

Sygnatura akt I ACa 386/22

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 14 października 2022 roku

Sąd Apelacyjny w Szczecinie I Wydział Cywilny

w składzie:

Sędzia: Leon Miroszewski (przewodniczący)

Protokolant: starszy sekretarz sądowy Magdalena Goltsche

po rozpoznaniu w dniu 4 października 2022 roku w Szczecinie

na rozprawie

sprawy z powództwa M. R.

przeciwko D. S.

o zapłatę

na skutek apelacji pozwanego od wyroku Sądu Okręgowego w Szczecinie z dnia 16 lutego 2022 roku, sygnatura akt I C 822/20

I. zmienia zaskarżony wyrok w punkcie 2. tylko o tyle, że początek biegu odsetek ustawowych za opóźnienie od zasądzonej w tym punkcie kwoty określa na dzień 2 lipca 2020 roku, oddalając powództwo w zakresie tych odsetek w pozostałej części;

II. oddala apelację w pozostałej części;

III. zasądza od pozwanego na rzecz powoda kwotę 4.050,00 (cztery tysiące pięćdziesiąt) złotych tytułem kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia uprawomocnienia się tego orzeczenia do dnia zapłaty.

Leon Miroszewski

Sygnatura akt I ACa 386/22

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 16 lutego 2022 roku, sygnatura akt I C 822/20, w sprawie z pozwu M. R. przeciwko D. S., wniesionego w dniu 12 czerwca 2020 roku (data nadania) o zapłatę, w punkcie 1. umorzył postępowanie w sprawie żądania zasądzenie kwoty kwoty 104.000 zł, w punkcie 2. zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 51.000 złotych z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 8 kwietnia 2020 roku do dnia zapłaty, w punkcie 3. oddalił powództwo w pozostałym zakresie; w punkcie 4. zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 13.267 zł (trzynaście tysięcy dwieście sześćdziesiąt siedem złotych) tytułem kosztów procesu.

Wydanie tego wyroku Sąd Okręgowy poprzedził ustaleniami faktycznymi, z których między innymi wynikało, że pomiędzy pozwanym a Spółdzielnią Mieszkaniową (...) w Ś. została zawarta w dniu 3 września 2018 roku, w formie aktu notarialnego, umowa deweloperska, Rep. A nr (...), zgodnie z którą Spółdzielnia zobowiązała się do wybudowania na nieruchomości położonej w Ś. przy ul. (...)/wielorodzinnego budynku mieszkalnego, czterokondygnacyjnego oraz

do ustanowienia na rzecz pozwanego odrębnej własności lokalu mieszkalnego o projektowanym numerze (...) z klatki (...), oznaczonego wg projektu budowlanego nr (...), o planowanej powierzchni użytkowej 28,89 m⁽²⁾, położonego na II piętrze-III kondygnacji budynku, składającego się z przedpokoju z aneksem kuchennym o powierzchni 7,19 m⁽²⁾, łazienki o powierzchni 4,20 m⁽²⁾ oraz pokoju o powierzchni 17,50 m⁽²⁾, w układzie zgodnie z załącznikiem graficznym nr 1 i do przeniesienia własności tego lokalu wraz ze związanym z nim udziałem w nieruchomości wspólnej w stanie wolnym od jakichkolwiek obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich. Spółdzielnia i pozwany zobowiązali się do zawarcia umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia własności w wykonaniu ww. umowy najpóźniej w terminie do dnia 31 grudnia 2019 roku, przy czym w treści tej umowy zastrzeżony został na rzecz Spółdzielni dodatkowy 120-dniowy termin wykonania umowy na wypadek opóźnień w dokonaniu odbiorów końcowych inwestycji.

Po zawarciu wymienionej umowy pozwany, za pośrednictwem portali internetowych, w tym portalu iSwinoujście.pl oferował wskazany lokal mieszkalny do sprzedaży. Zainteresowanie ofertą sprzedaży tego lokalu zgłosił powód. W negocjacjach co do zakupu tego lokalu powoda reprezentowała jego siostra, której udzielił pełnomocnictwa. Pozwanego reprezentowała jego wieloletnia konkubina E. G..

Powód informował pozwanego, że zamierza uzyskać środki z kredytu bankowego celem pokrycia części ceny sprzedaży. Po ustaleniu warunków sprzedaży, w tym ceny sprzedaży oraz sposobu jej uiszczenia, siostra powoda uiściła na rzecz pozwanego opłatę rezerwacyjną w kwocie 10.000 zł, która miała być zaliczona na poczet ustalonej ceny sprzedaży, a następnie zarezerwowała termin u wybranego notariusza celem zawarcia przedwstępnej umowy sprzedaży lokalu mieszkalnego. Pozwany na potrzeby przygotowania projektu takiej umowy udostępnił notariuszowi zawartą ze Spółdzielnią Mieszkaniową (...) w Ś. umowę deweloperską z dnia 3 września 2018 roku. Powód nie został zapoznany z treścią tej umowy, jak również nie miał wiedzy, że w umowie deweloperskiej łączącej pozwanego i Spółdzielnię Mieszkaniową (...) w Ś., oprócz terminu zawarcia umowy ustanowienia własności i przeniesienia własności, został zastrzeżony dodatkowy 120-dniowy termin odbioru prac.

W dniu 6 listopada 2019 roku strony zawarły przed notariuszem M. N. (1) w Kancelarii Notarialnej przy ul. (...) w Ś., w formie aktu notarialnego Rep. A nr (...), warunkową przedwstępną umowę sprzedaży wskazanego lokalu mieszkalnego wraz ze związanym z nim udziałem w nieruchomości wspólnej. Pozwany zobowiązał się wobec powoda, że nie dokona przeniesienia praw i obowiązków wynikających z ww. umowy deweloperskiej na rzecz osoby trzeciej i że nabędzie od Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w Ś. lub jej następcy prawnego prawo własności ww. lokalu mieszkalnego wraz ze związanym z nim udziałem w nieruchomości wspólnej w terminie i na warunkach ustalonych w ww. umowie deweloperskiej, o ile nie dojdzie do niewykonania powołanej wyżej umowy deweloperskiej wskutek okoliczności, za które ponosi odpowiedzialność Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w Ś. lub jej następca prawny, na co powód wyraził zgodę. W związku z powyższym powód i pozwany zobowiązali się zawrzeć przyrzeczoną umowę sprzedaż za cenę ustaloną na kwotę 255.000 złotych terminie do dnia 31 marca 2020 roku. Strony postanowiły, że umowa przyrzeczona sprzedaży zostanie zawarta pod warunkiem, że Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w Ś. lub jej następca prawny i pozwany w wykonaniu ww. umowy deweloperskiej zawrą umowę ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia jego własności. Strony postanowiły, że cena sprzedaży ustalona na kwotę 255.000 zł płatna będzie w następujący sposób: a) kwota 10.000 zł uiszczona na dzień zawarcia umowy gotówką ze środków własnych powoda do rąk pozwanego, której otrzymanie pozwany potwierdził, b) kwotę 145.000 zł powód zobowiązał się zapłacić pozwanemu ze środków własnych przelewem na wskazany rachunek bankowy pozwanego w terminie do dnia 8 listopada 2019 r., poddając się odnośnie wykonania tego obowiązku zapłaty egzekucji na podstawie art. 777 § 1 pkt 4 k.p.c., jednocześnie zobowiązując się nie odbierać wypisu niniejszego aktu notarialnego do czasu złożenia przez niego dyspozycji przelewu ww. kwoty na rzecz pozwanego, przy czym strony jednocześnie postanowiły, że część ww. kwoty 155.000 zł, tj. kwota 51.000 zł stanowi zadatek w rozumieniu art. 394 k.c., c) kwotę 100.000 zł powód zobowiązał się zapłacić pozwanemu ze środków uzyskanych z kredytu bankowego udzielonego mu na ten cel, przelewem na wskazany rachunek bankowy pozwanego w terminie 7 dni od dnia zawarcia umowy przyrzeczonej sprzedaży, na co pozwany wyraził zgodę, a odnośnie wykonania tego obowiązku zapłaty powód poddał się w umowie przyrzeczonej sprzedaży egzekucji na podstawie art. 777 § 1 pkt 4

k.p.c. Jednocześnie powód zobowiązał się przedłożyć do umowy przyrzeczonej sprzedaży umowę kredytową i spełnić uprzednio wszystkie wynikające z niej warunki do uruchomienia kredytu,

z wyjątkiem wymogu przedłożenia w banku umowy przeniesienia własności lokalu mieszkalnego na rzecz kupującego. Nadto strony ustaliły, że: - w razie wykonania umowy zadatek ulega zaliczeniu na poczet ceny (§ 4 ust. 2 tiret pierwszy), - w razie niewykonania umowy przez kupującego wskutek okoliczności, za które ponosi on odpowiedzialność, sprzedający może bez wyznaczenia dodatkowego terminu od umowy odstąpić i może otrzymany zadatek zachować (§ 4 ust. 2 tiret drugi), - w razie niewykonania umowy przez sprzedającego wskutek okoliczności, za które ponosi on odpowiedzialność, kupujący może bez wyznaczania terminu dodatkowego od umowy odstąpić i może żądać od sprzedającego kwoty zadatku dwukrotnie wyższego, tj. kwoty 102.000 zł, którą to kwotę sprzedający zobowiązuje się zapłacić kupującemu w terminie 7 dni od dnia otrzymania przez sprzedającego oświadczenia kupującego o odstąpieniu od umowy na skutek ww. okoliczności (§ 4 ust. 2 tiret trzeci),

