

Sygn. akt I C 262/18

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

dnia 26 kwietnia 2019 roku

Sąd Rejonowy w Łęczycy, I Wydział Cywilny, w składzie:

Przewodniczący: S.S.R. Wojciech Wysoczyński

Protokolant: sek. sąd. Olga Paciorek

po rozpoznaniu w dniu 16 kwietnia 2019 roku, w Ł., na rozprawie,

z powództwa J. M. i D. M.

przeciwko M. G. i W. G.

o zapłatę

oddala powództwo.

Sygnatura akt I C 262/18

UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 11 lipca 2018 roku, powodowie J. M. i D. M. wnieśli o solidarne zasądzenie od pozwanych M. G. i W. G. kwoty 20.000 złotych z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 9 listopada 2017 roku do dnia zapłaty oraz o zasądzenie od pozwanych kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu strona powodowa podniosła, że w dniu 15 lipca 2017 r. strony zawarły umowę przedwstępną, na mocy której pozwani zobowiązali się sprzedać powodom nieruchomość położoną w W. (...), dla której Sąd Rejonowy w Łęczycy Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr (...) i zabudowaną lokalem gastronomicznym. Strony uzgodniły cenę na kwotę jeden milion trzydzieści tysięcy złotych oraz wyznaczyły termin zawarcia umowy przyrzeczonej do dnia 1 września 2017 r.. Powodowie w dniu 15.07.2017 r. wpłacili pozwany kwotę 10 000,00 złotych tytułem zadatku. Mając na uwadze powyższe uzgodnienia powodowie rozpoczęli procedurę pozyskania kredytu na zakup ww. nieruchomości. Od czasu zawarcia umowy przedwstępnej pozwana kilkakrotnie zmieniała cenę sprzedaży nieruchomości. Ostatecznie pozwana podwyższyła cenę sprzedaży nieruchomości o kwotę 100.000,00 złotych. W związku z powyższym, pismem z dnia 02.10.2017 r. powodowie odstąpili od umowy przedwstępnej kupna sprzedaży nieruchomości z przyczyn leżących po stronie pozwanych. Dodatkowo powodowie zaprzeczyli temu, że przyczyną niezawarcia umowy było nie otrzymanie kredytu przez powodów. Bank (...) w Ł. był zainteresowany udzieleniem powodom kredytu bankowego.

Pozwani wnieśli o oddalenie powództwa kwestionując je co do zasady i wysokości. Podnieśli, że cena za nieruchomość nie była podwyższana, a przyczyna niezawarcia umowy leżała po stronie powodów. Powodowie nie otrzymali kredytu na zakup nieruchomości / k. 55-59 i k. 61-65/.

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

W miejscowości W. położone są nieruchomości niezabudowane oraz nieruchomość gruntowa zabudowana budynkiem gastronomiczno-restauracyjnym z częścią mieszkalną o powierzchni zabudowy, 676,90 m², powierzchni użytkowej 822,00 m². Dla przedmiotowych nieruchomości prowadzone są księgi wieczyste o numerach: (...) - działka

ewidencyjna nr (...), o powierzchni 0,5757 ha, której właścicielem we współwłasności majątkowej małżeńskiej są M. G. i W. G.; (...) - działka ewidencyjna nr (...), o powierzchni 2,5543 ha, której właścicielką jest córka pozwanych P. G.; (...) - działka ewidencyjna nr (...), o powierzchni 1,1500 ha której właścicielką jest córka pozwanych P. G. / bezsporne/.

Powodowie J. M. i D. M. zainteresowani byli nabyciem przedmiotowych nieruchomości / bezsporne/.

W dniu 15 lipca 2017 roku, powodowie podpisali z pozwanymi umowę przedwstępną „sprzedaży lokalu”. W przedmiotowej umowie strony uzgodniły, że pozwani sprzedadzą powodom „nieruchomość na W. (...) lokalu w postaci lokalu gastronomicznego wraz z ziemią za kwotę jeden milion trzydzieści tysięcy złotych. Powodowie przekazali pozwanym zadatek w kwocie 10.000 złotych. Strony dalej ustaliły, że: „prawna umowa będzie dotyczyła dzierżawienia ziemi na W. (...) czyli wszystko będzie w niej napisane”(…). W umowie pozwani zobowiązali się z dniem 1 września 2017 roku „oddać” powodom zajazd na W.(...). Pod przedmiotową umową podpisy złożyli zarówno powodowie jak i pozwani / umowa k. 12-13/.

