

Sygn. akt I C 2900/13

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLIEJ POLSKIEJ

Dnia 7 stycznia 2015 r.

Sąd Rejonowy dla Warszawy - Śródmieścia w Warszawie I Wydział Cywilny:

w składzie:

Przewodniczący : SSR Joanna Dalba

Protokolant: Anna Szwed

po rozpoznaniu w dniu 7 stycznia 2015 r. w Warszawie

na rozprawie

sprawy z powództwa A. J., S. J.

przeciwko D. C.

o zapłatę

1. zasądza od pozwanego D. C. na rzecz powodów A. J. i S. J. solidarnie kwotę 44.000,- zł (czterdzieści cztery tysiące złotych) wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 13 listopada 2013 roku do dnia zapłaty;
2. umarza postępowanie w pozostałym zakresie;
3. zasądza od pozwanego D. C. na rzecz powodów A. J. i S. J. solidarnie kwotę 4.617,- zł (cztery tysiące sześćset siedemnaście złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kwotę 2.400,- zł. (dwa tysiące czterysta złotych) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego;
4. zwrócić ze Skarbu Państwa - Sądu Rejonowego dla Warszawy Śródmieścia w Warszawie solidarnie na rzecz powodów A. J. i S. J. kwotę 500, - zł (pięćset złotych) tytułem opłaty sądowej od częściowo cofniętego powództwa.

Sygn. akt I C 2900/13

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 13 listopada 2013 roku powodowie A. J. i S. J. wnieśli o zasądzenie od pozwanego D. C. kwoty 44.000 zł. tytułem zadatku z ustawowymi odsetkami z okres od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty, kwoty 10.000 zł. tytułem odszkodowania z szkodę, którą powodowie ponieśli przez to, że liczyli na zawarcie umowy przyrzeczonej w ramach ujemnego interesu umownego, wraz z odsetkami ustawowymi za okres od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty. W uzasadnieniu powodowie wyjaśnili, iż zawarli z pozwanym przedwstępną umowę sprzedaży prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w budynku przy Al. (...) w W.. Pozwany otrzymał od powodów w uzgodnionym terminie część ceny w kwocie 44.000 zł. tytułem zadatku. Zgodnie z zapisem § 5 umowy przedwstępnej wpłacenie zadatku miało skutki określone w art. 394 k.c. Dodali, iż dwukrotnie bezskutecznie był uzgadniany termin u notariusza na sporządzenie ostatecznej umowy przeniesienia własności. Pozwany zwrócił w dniu 29 października 2013 roku tylko kwotę wniesionego zadatku, tj. 44.000 zł. pomimo żądania powodów wypłaty podwójnej kwoty zadatku w związku z niewywiązaniem się z zawartej umowy przedwstępnej / k. 2-6; k. 152/.

W piśmie procesowym z dnia 23 grudnia 2013 roku powodowie cofnęli częściowo pozew, tj. w zakresie odszkodowania w kwocie 10.000 zł. wraz z odsetkami ustawowymi od tej kwoty. Powodowie wyjaśnili, iż ograniczenie powództwa wynika z zaliczenia prowizji należnej pośrednikowi na poczet wynagrodzenia należnego (...) z tytułu innej transakcji pośrednictwa / k. 28/.

