Sygn. akt: I C 786/17

WYROK
W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 3 kwietnia 2018 r.

Sąd Rejonowy w Gdyni I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	SSR Joanna Jank
Protokolant:	sekretarz sądowy Katarzyna Chachulska

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 20 marca 2018 r. w G.

sprawy z powództwa ***H. F. (1)***

przeciwko D. M.

I. M.

o zapłatę

I. oddala powództwo

II. zasądza od powoda solidarnie na rzecz pozwanych kwotę 3600 zł (trzy tysiące sześćset złotych) oraz na rzecz każdej z pozwanych kwotę 17 zł (siedemnaście złotych) z tytułu zwrotu kosztów postępowania

Sygnatura akt: I C 786/17

UZASADNIENIE

Powód H. F. (1) wniósł pozew przeciwko D. M. i I. M. domagając się od pozwanych zapłaty solidarnie kwoty 20.000 zł tytułem zwrotu zadatku przekazanego pozwanym przy zawarciu umowy przedwstępnej sprzedaży.

W uzasadnieniu pozwu powód wskazał, że w dniu 14 lutego 2017r. przed notariuszem D. T. został zawarty akt notarialny w postaci przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości położonej w G. przy ul. (...) (rep. A 316/2017) i zgodnie z treścią umowy powód dokonał przelewu na konto sprzedającej kwoty 20.000 zł tytułem zadatku. Powód wskazał, iż zgodnie z § 4 pkt 2 aktu notarialnego nie było zastrzeżeń co do położenia granic działki gruntu, ani stanu technicznego posadowienia budynku osadzonego na mocnych fundamentach. Przy zawarciu umowy żona powoda zwróciła jednak uwagę, iż dom jest do remontu. W dniu 22 maja 2017r. przy dokładniejszej ekspertyzie technicznej domu zostały ujawnione wady o których powód nie wiedział przy podpisywaniu przedwstępnej umowy sprzedaży w postaci: wad instalacji elektrycznej, sanitarnej oraz dodatkowej instalacji grzewczej (samowolka). Jak wskazuje powód wady te przy eksploatacji systemu grzewczego stanowią ryzyko zatrucia czadem, a przy podłączeniu współczesnego sprzętu AGD stanowiły ryzyko pożaru. Nadto, stwierdzono zacieki związane z nieprawidłowym działaniem instalacji kanalizacyjnej. Zgodnie z operatem szacunkowym wartość rynkowa nieruchomości wynosiła 532.100 zł. Powód, zgodnie z art. 560 § 1 k.c., negocjował obniżenie ceny o wartość odpowiadającą kosztowi remontu instalacji i usunięcia wad, jednak sprzedające nie wyraziły zgodę na obniżenie ceny, naprawę ani na polubowne rozwiązanie umowy i

zwrot zaliczki. Powód wskazuje, iż jako kupujący nie może świadomie podpisać umowy przyrzeczonej, gdyż wówczas przyjmie nieruchomość z wadami i nie będą go chroniły przypisy z tytułu rękojmi. Nadto, powód podaje, iż sprzedające obowiązane były przed zawarciem umowy udzielić kupującemu szczegółowych informacji o stanie technicznym. Powód podnosi, że przed datą umowy przyrzeczonej informował pośrednika pozwanych o przyznanym kredycie na zakup nieruchomości.

(pozew k. 2-3, pismo procesowe powoda z dnia 1 września 2017r. k. 26)

