

Sygn. akt II Ca 567/13

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 10 października 2013 roku

Sąd Okręgowy w Lublinie II Wydział Cywilny – Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący Sędzia Sądu Okręgowego Dariusz Iskra (sprawozdawca)

Sędziowie: Sędzia Sądu Okręgowego Ewa Łuchtaj

Sędzia Sądu Okręgowego Grzegorz Grymuza

Protokolant Starszy protokolant sądowy Emilia Trąbka

po rozpoznaniu w dniu 10 października 2013 roku w Lublinie, na rozprawie

sprawy z powództwa M. F. i I. F.

przeciwko G. C. i B. C.

o zapłatę kwoty 56000 zł z odsetkami ustawowymi od dnia 2 września 2011 roku do dnia zapłaty

na skutek apelacji pozwanych od wyroku Sądu Rejonowego w Kraśniku z dnia 22 kwietnia 2013 roku, w sprawie I C 285/12

I. oddala apelację;

II. zasądza solidarnie od G. C. i B. C. na rzecz M. F. i I. F. kwotę 1200 zł (tysiąc dwieście złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania odwoławczego.

Sygn. akt II Ca 567/13

UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 16 września 2011 roku, wniesionym w tym samym dniu do Sądu Rejonowego w Kraśniku, powodowie – I. F. i M. F. wnieśli o zasądzenie solidarnie od pozwanych – B. C. i G. C. kwoty 56000 zł tytułem zwrotu zadatku w podwójnej wysokości z odsetkami ustawowymi od dnia 2 września 2011 roku do dnia zapłaty oraz o zasądzenie od pozwanych kosztów procesu według norm przepisanych (k. 3-3v).

W uzasadnieniu pozwu powodowie wskazali, że w dniu 30 sierpnia 2010 roku zawarli z pozwanymi umowę przedwstępną sprzedaży nieruchomości położonej w K. S., przy ul. (...), o powierzchni 5000 m², dla której Sąd Rejonowy w Kraśniku prowadzi księgę wieczystą Kw nr (...). Strony zgodnie ustaliły, że zobowiązują się do zawarcia umowy przyrzeczonej sprzedaży nieruchomości w terminie do dnia 1 września 2011 roku za cenę nabycia 280000 zł. Na poczet nabycia nieruchomości powodowie uścili zadatek w kwocie 28000 zł. W dniu 2 września 2011 roku powodowie wystosowali do pozwanych wezwanie do zapłaty zadatku w podwójnej wysokości, które pozostało bez odpowiedzi.

*

W dniu 29 września 2011 roku Sąd Rejonowy w Kraśniku wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym, którym uwzględnił w całości powództwo (k. 15).

*

Od nakazu zapłaty z dnia 29 września 2011 roku pozwani wnieśli sprzeciw, zaskarżając nakaz w całości. Pozwani wnieśli o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powodów kosztów procesu według norm przepisanych (k. 25-27).

*

Postanowieniem z dnia 25 czerwca 2012 roku Sąd Rejonowy w Kraśniku postanowił przywrócić B. C. i G. C. termin do wniesienia sprzeciwu od nakazu zapłaty z dnia 29 września 2011 roku (k. 39).

*

Wyrokiem z dnia 22 kwietnia 2013 roku Sąd Rejonowy w Kraśniku:

1. zasądził solidarnie od G. C. i B. C. solidarnie na rzecz M. F. i I. F. kwotę 28000 zł z odsetkami ustawowymi od dnia 18 maja 2012 roku do dnia zapłaty;
2. oddalił powództwo w pozostałym zakresie;
3. zniósł wzajemnie koszty postępowania pomiędzy stronami (k. 146).

W uzasadnieniu wyroku Sąd Rejonowy ustalił, że R. i G. małżonkowie C. zawarli w dniu 30 sierpnia 2010 roku z I. i M. małżonkami F. przedwstępną umowę sprzedaży nieruchomości położonej w K. S., o powierzchni 5000 m⁽²⁾, za cenę 280000 zł. Na poczet ceny kupujący – I. F. i M. F. wręczyli R. C. i G. C. kwotę 28000 zł. W § 3 umowy określono, że w przypadku niewykonania umowy przez sprzedającego zadatek podlega zwrotowi w podwójnej wysokości, zaś w przypadku niewykonania umowy przez kupującego zadatek przepada na rzecz sprzedającego. Sprzedający zapewnili, że nieruchomość wolna jest od długów i obciążeń. W § 8 umowy określono, że w kwestiach nieuregulowanych umową zastosowanie znajdują przepisy Kodeksu cywilnego. W umowie przedwstępnej, jako adres R. C. i G. C. wskazany został adres polski – S. (...).

Sąd Rejonowy ustalił, że termin zawarcia umowy przyrzeczonej został określony na rok naprzód z uwagi na to, że małżonkowie F. na zakup nieruchomości zamierzali zaciągnąć kredyt, a nadto pragnęli sprzedać na ten cel własne mieszkanie. Z kolei małżonkowie C. mieli w tym czasie załatwić formalności związane z odbiorem domu.

