

**Sygn. akt: I C 274/22**

## WYROK

### W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 18 października 2022 r.

Sąd Rejonowy w Gdyni I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSR Małgorzata Żelewska

Protokolant: sekretarz sądowy Agnieszka Bronk-Marwicz

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 6 października 2022 r. w G.

sprawy z powództwa **P. S. i D. S.**

przeciwko **E. J.**

o zapłatę

I. zasądza od pozwanej E. J. na rzecz powodów P. S. i D. S. kwotę 32.000 zł (trzydzieści dwa tysiące złotych) z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 31 listopada 2021r. do dnia zapłaty;

II. zasądza od pozwanej E. J. na rzecz powodów P. S. i D. S. kwotę 5234 zł (pięć tysięcy dwieście trzydzieści cztery złote) tytułem kosztów procesu z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia uprawomocnienia się orzeczenia do dnia zapłaty.

Sygnatura akt I C 274/22

## UZASADNIENIE

Powodowie P. S. i D. S. wnieśli pozew przeciwko E. J. o zapłatę kwoty 32.000 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 3 listopada 2021r. do dnia zapłaty.

W uzasadnieniu pozwu powodowie podnieśli, że w dniu 29 stycznia 2021r. zawarli z J. J., P. Z. (1), I. P. i A. P. przedwstępną umowę sprzedaży działki nr (...) i udziału w wysokości 2/14 w prawie współwłasności działki nr (...) położonych w W., gmina S.. Następnie, z inicjatywy sprzedających umowa została rozwiązana za porozumieniem stron, a powodowie zawarli podobną umowę z nowym właścicielem ww. nieruchomości tj. pozwaną E. J.. Termin umowy przyrzeczonej ustalono najpóźniej do dnia 10 sierpnia 2021r. Powodowie niezwłocznie złożyli wniosek o udzielenie kredytu i byli zapewniani przez pośrednika działającego w imieniu pozwanej - K. Z., że wydanie decyzji kredytowej po upływie terminu do zawarcia umowy nie będzie stanowiło problemu. Z uwagi na niezakończenie postępowania wieczystoksięgowego związanego z wpisem pozwanej do księgi wieczystej i wystąpieniem niezgodności danych właściciela wskazanych w umowie przedwstępnej i ujawnionymi w KW, w terminie określonym w umowie procedura kredytowa się nie zakończyła. O opóźnieniu na bieżąco powodowie informowali pośrednika. W dniu 12 sierpnia 2021r. powodowie poinformowali o uzyskaniu pozytywnej decyzji kredytowej, a pośrednik wskazał termin zawarcia umowy na dzień 20 sierpnia 2021r. Jednak, w dniu następnym pośrednik poinformował kupujących o odwołaniu terminu zawarcia umowy, zaś w dniu 16 sierpnia 2021r. pozwana złożyła oświadczenie o odstąpieniu od umowy przedwstępnej w związku z nieprzystąpieniem kupujących do sprzedaży w terminie wskazanym w umowie, zachowując zadatek. Zdaniem powodów ww. oświadczenie było nieskuteczne, gdyż nastąpiła zmiana terminu zawarcia umowy, która nie wymagała zawarcia aneksu. Nadto, sam upływ terminu nie skutkuje wygaśnięciem umowy przedwstępnej. Fakt złożenia oświadczenia o odstąpieniu świadczy o tym, że umowa obowiązywała. Powodowie wskazali, że nie odmawiali

zawarcia umowy, lecz podejmowali wszelkie wymagane czynności zmierzające do jak najszybszego uzyskania decyzji banku. Procedura kredytowa przeciągnęła się nie z ich winy. Stworzenie przez pozwaną stanu pewności u powodów, że umowa sprzedaży zostanie zawarta, a następnie odwołanie ustaleń, cechuje się rażącą nieuczciwością. W związku z postępowaniem pozwanej, powodowie byli zmuszeni odstąpić od umowy i zażądać zwrotu podwójnego zadatku.

(pozew, k. 3-7)

Pozwana wniosła o oddalenie powództwa w całości. W pierwszej kolejności pozwana wskazała, że z treści umowy przedwstępnej w żaden sposób nie wynika, że powodowie uzależniali zakup od otrzymania pozytywnej decyzji kredytowej i zakup nieruchomości mieli finansować z kredytu. Nadto, wskazała, że przed upływem terminu zawarcia umowy przyrzeczonej, powodowie nie skontaktowali się z pozwaną bądź z pośrednikiem, iż chcieliby przedłużyć termin zawarcia umowy, a kontakt nastąpił dopiero po upływie tego terminu. Jak wskazano, brak zawarcia umowy przyrzeczonej w określonym w umowie przedwstępnej terminie oznacza niewywiązanie się powodów z zawartej umowy. Pośrednik poinformował o terminie zawarcia umowy bez porozumienia z pozwaną, a nadto nie posiadał umocowania ani pełnomocnictwa do zawarcia umowy czy podjęcia decyzji w zakresie sprzedaży nieruchomości. Pozwana zaprzeczyła, aby doszło do ustalenia nowego terminu podpisania umowy przyrzeczonej. Nadto, podniosła, że powodowie nie złożyli skutecznie oświadczenia o odstąpieniu od umowy, gdyż dołączyli do pisma zawierającego takowe oświadczenie pełnomocnictwo procesowe, a nie materialne. Zdaniem pozwanej strona powodowa nie wykazała zasadności roszczeń, mimo spoczywającego na niej ciężaru dowodu.

