

Sygn. akt I C 1274/21

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 25 marca 2022r.

Sąd Rejonowy w Kaliszu w I Wydziale Cywilnym, w składzie:

Przewodniczący: sędzia Michał Włodarek

Protokolant: st. sekr. sąd. Anna Dulas

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 18 marca 2022r. w K.

sprawy z powództwa **J. P. (PESEL (...))**

przeciwko pozwanym **A. J. (PESEL (...)) i D. J. (PESEL (...))**

o zapłatę

- zasądza solidarnie od pozwanych A. J. i D. J. na rzecz powódki J. P. kwotę 4.000,00zł (cztery tysiące złotych 00/100) wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi od dnia 29 lipca 2020r. do dnia zapłaty,
- oddala powództwo w pozostałej części,
- zasądza solidarnie od pozwanych A. J. i D. J. na rzecz powódki J. P. kwotę 1.117,00zł (jeden tysiąc sto siedemnaście złotych 00/100) tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym kwotę 900,00zł (dziewięćset złotych 00/100) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego wraz z odsetkami w wysokości w stosunku rocznym odsetek ustawowych za opóźnienie w spełnieniu świadczenia pieniężnego, za czas od dnia uprawomocnienia się orzeczenia do dnia zapłaty.

Sygn. akt I C 1274/21

UZASADNIENIE

W dniu 5 lipca 2021r. powódka J. P. skierowała do tut. Sądu w stosunku do pozwanych A. J. i D. J. żądanie zasądzenia kwoty 4.000,00zł wraz z odsetkami ustawowymi liczonymi od dnia 28 lipca 2020r. do dnia zapłaty oraz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu powódka podała, iż w dniu 11 lutego 2020r. strony zawarły przedwstępną umowę sprzedaży nieruchomości lokalowej i w związku z tym przekazała pozwanym kwotę 18.000,00zł tytułem zadatku. Umowa przyrzeczona miała być zawarta do dnia 31 marca 2020r., natomiast do zawarcia umowy właściwej nie doszło. Przyczyną tego stanu rzeczy było to, że w dniu 20 marca 2020r. wprowadzono stan pandemii wywołany wirusem (...). Powódka podała, że ma 82 lata, jest osobą samotną i obawiała się o własne zdrowie i życie. Powódka wskazała, iż pozwani początkowo wyrazili zgodę na zawarcie umowy późniejszym terminie, następnie w miesiącu kwietniu 2020r. zażądali od powódki stawiennictwa u notariusza. Powódka wobec lęku przed epidemią odmówiła stawiennictwa, przy czym deklarowała wolę zawarcia umowy w terminie późniejszym, kiedy sytuacja się ustabilizuje i była przekonana, że pozwani wyrażają na powyższe zgodę. W miesiącu czerwcu 2020r. powódka dostrzegła, że w lokalu, który zamierzała nabyć trwa remont, a od osób trzecich dowiedziała się, że pozwani sprzedali nieruchomość.

W związku z powyższym powódka skontaktowała się z pozwanymi, zażądała wyjaśnień i zwrotu kwoty zadatku. Pozwani odmówili zapłaty na rzecz powódki wskazanej kwoty pieniężnej. Na wezwanie powódki pozwani w dniu 2 grudnia 2020r. zwrócili jej kwotę 14.000,00zł odmawiając oddania reszty pieniędzy.

Nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym Sądu Rejonowego w Kaliszu z dnia 30 września 2021r. w sprawie o sygn. akt I Nc 1702/21 uwzględniono w całości roszczenia powództwa oraz rozstrzygnięto o kosztach postępowania.

Pozwani A. J. i D. J. wnieśli sprzeciw od opisanego wyżej orzeczenia. Przedmiotowy nakaz pozwani zaskarżyli w całości i wnieśli o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powódki na ich rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu tego kwalifikowanego pisma procesowego pozwani zaprzeczyli, że wyrazili zgodę na odroczenie terminu zawarcia umowy przyrzeczonej, aż do momentu, w którym sytuacja związana z pandemią ustabilizuje się. Pozwani podali, że w rozmowie telefonicznej z dnia 26 kwietnia 2020r. próbowali nakłonić powódkę do zawarcia umowy przyrzeczonej, bez pozytywnego efektu, co poczytywali jako rezygnację powódki z nabycia nieruchomości.

