

## WYROK

**W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ**

Dnia 27 sierpnia 2015 r.

Sąd Apelacyjny w Krakowie – Wydział I Cywilny

w składzie:

<b>Przewodniczący:</b>	<b>SSA Hanna Nowicka de Poraj (spr.)</b>
<b>Sędziowie:</b>	<b>SSA Sławomir Jamróg</b> <b>SSO del. Barbara Baran</b>
Protokolant:	st.sekr.sądowy Katarzyna Wilczura

po rozpoznaniu w dniu 27 sierpnia 2015 r. w Krakowie na rozprawie

sprawy z powództwa P. J.

przeciwko A. S. i K. S.

o zapłatę

na skutek apelacji powoda

od wyroku Sądu Okręgowego w Krakowie

z dnia 14 stycznia 2015 r. sygn. akt I C 2035/13

**1. oddala apelację;**

**2. zasądza od powoda P. J. na rzecz pozwanego A. S. kwotę 2.700 zł (dwa tysiące siedemset złotych) tytułem kosztów postępowania apelacyjnego;**

**3. zasądza od powoda P. J. na rzecz pozwanego K. S. kwotę 2.700 zł (dwa tysiące siedemset złotych) tytułem kosztów postępowania apelacyjnego.**

SSA Sławomir Jamróg SSA Hanna Nowicka de Poraj SSO Barbara Baran

**I ACa 634/15**

## UZASADNIENIE

**Powód P. J.** domagał się zasądzenia od pozwanych A. S. i K. S. kwot po 109.000 zł, z odsetkami ustawowymi od dnia 6 września 2013 r. oraz kosztów procesu.

W uzasadnieniu podał, że w dniu 11 lutego 2013 r. zawarł z pozwanymi przedwstępną umowę sprzedaży działek nr (...), obręb.(...) położonych w K., z terminem zawarcia umowy przyrzeczonej do dnia 31 lipca 2013 r. Zdaniem powoda, pozvani uchylili się od zawarcia umowy przyrzeczonej. Nie stawili się na umówione spotkanie w dniu 31 lipca 2013 r. o godz. 16.00 w Kancelarii Notarialnej J. S. w K., celem podpisania umowy sprzedaży. Powód wskazał, iż termin tego spotkania ustalili z pozwanym A. S. na spotkaniu w biurze (...) przy ul. (...) w K., w dniu 12 lipca 2013 r, a z pozwanym K. S. w trakcie spotkania na nieruchomości w dniu 16 lipca 2013 r.

Kwoty dochodzone pozwem od każdego z pozwanych to podwójna wartość zadatków wpłaconych przez powoda przy zawarciu umowy przedwstępnej.

**Pozwani A. S. i K. S.** wnieśli o oddalenie powództwa w całości i o zasądzenie na ich rzecz kosztów postępowania. Zarzucili, że roszczenie powoda jest nieuzasadnione, a ponadto że opiera się ono na szeregu nieprawdziwych twierdzeń. Nie jest prawdą, aby pozwani mieli uchylać się od zawarcia z powodem umowy przyrzeczonej, a w szczególności, aby między stronami miało dojść do uzgodnienia terminu stawiennictwa u notariusza J. S. na dzień 31 lipca 2013 r., godz. 16.00, celem jej sporządzenia. Stanowczo zaprzeczyli, aby taki termin spotkania u notariusza został umówiony między stronami zarówno w dniu 12 lipca, jak i 16 lipca 2013 r. czy też w innym czasie.

Wyjaśnili, że na spotkaniu w dniu 12 lipca 2013 r. pozwanemu A. S. przedstawiona została, przez działającego w imieniu powoda - A. Ś. (1), propozycja aneksowania umowy przedwstępnej i przesunięcie ustalonego w umowie terminu zawarcia umowy przyrzeczonej o kolejne trzy miesiące, a to z uwagi na brak po stronie powoda środków na sfinansowanie zakupu działek. Tę samą propozycję przedstawił powód pozwanemu K. S. na spotkaniu w dniu 16 lipca 2013 r, przy okazji pomiaru geodezyjnego nieruchomości. Pozwani nie wyrazili zgody na zawarcie aneksu do umowy i potwierdzili gotowość zawarcia umowy przyrzeczonej.

Pozwani wskazali ponadto, że w następnych tygodniach byli gotowi na zawarcie umowy przyrzeczonej i chętni ustalić termin stawiennictwa u notariusza. Wielokrotnie, jednak bezskutecznie, próbowali skontaktować się z powodem i A. Ś. (1). Wymienieni nie odbierali telefonów. Próby kontaktu podejmował także na prośbę pozwanych M. J., również nieskutecznie. Bez odpowiedzi pozostało wysłane w dniu 31 lipca o godz. 16.06 do A. Ś. (1) zapytanie A. S. czy powód uzyskał pozwolenie na budowę oraz kiedy i gdzie pozwani mają stawić się u notariusza. O tym, iż nie mieli zamiaru uchylać się od zawarcia z powodem umowy przyrzeczonej świadczy dodatkowo fakt, iż po 31 lipca byli gotowi zawrzeć tą umowę, do czego bezskutecznie wezwali powoda w dniu 6 września 2013 r.

Zdaniem pozwanych powyższe okoliczności pokazują, iż stroną, która nie chciała i nadal nie chce zawarcia umowy przyrzeczonej jest powód, który celowo podjął działania w złym zamiarze względem pozwanych, w celu zminimalizowania negatywnych skutków własnej zmiany decyzji w zakresie realizacji ciężących na nim zobowiązań. O takiej zmianie decyzji świadczy również fakt, iż powód nie wystąpił o pozwolenie na budowę, o którym mowa w § 10 umowy przedwstępnej, po uzyskaniu którego to dopiero pozwolenia, zgodnie z treścią umowy miał rozpocząć się bieg terminu na zawarcie umowy przyrzeczonej.

Pozwani powzieli też wiadomość, iż Grupa (...), stanowiąca zespół spółek deweloperskich, obejmująca spółkę (...) Sp. z o.o. – na rzecz której przeniesione zostały przez powoda prawa wynikające z decyzji ustalającej warunki zabudowy nieruchomości objętej umową przedwstępną – po zawarciu umowy z pozwanymi, a przed końcem lipca 2013 r, zakupiła inną nieruchomość na terenie K. w celu realizacji inwestycji. Wskazuje to na zmianę planów po stronie powoda..

Pozwani oświadczyli, że nigdy nie zamierzali zbyć nieruchomości na rzecz osoby trzeciej w trakcie obowiązywania umowy przedwstępnej z powodem, byli i są gotowi na jej zawarcie, gdyż do skutecznego odstąpienia od umowy przedwstępnej łączącej strony w sprawie nie doszło.

W kolejnych pismach procesowych pozwani oświadczyli, iż w związku z uchylaniem się przez powoda od zawarcia umowy przyrzeczonej odstępują od umowy przedwstępnej z dnia 11 lutego 2013 r. i zatrzymują otrzymane od powoda zadatek.

