

Sygn. akt I C 1567/16

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 30 października 2017 r.

Sąd Rejonowy w Gdyni I Wydział Cywilny:  
Przewodniczący: SSR Tadeusz Kotuk  
Protokolant: Jolanta Migot

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 30 października 2017 r. w G. sprawy z powództwa I. S. (1) i R. S. przeciwko M. K. (1)

o zapłatę

I. zasądza od pozwanego M. K. (1) solidarnie na rzecz powodów I. S. (1) i R. S. kwotę 15.000 zł (piętnastu tysięcy złotych) wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 15 listopada 2016 r. do dnia zapłaty;

II. w pozostałym zakresie powództwo oddala;

III. znosi pomiędzy stronami koszty procesu.

Sygn. akt I C 1567/16

## UZASADNIENIE

### ***Stan faktyczny***

Po znalezieniu w ogłoszeniach internetowych oferty sprzedaży mieszkania w dniu 16 listopada 2015 r. doszło do zawarcia w zwykłej formie pisemnej umowy przedwstępnej sprzedaży prawa do lokalu przy ul. (...) w G., objętego księgą wieczystą (...). Sprzedającym miał być M. K. (1), kupującymi: I. S. (1) i R. S.. Jako cenę wymieniono sumę 300.000 zł, termin umowy przyrzeczonej – 16 lutego 2016 r. Potwierdzono wręczono sprzedającemu zadatek w kwocie 15.000 zł. Kupujący przed zawarciem umowy przedwstępnej poinformowali kupującego, że zakup będzie częściowo finansowany z kredytu i programu Mieszkanie Dla Młodych.

Dowód: umowa przedwstępna, k. 22-23

zeznania I. S., k. 155v

zeznania M. K., k. 156v

Po pewnym czasie, przed świętami Bożego Narodzenia 2015 r. M. K. (1) i jego żona zaprosili I. S. (1) na spotkanie i zasugerowali jej, że mają możliwość sprzedaży mieszkania za wyższą cenę i zapytali jakie są jej propozycje. I. S. (1) powiedziała, że cena mieszkania nie może ulec zwiększeniu. Żona pozwanego stwierdziła, że teraz takie rzeczy załatwia się „pod stołem”.

Dowód: zeznania I. S., k. 156

Już po zawarciu umowy przedwstępnej kupujący zorientowali się, po uzyskaniu informacji od swojego pośrednika kredytowego, że umowa przedwstępna musi – z uwagi na obiektywne wymogi związane z częściowym finansowaniem zakupu z programu rządowego – zostać aneksowana w odniesieniu do określenia kwestii płatności, cena powinna być rozbita na część finansowaną z kredytu i część finansowaną z Fundusz Dopłat, ponadto część z Funduszu Dopłat

powinna mieć o 10 dni późniejszy termin zapłaty. Pozwany na to się nie zgodził i nigdy nie doszło do zawarcia umowy przyrzeczonej pomiędzy stronami. Otrzymany zadek (15.000 zł) pozwany zachował dla siebie.

Okoliczności bezsporne

Sporny lokal został przez pozwanego sprzedany na rzecz osób trzecich w dniu 1 czerwca 2016 r. Cena uzyskana przez pozwanego wynosiła 319.000 zł. Umowa sprzedaży była poprzedzona umową przedwstępną z dnia 4 maja 2016 r. Kupujący (J. M. (1) i J. M. (2)) prosili sprzedającego o zmianę terminu płatności części zapłaty na termin późniejszy i tym razem sprzedający bez żadnych problemów się na to zgodził (tj. umowa przedwstępna przewidywała zapłatę ceny w części ze środków własnych w dniu zawarcia umowy przyrzeczonej, natomiast w umowie przyrzeczonej termin zapłaty tej części ceny został przesunięty na okres po jej zawarciu – 3 czerwca 2016 r., a więc w dacie zawarcia umowy przyrzeczonej – sprzedający nie otrzymał żadnej części pozostałej ceny sprzedaży (pomijając zadek).

Dowód: umowa przedwstępna, k. 115-117

umowa przyrzeczona, k. 117-121

zeznania J. M., k. 149

zeznania J. M., k. 148v

Wg stanu na luty 2016 r. M. K. (1) ani jego żona nie byli w sytuacji wymagającej pilnego uzyskania środków ze sprzedaży spornego lokalu.

Dowód: zeznania A. K., k. 151

### **Sąd zważył, co następuje:**

Sąd dał wiarę zeznaniom powodów, są one szczerze, logiczne, wewnętrznym niesprzeczne. W kontekście obiektywnych okoliczności dotyczących późniejszego kontraktowania pozwanego w małżonkami M. (stwierdzonych dokumentacją i wiarygodnymi zeznaniami tych małżonków) za wiarygodne Sąd uznał zeznania powódki opisujące przebieg spotkania z okresu bezpośrednio przed świętami Bożego Narodzenia 2015 r. Odmienne w tym zakresie zeznania pozwanego i jego żony uznano za niewiarygodne. Opór tak silny, stanowczy i nie uzasadniony żadnymi obiektywnymi okoliczności przed zmianą umowy przedwstępnej zawartej z powodami musiał być umotywowany czymś więcej, niż tylko odwołaniem się do konieczności ścisłego przestrzegania zawartej umowy. W przypadku małżonków M. – kupujących lokal z wyższą ceną – analogiczne zmiany przeszły bezproblemowo. Pozwany kierował się więc nie kryterium legalizmu, lecz chęcią zysku i do tego dopasował argumentację i obronę.