W odpowiedzi na sprzeciw powódka podtrzymała swoje dotychczasowe stanowisko procesowe.

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny.

Pozwani A. J. i D. J. oraz powódka J. P. zawarli w dniu 11 lutego 2020r. w K. umowę przedwstępną sprzedaży lokalu użytkowego nr (...) położonego w K. przy ul. (...).

Strony negocjowały czas zawarcia właściwej umowy sprzedaży nieruchomości w wykonaniu umowy przedwstępnej i wspólnie zgodziły się że nastąpi to w okolicach Świąt Wielkiej Nocy w miesiącu kwietniu 2020r. Pomimo tych ustaleń w treści pisemnego dokumentu umowy pozwany D. J. wpisał jako datę zawarcia umowy przyrzeczonej dzień 31 marca 2020r. Ponadto strony oznaczyły cenę sprzedaży na kwotę 88.000,00zł oraz przewidziały postanowienia zadatku w wysokości 18.000,00zł. Według treści kontraktu w przypadku niewykonania umowy przez sprzedawcę, zwróci on zadatek kupującemu, natomiast w razie niewykonania umowy przez kupującego zadatek przepada na rzecz sprzedawcy.

Powódka w dniu zawarcia umowy przedwstępnej przekazała na rzecz pozwanych zadatek o wartości 18.000,00zł.

(umowa k. 9, przesłuchanie powódki J. P. k. 75-75v 00:02:20-00:16:44, przesłuchanie pozwanej A. J. k. 75v 00:16:44- (...):57, przesłuchanie pozwanego D. J. k. 75v 00:43:57-00:50:14)

W dacie zawarcia umowy przedwstępnej powódka posiadała zgromadzone środki pieniężne w wysokości potrzebnej na pokrycie ceny nabycia nieruchomości z właściwej umowy sprzedaży.

(wyciąg z rachunku k. 50, 51, zestawienie operacji k. 52, 53)

Pozwani podjęli czynności skutkujące zawarciem umowy przyrzeczonej. W tym celu pozwany D. J. w dniu 15 kwietnia 2020r. skontaktował się z notariuszem oraz zwrócił się do administracji nieruchomości o wydanie dokumentów źródłowych niezbędnych do sporządzenia stosownej umowy.

(korespondencja email k. 12-12v, przesłuchanie pozwanej A. J. k. 75v 00:16:44- (...):57, przesłuchanie pozwanego D. J. k. 75v 00:43:57-00:50:14)

W dniu 26 kwietnia 2020r. pozwana A. J. skontaktowała się telefonicznie z powódką domagając się niezwłocznego stawiennictwa u notariusza i zawarcia właściwej umowy sprzedaży nieruchomości.

Powódka oświadczyła pozwanej, że zamierza kupić lokal od pozwanych w terminie późniejszym, wskazując iż z uwagi na trwającą epidemię, jej wiek i stan zdrowia obawia się o własne życie i zdrowie.

Pozwana odczytała zachowanie powódki jako brak zgody na zawarcie właściwej umowy sprzedaży nieruchomości lokalowej.

Była to jedyna rozmowa pomiędzy stronami. W/w nie kontaktowali się już ze sobą odnośnie wiążącego ich kontraktu.

W dniu 25 czerwca 2020r. pozwani nie informując o tym powódki sprzedali spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu użytkowego nr (...) znajdującego się w budynku mieszkalnym położonym w K. przy ul. (...) za cenę 85.000,00zł.

O sprzedaży tej nieruchomości osobie trzeciej powódka dowiedziała się przypadkowo obserwując, iż w lokalu trwają prace remontowe.

(wypis aktu notarialnego Rep. A (...) k. 73-74, przesłuchanie powódki J. P. k. 75-75v 00:02:20-00:16:44)

W dniu 21 lipca 2020r. powódka skierowała do pozwanych wezwanie do zwrotu kwoty pieniężnej z tytułu zadatku w wysokości 18.000,00zł płatnej do dnia 28 lipca 2018r. Pozwani odmówili żądaniu powódki.

(wezwanie do zapłaty k. 10-11, 15v-16v, stanowisko pozwanych k. 11v, 15, 17, odpowiedź powódki k. 13-14v)

Pozwani dokonali na rzecz powódki zwrotu kwoty 14.000,00zł.

