

Sygn. akt XXV C 318/22

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 14 listopada 2022 roku

Sąd Okręgowy w Warszawie XXV Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: sędzia Tomasz Gal

Protokolant sekretarz sądowy Katarzyna Nawrocka

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 14 listopada 2022 roku w Warszawie

sprawy z powództwa P. M.

przeciwko M. A. i A. A. (1)

o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli

orzeka:

1) oddala powództwo,

2) ustala, że pozwani wygrali niniejszy proces w całości, pozostawiając wyliczenie kosztów procesu referendarzowi sądowemu.

Sygnatura akt **XXV C 318/22**

UZASADNIENIE

Powód **P. M.** w pozwie z 27 stycznia 2022 r. (data nadania) skierowanym przeciwko **M. A. i A. A. (1)** wniósł o zobowiązanie pozwanych do złożenia oświadczenia woli o treści:

„My M. A. córka G. i U. PESEL: (...) oraz A. A. (1), syn C. i H. P. (1): (...) sprzedajemy P. M., synowi Z. i H. P. (2): (...) własność nieruchomości położonej w W. przy ul. (...) w dzielnicy M., (...) W., województwie (...), stanowiącej działkę ewidencyjną nr (...) o obszarze 710 m⁽²⁾, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa w Warszawie prowadzi księgę wieczystą nr KW nr (...) za cenę 1.590.000,00 złotych.”.

Powód wniósł także o zasądzenie od pozwanych na jego rzecz zwrotu kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych oraz kwoty 17 zł tytułem opłaty skarbowej od pełnomocnictwa.

Uzasadniając swoje roszczenie powód wskazał, że łączy go z pozwanymi przedwstępna umowa sprzedaży nieruchomości. Strony ustaliły, że umowa zostanie zawarta po spełnieniu się określonych warunków, w tym pozyskania przez powoda pozwolenia na budowę, do dnia 31 grudnia 2020 r., który to termin został wydłużony do 1 września 2021 r. Zastrzeżono też, że powód może zrezygnować z konieczności ziszczenia się wskazanych w umowie warunków. Wobec nieuzyskania do 1 września 2021 r. pozwolenia na budowę, powód zrezygnował z tego warunku i wezwał pozwanych do zawarcia umowy przyrzeczonej na dzień 15 października 2021 r. Wobec ich niestawiennictwa wyznaczył kolejny termin na dzień 16 listopada, na który również się nie stawili. Pomimo gotowości powoda do zawarcia umowy przyrzeczonej pozwani unikają z nim kontaktu, a jednocześnie podjęli kroki zmierzające do wykreślenia roszczenia powoda z księgi wieczystej prowadzonej dla przedmiotowej nieruchomości (pozew k. 3-5).

W odpowiedzi na pozew pozwani **M. A. i A. A. (1)** wnieśli o oddalenie powództwa w całości i o zasądzenie od powoda na ich rzecz solidarnie kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Pozwani wskazali, że zgodnie z treścią aneksu z dnia 27 marca 2021 r. ostateczny termin na zawarcie umowy przyrzeczonej minął z dniem 1 września 2021 r. Zdaniem pozwanych upływ tego terminu miał skutkować definitywnym wygaśnięciem zobowiązań stron. Do tego terminu powód ani nie złożył oświadczenia o rezygnacji z warunków zawarcia umowy przyrzeczonej, ani też nie wykazał żadnego zainteresowania do jej zawarcia. Natomiast powód złożył do depozytu notarialnego oświadczenie o zgodzie na wykreślenie jego roszczenia z księgi wieczystej na każde żądanie sprzedających po dniu 1 września 2021 r., z czego oni skorzystali w dniu 6 października 2021 r. Odnosząc się do okoliczności nieodebrania pism wzywających do zawarcia umowy przyrzeczonej w dnia 15 października 2021 r. i 16 listopada 2021 r., podkreślili, że daty te zostały już wyznaczone po wyznaczonym ostatecznym dniu zawarcia umowy, a oni sami nie byli w stanie odebrać w terminie korespondencji z uwagi na nieobecność pozwanego i chorobę pozwanej (odpowiedź na pozew k. 76-87).

