

Sygn. akt II Ca 1303/14

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 13 maja 2015 roku

Sąd Okręgowy w Szczecinie II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie:

Przewodniczący:	SSO Dorota Gamrat - Kubeczak
Sędziowie:	SO Karina Marczak SO Zbigniew Ciechanowicz (spr.)
Protokolant:	st. sekr. sąd. Dorota J. Szlachta

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 13 maja 2015 roku w S.

sprawy z powództwa J. Al (...)

przeciwko J. K.

o zapłatę

na skutek apelacji wniesionych przez pozwanego i powodów od wyroku Sądu Rejonowego Szczecin - Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie z dnia 10 lipca 2014 roku, sygn. akt I C 1500/12

I. oddala obie apelacje;

II. znosi wzajemnie koszty postępowania odwoławczego.

Uzasadnienie wyroku z dnia 13 maja 2015 r.:

Wyrokiem z dnia 10 lipca 2014 r. Sąd Rejonowy Szczecin - Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie I Wydział Cywilny, zasądził od pozwanego J. K. na rzecz powodów solidarnych J. Al (...) kwotę 10.000 zł z odsetkami ustawowymi od dnia 7 marca 2012 r. (I), oddalił powództwo w pozostałym zakresie (II) oraz zasądził od pozwanego na rzecz powodów solidarnych kwotę 500 zł tytułem zwrotu kosztów procesu (III).

Sąd Rejonowy oparł swoje rozstrzygnięcie na następujących ustaleniach i rozważaniach:

J. K. był właścicielem lokalu mieszkalnego położonego w (...) przy ul. (...).

W dniu 19 października 2011 r. pomiędzy J. K. a J. Al (...) zawarta została przedwstępna umowa sprzedaży lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w S. przy ul. (...), składającego się z trzech pokoi, kuchni, holu, łazienki i wc o powierzchni 60,10 m² oraz pomieszczenia przynależnego piwnicy o powierzchni 5, 38 m².

W treści § 5 umowy strony ustaliły, że zawarcie umowy przyrzeczonej nastąpi w terminie do dnia 20 grudnia 2011 r.

Cenę przedmiotu umowy strony ustaliły na kwotę 199.000 zł, z czego J. i S. Al (...) zapłacili J. K. w dniu sporządzenia umowy tytułem zadatku w rozumieniu art. 394 k.c. kwotę 10.000 zł (§ 6.1 umowy). Jednocześnie strony ustaliły, że w przypadku zawarcia umowy przyrzeczonej wpłacony zadatek zostanie zaliczony na poczet ceny.

W treści § 6.2 zastrzeżono, że resztę ceny w kwocie 189.000 zł J. i S. Al (...) zobowiązują się zapłacić J. K. przelewem na jego rachunek bankowy ze środków pochodzących z kredytu bankowego w terminie określonym w umowie przyrzeczonej.

J. i S. Al (...) oświadczyli (§ 6.3), że dołożą należytej staranności w celu zawarcia umowy o kredyt i zobowiązują się okazać tą umowę lub oświadczenie banku o udzieleniu kredytu w dniu zawarcia umowy przyrzeczonej.

W treści § 7 zastrzeżono, że w przypadku niewykonania umowy przez J. i S. Al (...) może bez wyznaczenia terminu dodatkowego od umowy odstąpić, a zapłacony zadatek nie będzie podlegać zwrotowi, natomiast w przypadku niewykonania umowy przez J. K., J. i S. Al (...) mogą bez wyznaczenia terminu dodatkowego od umowy odstąpić, a J. K. zobowiązuje się otrzymany zadatek zwrócić J. i Safie Al (...) w podwójnej wysokości w terminie 14 dni od daty otrzymania wezwania do zapłaty.

Strony w treści umowy przedwstępnej zgodnie oświadczyły, że wydanie lokalu wolnego od osób i rzeczy w posiadanie J. i S. Al (...) nastąpi po zapłacie całej ceny w terminie określonym w umowie przyrzeczonej (§ 8.1).

J. K. zobowiązał się przedłożyć do umowy przyrzeczonej zaświadczenie N. właściwego urzędu skarbowego potwierdzające, że nabycie przez niego opisanego w umowie lokalu jest zwolnione od podatku lub że należny podatek został zapłacony.

W dniu 30 listopada 2011 r. J. i S. Al (...) wystąpili do Banku (...) S.A. z wnioskiem o udzielenie kredytu w kwocie 179.000 zł z przeznaczeniem na zakup lokalu mieszkalnego oferowanego do sprzedaży przez J. K.. Zabezpieczeniem przedmiotowego kredytu stanowić miała między innymi cesja praw z lokaty ulokowanej w tym banku przez brata powoda - A. Al (...). Decyzja finansowa odnośnie zdolności do spłaty kredytu została podjęta pozytywnie. Umowa kredytowa nie została zawarta.

W dniu 20 grudnia 2011 r. powodowie i pozwany stawili się w kancelarii notarialnej notariusza P. C. celem zawarcia umowy przyrzeczonej. Na spotkaniu była też obecna pracownica biura nieruchomości, z którym strony miały podpisaną umowę pośrednictwa w (...). Nie była to jednak osoba, która opiekowała się stronami. Do zawarcia umowy jednak nie doszło. Nie sporządzono z tego spotkania żadnego protokołu. Pozwany w dniu 20 grudnia 2011 r. nie dysponował zaświadczeniem N. właściwego urzędu skarbowego dotyczącym podatku od spadków i darowizn, zaś pozwani nie dysponowali umową kredytu opiewającą na pozostałą do zapłaty cenę sprzedaży. Brat powoda A. Al (...) obecny u notariusza proponował pozwanemu zapłatę przelewem z jego konta, po podpisaniu umowy sprzedaży. Nie okazał jednak żadnego dokumentu potwierdzającego dysponowanie przez niego środkami wystarczającymi na zapłatę uzgodnionej ceny. Pozwany na tę propozycję się nie zgodził.