W odpowiedzi na pozew pozwany D. C. wniósł o oddalenie powództwa całości oraz zasądzenie kosztów procesu. W uzasadnieniu podniósł, iż nie jest prawdą jakoby dwukrotnie był uzgadniany termin u notariusza w celu zawarcia umowy przyrzeczonej. Dodał, że żadnego innego terminu sporządzenia umowy przyrzeczonej w biurze notarialnym poza terminem na dzień 24 października 2013 roku pozwany nie uzgadniał i nie był o takim terminie informowany / k. 39-41/.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 18 października 2013 roku w W. pomiędzy D. C. jako Sprzedającym, a A. J. i S. J. jako Kupującymi zawarta została w formie pisemnej umowa przedwstępna sprzedaży odrębnej własności lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w budynku przy Al. (...) w W., dla którego Sąd Rejonowy dla Warszawy-Mokotowa w W., VII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...). Z prawem do przedmiotowego lokalu mieszkalnego związany był udział wynoszący (...) części w nieruchomości wspólnej, którą stanowiło prawo użytkowania wieczystego oraz części i urządzenia budynku, które nie służyły do wyłącznego użytku właścicieli lokali, uregulowanego w księdze wieczystej nr (...). W zapisie § 3 umowy strony zobowiązały się zawrzeć umowę sprzedaży (umowa przyrzeczona), mocą której sprzedający miał sprzedać Kupującemu nieruchomość opisaną powyżej wraz z prawami związanymi z jej własnością, wolną od wszelkich obciążeń i roszczeń za cenę 440.000 zł., a kupujący zobowiązywał się przedmiotową nieruchomość za wymienioną cenę kupić. Nadto w § 4 umowy strony ustaliły następujący sposób zapłaty ceny: najpóźniej w terminie do dnia 22 października 2013 roku Kupujący miał zapłacić Sprzedającemu tytułem zadatku kwotę 44.000 zł., reszta zaś ceny sprzedaży w kwocie 396.000 zł. miała być zapłacona najpóźniej w terminie trzech dni roboczych od dnia zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży. Zgodnie z zapisem § 5 umowy wpłacenie zadatku miało skutki określone w art. 394 k.c. W zapisie § 6 umowy strony zobowiązały się do zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży nieruchomości najpóźniej do dnia 25 października 2013 roku / k. 7-11 - umowa przedwstępna sprzedaży prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego/.

W dniu 20 października 2013 roku S. J. przelał na rachunek bankowy D. C. kwotę 44.000 zł. tytułem zadatku / k. 12 - potwierdzenie wykonania przelewu/.

W zawarciu umowy przedwstępnej i kontaktach stron uczestniczyło Biuro (...) S.A. reprezentujące obie strony. W poszukiwaniu mieszkania przez małż. J. uczestniczył K. S. (1), który współpracował z firmą (...) S.A., zaś w bazie tej firmy znajdowała się oferta D. C., któremu pomagał w sprzedaży mieszkania M. S.. Ustalenie terminów związanych z umową przedwstępną odbywało się pomiędzy K. S. (1) a M. S.. Umowa przedwstępna została zawarta w piątek 18 października 2013 roku, a w poniedziałek pośrednicy dopracowali termin umowy ostatecznej, który miał przypaść na czwartek 24 października 2013 roku o godz. 12:00. Tego dnia K. S. (1) około godz. 10:00 otrzymał telefon od M. S., że do zawarcia umowy przyrzeczonej nie dojdzie z uwagi na to, że sprzedający D. C. nie mógł się stawić z uwagi na wizytę w szpitalu. W rozmowie dodano, iż jest propozycja aby spotkać się w piątek następnego dnia. K. S. (1) najczęściej kontaktował się z synem małżonków J., M. J. (1), ponieważ taka była wola stron. Dlatego też po otrzymaniu informacji o odwołaniu terminu zawarcia umowy przyrzeczonej, K. S. (1) skontaktował się z M. J. (1), któremu przekazał wiadomość, iż do zawarcia umowy nie dojdzie oraz, że strony mogą się spotkać w piątek następnego dnia. M. I. tę M. J. (1) przekazał rodzicom A. J. i S. J., którzy to już byli w pobliżu kancelarii notarialnej, gdzie miał być podpisany akt.

Termin piątkowego spotkania stron umowy sprzedaży nie został ustalony przez strony. W tym samym w dniu, tj. w czwartek po konsultacji M. J. (1) z notariuszem B. J., został wyznaczony kolejny termin na podpisanie umowy przyrzeczonej, tj. 29 października 2013 roku, godz. 14:00. W dniu 25 października 2013 roku nie mogło dojść do zawarcia umowy przyrzeczonej ponieważ notariusz nie miał w tym dniu wolnych terminów. Wówczas pozostała

jedynie kwestia aneksowania umowy przedwstępnej, ponieważ został w niej wskazany termin zawarcia umowy przyrzeczonej na dzień 25 października 2013 roku. Firma (...) przygotowała aneks, który K. S. (1) przesłał drogą elektroniczną M. J. (1), który następnego dnia przyniósł aneks podpisany przez jego rodziców. Następnie M. S. odebrał z biura ten aneks i starał się doręczyć go swojemu klientowi D. C.. M. S. po rozmowie ze swoim klientem poinformował telefonicznie K. S. (1), że D. C. akceptuje termin w następnym tygodniu we wtorek dnia 29 października 2013 r. oraz że chce podpisać aneks.