Sąd Rejonowy ustalił, że w dniu 27 września 2012 roku1 małżonkowie F. zawarli umowę przedwstępną sprzedaży nieruchomości – mieszkania przy ulicy (...) z K. i P. Ł.. Na poczet wykonania umowy przyszli nabywcy uiścili zadatek w wysokości 2000 zł. Cena za mieszkanie miała być zapłacona w terminie do 10 dni od daty podpisania aktu notarialnego.

Sąd ustalił, że w chwili rozpoczęcia załatwiania formalności kredytowych przez małżonków F. okazało się, że do udzielenia kredytu niezbędne jest dostarczenie dokumentów świadczących o tym, że przedmiot kredytowania został oddany do użytkowania. Ponadto pojawił się problem z oznaczeniem nieruchomości.

Sąd Rejonowy wskazał, że I. F. i M. F. oraz B. C. i G. C. ustalili, że pełnomocnikiem w kraju małżonków C. będzie matka G. C. – W. C.. To przez nią małżonkowie F. mieli się kontaktować ze zbywcami nieruchomości. To ona miała pomagać i załatwiać formalności niezbędne dla zakończenia transakcji. W. C. wspólnie z M. F. jeździła do różnych instytucji celem załatwienia niezbędnych dokumentów. W momencie rozpoczęcia załatwiania formalności w listopadzie 2010 roku W. C. nie miała jeszcze ważnego i aktualnego pełnomocnictwa od swojego syna G. i jego żony. Pełnomocnictwo takie zostało wystawione w B. z datą 3 grudnia 2010 roku.

Sąd ustalił, że do zawarcia umowy sprzedaży mieszkania I. F. i M. F. nie doszło. Potencjalni nabywcy niepokoiili się i chcieli zakończenia transakcji, podczas gdy małżonkowie F. nie mogli jeszcze wówczas zakończyć formalności związanych z nabyciem nieruchomości od małżonków C.. W efekcie zadatek został zwrócony w kwocie 2300 zł w dniu 15 grudnia 2012 roku.

Sąd ustalił, że w styczniu 2011 roku małżonkowie F. wysłali do małżonków C. smsa, w którym domagali się zawarcia umowy przyrzeczonej i umówienia terminu u notariusza. Cały też czas małżonkowie F. domagali się także załatwienia przez G. i B. C. dokumentów niezbędnych dla dokonania odbioru technicznego domu, który chcieli nabyć. Wielokrotnie dzwoniли do domu W. C.. M. F. przyjeżdżał do rodziców G. C.. G. C. odpisał na wysyłane smsy, prosząc o podanie konkretnej daty i nazwiska notariusza, u którego miałoby nastąpić podpisanie umowy. Małżonkowie F. na tego smsa nie odpisali.

Sąd Rejonowy ustalił, że W. C. „umówiła” geodetę, celem zinwentaryzowania przyłączy. Czynności te wykonano w styczniu 2011 roku. W. C. dostarczyła geodecie niezbędne dokumenty.

Sąd ustalił, że B. C. przyjechała do Polski w lutym 2011 roku. Załatwiła formalności niezbędne dla dokonania odbioru technicznego domu. Uzyskała zawiadomienie o zakończeniu budowy w dniu 16 lutego 2011 roku oraz zawiadomienie Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego zezwalające na użytkowanie budynku w dniu 25 lutego 2011 roku. Zadzwońiła do małżonków F., aby spotkać się z nimi i okazać dokumenty. Do spotkania B. C. i I. F. doszło przy nieruchomości, która miała być przedmiotem umowy. W spotkaniu uczestniczył również brat B. C. oraz córka I. F.. B. C. okazała załatwione już dokumenty, a I. F. potwierdziła wolę nabycia nieruchomości. Na tym strony się rozeszły, przy czym I. F. poprosiła o skopiowanie wszystkich dokumentów celem sprawdzenia.

Sąd ustalił, że w dniu 25 lutego 2011 roku Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego zawiadomił B. C. i G. C., że przyjmuje zawiadomienie o zakończeniu robót budowlanych i nie wnosi sprzeciwu do użytkowania budynku mieszkalnego na działce (...) w S..

Sąd wskazał, że do przekazania dokumentów ostatecznie nie doszło i strony więcej się nie spotykały i żadna ze stron nie dążyła do zawarcia umowy przyrzeczonej.

Sąd wskazał dowody, na podstawie których dokonał ustaleń faktycznych, oraz przedstawił swoje stanowisko w zakresie oceny tych dowodów.