Na podstawie przedstawionego materiału dowodowego **Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:**

P. M. (jako kupujący) zawarł w dniu 10 lipca 2020 r. z M. A. i A. A. (1) (jako sprzedający) w formie aktu notarialnego umowę przedwstępną sprzedaży nieruchomości. Przedmiotem umowy była nieruchomość położona przy ul. (...) w W. stanowiąca działkę ew. nr (...) o obszarze 710.00 m⁽²⁾, dla której Sąd Rejonowy dla Warszawy Mokotowa w Warszawie prowadzi księgę wieczystą KW nr (...). Właścicielami nieruchomości na zasadach wspólności ustawowej majątkowej małżeńskiej są M. i A. A. (2).

Na mocy tej umowy M. A. i A. A. (1) zobowiązali się do sprzedaży P. M. ww. nieruchomości za kwotę 1.590.000,00 zł. Strony umowy ustaliły, że umowa zostanie zawarta jeżeli spełnione zostaną łącznie warunki: 1) kupujący uzyska pozytywny wynik audytu prawnego i technicznego nieruchomości nie później niż do 30 września 2020 r., 2) kupujący uzyska ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę na nieruchomości budynku jednorodzinnego w zabudowie bliźniaczej, 3) w dacie zawarcia umowy przyrzeczonej w księdze wieczystej nie będą dokonywane wpisy po zawarciu umowy przedwstępnej, które miałyby wpływ na ważność tej umowy, brak będzie obciążeń nieruchomości innych niż wynikające z umowy przedwstępnej.

Ponadto strony ustalił, że warunki umowy są zastrzeżone na korzyść kupującego, który może żądać zawarcia umowy przyrzeczonej pomimo niespełnienia któregokolwiek z warunków. Ustalono też, że umowa przyrzeczona zostanie zawarta niezwłocznie po ziszczeniu się ww. warunków lub po złożeniu przez kupującego oświadczenia o rezygnacji ze spełnienia się jednego, kilku lub wszystkich warunków, nie później niż do 31 grudnia 2020 r., z zastrzeżeniem, że w razie niewydania do tego czasu decyzji o pozwoleniu na budowę, lub w razie gdyby ta decyzja nie była jeszcze ostateczna i wykonalna, to termin wysłuży się do 31 marca 2021 r.

Kupujący oświadczył, że w razie nie zawarcia umowy przyrzeczonej, poza przypadkiem, gdy sprzedający będą ponosić winę za jej nie zawarcie, zobowiązany będzie doręczyć sprzedającym oświadczenie o wyrażeniu zgody na wykreślenie z działu III księgi wieczystej KW nr (...) jego roszczenia wynikającego z umowy przedwstępnej o przeniesienie własności przedmiotowej nieruchomości na rzecz P. M., w formie z podpisem notarialnie poświadczonym w terminie 7 dni.

W umowie tej ustalono też, że kupujący zapłaci sprzedającym kwotę 159.000,00 zł w terminie do 3 dni od zawarcia umowy przedwstępnej i do kwoty tej z chwilą jej zapłaty stosować się będzie przepisy k.c. dotyczące zadatku. Pozostałą kwotę 1.431.000,00 zł kupujący miał zapłacić w dniu zawarcia umowy przyrzeczonej.

Ponadto w umowie zapisano, że kupujący poinformuje sprzedających do dnia 12 października 2020 r. na piśmie o pozytywnym lub negatywnym wyniku audytu. W przypadku informacji o negatywnym wyniku audytu lub w razie braku informacji pisemnej w tym zakresie do dnia 12 października 2020 r., każdej ze stron przysługuje prawo odstąpienia od umowy w terminie do dnia 31 grudnia 2020 r. (akt notarialny Rep. A nr (...)) – umowa przedwstępna sprzedaży k. 9-17).

W dniu 10 lipca 2020 r. P. M. złożył do depozytu notarialnego dokument w zamkniętej kopercie zawierający, według jego oświadczenia, jego oświadczenie w formie z podpisem notarialnie poświadczonym (Rep. A nr (...)) dotyczące wyrażenia zgody na wykreślenie z księgi wieczystej KW nr (...) ujawnionego na jego rzecz roszczenia wynikającego z umowy przedwstępnej. Oświadczył też, że ww. dokument może być wydany M. A. lub A. A. (1) w przypadku ich oświadczenia, lub oświadczenia P. M. w formie z podpisami notarialnie poświadczonymi o odstąpieniu od umowy przedwstępnej na warunkach przewidzianych w tej umowie, lub też zgodnego oświadczenia stron w formie z podpisami notarialnie poświadczonymi, bądź wypisu z aktu notarialnego zawierającego rozwiązanie umowy. W § 3 pkt 2. 2) zapisano, że jeżeli w terminie do 30 kwietnia 2021 r. przedmiot depozytu nie zostanie wydany zgodnie z powyższymi postanowieniami – wydać przedmiot depozytu w terminie do dnia 31 maja 2021 r. poprzez wysłanie do listem poleconym na adres P. M. (odpis aktu notarialnego Rep. A nr (...) k. 94-95).

