

Sygn. akt VI ACa 1059/13

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 7 lutego 2014 r.

Sąd Apelacyjny w Warszawie VI Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący - Sędzia SA – Barbara Godlewska – Michalak

Sędzia SA – Aldona Wapińska (spr.)

Sędzia SO (del.) – Małgorzata Borkowska

Protokolant: – sekr. sąd. Mariola Frąckiewicz

po rozpoznaniu w dniu 7 lutego 2014 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa T. B. i A. B. (1)

przeciwko G. B. i M. B.

o zapłatę

na skutek apelacji powodów

od wyroku Sądu Okręgowego w Warszawie

z dnia 16 kwietnia 2013 r.

sygn. akt III C 45/12

I zmienia zaskarżony wyrok w ten sposób, że zasądza solidarnie od G. B. i M. B. na rzecz T. B. i A. B. (1) solidarnie kwotę 120.000 (sto dwadzieścia tysięcy) złotych wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 21 grudnia 2011 roku do dnia zapłaty, a w pozostałej części powództwo oddala oraz zasądza solidarnie od G. B. i M. B. na rzecz T. B. i A. B. (1) solidarnie kwotę 6.000 (sześć tysięcy) złotych tytułem częściowego zwrotu kosztów procesu;

II oddala apelację w pozostałej części;

III zasądza solidarnie od G. B. i M. B. na rzecz T. B. i A. B. (1) solidarnie kwotę 400 (czteryście) złotych tytułem częściowego zwrotu kosztów postępowania apelacyjnego;

IV nakazuje pobrać od pozwanych G. B. i M. B. solidarnie na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Apelacyjnego w Warszawie kwotę 5.600 (pięć tysięcy sześćset) złotych tytułem nieuiszczonej części opłaty od apelacji;

V koszty zastępstwa procesowego między stronami wzajemnie znosi w obu instancjach.

VI ACa 1059/13

UZASADNIENIE

T. B. i A. B. (1) wystąpili z pozwem przeciwko G. B. i M. B. wnosząc o zasądzenie od pozwanych solidarnie kwoty 240 000 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty oraz kosztami sądowymi, w tym kosztami zastępstwa procesowego wg norm przepisanych. W uzasadnieniu pozwu powodowie wskazali, że zawarli z pozwanymi umowę przedwstępną sprzedaży prawa do lokalu mieszkalnego należącego do pozwanych i przekazali pozwanym zadatek w kwocie 120 000 zł. Umowa przyrzeczona miała być zawarta w terminie do dnia 1 grudnia 2011 roku. Ponieważ z winy pozwanych nie doszło do zawarcia umowy przyrzeczonej – powodowie odstąpili od umowy i wezwali pozwanych do zwrotu zadatku. Wezwanie pozostało bez odpowiedzi. Powodowie żądali zatem zwrotu zadatku w podwójnej wysokości.

Pozwani G. B. i M. B. wnieśli o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powodów na rzecz pozwanych kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego wg norm przepisanych. Pozwani podnieśli, że do zawarcia umowy przyrzeczonej nie doszło z winy powodów, bowiem pozwani dysponowali dokumentami wskazanymi w wezwaniu do zawarcia umowy przyrzeczonej i poinformowali o tym notariusza. Nie istniały zatem przesłanki odstąpienia od umowy przedwstępnej w dacie złożenia oświadczenia woli o odstąpieniu od umowy. Rzeczywistą przyczyną nie zawarcia umowy przyrzeczonej było nie uzyskanie przez powodów kredytu bankowego na zakup lokalu, za co pozwani nie mogą ponosić odpowiedzialności.

Wyrokiem z dnia 16 kwietnia 2013 r. Sąd Okręgowy w Warszawie oddalił powództwo i zasądził od T. B. i A. B. (1) solidarnie na rzecz G. B. i M. B. solidarnie kwotę 7 200 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego. Podstawą rozstrzygnięcia Sądu Okręgowego były następujące ustalenia:

W dniu 14 lipca 2011 roku G. i M. małżeństwo B. zawarli z małżeństwem T. B. i A. B. (1) umowę przedwstępną sprzedaży spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w W. przy ulicy (...), należącego do małżeństwa B.. Przy umowie pośredniczyło biuro obrotu nieruchomościami, które przygotowało projekt umowy przedwstępnej. W związku z umową powodowie przekazali pozwanym zadatek w łącznej kwocie 120 000 złotych. Cena nabycia lokalu została ustalona na kwotę 765 000 zł, którą powodowie mieli zapłacić ze środków własnych tj. za gotówkę, bez posiłkowania się kredytem, gdyż zamierzali sprzedać swoje własne mieszkanie. Powodowie podczas zawierania umowy nadmieniali, że zamierzają wziąć kredyt na remont kupowanego lokalu, który tego niewątpliwie wymagał. Lokal był obciążony w momencie podpisania umowy kredytem normatywnym, tzw. starego portfela, zaciągniętym przez spółdzielnię na budowę budynku, w którym mieścił się ten lokal. Obie strony umowy miały świadomość obciążenia lokalu tym kredytem. Ostateczna kwota do spłaty tego kredytu wynosiła około 64 000 zł, którą kupujący deklarowali, że chcą przejąć. Fakt obciążenia lokalu tym kredytem uniemożliwił uzyskanie kredytu hipotecznego.

Nieścisły był zapis umowy o uiszczeniu wkładu budowlanego, gdyż w rzeczywistości wkład budowlany był uiszczony w części, a nie w całości, zaś ustalenie wysokości wkładu własnego wymagało czasu ze strony spółdzielni. Umowa przyrzeczona miała być zawarta w terminie do dnia 1 grudnia 2011 roku.

