

Sygn. akt: I C 136/21

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 16 lipca 2021 r.

Sąd Rejonowy w Zakopanem I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	Asesor sądowy Kamila Waśko-Greczek
Protokolant:	Urszula Gniadek

po rozpoznaniu w dniu 14 lipca 2021 r. w Zakopanem na rozprawie

sprawy z powództwa W. M. (1)

przeciwko J. R. i A. R.

o zapłatę

I. zasądza solidarnie od pozwanych J. R. i A. R. na rzecz powoda W. M. (1) 60 000,00 złotych (sześćdziesiąt tysięcy, 0/100) z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi od dnia 9 marca 2021 r. do dnia zapłaty;

II. zasądza solidarnie od pozwanych na rzecz powoda 8417,00 złotych (osiem tysięcy czterysta siedemnaście, 0/100) tytułem zwrotu kosztów procesu;

III. nadaje wyrokowi w punkcie I w zakresie kwoty 30 000,00 złotych (trzydzieści tysięcy, 0/100) rygor natychmiastowej wykonalności.

Asesor sądowy Kamila Waśko-Greczek

ZARZĄDZENIE

S.. proszę:

1. odnotować;
2. kal. 10 dni.

Z.. 16 lipca 2021 r.

Asesor sądowy Kamila Waśko-Greczek

Sygn. akt: I C 82/21

UZASADNIENIE

Wyroku Sądu Rejonowego w Zakopanem z 16 lipca 2021 r.

W. M. (1) reprezentowany przez profesjonalnego pełnomocnika w osobie r. pr. P. S. domagał się zasądzenia od J. R. i A. R. solidarnie 60 000,00 zł. z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od 3 lutego 2021 r. do dnia zapłaty oraz kosztów procesu.

Uzasadniając swoje roszczenie wskazał, że 8 września 2020 r. w biurze (...) w G. w obecności pośrednika W. B. zawarł z J. R. i A. R. pisemną umowę przedwstępną sprzedaży nieruchomości położonej w G., na podstawie której J. R. i A. R. zobowiązali się sprzedać mu niezabudowaną nieruchomość położoną w G. i stanowiącą działki ewidencyjne nr (...). Umowa przyrzeczona miała dotyczyć 7 działek, z czego numery trzech pierwszych powstałych z działki nr (...), a to (...) były znane w momencie zawierania umowy przedwstępnej. Cztery kolejne działki miały powstać z podziału działki nr (...). Dalej W. M. (1) podał, że w umowie przedwstępnej ustalili ze sprzedającymi cenę na poziomie 6 800 zł za 1 ar. W dniu zawarcia umowy przedwstępnej uiszczył gotówką na rzecz J. R. i A. R. 30 000,00 zł. zadatku.

Następnie wskazał, że zawierając umowę przedwstępną poinformował sprzedających, iż część działek zostanie nabyta przez członków jego rodziny, a część przez niego samego. Okoliczność ta nie stanowiła dla J. R. i A. R. żadnego problemu i nie zgłoszono co do niej jakichkolwiek zastrzeżeń.

Po uzyskaniu informacji, że podział działki nr(...) jest gotowy i o tym, że sprzedający chcą etapowo finalizować umowę przedwstępną nie czekając na podział działki nr(...), W. M. (1) umówił termin u notariusza informując pośrednika nieruchomości, że dwie działki nabywać będzie jego matka, a jedną działkę jego siostra i siostrzeniec. Matka W. M. (1) za nabywane nieruchomości miała zapłacić z depozytu notarialnego, a jego siostra i siostrzeniec przelewem wykonanym przed zawarciem umowy przyrzeczonej. Jednocześnie uiszczony zadatek miał przejść na rozliczenie ceny sprzedaży za pozostałe 4 działki ewidencyjne, które miały powstać z podziału działki nr(...) Następnie strony zawarły w tym kształcie umowę przyrzeczoną w zakresie działek (...) i nikt nie zgłaszał jakichkolwiek zastrzeżeń.

