dnia 25 lutego 2011 roku, stanowi więc konsekwencję błędnego przyjęcia przez Sąd pierwszej instancji, iż po dniu 31 marca 2011 roku strony były w dalszym ciągu zobowiązane do zawarcia umowy przyrzeczonej, co stanowiło w niniejszej sprawie pierwotny błąd w rozumowaniu przyjętym za podstawę zaskarżonego orzeczenia.

W świetle powyższych rozważań zasadny okazał się sformułowany w apelacji zarzut naruszenia art. 76 zd. 1 k.c. w zw. z § 7 umowy przedwstępnej z dnia 25 lutego 2011 roku, a w konsekwencji także art. 390 § 1 k.c. w zw. z § 5 ust. 2 umowy przedwstępnej z dnia 25 lutego 2011 roku. W ocenie Sądu Okręgowego pozwany nie ponosi winy za niezawarcie przyrzeczonej umowy sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego. Zawarcie rzeczonyj umowy było bowiem możliwe jedynie do zakreślonej w umowie przedwstępnej daty 31 marca 2011 roku, zaś w okresie ją poprzedzającym zachowanie pozwanego w żadnej mierze nie może być ocenione jako uchylanie się od zawarcia umowy przyrzeczonej.

Materiał dowodowy zgromadzony w aktach i ustalenia Sądu Rejonowego nie pozwalały jednocześnie na stwierdzenie, że niezawarcie umowy przyrzeczonej nastąpiło z winy powodów (okoliczności związane z chorobą, leczeniem, opieką nad chorą matką powódki zostały szczegółowo ustalone przez Sąd Rejonowy) lecz uznać należy, że doszło do tego z przyczyn od żadnej ze stron niezależnych, a w konsekwencji, powodom przysługuje roszczenie o zwrot wpłaconego zadatku na podstawie art. 394 § 3 zd. 2 k.c.

Wobec powyższego na mocy art. 386 par. 1 k.p.c. i art. 385 k.p.c. , zaskarżony wyrok należało częściowo zmienić zastępując zasadzoną kwotę 4000 zł kwotą 2000 zł oddalając powództwo w pozostałej części oraz zasądzając – na zasadzie art. 100 k.p.c. przyjmując za podstawę zasadę stosunkowego rozdzielenia kosztów – od pozwanego na rzecz powodów solidarnie kwotę 100 złotych tytułem zwrotu kosztów procesu czyli połowy opłaty od pozwu znosząc koszty w pozostałym zakresie. Nadto, Sąd orzekł na tej samej zasadzie o kosztach postępowania apelacyjnego, zasądzając od powodów solidarnie na rzecz pozwanego kwotę 100 złotych tytułem zwrotu poniesionych przezeń wydatków w postaci połowy uiszczonyj opłaty od apelacji, znosząc koszty w pozostałej części.