Powodowie nie poinformowali pozwanych przy zawarciu umowy, że nie posiadają wystarczającej kwoty, żeby zapłacić cenę nabycia lokalu i że zamierzają zaciągnąć na ten cel kredyt. Powodowie rozpoczęli procedurę starania się o kredyt hipoteczny na zakup lokalu i po około 3 miesiącach od daty umowy przedwstępnej skierowali do pozwanych doradcę finansowego w celu zorganizowania dokumentów niezbędnych do uruchomienia kredytu. Powstały bowiem problemy natury formalnoprawnej, gdyż bank zażądał wcześniejszej spłaty kredytu normatywnego, żeby na nieruchomości nie było żadnych obciążeń. W dniu 14 listopada 2011 roku powód poinformował pozwanych, że starają się z żoną o kwotę 250 000 zł kredytu i będzie on przeznaczony na zakup przedmiotowego lokalu, jednakże z uwagi na fakt, iż lokal jest obciążony kredytem normatywnym nie uzyska w żadnym banku kredytu. Powód zaproponował pozwanym spłatę kredytu normatywnego, ale bez zmiany kwoty określonej w umowie przedwstępnej. Pozwani zgodzili się jedynie na spłatę kredytu w kwocie 32 000 zł, co stanowiło około 1/2 kredytu normatywnego. W wyniku tych ustaleń doszło do zawarcia aneksu do umowy przedwstępnej. **Wobec braku środków po stronie pozwanych, strony ustaliły, że powód zapłaci środki w kwocie 64 000 złotych na spłatę kredytu, a pozwani odejmą kwotę 32**

000 złotych od ceny sprzedaży. Do spłaty kredytu normatywnego nie doszło, gdyż strony inaczej zrozumiały postanowienia aneksu. Obu stronom zależało na zawarciu umowy przyrzeczonej.

Mimo zawarcia aneksu do umowy, wobec zbliżania się terminu zawarcia umowy przyrzeczonej, powodowie zaczęli naciskać na pozwanych aby zawrzeć nową umowę zawierającą zmiany odnośnie wartości lokalu (obniżenie), spłaty całego kredytu normatywnego przez pozwanych oraz terminu zawarcia umowy przyrzeczonej (wydłużenie terminu). Podczas kolejnych spotkań u notariusza w dniach 23 i 29 listopada 2011 roku powodowie usiłowali przeforsować projekt nowej umowy przedwstępnej przygotowany przez notariusza – A. G., która także przygotowywała projekt umowy przyrzeczonej. Pozwani nie zgodzili się na zawarcie nowej umowy przedwstępnej, gdyż nie chroniła ona ich interesów, a jedynie interesy kupujących, natomiast wyrażali wolę zawarcia umowy przyrzeczonej na dotychczasowych warunkach. Pozwani zamierzali się przenieść do P. i rozpoczęli tam inwestycję budowlaną, zaś pozwany złożył wypowiedzenie umowy o pracę. Notariusz podczas spotkania zażądała przedstawienia pisemnej zgody banku na przejęcie kredytu normatywnego przez kupujących, co – zdaniem Sądu pierwszej instancji – nie było niezbędne do przeniesienia prawa własności, gdyż dla banku nie miało znaczenia, kto spłaca kredyt normatywny. W przypadku jego niespłacenia na dzień sprzedaży lokalu, spółdzielnia wystawia zaświadczenie o aktualnym saldzie zadłużenia z tego tytułu i kredyt normatywny jest spłacany na dotychczasowych zasadach przez kupujących. Po spłacie kredytu i umorzeniu odsetek, spółdzielnia występuje do banku, który wydaje zaświadczenie, że lokal nie jest obciążony tym kredytem. Wówczas przestawała istnieć przeszkoda do uzyskania kredytu hipotecznego.

Wobec wątpliwości pozwanych czy powodowie zamierzają zawrzeć umowę przyrzeczoną na warunkach umowy przedwstępnej, pozwani wystosowali do nich wezwanie do zawarcia umowy przyrzeczonej, przedkładając na spotkaniu u notariusza w dniu 23 listopada 2011 roku aktualne zaświadczenie ze spółdzielni. Dodatkowo pozwani przedstawiali zaświadczenie ze spółdzielni dotyczące kredytu normatywnego z informacją, że po spłacie kredytu lokal zostanie zwolniony z wszelkich obciążeń wobec spółdzielni. Na spotkaniach tych nie doszło do zawarcia umowy przyrzeczonej. W dniu 1 grudnia 2011 r., w godzinach rannych, kurier wysłany przez powoda zawiadomił adwokata A. W. (1) – nieformalnego doradcę pozwanych, który towarzyszył im na spotkaniu u notariusza – o wezwaniu pozwanych do stawienia się w tym samym dniu u tego samego notariusza A. G. na godzinę 14.00 celem zawarcia umowy przyrzeczonej. Adwokat o spotkaniu u notariusza niezwłocznie zawiadomił pozwanych, którzy nie byli wezwani przez powodów, pomimo że strony pozostawały w stałym kontakcie telefonicznym i mailowym. **Adwokat A. W. (1) nie był pełnomocnikiem pozwanych do jakichkolwiek czynności związanych ze sprzedażą przedmiotowego lokalu.** Strony stawiły się w dniu 1 grudnia 2011 roku na godzinę 14.00 u notariusza, gotowi do zawarcia umowy przyrzeczonej. Pozwani dysponowali zaświadczeniem o ich wymeldowaniu się z lokalu, uzyskanym tego samego dnia, jednakże wobec krótkiego okresu czasu ich pełnoletnia córka nie zdołała wymeldować się w ciągu kilku godzin. Z tej samej przyczyny zaświadczenie ze spółdzielni było podpisane tylko przez jedną osobę z zarządu, wbrew przepisom o reprezentacji spółdzielni. Zdaniem Sądu pierwszej instancji nie były to przeszkody nieusuwalne, uniemożliwiające zawarcie przyrzeczonej umowy sprzedaży lokalu. W dniu 2 grudnia 2011 roku pozwani dysponowali brakującym zaświadczeniem o wymeldowaniu córki i zaświadczeniem ze spółdzielni z dnia 1 grudnia 2011 roku podpisanym przez dwie osoby z ramienia spółdzielni, o czym powiadomili notariusza, która z kolei powiadomiła tego samego dnia powodów. Mimo to do zawarcia umowy przyrzeczonej nie doszło.