(oświadczenie pozwanych k. 18, stanowisko powódki k. 18v-19v)

Sąd nie oceniał depozycji stron przez pryzmat nadania im atrybutu wiarygodności, bądź odmowy tej cechy albowiem w zasadniczej części pozostawały one zbieżne w zakresie przedstawienia faktów i okoliczności towarzyszących negocjacjom kontraktowym, zawarciu umowy przedwstępnej, zastrzeżeniu postanowień odnoszących się do zadatku i przekazaniu kwoty zadatku oraz opisowi dalszych zachowań stron, natomiast pozostawały rozbieżne w zakresie oceny skutków oświadczenia powódki z rozmowy z pozwaną z dnia 26 kwietnia 2020r., w tym skutków prawnych z nich wynikających oraz praw i obowiązków stron, co nie stanowi sfery wiedzy, a jedynie zapatrywania prawne stron, które wyłączają możliwość ich weryfikacji pod kątem uznania za prawdziwe bądź fałszywe.

Za wiarygodne należało uznać zaliczone w poczet materiału dowodowego dokumenty zgromadzone w postępowaniu albowiem zostały one sporządzone przez uprawnione organy w ramach przysługujących im kompetencji, w sposób rzetelny i fachowy. Ich prawdziwość i autentyczność nie wzbudziła w ocenie Sądu wątpliwości.

Sąd Rejonowy zważył, co następuje.

Obowiązek przedstawienia dowodów spoczywa na stronach (art. 232 kpc), a ciężar udowodnienia faktów mających dla rozstrzygnięcia sprawy istotne znaczenie (art. 227 kpc) spoczywa na stronie, która z faktów tych wywodzi skutki prawne (art. 6 kc).

Dobór dowodów należy do strony, to ona powinna wskazywać wyłącznie takie, które są dopuszczalne i wiarygodne. Rzeczą Sądu nie jest zarządzenie dochodzeń w celu uzupełnienia lub wyjaśnienia twierdzeń stron i wykrycia środków dowodowych pozwalających na ich udowodnienie ani też sąd nie jest zobowiązany do przeprowadzenia z urzędu dowodów zmierzających do wyjaśnienia okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia spraw.

Przepis prawa materialnego – art. 6 kc określa na czyje ryzyko idzie nieudowodnienie określonego faktu. Z kolei art. 232 kpc stanowi procesowe narzędzie za pomocą, którego strony mogą osiągnąć skutek w postaci udowodnienia dla nich korzystnych faktów istotnych z punktu widzenia dochodzonego roszczenia w znaczeniu materialnoprawnym. Art. 6 kc zawiera normę decyzyjną, pozwalającą ocenić wyniki przeprowadzonego postępowania dowodowego.

Obowiązkiem pozwanych było przytoczenie okoliczności faktycznych, z których wywodzą roszczenie (art. 187 § 1 pkt 2 kpc) i wskazanie na dowody, których przeprowadzenie potwierdzi zasadność ich twierdzeń o faktach (art. 232 kpc i art. 6 kc), czemu nie sprościli.

Zgodnie z zasadami procesu cywilnego ciężar gromadzenia materiału dowodowego spoczywa na stronach (art. 232 kpc, art. 3 kpc, art. 6 kc). Jego istota sprowadza się do ryzyka poniesienia przez stronę ujemnych konsekwencji

braku wywiązania się z powinności przedstawienia dowodów. Skutkiem braku wykazania przez stronę prawdziwości twierdzeń o faktach istotnych dla sprawy jest tylko to, że twierdzenia takie zasadniczo nie będą mogły leżeć u podstaw sądowego rozstrzygnięcia. Strona, która nie udowodni przytoczonych twierdzeń, utraci korzyści, jakie uzyskałaby aktywnym działaniem (por. wyrok s.apel w Białymstoku z dnia 28 sierpnia 2014r. w sprawie o sygn. akt I ACa 286/14, opubl. LEX nr 1511625)

Bezsporne było w sprawie, że strony zawarły ważną i skuteczną umowę przedwstępną sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu, w której przewidziały postanowienia odnoszące się do zadatku w rozumieniu art. 394 kc, że powódka przekazała pozwanym kwotę zadatku, oraz że pomiędzy stronami nie doszło do zawarcia umowy przyrzeczonej.