Brat powoda A. Al (...) posiadał w Banku (...) S.A II Oddział w S. na rachunkach bankowych środki w wysokości 500.000 zł

W dniu 23 grudnia 2011 r. na wniosek J. N. Drugiego Urzędu Skarbowego w S. wystawił zaświadczenie znak PP (...)- (...) zawierające informację, iż nabyty przez J. K. na mocy umowy darowizny lokal położony w S. przy ul. (...) zwolniony jest od podatku od spadku i darowizn. Przedmiotowe zaświadczenie odebrane zostało przez ustanowionego przez J. K. pełnomocnika K. K. w dniu 27 grudnia 2011 r.

Za pośrednictwem pracownicy biura (...) strony umówiły się na spotkanie u notariusza w dniu 30.12.2011 r. celem podpisania umowy sprzedaży mieszkania przy ul. (...).

W dniu 30 grudnia 2011 r. w Kancelarii Notarialnej w S. notariusza P. C. stawił się J. K.. W treści § 1 protokołu stawiennictwa strony J. K. oświadczył, że stawił się o godz. 17.00 celem zawarcia umowy przyrzeczonej umowy sprzedaży w wykonaniu zobowiązania wynikającego z przedwstępnej umowy sprzedaży zawartej dnia 19 października 2011 r. Oświadczył nadto, że w dniu stawiennictwa gotowy był do zawarcia wskazanej wyżej umowy przyrzeczonej, a J. i S. Al (...) powiadomieni byli o terminie i miejscu zawarcia umowy (§ 2.1 protokołu). Notariusz stwierdził, że do godz. 17.30 J. i S. Al (...) nie stawili się w kancelarii ani nie powiadomili w żaden sposób o przyczynach niestawiennictwa (§ 2.2).

W związku z niestawiennictwem J. i S. Al (...) oświadczył, że odstępuje od przedwstępnej umowy sprzedaży z dnia 19 października 2011 r. i zatrzymuje wpłacony przez J. i S. Al (...) zadatek w kwocie 10.000 zł.

W dniu 10 stycznia 2012 r. o godz. 17.00 w Kancelarii Notarialnej w S. notariusza P. C. stawili się J. i S. Al (...).

J. i S. Al (...) oświadczyli, że w dniu 20 grudnia 2011 r. wyrazili wolę zawarcia umowy przyrzeczonej, w wykonaniu zobowiązania wynikającego z przedwstępnej umowy sprzedaży zawartej dnia 19 października 2011 r., lecz jej zawarcie nie było możliwe z przyczyn leżących po stronie J. K., który wbrew postanowieniom § 8 ust.1 umowy przedwstępnej nie doręczył zaświadczenia N. właściwego urzędu skarbowego potwierdzające, że nabycie przez niego opisanego w umowie lokalu jest zwolnione od podatku lub, że należny podatek został zapłacony. Ponadto J. K. nie wyraził zgody na proponowany sposób zapłaty ceny, który miał polegać na wspólnej wizycie stron w banku w dniu zawarcia umowy przyrzeczonej i przelaniu w obecności J. K. na jego rachunek bankowy środków pieniężnych w wysokości reszty ceny, po uwzględnieniu zadatku i doręczeniu sprzedającemu potwierdzenia przelewu tych środków. W treści protokołu stawiennictwa strony sporządzonego przez notariusza wskazano, że J. K. żądał zapłaty reszty ceny gotówką, co w uznaniu J. i S. Al (...) nie miało racjonalnych przesłanek biorąc pod uwagę znaczną ilość pieniędzy, która musieliby na własne ryzyko przynieść do kancelarii. Ponadto J. K. nie wyraził woli wydania lokalu stanowiącego przedmiot umowy w posiadanie kupujących w rozsądnym terminie, który przez samych kupujących został wskazany na koniec 2011 r. i sam proponował termin do 31 stycznia 2012 r. Stawiający nie wyrazili zgody na tak późny termin wydania ponieważ sami byli gotowi do natychmiastowego spełnienia świadczenia wzajemnego polegającego na zapłacie ceny, a poza tym zależało im na jak najszybszym wydaniu lokalu ze względu na zaspokojenie ich potrzeb mieszkaniowych. J. i S. Al (...) wskazali przy tym, że J. K. sam ustalił termin ponownego spotkania w kancelarii notarialnej na dzień 30 grudnia 2011 r. i o tym fakcie powiadomił telefonicznie nie J. i S. Al (...), lecz brata S. Al (...) A. Al (...) około 2 godziny przed planowanym przez niego spotkaniem. W treści protokołu wskazano, że J. i S. Al (...) nie byli w stanie stawić się w tak wyznaczonym terminie ze względu na inne plany i zajęcia. Oświadczenie podpisane zostało przez wszystkich stawiających oraz notariusza.

Pismem z dnia 25 stycznia 2012 r. J. i S. Al (...) złożyli J. K. oświadczenie o odstąpieniu od przedwstępnej umowy sprzedaży lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w S. przy ul. (...) z dnia 19 października 2011 r. z powodu niewykonania przedmiotowej umowy z przyczyn leżących po stronie J. K.. Jednocześnie powodowie wezwali J. K. do zapłaty w terminie 14 dni od daty otrzymania wezwania na ich rzecz kwoty 20.000 zł tytułem zwrotu w podwójnej wysokości wpłaconego na rzecz J. K. przy zawarciu umowy zadatku.

W odpowiedzi z dnia 21 lutego 2012 r. J. K. oświadczył, że żądanie zapłaty zadatku w podwójnej wysokości jest nienależne oraz że wpłacony zadatek został zatrzymany jako należny z uwagi na fakt uchylania się przez J. i S. Al (...) od zawarcia umowy sprzedaży. W treści pisma wskazał, że główną przyczyną niezawarcia umowy przyrzeczonej była bezzasadna odmowa jej zawarcia przez J. i S. Al (...).

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd I instancji stwierdził, iż powództwo okazało się nieuzasadnione w części.

Według Sądu Rejonowego spór w niniejszej sprawie sprowadzał się zatem do ustalenia, czy pozwany zobowiązany był do zwrotu kwoty 20.000 zł tytułem zadatku uiszczanego przez powodów na poczet ceny sprzedaży, w podwójnej wysokości. Podnosił on bowiem, iż to z przyczyn leżących po stronie powodów nie doszło do zawarcia umowy przyrzeczonej.