Zeznania S. J. i D. K. niczego istotnego do sprawy nie wnoszą. Treść spornej umowy przedwstępnej nie była kwestionowana. Pozostałe dokumenty przedstawione przez powodów nie mają znaczenia dla rozstrzygnięcia. Także nagrana rozmowa stron nie ma istotnego wpływu na rozstrzygnięcie, w treści tego nagrania nie ma niczego nowego, co nie wynika z innego materiału dowodowego.

Odstąpienie przez pozwanego od umowy przedwstępnej było nieskuteczne, gdyż w świetle całokształtu okoliczności sprawy stanowi nadużycie prawa podmiotowego (art. 5 k.c.). Po zawarciu umowy przedwstępnej w dniu 16 listopada 2015 r. – jak wynika z wiarygodnych zeznań powódki – pozwany (z żoną) zorientował się, że mógłby sprzedać mieszkanie drożej i początkowo przetestował (na spotkaniu przed świętami Bożego Narodzenia 2015 r.) skłonność powodów do zapłacenia różnicy „pod stołem”. Powódka na to się nie zgodziła i wyłącznie dlatego pozwany wykorzystał zgłoszoną przez powodów potrzebę aneksowania umowy przedwstępnej, aby ją zerwać. Uczynił to tylko dlatego, że chciał mieszkanie sprzedać komuś innemu z zyskiem. Jest to wniosek potwierdzony zresztą późniejszym sposobem kontraktowania z małżonkami M. – w tym przypadku pozwany bez problemu zgodził się na zaproponowaną przez nich zmianę warunków umowy przedwstępnej – nawet bez aneksowania umowy przyrzeczonej – i przy zawarciu umowy ostatecznej nawet nie uzyskał zlotówki z pozostałej części ceny – co jest przecież znacznie bardziej ryzykowne dla

sprzedającego, niż po prostu przesunięcie terminu umowy przyrzeczonej o żądane przez powodów 10 dni. Innymi słowy, jeżeli pozwany otrzymał obietnicę wyższej ceny, to był otwarty na daleko posunięte ustępstwa. Natomiast ponieważ powodowie nie chcieli dać mu różnicy „pod stołem”, wykorzystał pretekst związany z potrzebą aneksowania umowy do odstąpienia od niej. Reasumując, odstąpienie pozwanego było wywołane żadnymi skutkami prawnymi.

Efekt takich ustaleń i ocen prawnych jest taki, że umowa przedwstępna stron nie została wykonana przez żadną ze stron i nie może być już obecnie wykonana choćby z tego względu, że pozwany sprzedał mieszkanie komu innemu.

Obie strony ponoszą odpowiedzialność za treść zawartej umowy przedwstępnej. W kontekście znanego od stron fakt, że umowa będzie częściowo finansowana z programu rządowego zawierającego określone wymogi formalne uzyskania dotacji, obie strony ponoszą w równym stopniu odpowiedzialność za to, że w danym kształcie zrealizowania umowy przedwstępnej było po prostu nierealne. Wolę powodów zmierzających (niewątpliwie szczerze) do zakupu tego lokalu należy więc odróżnić od obiektywnych możliwości. Bez zmiany obowiązującej umowy przedwstępnej było to niemożliwe.

Reasumując, umowa przedwstępna nie została wykonana z przyczyn leżących po obu stronach, przy czym każda ze stron w zupełnie inny sposób przyczyniła się do jej niezrealizowania – pozwany w pewnym momencie po prostu chciał się w ogóle wycofać ze sprzedaży lokalu za umówioną wstępnie cenę, powodowie zaś – w świetle treści umowy przedwstępnej – nie byli w stanie jej zrealizować z przyczyn związanych z wymogami dotyczącymi finansowania inwestycji – a mogli wiedzę w tym zakresie uzyskać bez problemu przed zawarciem umowy przedwstępnej. Innymi słowy, przyczyny niewykonania umowy przedwstępnej przez każdą ze stron różnią się motywacją, kontekstem, ale nie zmienia to faktu, że kwalifikacja tego stanu faktycznego zdaniem Sądu podpada pod sytuację przewidzianą w art. 394 § 3 k.c. (zwrot zadatku w sytuacji, gdy odpowiedzialność za niedojście do skutku umowy przyrzeczonej ponoszą obie strony).

Mając powyższe na uwadze zasądono solidarnie na rzecz powodów od pozwanego wręczony zadatek w kwocie nominalnej (15.000 zł) wraz z należnymi odsetkami – na mocy art. 369 k.c., art. 394 § 3 k.c. w zw. z art. 455 k.c. w zw. z art. 481 § 1 i § 2 k.c. w zw. z art. (punkt I. sentencji).

W pozostałym zakresie powództwo oddalono na mocy art. 394 § 1 k.c. a contrario (punkt II. sentencji).

Ponieważ strony wygrały proces w połowie, zniesiono pomiędzy nimi koszty procesu na mocy art. 100 k.p.c. Jest to zdaniem Sądu modelowa wręcz sytuacja, w której ta norma ma być stosowana (punkt III. sentencji).