(odpowiedź na pozew, k. 55-65)

#### **Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

Szukając działki budowlanej, powodowie P. S. i D. S. znaleźli na portalu internetowym ogłoszenie o sprzedaży działki budowlanej nr (...) o powierzchni 1.000 m<sup>2</sup> położonej w miejscowości W. (gm. S.). Powodowie skontaktowali się z agencją nieruchomości, która reprezentowała właściciela tej nieruchomości i w dniu 22 stycznia 2021r. powódka zawarła z 3M (...) sp. z o.o. w Ż., którą reprezentowała pośrednik K. Z., umowę rezerwacyjną dotyczącą ww. nieruchomości – na okres do dnia 29 stycznia 2021r.

(dowód: umowa rezerwacyjna nieruchomości, k. 11, umowa pośrednictwa, k. 69, przesłuchanie powoda P. S., płyta CD k. 148)

W dniu 29 stycznia 2021r. J. J., P. Z. (1), I. P. i A. P. (jako sprzedający) zawarli z powodami P. S. i D. S. (jako kupującymi) przedwstępną umowę sprzedaży, której przedmiotem było prawo własności działki nr (...) przeznaczonej pod zabudowę jednorodziną o powierzchni 1.000 m<sup>2</sup> oraz udział w wysokości 1/7 części w prawie współwłasności działki nr (...) przeznaczonej pod drogę wewnętrzną. Zgodnie z umową cena sprzedaży miała wynosić 160.000 zł, przy czym część ceny w kwocie 16.000 zł tytułem zadatku miała zostać przez kupujących zapłacona gotówką przy zawarciu umowy przedwstępnej, zaś reszta ceny w kwocie 144.000 zł miała zostać zapłacona w terminie 7 dni od daty zawarcia umowy sprzedaży. Strony ustaliły, że do umowy sprzedaży przystąpią w terminie 30 dni od chwili uprawomocnienia się decyzji zatwierdzającej podział nieruchomości.

(dowód: przedwstępna umowa sprzedaży nieruchomości z dnia 29 stycznia 2021r., k. 12-13)

Następnie, w celu optymalizacji podatkowej, sprzedający zdecydowali się na przekazanie ww. nieruchomości będącej przedmiotem transakcji w drodze darowizny 85-letniej E. J.. Umowa darowizny została zawarta w dniu 10 czerwca 2021 roku.

(dowód: wydruk korespondencji e – mailowej, k. 22, odpis zupełny księgi wieczystej nr (...), k. 38-41, zeznania świadka K. Z., płyta CD k. 119)

W dniu 10 czerwca 2021r. J. J., P. Z. (1), I. P. i A. P. oraz powodowie rozwiązali ww. przedwstępną umowę sprzedaży za porozumieniem stron.

(dowód: rozwiązanie przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości za porozumieniem stron, k. 14)

Tego samego dnia, powodowie (jako kupujący) zawarli z pozwaną E. J. (jako sprzedającą) przedwstępną umowę sprzedaży, której przedmiotem było prawo własności działki nr (...) przeznaczonej pod zabudowę jednorodzinną o powierzchni 1.000 m<sup>2</sup> oraz udział w wysokości 2/14 części w prawie współwłasności działki nr (...) przeznaczonej pod drogę wewnętrzną. Zgodnie z umową cena sprzedaży miała wynosić 145.000 zł, przy czym część ceny w kwocie 16.000 zł tytułem zadatku miała zostać przez kupujących zapłacona gotówką przy zawarciu umowy przedwstępnej, zaś reszta ceny w kwocie 129.000 zł miała zostać zapłacona w terminie 7 dni od daty zawarcia umowy sprzedaży. Strony ustalił, że do umowy sprzedaży przystąpią najpóźniej do 10 sierpnia 2021 roku. Jednocześnie, te same strony zawarły umowę, na podstawie której powodowie zobowiązali się zapłacić pozwanej kwotę 15.000 zł na wybudowanie sieci wodociągowej w poboczu drogi nr (...).