Sąd Rejonowy przytoczył treść przepisu art. 394 k.c. i wskazał, że w sprawie niniejszej mamy do czynienia z sytuacją, w której strony ustaliły długi, roczny termin zawarcia umowy przyrzeczonej, niezbędny z punktu widzenia obu stron umowy. Z jednej strony małżonkowie F., którzy chcieli nabyć dom od pozwanych potrzebowali czasu na zbycie mieszkania oraz zaciągnięcie kredytu w pozostałym zakresie. Z kolei pozwani potrzebowali czasu na załatwienie dokumentacji odbiorczej domu. Strony dały sobie ten czas wzajemnie. Małżonkowie F. już we wrześniu 2010 roku, a więc niespełna miesiąc po zawarciu umowy przedwstępnej, znaleźli „kupca” na swoje mieszkanie i zaczęli załatwiać formalności kredytowe. Zaczęli domagać się od małżonków C. dostarczenia dokumentacji budynku, niezbędnej do uzyskania kredytu, chociaż na zawarcie umowy przyrzeczonej strony miały czas do końca sierpnia 2011 roku. Oczywiście można mówić o tym, że małżonkowie C. nie przystąpili niezwłocznie do czynności związanych z odbiorem budynku. W grudniu przesłali pełnomocnictwo z Belgii dla W. C., która przystąpiła do załatwienia formalności, ostatecznie dopełnionych przez B. C. w dniu 25 lutego 2011 roku. Małżonkowie F. domagali się ustalenia terminu umowy już w styczniu 2011 roku. Niemniej jednak, wyłącznie dobra wola stron i załatwienie wszelkich niezbędnych formalności taką możliwość dawały. Nieprzystąpienie do aktu notarialnego w styczniu 2011 roku przez pozwanych, jak tego chcieli powodowie, nie oznacza niewywiązania się przez nich z umowy przedwstępnej. Pozwana spotkała się z powódką pod koniec lutego 2011 roku. Powódka nie miała świadomości, czy dokument, lub dokumenty, znajdujące się w posiadaniu pozwanej, są dokumentami wystarczającymi dla uzyskania kredytu. Potrzebowała potwierdzenia. W tym celu prosiła o kopie dokumentu. Chciała zasięgnąć opinii fachowca. W dalszym czasie po obu stronach umowy przedwstępnej zabrakło już dobrej woli dla sfinalizowania całej transakcji. Powodowie nie kontaktowali się

z pozwanymi. Pozwani również nie dążyli do zawarcia umowy przyrzeczonej. Żadna ze stron w sposób wyraźny nie odstąpiła od umowy. Po zawarciu umowy przedwstępnej pomiędzy stronami doszło do szeregu nieporozumień i nieprzyjemnych sytuacji, które ostatecznie spowodowały, że strony obraziły się na siebie i ze sobą przestały kontaktować. Małżonkowie F. bardzo szybko znaleźli „kupca” na swoje mieszkanie. W efekcie niezłatwienia przez małżonków C. formalności odbiorczych zmuszeni byli odstąpić od umowy sprzedaży mieszkania i zwrócić zwiększony o 300 zł zadatek potencjalnym nabywcom. Nie można czynić z tego faktu zarzutu pozwanym, albowiem oni mieli czas na załatwienie wszelkich formalności umożliwiających zawarcie umowy przyrzeczonej do dnia 31 sierpnia 2011 roku. Z kolei od strony pozwanych pojawiły się nieporozumienia i utrudnienia, jeśli chodzi o sam kontakt z powodami. Pozwani ustanowili swoim pełnomocnikiem matkę G. C., która miała załatwiać wszelkie formalności. M. F. sam z nią jeździł te formalności załatwiać, po czym rodzice pozwanego, a więc i matka upoważniona do kontaktów z potencjalnym nabywcą domu, nie chcieli rozmawiać z powodami, a taką postawą powodowie mieli prawo być zaniepokojeni. Pozwani ostatecznie wywiązali się z obowiązków, dokonali odbioru technicznego budynku już w dniu 25 lutego 2011 roku. Niemniej zarówno powodom, jak i pozwanym, zabrakło już w kolejnych miesiącach determinacji, aby umowę przyrzeczoną zawrzeć. Powodowie twierdzili wprawdzie, że po zawarciu umowy przedwstępnej okazało się, czego nie wiedzieli wcześniej, że dom, który chcą nabyć, nie posiada legalnego przyłącza wody. Niemniej, jak wskazali przed Sądem i jak wynika z całości materiału dowodowego zgromadzonego w aktach sprawy, pomimo tych okoliczności dążyli pierwotnie do zawarcia umowy i nabycia nieruchomości za ostatecznie ustaloną kwotą 280000 zł. Z kolei pozwani nie mieli w momencie zawierania umowy przedwstępnej świadomości tego, jakie dokumenty będą im potrzebne dla sfinalizowania transakcji. Sami kupili ten dom, który był zamieszkały przez kilka lat. Dokonywali zakupu korzystając z kredytu. Nie wymagano od nich przedłożenia odbioru budynku.

Sąd Rejonowy uznał, że obie strony ponoszą odpowiedzialność za to, iż do zawarcia umowy przyrzeczonej nie doszło, a tym samym zadatek podlega zwrotowi na rzecz kupujących w zapłaconej, nominalnej wysokości.

Jako podstawę prawną rozstrzygnięcia o kosztach procesu Sąd Rejonowy wskazał przepis art. 100 k.p.c., wyjaśniając, że żądanie pozwu zostało uwzględnione w połowie.

*

Od wyroku z dnia 22 kwietnia 2013 roku apelację wnieśli pozwani, wskazując, że zaskarżają wyrok w całości.