W dniu 10 lipca 2020 r. P. M., zgodnie z umową przedwstępną, zapłacił sprzedającym zadatek w wysokości 159.000,00 zł (potwierdzenie przelewu k. 22).

Do działu III księgi wieczystej KW nr (...) zostało wpisane roszczenie na rzecz P. M. wynikające z umowy przedwstępnej sprzedaży o przeniesienie własności nieruchomości objętej tą księgą w stanie wolnym od wszelkich obciążeń i praw osób trzecich (odpis zwykły księgi wieczystej k. 46-49).

Aneksem z dnia 27 marca (...). strony wydłużyły termin ostatecznego zawarcia umowy przyrzeczonej do dnia 1 września 2021 r. (akt notarialny Rep. A nr (...) k. 18-21).

W związku z zawarciem ww. aneksu, zmianie uległ także protokół przyjęcia dokumentu do depozytu. W akcie notarialnym z 27 marca 2021 r. Rep. A nr (...) P. M. oświadczył, iż dokument w postaci jego oświadczenia dotyczącego wyrażenia zgody na wykreślenie z księgi wieczystej KW nr (...) ujawnionego na jego rzecz roszczenia wynikającego z umowy przedwstępnej może być wydany przez notariusza M. A. lub A. A. (1) po dniu 1 września 2021 r. na każde żądanie w dniu złożenia takiego żądania, a także P. M. na jego żądanie w przypadku przedłożenia notariuszowi wypisu aktu notarialnego obejmującego zawarcie umowy przyrzeczonej, lub rozwiązanie tej umowy, a po 1 września 2022 r. na każde jego żądanie (odpis aktu notarialnego Rep. A. (...) – zmiana protokołu przyjęcia dokumentów do depozytu k. 96-97).

Warunek zawarcia umowy przyrzeczonej w postaci pozyskania zezwolenia na budowę nie został spełniony. Decyzją Wojewody (...) z 19 lipca 2021 r. wniosek w tym zakresie został zwrócony organowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania. Wniosek pozostał bez rozpoznania wobec nieuzupełnienia braków wniosku wskazanych w wezwaniu z 17 listopada 2021 r. (pismo z U (...) W. z 28.12.2021. k. 98).

Pismem z 29 września 2021 r. P. M. poinformował M. i A. A. (1), że rezygnuje z warunku uzyskania pozwolenia na budowę i zaprosił ich na zawarcie umowy przyrzeczonej w dniu 15 października 2021 r. o godzinie 10:00. Poprosił też o dostarczenie przed tym terminem do wskazanej kancelarii notarialnej odpowiednich dokumentów dotyczących przedmiotowej nieruchomości. Jednocześnie poinformował o zmianie swojego adresu zamieszkania i do korespondencji (Pl. (...) W.). Sprzedający, pomimo podwójnej awizacji, nie odebrali przesyłki zawierającej ww. pismo do dnia 21 października 2021 r., która po tej dacie została zwrócona nadawcy. Nie stawili się też we wskazanym terminie na zawarcie umowy przyrzeczonej (pismo z 29.09.2021. k. 23, wydruk z portalu śledzenia przesyłek PP k. 25, akt notarialny z 15.10.2021. Rep. A nr (...) protokół k. 29-31).

Pismem z 15 października 2021 r. P. M. wezwał ponownie sprzedających do zawarcia umowy przyrzeczonej wyznaczając termin na dzień 16 listopada 2021 r. godzina 10:00. Pomimo podwójnej awizacji przesyłka zawierająca ww. pismo nie została odebrana do dnia 4 listopada 2021 r. i po tej dacie została zwrócona nadawcy. Sprzedający nie stawili się w nowym wyznaczonym terminie we wskazanej kancelarii notarialnej (pismo z 15.11.2021 r. k. 36, wydruk z portalu śledzenia przesyłek PP k. 39, akt notarialny z 16.11.2021. Rep. A nr (...) protokół k. 40-42).