Dalej W. M. (1) podał, że po zawarciu wskazanej umowy przyrzeczonej wielokrotnie kontaktował się z pośrednikiem nieruchomości z prośbą o informacje dotyczące podziału działki nr (...). Uzyskał wówczas odpowiedź, że wstępny projekt podziału już dawno został przesłany do J. R., jednakże ten zwleka z jego zatwierdzeniem. Po jakimś czasie pośrednik nieruchomości poinformował W. M. (1), że J. R. i A. R. podnoszą cenę jednego ara z 6 800,00 zł. do 8 500,00 zł.

W dalszej części W. M. (1) argumentował, że z A. R. i J. R. próbował załatwić sprawę polubownie, jednakże bez skutku. W związku z powyższym działając przez swojego pełnomocnika pismem z 21 stycznia 2021 r. wezwał sprzedających do wywiązania się z postanowień umowy przedwstępnej. Wyzaczył też sprzedającym dodatkowy termin na dokonanie podziału działki nr (...) wskazując, że po jego upływie odstąpi od umowy i będzie żądał zapłaty zadatku w podwójnej wysokości. W odpowiedzi A. R. i J. R. wskazali, że to W. M. (1) nie wywiązał się z postanowień umowy przedwstępnej, albowiem to nie on, a inne osoby, nabyły działki powstałe z podziału działki ewidencyjnej nr (...). Z uwagi na to stanowisko W. M. (2) złożył sprzedającym pisemne oświadczenie o odstąpieniu od umowy.

W odpowiedzi na pozew J. R. i A. R. reprezentowani przez profesjonalnych pełnomocników w osobach r.pr. J. S. i adw. K. G. uznali powództwo do kwoty 30 000,00 zł wnosząc o oddalenie go w pozostałej części. Domagali się również zasądzenia na swoją rzecz od W. M. (1) kosztów procesu.

Uzasadniając zajęte stanowisko podali, że poprzez zawarte w umowie sformułowanie „zadatek” od samego początku rozumieli świadczenie, które jest elementem ceny objętej umową nieruchomości. Sformułowanie to nie budziło ich zastrzeżeń, albowiem jak podali, w rozmowach z W. M. (1) posługiwali się nim zamiennie z określeniem „zaliczka”. Następnie odwołując się do kombinowanej metody wykładni oświadczeń woli J. R. i A. R. argumentowali, że skoro zapłacone przez W. M. (1) 30 000,00 zł zostały zastrzeżone na poczet ceny wszystkich nieruchomości mających

stanowiąc przedmiot sprzedaży, strony w jasny sposób określiły swoje intencje w przypisaniu im funkcji części należnego świadczenia zamiast funkcji zabezpieczającej czy dyscyplinującej na wypadek rozwiązania umowy. Co więcej, w umowie przedwstępnej nie określono żadnych skutków, jakie miałyby się łączyć z uiszczoną kwotą, przykładowo poprzez wskazanie, jak wyglądać miały wzajemne rozliczenia w przypadku odstąpienia, wypowiedzenia czy rozwiązania umowy. Potwierdzeniem zajętego stanowiska miało być również, zdaniem J. R. i A. R., to że owe 30 000,00 zł W. M. (1) wręczył im przed zawarciem umowy.

Na wypadek nie uwzględnienia przez Sąd twierdzeń o tym, że zapłacone 30 000,00 zł stanowiły nie zadatek, a zaliczkę, J. R. i A. R. podali, że ich zobowiązanie wyrażone w umowie przedwstępnej dotyczyło sprzedaży siedmiu nieruchomości, których zbycie miało nastąpić w dwóch integralnie ze sobą związanych etapach. Z uwagi jednak na uprzednie zawarcie przez strony umowy sprzedaży nieruchomości powstałych z działki nr (...) na rzecz osób trzecich, całość zobowiązania wynikającego z umowy przedwstępnej nie mogła być już wykonana pomiędzy stronami w ustalonym przez nie w tej umowie kształcie, do czego obie przyczyniły się w równym stopniu. Ponadto A. R. i J. R. podnieśli, że zaraz po zawarciu umowy sprzedaży nieruchomości powstałych z podziału działki nr (...) otrzymali od W. M. (1) odrębną notatkę z zaznaczonymi w niej propozycjami cen za nieruchomości mające powstać po podziale działki nr (...), zgodnie z którą ceny za projektowane działki miały zostać obniżone z 6 800 zł do 6 600 zł za 1 ar z uwagi na rzekome istnienie stanowisk archeologicznych obniżających ich wartość. Powyższe- zdaniem J. R. i A. R.- dowodzi, że W. M. (1) nie miał zamiaru kupić nieruchomości za uzgodnioną cenę przyczyniając się do niewykonania umowy przedwstępnej.