Sąd I instancji podniósł, iż ustalenia stanu faktycznego w zakresie okoliczności istotnych dla oceny zgłoszonego w sprawie żądanie zwrotu zadatku dokonał w oparciu o ujawnione w sprawie dowody z dokumentów, których autentyczności i mocy dowodowej nie negowała żadna ze stron, a które przy tym nie wzbudziły wątpliwości Sądu, jak również w oparciu o zeznania przesłuchanych w sprawie powoda, pozwanego i świadków. Sąd Rejonowy dał przy tym wiarę zeznaniom świadka P. C., wskazując, że są one spójne, logiczne i znajdują potwierdzenie w niekwestionowanych dokumentach a nadto, jest to notariusz nie związany z żadną ze stron sporu. Na wiarę zasługiwały również zeznania świadków K. S. i M. M. (1) – pracownik biura nieruchomości, których zeznania są spójne i wzajemnie się uzupełniają oraz znajdują potwierdzenie w niekwestionowanych przez strony dokumentach. Sąd nie dał natomiast wiary zeznaniom K. K., w części w której wskazała, że odebrała zaświadczenie z urzędu skarbowego dla pozwanego w dniu 20.12.2011 r., gdyż zeznania te są sprzeczne z treścią informacji uzyskanej od N. Drugiego Urzędu Skarbowego w S. z dnia 10.06.2014 r., z której wynika, że zaświadczenie zostało odebrane przez K. K. ale w dniu 27.12.2011 r., a nie dnia 20.12.2011 r. Sąd I instancji podkreślił, iż informację tę uznać należy za dokument urzędowy, który zgodnie z art. 244 § 1 k.p.c. korzysta z domniemania prawdziwości zawartych w nim informacji, którego to domniemania pozwany nie obalił. Jeżeli chodzi o zeznania świadka A. Al (...), to Sąd nie dał im wiary w części dotyczącej żądania pozwanego zapłaty za mieszkanie w gotówce u notariusza, oraz, że o drugim terminie podpisania umowy sprzedaży powodowie dowiedzieli się w dniu 30.12.2011 r. dwie godziny przed planowanym spotkaniem. Sąd Rejonowy podniósł, iż po pierwsze z treści umowy przedwstępnej wynikało, że zapłata nastąpi z kredytu, który otrzymać mieli powodowie, zaś jest powszechnie wiadomym, iż w takiej sytuacji bank udzielający kredytu wypłaca pieniądze po otrzymaniu umowy sprzedaży. Poza tym z zeznań świadków K. S. i P. C., którym Sąd dał wiarę wynika, że pozwany nie chciał się zgodzić na zapłatę gotówką przez brata powoda, po podpisaniu umowy sprzedaży, nie zaś, że żądał od powodów przekazania gotówki u notariusza. Natomiast fakt wcześniejszego uzgodnienia wyznaczenia drugiego terminu zawarcia umowy sprzedaży potwierdza przedłożona przez pozwanego, ale nie kwestionowana przez powodów korespondencja mailowa pomiędzy M. M. (1), a notariuszem P. C.. Odnośnie zeznań powoda, to Sąd nie dał im wiary w zakresie dotyczącym żądań pozwanego przekazania mu gotówki u notariusza przy podpisywaniu umowy sprzedaży, jako że nie potwierdzają ich dowody uznane za wiarygodne, zaś w pozostałym zakresie uznał je za wiarygodne, choć lakoniczne. Natomiast zeznania pozwanego Sąd I instancji uznał za niewiarygodne jedynie w części dotyczącej dysponowania przez J. K. stosownym zaświadczeniem z urzędu skarbowego, gdyż nie potwierdza tego uzyskana z II Urzędu Skarbowego w S. informacja z dnia 10.06.2014 r. W pozostałym zakresie Sąd uznał je za zasługujące na wiarę albowiem są spójne, logiczne oraz znajdują potwierdzenie w pozostałych dowodach uznanych za wiarygodne.

Sąd Rejonowy zwrócił uwagę, iż umowa przedwstępna stron z dnia 19 października 2011 r., regulowała kwestię rozliczenia zadatku w ten sposób, że w przypadku niewykonania umowy przez J. i S. Al (...) mógł bez wyznaczenia terminu dodatkowego od umowy odstąpić, a zapłacony zadatek nie podlegał wówczas zwrotowi, natomiast w przypadku niewykonania umowy przez J. K., J. i S. Al (...) mogli bez wyznaczenia terminu dodatkowego od umowy odstąpić, a J. K. zobowiązany był do zwrotu otrzymanego zadatku w podwójnej wysokości w terminie 14 dni od daty otrzymania wezwania do zapłaty.

Zdaniem Sądu I instancji niewątpliwie w terminie wynikającym z umowy przedwstępnej nie było możliwe zawarcie umowy przyrzeczonej. Sąd wskazał, iż w dniu 10 stycznia 2012 r. o godz. 17.00 w Kancelarii Notarialnej w S. notariusza P. C. stawili się J. i S. Al (...) w celu zawarcia umowy przyrzeczonej umowy sprzedaży w wykonaniu zobowiązania wynikającego z przedwstępnej umowy sprzedaży zawartej dnia 19 października 2011 r. J. i S. Al (...) oświadczyli, że w dniu 20 grudnia 2011 r. wyrazili wolę zawarcia umowy przyrzeczonej, lecz jej zawarcie nie było możliwe z przyczyn leżących po stronie J. K., który wbrew postanowieniom § 8 ust.1 umowy przedwstępnej nie doręczył zaświadczenia N. właściwego urzędu skarbowego potwierdzającego, że nabycie przez niego opisanego w umowie lokalu jest zwolnione od podatku lub, że należny podatek został zapłacony. Ponadto J. K. nie wyraził zgody na proponowany sposób zapłaty ceny, który miał polegać na wspólnej wizycie stron w banku w dniu zawarcia umowy przyrzeczonej i przelaniu w obecności J. K. na jego rachunek bankowy środków pieniężnych w wysokości reszty ceny, po uwzględnieniu zadatku i doręczeniu sprzedającemu potwierdzenia przelewu tych środków. Sąd Rejonowy dodał, iż w treści protokołu stawiennictwa strony sporządzonego przez notariusza wskazano, że J. K. żądał zapłaty reszty ceny gotówką, co w uznaniu J. i S. Al (...) nie miało racjonalnych przesłanek biorąc pod uwagę znaczną ilość pieniędzy, którą musieliby na