Przy zawarciu umowy powodowie sporządzili pismo które podpisali również pozwani o następującej treści: ”od prowadzonej działalności gdyby należał się VAT od prowadzonej działalności przez W. G. doszłaby dopłata w kwocie 92.000 złotych Vat-u / pismo k. 23/.

Z uwagi na to, że powodowie nie dysponowali kwotą jaką ustalili w umowie, w celu zakupu nieruchomości powodowie podjęli rozmowy w dwóch bankach w przedmiocie ustalenia wstępnych warunków kredytowych / bezsporne/.

Uwzględniając, że korzystniejsze warunki kredytowe przedstawił Bank (...) w Ł. dalsze szczegółowe rozmowy powodowie prowadzili z tym bankiem /bezsporne/.

Równolegle powodowie przystąpili do przygotowywania dokumentów wymaganych przez bank. Powodowie m.in. przygotowali biznesplan oraz zlecieli rzeczoznawcy majątkowemu wykonanie operatu szacunkowego przedmiotowej nieruchomości. Ponadto powódka zarejestrowała działalność gospodarczą oraz zawarła z biurem rachunkowym umowę na prowadzenie obsługi księgowej /bezsporne, dokumentacja k. 71-96/.

Następnie bank przystąpił do weryfikacji umowy przedwstępnej z dnia 15 lipca 2017 r. w wyniku dokonanej weryfikacji okazało się, że zawarta umowa zawiera szereg błędów między innymi błędne oznaczenie numerów ksiąg wieczystych, błędne powierzchnie nieruchomości. Pracownik banku wskazał wymagane zmiany umowy / bezsporne/.

Z uwagi na powyższe, kilka dni po dniu 15 lipca 2017 roku, został sporządzony projekt umowy zaatutowanej „przedwstępna umowa sprzedaży lokalu użytkowego”. Umowa ta została opatrzona datą 15 lipca 2017 roku. W § 1 umowy sprzedający oświadczyli, że są właścicielami zabudowanej nieruchomości dla której prowadzona jest KW (...). Strony ustaliły, że sprzedający sprzedaje kupującemu nieruchomość wraz z prawami związanymi z jego własnością zaś kupujący nabędzie ją za kwotę 1.030.000 zł. Pod zapisem ceny widnieje cena 1.130.000 zł. Strony zobowiązały się zawrzeć umowę w terminie do dnia 31 października 2017 roku. Umowa ta nie została przez pozwanych podpisana (k.97-99).

Następnie strony zgodnie podpisały umowę zaatutowaną „przedwstępna umowa sprzedaży lokalu użytkowego”. Umowa ta została opatrzona datą 15 lipca 2017 roku. W § 1 umowy sprzedający oświadczyli, że są właścicielami zabudowanej nieruchomości dla której prowadzona jest KW (...). Strony ustaliły, że sprzedający sprzedaje kupującemu nieruchomość wraz z prawami związanymi z jego własnością zaś kupujący nabędzie ją za kwotę jeden milion sto trzydzieści tysięcy złotych. W § 3 ust. 1 strony nie wpisały daty do której zobowiązują się zawrzeć umowę przyrzeczoną. W § 5 umowy strony zgodnie ustaliły, że w dniu zawarcia umowy kupujący wpłacił sprzedawcy gotówką kwotę 10.000 złotych tytułem zadatku, co sprzedawca potwierdził. Strony zgodnie postanowiły, że pozostała kwota 1.120.000 złotych zostanie zapłacona przez kupującego w dniu zawarcia przyrzeczonej / k. 100-103/.