W dniu 18 października 2013 roku (...) S.A. w W. wystawiła na rzecz S. J. fakturę pro forma (...) na kwotę 6.277,92 zł., która to kwota obejmowała prowizję z tytułu umowy pośrednictwa z dnia 18 października 2013 roku / k. 25 - faktura /.

W dniu 24 października 2014 r. M. J. (1) (syn powodów) przesłał email do notariusza Barłomieja J., z którego to wynikało, iż już w tym dniu Sprzedający przekazał Kupującym informację, że akceptuje termin we wtorek, a więc w dniu 29 października 2013 r. zawarcia umowy przyrzeczonej. /email - k. 14/

Po weekendzie okazało się, że M. S. nie udało się doręczyć aneksu jego klientowi. M. S. dzwonił do D. C., lecz bezskutecznie. Dopiero w niedzielę udało mu się skontaktować z klientem, w wyniku czego strony spotkały się w hotelu (...) o godz. 18:00. W czasie tego spotkania D. C. oświadczył, iż nie podpisze aneksu oraz że jeżeli małż. J. chcą kupić tę nieruchomość to cena na chwilę obecną jest o 45.000 wyższa. Podczas rozmowy z K. S. (1), M. S. powiedział mu, że jego klient ma innego kupca na mieszkanie i w związku z tym proponuje on małżonkom J. podniesienie ceny w stosunku do ustalonej w umowie przedwstępnej. Ponadto M. S. przekazał mu informację od swojego klienta, iż jeżeli małż. J. nie zaakceptują wyższej ceny, to on zwróci im wpłacony zadatek. Ostatecznie nie doszło do zawarcia umowy przyrzeczonej, ponieważ małż. J. stwierdzili, iż nie zapłacą wyższej ceny za mieszkanie, zaś D. C. sprzedał mieszkanie innemu kupującemu za cenę wyższą o ok. 50.000 zł.

W dniu 29 października 2013 roku D. C. zwrócił przelewem na rachunek bankowy S. J. kwotę 44.000 zł. otrzymaną tytułem zadatku / k. 17 - potwierdzenie przelewu/.

Pismem z dnia 31 października 2013 roku, nadanym listem poleconym w tym samym dniu, A. i S. J. wezwali D. C. do zapłaty kwoty 44.000 zł. i nadto rekompensaty za szkodę (tzw. negatywny interes umowny), którą ponieśli przez to, że liczyli na zawarcie umowy przyrzeczonej - w terminie do dnia 6 listopada 2013 roku. Dodano, że rekompensata za szkodę obejmuje kwotę ustaloną szacunkowo na 10.000 zł., na którą składają się konsultacje i ewentualne zastępstwo procesowe radcy prawnego, koszty związane z zawarciem umowy przedwstępnej, koszty notariusza, który sporządził projekt umowy przenoszącej własność opisanego lokalu mieszkalnego, koszty sądowe, koszty przejazdów do notariusza i biura (...) / k. 18-19- wezwanie do zapłaty wraz potwierdzeniem nadania/.

Pismem z dnia 7 listopada 2013 roku, nadanym przesyłką poleconą w tym samym dniu, A. i S. J. złożyli wyraźne oświadczenie na piśmie, iż odstępują od zawartej z D. C. w dniu 18 października 2013 roku umowy przedwstępnej sprzedaży prawa odrębnej własności lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w budynku przy Al. (...) w W. / k. 20-21 - pismo zawierające oświadczenie o odstąpieniu wraz z potwierdzeniem nadania/.