W odpowiedzi na pozew pozwane wniosły o oddalenie powództwa w całości jako bezzasadnego. Pozwane wskazały, iż wypełniły warunki przewidziane w umowie przedwstępnej i w dniu 14 czerwca 2017r. były gotowe do zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży, tymczasem powód wbrew § 5 umowy przedwstępnej nie okazał pozwanym umowy kredytowej, co należało traktować jako niewykonanie umowy przedwstępnej skutkujące prawem odstąpienia od niej przez pozwane wraz z prawem do zachowania otrzymanego zadatku. Nadto, powód złożył oświadczenie, że zna stan techniczny budynku i nie wnosi z tego tytułu zastrzeżeń, przy czym strony dodały, że budynek wymaga przeprowadzenia remontu. Pozwane wskazują, że podczas dokonywania oględzin powód miał nieograniczony dostęp do nieruchomości, a pozwana udzielała mu odpowiedzi na pytania zgodnie z prawdą i posiadaną wiedzą. Pozwane informowały powoda, że dom był wybudowany systemem gospodarczym i został dopuszczony do użytkowania w 1985r. Pozwane nie zataiły przed powodem istnienia rzekomych wad, gdyż wady te nie istnieją. Wbrew twierdzeniom powoda instalacje elektryczna, sanitarna i grzewcza były i są sprawne i nie były żadną samowolką. Pozwana na własny koszt zleciła sporządzenie przeglądów instalacji celem wykazania powodowi, że są sprawne. W operacie szacunkowym sporządzonym na zlecenie powoda rzeczoznawca majątkowy uwzględnił stan techniczny i biorąc go pod uwagą ustalił wartość nieruchomości. Pozwana od samego początku wykazywała wolę i gotowość zawarcia umowy sprzedaży, wymeldowała siebie i córkę, a także opróżniła dom z mebli i innych ruchomości. Pomimo starań podjętych przez pozwane celem realizacji umowy przyrzeczonej w dniu, w którym miało dojść do sprzedaży nieruchomości, pozwana dowiedziała się, że powód żąda obniżenia przez nią ceny o 35.000 zł za rzekomo niesprawne instalacje. Prawdopodobnie realnym powodem żądania przez powoda obniżenia ceny nie były wady tylko nieuzyskanie przez niego kredytu na sfinansowanie umowy. Działanie powoda ewidentnie wskazuje na jego złą wolę i brak chęci wywiązania się z warunków umowy przedwstępnej, a zarzucając nieprawdziwe istnienie wad i fakt ich zatajenia przez pozwane, ewidentnie zamierza doprowadzić do pokrzywdzenia pozwanych i nieuzasadnionego obniżenia ceny sprzedaży nieruchomości. Z tego względu korzystając z przysługującego pozwanym uprawnienia odstąpiły one od umowy z powodem oraz zatrzymały zadatek.

(odpowiedź na pozew k. 36-41)

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 14 lutego 2017r. przed notariusz D. T. prowadzącą kancelarię notarialną w G. pozwana D. M. w imieniu swoim i córki I. M. zawarła z powodem H. F. (1) i jego żoną H. F. (2) przedwstępną umowę sprzedaży nieruchomości położonej w G., obręb ewidencyjny C., stanowiącej działkę gruntu nr (...) o powierzchni 478 m^2, dla której Sąd Rejonowy w Gdyni prowadzi księgę wieczystą nr (...). Zgodnie z § 2 umowy strony zobowiązały się w terminie najpóźniej do dnia 14 czerwca 2017r. – pod warunkiem ujawnienia w dziale II. ww. księgi wieczystej jako współwłaścicielek D. M. i I. M. oraz wykreślenia z działu IV. hipoteki umownej zwykłej w kwocie 12 zł – zawrzeć umowę sprzedaży mocą której pozwane sprzedadzą H. A. i H. małżonkom F., w stanie wolnym od jakichkolwiek obciążeń, za łączną cenę 535.000 zł całe ich udziały we współwłasności zabudowanej nieruchomości objętej księgą wieczystą nr (...) Sądu Rejonowego w Gdyni, a H. A. i H. małżonkowie F. powyższe za podaną cenę zobowiązali się kupić. Zgodnie z § 3 umowy przedwstępnej powód i jego żona zobowiązali się zapłacić pozwanym w terminie najpóźniej do dnia 16 lutego 2017r. przelewem na wskazane konto łączną kwotę 20.000 zł, z czego kwotę 15 000 zł D. M., a kwotę 5.000 zł I. M., którą to łączną kwotę 20.000 zł po wpłynięciu na konto strony uznają za zadatek. Jednocześnie, strony zastrzegły, iż w przypadku niewykonania umowy przez nabywców, zbywcy mogą bez wyznaczenia dodatkowego terminu od umowy odstąpić i otrzymany zadatek zatrzymać. Zgodnie z § 4 ust. 2 aktu notarialnego H. A. i H. małżonkowie F. oświadczyli, że znane są im położenie i granice działki gruntu, a także stan techniczny postanowionego na niej budynku i nie wnoszą z tego

tytułu żadnych zastrzeżeń, przy czym strony dodały, że budynek ten wymaga przeprowadzenia remontu. Wedle § 5 umowy przedwstępnej H. A. i H. małżonkowie F. zobowiązali się przy zawarciu umowy przyrzeczonej okazać zbywcom umowę kredytową, z której wynikać będzie, iż został im przyznany kredyt na zakup przedmiotowej nieruchomości w wysokości umożliwiającej zawarcie umowy przyrzeczonej. Strony zgodnie postanowiły, że nieokazanie umowy kredytowej przez małżonków F. traktowane będzie jako niewykonanie umowy przedwstępnej skutkujące prawem odstąpienia od niej przez pozwane wraz z prawem do zachowania otrzymanego zadatku chyba, że małżonkowie F. zaoferują zapłatę reszty ceny gotówką w chwili zawarcia umowy przyrzeczonej.