Dalej J. R. i A. R. sprzeciwili się twierdzeniom W. M. (1), jakoby umowa przedwstępna była tak naprawdę umową o innej treści niż wprost w niej wskazana i żeby już w dacie jej zawarcia byli informowani przez W. M. (1), że umowa przyrzeczona zostanie w części zawarta przez sprzedających z osobami trzecimi.

W końcu- jak to określił J. R. i A. R.- z daleko posuniętej ostrożności- podnieśli oni zarzut nadużycia prawa przez W. M. (1), a także sprzeczności czynności prawnej z zasadami współżycia społecznego.

Uzasadniając to stanowisko podali, że W. M. (1) wykonuje zawód zaufania publicznego, gdyż jest notariuszem, a zaoferował im znacznie zaniżoną i tym samym nieuczciwą cenę za zakup nieruchomości. Dodatkowo- ich zdaniem- W. M. (1) wybrał sobie najbardziej korzystne, z punktu widzenia ukształtowania terenu, fragmenty nieruchomości, które miały stanowić projektowane działki, „odrzucając” jednocześnie zakup pozostałych części nieruchomości jako bezwartościowych. O wykorzystaniu niedoświadczenia J. R. i A. R. przez W. M. (1) miało świadczyć, że oczekiwał on dokonania dalszych czynności geodezyjnych oraz poniesienia kosztów związanych z podziałem nieruchomości przez sprzedających, podczas gdy koszty tego typu zwyczajowo ponosi kupujący. Konstatując wskazano, że W. M. (1) wykorzystując swoją przewagę wynikającą z pełnionej funkcji, domagając się zapłaty dwukrotności zadatku, nadużywa swojego prawa.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny.

W 2019 r. do W. B.- pośrednika nieruchomości prowadzącego swoje biuro w G.- zgłosił się J. R., który zlecił mu pośrednictwo w sprzedaży nieruchomości składającej się z działek ewidencyjnych nr (...) i (...) w G.. Spotkali się wtedy na gruncie, gdzie ustalili warunki współpracy.

Dowód: zeznania W. B., k. 101.

Następnie do W. B. zwrócił się W. M. (1) z pytaniem o możliwość zakupu nieruchomości. W. B. poinformował go wówczas, że będzie możliwość zakupu działek w G., obręb S., po ich wydzieleniu z większej nieruchomości. W. B. spotkał się wtedy z W. M. (1) na gruncie, który po obejrzeniu nieruchomości wskazał, że nie zapłaci więcej niż 6 800,00 zł za ar, o czym

W. B. miał poinformować J. R. i A. R.. Kiedy zbywcy przystali na zaproponowaną cenę, W. B. poinformował W. M. (1) o terminie zawarcia umowy przedwstępnej polecając mu, aby na ten dzień przyniósł do jego biura 30 000,00 zł tytułem zadatku dla zbywców.

Dowód: zeznania W. B., k. 101, przesłuchanie
W. M. (1), k. 102.

W dniu 8 września 2020 r. W. M. (1) przybył do biura W. B., gdzie czekali już na niego J. R. działający również jako pełnomocnik A. R. oraz jego znajomy A. L.. W. B. przedstawił W. M. (1), po czym zabrał jego dowód osobisty i zaczął spisywać z niego dane do przygotowanej wcześniej umowy. W. B. odczytał następnie treść umowy przedwstępnej i wyjaśnił zgromadzonym różnicę pomiędzy zaliczką, a zadatkiem. Wtedy W. M. (1) poinformował zgromadzonych, że część działek nabędą członkowie jego rodziny, czemu nie sprzeciwił się J. R.. Uwagi tej nie wprowadzono jednak do tekstu umowy w formie pisemnej.

Dowód: zeznania W. B., k. 101, przesłuchanie
W. M. (1), k. 102.