własne ryzyko przynieść do kancelarii. Ponadto J. K. nie wyraził woli wydania lokalu stanowiącego przedmiot umowy w posiadanie kupujących w rozsądnym terminie, który przez samych kupujących został wskazany na koniec 2011 r. i sam proponował termin do 31 stycznia 2012 r., na co stawający nie wyrazili zgody, ponieważ sami byli gotowi do natychmiastowego spełnienia świadczenia wzajemnego polegającego na zapłacie ceny, a poza tym zależało im na jak najszybszym wydaniu lokalu ze względu na zaspokojenie ich potrzeb mieszkaniowych. Sąd nadmienił, iż J. i S. Al (...) wskazali przy tym, że J. K. sam ustalił termin ponownego spotkania w kancelarii notarialnej na dzień 30 grudnia 2011r. i o tym fakcie powiadomił telefonicznie nie J. i S. Al (...), lecz brata S. Al (...) A. Al. (...) około 2 godziny przed planowanym przez niego spotkaniem. W treści protokołu wskazano, że J. i S. Al (...) nie byli w stanie stawić się w tak wyznaczonym terminie ze względu na inne plany i zajęcia. Oświadczenie podpisane zostało przez wszystkich stawających oraz notariusza.

Sąd Rejonowy przyjął, że nie zawarcie umowy sprzedaży nieruchomości było efektem zawinionego zachowania obu stron, albowiem kupujący wbrew zapisom § 6.3 umowy przedwstępnej, nie okazali umowy kredytowej ani oświadczenia banku o udzieleniu kredytu w dniu zawarcia umowy przyrzeczonej, natomiast sprzedający wbrew postanowieniom § 8 ust. 1 umowy przedwstępnej nie doręczył zaświadczenia N. właściwego urzędu skarbowego potwierdzającego, że nabycie przez niego opisanego w umowie lokalu jest zwolnione od podatku lub, że należny podatek został zapłacony. Tym samym zgodnie z art. 394 § 3 k.c., zadatek uiszczony przez kupującego na rzecz sprzedających winien być zwrócony, a obowiązek zapłaty dwukrotności zadatku odpadł.

Wobec powyższego, Sąd I instancji uznał za zasadne żądanie powodów w części, tj. co do zapłaty solidarnie na ich rzecz kwoty 10.000 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 7 marca 2012 r., obejmującej kwotę uiszczoną przez powodów zadatku a w pozostałym zakresie powództwo jako nieuzasadnione podlegało oddaleniu. Sąd dodał, iż pozwany nie zaprzeczył by do dnia 21 lutego 2012 r. otrzymał wezwanie do zapłaty kwoty 20.000 zł, zaś wskazany w tym wezwaniu termin czternastodniowy upłynął w dniu 6 marca 2012 r., wobec czego od dnia następnego pozwany pozostaje w opóźnieniu w zapłacie zasądzonej kwoty.

O kosztach postępowania Sąd Rejonowy orzekł na podstawie art. 100 k.p.c. i art. 98 § 2 k.p.c., wskazując, iż każda ze stron wygrała spór w połowie, zatem winna ponieść połowę kosztów niniejszego postępowania.

Z powyższym wyrokiem nie zgodziły się obie strony.

Powodowie w wywiedzionej apelacji zaskarżyli wyrok w części tj. co do punktu II i wnieśli o jego zmianę poprzez zasądzenie od pozwanego J. K. na rzecz powodów J. Al (...) solidarnie, kwoty 20.000 zł wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi od dnia 7 marca 2012 r. oraz zasądzenie od pozwanego na rzecz powodów kosztów postępowania za pierwszą i drugą instancję, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych, ewentualnie o uchylenie wyroku w zaskarżonej części i przekazanie sprawy do ponownego rozpoznania Sądowi I instancji oraz pozostawienie temu Sądowi rozstrzygnięcia o kosztach instancji odwoławczej.

Skarżący zarzucili wyrokowi:

1) naruszenie prawa materialnego, tj. art. 65 § 1 i 2 k.c. w zw. z art. 394 § 3 k.c. poprzez:

- bezpodstawne przyjęcie, że zapisy przedwstępnej umowy sprzedaży z dnia 19 października 2011 r. determinowały konieczność pokrycia przez powodów reszty ceny za nieruchomość będącą przedmiotem tej umowy wyłącznie ze środków pochodzących z kredytu bankowego, uzyskanego na podstawie umowy kredytowej, która musiała zostać okazana przy umowie przyrzeczonej;
- i w konsekwencji uznanie, że nie okazanie przez powodów takiej umowy, mimo, że pozyskali oni środki na zapłatę reszty ceny za nieruchomość z innego źródła, przesądza o współodpowiedzialności powodów za niezawarcie umowy przyrzeczonej;

2) naruszenie prawa procesowego, tj. 233 § 1 k.p.c. poprzez dowolną ocenę materiału dowodowego sprawy w zakresie dotyczącym żądań pozwanego przekazania mu gotówki u notariusza pomimo, iż okoliczność ta została przyznana przez samego pozwanego, a nadto wskazują na nią zeznania powoda oraz świadków: P. C., A. Al (...).

W uzasadnieniu apelujący podnieśli, iż ich zdaniem, w zakresie w jakim Sąd I instancji dostrzegł oczywistą winę pozwanego w niedość do skutku umowy przyrzeczonej, zaskarżony wyrok nie może wzbudzać jakichkolwiek zastrzeżeń. Skarżąc nie zgodzili się jednak ze stanowiskiem Sądu przypisującym im współodpowiedzialność za nie dośnięcie do skutku tej umowy.