W odpowiedzi na powyższe **powód** zaprzeczył, jakoby pomiędzy stronami nie doszło do umówienia terminu zawarcia umowy przyrzeczonej na dzień 31 lipca 2013 r. Zwrócił uwagę, że to pozwani nie wykazali żadnej aktywności zmierzającej do zawarcia umowy przyrzeczonej, w szczególności nie wzywali powoda do stawienia się celem jej podpisania. Czynności te zostały dokonane dopiero po upływie terminu, w którym umowa miała być zawarta i po otrzymaniu wezwania do zapłaty od powoda. Brak tej aktywności ze strony pozwanych przed 31 lipca 2013 r. wskazuje, że strony były umówione na termin celem podpisania umowy przyrzeczonej.

Odnosząc się do maila wysłanego dnia 31 lipca o godz. 16.06 powód podniósł, że pozwani podjęli próbę nawiązania kontaktu z A. Ś. (1), który nie był zobowiązany do podpisania umowy przyrzeczonej, a nadto przebywał na urlopie wypoczynkowym, o czym pozwani wiedzieli. Mail ten został wysłany o godz. 16.06, zatem wtedy, gdy faktyczne zawarcie umowy nie było już możliwe. W ocenie powoda pozwani nie czuli się zobowiązani z umowy przedwstępnej, gdyż wystawili przedmiotową nieruchomość do sprzedaży. Nie ma natomiast znaczenia okoliczność, czy powód wystąpił o pozwolenie na budowę, czy też nie. Istotny jest termin w jakim umowa miała być podpisana. W odniesieniu do zarzutu, że Grupa (...) zakupiła inną nieruchomość na terenie K. – co zdaniem pozwanych wskazywało na zmianę planów inwestycyjnych – powód odpowiedział, iż istnieje wiele spółek deweloperskich w których posiada udziały, nie jest zaś „małym” deweloperem, który prowadzi jedną inwestycję. Wbrew twierdzeniom pozwanych posiadał odpowiednie środki, by zawrzeć umowę przyrzeczoną. W tym okresie dysponował kwotą przekraczającą wysokość 1.500.000 zł, w pełni pokrywającą ceny sprzedaży działek.

**Wyrokiem z dnia 14 stycznia 2015 r, sygn. akt IC 2035/13**, Sąd Okręgowy w Krakowie oddalił powództwo i zasądził od powoda na rzecz każdego z pozwanych kwoty po 7217 zł, tytułem kosztów procesu.

Rozstrzygnięcie powyższe zostało poprzedzone następującymi ustaleniami faktycznymi.

W dniu 11 lutego 2013 r. w Kancelarii Notarialnej w K., przed notariuszem J. S., strony zawarły w formie aktu notarialnego ( Rep. A nr(...)) przedwstępną umowę sprzedaży nieruchomości, na mocy której pozwani zobowiązali się sprzedać powodowi, nieruchomość składającą się z działek nr (...), położoną w obrębie(...)w K., objętą KW nr (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy dla K., za cenę 1.090.000 zł. Pozwani byli współwłaścicielami tej nieruchomości w udziałach po 1/2 części każdy.

Tytułem zadatku powód zapłacił pozwany łącznie kwotę 109.000 zł.

W § 10 umowy strony postanowiły, że umowa przeniesienia własności zostanie zawarta w terminie 7 dni roboczych od dnia uzyskania przez powoda prawomocnego i ostatecznego pozwolenia na budowę, wydanego w oparciu o prawomocną i ostateczną decyzję nr (...). (...) o ustaleniu warunków zabudowy z dnia 13 maja 2011 r, wydaną przez Prezydenta Miasta K., znak (...) (...) nie później jednak niż do dnia 31 lipca 2013 r.

W § 17 umowy pozwani wyrazili zgodę, że powodowi będzie przysługiwało prawo wskazania osoby trzeciej fizycznej lub prawnej, która wejdzie w jego umowne prawa i obowiązki, w drodze jednostronnego oświadczenia powoda złożonego w formie aktu notarialnego.

W dniu 12 lipca 2013 r. w biurze firmy (...) w K. przy ul. (...) odbyło się spotkanie z udziałem pozwanego A. S.. Pozwanemu została wówczas przedstawiona, przez działającego w imieniu powoda A. Ś. (1), propozycja aneksowania umowy przedwstępnej z dnia 11 lutego 2013 r. i wydłużenia ustalonego w umowie okresu na zawarcie umowy przyrzeczonej o kolejne 3 miesiące. Pełnomocnik powoda, wnosząc o przedłużenie terminu na zawarcie umowy przyrzeczonej, powoływał się na brak po stronie powoda środków na sfinansowanie zakupu działek. Pozwany wyraził zgodę na proponowaną zmianę umowy, a z jego stanowiskiem powód zapoznał się po przybyciu na spotkanie. Do tematu propozycji wydłużenia terminu zawarcia umowy przyrzeczonej powód powrócił w dniu 16 lipca 2013 r, w

trakcie spotkania z pozwanym K. S., na przedmiotowej nieruchomości, przy okazji pomiaru geodezyjnego. Ten również jednoznacznie nie zgodził się na zawarcie aneksu do umowy oraz zgłosił gotowość udania się do notariusza celem sfinalizowania transakcji.

W następnych tygodniach pozwani – gotowi na zawarcie umowy przyrzeczonej i chętni ustalić termin stawiennictwa u notariusza – wielokrotnie próbowali skontaktować się z powodem oraz A. Ś. (1) bezskutecznie jednakże żaden z nich nie odbierał telefonów od pozwanych. Próby kontaktu podejmował także na prośbę pozwanych M. J. – one także nie przyniosły rezultatu.

W dniu 31 lipca 2013 r. o godz. 16.00 zł w Kancelarii Notarialnej notariusz J. S. stawił się powód. Oświadczył, iż w dniu 12 lipca 2013 r na spotkaniu w biurze (...) ustalił z A. S. termin zawarcia umowy sprzedaży przedmiotowych działek na dzień 31 lipca 2013 r. o godz. 16.00, w tut. Kancelarii Notarialnej, w wykonaniu umowy przedwstępnej z dnia 11 lutego 2013 r. Termin ten został ustalony również z drugim z pozwanych – K. S., w dniu 16 lipca 2013 r. na spotkaniu podczas pomiaru nieruchomości. Powód podał ponadto, że dysponuje środkami wystarczającymi do zawarcia umowy przyrzeczonej, wyraża wolę i gotowość jej zawarcia lecz z uwagi na niestawiennictwo kontrahentów (pозwanych) do zwarcia umowy nie może dojść. Oświadczenie powyższe zostało spisane przez asesora notarialnego T. P., zastępcę notariusza J. S., jako protokół w formie aktu notarialnego Rep. A nr (...).

W tym samym dniu o godz. 16.06. pozwany A. S. wysłał do A. Ś. (2) drogą elektroniczną pytanie, czy powód uzyskał pozwolenie na budowę oraz kiedy i gdzie pozwani mają stawić się u notariusza. Mail ten pozostał bez odpowiedzi, mimo, iż A. Ś. (1) odebrał go w dniu 1 sierpnia 2013 r.