B. C.i G. C. zarzucili:

„1/ naruszenie przepisów postępowania, które miało niewątpliwie wpływ na treść rozstrzygnięcia, tj. treści art. 233 § 1 k.p.c. poprzez przyjęcie w sposób sprzeczny z zasadami doświadczenia życiowego i logiki, w oderwaniu do zebranego w sprawie materiału dowodowego, poprzez zastosowanie dowolnej a nie swobodnej oceny dowodów i:

- przyjęcie, iż obie strony ponoszą odpowiedzialność za to, że do zawarcia umowy przyrzeczonej nie doszło, co uzasadnia obowiązek zwrotu przez pozwanych na rzecz powodów zadatku w zapłaconej nominalnej wysokości w sytuacji, w której to pozwani wykazywali chęci i czynili starania, aby uczynić zadość żądaniom powodów podczas, gdy:

- pominięcie, iż powodowie nie potrafili nawet w toku postępowania wskazać precyzyjnie, jakich dokumentów domagali się od pozwanych celem sfinalizowania umowy nabycia nieruchomości, co potwierdza zeznania pozwanych, iż powodowie nie kierowali się rzeczywiście zamiarem nabycia nieruchomości;

- pominięcie, iż powodowie niewątpliwie dla pozorów wezwali pozwanych w styczniu 2011 r. do stawiennictwa u notariusza celem zawarcia umowy przyrzeczonej nie wskazując daty, godziny i osoby notariusza – pomimo zapytań pozwanych w tym zakresie w sytuacji, w której powodowie nie stawili na wyznaczony przez pozwanych termin stawienia się u notariusza w dniu 29.04.2011 r. i już w tej dacie nie wykazywali żadnych chęci nabycia nieruchomości;

- przyjęcie, iż pozwani nie wykazywali chęci zawarcia umowy przyrzeczonej, w niewystarczający sposób nawiązywali kontakt z powodami w sytuacji, w której po żądaniu dokumentów odbioru technicznego domu, pozwany podjęli

niewzłocznie kroki zmierzające do zdobycia tychże dokumentów, ustanowili pełnomocnika, przyjeżdżali do kraju, ilekroć ich obecność była konieczna, a przede wszystkim – będąc osobami w dobrej wierze – przekazali powodowi klucze do domu, aby już mogli się tam urządzić;

2/ naruszenie przepisów postępowania, które miało niewątpliwie wpływ na treść rozstrzygnięcia, tj. treści art. 233 § 1 k.p.c. poprzez przyjęcie w oderwaniu do zebranego w sprawie materiału dowodowego, iż obie strony ponoszą odpowiedzialność za to, że do zawarcia umowy przyrzeczonej nie doszło w sytuacji, w której to powodowie nie stawili się na wyznaczony już wiosną 2011 r. termin podpisania umowy u notariusza w dniu 29.04.2011 r., dysponując już kompletem dokumentów związanych z odbiorem domu i nie kontaktując się już z pozwanymi w przedmiocie zawarcia umowy przyrzeczonej, a zatem to nie pozwani zrezygnowali ze sprzedaży powodowi nieruchomości;

3/ błąd w ustaleniach faktycznych przyjęty za podstawę rozstrzygnięcia polegający na uznaniu, iż:

- termin do zawarcia umowy przyrzeczonej został oznaczony na rok czasu z uwagi na fakt, iż powodowie mieli nabyć nieruchomość za środki uzyskane z kredytu, zaś pozwani mieli załatwić formalności związane z odbiorem domu w sytuacji, w której wyłącznie w interesie powodów było ustalenie tak długiego okresu do zawarcia umowy przyrzeczonej, zaś pozwani chcieli sprzedać nieruchomość jak najszybciej z uwagi na fakt, iż pieniądze były im potrzebne na leczenie pozwanej;

- termin do zawarcia umowy przyrzeczonej został oznaczony na rok czasu z uwagi na fakt, iż powodowie mieli nabyć nieruchomość za środki uzyskane z kredytu, zaś pozwani mieli załatwić formalności związane z odbiorem domu w sytuacji, w której w dacie zawierania umowy przedwstępnej nie było mowy o odbiorze domu, lecz żądania takiej treści o dostarczenie dokumentów powodowie zaczęli kierować do pozwanych w znacznie późniejszym czasie i nie było to jednym z warunków zawierania umowy przedwstępnej;

- w czasie spotkania w lutym 2011 r. powódki i pozwanej, pozwana okazała powódce dokumenty świadczące o załatwieniu wszelkich formalności związanych z odbiorem technicznym nieruchomości, a powódka potwierdziła wolę nabycia nieruchomości w sytuacji, w której powódka podczas tego spotkania nie doś, że nie potwierdziła takiej woli, to jeszcze nie chciała zapoznać się z dokumentami, przejrzeć ich – pomimo obecności świadków spotkania – i odebrać sporządzonych dnia następnego kserokopii;

4/ sprzeczność istotnych ustaleń Sądu z treścią materiału dowodowego w sprawie poprzez przyjęcie, iż po spotkaniu z B. C. wiosną 2011 r. powodowie nie dążyli już do zawarcia umowy przyrzeczonej w sytuacji, w której z zebranego w sprawie materiału dowodowego wynika, iż powodowie już od stycznia 2011 r. nie mieli zamiaru nabyć od pozwanych nieruchomości;