W dniu 8 grudnia 2011 roku pozwani skierowali do powodów pismo wyrażające gotowość do zawarcia umowy przyrzeczonej na warunkach określonych w umowie przedwstępnej, które powodowie otrzymali w dniu 12 grudnia 2011 roku. W odpowiedzi na to pismo pełnomocnik powodów pismem z dnia 5 grudnia 2011 roku, doręczonym w dniu 13 grudnia 2011 roku, poinformował pozwanych, że powodowie odstępują od umowy przedwstępnej z tych samych przyczyn, które były podstawą odmowy zawarcia umowy przyrzeczonej w dniu 1 grudnia 2011 roku i żądają zwrotu zadatku.

W związku z powyższym tj. nieskutecznością odstąpienia od umowy przez powodów i uchylaniem się przez nich od zawarcia umowy przyrzeczonej pozwani pismem z dnia 16 lutego 2012 roku odstąpili od zawarcia umowy przedwstępnej i poinformowali powodów, że są uprawnieni do zatrzymania zadatku wręczony im przez powodów.

Powyższy stan faktyczny Sąd Okręgowy ustalił na podstawie załączonych przez strony dokumentów, których wiarygodność nie była kwestionowana i nie budziła wątpliwości Sądu. Ponadto podstawą ustaleń faktycznych były zeznania świadków: P. P., L. S., A. W. (1), A. G., A. L., A. B. (2), W. N., T. K. oraz stron - powoda T. B., pozwanych G. B. i M. B.. Sąd pierwszej instancji nie dał wiary zeznaniom powoda w tej części, w której pozostawały w sprzeczności z zeznaniami pozwanych i świadków, którzy w sposób szczegółowy, pełny i jasny przedstawili przebieg zdarzeń. Zdaniem Sądu ich zeznania tworzą spójny i logiczny obraz poczynionych ustaleń faktycznych, wzajemnie się uzupełniając i potwierdzając. Jedynie z dużą ostrożnością Sąd podszedł do zeznań świadka A. G.. Zeznania pozwanych i innych świadków, w szczególności osób proszonych do udziału w czynności kancelarii notarialnej, jednoznacznie stwierdzają, że świadek nie zachował w toku spotkań ze stronami neutralności, koniecznej w tym zawodzie, w szczególności przy dokonywaniu czynności notarialnych.

Oceniając zasadność żądania pozwu w świetle przepisu art. 394 k.c. Sąd Okręgowy wyjaśnił funkcję zadatku i skutki jego zastrzeżenia w przypadku niewykonania umowy. Zdaniem Sądu pierwszej instancji przedmiot wręczony tytułem zadatku stanowi surogat odszkodowania za niewykonanie umowy, bowiem zgodnie z art. 394 § 1 k.c., 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. Odstępujący od umowy może domagać się zwrotu swojego świadczenia, które już w części lub całości wykonał. Wierzyciel nie musi korzystać z prawa do odstąpienia od umowy, lecz może domagać się jej wykonania, a dłużnikowi nie przysługuje prawo zwolnienia się z zobowiązania przez rezygnację z przedmiotu danego tytułem zadatku lub zapłatę sumy dwukrotnie wyższej. Ponieważ art. 394 k.c. nie określa terminu odstąpienia od umowy, dlatego dokonanie tej czynności jest możliwe tylko przed upływem terminu przedawnienia roszczenia o wykonanie umowy. Termin zawarcia umowy przyrzeczonej, określony w umowie przedwstępnej, nie jest terminem końcowym, a jedynie terminem spełnienia świadczenia, którego upływ nie powoduje wygaśnięcia zobowiązania do zawarcia umowy przyrzeczonej. Przeciwnie – upływ tego terminu skutkuje wymagalnością roszczenia wynikającego z art. 390§ 2 k.c. o zawarcie umowy przyrzeczonej.

Przepis art. 394 § 3 k.c. określa obowiązek zwrotu przedmiotu zadatku w razie niewykonania umowy przez jedną lub obie strony, ale wskutek okoliczności, za które żadna ze stron nie ponosi odpowiedzialności, albo wskutek okoliczności, za które odpowiadają obie strony. Ciężar dowodu owych okoliczności obciąża żądającego zwrotu zadatku albo pozwanego, odmawiającego zapłaty sumy dwukrotnie wyższej. Nie jest możliwe zatrzymanie zadatku albo żądanie sumy dwukrotnie wyższej w przypadkach niewykonania umowy z przyczyn nieobjętych odpowiedzialnością drugiej strony, ponieważ przepis art. 394 § 1 k.c. wyczerpująco oznacza podstawy prawne obu tych uprawnień. W konsekwencji zadatek należy zwrócić, jeżeli strona odstępuje od umowy z innych przyczyn aniżeli niewykonanie umowy, za które odpowiada druga strona.