W dniu 6 października 2021 r. M. A. zwróciła się do ządaniem do notariusza A. K. o wydanie dokumentu – koperty zawierającej oświadczenie P. M. w formie pisemnej z podpisem notarialnie poświadczonym o wyrażeniu zgody na wykreślenie z działu III księgi wieczystej KW nr (...) ujawnionego na jego rzecz roszczenia wynikającego z umowy przedwstępnej z 10 lipca 2020 r. Dokument ten został wydany M. A. zgodnie z żądaniem (akt notarialny Rep. A nr (...))– protokół wydania dokumentu z depozytu k. 43-45).

Pismem z 6 października 2021 r. M. i A. A. (1) złożyli P. M. oświadczenie o odstąpieniu od umowy przedwstępnej sprzedaży oraz oświadczenie o zachowaniu zadatku. Jednocześnie cofnęli m.in. zgodę na prowadzenie przez P. M. postępowań administracyjnych dotyczących nieruchomości i zgodę na prawo do dysponowania nieruchomością w celach budowlanych. Oświadczenie to zostało wysłane na adres wskazany w umowie przedwstępnej (ul. (...) W.) i odebrane przez P. M. w dniu 8 października 2021 r, (oświadczenie z podpisami notarialnie poświadczonymi k. 90-91, wydruk ze śledzenia przesyłek PP k. 212).

Pozwani dotychczas nie sprzedali spornej nieruchomości innemu podmiotowi (księga wieczysta (...) – ekw.ms.gov.pl).

Sąd dokonał następującej oceny dowodów:

Sąd uznał za wiarygodne przedstawione przez strony dokumenty, albowiem nie były one kwestionowane przez strony procesu.

Sąd uznał także za wiarygodne zeznania przesłuchanych w sprawie świadków oraz zeznania pozwanych, ponieważ s a one spójne i logiczne. Należy zaznaczyć, iż ta ocena dotyczy relacji świadków i stron o faktach, a nie ocen i wniosków. Tak samo co do zasady Sąd ocenił zeznania powoda, przy czym z wyjątkiem tej części relacji powoda, w której powód podał, iż pozwani unikali kontaktu z powodem celem niedoprowadzenia do zawarcia umowy przyrzeczonej. W tym zakresie relacja powoda nie jest wiarygodna, jest lakoniczna i nie znajduje potwierdzenia w treści pozostałego materiału dowodowego przedstawionego w sprawie

Sąd Okręgowy zważył co następuje:

Powództwo podlega oddaleniu.

Sąd uznał, że powód nie wykonał umowy przedwstępnej w terminie do dnia 1 września 2021 r. oraz zarazem nie wykazał i nie udowodnił, aby owo niewykonanie umowy było następstwem okoliczności leżących po stronie pozwanych.

Powód P. M. wystąpił z roszczeniem o zobowiązanie pozwanych do złożenia oświadczenia woli dotyczącego zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży nieruchomości. Pozwani wnosili o oddalenie powództwa wskazując, że po dniu 1 września 2021 r. definitywnie wygasły zobowiązania stron wynikające z umowy przedwstępnej. Zdaniem pozwanych to powód nie wywiązał się z łączącej ich umowy przedwstępnej, która została przez pozwanych wypowiedziana 6 października 2021 r.

W niniejszej sprawie bezspornym jest zawarcie przez strony umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości oraz aneksowanie jej w związku z przedłużeniem terminu na zawarcie umowy przyrzeczonej do dnia 1 września 2021 r., jak również to, że umowa przedwstępna nie została wykonana, bowiem nie doszło do zawarcia umowy przyrzeczonej. Poza sporem pozostaje fakt złożenia przez powoda do depozytu notarialnego oświadczenia o wyrażeniu zgody na wykreślenie z księgi wieczystej ujawnionego na jego rzecz roszczenia wynikającego z umowy przedwstępnej, które po 1 września 2021 r. miało być wydane M. i A. A. (1) na każde ich żądanie. Bezsporne było również wpłacenie przez powoda zadatku w kwocie 159.000,00 zł.

Natomiast, kwestiami spornymi, a jednocześnie mającymi kluczowe znaczenie dla rozstrzygnięcia tej sprawy, było ustalenie, czy i która ze stron ponosi winę za niewykonanie umowy przedwstępnej, jak traktować należało termin 1 września 2021 r. oraz czy odstąpienie pozwanych od umowy z dnia 6 października 2021 r. było skuteczne.