5/ naruszenie przepisów postępowania, które miało niewątpliwie wpływ na treść rozstrzygnięcia, tj. treści art. 328 § 2 k.p.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie i sporządzenia uzasadnienia wyroku w sposób zupełnie uniemożliwiający weryfikację ustaleń Sądu w zakresie braku chęci i starań po stronie pozwanych w celu zawarcia umowy przyrzeczonej w sytuacji, w której analizując zebrany w sprawie materiał dowodowy Sąd pominął okoliczność, iż to pozwana wiosną 2011 r. wyznaczyła powódce termin stawiennictwa stron u notariusza pozostawiając jej decyzję i czekając na kontakt, jak również – co niewątpliwie wskazuje na fakt, iż pozwani byli przekonani o tym, iż finalizacja umowy nastąpi – uprzednie przekazanie powodowi kluczy do nieruchomości tak, aby mogli ją już zagospodarować, co przeczy twierdzeniom o współodpowiedzialności pozwanych za niezawarcie umowy przyrzeczonej;

6/ naruszenie przepisów postępowania, które miało niewątpliwie wpływ na treść rozstrzygnięcia, tj. treści art. 328 § 2 k.p.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie i nie wskazanie w uzasadnieniu rozstrzygnięcia, na czym w zasadzie miała polegać współodpowiedzialność pozwanych za fakt nie zawarcia umowy przyrzeczonej kupna sprzedaży nieruchomości;

7/ naruszenie przepisów postępowania, które miało niewątpliwie wpływ na treść rozstrzygnięcia, tj. treści art. 328 § 2 k.p.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie i sporządzenia uzasadnienia wyroku w sposób zupełnie

uniemożliwiający wnioskowanie i weryfikację rozstrzygnięcia Sądu w zakresie terminu początkowego naliczania odsetek od należności głównej w wysokości 28 000,00 złotych, zawartego w pkt. I-szym wyroku”.

Pozwani wnieśli o „zmianę zaskarżonego wyroku poprzez:

1/ oddalenie powództwa,

2/ zasądzenie solidarnie od powodów I. i M. małżonków F. solidarnie na rzecz pozwanych B. i G. C. zwrotu kosztów procesu według norm przepisanych”.

Pozwani wnieśli również o „zasądzenie solidarnie od powodów I. i M. małżonków F. solidarnie na rzecz pozwanych B. i G. C. kosztów postępowania przed Sądem II instancji według norm przepisanych”² (k. 166-1170).

*

Na rozprawie apelacyjnej pełnomocnik pozwanych oświadczył, że wyrok Sądu pierwszej instancji z dnia 22 kwietnia 2013 roku został zaskarżony w części obejmującej rozstrzygnięcia zawarte w punktach 1 i 3. Pełnomocnik pozwanych popierał apelację w tak wskazanym zakresie zaskarżenia (k. 184v).

Pełnomocnik pozwanych wnosił o oddalenie apelacji oraz o zasądzenie kosztów procesu za drugą instancję według norm przepisanych (k. 184v).

*

Sąd Okręgowy zważył co następuje:

Apelacja pozwanych jest bezzasadna i w związku z tym podlega oddaleniu na podstawie art. 385 k.p.c.

Na wstępie należy wskazać, że Sąd pierwszej instancji dokonał prawidłowych ustaleń faktycznych w zakresie okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia oraz prawidłowej oceny zebranego w sprawie materiału dowodowego. Ponowne szczegółowe przytaczanie tych ustaleń oraz rozważań w zakresie oceny dowodów jest zbędne.

Sąd Okręgowy podziela w przeważającej części ustalenia faktyczne Sądu pierwszej instancji oraz dokonaną przez ten Sąd ocenę zebranego w sprawie materiału dowodowego. Oczywiście omyłka dotycząca daty zawarcia przez powodów umowy przedwstępnej sprzedaży ich mieszkania została umówiona we wcześniejszej części uzasadnienia. Inne oczywiste omyłki występujące w uzasadnieniu wyroku, a mające postać błędów pisarskich, nie mają żadnego znaczenia z punktu widzenia poprawności odczytania uzasadnienia, chociaż stanowią pewne utrudnienie w lekturze uzasadnienia.

Nie jest ścisła wypowiedź Sądu pierwszej instancji co do tego, że ustalenie odległego terminu zawarcia umowy przyrzeczonej miało umożliwić, czy też ułatwić pozwanym dokonanie czynności związanych z administracyjnym odbiorem budynku znajdującego się na nieruchomości, która miała być przedmiotem sprzedaży. Kwestia oddania tego budynku do użytku (w sensie administracyjnym) pojawiła się już po zawarciu umowy przedwstępnej przez strony, na co trafnie zwraca Sąd uwagę w innej części uzasadnienia, a więc przy zawieraniu umowy przedwstępnej nie mogła determinować ustaleń co do określenia terminu zawarcia umowy przyrzeczonej. Niewątpliwie ustalenie odległego terminu zawarcia umowy przyrzeczonej ułatwiło pozwanym podjęcie czynności mających na celu dopełnienie formalności administracyjnych związanych z oddaniem budynku do użytku, jednak w chwili zawierania umowy przedwstępnej kwestia oddania budynku do użytku nie była w ogóle przedmiotem rozmów i ustaleń.

Można zatem uznać, że częściowo uzasadniony jest zarzut przytoczony w punkcie 3) akapit 2 części wstępnej apelacji.