Sąd Okręgowy zauważył, iż określone przepisem art. 394 § 1 k.c. uprawnienie wierzyciela do odstąpienia od umowy ma charakter uprawnienia kształtującego i powstaje z upływem terminu spełnienia świadczenia, którego dłużnik nie dochował z powodu okoliczności, za które ponosi wyłączną odpowiedzialność. Po odstąpieniu od umowy, wierzyciel, który otrzymał zadatek, może go zachować, a jeżeli wręczył zadatek, dłużnik powinien zaspokoić roszczenie wierzyciela o świadczenie sumy dwukrotnie wyższej, niezwłocznie po wezwaniu go do świadczenia przez wierzyciela, ponieważ do określenia wymagalności roszczenia znajduje zastosowanie art. 455 k.c. **W przypadku odstąpienia od umowy przedwstępnej, termin wymagalności roszczenia o zwrot zadatku w podwójnej wysokości odpowiada terminowi, w którym umowa przyrzeczona miała być zawarta.**

Odnosząc powyższe rozważania teoretyczne do realiów niniejszej sprawy Sąd pierwszej instancji przypomniał, iż strony, zawierając w dniu 14 lipca 2011 r. przedwstępną umowę sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, na zabezpieczenie wykonania tej umowy strony ustaliły zadatek w kwocie 120. 000 zł stanowiącej około 15 % ceny sprzedaży. Zadatek w tej wysokości powodowie wręczyli pozwany przy zawarciu umowy przedwstępnej. Określony w umowie przedwstępnej przez strony termin zawarcia ostatecznej umowy sprzedaży nieruchomości do dnia 1 grudnia 2011 r. nie był terminem końcowym zawarcia umowy przyrzeczonej lecz jedynie

terminem spełnienia świadczenia. Ponieważ umowa przedwstępna zawarta przez strony spełniała warunki konieczne do ważności umowy przyrzeczonej, upływ określonego w niej terminu zawarcia umowy przyrzeczonej nie powodował wygaśnięcia zobowiązania do jej zawarcia, lecz przeciwnie – z chwilą nadejścia tego terminu wymagalne stało się roszczenie osoby uprawnionej o zawarcie umowy przyrzeczonej.

Strony zawarły ważną umowę przedwstępną sprzedaży lokalu mieszkalnego, zatem – zdaniem Sądu pierwszej instancji – nie było potrzeby zawierania nowej umowy przedwstępnej czy aneksowania umowy obowiązującej, chyba że taka byłaby zgodna wola obu stron, co jednak nie miało miejsca w sprawie. Sąd ten uznał, iż skoro powodowie w umowie zobowiązali się do nabycia lokalu mieszkalnego ze środków własnych, bez kredytu hipotecznego, to pozwani nie powinni ponosić odpowiedzialności za brak po stronie powodów wystarczającej kwoty na zakup lokalu. O konieczności posiłkowania się przez powodów kredytem hipotecznym pozwani dowiedzieli się znacznie później – przy gromadzeniu dokumentów potrzebnych do starań o taki kredyt, zaś przy zawieraniu umowy przedwstępnej powodowie informowali pozwanych jedynie o kredycie komercyjnym na remont kupowanego mieszkania, który – jak zeznały obie strony – był konieczny. Powodowie wiedzieli, że kupowany lokal jest obciążony niespłaconym kredytem tzw. starego portfela i znali jego wysokość, a nawet deklarowali chęć przejścia tego kredytu. Oznaczało to, że wkład budowlany nie został wpłacony w całości (§6 umowy). W ocenie Sądu pierwszej instancji – wbrew zapisom protokołu notarialnego i zgodnie z umową przedwstępną – pozwani nie byli zobowiązani do przedstawienia powodom przy zawarciu umowy przyrzeczonej zgody banku na przejście przez nich kredytu normatywnego.

Sąd Okręgowy uznał, iż zawarcie aneksu do umowy przedwstępnej było ukłonem (ustępstwem) pozwanych w stosunku do powodów. **Do realizacji aneksu nie doszło jednak, gdyż wbrew ustaleniom powodowie nie spłacili kredytu normatywnego w całości, a zażądali wpłaty przez pozwanych połowy kredytu. Ustaleniem stron cena miała ulec obniżeniu o 32 000 zł, ale wpłatę całości kredytu (około 64 000 zł) mieli dokonać powodowie.**

Sąd Okręgowy podkreślił, że w aktach sprawy brak jest jakiegokolwiek dokumentu pełnomocnictwa do reprezentacji pozwanych w czynnościach dotyczących tej umowy przez adwokata A. W. (1). Zdaniem tego Sądu zapis protokołu notarialnego w tym zakresie jest błędny, gdyż zarówno domniemani mocodawcy, jak i pełnomocnik nie potwierdzili istnienia takiego pełnomocnictwa i jednoznacznie wskazali charakter występowania świadka A. W. w czynnościach w sprawie.

Sąd pierwszej instancji zgodził się ze stanowiskiem powodów, że zaświadczenie Spółdzielni, podpisane przez jedną osobę, nie było oświadczeniem woli w rozumieniu art. 54 prawa spółdzielczego. Jednakże pozwani dysponowali zaświadczeniem o takiej samej treści już w dniu 23 listopada 2011 r., podpisanym zgodnie z reprezentacją Spółdzielni, które to zaświadczenie przedłożyli powodom. Zdaniem Sądu z umowy nie wynikał jednak obowiązek złożenia zaświadczenia spółdzielni z informacją, że wkład budowlany został uiszczony w całości.