Niezależnie od zawarcia umowy z pozwanymi, powodowie zawarli z córką pozwanych P. G. umowę zaatutowaną „przedwstępna umowa sprzedaży gruntu”. Umowa ta została opatrzona datą 15 lipca 2017 roku. W § 1 umowy

sprzedająca oświadczyła, że jest właścicielem nieruchomości gruntowej dla której prowadzona jest KW (...). Strony ustaliły, że sprzedający sprzedaje kupującemu nieruchomość wraz z prawami związanymi z jego własnością zaś kupujący nabędzie ją za kwotę 100.000 złotych. Przedmiotową umowę powodowie i P. G. zgodnie podpisali. / umowa k. 105-107/.

W dniu 15 września 2017 roku, powodowie przesłali pozwanym pismo o następującej treści: „ W związku z ostatnimi oświadczeniami Pani M. G. o podwyższeniu ceny sprzedaży nieruchomości objętej umową przedwstępną (z dnia 15 lipca 2017) o tak znaczną kwotę tj. o 100.000 złotych, informujemy że jest to tak znaczna różnica w uzgodnionej cenie sprzedaży że nas na to nie będzie stać. Pierwotnie uzgodnili państwa z nami cenę sprzedaży na kwotę – za lokal użytkowy 1.130.000 złotych. Tak też zostało zapisane w umowie przedwstępnej. Teraz już kilkakrotnie zmieniała Pani cenę sprzedaży. Prosimy o jednoznaczne wypowiedzenie się w formie pisemnej , w terminie 7 dni od doręczenia tego pisma czy wywiążą się państwo z uzgodnień jakie poczyniliśmy w zawartej umowie przedwstępnej czy też odstępujecie od tych ustaleń. Ponadto bank w którym zaciągamy kredyt na zakup w/w nieruchomości zakwestionował zapisy zawartej przez nas umowy przedwstępnej i mamy przygotowany projekt umowy który bank wstępnie zaakceptował. Prosimy również o zajęcie stanowiska w tej sprawie, gdyż od Państwa decyzji zależy czy otrzymamy kredyt na zakup nieruchomości zabudowanej działka nr. 474/7 o pow. 0,5757 ha. Pismo zostało pozwanym listem poleconym / k.14 i k. 15/.

Pismem z dnia 2 października 2017 roku, pełnomocnik powodów skierował do pozwanych pismo w którym wezwał pozwanych do zajęcia stanowiska w sprawie wykonania przedwstępnej umowy kupna sprzedaży. W piśmie pełnomocnik powodów wskazał, że w dniu 15.07,2017 r. pozwani zawarli J. D. M. przedwstępną umowę sprzedaży nieruchomości położonej w obrębie W. (...), stanowiącej lokal gastronomiczny, składający się z 30 pomieszczeń o łącznej powierzchni 676 m2 wraz z przypadającym udziałem w gruncie, którą zgodnie z umową przedwstępną powodowie mieli nabyć za 1 030 000.00 zł. netto. Z treści w/w umowy oraz pisemnych uzgodnień dokonanych w dniu 15.07.2017 r. jednoznacznie wynika, że pozwani zobowiązali się do sprzedaży powyższej nieruchomości za ustaloną cenę 1 030 000.00 zł netto w terminie do 1 września 2017r. W tych okolicznościach powodowie, dążąc do wykonania kontraktu zgodnie z ustaleniami, wpłacili zadatek w kwocie 10 000.00 zł. Powodowie zebrali niezbędne dokumenty celem pozyskania kredytu na zakup nieruchomości, a wstępne ustalenia w Banku (...) w Ł. wykazały, że powodowie otrzymają pieniądze na zrealizowanie przyrzeczonej transakcji. Tymczasem w dniu 23 sierpnia 2017 r. pozwana M. G. poinformowała powodów, że cena nieruchomości ulega znacznej podwyżce, aż o kwotę 100 000,00 zł. Zmiana ceny nie została wcześniej uzgodniona z powodami / pismo k. 16-17/.