Podział działek (...) W. B. zlecił geodecie F. W., który w pierwszej kolejności przygotował wstępny projekt podziału działki nr (...), zatwierdzony następnie w postępowaniu administracyjnym. Wówczas W. B. poinformował J. R. oraz W. M. (1) o podziale wskazanej działki. Z uwagi na sugestie J. R. postanowiono nie czekać z zawarciem umowy przyrzeczonej do podziału działki nr (...), a rozdzielić proces na dwa etapy- przedmiotem pierwszego miały być działki powstałe z podziału działki nr (...), a przedmiotem drugiej działki powstałe z podziału działki nr (...). Przed spotkaniem u notariusza W. M. (1) poinformował W. B., że do aktu przystąpi jego matka- H. M. (1), która nabędzie dwie działki oraz on w roli pełnomocnika swojej siostry B. S. i siostrzeńca F. S., którzy nabędą jedną działkę. Informację tą W. B. przekazał następnie J. R., który nie oponował. J. R. poinformował W. B., że chce mieć pewność zapłaty całej ceny za działki nr (...). W związku z powyższym matka W. M. (1) zobowiązała się zapłacić z utworzonego wcześniej depozytu notarialnego, a cena za trzecią działkę miała być przekazana J. R. i A. R. przelewem przed zawarciem umowy przyrzeczonej.

Dowód: zeznania W. B., k. 101, przesłuchanie
W. M. (1), k. 102.

W dniu 23 listopada 2020 r. w Kancelarii Notarialnej (...) w N. stawił się J. R. działający również jako pełnomocnik A. R., towarzyszący mu R. L., H. M. (1), W. M. (1) i W. B.. Tego dnia J. R. działający w imieniu swoim jak i w charakterze pełnomocnika A. R. zbył na rzecz H. M. (1) działki ewidencyjne nr (...), a na rzecz B. S. i F. S., w imieniu których jako pełnomocnik działał W. M. (1), udziały po 1/2 części w prawie własności działki ewidencyjnej nr (...). Przed zawarciem umowy H. M. (1) została przedstawiona J. R. i krótko z nim rozmawiała. Panowała miła atmosfera, nikt nie zgłaszał jakichkolwiek uwag, co do podmiotów kupujących. Czynność była zrozumiała dla wszystkich.

Dowód: akt notarialny Rep A. nr (...), k. 14, zeznania M. B., k. 100 verte, zeznania W. B., k. 101, przesłuchanie
W. M. (1), k. 102, częściowo przesłuchanie J. R., k. 104.

Podczas spotkania w kancelarii notarialnej W. M. (1) i J. R. ustalili, że zapłacony wcześniej zadatek zabezpieczał będzie zawarcie kolejnej umowy przyrzeczonej. J. R. nie informował wówczas W. M. (1), że nie zgadza się na sprzedaż kolejnych działek w ustalonej cenie 6 800,00 zł za

1 ar.

Dowód: zeznania W. B., k. 101, przesłuchanie
W. M. (1), k. 102.

Po zawarciu umowy sprzedaży działek ewidencyjnych nr (...) W. M. (1) wręczył J. R. odrębną notatkę, na której rozpisane były poszczególne działki ewidencyjne mające powstać z działki nr (...). Przy dwóch z nich zaznaczono cenę 6 600,00 zł w nawiasie dopisując słowa „stanowisko archeologiczne”.

Dowód: notatka, k. 62.

Jesienią 2020 r. F. W. przesłał W. B. wstępny projekt podziału działki ewidencyjnej nr (...). Przygotował również wszelkie niezbędne dokumenty do przeprowadzenia podziału. Wstępny projekt podziału W. B. przekazał J. R.. J. R. zwlekał jednak z jego zatwierdzeniem, co w efekcie skutkowało brakiem przeprowadzenia procedury podziału administracyjnego.

Dowód: zeznania F. W., k. 101.

Jakiś czas po zawarciu umowy przyrzeczonej J. R. poinformował W. B., że nie zgadza się sprzedać kolejnych działek w cenie wcześniej ustalonej, proponując nową cenę ok. 8 000,00 zł za 1 ar.

W. B. poinformował o powyższym stanowisku W. M. (1), który jednak nie wyraził zgody na zmianę umówionej ceny. Do tamtego czasu W. M. (1) i J. R. negocjowali jedynie za pośrednictwem W. B.. Kiedy W. B. zauważył, że strony nie mogą dojść do porozumienia, zaproponował J. R., aby ten skontaktował się bezpośrednio z W. M. (1).

