

## UZASADNIENIE

Wyroku z 4 listopada 2022 r.

Pozwem z 21 sierpnia 2020 roku (data nadania przesyłki pocztowej) T. G. wniósł o zasądzenie od J. K. (1) i J. K. (2) solidarnie kwoty 30.000 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 1 kwietnia 2020 roku do dnia zapłaty tytułem zwrotu „nieoprocentowanego depozytu dla zabezpieczenia wykonania umowy przedwstępnej”. Wyjaśnił, że strony podejmowały wszelkie czynności celem realizacji umowy, która ostatecznie nie zastąpiła z uwagi na wydarzenia związane z epidemią covid-19, w związku z tym odstąpił on – pismem z 27 marca 2020 roku – od tej umowy. Podkreślił, że nie zawinił on w braku realizacji umowy przedwstępnej, a mając na uwadze charakter wpłaconego „depozytu” i brak szkody w majątku pozwanych, winien on ulec zwrotowi. (pozew – k. 2-3)

W odpowiedzi na pozew z 27 stycznia 2021 roku pozwani wnieśli o oddalenie powództwa w całości i obciążenie powoda kosztami postępowania.

W uzasadnieniu zwrócili uwagę na niedopuszczalność odstąpienia od umowy skutkującego zawinionym niewykonaniem przez powoda umowy przedwstępnej, co czyniło karę umowną wymagalną. Wskazali, że zastrzeżenie kary umownej na zabezpieczenie wykonania umowy przedwstępnej było objęte zasadą swobody umów, a uchylene się powoda od zawarcia umowy przyrzeczonej uprawniało ich do zachowania wpłaconej kwoty 30.000 zł. Podkreślili, że z uwagi na zaniechanie powoda nie doszło do zawarcia umowy sprzedaży w oznaczonym terminie. Pozwani zakwestionowali, aby stan epidemii uniemożliwił zawarcie umowy przyrzeczonej, w szczególności wobec dostarczenia przez nich do notariusza wszelkich niezbędnych dokumentów oraz deklarowaną przez powoda wolę jej zawarcia nawet już w czasie trwania tego stanu. Dodali, że żądanie zapłaty kary umownej jest niezależne od wykazania szkody. (odpowiedź na pozew – k. 44-49)

W toku postępowania strony podtrzymały swoje stanowiska w sprawie, przy czym strona powodowa – na rozprawach 1 grudnia 2021 roku oraz 4 listopada 2022 roku, a także w załączniku do protokołu rozprawy z 20 października 2022 roku (data nadania przesyłki pocztowej) dodała, że: - po pierwsze – kara umowna nie może być zastrzeżona na wypadek świadczenia pieniężnego, a do takiego świadczenia zobowiązany był powód względem pozwanych; - po drugie – umowa nie wygasła 31 marca 2020 roku, a termin ten wyznaczał jedynie datę wymagalności roszczenia, czego konsekwencją jest rozpoczęcie biegu rocznego terminu przedawnienia. Wskazała, że upływ terminu określonego w art. 389 k.c. nie powoduje wygaśnięcia zobowiązania do zawarcia umowy przyrzeczonej i podał różne warianty jej wygaśnięcia w postaci: - odstąpienia od umowy przez powoda, - odstąpienie od umowy przez pozwanych, co powinno nastąpić w formie notarialnej, - wygaśnięcie umowy z uwagi na brak możliwości świadczenia wobec sprzedaży – w październiku 2020 roku – przedmiotu umowy przedwstępnej, co generowało obowiązek zwrotu wzajemnych świadczeń stron, a zaniechanie w tym zakresie powodowało, że pozwani byli bezpodstawnie wzbogaceni w rozumieniu art. 405 k.c. Powód powołał się także na zasady współżycia społecznego wynikające z pandemii oraz rychłej sprzedaży mieszkania. (protokół rozprawy 15.03.2021 – k. 103verte, załącznik do protokołu rozprawy – k. 130)

### **PODSTAWA FAKTYCZNA ROZSTRZYGNIĘCIA**

Pod koniec 2019 roku J. K. (2) i J. K. (1) wystawili ofertę sprzedaży lokalu mieszkalnego nr (...) w budynku przy ul. (...). Jako jeden z zainteresowanych zgłosił się T. G., który po obejrzeniu mieszkania wyraził chęć jego zakupu. Podczas kolejnego spotkania – 6 stycznia 2020 roku – postanowili oni zawrzeć umowę przedwstępną sprzedaży powyższego lokalu. J. K. (2) i J. K. (1) zaproponowali zawarcie umowy w formie aktu notarialnego, jednak T. G. – wskazując na obawę zakupu mieszkania przez innych zainteresowanych – wniósł o jak najszybsze zawarcie tej umowy w formie pisemnej.

**(dowód:** wydruki wiadomości sms – k. 84, częściowo przesłuchanie powoda w charakterze strony – k. 110-111, przesłuchanie pozwanych w charakterze strony – k. 111-112,127-128)