÷

Nie są uzasadnione w przeważającej części pozostałe zarzuty apelacji, przy czym należy wskazać, że część z tych zarzutów nie ma znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy.

Z przepisów art. 389 k.c. i art. 390 k.c. wynika, że umowa przedwstępna może mieć dwojaki charakter. Może to być umowa dwustronnie zobowiązująca, a więc taka, w której obie strony zobowiązują się do zawarcia w przyszłości oznaczonej umowy. Może to być również umowa jednostronnie zobowiązująca, a więc taka, w której tylko jedna ze stron (jedna lub druga) zobowiązuje się do zawarcia w przyszłości oznaczonej umowy.

W rozpoznawanej sprawie umowa zawarta w dniu 30 sierpnia 2010 roku była umową dwustronnie zobowiązującą. Z treści umowy jednoznacznie wynika, że do zawarcia umowy sprzedaży (umowy przyrzeczonej) zobowiązały się obie strony (§ 2 umowy). Obowiązek zawarcia umowy przyrzeczonej spoczywał na każdej ze stron. Takie określenie treści umowy, a tym samym praw i obowiązków stron umowy, odpowiadało interesom obu stron tej umowy przy jej zawarciu. Powodóm zależało bowiem na kupieniu nieruchomości objętej umową, zaś pozwany na sprzedaży tej nieruchomości.

Umowa przyrzeczona miała zostać zawarta w terminie do dnia 1 września 2011 roku.

Skoro obowiązek zawarcia umowy przyrzeczonej spoczywał na każdej ze stron, to należy uznać, że obie strony powinny w równym stopniu poczynić przygotowania do zawarcia umowy przyrzeczonej w ustalonym terminie.

Z drugiej strony, skoro każda ze stron była dłużnikiem w zakresie świadczenia polegającego na zawarciu w przyszłości umowy przyrzeczonej, to do czasu nadejścia terminu zawarcia tej umowy żadna ze stron nie mogła skutecznie domagać się od drugiej strony zawarcia umowy przyrzeczonej przed nadejściem umówionego terminu (art. 457 k.c.).

Z prawidłowych ustaleń Sądu pierwszej instancji wynika, że od końca lutego 2011 roku strony w ogóle się ze sobą nie kontaktowały.

Biorąc pod uwagę fakt, że obowiązek zawarcia umowy przyrzeczonej spoczywał na każdej ze stron umowy przedwstępnej, jak również to, że każda ze stron mogła odmówić zawarcia umowy przyrzeczonej do czasu nadejścia umówionego terminu, drugorzędne znaczenie dla rozstrzygnięcia mają rozmowy i jednostronne akty stron w pierwszych miesiącach po zawarciu umowy przedwstępnej. Istotne jest, że od marca 2011 roku do dnia 1 września 2011 roku strony zaprzestały wzajemnych kontaktów, na co niewątpliwie miały wpływ wcześniejsze nieporozumienia powstałe przede wszystkim na tle niedostatecznego kontaktu z pozwany, spowodowanego wyjazdem pozwanych za granicę.

Nie są uzasadnione zarzuty wskazane w punkcie 5 i 6 części wstępnej apelacji. Sąd Rejonowy wskazał w uzasadnieniu w jakich okolicznościach faktycznych upatruje przyjęcie tezy, że niewykonanie umowy przedwstępnej nastąpiło wskutek okoliczności, za które ponoszą odpowiedzialność obie strony. Całkowity brak kontaktu stron ze sobą w okresie ponad pół roku poprzedzającego nadejście terminu zawarcia umowy przyrzeczonej i brak inicjatywy obu stron w tym okresie co do zawarcia umowy przyrzeczonej, uzasadnia przyjęcie, że – wobec obowiązku obu stron zawarcia umowy przyrzeczonej – bezczynność stron do czasu nadejścia terminu zawarcia umowy przyrzeczonej jest okolicznością, za którą każda ze stron ponosi odpowiedzialność. W związku z tym zachodzą podstawy faktyczne do zastosowania przepisu art. 394 § 3 zd. 2 k.c. w zw. z art. 394 § 3 zd. 1 k.c.

W tym miejscu należy wskazać, że ocena, czy i która ze stron ponosi odpowiedzialność za niewykonanie umowy przyrzeczonej, nie należy do sfery ustaleń faktycznych, ani też do sfery oceny dowodów, ale stanowi wyraz oceny prawnej ustalonego stanu faktycznego.

Przepis art. 233 § 1 k.p.c. jest wyłącznie przepisem prawa procesowego, nie zaś przepisem prawa materialnego. Naruszenie art. 233 § 1 k.p.c. może polegać na błędnym uznaniu, że przeprowadzony w sprawie dowód ma moc dowodową i jest wiarygodny, albo że nie ma mocy dowodowej lub nie jest wiarygodny. Skuteczność zarzutu apelacji naruszenia zasady swobodnej oceny dowodów wymaga spełnienia dwóch przesłanek:

1. Prawidłowe postawienie zarzutu naruszenia zasady swobodnej oceny dowodów wymaga wskazania dowodu (dowodów), do którego zarzut ten się odnosi³.