W dniu 27 sierpnia 2013 r. powód pisemnie wezwał pozwanych do zwrotu zadatku w podwójnej wysokości, powołując się na fakt nie zawarcia umowy w terminie do dnia 31 lipca 2013 r. Tuż po otrzymaniu tego pisma, w dniu 6 września 2013 r, pozwani udali się do Kancelarii Notarialnej notariusza A. U. przy ul. przy ul. (...) w K., gdzie w protokole Rep. A nr(...)oświadczyli, że spełnili wszelkie warunki niezbędne do zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży z powodem, mimo że nie otrzymali od niego żadnych informacji co do wystąpienia przez niego o uzyskanie decyzji w przedmiocie pozwolenia na budowę. Pozwanym nie jest wiadomo czy nabywca posiada środki finansowe pozwalające na zapłatę reszty ceny. Pozwani nie zostali wezwani przez powoda do zawarcia umowy przyrzeczonej, mimo to nie wycofują się z postanowień zawartych w przedwstępnej umowie sprzedaży i są gotowi do zawarcia umowy przyrzeczonej na warunkach opisanych w umowie przedwstępnej. Dlatego też odmawiają zwrotu zadatku w podwójnej jego wysokości. Pozwani za pośrednictwem notariusza wezwali powoda do stawiennictwa w Kancelarii Notarialnej notariusza A. U. w K. w dniu 25 września 2013 r. o godz. 12.00, celem zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży w wykonaniu przedwstępnej umowy sprzedaży. Z czynności powyższych zostały sporządzone stosowne protokoły, których odpis został doręczony powodowi w dniu 11 września 2013 r. Powód nie stawił się w terminie wyznaczonym w akcie notarialnym, zamiast tego, tuż przed wyznaczoną godziną w dniu 25 września 2013 r, do Kancelarii (...) doręczono pismo informujące, że powód nie stawi się na zaplanowane spotkanie. W piśmie tym wyrażono pogląd, że do zawarcia umowy przyrzeczonej nie doszło z winy pozwanych, a wyznaczanie dalszych terminów do zawarcia umowy, po upływie terminu, nie znajduje podstaw prawnych i w tym zakresie pozostaje bezskuteczne. W związku z powyższym notariusz sporządził protokół niestawiennictwa strony.

Już w toku tego postępowania, w dniu 8 kwietnia 2014 r. pozwany K. S. oraz w dniu 9 kwietnia 2014 r. pozwany A. S. złożyli oświadczenia o odstąpieniu od umowy przedwstępnej oraz o zatrzymaniu zadatku w związku z niewykonaniem przez powoda umowy przedwstępnej z dnia 11 lutego 2013 r. i niedojściem do zawarcia umowy przyrzeczonej z przyczyn, za które ich zdaniem powód odpowiadał.

Powód jest (...) Spółka z o.o. oraz członkiem zarządu w (...) spółka z o.o. W Grupie (...) sp. z o.o., która jest zespołem spółek deweloperskich. Powód jest współnikiem A. Ś. (1). Ten ostatni uczestniczył w negocjacjach przy umowie przedwstępnej podpisanej z pozwanymi, w tym w zakresie terminu do którego miała być przeniesiona własność. Powód nigdy nie wystąpił o pozwolenie na budowę, o którym była mowa w § 10 umowy przedwstępnej, po uzyskaniu

którego zgodnie miał rozpocząć się bieg terminu na zawarcie umowy przyrzeczonej. Wydział (...) (...) nie prowadził nigdy postępowania w tym zakresie oraz nie wydawał decyzji pozwolenia na budowę.

Oferta sprzedaży przedmiotowych działek została wystawiona przez pozwanych za pośrednictwem biura (...) ok. 2001 r. Zarówno po 31 lipca 2013 r. jak i obecnie widnieje ona na stronie internetowej pośrednictwa nieruchomości (...)pl. (...) ostatni raz miał kontakt z pozwanym A. S. na początku 2013 r. W sierpniu i wrześniu 2013 r. pośrednik w dalszym ciągu rozmawiał z potencjalnymi nabywcami nieruchomości okazując ją w terenie i udzielając informacji na jej temat, pomimo iż nie wiedział czy oferta sprzedaży jest aktualna. Żaden z pozwanych nie zlecał mu w tym czasie sprzedaży nieruchomości. Nie odwołał też ustnie zawartego między nimi porozumienia. Dopiero ok. września 2013 r. M. Ć. otrzymał informacje od A. S., że oferta jest nieaktualna ze względu na podpisanie umowy przedwstępnej sprzedaży.

Pozwani byli zainteresowani sfinalizowaniem umowy przedwstępnej. Ani w dniu 31 lipca 2013 r., ani w innej dacie w lipcu nie było z ich strony żadnych przeszkód, aby stawić się w kancelarii notarialnej i sfinalizować umowę. Pozwani czekali na stosowną informację od powoda, nie planowali sprzedaży nieruchomości komukolwiek innemu. Nie posiadali atrakcyjniejszej propozycji kupna. Nie traktowali daty 31 lipca 2013 r., jako ostatecznej daty zawarcia umowy przyrzeczonej. Pomimo złożenia oświadczenia woli w dalszym ciągu są zainteresowani podpisaniem umowy.

Wskazany wyżej stan faktyczny został ustalony przez Sąd Okręgowy w oparciu, między innymi o dowód z dokumentów, których autentyczność i prawdziwość nie była kwestionowana przez żadną ze stron. Nadto Sąd Okręgowy oparł się na zeznaniach obu pozwanych, które, jego zdaniem, cechowała, stanowczość oraz spójność z pozostałym materiałem dowodowym, w tym z zeznaniami świadków M. C. i M. J., którym Sąd również dał wiarę, uznając ich przekaz za logiczny i zgodny z zasadami doświadczenia życiowego.

Sąd Okręgowy odmówił natomiast wiarygodności zeznaniom powoda i świadka A. Ś. (1). Okoliczności, które powód przywoływał jako istotne dla domagania się przez niego od pozwanych zwrotu uiszczzonego im zadatku w podwójnej wysokości, tj. uchylenie się przez pozwanych od zawarcia umowy przyrzeczonej sprzedaży, były przedstawione, w ocenie Sądu Okręgowego, wyłącznie na użytek niniejszego procesu. Zeznania w/w osób były niekonsekwentne, przeczyły twierdzeniom pozwu, a także nasuwały usprawiedliwione wątpliwości w odniesieniu do sekwencji zdarzeń, które Sąd ustalił w trakcie postępowania. Chodzi tu przede wszystkim o zdarzenia, do jakich doszło zarówno przed, jak i po dniu 31 lipca 2013 r., na który to dzień powód rzekomo umówił się z pozwanymi na sfinalizowanie umowy przedwstępnej z dnia 11 lutego 2013 r.