6 stycznia 2020 roku T. G., jako strona kupująca zawarł z J. K. (1) i J. K. (2), jako stroną sprzedającą w formie pisemnej umowę przedwstępną sprzedaży nieruchomości lokalowej położonej w W. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy M. w W. VII Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...). W § 3 ust. 1 umowy strona sprzedająca i strona kupująca oświadczyły, że zobowiązują się w terminie do dnia 31 marca 2020 roku zawrzeć umowę sprzedaży własności lokalu oznaczonego nr KW (...), na mocy której zbywca sprzeda stronie kupującej lokal mieszkalny opisany w w/w KW wraz z odpowiednim udziałem w nieruchomości wspólnej, wynoszącym (...) części, w ramach którego strona kupująca będzie uprawniona do wyłącznego korzystania z miejsc postojowych I.47, I.48, usytuowanych na -1 kondygnacji w budynku przy ulicy (...) w W., a strona kupująca oświadczyła, że powyższy lokal kupi wraz z odpowiednim udziałem w nieruchomości wspólnej z uwzględnieniem obciążeń ujawnionych w księdze wieczystej i opisanych w § 1 umowy oraz praw opisanych w § 3 ust. 3 umowy oraz, że nabycia dokona za cenę 960.000 (dziewięćset sześćdziesiąt tysięcy) złotych. Zgodnie z § 3 ust. 2 umowy dla zabezpieczenia jej wykonania zbywca zastrzegł na swoją rzecz karę umowną w wysokości 30000 zł, którą w dniu 6 stycznia 2020 roku nabywca wpłaci na rzecz zbywcy „do nieoprocenowanego depozytu”, a w przypadku wykonania umowy, tj. zawarcia umowy sprzedaży, wpłacona kwota zostanie zaliczona na poczet zawartej w umowie całkowitej wartości transakcji. W § 4 ust. 1 i 2 umowy strony oświadczyły, że cena za przedmioty umowy określone w § 3 ust. 1 stanowi łączną kwotę 960 000 zł i obejmuje lokal mieszkalny wraz z udziałem w nieruchomości wspólnej oraz prawo do wyłącznego korzystania z miejsc postojowych o numerach I.47 i I.48; do czasu zapłacenia całkowitej ceny przez nabywcę tj. kwoty 960.000 zł właścicielem przedmiotu umowy pozostawał zbywca, a termin na zapłatę wynosił do 7 dni od dnia zawarcia umowy przyrzeczonej. Stosownie do § 5 ust. 1 oraz 3 umowy wydanie stornie kupującej w posiadanie przedmiotowego lokalu mieszkalnego miało odstąpić do 30 dni od dnia zawarcia umowy przyrzeczonej, po zapłacie przez stronę kupującą wymaganej niniejszą umową całej ceny sprzedaży określonej w umowie. Umowa przyrzeczona ustanowienia odrębnej własności lokalu i sprzedaży miała zostać zawarta w Kancelarii Notarialnej ustalonej przez strony. W sprawach nieuregulowanych umową zastosowanie miały znaleźć odpowiednie przepisy Kodeksu Cywilnego, a wszelkie zmiany, uzupełnienia umowy, w szczególności określające dodatkowe zobowiązania stron wymagał formy pisemnej pod rygorem nieważności.

W redagowaniu treści umowy przedwstępnej, co trwało kilka godzin, brali udział zarówno J. K. (2) i J. K. (1), jak też T. G.. Termin ostateczny zawarcia umowy przyrzeczonej wynikał z konieczności uzyskania przez T. G. kredytu, co oszacował on na 2 miesiące. W związku z chęcią zabezpieczenia zawarcia umowy sprzedaży przez T. G., w umowie przedwstępnej przewidziano karę umowną. Zawarcie tego zapisu w umowie wynikało z jednej strony z chęci zarezerwowania mieszkania na rzecz T. G., z drugiej – z braku pewności, co do uzyskania przez niego kredytu, w związku z prowadzeniem przez niego działalności gospodarczej. T. G. wskazywał, że kwota 30.000 zł nie jest dla niego kwotą znaczną, jest w stanie ponieść tego rodzaju ryzyko oraz, że jest zdecydowany do zakupu przedmiotowego lokalu.

**(dowód:** umowa przedwstępna – k. 4-7, częściowo przesłuchanie powoda w charakterze strony – k. 110-111, przesłuchanie pozwanych w charakterze strony – k. 111-112,127-128)

Kwota 30.000 zł została uiszczona przez T. G. na rzecz J. K. (2) i J. K. (1).

### **(bezsporne)**

Mailem z 16 marca 2020 roku T. G. przesłał na adres poczty elektronicznej J. K. (2) dane kontaktowe do wybranego przez niego notariusza, który miał sporządzać akt notarialny umowy sprzedaży nieruchomości wraz z projektem umowy sprzedaży oraz oświadczenia o ustanowieniu hipoteki. W projekcie tym oznaczono, jako datę zawarcia umowy 17 marca 2020 roku; jako okazane dokumenty wymieniono między innymi zaświadczenie wydane 22 stycznia 2020 roku przez (...) Bank (...) S.A. dotyczące kredytu, na zabezpieczenie którego wpisana została w dziale IV księgi wieczystej nr (...) hipoteka, zaświadczenie o niezaleganiu z opłatami wydane 28 stycznia 2020 r. Z treści projektu wynikało także, że Bank (...) S.A. w W. udzielił T. G. kredytu w kwocie 768.000 zł przeznaczonego na nabycie nieruchomości stanowiącej odrębną własność lokalu mieszkalnego nr (...) położonego w W. przy ul. (...), którego

ostateczny termin przypadał na 8 maja 2020 roku. W § 4 projektu umowy wskazano, że wydanie kupującemu lokalu do wyłącznego posiadania nastąpi do 17 kwietnia 2020 roku. J. K. (2) i J. K. (1) przedstawili ponadto zaświadczenie wystawione 16 marca 2020 roku przez Prezydenta (...) W., zgodnie z którym w powyższym lokalu nikt nie jest zameldowany na pobyt stały oraz czasowy.