Pozwani mieli zaświadczenia o wymeldowaniu ich jako właścicieli lokalu, które zdołali uzyskać w ciągu kilku godzin, natomiast jedynym dokumentem, jakiego – w ocenie Sądu Okręgowego – pozwani nie posiadali na datę 1 grudnia 2011 r., było zaświadczenie o wymeldowaniu z lokalu córki, która nie zdążyła go uzyskać z uwagi na krótki kilkugodzinny termin wezwania do aktu. Zdaniem Sądu nie było to przeszkodą nieusuwalną czy też uniemożliwiającą zawarcie przyrzeczonej umowy przeniesienia własności nieruchomości, bowiem pozwani już następnego dnia dysponowali tym dokumentem, o czym powiadomili notariusza, który powiadomił powodów. Sąd Okręgowy uznał, iż krótki termin wezwania na stawienie się do aktu i poszukiwanie pozornych braków dokumentowych miały na celu jedynie obciążenie pozwanych odpowiedzialnością za niedojście do skutku transakcji i było pretekstem do wycofania się z transakcji na warunkach dotychczasowej umowy przedwstępnej. Nie dysponowanie przez powodów na dzień 1 grudnia 2011 roku środkami na zapłatę ceny i niemożność uzyskania kredytu hipotecznego były – zdaniem Sądu pierwszej instancji – podstawowymi i rzeczywistymi przyczynami odmowy zawarcia umowy przyrzeczonej w dniu 1 grudnia 2011 roku. Oświadczenie o odstąpieniu od umowy przedwstępnej złożone w dniu 13 grudnia 2011 roku było nieskuteczne, gdyż już następnego dnia, tj. 2 grudnia 2011 roku pozwani uzupełnili braki w dokumentach, co stwierdziła notariusz, informując o tym tego samego dnia powodów, którzy jednak nie byli już zainteresowani zawarciem transakcji.

Zdaniem Sądu pierwszej instancji brak było jakichkolwiek przeszkód do zawarcia aktu przeniesienia własności nieruchomości na datę odstąpienia od umowy przez powodów, którzy jako przyczyny odstąpienia od umowy przedwstępnej wskazali te same okoliczności stanowiące podstawę odmowy zawarcia przez nich przyrzeczonej umowy w dniu 1 grudnia 2011 roku.

W konsekwencji Sąd Okręgowy uznał, iż uchylanie się przez powodów od zawarcia umowy przyrzeczonej, do której zawarcia wzywali pozwani, należało zakwalifikować jako niewykonanie umowy przedwstępnej, za które wyłączną odpowiedzialność ponoszą powodowie. Wezwanie skierowane przez pozwanych do powodów do zawarcia umowy przyrzeczonej było bowiem skuteczne, zatem odmowa zawarcia umowy przez powodów w konsekwencji doprowadziła do odstąpienia od umowy przez pozwanych. Tym samym – zdaniem Sądu pierwszej instancji – odstąpienie od umowy przez powodów było spóźnione i bezpodstawne, jeśli uznać, że istniały braki uniemożliwiające zawarcie umowy przyrzeczonej w dniu 1 grudnia 2011 roku oraz bezskuteczne, gdyż braki zostały uzupełnione następnego dnia tj. 2 grudnia 2011 roku. Pozwani nie mieli więc obowiązku zwracać zadatku powodom w jakiegokolwiek kwocie i mogli go zatrzymać zgodnie z art.394 § 1 k.c.

Mając powyższe na uwadze Sąd Okręgowy oddalił powództwo, o kosztach procesu orzekając na podstawie art.98 § 1 i §3 w zw. z art.105§2 k.p.c. i w zw. §6 pkt 7 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. nr 163, poz.1348 z późn. zm.).

Powyższy wyrok Sądu Okręgowego w całości zaskarżyli apelacją powodowie A. B. (1) i T. B., zarzucając :

1. naruszenie art. 394 § 1 k.c. przez przyjęcie, wbrew dowodom zgromadzonym w sprawie, że to Powodowie nie wykonali umowy przyrzeczenia sprzedaży, co uprawnia Pozwanych do zatrzymania zadatku,
2. naruszenie art. 394 § 3 k.c. przez jego niezastosowanie w sprawie niniejszej,
3. naruszenie art. 65 k.c. przez ustalenie treści aneksu do umowy przedwstępnej bez uwzględnienia celu jego zawarcia, zgodnego zamiaru stron i w całkowitym oderwaniu od treści aneksu,
4. naruszenie art. 519 k.c. przez bezpodstawne przyjęcie, że nie była wymagana zgoda banku na zmianę dłużnika kredytu,
5. naruszenie art. 6 ustawy prawo o adwokaturze przez dopuszczenie dowodu z zeznań świadka A. W. (1) - adwokata, na okoliczności objęte tajemnicą zawodową.
6. naruszenie art. 5 k.c. przez przyznanie sprzecznym z umową działaniom pozwanych ochrony prawnej,
7. naruszenie art. 244 § 1 w zw. z art. 252 k.p.c. przez przyjęcie, wbrew treści aktu notarialnego z dnia 1 grudnia 2011 roku i bez dowodów przeciwnych, że adwokat A. W. (1) nie był pełnomocnikiem pozwanych,
8. naruszenie art. 245 k.p.c. przez dokonanie sprecznej z brzmieniem aneksu do umowy przedwstępnej podpisanego w dniu 22 listopada 2011 roku wykładni jego treści.
9. naruszenie art. 247 k.p.c. przez dopuszczenie dowodu z zeznań świadków i przesłuchania stron przeciwko osnowie lub ponad osnowę dokumentu obejmującego czynność prawną, mimo braku szczególnych przesłanek uzasadniających dopuszczenie takiego dowodu.
10. naruszenie art. 233 k.p.c. mające istotny wpływ na wynik sprawy, przez uchybienie obowiązkowi wszechstronnego rozważenia zebranego materiału dowodowego, a polegające na sprzeczności ustaleń Sądu z treścią zebranego materiału dowodowego, przyjęcie za podstawę rozstrzygnięcia tylko części materiału dowodowego, błędną ocenę zeznań świadka A. G. i powoda oraz nieuwzględnienie w rozstrzygnięciu zeznań świadka A. L., którym sąd dał wiarę w całości.