Umowa przedwstępna, to zgodnie z art. 389 k.c. § 1 umowa, przez którą jedna ze stron lub obie zobowiązują się do zawarcia oznaczonej umowy. Nie jest to umowa wzajemna, ale w celu 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 (wyrok SN z 16 grudnia 2005 r. III CK 344/05).

W pierwszej kolejności należy odnieść się do kwestii znaczenia ustalonego aneksem z 27 marca 2021 r. do umowy przedwstępnej terminu 1 września 2021 r. terminu oznaczonego jako „Ostateczny Termin Zawarcia umowy Przyrzeczonej”. Strona pozwana argumentowała, że jej zdaniem po tej dacie wygasły zobowiązania stron wynikające z umowy przedwstępnej. Z tym stanowiskiem nie można się zgodzić.

W orzecznictwie Sądu Najwyższego panuje ugruntowany pogląd, iż określony w umowie przedwstępnej termin zawarcia umowy przyrzeczonej nie jest terminem końcowym, a jedynie terminem spełnienia świadczenia, którego upływ nie powoduje wygaśnięcia zobowiązania do zawarcia umowy przyrzeczonej. Przeciwnie, upływ tego terminu skutkuje wymagalnością roszczenia o zawarcie umowy, a konsekwencją tej wymagalności staje się rozpoczęcie biegu jednorocznego terminu przedawnienia, a także wynikającego z art. 390 § 2 k.c. roszczenia o zawarcie umowy przyrzeczonej (wyroki SN z 27 maja 2003 r., IV CKN 113/01, z 16 grudnia 2005 r., III CK 344/05, z 16 listopada 2012 r., III CSK 73/12, z 13 stycznia 2011 r., III CSK 116/10, 24 kwietnia 2014 r., III CSK 315/13).

Upływ terminu do zawarcia umowy przyrzeczonej nie powoduje zatem, że strony zwolnione są z obowiązków obligacyjnych. Sytuację prawną po upływie terminu do zawarcia umowy przyrzeczonej strony uprawnionej reguluje art. 390 k.c. Zgodnie z jego treścią jeżeli strona zobowiązana do zawarcia umowy przyrzeczonej uchyła 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 (§ 1). Jednakże gdy umowa przedwstępna czyni zadość wymaganiom, od których zależy ważność umowy przyrzeczonej, w szczególności wymaganiom co do formy, strona uprawniona może dochodzić zawarcia umowy przyrzeczonej (§ 2). Roszczenia z umowy przedwstępnej przedawniają się z upływem roku od dnia, w którym umowa przyrzeczona miała być zawarta (§ 3 zd. 1). Powyższy przepis wskazuje, iż z umową przedwstępną wiąże się roszczenie o zawarcie umowy przedwstępnej oraz roszczenie odszkodowawcze wynikające z jej nie zawarcia.

Po upływie terminu wyznaczonego na zawarcie umowy przyrzeczonej strony powinny podejmować czynności umożliwiające zawarcie umowy przyrzeczonej z konsekwencjami z art. 394 § 1 k.c., o czym szerzej w dalszej części uzasadnienia.

Odnosząc powyższe do okoliczności niniejszej sprawy wskazać należy, że od 1 września 2021 r. wymagalne stały się roszczenia wynikające z umowy przedwstępnej, w tym roszczenie powoda o zawarcie umowy przyrzeczonej. Nie można jednak tracić z pola widzenia także faktu, że od tej daty pozwani nabyli prawo do żądania wydania z depozytu notarialnego oświadczenia powoda o wyrażeniu zgody na wykreślenie z księgi wieczystej ujawnionego na jego rzecz roszczenia wynikającego z umowy przedwstępnej. Aktualizowało się także roszczenie dotyczące zadatku.

W ocenie Sądu wolą stron było zawarcie umowy przyrzeczonej do dnia 1 września 2021 r. i obowiązkiem ich, w tym obowiązkiem powoda było dążenie do zawarcia tej umowy. Z poczynionych ustaleń faktycznych wynika, iż P. M. nie podejmował żadnych działań zmierzających do zawarcia umowy przed wyznaczoną datą, czyli przed dniem 1 września 2021 roku. Powód wskazywał, iż nie uzyskał do 1 września 2021 r., pozwolenia na budowę, stąd też dopiero pod koniec września wezwał pozwanych do zawarcia umowy przyrzeczonej rezygnując ze spełnienia warunku dotyczącego pozyskania pozwolenia na budowę. Zdaniem Sądu, powód z wezwaniem tym powinien był wystąpić przed wskazanym terminem. Skoro sprawa dotycząca wniosku o pozwolenie na budowę została zwrócona w połowie lipca 2021 r. do ponownego rozpoznania, to należy przyjąć, że powód już wówczas mógł z dużą dozą pewności zakładać, że nie otrzyma