2. Postawienie zarzutu naruszenia przepisu art. 233 § 1 k.p.c. nie może polegać tylko na przedstawieniu własnej, korzystnej dla skarżącego, opartej na własnej ocenie materiału dowodowego, wersji zdarzeń. Konieczne jest natomiast, przy posłużeniu się argumentami wyłącznie jurydycznymi, wykazywanie, że wskazane w art. 233 § 1 k.p.c. kryteria oceny wiarygodności i mocy dowodów zostały naruszone, co miało wpływ na wynik sprawy⁴.

Przepis art. 233 § 1 k.p.c. nie dotyczy natomiast w ogóle stosowania przepisów prawa materialnego, a mianowicie określania konsekwencji prawnych ustalonego przez sąd stanu faktycznego w zakresie okoliczności faktycznych istotnych dla rozstrzygnięcia. Przepis art. 233 § 1 k.p.c. nie dotyczy również wykładni przepisów prawa materialnego.

Określenie, czy i która ze stron ponosi odpowiedzialność za niewykonanie umowy przyrzeczonej, nie jest wynikiem zastosowania przepisu art. 233 § 1 k.p.c., ale wynikiem zastosowania przepisu art. 394 § 3 k.c.

W związku z powyższym należy uznać, że nie są uzasadnione zarzuty przytoczone w punkcie 1) akapit pierwszy i w punkcie 2) części wstępnej apelacji.

÷

Zarzuty przytoczone w punkcie 1) akapity 2-4 oraz w punkcie 3) akapity 1 i 3 części wstępnej apelacji nie są uzasadnione, choć ubocznie należy wskazać, że są one bezprzedmiotowe dla rozstrzygnięcia apelacji. Dla oceny zasadności powództwa miało przede wszystkim znaczenie to, że obie strony w okresie półrocznym poprzedzającym nadejście terminu zawarcia umowy przyrzeczonej nie wykazały żadnej inicjatywy zawarcia tej umowy, ani też nie poczyniły w tym czasie jakichkolwiek przygotowań do jej zawarcia w umówionym terminie.

÷

Uzasadniony jest zarzut przytoczony w punkcie 7 części wstępnej apelacji, jednak nie ma on wpływu na prawidłowość rozstrzygnięcia w przedmiocie odsetek, zawartego w zaskarżonym wyroku.

Sąd pierwszej instancji zasądził odsetki za opóźnienie od kwoty 28000 zł za okres od dnia 18 maja 2012 roku do dnia zapłaty. Rzeczywiście w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku Sąd Rejonowy ani nie ustalił okoliczności faktycznych stanowiących podstawę faktyczną rozstrzygnięcia o żądaniu zapłaty odsetek za opóźnienie, ani też nie wyjaśnił podstawy prawnej tego rozstrzygnięcia.

Podstawę prawną zasądzenia od pozwanej na rzecz powodów odsetek za opóźnienie w zapłacie kwoty 28000 zł stanowią przepisy art. 481 § 1 i 2 k.c.

Przepis art. 481 § 1 k.c. stanowi, że jeżeli dłużnik opóźnia się ze spełnieniem świadczenia pieniężnego, wierzyciel może żądać odsetek za czas opóźnienia, chociażby nie poniósł żadnej szkody i chociażby opóźnienie było następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi.

Z przepisu art. 476 k.c. wynika, że dłużnik opóźnia się ze spełnieniem świadczenia, jeżeli nie spełnia świadczenia w terminie, a jeżeli termin nie jest oznaczony, gdy nie spełnia świadczenia niezwłocznie po wezwaniu przez wierzyciela.

W odniesieniu do zwrotu zadatku przepisy art. 394 § 1-3 k.c. nie określają terminu, w którym zwrot ten miałby nastąpić.

W rozpoznawanej sprawie termin zwrotu zadatku nie został również oznaczony w zawartej przez strony umowie. Terminu takiego nie określa bowiem umowa z dnia 30 sierpnia 2010 roku, zaś strony nie zawarły innej umowy, w której określiłyby termin zwrotu zadatku.

W związku z powyższym należy uznać, że świadczenie z tytułu zwrotu zadatku powinno być spełnione przez pozwanych niezwłocznie po wezwaniu przez wierzycieli, czyli przez powodów. W dniu 2 września 2011 roku pełnomocnik powodów wysłał do pozwanych listem poleconym pismo zawierające wezwanie do zwrotu zadatku w podwójnej wysokości (k. 5-6). Wezwanie zostało wysłane na adres pozwanych wskazany przez nich w umowie z dnia 30 sierpnia 2010 roku. Wprawdzie powodowie nie przedstawili pocztowego potwierdzenia odbioru korespondencji przez pozwanych, jednak pozwani już w sprzeciwie od nakazu zapłaty przyznali, że korespondencja kierowana na adres wskazany w umowie nie była przez nich odbierana, jak również nie odbierała tej korespondencji mieszkająca pod wskazanym adresem mama pozwanej (k. 26).