11. naruszenie art. 328 § 2 k.p.c. przez niewyjaśnienie przyczyn dla których Sąd niektórym dowodom odmówił mocy dowodowej nie kwestionując ich wiarygodności i zaliczając je do materiału dowodowego, w stopniu mającym istotny, a nawet zasadniczy wpływ na wyrok.

Wskazując na powyższe apelujący wnosili o zmianę zaskarżonego wyroku i zasądzenie od pozwanych na rzecz powodów kwoty dochodzonej w pozwie oraz kosztów postępowania za obie instancje, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Pozwani M. B. i G. B. wnosili o oddalenie apelacji i zasądzenie na ich rzecz kosztów procesu za drugą instancję.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje:

Apelacja zasługiwała na uwzględnienie jedynie częściowo.

W sprawie niniejszej powodowie dochodzili zasądzenia od pozwanych kwoty 240.000 zł jako dwukrotności zadatku wpłaconego przez nich pozwanym przy zawarciu umowy przedwstępnej. Powodowie twierdzili, iż skutecznie odstąpili od umowy przedwstępnej, bowiem niezawarcie umowy przyrzeczonej nastąpiło z przyczyn zawinionych przez stronę pozwaną. Jako strona dająca zadatek byli zatem uprawnieni – na podstawie art. 394 § 1 k.c. – żądać sumy dwukrotnie wyższej. Strona pozwana twierdziła natomiast, iż niewykonanie umowy przedwstępnej nastąpiło z przyczyn leżących po stronie powodowej, zatem pozwani uprawnieni byli do zachowania otrzymanego zadatku.

Przepis art. 394 § 1 k.c. stanowi, iż w braku odmiennego zastrzeżenia umownego lub zwyczaju zadatek dany przy zawarciu umowy ma to znaczenie, że w razie niewykonania umowy przez jedną ze stron druga strona może bez wyznaczania terminu dodatkowego od umowy odstąpić i otrzymany zadatek zachować, a jeżeli sama go dała, może żądać sumy dwukrotnie wyższej.

Aby ocenić zasadność żądania pozwu należało więc ustalić, która ze stron umowy przedwstępnej nie wykonała tej umowy. Sąd pierwszej instancji podzielił stanowisko pozwanych uznając, iż to z winy powodów nie doszło do zawarcia umowy przyrzeczonej.

Niewykonaniem zobowiązania (niespełnieniem świadczenia) z umowy przedwstępnej jest uchylanie się od zawarcia umowy przyrzeczonej, przez co należy rozumieć wyłącznie bezpodstawną, nieuzasadnioną odmowę zawarcia umowy przyrzeczonej (por. wyrok SN z dnia 26.09.2001 r., IV CKN 461/00, LEX nr 52767; wyrok SN z dnia 16 grudnia 2005 r., III CK 344/05, LEX nr 172178), a więc takie sytuacje, w których zobowiązany z umowy przedwstępnej dopuszcza się świadomie, w sposób zamierzony, działania lub zaniechania prowadzącego do niezawarcia umowy przyrzeczonej lub co najmniej godzi się z takim skutkiem. Chodzi między innymi o takie sytuacje, gdy dłużnik – wbrew swojemu obowiązkowi – zaniedbał dokonania takich czynności prawnych lub faktycznych, które zawarcie umowy przyrzeczonej w ogóle czynią możliwym (por. wyrok SN z dnia 5 grudnia 2006 r., II CSK 274/06, LEX nr 238945). Odmowa nie będzie natomiast bezpodstawną, gdy nie upłynął jeszcze termin do zawarcia umowy przyrzeczonej, bądź gdy druga strona żąda zawarcia umowy przyrzeczonej na warunkach odbiegających od umowy przedwstępnej. Przez uchylanie się od zawarcia umowy przyrzeczonej należy rozumieć także brak współdziałania w celu zawarcia umowy przedwstępnej, gdy druga strona oferuje swoje współdziałanie albo już współdziałała, bądź też w sytuacji, gdy obowiązek współdziałania wynika z treści umowy, przepisów prawa, zasad współzycia społecznego lub ustalonych zwyczajów (zob. P. Sadowski, Odszkodowanie z art. 390 § 1 k.c. (skutek słabszy umowy przedwstępnej), PUG 2005, nr 4, s. 13).

W ocenie Sądu Apelacyjnego w sprawie niniejszej – wbrew temu, co przyjął Sąd pierwszej instancji – należało uznać, iż niewykonanie umowy (nie dojście do zawarcia umowy przyrzeczonej) nastąpiło z przyczyn leżących po obu stronach umowy przedwstępnej.

Niewątpliwie umowa przedwstępna zawarta pomiędzy stronami odpowiadała wymaganiom określonym w art. 389 § 1 k.c., bowiem obydwie strony zobowiązały się do zawarcia umowy przyrzeczonej w określonym czasie, ustalając istotne postanowienia tej umowy. Oznacza to, iż każda ze stron umowy była uprawniona do wezwania drugiej

strony w terminie oznaczonym w umowie do stawienia się przed notariuszem w celu zawarcia umowy przyrzeczonej. Słusznie jednak zauważył Sąd pierwszej instancji, iż termin oznaczony w umowie przedwstępnej nie był terminem końcowym, ale jedynie terminem spełnienia świadczenia, którego upływ nie powodował wygaśnięcia obowiązku zawarcia umowy przyrzeczonej, ale skutkowało wymagalnością roszczenia o zawarcie umowy. Pomimo niezawarcia umowy przyrzeczonej do dnia 1 grudnia 2011 r. – dopóki umowa przedwstępna nie została rozwiązana, bądź nie zostało złożone oświadczenie o odstąpieniu od tej umowy – w ciągu rocznego terminu przedawnienia roszczeń z umowy przedwstępnej każda ze stron mogła więc nadal żądać zawarcia umowy przyrzeczonej.