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie wszechstronnej analizy akt sprawy, na które złożyły się dokumenty wskazane i opisane w treści, w tym korespondencja e-mail / k. 13-16/, co do autentyczności których Sąd nie miał żadnych wątpliwości i które to nie były kwestionowane przez żadną ze stron. Nadto Sąd oparł się na zwłaszcza na zeznaniach świadków: K. S. (1) / k. 84-86/, M. S. / k. 90-93/ i M. J. (1) / k. 99-103/, którzy uczestniczyli w organizowaniu terminów zawarcia umowy przyrzeczonej, przy czym M. J. (1) kontaktował się z notariuszem, zaś dwaj pozostali świadkowie pośredniczyli pomiędzy sprzedającym D. C. a kupującymi, w imieniu których z pośrednikiem kontaktował się ich syn M. J. (1). Zeznania wymienionych świadków były ze sobą zgodne i spójne wewnętrznie co do takich okoliczności jak: planowany termin zawarcia umowy przyrzeczonej, który został wyznaczony w pierw na dzień 24 października 2013 roku, a następnie na dzień 29 października 2013 roku, nie stawienia się przez pozwanego w dniu 24 października 2013 roku u notariusza celem podpisania umowy przyrzeczonej z uwagi na, jak twierdził, pilną konsultację lekarską w szpitalu w O., następnie okoliczności, w których miało dojść do podpisania aneksu do umowy przedwstępnej, który został podpisany jedynie przez stronę kupującą i wreszcie spotkania D. C. z M. S. w hotelu (...),

gdzie sprzedający oświadczył, iż ma klienta, który kupi jego mieszkanie za cenę wyższą. Z powyższymi zeznaniami korespondowały zeznania powodów S. J. / k. 140-141/ oraz A. J. / k. 139-140/, którzy potwierdzili, iż bezpośredni kontakt z pośrednikiem ds. sprzedaży nieruchomości miał ich syn M. J. (1), który też uzgadniał ewentualne terminy z notariuszem, a także potwierdzili, iż nie doszło do zawarcia umowy przyrzeczonej w pierwotnie zaplanowanym terminie z uwagi na niedyspozycję zdrowotną pozwanego.

Sąd nie dał wiary zeznaniom K. S. (1) opiekującego się sprzedającym jako osoby współpracującej z (...) S.A., że w piątek w dniu 25 października 2013 r. nie mogą się stawić do notariusza Kupujący, co było przeszkodą do zawarcia umowy przyrzeczonej. Przeciwnie bowiem tym zeznaniom są zeznania świadka M. J. (1), który podał, iż jedyną przeszkodą niezawarcia umowy przyrzeczonej w dniu 25 października 2013 r. był fakt, że notariusz J. przygotowujący akt nie miał wolnych terminów w dniu 25 października 2013 r., nadto Sprzedający od razu w dniu 24 października 2013 r. zgodził się na zawarcie umowy przyrzeczonej w dniu 29 października 2013 r. O powyższym jednoznacznie świadczy email, jaki w dniu 24 października 2013 r. M. J. (1) przesłał do notariusza B. J., w którym to poinformował on notariusza, że Sprzedający zgodził się na zawarcie umowy przyrzeczonej w dniu 29 października 2013 r. /k. 14/ Należy wskazać, że gdyby od razu w dniu 24 października 2013 r. Sprzedający oświadczył Kupującym, że we wtorek dnia 29 października 2013 r. nie zawrze umowy na dotychczas ustalonych warunkach, bo jego zdaniem umowa przedwstępna już wygaśnie - to teoretycznie możliwe byłoby wówczas poszukiwanie innego - niż notariusz B. J. - notariusza, który to podjąłby się w dniu 25 października 2013 r. sporządzić umowę przyrzeczoną. Należy jednak wskazać biorąc pod uwagę zasady doświadczenia życiowego, że byłoby to bardzo trudne albo wręcz niemożliwe, albowiem każdy notariusz musi mieć czas, aby przygotować akt notarialny i sprawdzić stosowne dokumenty. Także czas jednego dnia na przygotowanie umowy przyrzeczonej sprzedaży tak, aby od razu było możliwe jej podpisanie jest mało realny. Oprócz powyższego nie wydaje się prawdziwe twierdzenie, że to Kupujący nie mogli stawić się do notariusza w dniu 25 października 2013 r., albowiem Kupujący wykazali konsekwencję w zamiarze zawarcia umowy przyrzeczonej: uiszcili w terminie zadatek, udali się do kancelarii notarialnej w dniu 24 października 2013 r., podpisali aneks przedłużający umowę przedwstępną.