Niewiarygodne, jako niezgodne z pozostałym materiałem dowodowym, w szczególności z zeznaniami pozwanych i zasadami doświadczenia życiowego jest by powód poinformował pozwanych o woli i gotowości zawarcia umowy oraz o terminie i miejscu w jakim miało dojść do zawarcia umowy przyrzeczonej, gdyż gdyby faktycznie tak było nie było żadnej przyczyny, dla której pozwani chcący zawrzeć umowę i otrzymać cenę nabycia nie stawiliby się i nie zawarliby umowy.

W ocenie Sądu Okręgowego nie zasługiwały na wiarę zeznania powoda i świadka A. Ś. (1), iż przyczyny dla których zrezygnowali z zawarcia umowy nabycia własności nieruchomości, na której mieli realizować inwestycję deweloperską, były tak błahe jak to, że pozwani nie wyrazili zgody na przesunięcie terminu zawarcia umowy o 3 tygodnie z uwagi na plany urlopowe świadka”( zeznanie świadka A. Ś. 00:32:30) i że „ktoś robi ich w konia” i

„spotkanie w biurze było niesympatyczne”. Twierdzenia te Sąd uznał za niezgodne z zasadami doświadczenia życiowego. Niewiarygodne jest twierdzenie, że powód i A. Ś. (1) chcieli aneksować termin zawarcia umowy jedynie o 3 tygodnie z uwagi na plany urlopowe, gdyż po pierwsze, jeżeli jedyną przeszkodą dla zawarcia umowy w terminie do 31 lipca były plany urlopowe to nic nie stało na przeszkodzie by zaproponować wcześniejszy termin, po drugie zgodnie z zasadami doświadczenia życiowego, tak nieznaczne przesunięcie terminu zawarcia umowy przy braku innych trudności, jak np. obawa o uiszczenie ceny zapłaty przez nabywców, nie spotkała by się ze sprzeciwem sprzedających, którzy do długiego czasu chcieli zbyć nieruchomość.

Z powyższych przyczyn Sąd Okręgowy dał wiarę zeznaniom pozwanych z których wynika, iż powód i świadek A. Ś. (1) chcieli aneksować termin zawarcia umowy o co najmniej trzy miesiące, jako przyczynę wskazując trudności z pozyskaniem kredytu na sfinansowanie inwestycji. Powyższemu nie przeczy fakt, iż powód i świadek dysponowali majątkiem, który umożliwia im zakup nieruchomości w sytuacji gdy zakup tej nieruchomości i realizację na niej inwestycji chcieli finansować z kredytu. Elementem istotnym dla odmówienia wiary twierdzeniom powoda było to, że powód, któremu jak twierdził, tak bardzo zależało na podpisaniu umowy z pozwanymi, nie wystąpił do Urzędu Miasta K. o pozwolenie na budowę, od którego to warunku uzależniony był termin zawarcia umowy przeniesienia własności.

Wszystko to doprowadziło Sąd Okręgowy do wniosku, że powód w dacie 31 lipca 2013 r. nie był zainteresowany złożeniem oświadczenia o nabyciu własności nieruchomości, a wszystkie jego twierdzenia mające temu zaprzeczyć i podkreślić winę pozwanych w niedochowaniu terminu są nieprawdziwe. Tezę tę wzmacnia dodatkowo okoliczność, iż po dniu 31 lipca 2013 r. pozwani wezwali powoda do sfinalizowania umowy, czemu on stanowczo odmówił powołując się na upływ terminu. Gdyby powodowi zależało na nabyciu przedmiotowej nieruchomości zapewne nie zrezygnował by z niej w ciągu jednego miesiąca i nie powoływał by się w kontaktach z pozwanymi na zarzut formalny stanowiący w jego ocenie przyczynę odpadnięcia podstawy do podpisania umowy.

Równocześnie zakwestionowane skutecznie zostały stwierdzenia pozwu, jakoby przyczyną uchylania się pozwanych od zawarcia umowy z powodem było znalezienie przez nich „lepszego” nabywcy, tj. takiego który oferował by im lepszą cenę za nieruchomość. Świadek M. C., który był pośrednikiem nieruchomościami wykluczył taką sytuację, wskazując, iż co prawda nieruchomość pozwanych nie została zdjęta ze strony internetowej z ogłoszeniami sprzedaży, to jednak oferta ta była nieaktualna z uwagi na wiążącą pozwanych z powodem umowę przedwstępną o czym dowiedział się dopiero we wrześniu 2013 r. Okoliczność tę potwierdzili pozwani wskazujący, iż oprócz powoda, nikomu innemu nie mieli zamiaru sprzedawać przedmiotowych działek.

Sąd Okręgowy oddalił jako wniosek powoda o przeprowadzenie dowodu z przesłuchania świadka P. K., jako spóźniony i bezprzedmiotowy dal rozstrzygnięcia.

Powyższe ustalenia faktyczne doprowadziły Sąd Okręgowy do wniosku o bezzasadności powództwa.

Osiągnięcie wspólnego celu, jakim jest zawarcie umowy przyrzeczonej wymaga współdziałania stron i ich gotowości do dalszego kontraktowania. O uchyleniu się od zawarcia umowy można mówić w razie bezpodstawnej odmowy jej zawarcia, co zachodzi w razie świadomego działania lub zaniechania zmierzającego do niezawarcia umowy przyrzeczonej, a przynajmniej godzenia się z takim skutkiem. Można więc przyjąć, że "uchylanie się" od zawarcia umowy przyrzeczonej oznacza zawinione przez stronę niewykonanie umowy. Natomiast tej stronie, która była gotowa do zawarcia umowy przyrzeczonej i wyraziła wobec drugiej strony wolę jej zawarcia, nie można przypisywać uchylania się od zawarcia umowy.

Sąd Okręgowy podkreślił, że zawarty w pozwie opis zdarzeń – zgodnie z którym pomiędzy stronami miało dojść do umówienia spotkania na dzień 31 lipca 2013 r – mija się z tym, który został ustalony przez Sąd. W szczególności nie jest prawdziwe twierdzenie pozwu, że pozwani mieli uchylać się od jej zawarcia umowy przyrzeczonej, gdyż w dniu 31 lipca 2013 r. nie stawili się w Kancelarii Notarialnej J. S.. Wbrew twierdzeniom powoda, ani w dniu 12 lipca 2013 r, ani w dniu 16 lipca 2013 r, nie został pozwanym podany termin i miejsce zawarcia umowy przyrzeczonej. Powód nie wykazał prawdziwości swoich twierdzeń w tym przedmiocie, a z ustalonego w sprawie stanu faktycznego wyłania się inny obraz sytuacji. Pozwani gotowi byli zawrzeć umowę zarówno w dniu 31 lipca 2013 r, jak i w okresie późniejszym. Świadczy o tym zarówno treść maila z dnia 31 lipca z godz. 16.06, jak i wezwanie z dnia 6 września 2013 r. nakłaniające powoda do stawiennictwa w wyznaczonej Kancelarii Notarialnej. Pomimo tego powód nie przystąpił do podpisania umowy powołując się na warunek formalny, a więc upływ terminu, w którym miała być zawarta umowa przyrzeczona. Taka postawa powoda oznacza, iż nie miał on woli przystąpienia do umowy z pozwanymi, nie tylko w dniu 31 lipca 2013 r. ale i w okresie późniejszym. Jego stawiennictwo w dniu 31 lipca 2013 r. w Kancelarii Notarialnej J. S. było z pewnością podyktowane chęcią odzyskania od pozwanych zadatku, który im uiszczył podpisując umowę przedwstępną. Protokół z tej wizyty miał obarczać pozwanych winą za niewywiązanie się z umowy i był stworzony na potrzeby ewentualnego