Pozwani wezwali powodów do zawarcia umowy przyrzeczonej na dzień 29.11.2011 r., wówczas jednak powodowie nie dysponowali całą kwotą ustaloną jako cena nabycia prawa do lokalu. Pozwani również nie dysponowali wówczas zaświadczeniem o wymeldowaniu wszystkich osób z tego lokalu, co przewidywał § 9 umowy przedwstępnej.

Powodowie wezwali pozwanych do zawarcia umowy na dzień 1.12.2011 r. za pośrednictwem adwokata A. W.. Powodowie wówczas przedstawili zaświadczenie ze Spółdzielni Mieszkaniowej o wysokości wkładu budowlanego podpisane jedynie przez jednego członka zarządu (niezgodnie z zasadami reprezentacji Spółdzielni), a także zaświadczenia o wymeldowaniu obojga pozwanych z przedmiotowego lokalu, w którym nadal była zameldowana córka pozwanych. Pozwani nie przedstawili pisemnej zgody banku na przejęcie przez nabywców lokalu spłaty kredytu „normatywnego”. Powyższe braki w dokumentacji stanowiły przyczynę odmowy przez powodów zawarcia aktu notarialnego w dniu 1.12.2011 r., a następnie zostały wskazane jako podstawa odstąpienia od umowy przedwstępnej, pomimo że przed złożeniem przez powodów oświadczenia o odstąpieniu rzeczywiste braki zostały uzupełnione (zostało złożone prawidłowo podpisane zaświadczenie ze Spółdzielni oraz zaświadczenie o wymeldowaniu z lokalu córki pozwanych), zaś zgoda banku na przejęcie spłaty przez nabywcę była zbędna. Pozwani ponadto nie dokonali – zgodnie z zobowiązaniem wynikającym z aneksu do umowy przedwstępnej – spłaty do Spółdzielni połowy kredytu „normatywnego” obciążającego ich lokal w kwocie ok. 32.000 zł. Powyższe okoliczności – w ocenie Sądu Apelacyjnego – pozwalają na uznanie, iż w istocie to obydwie strony nie wykonały umowy przedwstępnej na skutek okoliczności, za które ponoszą odpowiedzialność, co oznacza, iż zadatek powinien zostać przez pozwanych zwrócony powodom zgodnie z przepisem art. 394 § 3 k.c.

Słusznie zatem w apelacji powodowie zarzucali naruszenie tego przepisu, a także częściowo słuszny był zarzut naruszenia § 1 tego artykułu.

Zasadnie – zdaniem Sądu drugiej instancji – powodowie również podnosili, iż Sąd Okręgowy dokonał błędnej wykładni aneksu do umowy przedwstępnej, przez co dopuścił się naruszenia art. 65 k.c. Sąd pierwszej instancji bezzasadnie uznał, iż w aneksie strony ustaliły, że kwota kredytu tzw. „starego portfela” w całości miała zostać spłacona przez powodów, zaś połowa tej kwoty miała zostać „odliczona” od ceny nabycia prawa do lokalu. Z treści aneksu z dnia 22.11.2011 r. (k.80) wynika bowiem jednoznacznie, iż pozwani mieli pokryć samodzielnie połowę spłaty kredytu, wpłacając do Spółdzielni kwotę 31.351, 40 zł. Pozwani spłaty tej nie dokonali. Zawarcie tego aneksu nie było jednak – jak twierdzą powodowie – skutkiem ukrywania przez pozwanych faktu niespłacenia kredytu „normatywnego” obciążającego lokal, bowiem o fakcie tym powodowie wiedzieli zawierając umowę przedwstępną i deklarując gotowość jego przejęcia. Spłata tego kredytu była korzystna dla powodów, bowiem umożliwiłaby im zaciągnięcie kredytu na zakup lokalu, gdyż powodowie jeszcze w listopadzie 2011 r. nie dysponowali całą kwotą stanowiącą cenę zakupu prawa do lokalu. Stwierdzenie Sądu pierwszej instancji, iż zawarcie tego aneksu stanowiło „ukłon” pozwanych w stronę powodów, było zatem zgodne z prawdą. Skoro jednak pozwani przyjęli na siebie to zobowiązanie, to powinni je byli wypełnić. Na marginesie można jedynie zauważyć, iż również powodowie nie wywiązali się z zobowiązania przyjętego na siebie na mocy tego aneksu.

Całkowicie bezpodstawny jest natomiast zarzut naruszenia art. 519 k.c. przez bezpodstawne przyjęcie, że nie była wymagana zgoda banku na zmianę dłużnika kredytu. Sąd pierwszej instancji trafnie uznał bowiem, iż zgoda taka nie była wymagana. Kredyt został zaciągnięty w banku nie przez pozwanych jako osoby fizyczne, ale przez Spółdzielnię (...), w zasobach której znajduje się przedmiotowy lokal. Kredyt ten był przeznaczony na sfinansowanie całej inwestycji, a nie tylko lokalu pozwanych. Kwestię spłaty tzw. „kredytów normatywnych”, bądź „starego