Apelujący stwierdzili, iż Sąd Rejonowy dokonał błędnego tłumaczenia postanowień umowy, koncentrując się w sposób nieprawidłowy jedynie na ich literalnym brzmieniu, pomijając przy tym całkowicie reguły tłumaczenia oświadczeń woli zawarte w art. 65 § 1 i 2 k.c. Zdaniem skarżących, mając na uwadze okoliczności w jakich zostało złożone ich oświadczenie zawarte w § 6.3. umowy, zasady współżycia społecznego, ustalone zwyczaje oraz w szczególności zgodny zamiar stron i cel umowy, należało dośnić do wniosku, że zasadniczą intencją stron nie było nałożenie na powodów formalnego zobowiązania do przedłożenia dokumentu w postaci umowy kredytu bankowego, lecz po pierwsze, podkreślenie zależności między nabyciem przez powodów nieruchomości i koniecznością uzyskania przez nich środków finansowych na ten cel i po drugie, podkreślenie wagi ich starań ukierunkowanych na uzyskanie środków finansowych, z punktu widzenia oceny ich ewentualnej odpowiedzialności za niewykonanie umowy.

Apelujący zwrócili uwagę, iż na taki sens rozumienia zapisów umowy oraz na potrzebę uwzględnienia opisanych wyżej reguł wykładni oświadczeń woli stron umowy wskazuje już samo zachowanie pozwanego, który ani przed wszczęciem postępowania sądowego (np. w protokole stawiennictwa z dnia 30 grudnia 2011 r.), ani gdy było już ono w toku, nie zgłaszał pretensji o to, że powodowie nie przedłożyli do umowy przyrzeczonej umowy kredytowej z bankiem, tylko twierdził, że nie dysponowali oni środkami w celu uiszczenia ceny sprzedaży. Dodali, iż samo spełnienie przez nich formalnego zobowiązania zawarcia i okazania umowy kredytowej nie miało dla stron, w tym również dla pozwanego, żadnego znaczenia. Skarżący zaznaczyli, iż w swoich zeznaniach pozwany przyznał w sposób jednoznaczny, że zapłata reszty ceny za nieruchomość mogła nastąpić także w inny sposób - przelewem lub gotówką. Jednocześnie nadmienili, iż zeznania pozwanego potwierdzają zasadność zarzutu naruszenia przez Sąd I instancji przepisu art. 233 § 1 k.p.c. w zakresie, w jakim Sąd odmówił uznania za wiarygodne, że pozwany domagał się zapłaty gotówką u notariusza.

Według apelujących, o ile nie można było w sposób odformalizowany potraktować niewykonania przez pozwanego obowiązku przedłożenia do umowy przyrzeczonej zaświadczenia Naczelnika Urzędu Skarbowego potwierdzającego, że nabycie przez pozwanego nieruchomości jest zwolnione od podatku lub że należny podatek został zapłacony, bez którego notariusz nie mógł dokonać czynności, o tyle nieokazanie przez powodów umowy kredytowej nie stanowiło żadnej formalnej przesłanki uniemożliwiającej zawarcie umowy przyrzeczonej, tym bardziej, że mieli oni zapewnione środki na zapłatę reszty ceny z innego niż kredyt bankowy źródła.

Skarżący podnieśli, iż z punktu widzenia wykonania przez nich umowy przedwstępnej, która zobowiązywała ich do zgromadzenia do dnia zawarcia umowy przyrzeczonej środków na zakup nieruchomości, fakt niedysponowania przez nich umową kredytową nie miał jakiegokolwiek znaczenia przede wszystkim w obliczu okoliczności, iż na termin zawarcia umowy przyrzeczonej przyprowadzili oni ze sobą brata powoda, A. Al (...), który, jak prawidłowo ustalił Sąd Rejonowy, dysponował środkami przewyższającymi ustaloną cenę za nieruchomość i co ważniejsze, gotów był je przekazać (przełać) pozwanemu tego samego dnia.

Apelujący podkreślili, iż wbrew twierdzeniom pozwanego, takie rozwiązanie nie mogło mieć wpływu na zwiększenie po jego stronie ryzyka, że nie uzyska on ceny za sprzedaną nieruchomość, gdyż nawet gdyby hipotetycznie przyjąć, że powodowie dysponowali w dniu 20 grudnia 2011 r. umową kredytową, to fakt ten sam w sobie nie gwarantował pozwanemu uzyskania zapłaty, gdyż powodowie mogli od takiej umowy z bankiem w każdej chwili odstąpić lub po prostu zaniechać złożenia dyspozycji wypłaty środków.

Skarżący wskazali, iż z ich punktu widzenia, uiszczony przez nich zadatek spełnił swoją funkcję, na którą wskazuje się w orzecznictwie Sądu Najwyższego. Stwierdzili, iż planując pierwotnie pokrycie reszty ceny ze środków pochodzących z kredytu bankowego, złożyli stosowny wniosek kredytowy i uzyskali akceptację tego wniosku przez bank. Ponieważ jednak brat powoda zaoferował im następnie pomoc w zaspokojeniu ich potrzeb mieszkaniowych i sfinansowanie mieszkania bez potrzeby ubiegania się o kredyt bankowy, nie mieli obiekcji, aby z takiego rozwiązania skorzystać, tym bardziej, że było ono dla nich tańsze i wygodniejsze.

Apelujący podkreślili, iż zupełnie inaczej rzecz się ma jeśli chodzi o pozwanego, gdyż mimo otrzymanego zadatku i grożącej mu sankcji w postaci powstania obowiązku zwrotu podwójnej kwoty zadatku, nie zadbał on o to, aby do dnia zawarcia umowy przyrzeczonej (w okresie przeszło dwóch miesięcy) uzyskać zaświadczenie Naczelnika Urzędu Skarbowego, czym skutecznie uniemożliwił zawarcie tej umowy.