(dowód: przedwstępna umowa sprzedaży nieruchomości z dnia 10 czerwca 2021r., k. 15, umowa na wybudowanie sieci wodociągowej, k. 16)

Termin zawarcia umowy przyrzeczonej został zaproponowany przez pośrednik K. Z., a strony na niego przystały.

(dowód: zeznania świadka K. Z., płyta CD k. 119, przesłuchanie powoda P. S., płyta CD k. 148)

Wniosek z dnia 10 czerwca 2021r. o wpis pozwanej jako właściciela do działu II. księgi wieczystej nr (...) został rozpoznany w dniu 25 października 2021r.

(dowód: odpis zupełny księgi wieczystej nr (...), k. 38-41)

Przed zawarciem umowy przedwstępnej, wydano decyzję o zatwierdzeniu podziału działki.

(dowód: zeznania świadka K. Z., płyta CD k. 119)

We wszelkich sprawach związanych z zakupem nieruchomości powodowie kontaktowali się z pośrednik K. Z., która jest spowinowacana z pozwaną (babcia jej męża). Pośrednik nie podała powodom danych kontaktowych do pozwanej.

(dowód: przesłuchanie powoda P. S., płyta CD k. 148)

Powodowie informowali pośrednika nieruchomości K. Z. o finansowaniu zakupu nieruchomości z kredytu bankowego. Pośrednik pomagała powodom kompletować dokumentację potrzebną do uzyskania kredytu. Nadto, kilkakrotnie rozmawiał z nią doradca kredytowy G. N., domagając się m.in. przyspieszenia ujawnienia prawa własności pozwanej w księdze wieczystej. Pozwana nie złożyła jednak wniosku o przyspieszenie wpisu do księgi wieczystej.

(dowód: wydruk korespondencji e – mailowej, k. 21-22, zeznania świadka G. N., płyta CD k. 119, przesłuchanie powoda P. S., płyta CD k. 148)

W dniu 9 czerwca 2021r. powodowie złożyli wnioski o udzielenie kredytu hipotecznego w Banku (...) S.A. i (...) S.A. W tym drugim banku procedura została wstrzymana z opcją odmowy z uwagi na rozbieżności pomiędzy oznaczeniem właścicieli nieruchomości w umowie przedwstępnej a treścią działu II. księgi wieczystej. Natomiast, Bank (...) S.A. pozytywnie ocenił zdolność kredytową powodów, lecz procedura została wstrzymana z uwagi na rozbieżności pomiędzy treścią umowy przedwstępnej a stanem ujawnionym w księdze wieczystej. Bank zażądał od powodów przedstawienia dokumentów związanych z nieruchomością m.in. wypisu z rejestru gruntów i wyrysu z mapy ewidencyjnej z informacją o aktualnym właścicielu działki. Z uwagi na niezakończenie postępowania wieczystoksięgowego powodowie nie byli w stanie przedstawić wymaganych dokumentów dotyczących

nieruchomości. Pozostałe dokumenty zostały przez powodów dostarczone na czas. Ostatecznie, w dniu 12 sierpnia 2021r. bank wydał powodom pozytywną decyzję kredytową.

(dowód: wydruk korespondencji sms, k. 23-24, wydruk korespondencji e – mailowej, k. 25-26, decyzja kredytowa, k. 27-29, zeznania świadka G. N., płyta CD k. 119)

Przed upływem terminu do zawarcia umowy przyrzeczonej pośrednik sprzedaży nieruchomości K. Z. ani też pozwana nie wzywali powodów do zawarcia umowy sprzedaży. Mało tego, pośrednik nigdy nie informowała powodów, że po upływie terminu określonego w umowie przedwstępnej sprzedaż nie dojdzie do skutku.

(dowód: przesłuchanie powoda P. S., płyta CD k. 148)

W dniu 12 sierpnia 2021r. powód poinformował pośrednika nieruchomości o uzyskaniu kredytu. Jeszcze tego samego dnia, bez konsultacji z pozwaną, K. Z. poinformowała w drodze wiadomości sms o wolnym terminie u notariusza w dniu 20 sierpnia 2021r. o godzinie 10:00. Powodowie przystali na taki termin.

(dowód: wydruk korespondencji sms, k. 32)

Wkrótce jednak K. Z. poinformowała powoda, że umowa nie dojdzie do skutku. Pozwana nie chciała przystąpić do umowy przyrzeczonej z uwagi na wzrost cen nieruchomości i możliwość sprzedaży przedmiotowej nieruchomości za wyższą kwotę.

(dowód: zeznania świadka A. P., płyta CD k. 119)

Pozwana nigdy nie wzywała powodów do zawarcia umowy przyrzeczonej.