Na początku 2021 r. A. R. zadzwonił do W. M. (1)

i zaproponował mu cenę 7 500,00 zł za 1 ar, na co ten drugi się nie zgodził proponując, że z 4 zarezerwowanych działek kupi dwie w cenie 6 800,00 zł za 1 ar

i strony rozstaną się w zgodzie. Po konsultacji A. R. z J. R. W. M. (1) zaproponowano zakup dwóch działek w cenie 7 300,00 zł. za 1 ar, na co ten nie wyraził zgody. A. R. poinformował wówczas

W. M. (1), że nie musi mu zwracać żadnego zadatku i że ewentualny zwrot to wyraz jego dobrej woli.

Dowód: zeznania W. B., k. 101, przesłuchanie
W. M. (1), k. 102.

W tamtym okresie J. R. i A. R. na jednym z portali internetowych umieścili ofertę sprzedaży działki ewidencyjnej nr (...) za cenę 1 320 000,00 zł.

Dowód: wydruk ogłoszenia, k. 22-23.

Pismami z 21 stycznia 2021 r. W. M. (1) wezwał J. R.

i A. R. do wykonania umowy przedwstępnej poprzez uzyskanie ostatecznych decyzji zatwierdzających podział nieruchomości stanowiącej działkę ewidencyjną nr(...) położoną w G., co było warunkiem koniecznym do zawarcia umowy przyrzeczonej. W tym samym piśmie W. M. (1), na wypadek nie wykonania zobowiązań z umowy przedwstępnej, wezwał

A. R. i J. R. do zapłaty dwukrotności uiszczonego zadatku podając numer rachunku bankowego. W pisemnej odpowiedzi z 3 lutego 2021 r. A. R. i J. R. nie uznali roszczeń W. M. (1) wskazując, że to ich kontrahent, a nie oni, naruszył postanowienia umowy przedwstępnej. Wskazali, że w wyrazie dobrej woli są gotowi zwrócić W. M. (1) 30 000,00 zł tytułem zadatku pod warunkiem wyraźnego udokumentowania zwrotu wraz

z zaznaczeniem, że ta zapłata wyczerpuje wszelkie roszczenia

W. M. (1) względem nich. Następnie pismami z 22 lutego 2021 r. W. M. (1) złożył A. R. i J. R. oświadczenie

o odstąpieniu od umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości stanowiącej działkę ewidencyjną nr (...) i wezwał do zapłaty uiszczanego zadatku w podwójnej wysokości na wskazany nr rachunku bankowego.

Dowód: wezwania z 21 stycznia 2021 r., k. 24-25, odpowiedź z 3 lutego 2021 r., k. 26-28, oświadczenia o odstąpieniu od umowy, k. 28-31.

W marcu 2021 r. biegły rzeczoznawca majątkowy wykonał na zlecenie A. R. i J. R. wycenę działki ewidencyjnej nr (...) położonej w G. wskazując, że jej wartość rynkowa wynosi 1 510 000,00 zł.

Dowód: operat szacunkowy, k. 57-66.

Do momentu zamknięcia rozprawy A. R. i J. R. nie zwrócili W. M. (1) jakiegokolwiek kwoty z tytułu uiszczanego przez niego zadatku.

Dowód: przesłuchanie W. M. (1), k. 102, częściowo przesłuchanie J. R., k. 104.

Powyższy stan faktyczny ustalił Sąd na podstawie powołanych w nim dowodów, z których część stanowiła dokumenty. Ich wiarygodność nie budziła wątpliwości Sądu i nie była kwestionowana przez żadną ze stron postępowania.

Najistotniejsze w sprawie okazały się jednak osobowe źródła dowodowe.