- w razie rozwiązania umowy lub w razie niewykonania umowy wskutek okoliczności, za które żadna ze stron nie ponosi odpowiedzialności albo za które ponoszą odpowiedzialność obie strony, sprzedający zobowiązany będzie do zwrotu zadatku, tj. kwoty 51.000 zł, którą to kwotę sprzedający zobowiązuje się zwrócić kupującemu w terminie 7 dni od zaistnienia ww. okoliczności (§ 4 ust. 2 tiret czwarty). Poza przytoczeniem w treści ww. przedwstępnej umowy sprzedaży lokalu z dnia 6 listopada 2019 r. części zapisów dotyczących pozwanego jako strony umowy deweloperskiej z dnia 3 września 2018 r., umowa ta nie stanowiła załącznika do zawieranej przez powoda i pozwanego przedwstępnej umowy sprzedaży, ani w żaden sposób nie odsyłała do treści wskazanej umowy.

Dalej Sąd Okręgowy ustalił, że w wykonaniu postanowień § 4 ust. 1 tiret 2 powyższej umowy powód w dniu 7 listopada 2019 r. uiszczył na rachunek bankowy pozwanego przelewem kwotę 145.000 złotych. Łącznie do dnia 7 listopada 2019 r. powód w wykonaniu postanowień warunkowej przedwstępnej umowy sprzedaży zapłacił pozwanemu kwotę 155.000 zł.

W grudniu 2019 roku powód złożył w Banku (...) S.A.(...) Oddział w Ś. wniosek o udzielenie mu kredytu mieszkaniowego. Wniosek ten został pozytywnie rozpatrzony pod względem zdolności finansowej powoda. Procedowanie w zakresie uzyskania pozytywnej decyzji kredytowej zostało jednak odroczone do czasu przedłożenia dokumentu potwierdzającego, że zbywca lokalu mieszkalnego, który powód zamierza nabyć ze środków uzyskanych z kredytu, tj. pozwanemu przysługuje własność tego lokalu.

Ustalił też Sąd Okręgowy że powód jest zawodowym marynarzem kontraktowym. Jego system pracy zorganizowany jest w taki sposób, że przez 6 tygodni przebywa on w morzu, a przez kolejnych 6 tygodni na lądzie w Polsce. W okresach, kiedy powód przebywał w morzu jego sprawami zajmowała się siostra, która była upoważniona do reprezentowania powoda w kontaktach z bankiem oraz z pozwanym. Powód miał zgodę pozwanego na uzyskiwanie informacji o stanie zaawansowania prac budowlanych przy realizacji inwestycji przy ul. (...) w Ś. bezpośrednio w Spółdzielni Mieszkaniowej (...). W tej sprawie powód i jego siostra kontaktowali się bezpośrednio z deweloperem i z pozwanym oraz E. G..

Z kolejnych ustaleń Sądu Okręgowego wynika, że w terminie do 31 grudnia 2019 r. wskazana inwestycja Spółdzielni nie została zrealizowana. Opóźnienie dotyczyło odbioru prac wykończeniowych części wspólnych budynku oraz elewacji. Uniemożliwiło to pozwanemu zawarcie ze Spółdzielnią, w terminie do 31 grudnia 2019 r., umowy ustanowienia własności lokalu i przeniesienia własności lokalu w wykonaniu umowy deweloperskiej z dnia 3 września 2018 r. Umowa ta została ostatecznie zawarta w dniu 27 marca 2019 roku.

Pod koniec lutego 2020 r. powód zwrócił się do pozwanego o przedłużenie terminu do zawarcia umowy definitywnej i zawarcie w związku z tym stosownego aneksu do przedwstępnej umowy sprzedaży lokalu mieszkalnego. Powód obawiał się, że z powodu nieziszczenia się warunku i niedotrzymania terminu zawarcia przez pozwanego i Spółdzielnię Mieszkaniową (...) w Ś. umowy ustanowienia własności i przeniesienia własności lokalu mieszkalnego może mieć problemy z uzyskaniem kredytu. Pozwany wstępnie wyraził na to zgodę i poprosił powoda, aby ustalił termin stawiennictwa u notariusza. Siostra powoda uzgodniła z notariuszem termin podpisania aneksu do umowy

przedwstępnej na dzień 11 marca 2020 r., o czym powód w rozmowie telefonicznej w dniu 3 marca 2020 r. poinformował pełnomocnik pozwanego E. G., która z kolei poinformowała powoda, że termin ten nie jest dopasowany do możliwości pozwanego, jednak zobowiązała się to skonsultować bezpośrednio z pozwanym i o podjętej przez niego decyzji poinformować powoda. Wieczorem w dniu 10 marca 2020 r. E. G., za pośrednictwem komunikatora (...) poinformowała powoda, że ustalony na dzień 11 marca 2020 r. na godz. 16:00 termin podpisania aneksu do umowy przedwstępnej nie odpowiada pozwanemu. Poinformowała także, że najbliższym terminem osiągalnym jest termin przypadający między 24 a 26 marca 2020 r.

Ostatecznie do ustalenia terminu zawarcia aneksu do umowy przedwstępnej nie doszło, co powód poczytywał za działanie pozwanego na jego niekorzyść. Siostra powoda poinformowała go też, że nie chce dalej zajmować się sprawami związanymi z finalizacją umowy przedwstępnej z dnia 6 listopada 2019 r., gdyż terminy się przeciągają, sytuacja epidemiczna spowodowana zakażeniami wywołanymi przez wirusa SARS-CoV2 pogarsza się i nie chce narażać się na zakażenie i zachorowanie. Okoliczności te skłoniły powoda do nawiązania kontaktu z profesjonalnym pełnomocnikiem.

Planowany powrót powoda z pracy do domu przypadał na 19 marca 2020 r. W związku z tym, że na początku marca 2020 r. wybuchła pandemia koronawirusa (Covid-19) i masowo odwoływane były loty, wymiana i repatriacja załogi została przesunięta w czasie. W poniedziałek w dniu 23 marca 2020 r. pełnomocnik pozwanego E. G. skontaktowała się z powodem za pośrednictwem komunikatora internetowego (...), informując, że pozwany jest gotowy do sprzedaży mieszkania, w związku z czym chciałby jeszcze w tym tygodniu przekazać powodowi dokumenty. Wskazała przy tym, że do zawarcia umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia własności lokalu nr (...) przy ul. (...) w Ś. ze Spółdzielnią Mieszkaniową (...) w Ś. ma dojść w bieżącym tygodniu. W odpowiedzi na powyższe powód wskazał, że nadal przebywa w pracy, w związku z czym zwrócił się do E. G. o poinformowanie go, czy i kiedy doszło do zawarcia ww. umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia własności oraz potwierdzenia, że pozwany jest już w posiadaniu aktu notarialnego tej czynności, gdyż dokument ten jest niezbędny powodowi do przedłożenia w banku w toku procedury kredytowej. Powód zaproponował, aby E. G. udała się w towarzystwie jego siostry do banku, celem dopełnienia formalności kredytowych. We wtorek 24 marca 2020 r. E. G. ponownie skontaktowała się z powodem za pośrednictwem komunikatora (...) prosząc go o wskazanie, jakich konkretnie informacji z umowy deweloperskiej potrzebuje kredytujący bank i które strony dokumentu umowy ma zeskanować. W środę 25 marca 2020 roku E. G. w wiadomości przesłanej w komunikatorze (...) poinformowała powoda, że umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia własności zawarta ze Spółdzielnią Mieszkaniową (...) w Ś. zostanie zeskanowana, a scan zostanie przesłany do powoda i jego siostry. Potwierdziła jednocześnie gotowość pozwanego do zawarcia umowy sprzedaży lokalu, zwracając się do powoda o wskazanie, jaki termin dla niego lub będącej jego pełnomocnikiem siostry będzie odpowiedni, aby umówić spotkanie w kancelarii notarialnej. W odpowiedzi na powyższe powód poinformował tą samą drogą, że nie może nawiązać kontaktu z doradcą kredytowym z banku, ale według jego wiedzy niezbędne jest okazanie w banku oryginału lub kopii aktu notarialnego umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia własności, w związku z czym scan dokumentu jest niewystarczający. Nadto zwrócił się o przybliżenie kwestii związanych z procedurą zawarcia umowy przyrzeczonej. E. G. wskazała, że przekaże wykonaną z oryginału kopię umowy zawartej przez pozwanego z deweloperem, ponieważ nie praktykuje się przekazywania tego rodzaju dokumentów w oryginale. Po raz kolejny wskazała też, że pozwany wyraża gotowość do zawarcia umowy sprzedaży lokalu mieszkalnego i poprosiła o wskazanie dogodnego dla powoda lub jego pełnomocnika terminu.