procesu, na wypadek gdyby pozwani dobrowolnie nie chcieli zwrócić kwoty zadatku. Sąd Okręgowy podkreślił, że powód nawet nie wystąpił o pozwolenie na budowę, o którym była mowa w § (...) umowy przedwstępnej, po uzyskaniu którego, zgodnie z treścią umowy, miał rozpocząć bieg terminu na zawarcie umowy przyrzeczonej. Nie odpowiedział też na wiadomość elektroniczną pozwanych z dnia 31 lipca 2013 r. z godz. 16.06, pomimo iż o jej treści wiedział, co wskazuje iż to on a nie pozwani uchylał się od podpisania umowy.

Nie ma też żadnego oparcia w faktach zarzut powoda jakoby pozwani zamierzali zbyć nieruchomości na rzecz osoby trzeciej.

Jak wynika z ustaleń faktycznych, do zawarcia umowy w terminie uzgodnionym przez strony nie doszło z przyczyn nie obciążających pozwanych. To powód nie podjął działań koniecznych do sfinalizowania umowy. Pozwani proponowali mu zawarcie umowy nie tylko miesiąc później, gotowi byli to uczynić nawet w trakcie postępowania sądowego. Pozwani wprawdzie nie zgodzili się na zmianę postanowień umownych, co do terminu zawarcia umowy, jednak jeszcze we wrześniu 2013 r. zwrócili się do powoda z propozycją sprzedaży nieruchomości na warunkach uzgodnionych w umowie z 11 lutego 2013 r., co wskazuje, że w przeciwieństwie do powoda, byli zainteresowani realizacją umowy.

Sąd Okręgowy podkreślił dodatkowo, 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 – a tak było w rozpoznawanej sprawie – upływ określonego w niej terminu zawarcia umowy przyrzeczonej nie powoduje wygaśnięcia zobowiązania do jej zawarcia. Przeciwnie, z chwilą nadejścia terminu umowy przyrzeczonej wymagalne staje się roszczenie osoby uprawnionej o zawarcie umowy przyrzeczonej. Nie mógł zatem zasługiwać na uwzględnienie argument powoda, że z dniem 31 lipca 2013 r. umowa z pozwanymi przestała go wiązać i nie można było wyznaczyć kolejnego terminu na sfinalizowanie transakcji. Z dniem tym minął jedynie termin do dobrowolnego spełnienia świadczenia. Jednocześnie w sytuacji, w której wszystkie warunki do zawarcia umowy przyrzeczonej zostały przez strony już wcześniej spełnione, a mimo to nie doszło do zawarcia umowy, z dniem tym powstało roszczenie powoda z art. 390 § 2 k.c. Upływ terminu skutkowało jedynie wymagalnością roszczenia o zawarcie umowy a konsekwencją tej wymagalności stało się rozpoczęcie biegu jednorocznego terminu przedawnienia. Skoro zatem strony nie rozwiązały umowy przedwstępnej i nie doszło do skutecznego odstąpienia od niej aż do złożenia oświadczenia w tym zakresie przez pozwanych, istniał obowiązek zawarcia umowy przyrzeczonej.

Uwzględniając złożone w trakcie postępowania oświadczenia pozwanych o odstąpieniu od umowy, Sąd Okręgowy uznał, że do niewykonania umowy doszło z przyczyn leżących po stronie powoda. Ponieważ strony nie ustaliły losów zadatku, w wypadku kiedy do zawarcia umowy nie doszło z przyczyn leżących po stronie powoda, zastosowanie znajdzie art. 394 § 1 k.c. Pozwani mają prawo zatrzymać otrzymany od powoda zadatek. Powyższe wykluczało zastosowanie w sprawie art. 394 § 3 k.c. Nie można bowiem przyjąć, że niewykonanie umowy przedwstępnej było wynikiem okoliczności, za które odpowiedzialność ponoszą obie strony, skutkiem czego w myśl powołanego przepisu zadatek powinien być powodowi zwrócony.

Z powyższych przyczyn Sąd Okręgowy oddalił powództwo, orzekając o kosztach procesu na zasadzie art. 98 § 1 k.p.c.

### **Wyrok Sądu Okręgowego zaskarżył w całości apelacją powód zarzucając:**

1/ naruszenie art. 394 par.1 k.c. przez jego niezastosowanie, w zakresie skutków oświadczenia powoda z dnia 27 sierpnia 2013 r., w sytuacji kiedy doszło do niewykonania umowy przedwstępnej wskutek okoliczności, za które odpowiedzialność ponoszą wyłącznie pozwani oraz doszło do skutecznego odstąpienia przez powoda od umowy przedwstępnej pismem z dnia 27 sierpnia 2013 r. ;

ewentualnie w przypadku podzielenia przez Sąd Apelacyjny ustaleń faktycznych Sądu I instancji, że pomiędzy stronami nie doszło do umówienia spotkania w dniu 31 lipca 2013 r. w Kancelarii notarialnej J. S.:

2/ naruszenie art. 394 par. 3 kc przez jego niezastosowanie w sytuacji, gdy przed upływem terminu do zawarcia umowy przyrzeczonej żadna ze stron nie wyznaczyła terminu spotkania, na którym miało nastąpić jej zawarcie a powód odstąpił od umowy przedwstępnej i zażądał zwrotu zadatku, wobec czego do niewykonania umowy doszło na skutek okoliczności, za które ponoszą odpowiedzialność obie strony;

3/ naruszenie art. 394 par. 1 kc przez jego zastosowanie w stosunku do oświadczenia o odstąpieniu, złożonego przez pozwanych pismami z dnia 8 i 9 kwietnia 2014 r., w sytuacji gdy wcześniej skuteczne oświadczenie o odstąpieniu od umowy zostało złożone przez powoda, stąd kwestionowane w tym punkcie oświadczenie było bezprzedmiotowe;

4/ naruszenie art. 60 kc i art. 65 kc przez ich niezastosowanie przy ocenie treści oświadczenia woli powoda, objętego pismem z dnia 27 sierpnia 2013 r., w którym powód zażądał zwrotu zaliczki w podwójnej wysokości, z powołaniem się na art. 394 kc, co jednoznacznie wskazuje na odstąpienie od umowy przedwstępnej przez powoda;