Wiarygodne są zeznania M. B., który w logiczny i pozbawiony egzaltacji sposób przedstawił okoliczności zawarcia umowy sprzedaży działek powstałych z podziału działki ewidencyjnej nr (...) w G.. Nie budzi wątpliwości Sądu, że świadek mimo upływu ponad pół roku od daty kontraktu pamiętał jego okoliczności. Jak bowiem wskazał, łączyło się z nim wcześniejsze utworzenie depozytu notarialnego, co w jego praktyce zdarza się dosyć rzadko. Doświadczenie życiowe uczy z kolei, że w przypadku powtarzalnych czynności zawodowych łatwiej zapamiętać te, które na tle innych wyróżniały się pewnymi charakterystycznymi elementami. Sąd wskazuje również na to, że standardowe zawarcie kontraktu zostało potwierdzone przez strony postępowania, z przesłuchania których nie wynika, aby zgłaszano wówczas jakiegokolwiek pretensje lub uwagi co do przebiegu czynności.

Wartość wiarygodności należy również przypisać zeznaniom

F. W., który wyraźnie zaznaczył, na temat jakich okoliczności posiada wiedzę, ograniczając je jedynie do osoby zlecającej podział, przedmiotu tego podziału i przedłużającej się procedury z tym związanej.

Kluczowe w sprawie okazały się zeznania W. B., który jako pośrednik w transakcji zbycia nieruchomości należącej do A. R.

i J. R., doskonale orientował się w przebiegu negocjacji pomiędzy stronami, dokonanych przez nie ustaleniach, okolicznościach zawarcia umowy przedwstępnej oraz przyrzeczonej i uzgodnieniach co do dalszego podziału działki ewidencyjnej (...). Powyższe potwierdza okoliczność, że to W. B. uczestniczył w dwóch spotkaniach stron, a dopiero kiedy oczywistym stało się, że nie dojdzie do zawarcia umowy przyrzeczonej w zakresie działki ewidencyjnej nr (...) w kształcie określonym umową przedwstępną, zaproponował bezpośrednią rozmowę braci R. z W. M. (1), w której już nie pośredniczył. Oznacza to, że przez cały okres oczekiwania na zawarcie drugiej umowy przyrzeczonej W. B. jako pośrednik wymieniał komunikaty pomiędzy stronami, które nie kontaktowały się ze sobą bezpośrednio.

W ocenie Sądu logiczne są twierdzenia W. B.

o okolicznościach zawarcia umowy przedwstępnej i zastosowaniu instytucji zadatku. Jak wskazał, praktykę taką stosuje od ponad 20 lat, a przyczyny powyższego logicznie wyjaśnił, sprowadzając je do odpowiedniego zabezpieczenia obu stron kontraktu. Doświadczenie życiowe uczy, że osoba, która od 20 lat działa w jednej profesji, jest w tej dziedzinie profesjonalistą. Z powyższego wynika z kolei brak podstaw do zakładania, że W. B. błędnie przedstawił stronom różnicę pomiędzy zadatkiem, a zaliczką, bądź że mylnie zastosował w umowie słowo „zadatek” zamiast słowa „zaliczka”. Nie uszło też uwadze Sądu, że ani

R. L. ani J. R. nie zaprzeczyli wyraźnie słowom W. B., że przed podpisaniem umowy przedwstępnej odczytano stronom jej tekst zaslaniając się w tym zakresie niepamięcią.

Nie sposób również kwestionować tego, że to W. B. przygotował tekst umowy. Okoliczności takiej na pewno nie wyłącza fakt, że W. M. (1) jest notariuszem, który w ramach obowiązków zawodowych na co dzień opracowuje teksty umów cywilnoprawnych. Sąd wskazuje, że

W. M. (1) w stosunkach tak z W. B. jak

i J. R. i A. R. występował jako osoba prywatna bez związku z prowadzoną przez siebie kancelarią notarialną. Był jedynie klientem pośrednika nieruchomości zgłaszającym chęć skorzystania z jego usług. Nie miał zatem ani podstaw ani interesu w tym, aby samodzielnie tworzyć tekst umowy przedwstępnej, tym bardziej, że przed jej podpisaniem mógł się z nią zapoznać

i zgłosić nasuwające się uwagi.

Podkreślić należy, że wersja wynikająca z zeznań W. B. jest zborna z pozostałym materiałem dowodowym zgromadzonym w sprawie, który Sąd uznał za wiarygodny. Dotyczy to przede wszystkim przesłuchania W. M. (1) oraz dokumentów w postaci umowy przedwstępnej i przyrzeczonej. Oceniane w tym miejscu zeznania cechuje również wewnętrzna spójność, logika

i konsekwencja. Sąd zwraca też uwagę, że w jego ocenie zeznania te są obiektywne, nie cechuje ich wyolbrzymianie pewnych okoliczności bądź celowe przedstawianie faktów w sposób przemawiający na korzyść którejkolwiek ze stron postępowania.