Powód odwołał udzielone siostrze pełnomocnictwo, a w dniu 25 marca 2020 r. udzielił pełnomocnictwa adwokatowi M. J. do zastępowania go przed wszelkimi organami, instytucjami, sądami oraz do podejmowania wszelkich czynności w sprawie przeciwko D. S. o zapłatę kwot należnych z tytułu umowy przedwstępnej sprzedaży z dnia 6 listopada 2019 r., dla której sporządzono akt notarialny, Rep. A nr (...). Pełnomocnictwo obejmowało także upoważnienie do złożenia w imieniu powoda oświadczenia o odstąpieniu od umowy przedwstępnej sprzedaży z dnia 6 listopada 2019 r.

W dniu podpisania umowy pomiędzy pozwanym a Spółdzielnią Mieszkaniową (...) w Ś., ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia własności lokalu nr (...) przy ul. (...) w Ś., dokument umowy został zeskanowany i w

formie pliku pdf przesłany powodowi za pośrednictwem komunikatora w aplikacji (...). Pozwany został ujawniony w księdze wieczystej jako właściciel tego lokalu mieszkalnego w dniu 7 maja 2020 r.

W dalszych ustaleniach Sąd Okręgowy wskazał, że pismem z dnia 27 marca 2020 r. pozwany zawiadomił powoda, na jego adres korespondencyjny, o gotowości podpisania przyrzeczonej umowy sprzedaży lokalu mieszkalnego oraz poinformował go, że został ustalony termin podpisania ww. umowy w Kancelarii Notarialnej Notariusza M. N. (1) przy ul. (...) w dniu 31 marca 2020 r. o godzinie 16:00.

Powód w dniu 30 marca 2020 r. przekroczył granicę państwową Rzeczypospolitej Polskiej i na podstawie § 2 ust. 2 pkt 2 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 30 czerwca 2020 r. w sprawie ustanowienia określonych ograniczeń, nakazów i zakazów w związku z wystąpieniem stanu epidemii (Dz. U. z 2020 r., poz. 1066 ze zm.) zobowiązany był do odbycia obowiązkowej kwarantanny w okresie od dnia 31 marca 2020 r. do dnia 13 kwietnia 2020 r.

Z kolei ustanowiony przez powoda pełnomocnik w piśmie z dnia 30 marca 2020 r., powołując się na treść przedwstępnej umowy sprzedaży z dnia 6 listopada 2019 r. Rep. A nr (...) oraz fakt nieziszczenia się warunku zawarcia przez pozwanego ze Spółdzielnią Mieszkaniową (...) w Ś. umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia własności w wykonaniu umowy deweloperskiej z dnia 3 września 2018 r. Rep. A nr (...) w terminie przewidzianym tą umową, tj. do dnia 31 grudnia 2019 r., oświadczył, że powód odstępuje od przedwstępnej umowy sprzedaży z dnia 6 listopada 2019 r. Rep. A nr (...) i wskazał, że na pozwanym ciąży obowiązek zwrotu powodowi kwot wręczonych przy zawarciu ww. umowy, przy zastrzeżeniu obowiązku zwrotu powodowi zadatku w kwocie 51.000 zł w podwójnej wysokości. Nadto odnosząc się do treści pisma pozwanego z dnia 27 marca 2019 r. poinformował, że powód nie może stawić się we wskazanej Kancelarii Notarialnej M. N. (1) z uwagi na konieczność odbycia kwarantanny po powrocie z zagranicy zgodnie z obowiązującymi przepisami wprowadzonymi w związku ze stanem zagrożenia epidemicznego. Jednocześnie w treści tego pisma wskazał, że dążąc do polubownego zakończenia sporu dopuszcza możliwość zaniechania dochodzenia od pozwanego zwrotu zadatku w podwójnej wysokości, oczekując jednak zwrotu przekazanej kwoty 155.000 zł w terminie 7 dni od dnia otrzymania wezwania, na wskazany rachunek bankowy. Powyższe pismo z dnia 30 marca 2020 r. zostało doręczone pozwanemu w dniu 31 marca 2020 r.

W dniu 31 marca 2020 r. o godzinie 16:00 przed notariuszem M. N. (1) w siedzibie Kancelarii Notarialnej w Ś. przy ul. (...) stawili się pozwany oraz reprezentujący powoda pełnomocnik adwokat M. J.. Pozwany oświadczył, że stawił się w związku z wyznaczonym na ten dzień na godz. 16:00 terminem zawarcia umowy sprzedaży lokalu mieszkalnego nr (...) z klatki (...), położonego w Ś. przy ul. (...) wraz ze związanym z nim udziałem w nieruchomości wspólnej na rzecz powoda oraz wyraził gotowość i wolę zawarcia ww. umowy albo aneksu do umowy przedwstępnej sprzedaży, objętej aktem notarialnym Rep. A nr (...) z dnia 6 listopada 2019 r. przedłużającego termin zawarcia umowy przyrzeczonej sprzedaży, umożliwiającego powodowi uzyskanie kredytu na zakup przedmiotu tej umowy. Pozwany wskazał, że ma wiedzę, iż powód mógł wcześniej uzyskać taki kredyt, ale nie podjął stosownych kroków, a nadto, że siostra powoda posiada pełnomocnictwo sporządzone w formie aktu notarialnego do nabycia na jego rzecz nieruchomości, w związku z czym mogłaby zawrzeć ww. umowę przyrzeczoną sprzedaży. Powołał się także na wezwanie do stawiennictwa z dnia 27 marca 2020 r., skierowane do powoda tradycyjną drogą pocztową oraz kierowane do niego drogą elektroniczną za pośrednictwem komunikatora internetowego (...) w okresie od 23 marca 2020 r. do 27 marca 2020 r. wiadomości o gotowości pozwanego zawarcia umowy sprzedaży lokalu mieszkalnego.

Reprezentujący powoda pełnomocnik przyznał, że powód został należycie zawiadomiony o wyznaczonym przez pozwanego terminie zawarcia umowy przyrzeczonej sprzedaży, jednak po powrocie do Polski objęty jest kwarantanną i nie ma możliwości osobistego stawiennictwa. Doręczył pozwanemu pismo z dnia 30 marca 2020 r. o odstąpieniu przez powoda od przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości z dnia 6 listopada 2019 r. Pozwany potwierdził odbiór tego pisma.

Co do kolejnych faktów Sąd Okręgowy ustalił, że po dniu 31 marca 2020 r. strony, za pośrednictwem pełnomocników, prowadziły negocjacje zmierzające do zawarcia kolejnej przedwstępnej umowy sprzedaży lokalu mieszkalnego. Rozmowy w imieniu powoda prowadził adwokat M. J., a w imieniu pozwanego występowała E. G.. Pełnomocnicy

proceedzili wymianę korespondencji elektronicznej, wypracowując wspólnie treść umowy i warunki transakcji. W oparciu o wypracowywane w toku prowadzonych negocjacji warunki zawarcia nowej przedwstępnej umowy sprzedaży lokalu mieszkalnego wskazany przez powoda notariusz M. N. (2) przygotowywał kolejne projekty umowy. Ostatecznie pozwany w toku negocjacji deklarował, że jest gotowy do podpisania nowej umowy przedwstępnej z terminem zawarcia umowy przyrzeczonej do dnia 12 czerwca 2020 r., ewentualnie nie później niż do 16 czerwca 2020 r. i zapłatę reszty ceny sprzedaży do dnia 19 czerwca 2020 r. Z kolei powód deklarował, że jest gotowy do podpisania umowy przedwstępnej z terminem zawarcia umowy ostatecznej do 16 czerwca 2020 r. i zapłatę reszty ceny sprzedaży do dnia 19 czerwca 2020 r. Uzależniał jednak przystąpienie do czynności od zawarcia w treści nowej umowy zapisu, że strony nie mają do siebie wzajemnych roszczeń z tytułu niezawarcia poprzedniej umowy celem wykluczenia realizacji roszczeń z przedwstępnej umowy sprzedaży z dnia 6 listopada 2019 r. Kwestie te zostały wprowadzone do projektu umowy przedwstępnej i w takim kształcie przesłane pozwanemu. Reprezentująca pozwanego E. G. w e-mailu z dnia 12 maja 2020 r. z godz. 19:36 poinformowała, że pozwany otrzymał projekt umowy, ale wypowie się co do wprowadzonych zmian po konsultacji z prawnikiem. Do dnia 25 maja 2020 r. pozwany nie skontaktował się z powodem i nie poinformował go o swoim stanowisku.