(dowód: przedwstępna umowa sprzedaży z dnia 14 lutego 2017r. rep. A 316/2017 k. 4-11)

W ww. terminie powód i jego żona zapłacili umówiony zadatek w wysokości 20.000 zł.

(okoliczności bezsporne)

Przed zawarciem umowy przedwstępnej powód co najmniej dwukrotnie oglądał przedmiotową nieruchomość. Pozwana D. M. informowała powoda, że dom został wybudowany w latach 80 – tych XX w. Nadto, nie czyniła powodowi żadnych przeszkód w oględzinach budynku i umożliwiała sprawdzenie stanu technicznego budynku, w tym wykonanie stosownych pomiarów.

(dowód: przesłuchanie pozwanej D. M. płyta CD k. 161, przesłuchanie powoda H. F. (1) płyta CD k. 161)

W dniu 14 czerwca 2017r. strony stawiły się u notariusz D. T. celem sporządzenia umowy sprzedaży w wykonaniu zobowiązania wynikającego z zawartej przedwstępnej umowy sprzedaży z dnia 14 lutego 2017r. Małżonkowie F. zażądali wówczas zaprotokołowania, iż ze względu na fakt, iż po zawarciu umowy przedwstępnej ujawnione zostały wady instalacji elektrycznej, instalacji wodno- kanalizacyjnej i dodatkowej instalacji grzewczej (samowolka), o których nie wiedzieli przy podpisywaniu przedwstępnej umowy sprzedaży wyrażają wolę nabycia przedmiotowej nieruchomości jedynie w przypadku obniżenia ceny bądź usunięcia tych wad przez stronę zobowiązaną do sprzedaży i na jej koszt. Ponadto dodali, iż posiadają przyznany kredyt na zakup przedmiotowej nieruchomości (§ 2). Natomiast, pozwane zażądały zaprotokołowania, iż są gotowe do zawarcia umowy przyrzeczonej będącej wykonaniem zobowiązań wynikających z przedwstępnej umowy sprzedaży i spełniły warunki w niej określone. Nadto, dodały, iż małżonkowie F. nie okazali im umowy kredytowej oraz, że zgodnie z operatem szacunkowym sporządzonym przez stronę zobowiązaną do kupna przedmiotowa nieruchomość wyceniona została na kwotę 532.000 zł a także posiadają pisemne oświadczenia od elektryka, kominiarza i hydraulika potwierdzające sprawność instalacji w budynku.

(dowód: protokół stawiennictwa stron z dnia 14 czerwca 2017r. rep. A 1595/2017 k. 15-18)

Pismami z dnia 21 czerwca 2017r., skierowanymi do powoda i jego żony H. F. (2), pozwane oświadczyły, iż w związku z nieprzystąpieniem przez H. i H. F. (1) do zawarcia umowy sprzedaży całych udziałów we współwłasności przedmiotowej nieruchomości w terminie określonym w przedwstępnej umowie sprzedaży z dnia 14 lutego 2017r., odstępują od umowy i zgodnie z art. 394 k.c. zachowują otrzymany zadatek w łącznej wysokości 20.000 zł.

(dowód: oświadczenia pozwanych z dnia 21 czerwca 2017r. k. 19-20)

W dniu 31 marca 2017r. pozwane zleciły wykonanie badania skuteczności samoczynnego wyłączania i badania rezystancji izolacji obwodów TN-C. W wyniku wykonanych pomiarów okazało się, że instalacja elektryczna nadaje się do eksploatacji.