W dniu 24 października 2017 roku, powodowi złożyli pozwanym oświadczenie o odstąpieniu od przedwstępnej umowy kupna sprzedaży nieruchomości. W piśmie powodowie oświadczyli, że: na podstawie art. 394 § 1 k.c.: odstępują od zawartej z pozwanymi w dniu 15 lipca 2017r. umowy kupna sprzedaży nieruchomości zabudowanej położonej w W. (...) stanowiącej lokal gastronomiczny składający się z 30 pomieszczeń z udziałem w gruncie. Powyższe oświadczenie wynika z faktu, zawinonego przez M. i W. G., niewykonania umowy przedwstępnej, poprzez rażące podwyższenie ceny sprzedaży nieruchomości w stosunku do ustalonej w umowie przedwstępnej / pismo k.18/.

Pismem z dnia 24 października 2017 roku, powodowie wezwali pozwanych do zwrotu kwoty zadatku w podwójnej wysokości. Odpisy przedmiotowych pism zostały odebrane przez pozwanego w dniu 25 października 2017 roku / k.20/.

W dniu 1 listopada 2017 roku, pozwana skierowała do powodów pismo podkreśliła, że nie zamierzała odstąpić od umowy, a brak jej zawarcia wynika z faktu, że powodowie nie uzyskali kredytu w banku na zakup przedmiotowej nieruchomości. Dodatkowo pozwana zadeklarowała chęć przystąpienia do umowy ostatecznej oraz zadeklarowała że „łączna suma zajazdu na W. wynosi 1.130.000 złotych razem z V.” (pismo k. 21-22).

W piśmie z dnia 10 listopada 2017 roku, pozwany oświadczył, że „przyłącza” się do stanowiska żony o sprzedaży zajazdu na W.(...)” / pismo k. 24/.

Bank Spółdzielczy w P. w okresie czerwiec-sierpień 2017 roku, prowadził z powodami rozmowy. Powodowie kompletowali dokumentację celem złożenia wniosku o kredyt inwestycyjny na zakup nieruchomości. Podczas wstępnego przeglądu dokumentacji Bank ocenił umowę wstępną kupna sprzedaży nieruchomości jako sporządzoną z błędami i poprosił powodów o ich usunięcie, a następnie złożenie wniosku kredytowego. Wniosek kredytowy przez powodów nie został złożony /pismo k. 109/.

Bank (...) w Ł. pismem z dnia 7 grudnia 2017 roku poinformował, że był wstępnie zainteresowany możliwością udzielenia pozwanym kredytu w wysokości 1.130.000 zł na zakup zajazdu położony we wsi M.. W rozmowach przeprowadzonych w siedzibie Banku wstępnie określono pozwanym warunki, na jakich Bank mógł przystąpić do kredytowania ww. transakcji z zastrzeżeniem, że ostateczna decyzja będzie zależała od stwierdzenia posiadania przez pozwanych zdolności kredytowej - ale nie był to jeszcze etap ubiegania się o kredyt. Przystąpienia przez Bank do oceny ryzyka transakcji warunkowane było złożeniem przez Państwo wniosku kredytowego wraz z kompletem dokumentów w tym m.in. właściwie sporządzonych dokumentów kupna sprzedaży nieruchomości. / pismo k. 25/.

Z uwagi na występującą w sprawie polaryzację stanowisk stron i zasadniczo wykluczającą się wzajemnie treść zeznań stron dotyczących ostatecznej ceny nieruchomości należącej do pozwanych oraz terminu zawarcia umowy, ustalając stan faktyczny w sprawie Sąd opierał się na treści dokumentów załączonych przez strony do akt których prawdziwość nie została przez strony zakwestionowana. Zeznania stron mogły mieć w tym wypadku charakter posiłkowy, a Sąd uznał je za wiarygodne jedynie w takim zakresie w jakim nie pozostawały one w sprzeczności z treścią dowodów dokumentarnych. Jednocześnie ustalając treść dokumentu która łączyła strony, Sąd opierał się na okolicznościach niespornych i przyznanych przez stronę powodową.