W dniu 25 maja 2020 r. pełnomocnik powoda, powołując się na niewykonanie umowy przedwstępnej dla której sporządzono akt notarialny, Rep. A nr (...), i niezawarcia nowej przedwstępnej umowy sprzedaży lokalu położonego przy ul. (...), przesłał E. G. mailem propozycję ugodowego zakończenia sporu polegającą na tym, że pozwany miał zwrócić powodowi z otrzymanych od niego dotychczas środków kwotę 140.000 zł w terminie do 1 czerwca 2020 r., zachowując dla siebie kwotę 15.000 zł. Pełnomocnik ten zastrzegł, że powyższa propozycja jest ostatecznym stanowiskiem powoda w sprawie i w przypadku nieuiszczenia przez pozwanego kwoty 140.000 zł w terminie wyznaczonym, sprawa zostanie skierowana na drogę postępowania sądowego. W odpowiedzi na powyższe pozwany wskazał, że reprezentuje go profesjonalny pełnomocnik, z którym należy się kontaktować w sprawie wzajemnych roszczeń. W dniu 26 maja 2020 r. propozycja ugody została przesłana bezpośrednio reprezentującemu pozwanego pełnomocnikowi. Jej warunki nie zostały zaakceptowane przez pozwanego i strony nie doszły do porozumienia.

Pismem z dnia 19 czerwca 2020 r. pozwany, powołując się na fakt niestawiennictwa powoda w dniu 31 marca 2020 r. celem zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży lokalu mieszkalnego oraz bezskuteczny upływ zadeklarowanego przez powoda dodatkowego terminu uiszczenia reszty ceny sprzedaży za nabycie umówionego lokalu mieszkalnego, wyznaczonego na dzień 19 czerwca 2020 r., oświadczył, że odstępuje od zawartej z powodem przedwstępnej umowy sprzedaży z dnia 6 listopada 2019 r. i zatrzymuje otrzymany od powoda zadatak w kwocie 51.000 zł.

Według ustaleń Sądu Okręgowego w dniu 19 czerwca 2020 r. pozwany zwrócił powodowi kwotę 140.000 złotych tytułem uiszczonej przez powoda zaliczki. Sąd ten powołał jednak dowód przelewu kwoty 104.000 złotych

Mając na uwadze dokonane ustalenia Sąd Okręgowy uznał powództwo za uzasadnione w przeważającej części. Wskazał, że wobec cofnięcia pozwu w zakresie kwoty 104.000 złotych postępowanie w tym zakresie należało umorzyć na mocy art. 355 § 1 k.p.c. w zw. z art. 203 k.p.c.

Co do podtrzymanego żądania zasądzenia kwoty 51.000 zł z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 8 kwietnia 2020 r. do dnia zapłaty Sąd ten powołał się na treść umowy przedwstępnej pomiędzy stronami z dnia 6 listopada 2019 roku, której treść ponownie przytoczył. Uznał, że poza sporem pozostawało, że była to umowa warunkowa, albowiem pozwany zobowiązał się sprzedać powodowi wskazany w umowie lokal mieszkalny, a powód zobowiązał się ten lokal kupić pod warunkiem, że w określonym terminie, tj. do dnia 31 grudnia 2019 r. pozwany i Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w Ś. zawrą umowę ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia własności w wykonaniu umowy deweloperskiej z dnia 3 września 2018 r.

Następnie przytoczył podstawę faktyczną powództwa powołując ustalenia faktyczne dokonane w sprawie. Odniósł się też do regulacji poszczególnych przepisów art. 394 k.c. Wskazał na istotność uregulowania w umowie kwestii zadatku, przytaczając ponownie postanowienia umowy przedwstępnej w tym zakresie.

Kontynuując zajął się analizą uprawnienia do odstąpienia od umowy, które aktualizuje się z chwilą niewykonania umowy i trwa tak długo, jak długo umowa pozostaje niewykonana. Zastrzegł, że ze złożeniem oświadczenia o odstąpieniu od umowy z powodu spóźnionego świadczenia wierzyciel musi zdążyć w czasie, w którym zwłoka dłużnika jeszcze trwa.

Przechodząc do meritum rozstrzygnięcia Sąd Okręgowy w pierwszej kolejności zwrócił uwagę na charakter dokonanej między stronami czynności prawnej. Wskazał, że umowa przedwstępna sprzedaży nieruchomości dla której to czynności prawnej sporządzono akt notarialny w dniu 6 listopada 2019 r., Rep. A nr (...), określała termin zawarcia umowy przyrzeczonej sprzedaży do dnia 31 marca 2020 r., jednak nie można abstrahować od tego, że była umową zawartą pod warunkiem, że Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w Ś. (lub jej następca prawny) i pozwany D. S. zawrą umowę ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia własności w wykonaniu umowy deweloperskiej. Zauważył też Sąd Okręgowy, że pozwany zapewnił powoda, że umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia między nim a Spółdzielnią w wykonaniu umowy deweloperskiej z dnia 3 września 2018 r. zostanie zawarta w terminie do dnia 31 grudnia 2019 r., a w § 2 umowy przedwstępnej z dnia 6 listopada 2019 r. zobowiązał się także względem powoda, że prawo własności lokalu nr (...) z klatki (...) nabędzie w terminie ustalonym w umowie deweloperskiej z dnia 3 września 2018 r., o ile nie dojdzie do niewykonania powołanej umowy deweloperskiej wskutek okoliczności, za które ponosi odpowiedzialność Spółdzielnia lub jej następca prawny, na co powód wyraził zgodę. Tym samym warunek, o którym Sąd Okręgowy wcześniej wzmiankował, uznał za warunek zawieszający, a wolą stron było uzależnienie jej skuteczności od zdarzenia przyszłego i niepewnego w postaci zawarcia przez pozwanego ze Spółdzielnią Mieszkaniową (...) w Ś. (lub jej następcą prawnym) umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia własności w wykonaniu umowy deweloperskiej z dnia 3 września 2018 r. w oznaczonym terminie do dnia 31 grudnia 2019 r. (art. 89 i 90 k.c.).

Dalej Sąd I instancji, odwołując się do orzecznictwa Sądu Najwyższego, przedstawił klasyfikację warunków punktu widzenia rodzajów zależności. Uznał, że dopuszczalne jest dokonanie czynności prawnej zawierającej zastrzeżenie, że jej skutek zależy od skorzystania z uprawnienia lub woli wykonującego zobowiązanie. Jako istotną w niniejszej sprawie okoliczność wskazał uregulowanie § 3 ust. 1 zdanie pierwsze i trzecie umowy z dnia 6 listopada 2019 r., w którym powód zobowiązał się nabyć lokal mieszkalny od pozwanego pod warunkiem, że w terminie do dnia 31 grudnia 2019 r. zostanie zawarta pomiędzy pozwanym a Spółdzielnią Mieszkaniową (...) w Ś. (lub jej następcą prawnym) umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia własności w wykonaniu umowy deweloperskiej z dnia 3 września 2018 r. W niniejszej sprawie zdarzeniem przyszłym i niepewnym mającym zmienić istniejący stan rzeczy miało być więc zawarcie umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia własności dotyczącej lokalu nr (...) w klatce (...) w budynku przy ul. (...) w Ś.. Uznał także Sąd Okręgowy, że strony bezspornie ustaliły, że będą zainteresowane zawarciem umowy przyrzeczonej w sytuacji, gdy ww. umowa ustanowienia odrębnej własności i przeniesienia własności zostanie zawarta do dnia 31 grudnia 2019 r., przy czym ziszczenie się warunku zawieszającego określonego w § 3 ust. 1 zdanie dwa analizowanej umowy zależało przynajmniej częściowo od woli stron umowy (od woli pozwanego zależało bowiem samo przystąpienie do zawarcia umowy z deweloperem-Spółdzielnią).