Osią sporu przedmiotowego postępowania pozostawało ustalenie to czy z winy powódki doszło do niewykonania łączącego strony zobowiązania w zakresie zawarcia umowy przyrzeczonej, czy pozwani skutecznie odstąpili od umowy przedwstępnej i czy zaktualizowało się ich prawo do zatrzymania zadatku.

Dla osiągnięcia wspólnego celu, jakim jest zawarcie umowy przyrzeczonej wymagane jest współdziałanie stron, polegające na wyrażeniu wobec siebie gotowości zawarcia tej umowy. W tym zakresie strony są wobec siebie wzajemnie uprawnione i zobowiązane w tym sensie, że każda z nich może wezwać drugą stronę do wykazania woli zawarcia umowy ostatecznej i może uzależnić swoje zachowanie od postawy drugiej strony, ale jednocześnie każda z nich ma obowiązek zawarcia umowy przyrzeczonej niezależnie od tego, czy druga strona skorzystała z uprawnienia do wystosowania wezwania.

Niewykonanie umowy przedwstępnej wchodzi w grę zarówno, gdy do jej realizacji nie dochodzi w uzgodnionym w niej terminie, jak i dodatkowo wyznaczonym, uzgodnionym dla zrealizowania zobowiązania, dopóki nie nastąpi rozwiązanie umowy, odstąpienie od niej bądź przedawnienie. Do tego momentu strona uprawniona może bowiem domagać się wykonania wynikającego zeń zobowiązania.

Termin oznaczony w umowie przedwstępnej jako data zawarcia umowy przyrzeczonej jest jedynie terminem spełnienia świadczenia, którego upływ nie powoduje wygaśnięcia obowiązku zawarcia umowy przyrzeczonej, ale skutkuje wymagalnością roszczenia o jej zawarcie.

W razie sporu, zgodnie z treścią art. 6 kc i art. 232 kpc, pozwani winni wykazać, że powódka nie przejawiała woli przystąpienia do zawarcia umowy przyrzeczonej, natomiast rzeczą powódki było udowodnienie, że była gotowa zawrzeć umowę i wyraziła taką wolę wobec pozwanych, względnie, że nie wyrażenie gotowości zawarcia umowy było następstwem okoliczności, za które nie odpowiada.

W tym miejscu trzeba podnieść, iż zgromadzony w sprawie materiał dowodowy, w szczególności dokumentarny w postaci wydruków wiadomości email oraz depozycje stron wskazują, iż ujawniona w umowie przedwstępnej data 31 marca 2020r., jako czas zawarcia umowy przyrzeczonej została tam wpisana pomimo, iż strony wspólnie uzgodniły, że prawdopodobnym momentem zawarcia właściwej umowy sprzedaży nieruchomości będą okolice świąt wielkanocnych przypadające w 2020r. na okres 12 – 13 kwietnia.

Skoro art. 390 § 1 kc określający jedną z sankcji niewykonania umowy przedwstępnej, statuuje szczególny rodzaj odpowiedzialności za niewykonanie zobowiązania, to znajdują do niego zastosowanie przepisy kodeksu cywilnego dotyczące skutków niewykonania zobowiązań. W szczególności przepis art. 471 kc, z którego w związku z dyspozycją art. 390 § 1 kc wynika, że dłużnik z umowy przedwstępnej, który nie uczynił zadość obowiązkowi zawarcia umowy przedwstępnej, może zwolnić się od odpowiedzialności odszkodowawczej jedynie wówczas, gdy wykaże, że niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania („uchylenie się” od zawarcia umowy przyrzeczonej) jest następstwem okoliczności, za które nie ponosi odpowiedzialności. W takim jednak przypadku zwolnienie od odpowiedzialności wymaga od dłużnika przeprowadzenia dowodu na okoliczność, że przyczyny zachowania niezgodnego z treścią zobowiązania z umowy przedwstępnej pozostawały „poza jego kontrolą”. Przepis art. 471 in fine kc można bowiem traktować jako wyjątek od ogólnej reguły rozkładu ciężaru dowodu, statutowanej w art. 6 kc Przepis

art. 390 § 1 kc nie przesądza w ogóle zasady odpowiedzialności za uchylenie się od zawarcia umowy przyrzeczonej. Nie jest więc konieczne, aby dłużnik wykazał się „złą wolą”, rozmyślnie zwlekając z zawarciem umowy przedwstępnej czy też wprost odmawiając jej zawarcia i szkodząc w ten sposób interesowi wierzyciela. Wystarczy natomiast to, aby wbrew swojemu obowiązkowi zaniedbał on dokonania takich czynności prawnych lub faktycznych, które zawarcie umowy przyrzeczonej w ogóle czynią możliwym.