odpowiedniego dokumentu przez 1 września, a więc już wówczas, w okresie lipiec-sierpień 2021 r. powinien podjąć kroki zmierzające do zrealizowania umownego terminu na zawarcie umowy przyrzeczonej. Za zasadnością takiego zachowania przemawia także fakt, że powód ostatecznie zrezygnował z warunku do zawarcia umowy przyrzeczonej jakim było pozyskanie pozwolenia na budowę. Bezsportną pozostaje okoliczność, iż P. M. do dnia 1 września 2021 r. nie podjął żadnych działań zmierzających do zawarcia umowy przyrzeczonej. Jednocześnie brak jest podstaw do przyjęcia, iż pozwani unikali powoda w celu niedoprowadzenia do zawarcia umowy. Jako przeszkody w zawarciu tego przyrzeczonego kontraktu nie można również traktować jednodniowego pobytu powoda w dniu 1 września 2021 r. w placówce medycznej, albowiem jak wynika z przedstawionego dokumentu było to leczenie zaplanowane uprzednio (nie była to zatem nagła potrzeba medyczna), a po zakończeniu tego jednodniowego leczenia powód mógł chodzić i pisać (k. 115). Bez znaczenia jest także okoliczność wynikająca z zeznań świadków i z zeznań powoda, iż strony w dniach 25 i 29 września 2021 r. podjęły próbę przedłużenia terminu wykonania tej umowy. Próba ta była bowiem bezskuteczna, albowiem bezspornie strony czyniły w tym zakresie jedynie ustne ustalenia, tymczasem zmiana umowy przedwstępnej (dla potencjalnej skuteczności roszczenia powoda o zobowiązanie do złożenia oświadczenia woli w trybie przymusu sądowego) w zakresie terminu zawarcia umowy przyrzeczonej zgodnie z wyżej wskazanym przepisem, wymagała formy aktu notarialnego, czego zresztą obie strony były świadome, albowiem już uprzednio strony w taki sposób zmieniały termin zawarcia umowy przyrzeczonej.

Bezspornym jest także to, że po dniu 1 września 2021 r. wymagalne stało się roszczenie powoda o zawarcie umowy przyrzeczonej względem pozwanych, z którego to prawa skorzystał wzywając ich do stawiennictwa we wskazanym terminie w kancelarii notarialnej celem finalizacji umowy. Powód skierował do pozwanych pismo z 28 września 2021 r., w którym wskazał termin zawarcia umowy (16 października 2021 r.) a także swój nowy adres do korespondencji. Przesyłka z tym pismem była podwójnie awizowana. Druga awizacja miała miejsce 14 października 2021 r., wobec czego pozwani mieli termin do jej odbioru do dnia 21 października 2021 r., a zatem już po wyznaczonym przez powoda terminie na zawarcie umowy przyrzeczonej. Podobnie pismo powoda z 15 października 2021 r. wyznaczające nowy termin do zawarcia umowy przyrzeczonej na dzień 16 listopada 2021 r. nie zostało przez pozwanych odebrane, na co mieli czas do 4 listopada 2021 r.

Należy podkreślić, że kierując do pozwanych pismo za pośrednictwem operatora pocztowego powód powinien uwzględnić, że nie mają oni obowiązku natychmiastowego odbioru korespondencji. Jak wynika z § 24 i § 26 ust. 2 regulaminu świadczenia usług powszechnych Poczty Polskiej, w przypadku stwierdzenia nieobecności adresata lub innych osób uprawnionych do odbioru przesyłki rejestrowanej, doręczający pozostawia w skrzynce oddawczej adresata sporządzone na odpowiednim formularzu, zawiadomienie o próbie jej doręczenia wraz z informacją o terminie odbioru i adresie placówki oddawczej, w której przesyłka jest przechowywana. W przypadku niezgłoszenia się adresata lub innych uprawnionych osób po odbiór przesyłki rejestrowanej, następnego dnia po upływie 7 dniowego terminu odbioru wskazanego w pierwszym zawiadomieniu, powtórnie zawiadamia się adresata o możliwości odbioru przesyłki. W przypadku, gdy adresat lub inna uprawniona osoba nie zgłosi się po odbiór przesyłki rejestrowanej zwrot przesyłki do nadawcy następuje po upływie 14 dni, licząc od dnia następnego po pozostawieniu pierwszego awizo. Zatem, gdyby pozwani odebrali przesyłkę do dnia 21 października, to nie uchyliby obowiązkowi odbierania korespondencji, a jednocześnie nie byłoby już w stanie wywiązać się z stawiennictwa do zawarcia umowy przyrzeczonej, z uwagi na upływ wyznaczonego terminu. Co prawda odebrawszy kolejną przesyłkę do dnia 4 listopada mieliby możliwość poznania nowego terminu wskazanego przez powoda na dzień 16 listopada 2021 r., co jednak nie miałyby już znaczenia wobec innych okoliczności zaistniałych w sprawie.