**(dowód:** wydruk z wiadomości e-mail – k. 50, projekt umowy – k. 51-60, zaświadczenie o zameldowaniu – k. 63)

Po przesłaniu powyższego projektu umowy prowadzone były jeszcze pertraktacje dotyczące terminu wyprowadzki J. K. (2) i J. K. (1) z mieszkania, z uwagi na trudności w umówieniu firmy transportowej. Sprzedający wynajęli lokal, do którego mieli się przeprowadzić w terminie wskazanym w projekcie umowy, jednak ze względu na brak możliwości fizycznego przeprowadzenia się do 17 kwietnia 2020 roku, ustalili oni z T. G. termin do końca kwietnia 2020 roku.

**(dowód:** częściowo przesłuchanie powoda w charakterze strony – k. 110-111, przesłuchanie pozwanych w charakterze strony – k. 111-112,127-128)

16 marca 2020 roku T. G. wysłał J. K. (1) smsa, w którym wskazał, że myśli, iż się dogadają; koronawirus koronawirusem, ale umowa ich obowiązuje i trzeba ją zrealizować. Następnego dnia J. K. (1) zadał T. G. w smsie pytanie, czy mają szykować się do notariusza na godz. 15.30, wobec konieczności przygotowania dziecka do wyjścia, na co T. G. odpowiedział, że odwołał notariusza. Sms ten wysłany został o godz. 13:44. Następnie, 18 marca 2020 roku J. K. (1) wskazał, że zgodnie z umową przedwstępną umowa przyrzeczona powinna zostać zawarta w terminie uzgodnionym wspólnie, a nie jednostronnie przez kupującego, w związku z tym chcą mieć oni, jako sprzedający czas na przeczytanie aktu notarialnego i zapoznanie się z jego treścią na 2 dni przed terminem umowy.

**(dowód:** wydruk wiadomości sms – k. 83-85, częściowo przesłuchanie powoda w charakterze strony – k. 110-111, przesłuchanie pozwanych w charakterze strony – k. 111-112,127-128)

Pismem z 27 marca 2020 roku T. G. odstąpił od umowy przedwstępnej zawartej z J. K. (1) i J. K. (2) 6 stycznia 2020 roku w związku z zaistniałą sytuacją epidemiologiczną na terenie całego kraju oraz wynikającymi z tego skutkami. Jednocześnie wezwał J. K. (2) i J. K. (1) do zwrotu należności w kwocie 30.000 zł zdeponowanej u niech, jako nieprocentowany depozyt na rzecz kary umownej w terminie do 10 kwietnia 2020 roku.

**(dowód:** odstąpienie od umowy – k. 8, potwierdzenie nadania – k. 8verte)

Po przesłaniu powyższego pisma strony nie kontaktowały się już ze sobą. J. K. (2) i J. K. (1) sprzedali swoje mieszkanie 1 października 2020 roku, a T. G. zakupił nieruchomości 14 grudnia 2020 roku.

**(dowód:** częściowo przesłuchanie powoda w charakterze strony – k. 110-111, przesłuchanie pozwanych w charakterze strony – k. 111-112,127-128)

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił przede wszystkim na podstawie powołanych dokumentów znajdujących się w aktach sprawy oraz wydrukach z wiadomości elektronicznych, jak też sms. Nie były one kwestionowane przez żadną ze stron, a w ocenie Sądu nie było podstaw, by podawać w wątpliwość okoliczności faktyczne wynikające z ich treści. Z uwagi na powyższe, Sąd uznał, że dowody z tych dokumentów oraz wydruków tworzą spójny, nie budzący wątpliwości w świetle wskazań wiedzy i doświadczenia życiowego, a przez to w pełni zasługujący na wiarę materiał dowodowy.

Dowód z przesłuchania stron zasługiwał na walor wiarygodności w takim zakresie, w jakim znajdował on potwierdzenie w pozostałym zgromadzonym materiale dowodowym. W szczególności, oceniając dowód z przesłuchania powoda Sąd uznał za niewiarygodne twierdzenia dotyczące przyczyn nie dojsścia do skutku umowy przyrzeczonej. Po pierwsze bowiem T. G. podawał wiele faktów, które nie znalazły potwierdzenia w zgromadzonym materiale dowodowym, a wręcz pozostawały w nim w sprzeczności, w szczególności dotyczących braku porozumienia stron, co do treści umowy przyrzeczonej, braku wyrażenia przez pozwanych zgody na zawarcie umowy sprzedaży o treści wynikającej z przesłanego projektu, proponowanych zmian umowy na niekorzyść powoda oraz twierdzeń notariusza o tym, że „nie może poświadczać powagą swojego urzędu głupot”, „nie spotkała się nigdy z taką sytuacją”.

Pomimo tego, że wskazywał on na istnienie korespondencji mailowej dotyczącej zmian projektu umowy przyrzeczonej – w tym między notariuszem a pozwaną – nie dołączył jej on do akt sprawy. Pozwani wskazywali natomiast jedynie na kwestię terminu wydania przedmiotowego lokalu. Po drugie, z załączonej do akt sprawy korespondencji smsowej oraz treści samego oświadczenia o odstąpieniu od umowy nie wynika, aby przyczyną braku zawarcia umowy przyrzeczonej był brak konsensusu stron, co do jej treści – co kilkakrotnie podkreślał powód podczas przesłuchania, ale okoliczności związane z pandemią. Po trzecie, sama treść jego przesłuchania cechuje się brakiem spójności oraz konkretności. Z jednej strony wskazywał on bowiem na brak aspektu ludzkiego sprawy wskazując, że jako lekarz po wybuchu pandemii świadczył usługi na rzecz trzech szpitali, a z drugiej podkreślając, że zachowanie pozwanych spowodowało, że utracił do nich zaufanie i odniósł wrażenie, że ich celem jest sprzedaż nieruchomości innemu klientowi (adnotacja 00:09:31 protokołu rozprawy z 15 marca 2022 roku – k. 110verte, płyta CD – k.113). Sam zatem T. G. nie był w stanie kategorycznie i jednoznacznie określić powodu, dla którego – co z kolei jest bezsporne pomiędzy stronami – odwołał spotkanie umówione u notariusza 17 marca 2020 roku. Wszystkie powyższe okoliczności przejawiające się w braku jasności i konkretności oraz podawaniu faktów nie znajdujących jakiegokolwiek potwierdzenia w pozostałym materiale dowodowym stanowiły powód, dla którego Sąd odmówił waloru wiarygodności przesłuchaniu T. G. w zakreślonym powyżej zakresie.