Dla przyjęcia odpowiedzialności odszkodowawczej zaistnieć musi tzw. wina kontraktowa, bowiem sam przepis art. 390 § 1 kc określa tylko rozmiar odszkodowania należnego wierzycielowi, natomiast podstawę odpowiedzialności odszkodowawczej dłużnika stanowią art. 471 i n. kc. Przesłanką odpowiedzialności na podstawie art. 390 kc jest również zaistnienie szkody. Dodatkowo pomiędzy działaniem lub zaniechaniem poszkodowanego (powodowanym w sferze motywacyjnej liczeniem na zawarcie umowy przyrzeczonej) a poniesioną przez niego szkodą musi występować adekwatny związek przyczynowy. Wymóg ten wyklucza odszkodowanie w sytuacjach, w których szkoda nie jest normalnym następstwem działania lub zaniechania samego poszkodowanego.

Zadatek stanowi szczególną sankcję majątkową za niewykonanie umowy.

Trzeba jednak podkreślić, że żądanie zwrotu zadatku lub podwójnej jego wysokości albo prawo zatrzymania go powstaje tylko wtedy, gdy strona złoży oświadczenie o odstąpieniu od umowy – por. uchwała SN z dnia 25 czerwca 2009r., III CZP 39/09, OSNC 2010, nr 2, poz. 25, wyroki SN z dnia 18 maja 2000r., III CKN 245/00, z dnia 15 października 2008r., I CSK 101/08, i z dnia 24 grudnia 2011r., I CSK 149/11, OSNC-ZD 2013, nr A, poz. 16).

Analiza przepisu art. 394 § 1 kc prowadzi do wniosku, że w przepisie tym ustawodawca w sposób wyczerpujący określił sytuacje, w których kontrahent uprawniony jest do zatrzymania przedmiotu zadatku bądź żądania sumy dwukrotnie wyższej. Interpretacja wskazanego przepisu, według której uprawnienie do skorzystania z uprawnień wynikających z tego przepisu zależy od tego, która ze stron pierwsza zdecyduje się na odstąpienie od umowy, godziłaby w ratio legis instytucji zadatku, którym jest stymulowanie stron do zawarcia projektowanej przez nie umowy.

W przypadku orzekania o zwrocie zadatku w oparciu o art. 394 § 3 kc nie ma żadnych wątpliwości, że zwrotowi powinna podlegać cała kwota faktycznie wręczona przy zawieraniu umowy i bezprzedmiotowe w tej kwestii jest analizowanie innych rozliczeń finansowych stron.

Przewidziane w art. 394 § 1 kc uprawnienie do odstąpienia od umowy bez wyznaczenia dodatkowego terminu i do zachowania otrzymanego zadatku, a jeżeli go sama dała do żądania sumy dwukrotnie wyższej nie przysługuje stronie, jeżeli do niewykonania umowy doszło z przyczyny, za którą wyłącznie odpowiada. Innymi słowy, przesłanką uprawnienia strony odstępującej od umowy do zachowania otrzymanego zadatku, a jeżeli go sama dała do żądania sumy dwukrotnie wyższej jest niewykonanie umowy przez drugą stronę z powodu okoliczności, za które tylko ona ponosi odpowiedzialność.

Pozwani nie byli uprawnieni do zachowania otrzymanego zadatku, ponieważ pozwani nie wykazali iż niewykonanie umowy nastąpiło wskutek okoliczności za które tylko powódka ponosi odpowiedzialność, a ponadto w sposób skuteczny nie odstąpili od umowy, o czym świadczy niedochowanie przez nich formy wymaganej dla takiej czynności prawnej.

Takiego skutku nie można bowiem doszukiwać się w treści rozmowy telefonicznej, do której doszło pomiędzy pozwaną A. J. i powódką J. P. w dniu 26 kwietnia 2020r.

Roszczenie o zwrot zadatku jest bowiem dopiero konsekwencją wykonania uprawnienia do odstąpienia od umowy.