(dowód: przesłuchanie powoda P. S., płyta CD k. 148)

Pismem z dnia 16 sierpnia 2021r. pozwana złożyła oświadczenie o odstąpieniu od umowy przedwstępnej sprzedaży w związku z niewykonaniem zobowiązania wynikającego z umowy przedwstępnej tj. nie przystąpieniem do umowy sprzedaży do dnia 10 sierpnia 2021r. i zatrzymaniu zadatku.

(dowód: pismo pozwanej z dnia 16 sierpnia 2021r., k. 33)

Pismem z dnia 26 października 2021r. powodowie reprezentowani przez zawodowego pełnomocnika złożyli oświadczenie o odstąpieniu od umowy przedwstępnej i jednocześnie wezwali pozwaną do zapłaty kwoty 32.000 zł tytułem podwójnej wysokości zadatku w nieprzekraczalnym terminie do dnia 3 listopada 2021 roku. W odpowiedzi, pismem z dnia 18 listopada 2021r. pozwana podtrzymała swoje wcześniejsze stanowisko i wyraziła wolę dokonania zwrotu zadatku po podpisaniu ugody.

(dowód: wezwanie do zapłaty z dnia 26 października 2021r., k. 34-35, odpowiedź pozwanej z dnia 18 listopada 2021r., k. 36-37)

Ostatecznie, pozwana sprzedała ww. nieruchomość innej osobie w listopadzie 2021 roku za kwotę 210.000 zł.

(dowód: zeznania świadka A. P., płyta CD k. 119)

### **Sąd zważył, co następuje:**

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dowodów z dokumentów, dowodu z zeznań świadków G. N., K. Z. i A. P., a także dowodu z przesłuchania powodów.

Oceniając zebrany w niniejszej sprawie materiał dowodowy Sąd nie dopatrył się żadnych podstaw do kwestionowania prawdziwości i wiarygodności przedstawionych przez strony dokumentów prywatnych w postaci umów zawartych przez strony, a także korespondencji przedprocesowej stron. Przedmiotowe dokumenty nie noszą bowiem żadnych

śladów przerobienia, przerobienia, bądź innej ingerencji. Zatem, przyjęc należało, że są autentyczne, a zawarte w nich oświadczenia pochodzą od osób, które je własnoręcznie podpisały, nadto żadna ze stron nie próbowała obalić domniemań przysługującym ww. dokumentom na podstawie art. 245 kpc. Z tych samych względów za wiarygodny dowód w sprawie należało uznać wydruki korespondencji e – mailowej i sms prowadzonej przez powodów i pośrednika nieruchomości działającego na rzecz pozwanej.

Za wiarygodne należało uznać także zeznania świadka G. N.. Zdaniem Sądu zeznania tego świadka były szczere, wewnętrznie spójne, a także korelowały z treścią korespondencji sms kierowanej do powodów przez bank w związku z prowadzoną procedurą kredytową, a w części także z zeznaniami świadka K. Z..

Swoje ustalenia faktyczne w niniejszej sprawie Sąd oparł także na zeznaniach świadków K. Z. i A. P., uznając, że w znacznej części zeznania obu wymienionych świadków zasługują na wiarę. Zważyć bowiem należy, iż świadek K. Z. przyznała, iż posiadała wiedzę o sposobie finansowania przez kupujących transakcji z kredytu hipotecznego, a także o przyczynach opóźnienia w uzyskaniu pozytywnej decyzji kredytowej. Nadto, świadek wskazała, że nie podejmowała żadnych czynności celem przyspieszenia rozpoznania wniosku wieczystoksięgowego, ani też nie sygnalizowała powodom, że po upływie terminu wskazanego w umowie przedwstępnej umowa nie zostanie zawarta. W tym zakresie zeznania świadka korelują z zeznaniami powodów. Z kolei, świadek A. P. wskazał, że przyczyną złożenia przez pozwaną oświadczenia o odstąpieniu od umowy był wzrost wartości nieruchomości i możliwość osiągnięcia wyższej ceny, co w kontekście ostatecznie uzyskanej ceny z tytułu sprzedaży spornej nieruchomości nie budzi wątpliwości. Natomiast nie zasługują na wiarę zeznania tego świadka dotyczące tego, że przed 10 czerwca 2021r. powodowie nie prosili o przedstawienie dokumentów potrzebnych do kredytu. W tym zakresie zeznania te pozostają w sprzeczności z treścią e – maila z dnia 1 czerwca 2021r. skierowanego do powódki przez pośrednika sprzedaży nieruchomości.