Natomiast dowód z przesłuchania pozwanych zasługiwał na walor wiarygodności w takim zakresie, w jakim był on spójny, kategoryczny i znajdował potwierdzenie w pozostałym zgromadzonym materiale dowodowym, a także dotyczył generalnie sfery faktów, a nie ocen. Odpowiadając bowiem na pytania pełnomocnika powoda pozwani wskazywali, kiedy – w ich ocenie – doszło do wygaśnięcia umowy przyrzeczonej, co podlegać będzie zasadniczo ocenie Sądu i nie odnosi się do ustalenia faktów. W pozostałym zakresie treść przesłuchania była zasadniczo spójna ze złożonymi do akt dokumentami, czy niekwestionowanymi wydrukami wiadomości sms, z których wynikało, że byli oni gotowi 17 marca 2020 roku zawrzeć umowę przyrzeczoną zgodnie z przesłanym wnioskiem.

### **PODSTAWA PRAWNA ROZSTRZYGNĘCIA**

Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie. Powód domagał się zwrotu kwoty 30.000 zł wpłaconej przez niego na rzecz pozwanych tytułem „kary umownej” w związku z zawartą przez strony umową przedwstępną sprzedaży powołując się na skuteczne odstąpienie od umowy, ewentualnie obowiązek zwrotu wzajemnie uiszczonych świadczeń oraz na nieuprawnione zastrzeżenie kary umownej zabezpieczającej świadczenie o charakterze pieniężnym.

Zgodnie z treścią art. 389 i 390 § 1 k.c. umowa, przez którą jedna ze stron lub obie zobowiązują się do zawarcia oznaczonej umowy (umowa przedwstępna), powinna określać istotne postanowienia umowy przyrzeczonej. Jeżeli termin, w ciągu którego ma być zawarta umowa przyrzeczona, nie został oznaczony, powinna ona być zawarta w odpowiednim terminie wyznaczonym przez stronę uprawnioną do żądania zawarcia umowy przyrzeczonej. Jeżeli strona zobowiązana do zawarcia umowy przyrzeczonej uchyla się od jej zawarcia, druga strona może żądać naprawienia szkody, którą poniosła przez to, że liczyła na zawarcie umowy przyrzeczonej. Strony mogą w umowie przedwstępnej odmiennie określić zakres odszkodowania. Zobowiązanie polega na tym, że wierzyciel może żądać od dłużnika świadczenia, a dłużnik powinien świadczenie spełnić. Świadczenie może polegać na działaniu albo na zaniechaniu. Strony zawierające umowę mogą ułożyć stosunek prawny według swego uznania, byleby jego treść lub cel nie sprzeciwiały się właściwości (naturze) stosunku, ustawie ani zasadom współżycia społecznego (art. 353 i art. 353<sup>1</sup> k.c.). Art. 65 k.c. stanowi natomiast, że oświadczenie woli należy tak tłumaczyć, jak tego wymagają ze względu na okoliczności, w których złożone zostało, zasady współżycia społecznego oraz ustalone zwyczaje, natomiast w umowach należy raczej badać, jaki był zgodny zamiar stron i cel umowy, aniżeli opierać się na jej dosłownym brzmieniu.

W realiach niniejszej sprawy strony – bezspornie – zawarły umowę przedwstępną sprzedaży nieruchomości określając termin jej wykonania na 31 marca 2020 roku. W § 3 ust. 2 tej umowy zbywcy zastrzegli na swoją rzecz karę umową w wysokości 30.000 zł, która miała zostać – i została – wpłacona do nieprocentowanego depozytu (w praktyce na konto pozwanych), a w przypadku zawarcia umowy sprzedaży – zaliczona na poczet ceny. Jednocześnie, zarówno z przesłuchania pozwanych, jak też z okoliczności sprawy wynika, że celem tej „kary umownej” było zabezpieczenie

interesów sprzedających, którzy przez okres 2 miesięcy zobowiązali się wstrzymać w oferowaniu przedmiotowej nieruchomości kolejnym potencjalnym kupującym, na wypadek nie dojścia do zawarcia umowy przyrzeczonej.

Na wstępie – odnosząc się do zarzutów powoda odnośnie do braku podstaw do zastosowania kary umownej w niniejszej sprawie – stwierdzić należy, że kara umowna może być zastrzeżona tylko w odniesieniu do świadczenia niepieniężnego (art. 483 § 1 k.c.), którym jest w umowie przedwstępnej złożenie oświadczenia woli o zawarciu umowy przyrzeczonej. Niezbędną przesłanką dochodzenia kary umownej jest tylko takie niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania, za które dłużnik ponosi odpowiedzialność (art. 471 k.c.). Dłużnik może więc dowodzić, że niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania jest następstwem okoliczności za które nie ponosi odpowiedzialności (wyrok SN z 31 marca 2004 r., III CK 446/02). Świadczeniem z umowy przedwstępnej jest bowiem samo złożenie odpowiedniego oświadczenia woli skutkującego zawarciem umowy przyrzeczonej. Umowy te są czynnościami prawnymi dwustronnymi, w których obie jej strony zobowiązują się do wzajemnego złożenia określonych oświadczeń woli w podanym terminie (art. 389 § 1 k.c.). Ich skutkiem prawnym jest powstanie zobowiązania stron do określonego zachowania w postaci złożenia oświadczenia woli (wyrok SN z 19 marca 2021 roku, (...) 3/21, LEX nr 3148250, wyrok SA w Poznaniu z 19 listopada 2019 r., sygn. akt I Aga 76/19, LEX nr 2764077). Błędnie podnosił w tym zakresie pełnomocnik powoda, że była to kara umowa powiązana ze świadczeniem pieniężnym, albowiem strony w umowie przedwstępnej zobowiązały się do zawarcia umowy sprzedaży na określonych warunkach za określoną cenę, a zatem – zasadniczo – zawarcie i dochodzenie kary umownej było w tym przypadku dopuszczalne.