Jednakże, podkreślenia wymaga, że zgodnie z przywołanym regulaminem Poczty Polskiej należy uznać, że pozwani odebrali kierowane do nich pisma powoda odpowiednio w dniu 21 października 2021 r. i 4 listopada 2021 r. W tym miejscu należy także zwrócić uwagę na art. 61 § 1 k.c., zgodnie z którym oświadczenie woli, które ma być złożone innej osobie, jest złożone z chwilą, gdy doszło do niej w taki sposób, że mogła zapoznać się z jego treścią. W świetle tego przepisu nie jest zatem istotny sam fakt zapoznania się z treścią pisma, lecz możliwość tego zapoznania. Pozwani zatem mieli taką możliwość dopiero w wyżej wskazanych terminach. Na płaszczyźnie prawnej uznać należało, iż w/ w pisma powoda w przedmiocie wyznaczenia terminu zawarcia umowy przyrzeczonej zostały doręczone pozwanym

odpowiednio w dniu 21.10.21 r. i 4.11.21 roku. To że pozwani nie odebrali fizycznie tych pism nie ma znaczenia dla dokonanej oceny doręczenia w świetle art. 61 par. 1 kc.

Co więcej, tłumaczenia pozwanych, że nie byli w stanie odebrać skierowanych do nich pism są niezasadne. To jedynie w gestii pozwanego pozostawało zadbanie, by ktoś w jego imieniu odbierał korespondencję w czasie jego nieobecności w kraju. Natomiast co do tłumaczenia pozwanej, że nie była ona w stanie odbierać korespondencji z uwagi na chorobę, to z załączonej do odpowiedzi na pozew informacji o leczeniu nie wynika, że jest ona osobą niezdolną do poruszania się i odbierania korespondencji, tym bardziej, że przesyłka była dwukrotnie awizowana, więc mogła ją odebrać osobiście będąc w domu, lub w ciągu 14 dni w placówce pocztowej. Sąd zwraca uwagę, że stan zdrowia pozwanej nie przeszkodził jej np. w stawieniu się w kancelarii notarialnej w dniu 6 października 2021 r. Okoliczności te nie usprawiedliwiają pozwanych co do nieodbierania korespondencji, ale jednocześnie zaniechanie to pozostaje bez wpływu na okoliczności sprawy, wobec faktu, iż pozwani w tym samym okresie skierowali do powoda oświadczenie o odstąpieniu od umowy przedwstępnej.

Łącząca strony umowa przedwstępna z 10 lipca 2020 r., jak i sporządzony do niej aneks z 27 marca 2021 r. nie przewidują warunków umownego odstąpienia od umowy określonych w art. 350 k.c. Co prawda umowa w pierwotnym brzmieniu zawierała taki zapis, ale był on związany z warunkiem niedostarczenia audytu i uprawniał strony do odstąpienia od umowy do dnia 31 grudnia 2020 r. Po tym terminie żadna ze stron już takiego uprawnienia nie posiadała.

Natomiast określony w § 5.1 umowy przedwstępnej obowiązek zapłaty przez kupującego kwoty 159.000,00 zł, do której strony postanowiły stosować przepisy k.c. dotyczące zadatku, wskazuje, iż strony mogą skorzystać z uprawnienia wynikającego z art. 394 § 1 k.c. Przepis ten stanowi, że w braku odmiennego zastrzeżenia umownego albo zwyczaju zadatek dany przy zawarciu umowy ma to znaczenie, że w razie niewykonania umowy przez jedną ze stron druga strona może bez wyznaczenia terminu dodatkowego od umowy odstąpić i otrzymany zadatek zachować, a jeżeli sama go dała, może żądać sumy dwukrotnie wyższej. Zadatek, bowiem, nie jest samodzielną umową, jaka może istnieć niezależnie od umowy przedwstępnej. Wręcz przeciwnie, zadatek jest elementem tej umowy, w związku z czym roszczenia z tytułu zastrzeżonego w niej zadatku są roszczeniami z umowy przedwstępnej.