Sąd dał również wiarę zeznaniom powodów P. S. i D. S. odnośnie przebiegu procesu kredytowego, uzgodnień stron co do terminu zawarcia umowy przyrzeczonej, wiedzy sprzedającej co do przebiegu procesu kredytowego i przyczyn opóźnień, a także zapewnień składanych im przez drugą stronę odnośnie woli zawarcia umowy przyrzeczonej. Przede wszystkim Sąd nie znalazł podstaw, by kwestionować zeznania kupujących odnośnie wiedzy pośrednika nieruchomości, reprezentującego stronę pozwaną o sposobie finansowania przez nich transakcji. Zwrócić należy uwagę, że kwestia kredytu przewija się w treści korespondencji e – mailowej prowadzonej przez powodów z pośrednikiem. Mało tego, pośrednik przesyłała powodom dokumenty niezbędne do wszczęcia procedury kredytowej. Zwrócić także należy, iż świadek K. Z. sama w swoich zeznaniach wskazywała, że miała wiedzę o przebiegu postępowania o udzielenie kredytu, uzyskaną m.in. od doradcy kredytowego powodów. Odnośnie przyczyn opóźnienia, zeznania powodów korelowały z zeznaniami świadka G. N.. Zresztą również świadkowie zgłoszeni przez stronę pozwaną tj. K. Z. i A. P. wskazywali, że niezgodność pomiędzy określeniem właściciela nieruchomości w umowie przedwstępnej a stanem prawnym ujawnionym w księdze wieczystej była sygnalizowana pośrednikowi nieruchomości jako przyczyna niezakończenia procedury kredytowej zarówno przez powodów, jak też przez ich doradcę kredytowego, który m.in. wzywał pośrednika do złożenia wniosku o przyspieszenie rozpoznania wniosku wieczystoksięgowego. Dalej, za wiarygodne należało uznać zeznania kupujących co do tego, że strona pozwana przed upływem terminu do zawarcia umowy przyrzeczonej w żaden sposób nie sygnalizowała im, że nie zamierza przystąpić do aktu notarialnego, a wręcz utrzymywała powodów w przekonaniu, że umowa zostanie zawarta nawet po upływie tego terminu. W powyższym zakresie zeznania powodów korelują choćby z treścią korespondencji sms (np. sms ze wskazaniem terminu zawarcia umowy przyrzeczonej).

Przechodząc do rozważań merytorycznych wskazać należy, iż podstawę prawną powództwa stanowi art. 394 § 1 kc, zgodnie z którym w braku odmiennego zastrzeżenia umownego albo zwyczaju zadatek dany przy zawarciu umowy ma to znaczenie, że w razie niewykonania umowy przez jedną ze stron druga strona może bez wyznaczenia terminu dodatkowego od umowy odstąpić i otrzymany zadatek zachować, a jeżeli sama go dała, może żądać sumy dwukrotnie wyższej. Powyżej cytowany przepis art. 394 kc ma charakter dyspozytywny, co oznacza, że w umowie strony mogą dowolnie uregulować kwestie związane z ewentualnym zwrotem zadatku. Niemniej, w przedmiotowej sprawie strony skorzystały z modelu ustawowego, albowiem w umowie nie przewidziały żadnych odmiennych zasad w tym zakresie.

Jak wskazuje się w judykaturze przewidziane w art. 394 § 1 kc uprawnienie do odstąpienia od umowy bez wyznaczenia dodatkowego terminu i do zachowania otrzymanego zadatku, a jeżeli go sama dała do żądania sumy dwukrotnie wyższej nie przysługuje stronie, jeżeli do niewykonania umowy doszło z przyczyny, za którą wyłącznie odpowiada. Innymi słowy, przesłanką uprawnienia strony odstępującej od umowy do zachowania otrzymanego zadatku, a jeżeli go sama dała do żądania sumy dwukrotnie wyższej jest niewykonanie umowy przez drugą stronę z powodu okoliczności, za które tylko ona ponosi odpowiedzialność (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 20 stycznia 2016r., V CSK 293/15, LEX nr 2012114).

Pojęcie okoliczności, za które strona ponosi lub nie ponosi odpowiedzialność, należy wyklądać przy uwzględnieniu ogólnych zasad odpowiedzialności kontraktowej zawartych w przepisie art. 471 kc i następnych. Biorąc pod uwagę treść przepisu art. 472 kc uznać trzeba, że odpowiedzialność stron oparta jest na zasadzie winy, a tym samym byłyby one odpowiedzialne za niewykonanie zobowiązania, gdyby zaniechanie zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży wynikałoby z okoliczności przez nie zawinionych. Podkreślenia jednocześnie wymaga, że zgodnie z przepisem art. 471 kc in fine to dłużnik musi wykazać, że niewykonanie zobowiązania jest następstwem okoliczności, za które nie ponosi odpowiedzialności (por. wyrok SA w Szczecinie z dnia 28 lipca 2016r., I ACa 405/16, L.). O uchyleniu się od zawarcia umowy, jako przesłance dochodzenia roszczenia o jej zawarcie można mówić jedynie w razie bezpodstawnej odmowy zawarcia umowy przyrzeczonej. Uchylenie się od zawarcia umowy przyrzeczonej, będące przejawem niewykonania umowy przedwstępnej należy więc rozumieć jako świadome działanie lub zaniechanie zmierzające do bezpodstawnego nie zawarcia umowy przyrzeczonej, a przynajmniej godzenie się z takim skutkiem (por. wyrok SA w Katowicach z dnia 28 czerwca 2013r., I ACa 342/13, L.).