Zaznaczyć przy tym należy, że w związku z uiszczeniem tytułem kary umownej kwoty do depozytu sprzedających swoistemu odwróceniu uległa konfiguracja prawnoprocesowa, albowiem to nie na sprzedających, na rzecz których uiszczony został „depozyt” spoczywał obowiązek dochodzenia zapłaty tejże kary umownej, ale kupujący, który uiścił tę kwotę na zabezpieczenie roszczeń pozwanych, zobligowany był do dochodzenia jej zwrotu, jako ewentualnego świadczenia nienależnego na podstawie art. 405 w zw. z art. 410 k.c. Innymi słowy – zmaterializowanie się przesłanek do uznania kwoty 30.000 zł za karę umowną, tj. niewykonanie przez kupującego jego świadczenia w postaci zawarcia umowy przyrzeczonej (o czym szczegółowo poniżej) – sanowało zatrzymanie przez sprzedających tej kwoty. Konsekwencją powyższego jest też odmienne ukształtowanie zasad przedawnienia, na co powoływała się strona powodowa. Przedawnieniu ulega bowiem roszczenie o zwrot kwoty świadczonej na poczet przyszłej umowy (umowy przyrzeczonej), przy czym nie następuje ono z upływem rocznego terminu, określonego w art. 390 § 3 k.c., lecz na zasadach ogólnych, jako roszczenie o zwrot nienależnego świadczenia (wyrok SA w Szczecinie z 31 marca 2021 r., sygn. akt I ACa 90/19, LEX nr 3189600).

Przeprowadzone postępowanie dowodowe wykazało, że do zawarcia umowy przyrzeczonej do dnia 31 marca 2020 roku nie doszło z przyczyn, za które odpowiedzialność ponosił kupujący. Wskazać należy, że do 16 marca 2020 roku obie strony umowy przedwstępnej czyniły aktywne starania, celem zawarcia umowy przyrzeczonej, w tym uzyskały szereg dokumentów niezbędnych do przystąpienia do aktu notarialnego. Sam T. G. ustalił z wybranym notariuszem wszelkie szczegóły zawarcia umowy, które zmaterializowały się w postaci projektu umowy sprzedaży. W kontekście tym zwrócić należy uwagę, że w projekcie aktu notarialnego, jako data zawarcia umowy przyrzeczonej widnieje 17 marca 2020 roku i tego też dnia miało dojść do zawarcia umowy w formie aktu notarialnego. Świadczy o tym zarówno złożone do akt sprawy zaświadczenie w przedmiocie zameldowania w lokalu wystawione 16 marca 2020 roku (k.63), a zatem na dzień przed planowanym terminem zawarcia umowy, jak też treść smsa wysłanego do T. G. przez sprzedających, mającego na celu potwierdzenie daty i terminu spotkania u notariusza. Zauważyć trzeba, że sms ten wysłany został o godzinie 13:44 i wskazywał na umówioną godzinę ustaloną z notariuszem – 15:30. Wynika z tego, że strony były umówione z notariuszem na 17 marca 2020 roku na godz. 15:30 celem zawarcia umowy przyrzeczonej sprzedaży lokalu mieszkalnego, jednakże T. G. jednostronnie odwołał to spotkanie bez podania przyczyny. Pozwani tymczasem byli gotowi zawrzeć umowę i sygnalizowali to powodowi, jak również – smsem z 18 marca 2020 roku – wskazywali na konieczność jej zawarcia (k. 85). Tymczasem kupujący, po odwołaniu terminu zawarcia umowy przyrzeczonej wyznaczonego na 17 marca 2020 roku, do dnia złożenia oświadczenia o odstąpieniu od umowy przedwstępnej, nie kontaktował się już z J. K. (2) i J. K. (1), celem wyznaczenia kolejnego terminu u notariusza.