Prawo odstąpienia od umowy przedwstępnej w formie przewidzianej w art. 77 § 3 kc przez stronę, która otrzymała zadatek stanowi uprawnienie kształtujące. Strony obopólnie mogą odstąpić od umowy przedwstępnej, co wynika z ogólnej zasady swobody zgodnego nawiązywania i rozwiązywania umów, o ile nie sprzeciwia się to zasadom współżycia społecznego. Zgodnie z treścią art. 77 § 3 kc odstąpienie od niniejszej umowy winno być stwierdzone pismem. W

przepisie tym nie został jednakże nadany rygor nieważności, co oznacza, iż jest to forma przewidziana dla celów dowodowych (art. 74 kc).

Prawną konsekwencją skutecznego dokonania odstąpienia od umowy przedwstępnej jest wygaśnięcie umowy. Powoduje to brak przesłanek z art. 390 § 2 kc

Wobec treści depozycji powódki, w szczególności wskazujących na wolę zawarcia właściwej umowy sprzedaży nieruchomości nie można przyjąć *per facta concludentia*, że pozwana A. J. w trakcie rozmowy telefonicznej z powódką w dniu 26 kwietnia 2020r. skutecznie odstąpiła od umowy przedwstępnej.

Trzeba przypomnieć, że art. 60 kc, wyrażający podstawową dla prawa cywilnego zasadę swobody formy oświadczenia woli, ma zastosowanie tylko wtedy, gdy wymaganie dokonania czynności prawnej w określonej formie nie wynika z wyraźnego przepisu ustawy. W braku takiego przepisu, oświadczenie woli osoby dokonującej czynności prawnej może być wyrażone w formie dowolnej, czyli przez jakiekolwiek zachowanie się tej osoby, które ujawnia jej wolę w sposób dostateczny. Art. 77 kc zawiera wymaganie, ażeby odstąpienie od umowy zawartej w formie pisemnej (art. 77 § 2 kc) albo w innej formie szczególnej (art. 77 § 3 kc) było stwierdzone pismem. Wymaganie to nie jest jednak równoznaczne z zachowaniem formy pisemnej dla samego oświadczenia woli, za wystarczające uważa się bowiem sporządzenie i podpisanie odpowiedniej notatki lub innego dokumentu stwierdzającego dokonanie wspomnianej czynności – por. wyrok SN z dnia 6 listopada 2002r., I CKN 1158/00.

W wyroku z dnia 14 czerwca 2013r., V CSK 330/12 Sąd Najwyższy stanął na stanowisku, że w przypadku zawarcia umowy w formie pisemnej jej rozwiązanie za zgodą obu stron, a także odstąpienie lub wypowiedzenie przez jedną z nich powinno być stwierdzone pismem. Forma pisemna dla wypowiedzenia zastrzeżona jest wprawdzie dla celów dowodowych, ale nie znaczy to, że do rozwiązania stosunku prawnego może dojść poprzez czynności faktyczne.

Argumentując dalej należy wskazać, iż określony w umowie przedwstępnej termin zawarcia umowy przyrzeczonej nie jest terminem końcowym, lecz terminem spełnienia świadczenia. Jeżeli umowa przedwstępna spełnia warunki konieczne dla ważności umowy przyrzeczonej, upływ określonego w niej terminu zawarcia umowy przyrzeczonej nie powoduje wygaśnięcia zobowiązania do jej zawarcia, lecz przeciwnie, z chwilą nadejścia terminu umowy przyrzeczonej wymagalne staje się roszczenie osoby uprawnionej o zawarcie umowy przyrzeczonej.

Jeżeli strony zastrzegły w umowie przedwstępnej zadatek z konsekwencjami przewidzianymi w art. 394 § 1 kc, niewykonanie tego zobowiązania upoważnia drugą stronę do skorzystania z umownego prawa do odstąpienia od tej umowy.

Żądanie zwrotu zadatku lub podwójnej kwoty zadatku albo prawo zatrzymania zadatku powstaje jedynie w sytuacji, gdy strona złożyła oświadczenie o odstąpieniu od umowy, czego co już wskazano powyżej w warunkach niniejszego postępowania pozwani nie uczynili.

Jeżeli, mimo nie wykonania umowy przez drugą stronę, strona uprawniona nie odstąpiła od umowy, służy jej prawo żądania odszkodowania na ogólnych zasadach, którego wysokość jest określona wysokością poniesionej szkody.