W ocenie Sądu powodowie sprostali ciężarowi dowodu w niniejszej sprawie i wykazali, że do nie zawarcia umowy przyrzeczonej sprzedaży doszło z winy sprzedającej. Rozpatrując kwestię winy należało uwzględnić całokształt okoliczności związanych z zawarciem i wykonaniem umowy przedwstępnej, jak też wcześniejszej umowy przedwstępnej z dnia 29 stycznia 2021r. Bezsporne bowiem było, że początkowo powodowie zawarli umowę przedwstępną sprzedaży z J. J., P. Z. (1), I. P. i A. P.. Podkreślić należy, iż w dacie podpisania umowy działki będące przedmiotem transakcji tj. działki nr (...), nie zostały jeszcze prawnie wydzielone, a sprzedający zobowiązali się do dokończenia podziału geodezyjnego do dnia 28 maja 2021r. Umowa przyrzeczona miała zostać zawarta w ciągu 30 dni od chwili uprawomocnienia się decyzji zatwierdzającej podział nieruchomości. W międzyczasie z przyczyn podatkowych, sprzedający zdecydowali się na przeniesienie własności spornych nieruchomości w drodze darowizny na rzecz 85 – letniej pozwanej E. J.. Umowa darowizny została zawarta w dniu 10 czerwca 2021 roku. Tego samego dnia doszło do rozwiązania za porozumieniem stron umowy z dnia 29 stycznia 2021r., a także do zawarcia kolejnej umowy przedwstępnej, tym razem przez strony niniejszego postępowania. W umowie tej przewidziano, że umowa przyrzeczona zostanie zawarta w terminie do dnia 10 sierpnia 2021 roku. Podkreślić należy, iż sprzedający kontaktowali się z powodami przez pośrednika sprzedaży nieruchomości K. Z., która prowadziła z kupującymi wszelkie negocjacje związane z przedmiotową inwestycją. Co istotne, osoba ta pozostawała w relacjach rodzinnych zarówno z pierwotnymi właścicielami nieruchomości (P. Z. (2) to mąż pośredniczki, a J. J. to wujek męża), jak również z pozwaną (babcią męża). Jak wynika z wiarygodnych zeznań powodów, kontakt z pozwaną mieli oni jedynie przy podpisaniu umowy przedwstępnej, gdy wymienili z nią kilka zdawkowych zdań. W okresie późniejszym powodowie kontaktowali się wyłącznie z pośrednik K. Z., która odmówiła podania danych kontaktowych pozwanej. Zważywszy na bliskie powiązania rodzinne pomiędzy pośrednikiem a pozwaną należało przyjąć, że E. J. miała wiedzę o sytuacji kupujących po zawarciu umowy przedwstępnej.

Kwestią sporną pomiędzy stronami pozostawało, czy pozwana miała świadomość co do sposobu finansowania inwestycji przez powodów. W odpowiedzi na pozew strona pozwana wskazywała bowiem, że w umowie przedwstępnej nie ma żadnych informacji odnośnie finansowania transakcji z kredytu, co miało świadczyć o braku wiedzy sprzedającej. Zwrócić należy uwagę, że w orzecznictwie wskazuje się, że w przypadku finansowania nabycia nieruchomości z kredytu nie jest konieczne wprowadzenie do treści umowy przedwstępnej warunku w rozumieniu art. 89 kc, wystarczy sama świadomość stron umowy o takiej zależności (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 23 lutego 2001r., II CKN 314/99, L.). Wprawdzie, z treści obu umów przedwstępnych nie wskazano, że transakcja będzie