Jako niewiarygodne w części, w której dotyczyły okoliczności istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy, ocenił Sąd zeznania R. L.. Były one bowiem tendencyjne, czego dowodzi fakt, że podczas swobodnej wypowiedzi świadek na samym jej początku wskazał, że przekonywał W. B., aby ten nie zastrzegł w umowie zadatku, ale zaliczkę. Zeznania te nie mogą polegać na prawdzie, a ich celem było jedynie takie ukazanie okoliczności, które przemawiałoby za korzystnym dla A. R. i J. R. rozstrzygnięciem sprawy. Sąd podkreśla, że R. L. był obecny podczas spotkania stron kontraktu w biurze pośrednika i musiał słyszeć tekst umowy odczytany przez W. B.. Niezrozumiałym jest zatem, że nie zaprotestował przeciwko wskazanemu tam zadatkowi, skoro już na wstępie miał optować za uzgodnieniem zaliczki. Nie uszło uwadze Sądu, że sam świadek wskazał, iż podczas zawierania umowy przedwstępnej wszystko było jasne i czytelne. Zasady logiki nakazują z kolei odrzucić taką ocenę okoliczności w przypadku, w którym jedna ze stron (tutaj sprzedający) wyraźnie optuje za zaliczką, a w umowie przewidziany zostaje zadatek. Uwaga powyższa jest tym bardziej trafna, że R. L., któremu w procesie negocjacji przypisać można rolę doradcy i konsultanta braci R., jest deweloperem, a zatem problematyka związana z obrotem nieruchomościami nie jest mu obca. W świetle powyższej oceny tym bardziej niezrozumiałe są słowa świadka o tym, że J. R. uzgodnił z pośrednikiem, iż pierwsze działki zostaną sprzedane w niższej cenie,

a kolejne w wyższej. Takie uzgodnienia nie znalazły jakiegokolwiek potwierdzenia

w pisemnej wersji umowy przedwstępnej i nie sposób przyjąć, że zostały ustalone przez strony ustnie. Gdyby dać wiarę R. L. nielogicznym byłoby przyjęcie, że w takim przypadku obecny przy zawarciu umowy deweloper uznawałby kontrakt w tym zakresie za jasny i czytelny, skoro kontrakt ten sprzecznie z ustnymi ustaleniami stron przewidywał jedną cenę dla wszystkich działek, jakie miały być wyodrębnione ze sprzedawanej nieruchomości. W końcu Sąd zwraca uwagę na słowa samego świadka, który wyraźnie wskazał, że „istotna dla panów R. była tylko cena”. Skoro tak, nie sposób przyjmować, iż pozwoliliby na zastrzeżenie w pisemnej umowie przedwstępnej niższej ceny dla wszystkich działek bez skorygowania tego zgodnie z ustnymi ustaleniami, które ich zdaniem miały miejsce, jednak co do stwierdzenia których brak jakichkolwiek podstaw dowodowych.

R. L. nie zeznawał też prawdy, kiedy twierdził, że po podpisaniu umowy przyrzeczonej J. R. oświadczył, że chce oddać W. M. (1) uiszczone przez niego wcześniej 30 000,00 zł i że nie zgadza się sprzedać kolejnych działek za cenę 6 800,00 zł za ar. Słowem tym zaprzeczył sam J. R. podczas swojego przesłuchania. Ponadto twierdzenia świadka w tym zakresie pozbawione są jakiegokolwiek logiki. Niezrozumiałym jest bowiem, że tego samego dnia, w którym J. R. sprzedał trzy działki za ustaloną cenę, co do ceny ten zaprotestował i wyraził chęć zwrotu uiszczonej wcześniej kwoty, a mimo obecności kupującego, nie zgłosił tego bezpośrednio do niego, ale do osób trzecich. Niezrozumiałym jest również to, że

skoro tego samego dnia J. R. wyrażał wolę zwrotu zadatku, nie rozliczył go w dokonanej transakcji, za którą otrzymał pełną cenę.