(dowód: protokół z pomiarów elektrycznych k. 66-69)

Ponadto, w dniu 8 marca 2017r. pozwane zleciły wykonanie przeglądu instalacji wodno – kanalizacyjnej przedmiotowego budynku. Zgodnie z wnioskami pokontrolnymi ww. instalacja znajdowała się w stanie dobrym, w niektórych miejscach na miedzi stwierdzono tworzącą się patynę, ustalono, że kanalizacja działa poprawnie i wymaga

jedynie wymiany zaworków i redukcji. Za wykonanie przeglądu instalacji wodno - kanalizacyjnej pozwane zapłaciły wynagrodzenie w kwocie 160 zł.

(dowód: protokół przeglądu instalacji wodno – kanalizacyjnej k. 71, rachunek nr (...) k. 70)

W dniu 14 marca 2017r. pozwane zleciły również przegląd techniczny instalacji gazowej budynku. W toku przeglądu ustalono, iż przewody i urządzenia gazowe, w tym kuchenka gazowa i kotły grzewcze, są szczelne. Stan techniczny podłączeń z urządzeniami gazowymi, skuteczność działania wentylacji, prawidłowość odprowadzenia spalin i zgodność instalacji z przepisami nie budziły żadnych uwag. Za sprawdzenie szczelności instalacji gazowej i przegląd wentylacji budynku pozwane zapłaciły w wynagrodzenie w kwocie 108 zł.

(dowód: protokół przeglądu technicznego instalacji gazowej k. 73, faktura VAT k. 72)

Zgodnie z operatem szacunkowym, sporządzonym na zlecenie powoda i jego żony dla celów kredytowych, wartość rynkowa przedmiotowej nieruchomości położonej w G. przy ul. (...) wynosiła 532.100 zł.

(dowód: operat szacunkowy k. 88-136)

Sąd zważył, co następuje:

Powyższy stan faktyczny Sąd w całości ustalił na podstawie przedłożonych przez strony dowodów z dokumentów oraz dowodu z przesłuchania stron.

Oceniając zebrany w niniejszej sprawie materiał dowodowy Sąd nie dopatrzył się żadnych podstaw do kwestionowania prawdziwości i wiarygodności ww. dokumentów. Podkreślić bowiem należy, iż dowody w postaci aktów notarialnych 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 k.p.c. Nadto, za w pełni wiarygodne należało uznać dokumenty prywatne, w tym oświadczenie pozwanych o odstąpieniu od umowy, 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 stron, to Sąd nie znalazł żadnych podstaw do kwestionowania zeznań pozwanej D. M.. W ocenie Sądu zeznania pozwanej są szczere, spójne i nie budzą żadnych wątpliwości w świetle zasad doświadczenia życiowego oraz zasad logicznego rozumowania. Przede wszystkim za wiarygodne należało uznać zeznania pozwanej w części dotyczącej zakresu i prawdziwości informacji udzielonych powodowi co do stanu technicznego domu. Strona powodowa nie zaoferowała bowiem żadnego dowodu, na podstawie którego możnaby podważyć wiarygodność zeznań pozwanej w powyższym względzie. Zdaniem Sądu, pozwana szczerze zeznała, że nie znała się na kwestiach technicznych, a wcześniej sprawami technicznymi zajmował się jej mąż. Z tego względu pozwana nie czyniła powodowi żadnych przeszkód w oględzinach budynku przed zawarciem umowy przedwstępnej, pozwalała mu sprawdzać stan techniczny domu. Jednocześnie z zeznań pozwanej wynika, że informowała powoda, że dom został wybudowany w latach 80 – tych ub. wieku, co zresztą potwierdził w swoich zeznaniach H. F. (1).

Natomiast, jedynie w części Sąd dał wiarę zeznaniom powoda. Przede wszystkim za całkowicie gołosłowne należało uznać zeznania powoda co do niesprawności instalacji elektrycznej, wodno – kanalizacyjnej oraz grzewczej. Nie ulega wątpliwości, że przedmiotowe instalacje zostały wykonane w latach 80 – tych ub. wieku, przy zastosowaniu dostępnych podówczas materiałów oraz obowiązujących wówczas wymagań techniczno – budowlanych, które odbiegają od obecnie obowiązujących norm, jednakże w świetle przedstawionych przez stronę pozwaną dokumentów należało uznać, że ww. instalacje są sprawne. Jednocześnie należy zwrócić uwagę, że powód przyznał, że miał wiedzę co do daty oddania budynku do użytkowania, a także przyznał, że pozwana nie utrudniała mu oględzin przedmiotowej nieruchomości. Ponadto, należy wskazać, że żadnego potwierdzenia w zebranym materiale dowodowym nie znajdują

zeznania powoda co do zawarcia umowy kredytowej przed wyznaczoną datą podpisania umowy przyrzeczonej oraz posiadania przez niego w tej dacie środków pieniężnych w kwocie 515.000 zł.