Odnośnie zeznań pozwanego D. C. / k. 141-143/ Sąd uznał je za niewiarygodne w zakresie dotyczącym jego absencji w dniu 24 października 2013 roku z powodu pobytu w szpitalu czy wizyty u lekarza, kiedy to miało dojść do zawarcia umowy przyrzeczonej. Mianowicie pozwany nie przedstawił na tę okoliczność żadnego dowodu jak np.: karta leczenia szpitalnego, dokumentacja z przychodni przyszpitalnej, zaświadczenie od lekarza, do którego się zgłosił. Nadto pozwany nie wykazał, że domniemana wizyta lekarska musiała się odbyć w dniu 24 października 2013 r. i nie mogła odbyć się później. Również Sąd nie uznał za wiarygodne zeznań pozwanego, że dopiero w piątek 25 października 2013 r. okazało się, że tego dnia nie może być zawarta umowa przyrzeczona. Przeczy temu np.: treść emaila z dnia 24 października 2013 r. M. J. (2) do notariusza B. J., gdzie pisze on, że już w dniu 24 października 2014 r. (czwartek) Sprzedający potwierdził gotowość stawienia się do notariusza we wtorek, a więc w dniu 29 października 2013 r. /k. 14/

W pozostałym zakresie odnoszącym się do takich okoliczności jak: zapłacenie mu przez powodów zadatku w kwocie 44.000 zł., a także sprzedaży przedmiotowej nieruchomości za kwotę wyższą o ok. 50.000 zł. Sąd uznał zeznania pozwanego za wiarygodne, ponieważ korespondowały one z pozostałym materiałem dowodowym zebrany w sprawie.

W ocenie Sądu zeznania świadka K. S. (2) / k. 137-140/, która była kelnerką w lokalu Casa S. i która to zeznała, że jej ówczesny szef (pozwany) polecił jej odebranie dokumentów w jego imieniu, pozostawały bez znaczenia dla rozstrzygnięcia w niniejszej sprawie, ponieważ odnosiły się one jedynie do okoliczności związanych z aneksowaniem umowy przedwstępnej, której pozwany de facto nie miał zamiaru zrealizować ze względu na to, że znalazł osobę, która kupi mieszkanie za wyższą cenę. Co więcej świadek ta nie wiedziała od kogo ma odebrać dokumenty (tj. aneks), nie знаła ani z imienia ani nazwiska tej osoby, co podważało wiarygodność zeznań byłej pracownicy pozwanego.

Zebrane dowody stanowiły wystarczającą podstawę do wydania rozstrzygnięcia w niniejszej sprawie.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo, po ograniczeniu jego zakresu, zasługiwało na uwzględnienie w całości.

Zgodnie z przepisem art. 394 k.c. w braku odmiennego zastrzeżenia umownego albo zwyczaju zadatek dany przy zawarciu umowy ma to znaczenie, że w razie niewykonania umowy przez jedną ze stron druga strona może bez wyznaczenia terminu dodatkowego od umowy odstąpić i otrzymany zadatek zachować, a jeżeli sama go dała, może żądać sumy dwukrotnie wyższej (§ 1). W razie wykonania umowy zadatek ulega zaliczeniu na poczet świadczenia strony, która go dała; jeżeli zaliczenie nie jest możliwe, zadatek ulega zwrotowi (§ 2). W razie rozwiązania umowy zadatek powinien być zwrócony, a obowiązek zapłaty sumy dwukrotnie wyższej odpada. To samo dotyczy wypadku, gdy niewykonanie umowy nastąpiło wskutek okoliczności, za które żadna ze stron nie ponosi odpowiedzialności albo za które ponoszą odpowiedzialność obie strony (§ 3).