Relevantna dla oceny odpowiedzialności za nieprzystąpienie do umowy przyrzeczonej do dnia 31 marca 2020 roku jest podawana przez pozwanego przyczyna odstąpienia od umowy. W piśmie z 27 marca 2020 roku wskazywał on bowiem na stan pandemii, jednocześnie jednak – przesłuchiwany w charakterze strony – powoływał się na brak aspektu ludzkiego, utratę zaufania do sprzedających, wprowadzanie przez nich niekorzystnych zmian do umowy. Jak wskazywano powyżej – powód nie wykazał, aby pozwani w jakikolwiek sposób ingerowali w treść projektu umowy przyrzeczonej, ani aby zaistniały jakiegokolwiek inne przesłanki świadczące o niedościsłu przez strony do konsensusu w zakresie jej treści. Tak kształtująca się relacja powoda świadczy o tym, że podawane powyżej przyczyny rezygnacji z zawarcia umowy przyrzeczonej były pozorne. Odnośnie natomiast do stanu pandemii, podkreślić należy, że zarówno 16 marca 2020 roku, gdy T. G. przesyłał J. K. (2) i J. K. (1) projekt umowy ostatecznej i ustalał termin podpisania aktu notarialnego u notariusza, jak też wskazywał w wiadomości sms, że „koronawirus wirusem, ale umowa nas obowiązuje i trzeba zrealizować”, jak też 17 marca 2020 roku, gdy odwoływał on termin podpisania aktu notarialnego sytuacja prawno-społeczna była tożsama. Stan zagrożenia epidemicznego, który nie zakazywał spotkań wprowadzony został 13 marca 2020 roku. Dopiero 20 marca 2020 roku wprowadzono stan epidemii na obszarze Polski. W związku z tym brak było racjonalnych i uzasadnionych podstaw do rezygnacji z ustalonego z notariuszem terminu zawarcia umowy sprzedaży. Mając zatem na uwadze, że w dniu, w którym strony zgodnie chciały zawrzeć umowę przyrzeczoną nie istniały żadne obiektywne przeszkody do jej zawarcia, a kupujący nie wykazał, aby zaistniały jakiegokolwiek okoliczności przemawiające za brakiem konsensusu stron, co do treści umowy, odwołanie terminu podpisania aktu notarialnego stanowiło jednostronną rezygnację T. G. z zawarcia umowy przyrzeczonej, a co za tym idzie – ponoszenie przez niego odpowiedzialności za niewykonanie zobowiązania wynikającego z umowy przedwstępnej.

Innymi słowy powód początkowo wyrażał wolę zawarcia umowy przyrzeczonej pomimo istnienia stanu zagrożenia epidemicznego, następnie, na niespełna 2 godziny przed spotkaniem z notariuszem, odwołał je bez podania przyczyny. Dopiero w toku postępowania, w ramach przesłuchania w charakterze strony (nie odnosząc się jednocześnie do tych przesłanek w pismach procesowych) wskazywał na utratę zaufania do sprzedających, wprowadzanie niekorzystnych zmian do umowy, czy nierównomierne rozłożenie interesów stron w projekcie umowy. Okoliczności te nie zostały przez niego wykazane, a powoływanie się na nie w toku procesu implikuje konstatację o braku obiektywnego, racjonalnego powodu do rezygnacji z zawarcia umowy sprzedaży.

Podobna konstatacja odnosi się do kwestii „odstąpienia od umowy przedwstępnej”. Jakkolwiek bowiem w dacie składania przedmiotowego oświadczenia istotnie obowiązywały już obostrzenia wynikające z wprowadzenia stanu pandemii, to symptomatyczne dla oceny odpowiedzialności za nie zawarcie umowy przyrzeczonej jest – po pierwsze – powoływanie się przez T. G. jako przyczyny rezygnacji z zawarcia umowy nie tylko na stan pandemii, ale także na szereg innych, niepotwierdzonych okoliczności, a po wtóre – ostateczna rezygnacja z jej zawarcia. Stan epidemii miał bowiem charakter czasowy, brak było zatem przeszkód, aby – w przypadku woli zawarcia przedmiotowej umowy pomimo stanu pandemii – przesunąć termin jej zawarcia. Gdyby bowiem faktyczną przyczyną nie przystąpienia do umowy przyrzeczonej przez powoda była obawa o stan zdrowia swój, czy osób najbliższych, w szczególności w kontekście wykonywanego przez niego zawodu, możliwe było przynajmniej zaproponowanie zmiany terminu umowy, czy poczynienie w tym zakresie jakichkolwiek negocjacji. W świetle okoliczności sprawy powołanie się na stan pandemii stanowiło jedynie pretekst do bezkosztowego, definitywnego zaniechania wykonania umowy przedwstępnej w sytuacji, w której obiektywnie nie istniały ku temu przesłanki. W kontekście tym relevantny jest cel zabezpieczenia w postaci przedmiotowej kary umownej. Przez okres dwóch miesięcy pozwani nie podejmowali bowiem starań celem sprzedaży oferowanego mieszkania, przestrzegając warunków umowy. To powód – w pierwszej kolejności odwołując termin zawarcia umowy ostatecznej, a następnie składając oświadczenie o odstąpieniu bez podania wiarygodnej przyczyny – ponosił odpowiedzialność za niewykonanie zobowiązania. Niewykonanie to polegało nie tylko na odwołaniu umówionego celem zawarcia umowy przyrzeczonej spotkania w kancelarii notarialnej 17 marca 2020 roku, a zatem w dacie, gdy nie istniały jakiegokolwiek obiektywne przeszkody do przystąpienia do tego aktu, ale także na klarownym i jednoznacznym wyartykułowaniu, że nie wyraża on woli przystąpienia do umowy przyrzeczonej.

Konkludując, za brak zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży odpowiedzialność ponosił powód, jako kupujący, który – w momencie, gdy istniała realna możliwość zawarcia umowy sprzedaży, do czego obie jej strony były formalnie

przygotowane – odwołał termin aktu notarialnego u notariusza, a następnie odstąpił od umowy przedwstępnej, co w sposób niebudzący wątpliwości świadczyło o braku po jego stronie woli sfinalizowania transakcji. Stroną odpowiedzialną zatem za niewykonanie zobowiązania polegającego na zawarciu umowy przyrzeczonej był kupujący, który – wobec zapisów § 3 ust. 2 umowy przedwstępnej – powinien ponieść zastrzeżoną karę umowną. Jak wskazywano, faktyczne uiszczenie tejże kary na konto sprzedających jeszcze w styczniu 2020 roku i nieprzystąpienie do umowy ostatecznej, czyniło tę karę umowną należną J. i J. K. (1), i jako taką – wymagalną.