Wobec powyższego skarżący doszli do przekonania, iż w związku z tym, że reguły wykładni określone w art. 65 § 1 i 2 k.c., które wbrew zapatrywaniom Sądu I instancji, nakazują wiązać wykonanie przez nich umowy przedwstępnej z dysponowaniem przez nich na dzień 20 grudnia 2011 r. środkami na pokrycie reszty ceny za nieruchomość (przelew z rachunku brata powoda), a nie z samym faktem nieprzedłożenia umowy kredytowej, należy stwierdzić, iż strona powodowa nie ponosi jakiegokolwiek odpowiedzialności za nie wykonanie umowy przedwstępnej, wobec czego brak było podstaw do oparcia wyroku Sądu Rejonowego o podstawę prawną zawartą w art. 394 § 3 k.c.

Z kolei pozwany w swojej apelacji, zaskarżył wyrok w części tj. co do punktu I i III, wnosząc o jego zmianę w zaskarżonej części poprzez oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie solidarnie od powodów na jego rzecz kosztów postępowania w obu instancjach, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Skarżący zarzucił wyrokowi:

I. błąd w ustaleniach faktycznych poprzez przyjęcie, iż w dniu 20 grudnia 2011 r. pozwany nie był w posiadaniu zaświadczenia N. Drugiego Urzędu Skarbowego w S., zgodnie z którym nabyty przez niego lokal przy ul. (...) w S. zwolniony jest od podatku od spadku i darowizn, a w konsekwencji uznanie, iż do niezawarcia umowy przyrzeczonej doszło z winy obu stron, a nie tylko strony powodowej;

II. naruszenie prawa materialnego, tj. art. 394 § 1 k.c., poprzez jego błędne zastosowanie i uznanie, że do niewykonania umowy i niezawarcia umowy przyrzeczonej doszło w efekcie zawinionego zachowania obu stron, co skutkowało przyjęciem przez Sąd, iż zadatek uiszczony przez kupujących na rzecz sprzedającego winien zostać zwrócony, zaś obowiązek zapłaty dwukrotności zadatku odpadł, podczas gdy zgromadzony w sprawie materiał dowodowy pozwala na stwierdzenie, iż niewykonanie umowy było następstwem wyłącznie zawinionym działaniem strony powodowej;

III. naruszenie przepisów postępowania, tj. art. 6 k.c., poprzez uznanie, iż powodowie wywiązali się z ciążącego na nich obowiązku wykazania faktów, z których wywodzą dla siebie skutki prawne i udowodnili, iż do niewykonania umowy doszło również na skutek zawinionego działania pozwanego;

IV. naruszenie przepisów postępowania, tj. art. 233 §1 k.p.c., poprzez brak wszechstronnego rozważenia zebranego w sprawie materiału dowodowego i przyjęcie, iż zeznania K. K. oraz pozwanego nie są wiarygodne w części dotyczącej odebrania i dysponowania przez pozwanego w dniu 20 grudnia 2011 r. zaświadczeniem z urzędu skarbowego, pomimo iż zebrane dowody w żadnym razie nie pozwalają na takie przyjęcie.

W uzasadnieniu apelujący podniósł, iż bezspornym był fakt wręczenia mu przez powodów przy zawieraniu umowy przedwstępnej zadatku w wysokości 10.000 zł, która to kwota przy zawarciu umowy przyrzeczonej miała zostać zaliczona na poczet umówionej ceny. Skarżący podkreślił, iż ani w umówionym terminie w dniu 20 grudnia 2011 r., ani w terminie późniejszym strony nie zawarły umowy sprzedaży przedmiotowego lokalu przy ul. (...) w S. - na skutek okoliczności za które wyłączną odpowiedzialnością ponoszą powodowie.

W ocenie apelującego Sąd I instancji prawidłowo przyjął, iż zgodnie z postanowieniami umowy przedwstępnej powodowie resztę ceny w wysokości 189.000 zł zobowiązali się zapłacić pozwanemu przelewem na jego rachunek bankowy ze środków pochodzących z kredytu bankowego w terminie określonym w umowie przyrzeczonej. Skarżący zaznaczył, iż mimo przedłożenia przez powodów dokumentów, zgodnie z którymi uzyskali oni pozytywną decyzję finansową odnośnie zdolności do spłaty kredytu, do zawarcia samej umowy kredytowej nigdy nie doszło. Według apelującego nie ulega wątpliwości, iż powodowie nie mogli w dniu 20 grudnia 2011 r. zawrzeć z nim umowy przeniesienia własności lokalu mieszkalnego pozwanego, gdyż nie byli w posiadaniu środków umożliwiających im zapłatę umówionej ceny.

Skarżący dodał, iż składane przez powodów oraz A. Al (...) - brata powoda - propozycje, aby dopiero po podpisaniu aktu notarialnego, w którym pozwany miał zaświadczyć otrzymanie 189.000 zł tytułem ceny sprzedaży, strony udały się do banku celem przekazania pozwanemu pieniędzy z rachunku bankowego A. Al (...), poddają w wątpliwość motywy, jakimi kierowali się powodowie zawierając z nim umowę przedwstępną. Nadmienił, iż wyłącznie na skutek niejednoznacznych oświadczeń powodów w kwestii sposobu zapłaty należności na jego rzecz, nie miał nawet możliwości okazać posiadanego zaświadczenia, które w tym dniu zostało odebrane z urzędu skarbowego przez jego siostrę K. K.. Apelujący zauważył także, iż w trakcie spotkania w dniu 20 grudnia 2011 r. u notariusza obecna była K. S. - niezwiązana z żadną ze stron postępowania - która potwierdziła, iż do zawarcia umowy przyrzeczonej nie doszło w związku z „jakimiś problemami z pieniędzmi”.