Na podstawie przepisów art. 217 k.p.c. i art. 227 k.p.c. Sąd oddalił wnioski stron o przeprowadzenie dowodów z pozostałych przedłożonych przez nie dokumentów, a także dowodu z zeznań świadków wskazanych w odpowiedzi na pozew. Zdaniem Sądu, okoliczności, na jakie miały zostać przeprowadzone powyższe dowody nie miały żadnego znaczenia dla rozstrzygnięcia niniejszej sprawy, a uwzględnienie tych wniosków spowodowałoby jedynie nieuzasadnioną zwłokę w rozpoznaniu i rozstrzygnięciu niniejszej sprawy.

W niniejszej sprawie powód domagał się od pozwanych zwrotu kwoty 20.000 zł wpłaconej tytułem zadatku przy zawarciu umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości położonej w G. przy ul. (...). Zważyć należy, iż zgodnie z treścią art. 394 § 1 k.c. 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. Wedle art. 394 § 3 k.c. w razie rozwiązania umowy zadatek powinien być zwrócony, a obowiązek zapłaty sumy dwukrotnie wyższej odpada. To samo dotyczy wypadku, gdy niewykonanie umowy nastąpiło wskutek okoliczności, za które żadna ze stron nie ponosi odpowiedzialności albo za które ponoszą odpowiedzialność obie strony. Powyższej cytowany przepis art. 394 k.c. ma charakter dyspozytywny, co oznacza, że w umowie strony mogą dowolnie uregulować kwestie związane z ewentualnym zwrotem zadatku. Podkreślić należy, iż w § 3 umowy przedwstępnej sprzedaży z dnia 14 lutego 2017r. strony zastrzegły, że w przypadku niewykonania umowy przez nabywców, zbywcy mogą bez wyznaczenia dodatkowego terminu od umowy odstąpić i otrzymany zadatek zatrzymać, zaś w przypadku niewykonania umowy przez zbywców, to nabywcy mogą bez wyznaczenia dodatkowego terminu od umowy odstąpić i żądać od zbywców sumy zadatku dwukrotnie wyższej. Nadto, strony zgodnie postanowiły, że w razie rozwiązania umowy zadatek powinien być zwrócony, a obowiązek zapłaty sumy dwukrotnie wyższej odpada, to samo dotyczy wypadku, gdy niewykonanie umowy nastąpiło wskutek okoliczności, za które żadna ze stron nie ponosi odpowiedzialności albo za które ponoszą odpowiedzialność obie strony. Z powyższego wynika, że w umowie przedwstępnej strony przyjęły konstrukcję ustawową określoną w art. 394 § 1 k.c. bez żadnych modyfikacji.

W świetle przepisu art. 394 § 1 k.c. oraz § 3 ust. 2 umowy przedwstępnej sprzedaży z dnia 14 lutego 2017r. powództwo zasługiwałoby na uwzględnienie, gdyby powód wykazał, że nie zawarcie umowy przyrzeczonej wynikało z okoliczności, za które nie ponosi odpowiedzialności żadna ze stron, albo za które odpowiedzialność ponoszą obie strony albo też że niewykonanie umowy spowodowane było okolicznościami, 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 k.c. i art. 232 k.p.c. – spoczywał na stronie powodowej. W ocenie Sądu, powód nie sprostał jednak powyższemu obowiązkowi i nie udowodnił, że nie ponosi winy za nie zawarcie umowy przyrzeczonej. W niniejszej sprawie strona powodowa wywodziła, że nie dojście do skutku umowy przyrzeczonej spowodowane było ujawnieniem – już po zawarciu umowy przedwstępnej – wcześniej nieznanych wad instalacji elektrycznej, instalacji wodno – kanalizacyjnej oraz instalacji grzewczej. Zdaniem powoda, powyższe wady uniemożliwiały podłączenie do instalacji współczesnego sprzętu AGD, a także stwarzały ryzyko zatrucia czadem oraz ryzyko pożaru. Na poparcie powyższych twierdzeń powód zaoferował jedynie dowód w postaci przesłuchania stron, który ze wskazanych powyżej względów nie mógł stanowić wystarczającego dowodu do uwzględnienia powództwa. W ocenie Sądu, zaoferowany przez powoda materiał dowodowy nie daje żadnych podstaw do stwierdzenia, że przed zawarciem umowy przedwstępnej pozwana D. M. zataiła przed powodem jakiekolwiek informacje dotyczące stanu technicznego domu, będącego przedmiotem sprzedaży, w szczególności ukryła przed powodem wady instalacji. Jak wynika bowiem z zeznań pozwanej, którym Sąd dał w pełni wiarę, przed zawarciem umowy przedwstępnej powód co najmniej dwukrotnie miał możliwość oględzin nieruchomości. Pozwana szczerze przyznała, że nie zna się na kwestiach technicznych i nie była w stanie udzielić powodowi szczegółowych i wyczerpujących informacji co do stanu technicznego budynku, w tym dotyczących stanu poszczególnych instalacji, a wcześniej tymi sprawami zajmował się jej zmarły mąż. Z tego względu, pozwana nie czyniła powodowi żadnych przeszkód w oględzinach budynku zarówno przed podpisaniem umowy przedwstępnej, jak i później, czego zresztą powód w niniejszej sprawie nie kwestionował.