Zadatek wymaga konsensu stron i znajduje zastosowanie we wszelkich umowach obligacyjnych, także o charakterze przygotowawczym i organizatorskim (umowa przedwstępna, umowa ramowa). Umożliwia kontrahentom tak ukształtować stosunek prawny, aby dłużnik był bardziej motywowany do wykonania świadczenia aniżeli w sytuacji, gdyby zadatku nie zastrzeżono. Chociaż zadatek ułatwia uprawnionemu odstąpienie od umowy, a tym samym osłabia więź obligacyjną, to jednocześnie stwarza sytuację dogodniejszą dla ochrony interesów tego podmiotu, w ten sposób wzmacniając jego sytuację prawną. Znaczenie zadatku polega więc na wzmocnieniu stanowiska strony, która dąży do wykonania umowy (por. W. Czachórski, *Zobowiązania*, 1974, s. 138; Z. Radwański (w:) *System prawa cywilnego*, t. III, cz. 1, s. 462). Skutki zastrzeżenia zadatku mają zasadnicze znaczenie, jeżeli dłużnik nie wykona umowy z powodu okoliczności, za które ponosi on wyłączną odpowiedzialność, ponieważ przepis art. 394 k.c. w sposób istotny modyfikuje ogólne reguły odpowiedzialności z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązań (art. 471 i n. k.c.) oraz niewykonania zobowiązań z umów wzajemnych (art. 487 i n. k.c.). Jednak z racji dyspozytywnego charakteru komentowanej regulacji, kontrahenci mogą w umowie odmiennie uregulować przesłanki skorzystania przez wierzyciela z prawa zatrzymania zadatku albo żądania zapłaty sumy dwukrotnie wyższej (por. Cz. Żuławska (w:) *G. Bieniek, Komentarz*, t. I, 2011, s. 224-225).

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). Na podstawie art. 394 § 1 k.c., w razie niewykonania umowy przez jedną ze stron druga strona może bez wyznaczenia terminu dodatkowego od umowy odstąpić i otrzymany zadatek zachować, a jeżeli sama go dała, może żądać sumy dwukrotnie wyższej. Sytuacja prawna wierzyciela odstępującego od umowy ulega w takich przypadkach wzmocnieniu w ten sposób, że: 1) nie ma obowiązku wykazywania, że poniósł szkodę i jaka jest jej wysokość (inaczej, niż gdyby dochodził roszczeń na podstawie art. 471 k.c.); 2) nie ma obowiązku wykazywania, że świadczenie utraciło dla niego znaczenie (w umowach niewzajemnych ten fakt byłby przesłanką dochodzenia roszczeń z tytułu zwłoki dłużnika; art. 477 § 2 k.c.); 3) nie ma obowiązku wyznaczania dodatkowego, odpowiedniego terminu do wykonania zobowiązania (w umowach wzajemnych ten fakt byłby przesłanką odstąpienia od umowy z powodu zwłoki dłużnika; art. 491 k.c.); 4) może zatrzymać wręczony mu przedmiot zadatku (bez konieczności sądowego dochodzenia odszkodowania i jego egzekwowania) albo może żądać sumy dwukrotnie wyższej od wręczonej dłużnikowi tytułem zadatku (bez konieczności dowodzenia w postępowaniu sądowym poniesionej szkody i jej wysokości).

Przenosząc powyższe na grunt rozpoznawanej sprawy stwierdzić należy, iż strony zawierając w dniu 18 października 2013 roku umowę przedwstępną sprzedaży odrębnej własności lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w budynku przy Al. (...) w W. uregulowały, iż wpłacenie zadatku w kwocie 44.000 zł. wywoływało skutki określone właśnie w przepisie art. 394 k.c. oraz że umowa przyrzeczona miała być zawarta do dnia 25 października 2013 roku.

Z ustaleń stanu faktycznego wynikało niezbicie, iż pozwany D. C. uchylił się od zawarcia umowy przyrzeczonej, co miało nastąpić dnia 24 października 2013 roku, a następnie także w dniu 29 października 2013 roku. Pozwany w żaden sposób nie wykazał, aby w dniu 24 października 2013 roku jego pobyt w szpitalu czy wizyta u lekarza w tym dniu - miały miejsce. Również pozwany nie wykazał, że ten pobyt i ta wizyta lekarska uniemożliwiały mu przybycie do kancelarii notarialnej celem podpisania umowy przyrzeczonej, oraz że były konieczne i niezbędne w tym dniu. Na

powyższą okoliczność pozwany nie przedstawił żadnej dokumentacji lekarskiej potwierdzającej jego pobyt w szpitalu, karty leczenia z przychodni przyszpitalnej czy też zaświadczenia od lekarza. Z kolei w drugim terminie, tj. we wtorek 29 października 2013 roku również nie doszło do podpisania umowy przyrzeczonej, ponieważ pozwany D. C. podczas niedzielnego spotkania z M. S. oświadczył, iż może sprzedać przedmiotowy lokal mieszkalny małżonkom J., jeżeli ci zapłacą cenę o 45.000 wyższą od wcześniej ustalonej, na co kupujący ostatecznie nie wyrazili zgody.