5/ naruszenie art. 390 par. 2 kc i art. 394 par. 1 kc przez ich błędną wykładnię i przyjęcie, że upływ terminu do zawarcia umowy przyrzeczonej skutkował jedynie wymagalnością roszczenia o zawarcie tej umowy, podczas gdy, z uwagi na niewykonanie zobowiązania i zastrzeżenie zadatku, upływ terminu daje możliwość odstąpienia od umowy;

6/ naruszenie art. 233 par. 1 kpc przez przekroczenie granic swobodnej oceny dowodów poprzez :

a/ przyjęcie, że pomimo tego, że pomiędzy stronami doszło w dniu 12 lipca 2013 r. do spotkania którego celem było ustalenie terminu wizyty u notariusza dla zawarcia umowy przyrzeczonej, takiego terminu nie ustalono, w sytuacji kiedy takie ustalenie jest sprzeczne z zasadami prawidłowego rozumowania, skoro pozostał krótki czas do upływu terminu zawarcia umowy a odmowa zmiany terminu i pozostawienie dotychczasowych ustaleń, prowadzą do wniosku, że doszło do ustalenia terminu zawarcia umowy przyrzeczonej,

b/ błędną ocenę treści maila pozwanego z dnia 31 lipca 2013 r. polegającą na przyjęciu, że pozwany A. S. pyta „kiedy i gdzie” pozwani mają stawić się u notariusza, podczas gdy w treści maila zawarte jest jedynie pytanie pozwanego o godzinę spotkania u notariusza; a w konsekwencji błędne przyjęcie, że miejsce oraz data zawarcia umowy przyrzeczonej nie była między stronami ustalona,

c/ newszechstronną ocenę materiału dowodowego, polegającą na niezauważeniu korelacji pomiędzy datą i godziną maila z 31 lipca 2013 wysłanego o godzinie 16:06, kiedy powód tego samego dnia czekał u notariusza od godziny 16:00 na przybycie pozwanych, bowiem zbieżność czasu świadczy o tym, że pozwani wiedzieli o terminie zawarcia umowy a ich zachowanie stanowi próbę ekskulpacji w związku z niestawiennictwem na spotkaniu u notariusza,

d/ newszechstronną ocenę materiału dowodowego a to zachowania pozwanego polegające na wysłaniu maila w dniu 31 lipca 2013 r. o godzinie 16:06, w którym pozwany pyta o godzinę spotkania u notariusza, w sytuacji kiedy pozwani wiedzieli, że umowa ma być zawarta w dniu 31 lipca 2013 r. a mail wysłany został w późnych godzinach popołudniowych a nie choćby dzień wcześniej, czy nawet rano, w sytuacji gdy doświadczenie życiowe wskazuje, że takie zachowanie jest mało prawdopodobne, ewentualnie stanowi rażące niedbalstwo,

e/ uznanie zeznań powoda oraz świadka A. Ś. (1) za niewiarygodne, podczas gdy zeznania te były spójne i zgodne z zebrany w sprawie materiałem dowodowym, w szczególności z mailem pozwanego z dnia 31 lipca 2013 r. , z wyciągiem z rachunków bankowych, przy jednoczesnym uznaniu zeznań pozwanych za wiarygodne,

f/ uznanie z a wiarygodne zeznań pozwanego A. S., który na pytania pełnomocnika powoda odpowiada: „pomimo, że pytam o której godzinie to nie wiem gdzie, obojętne mi było u którego rejenta, o której godzinie i gdzie”, w sytuacji kiedy taka odpowiedź jest mało wiarygodna, gdyż jeśli pozwany miał wolę zawarcia umowy w dniu 31 lipca 2013 r. to musiał interesować się miejscem i czasem jej zawarcia,

g/ pominięcie tego, że pozwani nie podjęli żadnych czynności aby zawrzeć umowę przyrzeczoną do dnia 31 lipca 2013 r. a działania zmierzające do jej zawarcia podjęli dopiero po otrzymaniu pisma powoda z dnia 27 sierpnia 2013 r.



wzywającego ich do zwrotu zadatku w podwójnej wysokości, co wskazuje, że zamiar zawarcia umowy przyrzeczonej „powstał” u pozwanych dopiero po wezwaniu do zapłaty i odstąpieniu od umowy przez powoda,

h/ niewszechstronną i błędną ocenę materiału dowodowego przez przyjęcie przez Sąd I Instancji, że powód nie miał zamiaru zawrzeć umowy przyrzeczonej w dniu 31 lipca 2013 r, kiedy po spotkaniu z pozwanym w dniu 12 lipca 2013 r. udał się w dniu 16 lipca 2013 r. na przedmiotową nieruchomość wraz z geodetą, celem dokonania ostatecznych obmiarów, w sytuacji gdy przeprowadzenie takich czynności przez osobę niezainteresowaną zakupem jest bezcelowe,

i/ niewszechstronną i błędną ocenę materiału dowodowego i pominięcie oceny dowodu w postaci wydruku rachunku bankowego powoda, na którym gromadzone były środki pieniężne przeznaczone na zakup nieruchomości – na okoliczność, że w dniu 31 lipca 2013 r. powód dysponował wystarczającymi środkami pieniężnymi na dokonanie transakcji,

j/ przyjęcie, że powód nie miał zamiaru zawrzeć umowy skoro nie wystąpił o wydanie decyzji o pozwoleniu na budowę w sytuacji kiedy taki wniosek musi być poprzedzony stosownymi pracami, w tym geodezyjnymi, a te były podejmowane przez powoda jeszcze w lipcu 2013 r., a aktywność powoda na tym polu wskazuje, że dążył do realizacji zamierzenia inwestycyjnego,

k/ uznanie za wiarygodne zeznań świadka M. Ć., który twierdzi, że w swojej agencji oferował do sprzedaży nieruchomość objętą umową przedwstępną bez konsultacji z pozwanym A. S., podczas gdy świadek przyznaje, że zna się z pozwanym gdyż kilka lat pracowali w jednej firmie.

7/ Naruszenie art. 328 par. 2 kpc przez brak wyjaśnienia dlaczego Sąd Okręgowy odmówił mocy oświadczeniu powoda o odstąpieniu od umowy, które zostało złożone pismem z dnia 27 sierpnia 2013 r. w sytuacji kiedy jest to jedna z zasadniczych okoliczności decydujących o możliwości uwzględnienia powództwa.

8/ naruszenie art. 233 par. 1 kpc, art. 227 kpc, art. 217 par. 2 kpc przez oddalenie wniosku dowodowego w przedmiocie zeznań świadka P. K., geodety, na okoliczność szerokości drogi i możliwości uzyskania pozwolenia na budowę w sytuacji, gdy potrzeba powołania świadka powstała w związku z zeznaniem świadka M. J., który zeznał, że pozwany informował go, że współnik powoda A. Ś. (1) wskazywał pozwanemu, że nie może dojść do zawarcia umowy wobec niewyjaśnionej kwestii drogi dojazdowej do działki.