Zaznaczyć należy, że postawę procesową powodów Sąd ocenia jako sprzeczną z treścią art. 3 k.p.c. Zauważyć należy że wnosząc pozew, powodowie całkowicie pominieli szereg okoliczności mających wpływ na treść rozstrzygnięcia takich jak: sporządzenie z pozwanymi kilku wersji umowy przedwstępnej różniącej się w sposób istotny co do ceny z umową załączoną z pozwu oraz pominięcie własnego oświadczenia o zgodzie na uiszczenie podatku VAT. Z tej przyczyny, oceniając zeznania strony powodowej pod względem ich prawdziwości należało ocenić je z dużą ostrożnością.

Sąd Rejonowy zważył:

Powództwo jest bezzasadne. W podstawie faktycznej żądania powodowie wskazali, że w dniu 15 lipca 2017 r. strony zawarły umowę przedwstępną, na mocy której pozwani zobowiązali się sprzedać powodom nieruchomość położoną w W.(...), dla której Sąd Rejonowy w Łęczycy Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą KW nr (...) i zabudowaną lokalem gastronomicznym. Strony uzgodniły cenę na kwotę jeden milion trzydzieści tysięcy oraz wyznaczyły termin zawarcia umowy przyrzeczonej do dnia 1 września 2017 r.. Powodowie w dniu 15.07.2017 r. wpłacili pozwanym kwotę 10 000,00 złotych tytułem zadatku. Mając na uwadze powyższe uzgodnienia powodowie rozpoczęli procedurę pozyskania kredytu na zakup ww. nieruchomości. Od czasu zawarcia umowy przedwstępnej pozwana kilkakrotnie zmieniała cenę sprzedaży nieruchomości. Ostatecznie pozwana podwyższyła cenę sprzedaży nieruchomości o kwotę 100.000,00 złotych. W związku z powyższym, pismem z dnia 02.10.2017 r. powodowie odstąpili od umowy przedwstępnej kupna sprzedaży nieruchomości z przyczyn leżących po stronie pozwanych. Powodowie podstawy prawnej dochodzonego roszczenia upatrywali w treści art. 394 § 1 k.c.

Powodowie wbrew treści art. 6 k.c. nie wykazali udowodnili przesłanek z art.394 § 1 i ewentualnie z art. 394 § 3 k.p.c.

Przede wszystkim nie sposób uznać, aby cena nieruchomości dla której prowadzona jest KW (...) / dawanej (...) zabudowaną lokalem gastronomicznym została przez strony ustalona na kwotę jeden milion trzydzieści tysięcy złotych.

W toku postępowania została ujawniona i przedstawiona przez stronę powodową umowa przedwstępna zawarta pomiędzy stronami w której strony ustaliły, że sprzedający sprzeda kupującemu nieruchomość dla której prowadzona jest KW (...) wraz z prawami związanymi z jego własnością zaś kupujący nabędzie ją za kwotę jeden milion sto

trzydzieści tysięcy złotych. Umowa ta została podpisana zgodnie przez powodów i pozwanych. Powodowie nie kwestionowali jej prawdziwości i przyznali, że została ona zwarta później niż umowa załączona do pozwu. Mając na uwadze powyższe uznać należy, że powodowie uzgodnili i godzili się na zapłatę ceny za nieruchomość dla której prowadzona jest KW (...) na kwotę jeden milion sto trzydzieści tysięcy złotych. Nawet jeżeli hipotetycznie założyć, że kwota do zapłaty została pomiędzy stronami na jeden milion trzydzieści tysięcy złotych - czego oczywiście w realiach sprawy przyjąć nie sposób, powodowie przy zawarciu umowy pierwotnej złożyli pozwany oświadczenie o treści, że „gdyby od prowadzonej działalności gdyby należał się VAT doszłaby dopłata w kwocie 92.000 złotych Vat-u”. Powodowie liczyli się zatem, że cena za nieruchomość należącą do pozwanych oscylować będzie w granicach kwoty 1.130.000 złotych. Okoliczność, że cena została ustalona na kwotę 1.130.000 złotych wynika również z treści pisma powódki z dnia 15 września 2017 roku, w której powodowie przyznali między innymi, że pierwotnie pozwani uzgodnili z powodami cenę sprzedaży na kwotę – „za lokal użytkowy 1.130.000 złotych” (k.14). Twierdzenia powodów, że kwota za nieruchomość została ustalona na kwotę 1.030.000 złotych są bezzasadne.