Zdaniem Sądu Okręgowego, skoro wskazany warunek nie został spełniony w zastrzeżonym terminie, to żadna ze stron nie mogłaby skutecznie domagać się zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży, a roszczenie o zawarcie umowy przyrzeczonej sprzedaży nieruchomości nie mogło się zaktualizować. Nadto, według Sądu I instancji, wobec niezawarcia przez pozwanego i Spółdzielnię Mieszkaniową (...) w Ś. w umówionym terminie do 31 grudnia 2019 r. zawieszane oraz niewymagalne roszczenie z przedwstępnej umowy sprzedaży wygasło, implikując po stronie pozwanego obowiązek zwrotu zadatku, jako świadczenia nienależnego (art. 410 § 2 k.c. w zw. z art. 405 k.c.), ponieważ cel jego świadczenia nie został osiągnięty. Zwrot powinien nastąpić w pełnym zakresie, bez możliwości ograniczenia jego wysokości na podstawie art. 409 k.c. Choć w tego rodzaju przypadkach świadczenie staje się nienależne dopiero z chwilą, w której ostatecznie okaże się, iż zamierzony jego cel nie został osiągnięty, wzbogacony powinien się liczyć z obowiązkiem jego zwrotu już od chwili otrzymania go. Przemawia za tym, zdaniem Sądu Okręgowego, specyfika tego rodzaju świadczeń nienależnych - ten, kto je otrzymał, wie, że zobowiązanie, do którego wykonania ono zmierza, jeszcze nie powstało.

Niezależnie od powyższego, Sąd Okręgowy dokonał alternatywnie oceny zgłoszonego pozewem roszczenia pod kątem pozostałych twierdzeń faktycznych wskazanych w pozwie. Zaczął od oceny oświadczenia powoda, złożonego dnia 31 marca 2019 roku, o odstąpieniu od warunkowej przedwstępnej umowy sprzedaży z dnia 6 listopada 2019 r. z uwagi na niewykonanie tej umowy z przyczyn leżących po stronie pozwanego, tj. nieziszczenie się warunku zawarcia przez pozwanego i Spółdzielnię Mieszkaniową (...) w Ś. umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia własności w wykonaniu umowy deweloperskiej z dnia 3 września 2018 r. Rep. A nr (...) w oznaczonym terminie do dnia 31 grudnia 2019 r.

Stwierdził, w kontekście brzmienia przepisu art. 394 § 1 k.c. oraz § 4 ust. 2 tiret trzeci przedwstępnej umowy z dnia 6 listopada 2019 r., że powód musiałby wykazać, że odstąpił od umowy z uwagi na okoliczności, za które odpowiedzialność ponosi wyłącznie pozwany. W oświadczeniu z dnia 30 marca 2020 r. o odstąpieniu od umowy jako przyczynę wskazano wprost fakt nieziszczenia się warunku zawarcia przez pozwanego ze Spółdzielnią Mieszkaniową (...) w Ś. umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia własności w wykonaniu umowy deweloperskiej z dnia 3 września 2018 r. Rep. A nr (...) w terminie przewidzianym tą umową, tj. do dnia 31 grudnia 2019 r. Oświadczenie to uznał Sąd Okręgowy za bezskuteczne w realiach niniejszej sprawy.

Wskazał, że brak jest dowodów potwierdzających stanowisko powoda, że to pozwany jakimkolwiek swoim zaniechaniem, czy działaniem doprowadził do sytuacji, że na dzień 31 grudnia 2019 r. umowa ustanawiająca odrębną własność lokalu i przenosząca własność nie została zawarta. Po pierwsze, to od współdziałania podmiotu trzeciego (Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w Ś.) zależało zawarcie umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia własności w wykonaniu umowy deweloperskiej z dnia 3 września 2018 r., Rep. A nr (...). Powód nie kwestionował tego, że do niedotrzymania terminu wyznaczonego na dzień 31 grudnia 2019 r. doszło z tego względu, że deweloper opóźnił się z zakończeniem inwestycji, nie doszło do terminowego dokonania odbioru części prac wykończeniowych na elementach wspólnych i elewacji, co uniemożliwiało przystąpienie do finalizacji umowy z pozwanym. Obiektywnie rzecz ujmując, trudno poczytywać powyższe okoliczności za obciążające pozwanego. Po drugie, uprawnienie do odstąpienia od umowy aktualizuje się z chwilą niewykonania umowy i trwa tak długo, jak długo umowa pozostaje niewykonana. Ze złożeniem oświadczenia o odstąpieniu od umowy z powodu spóźnionego świadczenia wierzyciel musi zdążyć w czasie, w którym zwłoka dłużnika jeszcze trwa. Tymczasem oświadczenie o odstąpieniu od umowy zostało złożone w dniu 30 marca 2020 r. i zakomunikowane pozwanemu w dniu 31 marca 2020 r., a wówczas nie można było mówić, że po stronie pozwanego występowała zwłoka. Warunek zawarcia przez pozwanego ze Spółdzielnią Mieszkaniową (...) w Ś. umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia własności w wykonaniu umowy deweloperskiej był spełniony – umowa taka została bowiem zawarta w dniu 27 marca 2020 r.

Przy założeniu, że przedwstępna umowa sprzedaży lokalu z dnia 6 listopada 2019 r., pomimo jej warunkowego charakteru i nieziszczenia się warunku zawieszającego w oznaczonym przez strony terminie (do 31 grudnia 2019 r.), nadal obowiązywała na dzień złożenia przez powoda oświadczenia o odstąpieniu od umowy z powodu niewykonania umowy przez pozwanego wskutek okoliczności, za które ponosi on odpowiedzialność, nie zaistniały zdaniem Sądu Okręgowego warunki skutecznego złożenia takiego oświadczenia.

Sąd I instancji zastrzegł, że powyższe nie przesądza jeszcze o bezzasadności żądań pozwu z uwagi na naprowadzone przez powoda i wykazane w toku niniejszego postępowania dalsze okoliczności oraz stanowisko powoda, że dopuszcza argumentację o braku winy pozwanego w niezachowaniu terminu. Biorąc pod uwagę fakty, które okazały się pomiędzy stronami bezsporne oraz te, które Sąd uznał za wystarczająco udowodnione w oparciu o zgromadzony materiał dowodowy oceniony przez pryzmat przesłanek określonych w art. 233 § 1 k.p.c., Sąd ten podzielił argumentację powoda, że do niezawarcia umowy przyrzeczonej w dniu 31 marca 2020 r. doszło z powodu zaistnienia okoliczności, za które żadna ze stron odpowiedzialności nie ponosi. Po pierwsze,

Uzasadniając powyższą ocenę Sąd Okręgowy wskazał, że niekwestionowane było przez pozwanego, iż powód od dnia 30 marca 2020 r. przebywał na kwarantannie w związku z panującym na terenie RP stanem zagrożenia epidemicznego wywołanego rozprzestrzenianiem się wirusa SARS-CoV 2, co wykluczało jego osobistą obecność. Z kolei za niewykazaną Sąd ten uznał okoliczność podnoszoną przez pozwanego, że siostra powoda legitymowała

się ważnym pełnomocnictwem do zawarcia w jego imieniu umowy sprzedaży lokalu. Pozwany okoliczności tej nie wykazał. Fakt, że powód przyznał, że przed 25 marca 2020 r. jego siostra legitymowała się takim pełnomocnictwem, nie oznacza zdaniem Sądu Okręgowego, że było ono aktualne na dzień 31 marca 2020 roku, skoro na jej prośbę, motywowaną tym, że czynności związane z finalizacją umowy zawartej z pozwanym przeciągają się w czasie oraz obawą wywołaną stanem epidemii, pełnomocnictwo to zostało cofnięte. Zauważając, że powód udzielił pełnomocnictwa w dniu 25 marca 2020 r. adwokatowi Sąd Okręgowy stwierdził, że pełnomocnictwo to nie upoważniało do zawarcia umowy przyrzeczonej. Ponieważ przedmiotem czynności prawnej było kupno nieruchomości, konieczne było legitymowanie się pełnomocnictwem w formie szczególnej aktu notarialnego, tymczasem w okresie przed 25 marca 2020 r. powód przebywał w pracy na morzu (na holowniku operującym u wybrzeży Wielkiej Brytanii), a z dniem 30 marca 2020 r. został objęty kwarantanną, toteż zdaniem Sądu Okręgowego nie można przyjąć, że powód był w stanie udzielić takiego pełnomocnictwa ustanowionemu adwokatowi.