Zgromadzony w sprawie materiał dowodowy, który stanowił podstawę ustaleń faktycznych Sądu nie pozwala na stwierdzenie, że niezawarcie umowy przyrzeczonej nastąpiło na skutek wyłącznej winy powódki oraz że po stronie powódki nie ujawniły się okoliczności eksculacyjne i egzoneracyjne.

Zwłoka (opóźnienie kwalifikowane) ma miejsce wówczas, gdy dłużnik nie spełnia świadczenia we właściwym czasie z przyczyn, za które ponosi odpowiedzialność. Przy czym oceny, czy chodzi o okoliczności, za które dłużnik ewentualnie odpowiada, dokonuje się według ogólnych zasad odpowiedzialności dłużnika za niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania (art. 471-474 kc).

O uchyleniu się od zawarcia umowy, jako przesłance dochodzenia roszczenia o jej zawarcie można mówić jedynie w razie bezpodstawnej odmowy zawarcia umowy przyrzeczonej. Uchylenie się od zawarcia umowy przyrzeczonej, będące

przejawem niewykonania umowy przedwstępnej należy więc rozumieć jako świadome działanie lub zaniechanie zmierzające do bezpodstawnego nie zawarcia umowy przyrzeczonej, a przynajmniej godzenie się z takim skutkiem.

Nie ulega wątpliwości, iż zwłoka zobowiązanego z umowy przedwstępnej do zawarcia umowy przyrzeczonej może być uznana za niewykonanie umowy w rozumieniu art. 390 § 1 kc.

Takiego zarzutu nie można w realiach przedmiotowej sprawy postawić powódce.

Trzeba bowiem wskazać, iż rozporządzeniem Ministra Zdrowia z dnia 13 marca 2020r. w sprawie ogłoszenia na obszarze Rzeczypospolitej Polskiej stanu zagrożenia epidemicznego (Dz. U. 2020.433.ze zm.) w okresie od dnia 14 marca 2020r. do odwołania na obszarze Rzeczypospolitej Polskiej ogłoszono stan zagrożenia epidemicznego w związku z zakażeniami wirusem (...)2, natomiast rozporządzeniem Ministra Zdrowia z dnia 20 marca 2020r. w sprawie ogłoszenia na obszarze Rzeczypospolitej Polskiej stanu epidemii (Dz. U. 2020.491 ze zm.) w okresie od dnia 20 marca 2020r. do odwołania na obszarze Rzeczypospolitej Polskiej ogłoszono stan epidemii w związku z zakażeniami wirusem (...)2.

Dalej trzeba podnieść, że w okresie od dnia 31 marca 2020r. do dnia 16 maja 2021r. zgodnie z art. 15 zzs ustawy z dnia 2 marca 2020r. o szczególnych rozwiązaniach związanych z zapobieganiem, przeciwdziałaniem i zwalczaniem (...)19, innych chorób zakaźnych oraz wywołanych nimi sytuacji kryzysowych (Dz. U. 2020.875 ze zm.) nastąpiło m.in. wstrzymanie rozpoczęcia i zawieszenie biegu terminów w postępowaniach sądowych. Dodatkowo należy także wskazać, iż treść uchylonego art. 15zss od dnia 31 marca do dnia 16 maja 2020r. pozostawał wyłączony okres do uznania przewlekłości postępowania.

Powyższe w połączeniu z usprawiedliwionym stanem obawy powódki wobec realnej groźby zagrożenia jej życia i zdrowia, przy uwzględnieniu jej wieku i stanu zdrowia, wpłynęło bezpośrednio na jej zachowania wobec wiążącego strony kontraktu, co jednak nie może być w sposób jednoznaczny i kategoriyczny poczytywane jako brak woli czy też zwłoka w zawarciu umowy przyrzeczonej aktualizująca po stronie pozwanych uprawnienie i możliwość odstąpienia od umowy i zatrzymania kwoty zadatku.

Pozwani poza tym, że nie byli uprawnieni do zatrzymania jakiegokolwiek kwoty z tytułu zadatku, nie wykazali również w żaden sposób wysokości szkody, którą rzekomo ponieśli wskutek niewykonania zobowiązania przez powódkę.