Chybione były przy tym argumenty powoda dotyczące charakteru określonego w umowie przedwstępnej terminu zawarcia umowy przyrzeczonej. Powoływał się on bowiem na regulacje prawne odnoszące się do umów wzajemnych: czy to rozwiązania umowy wskutek odstąpienia od niej, czy to wygaśnięcia wobec sprzedaży przedmiotu umowy przedwstępnej, co miało – na podstawie art. 494 k.c. generować obowiązek zwrotu tego, co strony sobie wzajemnie świadczyły. Tymczasem umowa przedwstępna nie jest umową wzajemną, wobec czego nie mają do niej zastosowania przepisy dotyczące umów wzajemnych, w tym art. 487, 491 i 493 k.c. Odstąpienie od takiej umowy jest możliwe tylko w wypadku zastrzeżenia umownego prawa odstąpienia zgodnie z art. 395 k.c. W ramach swobody umów strony mogą wprowadzić do umowy przedwstępnej dodatkowe postanowienia, których niewykonanie uzasadnia skorzystanie z umownego prawa odstąpienia od tej umowy, zaś zastrzeżenie prawa odstąpienia od umowy przedwstępnej w razie uchylenia się przez kontrahenta od zawarcia umowy przyrzeczonej w umówionym terminie jest co do zasady dopuszczalne na podstawie art. 353<sup>1</sup> k.c. (wyrok SN z 30 stycznia 2013 roku, V CSK 80/12, LEX nr 1314486, wyrok SA w Warszawie z 12 marca 2018 roku, sygn. akt VI ACa 1250/16, wyrok SA w Poznaniu z 19 listopada 2019 roku, sygn. akt I AGa 76/19, LEX nr 4764077). W przypadku zatem umowy przedwstępnej możliwość odstąpienia od umowy uzależniona jest od tego, czy strony ustanowią w treści umowy umowne prawo odstąpienia zgodnie z zasadami wynikającymi z art. 395 § 1 k.c., nie mają bowiem zastosowania przepisy dotyczące ustawowego prawa odstąpienia dotyczące umów wzajemnych (wyrok SA w Warszawie z 3 grudnia 2015 roku, sygn.. akt VI ACa 1786/14, LEX nr 203090).

Przenosząc powyższe na grunt niniejszej sprawy stwierdzić należy, że – bezspornie – strony nie przewidziały w umowie przedwstępnej prawa do odstąpienia od umowy, a brak było uprawnienia do złożenia takiej treści oświadczenia w przepisach prawa. Jedynie bowiem regulacje dotyczące umów wzajemnych przewidują ustawowe prawo odstąpienia. Do rozwiązania umowy przedwstępnej nie mogło zatem dojść wskutek złożenia przez którąkolwiek ze stron oświadczenia omawianej treści. Umowa nie uległa także rozwiązaniu na podstawie art. 493 k.c., który to przepis – jak wyjaśniono powyżej – nie ma zastosowania do umowy przedwstępnej. W konsekwencji nie mogły zaktualizować się jakiegokolwiek przesłanki kreującej po którejkolwiek ze stron obowiązek zwrotu wzajemnie uiszczonych świadczeń. Do poddanego pod rozpoznanie Sądu stanu faktycznego znajdują bowiem zastosowanie zupełnie inne przepisy prawne, niż wskazywane przez stronę powodową. W szczególności, wobec stwierdzenia, że przedmiotowa umowa nie miała charakteru umowy wzajemnej w rozumieniu art. 487 § 2 k.c. tj. określającymi zobowiązania stron, w których świadczenie jednej nich ma być ekonomicznym (subiektywnie) odpowiednikiem świadczenia drugiej, ale umowy jedno- lub dwustronnie zobowiązującej, bez znaczenia pozostawały wszelkie wywody powoda odnoszące się do rozwiązania tej umowy, czy to wskutek odstąpienia od niej, czy niemożności świadczenia. W istocie przedmiotowa umowa regulowana była przez inny, szczególnie reżim prawny przewidziany przepisami art. 389 i 390 k.c., na podstawie których obie jej strony zobowiązują się do złożenia określonych oświadczeń woli w podanym terminie. Ich skutkiem prawnym jest powstanie zobowiązania stron do określonego zachowania w postaci złożenia oświadczenia woli. Jeżeli jedna ze stron w sposób zawiniony uniemożliwia zawarcie umowy przyrzeczonej o skutku silniejszym, to nie sposób mówić, aby nie dopuściła się zwłoki w spełnieniu swojego umownego zobowiązania tj. świadczenia w rozumieniu art. 476 k.c. Jest to nienależyte wykonanie zobowiązania z umowy przedwstępnej w rozumieniu art. 471 k.c. (wyrok SA w Poznaniu z 19 listopada 2019 roku, sygn. akt I AGa 76/19, LEX nr 4764077). Ponownie należy przy tym dodać, że o uchyleniu się od zawarcia umowy można mówić w razie bezpodstawnej odmowy jej zawarcia, co zachodzi w razie świadomego działania lub zaniechania zmierzającego do niezawarcia umowy przyrzeczonej, a przynajmniej godzenia się z takim skutkiem. "Uchylenie się" od zawarcia umowy przyrzeczonej oznacza zawinione przez stronę niewykonanie umowy (wyrok SN z 19 marca 2021 roku, (...) 3/21, LEX nr 3148250).

Jednym z elementów tak rozumianego uchylania się jest w pewnością odmowa zawarcia umowy i rezygnacja z realizacji umowy przyrzeczonej wyartykułowana przed terminem wynikającym z tejże umowy.