Powodowie nie mogą tłumaczyć się również, że kwotę tę ustalili łącznie za nieruchomość dla której prowadzona jest KW (...) oraz za nieruchomość należącą do córki pozwanych P. G. dla której prowadzona jest KW (...). Na wstępie zaznaczyć należy, że stan prawny nieruchomości co najmniej od daty sporządzenia operatu szacunkowego, a więc od dnia 26 lipca 2017 roku był powodom znany. Powodowie mieli zatem wiedzę, że pozwani są jedynie właścicielami nieruchomości dla której prowadzona jest KW (...). Fakt, że powodowie taką wiedzę posiadali wynika również z samej treści umowy przedwstępnej zawartej z pozwanymi, gdzie opisana została jedynie nieruchomość dla której prowadzona jest KW (...). Powodowie wiedzieli również, że córka pozwanych jest właścicielką nieruchomości dla której prowadzona jest KW (...), albowiem zawierali z nią odrębną umowę przedwstępną. Argumentacja powodów nie znajduje więc uzasadnienia.

Sąd nie podzielił również zapatrywań strony powodowej, dotyczących terminu zawarcia z pozwanymi umowy przyrzeczonej określanego w pozwie na dzień 1 września 2017 roku.

Po pierwsze wskazany w treści pierwotnej umowy zwrot: że pozwani zobowiązują się z dniem 1 września 2017 roku „oddać” powodom zajazd na W. (...) nie jest wystarczająco jasny, aby wywodzić z niego pewne ustalenia. Po drugie w kolejnej umowie, która była przez strony podpisana, strony nie oznaczyły terminu do którego umowa ma zostać zawarta (k. 101), oraz po trzecie z treści pism powodów z dnia 15 września 2017 roku, oraz pełnomocnika powód z dnia 2 października 2017 roku wynika jednoznacznie wola kontynuacji umowy mimo że termin jaki wskazują powodowie upłynął. Dodatkowo w projekcie umowy na k. 98 jako datę zawarcia umowy wskazano dzień 31 października 2017 roku.

W realiach niniejszej sprawy winien znaleźć więc zastosowanie art. 389 § 2 k.c. Powodowie nie skorzystali z przysługującego im tam uprawnienia i nie wyznaczyli ostatecznego terminu do zawarcia umowy przyrzeczonej. Nie sposób przyjąć, aby termin ten został wyznaczony przez powodów w piśmie powodów z dnia 15 września 2017 roku i pełnomocnika powodów z dnia 2 października 2017 roku. Pisma te bowiem nie zawierają jednoznacznego żądania w tym zakresie. W pismach tych powodowie zawierają się do pozwanych o jedynie „zajęcie stanowiska” nie wyznaczają zaś ostatecznego terminu do zawarcia umowy przyrzeczonej.

Pomimo tego, powodowie w dniu 24 października 2017 roku, złożyli pozwany oświadczenie o odstąpieniu od przedwstępnej umowy kupna sprzedaży nieruchomości.

W piśmie powodowie oświadczyli, że: na podstawie art. 394 § 1 k.c.: odstępują od zawartej z pozwanymi w dniu 15 lipca 2017r. umowy kupna sprzedaży nieruchomości zabudowanej położonej w W. (...) stanowiącej lokal gastronomiczny składający się z 30 pomieszczeń z udziałem w gruncie. Powyższe oświadczenie wynikało z faktu, zawinionego przez M. i W. G., niewykonania umowy przedwstępnej, poprzez rażące podwyższenie ceny sprzedaży nieruchomości w stosunku do ustalonej w umowie przedwstępnej.

Odstąpienie przez powodów od umowy przedwstępnej z powodu przesłanki wskazanej w oświadczeniu było całkowicie bezzasadne.

Jak ustalono powodowie ustalili z pozwanymi cenę nieruchomości na kwotę 1.130.000 złotych. Absolutnie ze złożonych dowodów nie wynika, aby pozwani podwyższyli cenę za nieruchomość.