Z uwagi na powyższe skarżący uznał, iż Sąd I instancji częściowo błędnie ocenił zgromadzony w sprawie materiał dowodowy, na podstawie którego przyjął, że nie tylko powodowie nie wywiązali się z postanowień umowy przedwstępnej, lecz również pozwany nie przedłożył stosownego zaświadczenia, czym także nie wywiązał się z warunków przedmiotowej umowy. Podniósł przy tym, iż jak wskazała M. M. (1), gdyby pozwany nie dysponował kompletem dokumentów, nie zostałaby w ogóle umówiona czynność u notariusza, wobec czego niewątpliwie pozwany musiał posiadać stosowne zaświadczenie, mimo iż do jego przedłożenia u notariusza mogło nie dojść w związku z brakiem możliwości zapłaty przez powodów umówionej ceny.

Według apelującego obowiązkiem powodów było wykazanie zasadności powództwa, czyli okoliczności w wyniku których umowa przyrzeczona nie została zawarta, a za które wyłączną odpowiedzialność ponosił pozwany. Skarżący stwierdził, iż analizując zgromadzony w sprawie materiał dowodowy nie sposób zgodzić się ze stanowiskiem wyrażonym przez Sąd I instancji, iż powodowie wywiązali się z powyższego obowiązku. Apelujący podkreślił, iż ocena wiarygodności i mocy dowodowej poszczególnych środków dowodowych stanowi podstawowe zadanie sądu orzekającego, przy czym powinna być ona dokonana w sposób konkretny, w oparciu o cały zebrany w sprawie materiał dowodowy. Dodał, iż swobodna ocena dowodów nie może być dowolna, wobec czego przyjmuje się, że jej granice wyznaczane są przez kryteria: logiczne, ustawowe i ideologiczne. Sąd ma obowiązek wyprowadzenia z zebranego w sprawie materiału dowodowego wniosków poprawnych logicznie. Zastrzeżona dla sądu swobodna ocena dowodów nie opiera się na ilościowym porównaniu przedstawionych przez świadków i biegłych spostrzeżeń oraz wniosków, lecz na odpowiadającemu zasadom logiki powiązaniu ujawnionych w postępowaniu dowodowym okoliczności w całość zgodną z doświadczeniem życiowym. Tylko w przypadku, gdy brak jest logiki w wiązaniu wniosków z zebranymi dowodami lub gdy wnioskowanie sądu wykracza poza schematy logiki formalnej albo, wbrew zasadom doświadczenia życiowego, nie uwzględnia jednoznacznych praktycznych związków przyczynowo-skutkowych, to przeprowadzona przez sąd ocena dowodów może być skutecznie podważona.

W odpowiedzi na apelację powodowie wnieśli o oddalenie apelacji pozwanego w całości oraz zasądzenie od pozwanego na swoją rzecz solidarnie, kosztów postępowania za obie instancje, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Z kolei pozwany w swojej odpowiedzi na apelację wniósł o oddalenie w całości apelacji powodów oraz zasądzenie od powodów solidarnie na swoją rzecz kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Obie apelacje nie zasługiwały na uwzględnienie, gdyż w ocenie Sądu Okręgowego rozstrzygnięcie Sądu I instancji co do zasady było trafne. Sąd Odwoławczy podzielił stanowisko Sądu Rejonowego, iż nie zawarcie przez strony umowy sprzedaży nieruchomości wynikało z zawinionego zachowania obu stron.

Jak wynika z treści zawartej przez strony przedwstępnej umowy sprzedaży z dnia 19 października 2011 r., kupujący (powodowie) zobowiązali się zapłacić sprzedającemu (pozwanemu) resztę ceny w kwocie 189 000 zł, przelewem na jego rachunek bankowy ze środków pochodzących z kredytu bankowego w terminie określonym w umowie przyrzeczonej. Ponadto powodowie oświadczyli, że dołożą należytej staranności w celu zawarcia umowy o kredyt i zobowiązują się okazać tę umowę lub oświadczenie banku o udzieleniu kredytu w dniu zawarcia umowy przyrzeczonej. Jednocześnie pozwany zobowiązał się przedłożyć do umowy przyrzeczonej zaświadczenie N. właściwego urzędu skarbowego potwierdzające, że nabycie lokalu przez sprzedającego jest zwolnione od podatku lub, że należny podatek został zapłacony.

Zebrany w sprawie materiał dowodowy jednoznacznie świadczy o tym, że ani powodowie ani pozwany, w dacie przewidzianej w umowie przedwstępnej nie spełnili umówionych warunków zawarcia umowy przyrzeczonej. Bezsprene bowiem powodowie nie okazali umowy kredytowej ani oświadczenia banku o udzieleniu kredytu, natomiast pozwany nie przedłożył notariuszowi właściwego zaświadczenia N. właściwego urzędu skarbowego potwierdzającego, że nabycie przez niego lokalu, którego dotyczyła umowa sprzedaży, jest zwolnione od podatku lub, że należny podatek został zapłacony.

Nie ulega wątpliwości, iż gdyby powodowie dysponowali umową kredytową, nie podejmowaliby prób zmiany pierwotnie ustalonego sposobu zapłaty ceny sprzedaży. Z akt sprawy wyraźnie bowiem wynika, że powodowie chcieli pokryć powyższą należność w drodze przelewu środków będących w posiadaniu brata powoda, nie zaś uzyskanych w oparciu o umowę kredytową. Przy czym godzi się zauważyć, iż z zeznań powoda i jego brata wprost wynika, iż również brat powoda nie dysponował w umówionym dniu zawarcia umowy przyrzeczonej zaświadczeniem banku o swoich oszczędnościach. Ponadto, jak wynika z zaświadczenia Banku (...) S.A. I Oddział w S., powodowie wprawdzie złożyli wnioski o przyznanie im kredytu hipotecznego na zakup lokalu mieszkalnego i decyzja finansowa odnośnie zdolności do spłaty kredytu została podjęta pozytywnie, to umowa kredytowa nie została zawarta.

Zdaniem Sądu II instancji, strony przy zawieraniu umowy przyrzeczonej mogły się wprawdzie umówić na inny sposób zapłaty ceny zakupu mieszkania niż przewidziany w umowie przedwstępnej, na podstawie swobody kontraktowania, jednakże wymagało to zgodnego oświadczenia woli obu stron. Nie budzi zaś wątpliwości fakt, iż pozwany nie wyraził zgody na zmianę sposobu uiszczenia ceny, co potwierdził zebrany w sprawie materiał dowodowy. W takim stanie rzeczy należy uznać, iż obowiązujący sposób zapłaty został jednoznacznie określony w umowie przedwstępnej.