Nie jest także tak, że termin zawarcia umowy przyrzeczonej, określony w sposób klarowny w umowie przedwstępnej, wpływał jedynie na wymagalność roszczenia wynikającego z tej umowy. Umowa sprzedaży miała zostać bowiem zawarta w okresie do 31 marca 2020 roku, a upływ tego terminu kreował ewentualnie możliwość dochodzenia przez strony roszczeń, czy to z art. 390, czy 471 k.c., w zależności od przyczyn nie zawarcia jej w tym terminie. Jak wskazano powyżej – to T. G. ponosił odpowiedzialność za niewykonanie zobowiązania w postaci złożenia oświadczenia woli stanowiącego element umowy sprzedaży poprzez odwołanie terminu spotkania u notariusza, celem podpisania aktu notarialnego, a następnie złożenia jednoznacznego oświadczenia o odstąpieniu od umowy. Pokreślić należy, że wobec zawarcia umowy w zwykłej formie pisemnej, sprzedającym nie przysługiwało uprawnienie do żądania zawarcia tej umowy w rozumieniu art. 390 § 2 k.c., a jedynie roszczenie odszkodowawcze, które przybrało postać kary umownej. Również wbrew twierdzeniom strony powodowej brak było konieczności stawiania się J. K. (2) i J. K. (1) u notariusza, skoro – po pierwsze – brak było możliwości dochodzenia zawarcia umowy ostatecznej, pomimo sprzeciwu drugiej strony, a po drugie – kupujący w sposób kategoryczny i jednoznaczny wyraził swój brak woli sfinalizowania umowy sprzedaży. Złożone przez T. G. oświadczenie o odstąpieniu od umowy oraz wezwaniu do zwrotu wpłaconego „depozytu” wskazywało wprost, że nie zamierza on dokonać zakupu lokalu mieszkalnego pozwanych, a zatem brak było logicznych podstaw do wzywania go – po raz kolejny – do wywiązania się ze swojego zobowiązania.

Podsumowując, podkreślić należy, że pozwani, jako sprzedający – zarówno 16 i 17 marca 2020 roku, kiedy przesyłany był projekt umowy ostatecznej oraz uzgodniony był termin podpisania aktu notarialnego u notariusza pozostawali w pełnej – w szczególności formalnej – gotowości do wykonania swojego zobowiązania w postaci złożenia oświadczenia woli przenoszącego na T. G. własność nieruchomości. To kupujący – odwołując umówiony termin bez podania przyczyny oraz składając oświadczenie o odstąpieniu od umowy – obciążającego go zobowiązania nie wykonał, jak też nie wykazał, aby przyczyna niewykonania zobowiązania była od niego niezależna. Jak wskazywano powyżej – do 20 marca 2020 roku stan zagrożenia epidemicznego nie uniemożliwiał zawarcia umowy przyrzeczonej, natomiast w późniejszym okresie kupujący zrezygnował z zawarcia umowy, pomimo ewentualnej możliwości modyfikacji terminu jej zrealizowania. Symptomatyczna była przy tym treść przesłuchania powoda, który – wbrew przyczynie podanej w oświadczeniu o odstąpieniu od umowy – powoływał się na szereg innych, subiektywnych i w żaden sposób niewykazanych przyczyn rezygnacji z zawarcia umowy przyrzeczonej. Jakkolwiek przy tym złożone oświadczenie nie wywołało skutku prawnego, to w sposób jednoznaczny stanowiło uzewnętrznienie braku woli zawarcia umowy ostatecznej.

Mając wszystko powyższe na uwadze, Sąd uznał, że zastrzeżenie świadczenia w wysokości 30.000 zł na rzecz sprzedających, stanowiącego karę umowną na wypadek niewykonania przez kupującego zobowiązania w postaci złożenia konkretnego oświadczenia woli było skuteczne, a kwota ta – należna pozwany. Do zawarcia umowy sprzedaży nie doszło bowiem z przyczyn obciążających powoda, co – na podstawie art. 483 w zw. z art. 390 § 1 w zw. z art. 471 k.c. eliminowało jego prawo do dochodzenia zwrotu wpłaconej kwoty. Na marginesie dodać należy, że zastrzeżenie kary umownej nie zwalnia dłużnika z jej zapłaty w razie wykazania, że wierzyciel nie poniósł szkody (uchwała składu siedmiu sędziów SN z 6 listopada 2003. r., III CZP 61/03).

Nie zasługiwał także na uwzględnienie podniesiony przez stronę powodową zarzut działania pozwanych w sposób sprzeczny z zasadami współzycia społecznego. Po pierwsze – przedmiotowa instytucja może służyć jedynie obronie praw strony, a nie kreować obowiązków o charakterze pozytywnym. Po drugie – powód nie wskazała jakie zasady współzycia społecznego miałyby zostać przez pozwanych naruszone. Po trzecie – jak wyjaśniono powyżej – to T. G. – po ponad dwóch miesiącach wstrzymywania się J. i J. K. (1) ze sprzedażą nieruchomości innemu kupującemu oraz po podjęciu zasadniczo wszystkich czynności zmierzających do zawarcia umowy ostatecznej, zrezygnował z przystąpienia do niej. Jedynie forma zawarcia umowy przedwstępnej uniemożliwiała dochodzenie przez pozwanych zobowiązania do złożenia oświadczenia woli w formie wyroku sądowego. Mając zatem na uwadze, że nie może



korzystać z ochrony przewidzianej przepisem art. 5 k.c. osoba, która sama podejmuje działania sprzeczne z zasadami współżycia społecznego, wskazana argumentacja nie zasługiwała na uwzględnienie.

Roszczenie powoda o zwrot tejże kwoty było bezzasadne, o czym orzeczono w sentencji.

## ZARZĄDZENIE

(...)