przez kupujących finansowana z kredytu bankowego, jednak w świetle zebranego materiału dowodowego należało przyjąć, że okoliczność ta była znana sprzedającej. Przede wszystkim, z dołączonej do pozwu korespondencji e – mailowej wynika, że powodowie informowali pośrednik K. Z. o kredytowaniu inwestycji. Świadczy o tym choćby treść e – maila z dnia 1 czerwca 2021r. skierowanego do D. S. przez pośrednika. Do tego maila zostały przez pośrednik dołączone dokumenty, które powodowie mieli przekazać do banku celem rozpoczęcia procedury kredytowej. Zresztą, przesłuchana w charakterze świadka K. Z. przyznała, że powodowie informowali ją o tym, że będą starali się o kredyt i w czerwcu „pojawiły się jakieś pierwsze notatki od pana pośrednika”. Świadek wskazała, także, iż przed upływem terminu do zawarcia umowy przyrzeczonej kontaktował się z nią doradca kredytowy powodów G. N., który nalegał na złożenie wniosku o przyspieszenie rozpoznania wniosku o wpis pozwanej jako właściciela do księgi wieczystej. Doradca kredytowy przekazał K. Z. wyczerpującą informację odnośnie przyczyn opóźnienia procedury kredytowej, wskazując m.in. na brak wpisu pozwanej jako właściciela do księgi wieczystej, niemożność uzyskania wypisu z ewidencji gruntów z danymi aktualnego właściciela nieruchomości, a także istniejący stan niezgodności pomiędzy właścicielem wskazanym w umowie przedwstępnej a stanem prawnym ujawnionym w dziale II. księgi wieczystej. Zważywszy na bliskie relacje rodzinne pośrednika i pozwanej należało uznać, że sprzedająca miała świadomość problemów związanych z zakończeniem procedury kredytowej. Mimo ponagleń ze strony doradcy kredytowego strona pozwana nie złożyła wniosku o przyspieszenie rozpoznania wniosku wieczystoksięgowego. Mając na względzie, że powodowie nie mieli żadnego wpływu na przebieg postępowania wieczystoksięgowego, a także na możliwość uzyskania wyciągu z rejestru gruntów o požądanej przez bank treści, nie sposób uznać, aby wina w niedościs do skutku umowy przyrzeczonej leżała po stronie kupujących. Nie ulega przy tym wątpliwości, że strony są obowiązane do współdziałania w wykonaniu zobowiązania (art. 354 kc). Po stronie sprzedającej takiego współdziałania nie było. Zwrócić także należy uwagę, że to z inicjatywy sprzedających doszło do zmiany właściciela obu działek będących przedmiotem umowy przedwstępnej, co spowodowało rozbieżności pomiędzy treścią umowy przedwstępnej a stanem ujawnionym w księdze wieczystej. Ponadto, z uwagi na konieczność uzyskania decyzji podziałowej, kupujący nie mieli możliwości wystąpienia z wnioskiem kredytowym odpowiednio wcześniej (np. po zawarciu umowy przedwstępnej z dnia 29 stycznia 2021r.). W okolicznościach niniejszego przypadku nie ulega wątpliwości, że przyczyną przedłużenia procedury uzyskania kredytu nie była niewystarczająca zdolność kredytowa kupujących, czy braki w dokumentacji finansowej. Z zeznań świadka G. N. wynika, że etap związany z badaniem zdolności kredytowej powodów zakończył się pomyślnie. W orzecznictwie wskazuje się, że gdy sprzedający mają świadomość zależności pomiędzy nabyciem przez kupującą mieszkania a uzyskaniem przez tę ostatnią środków finansowych z kredytu bankowego, to obie strony podejmują świadomie pewne ryzyko wyrażające się w uzależnieniu dojścia do skutku umowy przyrzeczonej od uzyskania przez kupującą kredytu bankowego. Fakt, że kupująca starała się o kredyt bankowy, lecz nie otrzymała przed zawarciem umowy przyrzeczonej środków pieniężnych, zwalnia ją od odpowiedzialności za niewykonanie obowiązku zawarcia tej umowy (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 7 kwietnia 2004 r., IV CK 212/03, L.). Mając na uwadze ogół przedstawionych powyżej okoliczności nie sposób przypisać kupującym odpowiedzialności za niedościs umowy przyrzeczonej do skutku. Tym samym oświadczenie pozwanej o odstąpieniu od umowy należało uznać za nieskuteczne.

Nadto, mimo wiedzy o problemach kupujących z zakończeniem procedury kredytowej, pośrednik K. Z. nie sygnalizowała powodowi, że z uwagi na upływ terminu umowa przyrzeczona nie zostanie zawarta. Mało tego, po przekazaniu przez powoda informacji o pozytywnej decyzji kredytowej, w dniu 12 sierpnia 2021r. pośrednik poinformowała kupujących o możliwości zawarcia umowy przyrzeczonej w dniu 20 sierpnia 2021r., na co powodowie przystali. Dopiero później pośredniczka poinformowała o zmianie zdania przez pozwaną. W kontekście zeznań świadków K. Z. i A. P. nie budzi wątpliwości, że podstawową przyczyną nieprzystąpienia pozwanej do aktu notarialnego było zaferowanie wyższej ceny przez innego kontrahenta. Zważyć należy, iż K. Z. powoływała się na swoje wcześniejsze doświadczenia zawodowe, wskazując, że mimo tego, że pozwana nie była ujawniona w księdze wieczystej jako właściciel spornej nieruchomości, istniała możliwość dokonania transakcji w terminie określonym w umowie przyrzeczonej. Zwrócić jednak należy uwagę, że świadek informacji tej nie przekazywała kupującym. Ponadto, świadek nigdy nie wzywała powodów do stawienia się w dniu 10 sierpnia 2021r. u notariusza.