Podnosząc powyższe zarzuty powód domagał się zmiany zaskarżonego wyroku przez uwzględnienie powództwa w całości. Domagał się ponadto przeprowadzenia przez Sąd Apelacyjny dowodów z wydruku rachunku bankowego i z zeznań świadka, pominiętych bezpodstawnie przez Sąd I instancji.

### **SĄD APELACYJNY ZWAŻYŁ CO NASTĘPUJE.**

Apelacja powoda jest bezzasadna.

Roszczenie powoda o zapłatę podwójnej wysokości zadatku, wpłaconego przez niego przy zawarciu umowy przedwstępnej z dnia 11 lutego 2013 r, winno należało ocenić na gruncie przepisu art. 394 § 1 k.c., który stanowi, że 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 wyznaczania terminu dodatkowego od umowy odstąpić i otrzymany zadatek zachować, a jeśli sama go dała, może domagać się sumy dwukrotnie wyższej. W przypadku zastrzeżenia zadatku w umowie przedwstępnej, jej niewykonanie może być następstwem uchylania się strony od zawarcia umowy przyrzeczonej (art. 390 § 1 k.c.), przez co należy rozumieć także samą zwłokę zobowiązanego (por. wyrok SN z dnia 30 maja 2006 r., IV CSK 6/06, Mon. Praw. 2006, nr 9, s. 458). Trafnie podkreślił Sąd Okręgowy, że o uchyleniu się od zawarcia umowy możemy mówić w przypadku zawinionego niewykonania umowy przez daną stronę. Tym samym ustalenia faktyczne sądu winny zmierzać do ustalenia faktów, które zadecydowały o niedośćciu do skutku umowy przyrzeczonej, a to dla ustalenia której ze stron przypisać można uchylanie się od zawarcia umowy przyrzeczonej.

Tym samym w rozpoznawanej sprawie kluczowe znaczenie dla oceny prawidłowości wyroku Sądu I instancji mają ustalenia faktyczne tego Sądu, kwestionowane w apelacji przez powoda.

W ocenie Sądu Apelacyjnego ustalenia te są prawidłowe, a zarzut naruszenia przez Sąd I instancji art. 233 k.p.c. bezpodstawny. Sąd ten prawidłowo ustalił, że zgodnie z § (...) umowy przedwstępnej umowa przeniesienia własności miała zostać zawarta w terminie siedmiu dni roboczych od dnia uzyskania przez powoda prawomocnego i ostatecznego pozwolenia na budowę – nie później jednak niż 31 lipca 2013 r. Jak z tego wynika powód niesłusznie obwinia pozwanych o brak aktywności zmierzającej w kierunku wyznaczenia terminu zawarcia umowy przyrzeczonej. Z przytoczonego wyżej zapisu umowy wynika, że to powód winien wskazać termin zawarcia umowy przenoszącej własność – wszak to nie do pozwanych lecz do powoda należało uzyskanie pozwolenia na budowę. Ponadto to powód miał zapłacić resztę ceny nabycia i zwyczajowo, jako kupujący, wskazać notariusza. Powyższe wynika w sposób oczywisty z treści umowy przedwstępnej, tym samym uprawniona jest teza, że gdyby powód chciał zawrzeć umowę przenoszącą własność, to on – a nie pozwani – powinien zgłosić swoją gotowość jak też zaproponować miejsce i termin spotkania. Jakkolwiek pozwani byli również zobowiązani do zawarcia umowy (umowa dwustronnie zobowiązująca) to jednak aktywność zmierzającą do sfinalizowania transakcji winien był wykazać powód. Nie sposób w tym miejscu pominąć, iż powód, jako przedsiębiorca w branży deweloperskiej jest profesjonalistą, jak chodzi o obrót nieruchomościami. Pozwani nie mają żadnego doświadczenia w tym przedmiocie, nieruchomości chcieli sprzedać, by uzyskać środki konieczne do sfinansowania swoich potrzeb mieszkaniowych. Dlatego też pewna bierność pozwanych wyrażająca się np. w braku pisemnego ponaglenia powoda o wskazanie terminu spotkania, nie może prowadzić do wniosku, że to pozwani a nie powód, bądź też na równi z powodem, są odpowiedzialni za niedojście umowy do skutku.

Kluczowe znaczenie dla rozstrzygnięcia miało ustalenie przebiegu spotkań powoda z pozwanymi w dniach 12 i 16 lipca 2013 r, albowiem strony odmiennie przedstawiają ich przebieg. Sąd Okręgowy dał w tym przedmiocie wiarę pozwanym a jego stanowisko, wbrew zarzuto apelującego, nie prowadzi do naruszenia art. 233 § 1 k.p.c. Szereg argumentów przemawia przeciwko przyjęciu –zgodnie z twierdzeniami powoda – jakoby w dniu 16 lipca 2013 r, na spotkaniu z A. S. ustalony został termin (tj. dzień i godzina) oraz miejsce zawarcia umowy przyrzeczonej. Powód i świadek A. Ś. (1) zeznali, że telefonicznie uzgodnili z notariusz J. S., że strony spotkają się w jej kancelarii w dniu 31 lipca o godzinie 16:00. Najprostszym, jak się zdaje, dowodem na potwierdzenie tej okoliczności, były zeznania J. S. w charakterze świadka. Jak wynika z zeznań powoda, on i świadek A. Ś. (1), jako deweloperzy, są stałymi klientami tej notariusz. J. S. uczestniczyła w czynności zawarcia przez strony umowy przedwstępnej, tym samym pamiętałaby fakt i sposób uzgodnienia terminu zawarcia umowy przyrzeczonej. Wniosek o przesłuchanie notariusza w charakterze nie został jednak złożony. Powód stoi na stanowisku, że dostatecznym dowodem na fakt uzgodnienia w/w terminu zawarcia umowy przyrzeczonej jest treść maila A. S. do A. Ś. (1), z dnia 31 lipca 2013 r, gdzie piszący pyta o której pozwani mają stawić się u notariusza. Fakt niezapytania przez pozwanego o datę spotkania, ma – w ocenie powoda – przemawiać za prawdziwością jego twierdzeń, jakoby termin spotkania został z jego inicjatywy uzgodniony. Domniemanie takie (art. 231 k.p.c.) nie jest uprawnione. Wszak gdyby prawdę mówił powód, pytanie się przez pozwanego o godzinę spotkania byłoby nieracjonalne – ta, wedle powoda, miała zostać uzgodniona w obecności i za zgodą tegoż pozwanego, w dniu 16 lipca 2013 r, telefonicznie z notariusz J. S.. W ocenie Sądu Apelacyjnego zapytanie pozwanego wyłączenie o godzinę spotkania znajduje inne, logiczne, uzasadnienie. Miejsce spotkania było oczywiste – notariusz J. S. sprawowała stałą obsługę powoda – brak pytania o datę wynikał stąd, że mail został wysłany w dniu, w którym upływał termin zawarcia umowy.