Bez wątpienia zatem powód miał możliwość, jeszcze przed podpisaniem umowy przedwstępnej, zapoznania się ze stanem technicznym budynku, przeprowadzenia dokładnych oględzin budynku z udziałem fachowców z zakresu budownictwa, elektryki czy hydrauliki. Zauważyć również należy, iż w § 4 ust. 2 umowy przedwstępnej nabywcy oświadczyli, że znane są im położenie i granice działki gruntu, a także stan techniczny postanowionego na niej budynku i nie wnoszą z tego tytułu żadnych zastrzeżeń, dodając, że budynek ten wymaga przeprowadzenia remontu. W przedmiotowej sprawie powód przekonywał, że powyższy zapis rozumiał w ten sposób, że dom został wybudowany na fundamentach, posiada schody i wejście, a jego położenie jest zgodne z projektem geodezyjnym. Wedle powoda, powyższe oświadczenie nie dotyczyło stanu poszczególnych elementów budynku, pomieszczeń czy też instalacji. W ocenie Sądu, takie rozumienie tego zapisu umownego, na jakie aktualnie powołuje się powód, jest nie do pogodzenia z potocznym rozumieniem wyrażenia „stan techniczny budynku", zasadami logicznego rozumowania i zasadami doświadczenia życiowego. Dla przeciętnego człowieka „stan techniczny budynku" oznacza bowiem stan zewnętrzny i wewnętrzny całej budowli (wraz z instalacjami), a nie jej położenie na działce. Zważyć przy tym należy uwagę, że przed przystąpieniem do aktu notarialnego, powód badał stan techniczny budynku, dokonywał pomiarów, naocznie zapoznał się ze stanem niektórych elementów instalacji (np. wiszące na przewodach żarówki, luźne kontakty elektryczne). Dodatkowo, skoro w umowie nabywcy zastrzegli, że dom nadaje się do remontu, to zgodnie z zasadami logicznego rozumowania musieli mieć uprzednią wiedzę o jego stanie technicznym. W przeciwnym razie nabywcy nie mieliby podstaw do takiego stwierdzenia. Należy również wskazać, że z zeznań powoda jednoznacznie wynika, że przed zawarciem umowy przedwstępnej miał wiedzę, że dom, będący przedmiotem transakcji, został zbudowany w latach 80 – tych ub. wieku. Z racji wieku i doświadczenia życiowego powód musiał zdawać sobie sprawę zarówno z dostępności materiałów budowlanych w PRL, jak też jakości stosowanych wówczas materiałów, w tym materiałów służących do wykonania instalacji elektrycznej, wodno – kanalizacyjnej czy grzewczej. Nie ulega wątpliwości, że dostępne i stosowane wówczas materiały (np. żeliwne rury, przewody elektryczne itp.) nie spełniały obecnych norm i z dzisiejszej perspektywy stosowane wówczas technologie są powszechnie uznawane za przestarzałe. Decydując się na zakup takiego budynku powód musiał liczyć się z tym, że jego wyposażenie nie spełnia obecnych standardów i norm techniczno – budowlanych, jakie muszą spełniać budynki nowopowstające. Jednocześnie, jak już wskazano powyżej, pozwana nigdy nie zapewniała powoda, że po oddaniu do użytkowania, budynek przechodził remonty poszczególnych instalacji. Jak zeznała, nie zna się na kwestiach technicznych, gdyż tym zajmował się jej mąż i dlatego też udostępniła mu cały budynek do oględzin. Ponadto, powód nie zdołał wykazać w toku niniejszego postępowania, że ww. instalacje są niesprawne, a ich eksploatacja stanowi zagrożenie dla potencjalnych użytkowników. Twierdzenia powoda nie zostały poparte żadnymi dowodami, zaś pozwana przedstawiła protokoły przeglądów instalacji elektrycznej, wodno – kanalizacyjnej i gazowej, przeprowadzone przez osoby posiadające stosowne uprawnienia zawodowe, z których jednoznacznie wynika, że wymienione powyżej instalacje są sprawne. W świetle przedstawionych powyżej okoliczności brak było podstaw do uznania, że przyczyną nie zawarcia umowy przyrzeczonej było zatajenie przez zbywców wad budynku.