W rozpoznawanej sprawie Sąd doszedł do przekonania, iż to z winy pozwanego nie doszło do zawarcia umowy przyrzeczonej, ponieważ uchylał się od jej zawarcia z tego powodu że znalazł kupca, który zaoferował wyższą cenę za lokal mieszkalny, który był przedmiotem umowy przedwstępnej zawartej pomiędzy stronami procesu. Powyższa okoliczność wynikała z zeznań świadków: K. S. (1), M. S. oraz M. J. (1), a także z zeznań samego pozwanego, który stwierdził, iż sprzedał mieszkanie za wyższą cenę.

Dodać należy, iż Sąd nie podzielił twierdzeń strony pozwanej odnośnie możliwości zawarcia umowy przyrzeczonej w dniu 25 października 2013 roku (piątek), ponieważ było to nierealne skoro notariusz B. J. (przygotowujący akt) miał wolne terminy dopiero w przyszłym tygodniu we wtorek bądź w czwartek. Nadto, jak wskazano powyżej, Sprzedający od razu w dniu 24 października 2013 r. zgodził się na zawarcie umowy przyrzeczonej w dniu 29 października 2013 r. O powyższym jednoznacznie świadczy email, jaki w dniu 24 października 2013 r. M. J. (1) przesłał do notariusza B. J., w którym to poinformował on notariusza, że Sprzedający zgodził się na zawarcie umowy przyrzeczonej w dniu 29 października 2013 r. /k. 14/ Należy wskazać, że gdyby od razu w dniu 24 października 2013 r. Sprzedający oświadczył Kupującym, że we wtorek dnia 29 października 2013 r. nie zawrze umowy na dotychczas ustalonych warunkach, bo jego zdaniem umowa przedwstępna już wygaśnie - to teoretycznie możliwe byłoby wówczas poszukiwanie innego - niż notariusz B. J. - notariusza, który to podjąłby się w dniu 25 października 2013 r. sporządzić umowę przyrzoną. Należy jednak wskazać biorąc pod uwagę zasady doświadczenia życiowego, że byłoby to bardzo trudne albo wręcz niemożliwe, albowiem każdy notariusz musi mieć czas, aby przygotować akt notarialny i sprawdzić stosowne dokumenty. Także czas jednego dnia na przygotowanie umowy przyrzeczonej sprzedaży tak, aby od razu było możliwe jej podpisanie jest mało realny.

Reasumując, wobec uchylenia się przez D. C. od zawarcia umowy przyrzeczonej, skutecznego odstąpienia od umowy przyrzeczonej przez powodów oraz zwrócenia przez pozwanego małżonkom J. jedynie kwoty jednokrotności wpłaconego zadatku, należało na zasadzie przepisu art. 394 § 1 k.c. zasądzić od pozwanego na rzecz powodów solidarnie kwotę 44.000 zł.(pkt 1 wyroku).

O odsetkach ustawowych Sąd orzekł zgodnie z żądaniem powództwa, tj. od dnia wniesienia pozwu, mając na względzie brzmienie przepisu art. 481 k.c. w zw. z art. 455 k.c. oraz to, że powodowie już pismem z dnia 31 października 2013 roku wzywali pozwanego do zapłaty.

Wobec skutecznego częściowego cofnięcia powództwa, Sąd na podstawie przepisów art. 203 kpc, w zw. z art. 355 § 1 kpc, umorzył postępowanie w pozostałym zakresie, uznając dokonane cofnięcie, za zgodne z prawem i zasadami współżycia społecznego (pkt 2 wyroku).

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie przepisu art. 98 kpc w zw. z § 6 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (Dz.U. z 2002 r., Nr 163, poz. 1349) (pkt 3 wyroku).

W pkt 4 wyroku Sąd orzekł na podstawie przepisu art. 79 ust. 1 pkt b ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sadowych w sprawach cywilnych (Dz.U. z 2005 r., Nr 167, poz. 1398 z późn. zm.).

Mając na względzie powyższe Sąd orzekł jak w sentencji wyroku.

ZARZĄDZENIE

(...)