Sąd Okręgowy wskazał także, że nie można okoliczności niniejszej sprawy w zakresie oceny przyczyn niedojścia umowy przyrzeczonej do skutku rozważać w oderwaniu od faktu, iż nabycie przez powoda lokalu mieszkalnego w wykonaniu umowy przedwstępnej odbyć miał się częściowo ze środków pochodzących z kredytu bankowego, którego uzyskanie i uruchomienie oraz wypłata wymagały przejścia procedury kredytowej, trwającej w czasie. Za nieuprawnione uznał ten Sąd stawianie powodowi zarzutu, że mógł kredyt uzyskać, ale z przyczyn przez siebie zawinionych tego nie zrobił. Jak fakt notoryjny przyjął Sąd Okręgowy, że do zawarcia umowy o kredyt bankowy na zakup nieruchomości niezbędne jest przedłożenie bankowi nie tylko umowy przedwstępnej zakupu kredytowanej nieruchomości, ale także umowy nabycia nieruchomości czy innego dokumentu potwierdzającego prawo zbywcy do nieruchomości. Za przekonujące uznał ten Sąd twierdzenia powoda, że do uzyskania decyzji kredytowej, zawarcia umowy i uruchomienia środków z kredytu niezbędnym było przedstawienie w banku umowy potwierdzającej prawo pozwanego jako sprzedającego do dysponowania tym lokalem. Przynoczył na uzasadnienie tej oceny treść zaświadczenia bankowego z dnia 19 maja 2021 r., że powód uzyskał pozytywną weryfikację zdolności kredytowej, ale wniosek nie mógł być procedowany, ponieważ nie został złożony akt notarialny potwierdzający prawo pozwanego jako zbywcy nieruchomości do kredytowanego lokalu.

Dalej Sąd Okręgowy wyraził przekonanie, że zawarcie umowy przedwstępnej obliguje strony do współdziałania w celu jej wykonania. Po stronie pozwanego istniał obowiązek przekazania powodowi dokumentów umożliwiających mu dopełnienie procedury pozyskania kredytu, tj. umowy ustanowienia odrębnej własności i przeniesienia własności lokalu. Według tego Sądu za zadośćuczynienie temu obowiązkowi nie sposób uznać przesłania skanu dokumentu umowy z dnia 27 marca 2020 r. za pomocą komunikatora internetowego, i to w terminie 3 dni przed wyznaczonym terminem zawarcia umowy przyrzeczonej, szczególnie wobec świadomości pozwanego, że zakup lokalu w części będzie finansowany z kredytu bankowego oraz tego, że procedury bankowe są czasochłonne i toczą się według własnych terminów. Za niewykazane Sąd Okręgowy uznał twierdzenia pozwanego, że zarówno forma przekazanego dokumentu (scan z oryginału), jak i termin (3 dni przed wyznaczoną datą zawarcia umowy przyrzeczonej, z czego 2 przypadły na sobotę i niedzielę) były wystarczające dla dopełnienia procedur kredytowych.

Z drugiej strony, zdaniem Sądu Okręgowego trudno czynić pozwanemu zarzut z tego powodu, że przekazał powodowi dokument umowy w takiej formie i w takim terminie. Po pierwsze, skoro sama umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia własności została zawarta 27 marca 2020 r., a jej zawarcie zależało od współdziałania podmiotu trzeciego, autonomicznego i niezależnego od pozwanego, to pozwany nie miał obiektywnie możliwości wcześniejszego przekazania tych dokumentów. Po drugie, biorąc pod uwagę, że powód w związku z charakterem wykonywanych czynności (praca na morzu) przebywał poza Polską, przesłanie dokumentu w formacie skanu PDF jest obiektywnie najszybszą drogą przekazania informacji w tym zakresie. Ani pozwany, ani powód nie mają wpływu na procedury bankowe i stawiane w ich toku wymogi, w tym wymóg okazania bankowi kopii wykonanej z oryginału, względnie oryginału do wglądu. W związku z powyższym okoliczność, że do dnia 31 marca 2020 r. powód nie dopełnił procedury kredytowej nie może stanowić przesłanki przemawiającej za tym, że to po jego stronie spoczywa odpowiedzialność za niedojście umowy przyrzeczonej do skutku.

Reasumując Sąd Okręgowy stwierdził, że do zawarcia umowy przyrzeczonej w terminie do dnia 31 marca 2020 r. doszło wskutek okoliczności, za które nie odpowiada ani powód, ani pozwany. Mając zaś na względzie treść art. 394 § 3 k.c. oraz §4 ust. 2 tiret czwarty przedwstępnej umowy z dnia 6 listopada 2019 r. powództwo sprowadzające się do żądania zwrotu nominalnej kwoty zadatku – 51.000 zł uznał za zasadne.

Co się zaś tyczy negocjacji i rozmów prowadzonych przez strony po 31 marca 2020 r., to w ocenie Sądu Okręgowego nie doprowadziły one ostatecznie do ukształtowania żadnego, a przy tym, co wymaga podkreślenia nowego i wiążącego strony, stosunku prawnego. Pomimo zaawansowania tych rozmów, pomimo opracowania projektu nowej umowy przedwstępnej i uzgodnienia terminu jej zawarcia, konsensus nie został osiągnięty.

W świetle powyższego za nieuprawnione uznał ten Sąd stanowisko pozwanego, jakoby doszło do ustalenia nowego terminu zawarcia umowy przyrzeczonej (do dnia 16 czerwca 2020 r.) oraz przesunięcia terminu uiszczenia ceny (do dnia 19 czerwca 2020 r.). Nadto zdaniem Sądu Okręgowego, skoro nie doszło do ukształtowania nowego stosunku prawnego pomiędzy stronami (ich ustne deklaracje nie wykroczyły poza sferę negocjacji), bezskuteczne jest oświadczenie pozwanego z dnia 19 czerwca 2020 r. o odstąpieniu od umowy przedwstępnej z dnia 6 listopada 2019 r. z powołaniem się na okoliczność, że powód nie uiszczył ceny w terminie do dnia 19 czerwca 2020 r.

Zasądzając od pozwanego na rzecz powoda kwotę 51.000 złotych Sąd Okręgowy orzekł o ustawowych odsetkach za zwłokę od dnia 8 kwietnia 2020 r.. Przyjął, że żądanie zwrotu zapłaconych kwot powód zgłosił pozwanemu w oświadczeniu o odstąpieniu od umowy zawartym w Protokole z dnia 31 marca 2020 r., Rep. A (...), zatem po upływie terminu 7 dni od tej daty pozwany pozostawał w opóźnieniu z jej zwrotem.

Wskazując, że na rozprawie w dniu 5 lipca 2021 r. pełnomocnik powoda cofnął powództwo i zrzekł się roszczenia w zakresie kwoty 104.000 złotych Sąd Okręgowy stwierdził, że żądanie także zasądzenia od pozwanego odsetek od zaległych odsetek od dnia wytoczenia powództwa i brak cofnięcia tego żądania w zakresie cofniętej należności głównej, skutkowało oddaleniem powództwa w tym zakresie.

Rozstrzygnięcie o kosztach procesu Sąd Okręgowy uzasadnił odwołaniem się do art. 98 § 1 k.p.c. Uznając, że pozwany przegrał sprawę w całości, Sąd ten zasądził od niego na rzecz powoda kwotę 13.267 zł tytułem opłaty od pozwu, opłat skarbowej od pełnomocnictwa, kosztów postępowania zabezpieczającego i wynagrodzenia pełnomocnika powoda. Wskazał, że pozwany zwrócił powodowi kwotę 104.000 zł po dacie wniesienia pozwu.