Niezależnie od powyższego należało mieć na uwadze, że zgodnie z treścią § 5 umowy przedwstępnej z dnia 14 lutego 2017r. powód i jego żona zobowiązali się przy zawarciu umowy przyrzeczonej okazać zbywcom umowę kredytową, z której wynikać będzie, iż został przyznany im kredyt na zakup przedmiotowej nieruchomości w wysokości umożliwiającej zawarcie umowy przyrzeczonej. Strony zastrzegły przy tym, że nieokazanie umowy kredytowej przez małżonków F. traktowane będzie jako niewykonanie umowy przedwstępnej skutkujące prawem odstąpienia od niej przez pozwane wraz z prawem do zachowania otrzymanego zadatku chyba, że małżonkowie F. zaoferują zapłatę reszty ceny gotówką w chwili zawarcia umowy przyrzeczonej. Z zaoferowanego przez powoda materiału dowodowego nie wynikało, że w terminie wyznaczonym do zawarcia umowy przyrzeczonej tj. do dnia 14 czerwca 2017r. powód zawarł umowę kredytową. Powód nie przedstawił bowiem odpisu umowy kredytowej pozwanym, a tylko fizyczne przedstawienie do wglądu umowy czyniło zadość obowiązkowi nałożonemu w § 5 umowy przedwstępnej. Poza tym, powód nie wykazał, że był w stanie zaoferować zapłatę pozostałej (po uwzględnieniu zadatku) ceny sprzedaży w gotówce. Brak okazania umowy kredytowej czy zaoferowania zapłaty w gotówce należało uznać za równoznaczne z niewykonaniem umowy, co po stronie zbywców rodziło uprawnienie do odstąpienia od umowy oraz zatrzymania zadatku.

Reasumując, uznać należało, że strona powodowa nie wykazała w toku niniejszego postępowania, że nie dojście do skutku umowy przyrzeczonej spowodowane było okolicznościami leżącymi po stronie pozwanej. Jednocześnie, nie ulega wątpliwości, że pozwane spełniły warunki określone w umowie przedwstępnej dotyczące uporządkowania stanu prawnego w księdze wieczystej i stawiły się w kancelarii notarialnej w celu zawarcia umowy przyrzeczonej. W świetle zebranego materiału dowodowego, należało zatem uznać, że umowa przyrzeczona nie została zawarta tylko dlatego, że powód rozmyślił się. Stąd, też odpowiedzialność za nie dojście do skutku umowy przyrzeczonej leżała po stronie nabywców. Zgodnie z natomiast treścią umowy niewykonanie umowy przez nabywców, uprawniało pozwane do odstąpienia od umowy bez wyznaczenia dodatkowego terminu i zatrzymania zadatku.

Mając zatem na uwadze wszystkie podniesione powyżej okoliczności, na mocy art. 394 § 1 k.c. w zw. z § 4 ust. 2 umowy przedwstępnej sprzedaży z dnia 14 lutego 2017r. a contrario powództwo należało oddalić.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 k.p.c. w zw. z § 2 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz.U.2015.1800) i zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik sprawy, zasądził od przegrywającego niniejsze postępowanie powoda solidarnie na rzecz pozwanych kwotę 3.600 zł stanowiącą opłatę za czynności fachowego pełnomocnika pozwanych – adwokata, a nadto na rzecz każdej z pozwanych zasądził kwotę 17 zł tytułem opłaty skarbowej od pełnomocnictwa.