Zauważyć należy również, że pozwani pismami z dnia 1.11.2017 roku i 10.11.2017 roku deklarowali wolę zawarcia umowy przyrzeczonej za kwotę 1.130.000 złotych.

Wystąpienie przez powodów z roszczeniem z art. 394 § 1 k.c. było niezrozumiałe i bezzasadne, albowiem odpowiedzialność za niezawarcie umowy przyrzeczonej ponoszą powodowie, wobec czego nie zachodziły podstawy do odstąpienia przez nich od umowy i domagania się zwrotu podwójnego zadatku.

W realiach niniejszej ustalono również bezspornie, że powodowie nie dysponowali środkami finansowymi na zakup nieruchomości pozwanych. Jak wynika z materiału dowodowego powodowie wprawdzie przystąpili do przygotowywania dokumentów wymaganych przez bank. m.in. przygotowali biznesplan oraz zlecili rzeczoznawcy majątkowemu wykonanie operatu szacunkowego przedmiotowej nieruchomości, ponadto powódka zarejestrowała działalność gospodarczą oraz zawarła z biurem rachunkowym umowę na prowadzenie obsługi księgowej, jednak powodowie nie złożyli nawet wniosku o kredyt.

Jak wynika z pisma Banku (...) w Poddębicach wniosek kredytowy przez powodów nie został złożony. Natomiast Bank (...) w Ł. pismem z dnia 7 grudnia 2017 roku poinformował, że był wstępnie zainteresowany możliwością udzielenia pozwanym kredytu w wysokości 1. 130.000 zł na zakup zajazdu. W rozmowach przeprowadzonych w siedzibie Banku wstępnie określono pozwanym warunki, ale nie był to jeszcze etap ubiegania się o kredyt.

Dodatkowo nie można również uznać, aby przyczyną braku zawarcia umowy przyrzeczonej był brak współdziałania pozwanych przy gromadzeniu dokumentacji kredytowej - co pośrednio wykazać chce strona pozwana. Powodowie nie przedstawili jakichkolwiek dowodów na okoliczność, że pozwani nie chcieli przystąpić do sporządzenia umowy przedwstępnej w formie aktu notarialnego.

Po pierwsze to powodowie powinni zadbać o to, aby sporządzić umowę w tej formie i treści pozwalającej im na złożenie wniosku kredytowego, a po drugie z materiału dowodowego wynika jednoznacznie że to na prośbę powodów pozwani podpisywali z nimi kolejne wersje umowy przedwstępnej czyniąc zadość ich oczekiwaniom co do ich formy i treści umowy przedwstępnej.

Uwzględnieniu roszczenie powodów z argumentacją dotyczącą braku współdziałania pozwanych przy zawieraniu umowy sprzeciwia się również treść art. 321 k.p.c.

Zakreślona w pozwie podstawa faktyczna roszczenia dotyczyła jedynie tego, że pozwani bezzasadnie, wbrew treści umowy podwyższyli cenę nieruchomości.

Z uwagi na zakreśloną przez powodów podstawę faktyczną roszczenia oraz treść art. 321 k.p.c. oraz wynikającą z niego zasadę, że Sąd nie może zasądzić czego innego od tego, czego żądał powód, ani na innej podstawie faktycznej niż wskazana przez powoda takie żądanie nie mogło skutkować uwzględnieniem powództwa.

Reasumując odpowiedzialność za niezawarcie umowy przyrzeczonej ponoszą powodowie, wobec czego nie zachodziły podstawy do odstąpienia przez nich od umowy i domagania się zwrotu podwójnego zadatku.

Jak wynika z art. 394 § 1 i 3 k.c. dla rozliczenia zadatku istotnym jest nie tylko fakt niewykonania umowy, ale także to która ze stron nie wykonała umowy i okoliczności, wskutek których nie doszło do zawarcia umowy. Roszczenie o zwrot dwukrotnej kwoty zadatku przysługuje jedynie jeśli niewykonanie umowy przez drugą stronę nastąpiło na skutek

okoliczności, za które wyłącznie ona ponosi odpowiedzialność. Nie sposób również uznać aby w niniejszej sprawie znajdował zastosowanie art. 394 § 3 k.c.