Zakres obowiązku odszkodowawczego, dochodzonego na podstawie art. 390 § 1 kc, ograniczony został przez ustawodawcę do naprawienia szkody poniesionej przez to, że strona „liczyła na zawarcie umowy przyrzeczonej”. Chodzi o odszkodowanie w granicach ujemnego interesu umownego. Celem ustalenia rozmiaru szkody porównuje się stan majątku poszkodowanego, powstały na skutek podjęcia procesu kontraktowania (zawarcia umowy przedwstępnej), z hipotetycznym stanem jego majątku, jaki istniałby, gdyby poszkodowany – nie licząc na zawarcie umowy przyrzeczonej – w ogóle nie podjął żadnych działań prowadzących do jej zawarcia (nie wdał się w proces kontraktowania z drugą stroną). Jednak odszkodowanie nie obejmuje uszczerbków poniesionych wskutek działań, które oznaczałyby wykonywanie umowy przyrzeczonej, ani korzyści nieosiągniętych wobec jej niewykonania (por. art. 471 kc) – por. por. wyrok SN z dnia 13 stycznia 2011r., III CSK 116/10, wyrok SN z dnia 14 grudnia 2011r. I CSK 149/11, wyrok SN z dnia 14 grudnia 1999r., II CKN 624/98, wyrok SA w Łodzi z dnia 6 lipca 2017r., I ACa 1660/16, wyrok SA w Katowicach z dnia 5 lutego 2019r., I ACa 518/18, wyrok SA w Łodzi z dnia 30 stycznia 2013r., I ACa 1008/12, wyrok SA w Warszawie z dnia 28 kwietnia 2017r., I ACa 157/16, wyrok SA w Katowicach z dnia 18 marca 2010r., I ACa 39/10, wyrok SN z dnia 3 lutego 2021r., V CSKP 15/21, wyrok SA w Szczecinie z dnia 6 marca 2019r., I ACa 739/18, wyrok SN z dnia 19 maja 2016r., IV CSK 535/15, wyrok SA w Rzeszowie z dnia 13 września 2012r., I ACa 37/12.

Niezależnie od powyższego trzeba wskazać, iż po stronie pozwanych doszło do uznania niewłaściwego roszczenia powódki.

Uznanie niewłaściwe polega na tym, że dłużnik nie składał wprawdzie wyraźnego oświadczenia o uznaniu roszczenia, lecz na podstawie objawów jego zachowania – spłata części świadczenia, kontrahent może zasadnie przyjmować, że

dłużnik ma świadomość ciężącego na nim zobowiązania i ma zamiar dobrowolnego spełnienia świadczenia. Uznanie może być dokonane w sposób wyraźny lub dorozumiany przez czynność czysto faktyczną. Przyjmuje się, że do uznania roszczenia może dojść przez takie zachowanie się zobowiązanego, które – choćby nie wyrażało zamiaru wywołania tego skutku – dowodzi świadomości istnienia roszczenia po stronie zobowiązanego i tym samym uzasadnia przekonanie uprawnionego, że zobowiązany uczyni zadość roszczeniu.

Zwrot przez pozwanych na rzecz powódki większej części zadatku należy zakwalifikować jako uznanie niewłaściwe roszczenia.

O uznaniu roszczenia można mówić bowiem wtedy, gdy określone zachowania dłużnika dotyczą w sposób jednoznaczny skonkretyzowanego, skierowanego przeciwko niemu roszczenia. Dla zakwalifikowania zachowania dłużnika w kategoriach uznania roszczenia konieczne jest stwierdzenie, że z rozeznaniem daje wyraz temu, iż wierzycielowi przysługuje w stosunku do niego wierzytelność wynikająca z konkretnego stosunku prawnego.

O roszczeniu ubocznym orzeczono w oparciu o treść art. 481 § 1 i 2 - 2⁴ kc.

O kosztach procesu, w tym kosztach zastępstwa procesowego, orzeczono na podstawie art. 108 § 1 kpc w z art. 98 § 1 – 3 kpc i art. 105 § 1 i 2 kpc oraz w zw. z § 2 pkt 3 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz. U. 2018.265 – j.t.) oraz w oparciu o treść art. 13 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 28 lipca 2005r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz. U. 2021.2257 – j.t.) i art. 1 ust. 1 pkt 2 i art. 5 ust. 1 ustawy z dnia 16 listopada 2006r. o opłacie skarbowej (Dz. U. 2021.1923 – j.t.).

Z tych wszystkich względów orzeczono jak w sentencji wyroku.