W dniu 6 października 2021 r. M. A. stawiała się w kancelarii notarialnej i zażądała wydania jej z depozytu notarialnego oświadczenia powoda o wyrażeniu zgody na wykreślenie z księgi wieczystej ujawnionego na jego rzecz roszczenia wynikającego z umowy przedwstępnej. Nie budzi wątpliwości Sądu, że pozwana posiadała uprawnienie do powyższego żądania, co też zostało potwierdzone przez notariusza wydaniem dokumentu z depozytu. Co istotne, tego samego dnia pozwani wystosowali do P. M. oświadczenie o odstąpieniu od umowy przedwstępnej sprzedaży i jednocześnie oświadczenie o zachowaniu zadatku. Jako, że w dacie sporządzenia tego oświadczenia pozwani nie odebrali jeszcze pisma powoda zawierającego informację o zmianie jego adresu do korespondencji, to skierowali swoje oświadczenie na adres wskazany w umowie przedwstępnej. Powód odebrał przesyłkę pocztową w dniu 8 października 2021 r. (k. 212).

W ocenie Sądu odstąpienie od umowy dokonane przez pozwanych jest skuteczne. Przywołane wyżej okoliczności wskazują, że termin 1 września 2021 r. był ustalony przez strony jako ostateczny do zawarcia umowy przyrzeczonej i jak zostało już wyżej wskazane – stanowił początek wymagalności roszczeń wynikających z umowy przedwstępnej w postaci żądania zawarcia umowy przedwstępnej, jak i powstania skutków prawnych wynikających z zadatku. Przed dniem 1 września 2021r. P. M. nie podejmował żadnych działań zmierzających do zawarcia umowy przyrzeczonej, a zatem nie wykonał umowy przedwstępnej. Wobec bierności kupującego i niedążenia przez niego do zawarcia umowy przyrzeczonej, pozwani odstąpili od umowy i złożyli oświadczenie o zachowaniu zadatku. Pomimo, iż oświadczenie to zostało wystosowane do powoda po tym, jak on skierował do pozwanych pismo wzywające do zawarcia umowy przyrzeczonej, to jednak w dniu 6 października 2021 r. pozwani nie posiadali żadnej wiedzy o skierowanym do nich wezwaniu do zawarcia umowy przyrzeczonej, a niewiedza ta nie wynikała z ich winy. Jednocześnie ich oświadczenie zostało skutecznie doręczone powodowi.

Reasumując, należy wskazać, iż na gruncie przedmiotowej sprawy żadna ze stron nie wykonała umowy przedwstępnej. Powód nie podejmował w tym zakresie żadnych działań do oznaczonego w umowie terminu, a pozwani odmówili spełnienia obowiązku zawarcia umowy przyrzeczonej po 1 września 2021 r., pomimo, iż jak zostało wskazane na wstępie – fakt upływu terminu określonego w umowie przedwstępnej nie powoduje wygaśnięcia zobowiązania do zawarcia umowy przyrzeczonej. Ostatecznie jednak upływ terminu 1 września 2021 r. dał pozwanym uprawnienie do odstąpienia od umowy na gruncie art. 394 § 1 k.c., z czego skutecznie skorzystali uprzedzając działania powoda zmierzające do zawarcia umowy, które okazały się spóźnione.

Z tych względów powództwo podlegało oddaleniu w całości, bowiem Sąd nie znalazł podstaw do uwzględnienia roszczenia powoda o zobowiązanie pozwanych do złożenia oświadczenia woli.

Sąd orzekł o kosztach na podstawie art. 98 § 1 w zw. z art. 108 § 1 k.p.c. stosując zasadę odpowiedzialności za wynik procesu, który pozwani wygrali w całości. Wyliczenie kosztów procesu, z uwzględnieniem powyższej zasady, Sąd pozostawił referendarzowi sądowemu.

Biorąc pod uwagę powyższe, Sąd orzekł jak w sentencji.