Pismo pełnomocnika powodów z dnia 2 września 2011 roku nie było pismem procesowym, ale pismem poprzedzającym wniesienie pozwu, i zawierało oświadczenie woli powodów o charakterze materialnoprawnym, a mianowicie oświadczenie wzywające do zapłaty zadatku w podwójnej wysokości. Zasady składania takiego oświadczenia określa przepis art. 61 § 1 zd. 1 k.c. Oświadczenie takie jest złożone z chwilą, gdy doszło do adresata w taki sposób, że adresat mógł zapoznać się z jego treścią. Dla skuteczności złożenia oświadczenia woli istotna jest sama możliwość zapoznania się z jego treścią. Z punktu widzenia skuteczności złożenia oświadczenia nie ma natomiast żadnego znaczenia okoliczność, czy adresat rzeczywiście zapoznał się ze złożonym mu oświadczeniem.

Zakładając, że wezwanie powodów doszło na adres pozwanych już w pierwszej połowie września 2011 roku, należy uznać, że w okolicznościach rozpoznawanej sprawy zwrot zadatku, przy zastosowaniu kryterium niezwłoczności, powinien nastąpić do końca września 2011 roku. Od 1 października 2011 roku pozwani pozostawali zatem w opóźnieniu w zapłacie kwoty 28000 zł.

Sąd pierwszej instancji zasądził odsetki za opóźnienie od dnia 18 maja 2012 roku, oddalając powództwo w pozostałym zakresie. Powodowie nie zaskarżyli wyroku, a więc w części oddalającej powództwo wyrok ten uprawomocnił się.

÷

Mając na uwadze powyższe rozważania, należało oddalić apelację, jako bezzasadną.

*

Na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. Sąd Okręgowy zasądził solidarnie od G. C. i B. C. na rzecz M. F. i I. F. kwotę 1200 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania odwoławczego.

W związku z tym, że apelacji pozwanych została oddalona w całości, pozwani są stroną przegrywającą sprawę w całości w postępowaniu odwoławczym w znaczeniu określonym przez przepisy art. 98 § 1 k.p.c. w zw. z art. 391 § 1 k.p.c. Powinni zatem zwrócić powodom koszty poniesione przez powodów w postępowaniu odwoławczym. Koszty te obejmują wynagrodzenie pełnomocnika procesowego powodów, ustalone na podstawie § 6 pkt 5 w zw. z § 13 ust. 1 pkt 1 (in principio) rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz. U. z 2013 roku, poz. 461 – tekst jednolity).

*

Z tych wszystkich względów i na podstawie powołanych wyżej przepisów Sąd Okręgowy orzekł jak w sentencji wyroku.

1 W tym miejscu znajduje się oczywista omyłka w oznaczeniu roku. Chodzi o 2010 rok, a nie o 2012 rok. Ze znajdującego się w aktach sprawy na karcie 52 dokumentu obejmującego umowę przedwstępną wynika, że umowa ta została zawarta w dniu 27 września 2010 roku. W 2012 roku toczyło się już postępowanie sądowe w rozpoznawanej sprawie, a więc wskazanie, że umowa ta została zawarta w dniu 27 września 2012 roku jest oczywiście nieprawidłowe.

2 Przytoczono dosłowne brzmienie zarzutów i wniosków apelacyjnych.

3 Wyrok SN z dnia 28 kwietnia 2004 roku, V CK 398/03, Lex nr 174215; wyrok SN z dnia 23 stycznia 2001 roku, IV CKN 237/00, Lex nr 52528; wyrok SN z dnia 5 lipca 2000 roku, I CKN 291/00, Lex nr 303349; wyrok SN z dnia 25 listopada 2003 roku, II CK 293/02, Lex nr 151622.

4 Wyrok SN z dnia 16 grudnia 2005 roku, III CK 314/05, Lex nr 172176; wyrok SN z dnia 18 czerwca 2004 roku, II CK 369/03, Lex nr 174131; wyrok SN z dnia 15 kwietnia 2004 roku, IV CK 274/03, Lex nr 164852; wyrok SN z dnia 25 listopada 2003 roku, II CK 293/02, Lex nr 151622; wyrok SN z dnia 23 stycznia 2003 roku, II CKN 1335/00, Lex nr 439181; wyrok SN z dnia 27 września 2002 roku, IV CKN 1316/00, Lex nr 80273; postanowienie SN z dnia 23 stycznia 2001 roku, IV CKN 970/00, Lex nr 52753; wyrok SN z dnia 12 kwietnia 2001 roku, II CKN 588/99, Lex nr 52347; wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 19 czerwca 2008 roku, I ACa 180/08, Lex nr 468598, OSA 2009/6/55; Wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 21 maja 2008 roku, I ACa 953/07, Lex nr 466440; wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 10 lipca 2008 roku, VI ACa 306/08, Lex nr 504047; wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 14 maja 2008 roku, I ACa 328/08 Lex nr 466423; wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 9 kwietnia 2008 roku, I ACa 205/08, Lex nr 465086; wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 30 stycznia 2008 roku, I ACa 1040/07, Lex nr 466431; wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 27 lutego 2007 roku, I ACa 1053/06, Lex nr 298433; wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 27 kwietnia 2006 roku, I ACa 1303/05, Lex nr 214251; wyrok Sądu Apelacyjnego w Katowicach z dnia 11 stycznia 2006 roku, I ACa 1609/05, Lex nr 189371.