Podkreślić należy, że określony w umowie przedwstępnej termin zawarcia umowy przyrzeczonej nie jest terminem końcowym, lecz terminem spełnienia świadczenia. Jeżeli umowa przedwstępna spełnia warunki konieczne dla ważności umowy przyrzeczonej, upływ określonego w niej terminu zawarcia umowy przyrzeczonej nie powoduje wygaśnięcia zobowiązania do jej zawarcia, lecz przeciwnie z chwilą nadejścia terminu umowy przyrzeczonej **wymagalne staje się roszczenie** osoby uprawnionej o zawarcie umowy przyrzeczonej, bądź może ona żądać naprawienia szkody czy zapłaty zadatku w podwójnej wysokości. Nie ma przy tym przeszkód prawnych ku temu, aby zadatkiem nie mógł być objęty także obowiązek zawarcia określonej umowy przedwstępnej z konsekwencjami prawnymi wskazanymi w art. 394 kc (por. wyrok SN z 1 kwietnia 2011r., III CSK 229/10, L.; wyrok Sądu Apelacyjnego w Szczecinie z dnia 12 maja 2016 r., I ACa 277/16, L.). Z powyższego wynika zatem, że sam upływ terminu określonego w umowie przedwstępnej nie skutkował wygaśnięciem umowy i w związku z tym powodowie mogli dochodzić roszczeń wynikających z tej umowy. Pozwana jednak bezpodstawnie odmówiła wywiązania się z obowiązku zawarcia umowy przyrzeczonej, co przesądza o jej odpowiedzialności za niedojście umowy do skutku.

Bezsporne pomiędzy stronami było, że powodowie dokonali zapłaty na rzecz sprzedających kwoty 16.000 zł tytułem zadatku. W związku z powyższym, zgodnie z treścią art. 394 § 1 kc, powodowie mogą domagać się zapłaty kwoty dwukrotnie wyższej. Żądanie zwrotu zadatku lub podwójnej kwoty zadatku albo prawo zatrzymania zadatku powstaje jedynie w sytuacji, gdy strona złożyła oświadczenie o odstąpieniu od umowy (por. wyrok SN z dnia 14 grudnia 2011r., I CSK 149/11, L.). Ustawodawca zastrzegł uprawnienie do odstąpienia od umowy przedwstępnej tej stronie, która gotowa była umowę wykonać, ale doznała przeszkód leżących po stronie kontrahenta. Powyższe wyraźnie wynika z brzmienia art. 394 § 1 kc, który stanowi, że w razie niewykonania umowy przez jedną ze stron, druga strona może bez wyznaczenia terminu dodatkowego od umowy odstąpić. Przysługuje jej również prawo zachowania otrzymanego zadatku, a jeżeli samo go dała - roszczenie o zapłatę sumy dwukrotnie wyższej (por. wyrok SA w Warszawie z dnia 17 kwietnia 2013r., I ACa 1274/12, L.). Powodowie pismem z dnia 26 października 2021r. złożyli wobec pozwanej oświadczenie o odstąpieniu od umowy, zatem należało uznać, że zaistniały wszelkie wymagane przepisami przesłanki do uwzględnienia żądania. Nie zasługują przy tym na uwzględnienie zarzuty strony pozwanej dotyczące nieskuteczności tego oświadczenia. Jak bowiem wynika z treści przedłożonego pełnomocnictwa pełnomocnik powodów jest umocowany także do czynności o charakterze materialnoprawnym (k. 10).

W związku z powyższym, na mocy art. 394 § 1 kc, powództwo zasługiwało na uwzględnienie w całości. Od kwoty 32.000 zł na mocy art. 481 § 1 i 2 kc Sąd zasądził odsetki ustawowe za opóźnienie od dnia 3 listopada 2021r. do dnia zapłaty, mając na względzie termin do zapłaty wyznaczony pozwanej pismem z dnia 26 października 2021r.

O kosztach procesu Sąd orzekł na mocy art. 98 kpc i zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik sprawy zasądził od przegrywającej niniejszą sprawę pozwanej na rzecz powodów kwotę 5.234 zł, na którą składają się: opłata sądowa od pozwu (1.600 zł), opłata za czynności fachowego pełnomocnika w stawce minimalnej (3.600 zł) oraz opłata skarbową od pełnomocnictwa (2 x 17 zł).