portfela” regulują przepisy ustawy z dnia 30 listopada 1995 r. o pomocy państwa w spłacie niektórych kredytów mieszkaniowych, udzielaniu premii gwarancyjnych oraz refundacji bankom wypłaconych premii gwarancyjnych (j.t. Dz.U. z 2003 r., Nr 119, poz.1115 ze zm.). Przepis art. 4 tej ustawy określa, na czym polega pomoc państwa w spłacie kredytów mieszkaniowych udzielonych i spłacanych na warunkach określonych przez Radę Ministrów. Wprawdzie zgodnie z art. 2 pkt 4 tej ustawy przez kredytobiorcę należy rozumieć również członka spółdzielni mieszkaniowej, zajmującego lokal obciążony kredytem zaciągniętym przez spółdzielnię, lub osobę niebędącą członkiem spółdzielni, której przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, zajmującą lokal obciążony kredytem zaciągniętym przez spółdzielnię, to jednak zgodnie z przepisami tej ustawy wszelkie rozliczenia z bankiem są dokonywane przez spółdzielnię. Zatem w zakresie spłaty kredytu zaciągniętego przez spółdzielnię jest ona wierzycielem w stosunku do członka spółdzielni mieszkaniowej zajmującego lokal obciążony tym kredytem, zaś bank jest wierzycielem Spółdzielni. Oznacza to, iż na sprzedaż spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu przysługującego pozwanym zgodę musiała wyrazić Spółdzielnia, a nie bank. Zgoda Spółdzielni (warunkowa) została wyrażona w zaświadczeniu z dnia 1.12.2011 r. Żądanie przedstawienia zgody udzielonej przez bank i uzależnianie od tego zawarcia umowy przyrzeczonej, stanowiło ze strony powodów stawianie bezpodstawnych wymagań, nie przewidzianych przepisami prawa, zatem oznaczało w istocie bezpodstawną odmowę zawarcia tej umowy oraz niezasadną przyczynę odstąpienia od umowy przez powodów, w sytuacji uzupełnienia przez pozwanych pozostałych dokumentów wymaganych postanowieniami umowy i przepisami prawa.

Za częściowo zasadny należało uznać zarzut naruszenia art. 6 ustawy prawo o adwokaturze przez dopuszczenie dowodu z zeznań świadka A. W. (1) - adwokata, na okoliczności objęte tajemnicą zawodową. Sąd pierwszej instancji nie powinien był słuchać A. W. na okoliczności

przebiegu spotkania u notariusza, ale mógł go przesłuchać na okoliczność, czy udzielone mu zostało pełnomocnictwo, kiedy i w jakim zakresie. Należy zgodzić się również z apelującymi, iż przyjęcie przez Sąd pierwszej instancji, że adwokat A. W. (1) nie był pełnomocnikiem pozwanych, stanowiło naruszenie art. 244. § 1 w zw. z art. 252 kodeksu postępowania cywilnego. Wobec treści aktu notarialnego z dnia 1 grudnia 2011 roku oraz zeznań świadka P. P. (k. 147), że na spotkaniu w dniu 26.11.2011 r. u notariusza pozwani byli ze swoim pełnomocnikiem, treści pisma z dnia 8.12.2011 r. – adw. W. jako pełnomocnika pozwanych, a także przyznania przez pozwanych, iż adwokat ten występował jako ich „doradca prawny” w kontaktach z powodami oraz notariuszem – wniosek Sądu pierwszej instancji nie jest uprawniony. Pełnomocnictwo nie musiało bowiem zostać udzielone w formie pisemnej, zaś świadczenie pomocy prawnej w formie doradztwa stanowi wypełnienie treści pełnomocnictwa. Konsekwencją powyższego było skuteczne powiadomienie pozwanych przez powodów o terminie aktu notarialnego w dniu 1.12.2011 r. Pozostałe zarzuty naruszenia prawa procesowego – w ocenie Sądu Apelacyjnego – pozostają bez znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy.

Podsumowując powyższe rozważania, stwierdzić należy, iż w dniu składania przez powodów oświadczenia o odstąpieniu od umowy, przyczyny na które powodowie się powoływali w tym oświadczeniu, nie istniały. Pozwani bowiem uzupełnili braki w dokumentacji przed terminem złożenia tego oświadczenia, zaś zgoda banku nie była wymagana przepisami prawa. Odstąpienie powodów od umowy należało zatem uznać za bezskuteczne. Z drugiej strony pozwani nie wyznaczyli powodom konkretnego terminu stawiennictwa u notariusza w celu podpisania aktu notarialnego – po uzupełnieniu braków dokumentacji – zgłaszając jedynie swoją gotowość do tej czynności i zdając się w tym na inicjatywę powodów (pismo pełnomocnika pozwanych z dnia 8.12.2011 r.). Przed wyznaczeniem takiego konkretnego terminu nie byli oni zatem uprawnieni do złożenia oświadczenia o odstąpieniu, bowiem dopiero po bezskutecznym upływie terminu do zawarcia aktu notarialnego można mówić o niewykonaniu umowy przez drugą stronę. Brak takiego wezwania czyni – zdaniem Sądu Apelacyjnego – bezskutecznym również oświadczenie pozwanych z dnia 16 lutego 2012 r. o odstąpieniu od umowy. Zauważyć przy tym należy, iż obie strony wykazywały brak zgodnego współdziałania w celu wykonania umowy przedwstępnej, tj. zawarcia umowy przyrzeczonej, starając się obciążyć odpowiedzialnością za niedojście umowy do skutku drugą stronę. Oznacza to więc, iż nie doszło do zawarcia umowy przyrzeczonej z przyczyn leżących po obu stronach umowy przedwstępnej, a zatem zaktualizował się obowiązek zwrotu zadatku, wynikający z art. 394 § 3 k.c.

Mając na uwadze powyższe Sąd Apelacyjny na podstawie art. 386 § 1 k.p.c. zmienił zaskarżony wyrok orzekając jak w punkcie I wyroku, na podstawie art. 385 k.p.c. oddalił apelację w pozostałej części zaś o kosztach procesu za obie instancje orzekł na podstawie art. 100 k.p.c. stosunkowo je rozdzielając wobec przegrania sprawy przez obie strony w 50 %.