Pozwany wniósł apelację od wskazanego wyżej wyroku zaskarżając go w zakresie punktów 2 i 4. Wyrokowi temu zarzucił:

1) Naruszenie prawa procesowego, mające istotny wpływ na wynik sprawy, to jest art. 233 § 1 k.p.c. poprzez brak wszechstronnego rozważenia przez Sąd zebranego materiału dowodowego oraz przekroczenie zasady swobodnej oceny dowodów i błędne przyjęcie, że niewykonanie zobowiązania z umowy przedwstępnej z dnia 6 listopada 2019 roku nastąpiło z przyczyn zawinionych przez obie strony i że pozwanemu mimo złożenia skutecznego oświadczenia o odstąpieniu od umowy nie przysługiwało prawo do zachowania zadatku; dokonanie sprzecznych z zebrany materiałem dowodowym ustaleń faktycznych polegających na tym, że strony w § 3 ust. 1 umowy przedwstępnej uzależniły zawarcie umowy przyrzeczonej od ziszczenia się zdarzenia w określonym terminie w postaci zawarcia przez pozwanego ze Spółdzielnią Mieszkaniową (...) w Ś. w terminie do dnia 31 grudnia 2019 roku przyrzeczonej umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia własności, podczas gdy strony w treści § 3 umowy nie wskazały terminu, w którym powyższa umowa z ww. Spółdzielnią winna zostać zawarta;

2) Naruszenie prawa materialnego, to jest art. 116 § 1 w zw. z art. 89 § 1 k.c. poprzez niewłaściwe zastosowanie i błędne przyjęcie, że strony w § 3 umowy przedwstępnej uzależniły zawarcie umowy przyrzeczonej od ziszczenia się zdarzenia w określonym terminie w postaci zawarcia przez pozwanego ze Spółdzielnią Mieszkaniową (...) w Ś. w terminie do dnia 31 grudnia 2019 roku przyrzeczonej umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia własności,

podczas gdy strony w treści § 3 umowy nie wskazały terminu, w którym powyższa umowa z ww. Spółdzielnią winna zostać zawarta;

3) Naruszenie prawa materialnego, to jest art. 65 § 1 i 2 k.c. poprzez jego niezastosowanie i błędne przyjęcie, że oświadczenie pozwanego o zamiarze zawarcia ze Spółdzielnią Mieszkaniową (...) w Ś. umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia własności w terminie do dnia 31 grudnia 2019 roku stanowi element opisu warunku określonego w § 3 ust. 1 umowy przedwstępnej zawartej pomiędzy stronami postępowania;

4) Naruszenie prawa materialnego, to jest art. 394 § 3 k.c. poprzez jego niewłaściwe zastosowanie i przyjęcie, że niedojście do zawarcia umowy przyrzeczonej nastąpiło z przyczyn obciążających obie strony, a pozwany nie miał prawa zatrzymać zadatku, podczas gdy do dnia 31 marca 2020 roku, to jest terminu końcowego na zawarcie umowy przyrzeczonej pozwany spełnił warunek w postaci zawarcia umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia własności ze Spółdzielnią Mieszkaniową (...) w Ś., przez co do niedojścia do zawarcia umowy przyrzeczonej doszło z winy powoda, a nie pozwanego.

Skarżący nadto podniósł zarzut niezgodnego z rzeczywistym stanem rzeczy ustalenia, że strony w umowie przedwstępnej z dnia 6 listopada 2019 roku uzależniły zawarcie umowy przyrzeczonej od ziszczenia się warunku w określonym terminie, to jest od zawarcia przez pozwanego ze Spółdzielnią Mieszkaniową (...) w Ś. przyrzeczonej umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i przeniesienia własności w terminie do dnia 31 grudnia 2019 roku

Wskazując na powyższe zarzuty pozwany wniósł o zmianę zaskarżonego wyroku w zakresie punktu 2. przez oddalenie powództwa również w tej części, nadto o zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów procesu za obie instancje.

Powód w odpowiedzi na apelację wniósł o jej oddalenie oraz o zasądzenie od pozwanego kosztów postępowania apelacyjnego, w tym kosztów zastępstwa procesowego z ustawowymi odsetkami za opóźnienie.

Sąd Apelacyjny zważył, co następuje

Mając na uwadze treść apelacji spornym w niniejszej sprawie jest, czy zawarta w umowie przedwstępnej pomiędzy stronami z dnia 6 listopada 2019 roku treść warunku zawarcia umowy przyrzeczonej, określonego w § 3 ust. 1 tej umowy, obejmuje także datę 31 grudnia 2019 roku, jako termin zawarcia umowy pomiędzy pozwanym a Spółdzielnią Mieszkaniową (...) w Ś., ustanowienia odrębnej własności lokalu, którego dotyczyć miała umowa przyrzeczona pomiędzy stronami, i przeniesienia jego własności na pozwanego.

Jak widać, treść warunku określonego w umowie przedwstępnej pomiędzy stronami nie jest – wbrew ocenie Sądu Okręgowego – bezsporna. Co więcej, skarżący zdaje się sądzić, że przyjęcie, iż ów warunek nie obejmuje daty, do której wskazana umowa pomiędzy pozwanym a Spółdzielnią miała być zawarta (a więc inne niż przedstawione przez Sąd Okręgowy), wskazuje na winę powoda w niedojściu do zawarcia umowy przyrzeczonej pomiędzy stronami, a tym samym zwinione niewykonanie umowy przedwstępnej, przy jednoczesnym przeświadczeniu, że warunek zawarcia wymaganej umowy pomiędzy pozwanym a wskazaną Spółdzielnią został spełniony zgodnie z jej treścią.

Warto w związku z tym, mieszcząc się w granicach apelacji, zacząć od oceny, czy w świetle treści umowy przedwstępnej stron z dnia 6 listopada 2019 roku, odnoszonej do rozliczenia zadatku, którego kwota była objęta żądaniem zapłaty, a więc żądania zwrotu zadatku uiszczonego przez powoda pozwanemu, faktycznie można przyjąć przedstawioną zależność.

Zdaniem Sądu odwoławczego taka zależność nie musiała występować, a w niniejszej sprawie o jej istnieniu mówić nie sposób. Uregulowanie w umowie przedwstępnej, z którym wiązać można roszczenie powoda, na co wskazał też Sąd Okręgowy, a czego skarżący nie neguje, o ile dotyczyć ma okoliczności, za które odpowiedzialność ponoszą obie strony, nie wskazuje na różnicowanie skutku w postaci obowiązku zwrotu przez pozwanego otrzymanego zadatku, od stopnia odpowiedzialności każdej ze stron, a więc także pozwanego, za niewykonanie umowy przedwstępnej. Innymi słowy obowiązek zwrotu zadatku przez pozwanego nie był zależny od tego, czy jego odpowiedzialność co do okoliczności,

z powodu których nie doszło do zawarcia umowy przyrzeczonej, była wyższa, niż odpowiedzialność powoda, czy też niższa, a nawet minimalna.

Trzeba dodać, że podobną wymowę ma powołany przez powoda oraz rozważany w uzasadnieniu zaskarżonego wyroku art. 394 § 3 k.c. Uregulowanie umowy przedwstępnej w sprawie obowiązku zwrotu zadatku przez pozwanego jest niemal identyczne, a więc i wnioski na tle obu regulacji powinny być postrzegane podobnie.

Reasumując tą część rozważań, nawet gdyby przyjąć, że warunek, pod którym miała być zawarta pomiędzy stronami umowa przyrzeczona, określony w umowie przedwstępnej stron z dnia 6 listopada 2019 roku, nie obejmował wskazania daty, do której miała być zawarta wymagana umowa pomiędzy pozwanym a Spółdzielnią Mieszkaniową (...) w Ś., to i tak niewykonanie umowy przedwstępnej (a więc jej rozwiązanie) mogłoby prowadzić do obowiązku zwrotu zadatku powodowi przez pozwanego.

W związku z powyższym należy także zauważyć, że Sąd Okręgowy wskazał na okoliczności, które stanowiły przeszkody przeciwko wykonaniu przez powoda umowy przedwstępnej poprzez przystąpienie do zawarcia umowy przyrzeczonej w terminie podanym w umowie przedwstępnej, a nie zostały przez niego zawinione. Pozwany ich istnieniu nie zaprzeczył.

Nie sposób zakwestionować, po pierwsze, że powód nie mógł przystąpić do zawarcia umowy przyrzeczonej w dniu 31 marca 2020 roku, a więc w terminie wskazanym przez pozwanego, a jednocześnie wskazanym jako graniczny w umowie przedwstępnej z dnia 6 listopada 2019 roku, z uwagi na konieczność pozostawania w tym dniu, poprzednim i następnym, w warunkach wymaganej kwarantanny, bez możliwości opuszczenia miejsca zamieszkania, obowiązującej zgodnie z przepisami prawa obywateli polskich powracających z zagranicy, zaś pobyt powoda za granicą, niemal do końca marca 2020 roku, podyktowany był wykonywaną przez niego pracą zawodową. Po drugie, powód nie mógł także, z tych samych przyczyn, udzielić nikomu pełnomocnictwa w wymaganej formie, do reprezentowania go w umowie przyrzeczonej w wyznaczonym przez pozwanego terminie. Po trzecie, nie stanowi okoliczności leżącej po stronie powoda powstałe utrudnienie uzyskania przez niego kredytu, który w samej umowie przedwstępnej został wskazany jako źródło finansowania zakupu umówionej nieruchomości przez powoda od pozwanego, a jednocześnie określony w niej obowiązek uiszczenia ceny w związku z umową przyrzeczoną został obwarowany poddaniem się przez powoda egzekucji, co znacząco pogorszało jego sytuację jako kupującego, w stosunku do założonej i słusznie oczekiwanej w dniu zawarcia umowy przedwstępnej, gdy zagrożenia nieotrzymania na czas kredytu nie miał powodu się spodziewać.