Powód podnosi, że Sąd Okręgowy wadliwie ustalił, jakoby nie posiadał on środków na zawarcie umowy przenoszącej własność. Rzeczywiście stanowisko Sądu Okręgowego w tym przedmiocie może rodzić pozór niekonsekwencji. Ostatecznie jednak Sąd ten ustala, że powód dysponował dostateczną ilością środków pieniężnych, by zapłacić pozwanym resztę ceny. Domagając się przesunięcia terminu umowy o trzy miesiące, powód natomiast miał twierdzić, że na zakup tej nieruchomości chce przeznaczyć kredyt bankowy, który może zostać mu udzielony dopiero po uzyskaniu pozwolenia na budowę. Trafnie podkreśla Sąd Okręgowy iż na niekorzyść powoda przemawia to, że nie wyjaśnił on dlaczego nie podjął starań o uzyskanie takiego pozwolenia.

Należy stanowczo podkreślić, że na przeszkodzie przyjęcia za prawdziwe twierdzeń powoda stoi przede wszystkim udokumentowany przez pozwanych fakt zaferowania powodowi zawarcia umowy przyrzeczonej. Powód nie wykazał dlaczego w tym terminie (tj. 25 września 2013 r) nie był już zainteresowany kupnem nieruchomości, mimo, że gotowość taką wyrazili pozwani. Twierdzenie powoda, iż: „wyznaczanie dodatkowych terminów przez pozwanych nie znajduje podstaw prawnych i pozostaje bezskuteczne” może być traktowane wyłącznie jako próbą przerwania na pozwanych odpowiedzialności za niezawarcie umowy przyrzeczonej. Odmawiając zawarcia umowy powód nie wskazywał przyczyn swojego stanowiska, nie wyjaśnił czy i dlaczego wykonanie umowy, za ledwie 1,5 miesiąca po terminie, utraciło dla niego znaczenie. Tymczasem pozwani jeszcze w toku tego postępowania oferowali powodowi przeniesienie własności nieruchomości na warunkach uzgodnionych w umowie przedwstępnej lecz powód zainteresowany był jedynie uzyskaniem podwójnej wysokości zadatku.

Bezzasadny jest zarzut naruszenia art. 227 § 1 k.p.c. w zw. z art. 217 § 2 k.p.c. przez oddalenie wniosku o przesłuchanie w charakterze świadka P. K.. Nawet jeśli rację ma apelujący, że dowód ten nie był spóźniony, to niewątpliwie rację ma Sad Okręgowy, o ile uznaje go za bezprzedmiotowy dla rozstrzygnięcia sporu. Jak wynika z treści apelacji świadek ten miałby być słuchany na okoliczność szerokości drogi prowadzącej do przedmiotowej nieruchomości i możliwości uzyskania pozwolenia na budowę (k. 224). Z tak zakreślonej tezy dowodowej wynika, że świadek ten miałby zeznawać na okoliczności związane z ewentualnymi wadami nieruchomości będącej przedmiotem umowy oraz na okoliczność niemożności wykorzystania przez powoda, bądź jego współników, tej nieruchomości zgodnie z zaplanowanym celem. Bezprzedmiotowość omawianego dowodu wynika stąd, że podstawą faktyczną powództwa nie były objęte właściwości przedmiotu sprzedaży. Powód domagał się zwrotu podwójnej wysokości zadatku podając w uzasadnieniu swojego roszczenia wyłącznie to, że to pozwani mieli uchylać się od zawarcia umowy przyrzeczonej.

Wszystkie powyższe uwagi prowadzą do wniosku, że ustalenia faktyczne Sądu I instancji są prawidłowe i wystarczające dla rozstrzygnięcia sprawy. Wynika z nich jednoznacznie, że przyczyny niedojścia do skutku umowy przyrzeczonej leżą wyłącznie po stronie powoda. Zarzut naruszenia przepisu art. 394 § 1 k.c. jest bezzasadny. Ponieważ to powód swoim zawinionym działaniem uniemożliwił zawarcie umowy przyrzeczonej, pozwani mają prawo zachować zadatek dany im przy zawarciu umowy przedwstępnej. Wbrew zarzutom apelującego w sprawie brak było podstaw do zastosowania art. 394 § 3 k.c., z którego, między innymi, wynika, że gdy niewykonanie umowy nastąpiło wskutek okoliczności za które ponoszą odpowiedzialność obie strony, zadatek powinien być zwrócony a obowiązek zapłaty sumy dwukrotnie wyższej odpada. W ustalonym stanie faktycznym brak jest takich elementów, które pozwoliłyby przyjąć, że pozwani są współodpowiedzialni za niezawarcie umowy. W szczególności nie znalazły potwierdzenia sugestie powoda, jakoby pozwani chcieli sprzedać nieruchomość innej osobie na korzystniejszych warunkach. Nie stanowi dostatecznego uprawdopodobnienia tego zarzutu fakt pozostawiania przedmiotowej nieruchomości w ofercie jednego z biur pośredniczących w obrocie nieruchomościami. Brak podstaw by podważyć prawdziwość zeznań świadka M. Ć., który logicznie przedstawił ciąg wydarzeń, wskazując, że na początku 2013r pozwany A. S. poinformował świadka, że wciąż jest zainteresowany poszukiwaniem nabywcy, z tym, że aktualnie prowadzi rozmowy w przedmiocie sprzedaży nieruchomości. Rozmowa ta musiała mieć miejsce przed zawarciem umowy przyrzeczonej. Ponieważ na przełomie sierpnia i września zgłosiły się osoby zainteresowane nabyciem nieruchomości, świadek Ć. udzielił informacji, zastrzegając jednak, że oferta wymaga potwierdzenia. Pozwany przekazał następnie świadkowi, że zawarł umowę przedwstępną, tak więc oferta jest nieaktualna. Zeznania te wpisują się logicznie w ciąg zdarzeń przedstawiony przez pozwanych.

Niezrozumiały jest zarzut pominięcia przez Sąd Okręgowy tego, że to powód – wzywając pozwanych o zwrot podwójnego zadatku, pismem z dnia 27 sierpnia 2013 r – jako pierwszy odstąpił od umowy. Przedmiotowe pismo powoda (k. 28) rzeczywiście można interpretować, jako odstąpienie od umowy, co jednak automatycznie nie uprawnia powoda do żądania zwrotu podwójnej wysokości zadatku. Powód nie wykazał, by przyczyną jego oświadczenia było zawinione uchylanie się przez pozwanych od zawarcia umowy przyrzeczonej, a tylko to mogłoby prowadzić do uznania powództwa za usprawiedliwione.

Wszystkie powyższe uwagi potwierdzają postawioną na wstępie tezę o bezzasadności apelacji powoda. Dlatego też Sąd Apelacyjny orzekł jak na wstępie w oparciu o przepis art. 385 k.p.c. O kosztach postępowania apelacyjnego orzeczono wedle zasady odpowiedzialności za jego wynik (art. 98 § 1 i 2 k.p.c. w zw. z art. 108 § 1 k.p.c.).

SSA Sławomir Jamróg SSA Hanna Nowicka de Poraj SSA Barbara Baran