Sąd Okręgowy dostrzega, iż Sąd I instancji nie zdołał rozwikłać w sposób stanowczy i przekonujący rozbieżności związanych z tym, czy powód w dniu 20 grudnia 2011 r. dysponował właściwym zaświadczeniem Naczelnika Urzędu Skarbowego. W aktach sprawy bowiem znalazło się nie tylko pismo N. Drugiego Urzędu Skarbowego w S., z którego wynika, iż przedmiotowe zaświadczenie zostało wystawione w dniu 23 grudnia 2011 r., na wniosek pozwanego z dnia 20 grudnia 2011 r. i zostało odebranej przez pełnomocnika pozwanego K. K. w dniu 27 grudnia 2011 r., lecz również zaświadczenie tegoż samego (...), iż powód odebrał w dniu 20 grudnia 2011 r. opisane tu zaświadczenie. Tym niemniej okoliczność ta postrzegana poprzez pryzmat umownych powinności powoda, który miał notariuszowi w dniu 20 grudnia 2011 r. przedłożyć takie zaświadczenie, pozostaje bez znaczenia, skoro już tylko z zeznań powoda wynika, iż tego zaświadczenia nie przedłożył notariuszowi, a nawet nie ujawnił, że ma je w swoim posiadaniu.

Wobec powyższego nie ulega wątpliwości, że w dniu 20 grudnia 2011 r., kiedy miała zostać zawarta umowa przyrzeczona, żadna ze stron nie spełniła umówionych wcześniej warunków niezbędnych do jej zawarcia, a zatem fakt nie dojścia w tym dniu do zawarcia umowy przyrzeczonej był zawiniony przez obie strony.

Reasumując, wynik postępowania dowodowego wskazuje na to, iż w dniu 20 grudnia 2011 r. powód nie przedłożył notariuszowi zaświadczenia z Urzędu Skarbowego. Okoliczność ta wynika wprost z zeznań powoda (k. 142) jak i notariusza (k. 71). Fakt że Urząd Skarbowy wydał w tym dniu zaświadczenie i pozwany mógł nim dysponować nie wskazuje więc na to, iż powód przedłożył takie zaświadczenie notariuszowi. W tym kontekście nie mogą być wiarygodne zeznania M. M. (2) (która nie była obecna w dniu 20 grudnia 2011 r. ze stronami u notariusza), czy K. S. (która co prawda u notariusza w tym dniu była obecna, lecz była tam „w zastępstwie”), które przyjęły, iż skoro doszło do umówienia wizyty u notariusza to strony musiały dysponować kompletem niezbędnych dokumentów.

Za istotną w niniejszej sprawie uznać należy okoliczność, iż strony w dniu 20 grudnia 2011 r. rozeszły się nie uzgodniwszy terminu następnego spotkania. Trudno w takich okolicznościach przyjąć, iż rozstanie to było powiązane ze zgodnym zamiarem kontynuowania relacji zadzierzgniętej umową przedwstępną. Już tylko z zeznań pozwanego wynika, iż takich uzgodnień w dniu 20 grudnia 2011 r. nie było (k. 225), zaś powód wprost podał, iż „na spotkaniu u notariusza ostatecznie nie dogadaliśmy się i nie pamiętam, czy się umówiliśmy na kolejne spotkanie” (k. 224). Próby pozwanego, który w tym czasie zaangażował dla prowadzenia swojej sprawy radcę prawnego, zorganizowania czynności notarialnej w dniu 30 grudnia 2011 r. uznać należy za bezskuteczne i nie kreujące jakichkolwiek skutków prawnych związanych z wręczeniem mu przez powodów zadatku, podobnie jak oświadczenie powodów z dnia 10 stycznia 2012 r. o odstąpieniu od umowy przedwstępnej.

Zgodnie z treścią art. 394 § 3 k.c., 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.

Mając zatem na uwadze, że powodowie uiszcili na rzecz pozwanego zadatek w wysokości 10.000 zł, a za niewykonanie umowy przedwstępnej, jak już wcześniej wskazano, ponoszą odpowiedzialność obie strony, należało uznać, iż Sąd Rejonowy słusznie zasądził od pozwanego na rzecz powodów kwotę 10.000 zł tytułem zwrotu otrzymanego zadatku.

Podnoszone przez apelujących okoliczności nie miały wpływu na prawidłowości zaskarżonego rozstrzygnięcia. Nie można bowiem na ich podstawie dojść do przekonania, że winę w nie dojdzie do zawarcia umowy przyrzeczonej ponosi wyłącznie jedna ze stron, co powinno skutkować bądź to oddaleniem powództwa, przy przyjęciu winy powodów, bądź też jego zmianę poprzez zasądzenie zadatku w podwójnej wysokości przy przyjęciu winy pozwanego. Wbrew bowiem twierdzeniom skarżących, zebrany w sprawie materiał dowodowy, prawidłowo, w ostateczności, oceniony przez Sąd I instancji, jednoznacznie świadczy o tym, że winę w nie zawarciu umowy przyrzeczonej w dniu 20 grudnia 2011 r. ponoszą obie strony. Nadmienić należy, iż także w późniejszych terminach, strony nie zdołały dojść do porozumienia w przedmiocie zawarcia umowy a tym samym nie konwalidowały postanowień umowy przedwstępnej.

Mając powyższe rozważania na uwadze, Sąd Okręgowy na podstawie art. 385 k.p.c., orzekł jak w punkcie I wyroku.

Jednocześnie mając na względzie, iż obie apelacje zostały oddalone, wobec przegranej każdej z apelujących stron należało znieść wzajemnie koszty postępowania apelacyjnego na podstawie art. 100 k.p.c. W związku z powyższym Sąd Okręgowy orzekł jak w punkcie II wyroku.

SSO Zbigniew Ciechanowicz SSO Dorota Gamrat – Kubeczak SSO Karina Marczak