Gdyby przyjąć za Sądem Okręgowym, że także pozwany nie zawinił okoliczności, które skomplikowały dojście stron do wykonania umowy przedwstępnej poprzez zawarcie umowy przyrzeczonej, bowiem opóźnienie zawarcia umowy pomiędzy nim za wskazaną wyżej Spółdzielnią w stosunku do terminu określonego datą w umowie deweloperskiej pomiędzy nimi, obowiązek pozwanego zwrotu powodowi otrzymanej zaliczki można byłoby uzasadnić niewykonaniem umowy przedwstępnej na skutek okoliczności, za które żadna ze stron nie ponosi odpowiedzialności.

Pozostając jeszcze przy ostatniej z wymienionych przeszkód po stronie powoda, niezawinionych przez niego, a więc niemożności uzyskania na czas kredytu w celu sfinansowania zakupu nieruchomości od pozwanego, należy stwierdzić, że przyczyny powyższego stanu rzeczy leżą po stronie pozwanego. W razie świadomości powoda co do treści umowy deweloperskiej pomiędzy pozwanym a Spółdzielnią Mieszkaniową (...) w Ś., nieujawnionej przez pozwanego w akcie notarialnym umowy przedwstępnej pomiędzy stronami z dnia 6 listopada 2019 roku, a w szczególności treści jej uregulowania co do terminu zawarcia pomiędzy nimi umowy o ustanowieniu odrębnej własności lokalu, który miał być następnie zakupiony przez powoda od pozwanego, i przeniesienia własności, mogłoby nie dojść w ogóle do zawarcia pomiędzy stronami umowy przedwstępnej, albo do zawarcia tejże umowy z inną treścią co do obowiązku zapłaty ceny. Zwraca uwagę, że w świetle treści umowy przedwstępnej pomiędzy stronami, dane o treści umowy deweloperskiej pomiędzy pozwanym a Spółdzielnią Mieszkaniową (...) w Ś., pochodzą wyłącznie od pozwanego. Umowa deweloperska nie jest załącznikiem do umowy przedwstępnej pomiędzy stronami, ani sama ta umowa nie zawiera innych informacji o treści umowy pozwanego z wymienioną Spółdzielnią, niż pochodzące od pozwanego. Jasne jest zatem, że powód kierował się właśnie relacją pozwanego w sprawie uregulowania pomiędzy nim a wymienioną Spółdzielnią co do daty końcowej, do której miało dojść do nabycia własności lokalu, który miałby

kupić powód, przez pozwanego. Data ta była o tyle istotna, że pozwalała uzyskać przez powoda pewność otrzymania w odpowiednim czasie kredytu bankowego, umożliwiającego mu wywiązanie się z obowiązku terminowej zapłaty ceny. To zaś z kolei usuwało zagrożenie związane z poddaniem się przez niego egzekucji w sprawie tego obowiązku.

Jak widać, gdyby nawet przyjąć, że niewykonanie umowy przedwstępnej z dnia 6 listopada 2019 roku spowodowane było w jakimś stopniu okolicznościami, za które odpowiedzialny jest powód, to jednak nie można zaprzeczyć, że do tego niewykonania doszło również na skutek okoliczności, za które odpowiada pozwany. Jego zaniechanie w zakresie szczegółowego przedstawienia treści umowy deweloperskiej pomiędzy nim a Spółdzielnią Mieszkaniową (...) w Ś., utrudniło sytuację powoda w zakresie realizacji świadczenia ceny, wobec oddalenia perspektywy uzyskania niezbędnego w tym celu kredytu, to zaś było wystarczającym powodem powstania stanu niepewności kupującego w zakresie spełnienia świadczenia wzajemnego, co z kolei mogło prowadzić do nieprzewidzianego przez niego w świetle okoliczności zawarcia umowy przedwstępnej zagrożenia prowadzenia przeciwko niemu egzekucji.

Kontynuując rozważania uwzględniające ocenę co do treści powołania w umowie przedwstępnej pomiędzy stronami umowy deweloperskiej pomiędzy pozwanym a Spółdzielnią Mieszkaniową (...) w Ś. i odnosząc się bliżej do zarzutów apelacji należy także zauważyć, że w opisie warunku zawarcia umowy przyrzeczonej, w § 3 ust. 1 umowy przedwstępnej pomiędzy stronami, mowa jest o zawarciu umowy pomiędzy tą Spółdzielnią a pozwanym „w wykonaniu umowy deweloperskiej opisanej w § 1 tego aktu”, zaś opis ten jest właśnie oświadczeniem pozwanego w sprawie treści owej umowy deweloperskiej.

Mając powyższe na uwadze oraz uwzględniając, że oświadczenie pozwanego w sprawie treści umowy deweloperskiej pomiędzy nim a wymienioną Spółdzielnią w sprawie terminu zawarcia umowy, którego dokonanie było wskazane jako warunek zawarcia umowy przyrzeczonej pomiędzy stronami niniejszego procesu, wskazuje jako termin zawarcia tej umowy datę 31 grudnia 2019 roku, uzasadnione jest wnioskowanie Sądu Okręgowego, że ów warunek, zgodnie z zacytowanym wyżej sformułowaniem, poprzez odniesienie się do danych o umowie deweloperskiej wynikających z oświadczenia pozwanego, będącego treścią § 1 aktu notarialnego umowy przedwstępnej pomiędzy stronami, obejmuje także datę wskazaną w tymże oświadczeniu pozwanego, jako termin zawarcia umowy objętej warunkiem.

W świetle powyższego zarzuty pozwanego, przedstawione w apelacji, nie są zasadne. Dotyczy to zarówno zarzutów odwołujących się do prawa materialnego, jak i odnoszonych do procedury cywilnej, zwłaszcza, że także w tym zakresie obejmują one kwestionowanie wykładni umowy przedwstępnej stron, dokonanej przez Sąd Okręgowy.

Mając na uwadze powyższe należy stwierdzić, że zaskarżony wyrok co do należności głównej odpowiada prawu. Modyfikacji, zgodnie z art. 386 § 1 k.p.c., wymagało jedynie rozstrzygnięcie w sprawie odsetek za opóźnienie. Wprawdzie rację ma Sąd Okręgowy, że powód wezwał pozwanego do zwrotu otrzymanego zadatku, jednakże już w dniu doręczenia tego wezwania, a także po upływie wyznaczonego w nim terminu, strony prowadziły negocjacje w sprawie nowej umowy przedwstępnej, dotyczącej tego samego lokalu, a mając na uwadze ich przebieg należy przyjąć, że kwota zadatku przestała być wymagalna z uwagi na perspektywę dojścia stron do porozumienia w sprawie sprzedaży umówionego wcześniej lokalu. W związku z powyższym należało przyjąć, że opóźnienie pozwanego należy liczyć od dnia następnego po doręczeniu mu pozwu w niniejszej sprawie.

W pozostałym zakresie należało oddalić apelację jako bezzasadną na podstawie art. 385 k.p.c. Warto dodać, że skarżący kwestionował orzeczenie o kosztach jedynie przez pryzmat własnego oczekiwania zmiany zaskarżonego wyroku poprzez oddalenie powództwa, nie zaś w sferze wyliczenia zasądzonych kosztów, toteż mimo wątpliwości co do zasadności tego obliczenia kwestia ta nie była badana, albowiem nie została objęta wiążącymi zarzutami naruszenia przepisów postępowania.

Rozstrzygnięcie o kosztach procesu w postępowaniu apelacyjnym uwzględnia wynik sprawy w tej instancji, a także fakt, że powód przegrał sprawę w jedynie minimalnym zakresie (art. 98 § 1 k.p.c w zw. z art. 100 k.p.c.). Koszty te obejmują wynagrodzenie pełnomocnika powoda ustalone na podstawie § 2 pkt 6 w zw. z § 10 ust. 1 pkt 2

rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie.
Orzeczenie o odsetkach od zasądzonej kwoty tytułem kosztów znajduje podstawę w art. 98 § 1¹ k.p.c.

Leon Miroszewski