Sąd dopuścił w sprawie również dowód z przesłuchania stron.

W ocenie Sądu w pełni wiarygodna jest wersja przedstawiona przez W. M. (1). Wynikający z niej obraz zdarzeń jest bowiem logiczny

i zgodny z doświadczeniem życiowym oraz znajduje potwierdzenie w pozostałym wiarygodnym materiale dowodowym. Część okoliczności istotnych została z resztą potwierdzona przez J. R., a uwaga ta dotyczy przede wszystkim okoliczności zawarcia umowy przyrzeczonej i pojawienia się w kancelarii notarialnej matki W. M. (1).

Jedynie w części na wiarę zasługuje wersja J. R., a uwaga ta dotyczy tych fragmentów jego przesłuchania, które są zborne z pozostałym materiałem dowodowym uznanym przez Sąd za wiarygodny. Waleru prawdziwości nie można jednak nadać słowom J. R., zgodnie z którymi strony ustaliły, że zastrzeżona w umowie przedwstępnej cena miała dotyczyć dwóch pierwszych działek. Twierdzenia takie są nielogiczne i z uwagi na okoliczności, z których wynika, że J. R. zależało na uzyskanych z transakcji pieniądzach, nie mogą się ostać. Nieprawdziwe są również twierdzenia, jakoby J. R. wyrażał wolę zwrotu W. M. (1) przekazanego im zadatku. Przeczy temu nie tylko fakt, że mimo dysponowania numerem rachunku kupującego, który został wskazany

w pismach przez niego nadanych do sprzedających, J. R. tego nie uczynił, ale również treść pisma jego pełnomocnika, w którym wyraźnie zaznaczano, że zwrot zadatku to kwestia dobrej woli braci R. i że zostanie on oddany W. M. (1) po zagwarantowaniu zrzeczenia się przez niego wszelkich roszczeń.

W tym zakresie przesłuchanie J. R. jest z resztą niespójne, albowiem na pytanie pełnomocnika W. M. (1) odpowiedział on później, że

w rzeczywistości nie zdecydował się na zwrot kwoty 30 000,00 zł, albowiem uznał, że jest ona sporna. W takim wypadku nie mógł wyrażać woli jej zwrotu.

Sąd zważył, co następuje.

Rozpoznając przedmiotowy spór w pierwszej kolejności Sąd rozstrzygał, czy wręczona pozwanym przez powoda w dniu zawarcia umowy przedwstępnej kwota 30 000,00 zł stanowiła zadatek czy zaliczkę.

Zadatek jest instytucją prawa cywilnego, mającą swoje podstawy w przepisach prawa. Stosownie do treści przepisu art. 394 § 1 Ustawy z 23 kwietnia 1964 r. kodeks cywilny (Dz.U. 2020 r., poz. 1740), dalej k.c., 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.

W przeciwieństwie do zadatku, zaliczka nie została uregulowana normatywnie.

Z zacytowanego wyżej przepisu wynika, że zadatek spełnia funkcje zabezpieczające i dyscyplinujące strony w dochowaniu zaciągniętego zobowiązania. W tym znaczeniu stanowi on niejako surogat odszkodowania na wypadek niewykonania zawartej umowy (zob. wyrok SN z 18 maja 2000 r., sygn. akt:

III CKN 245/00, LEX nr 51830). Tymczasem zaliczka w powszechnym rozumieniu oznacza częściową zapłatę na poczet świadczenia. W konsekwencji, jeżeli umowa nie zostanie wykonana- zaliczka podlega zwrotowi stronie, która ją uiściła.

Strony procesu w umowie przedwstępnej zastrzegły, że wręczona przez powoda pozwanym kwota 30 000,00 zł stanowi zadatek na poczet wszystkich mających być przedmiotem umowy nieruchomości. Z takiego sformułowania pozwani wywiedli następnie, że skoro świadczenie to stanowiło element ceny, nie jest zadatkiem ale zaliczką.

W pierwszej kolejności Sąd wskazuje, że zgadza się w wyrażanym w doktrynie poglądem, iż sama wskazana w umowie terminologia nie jest decydująca,

a nazwanie świadczenia przez strony zadatkiem lub zaliczką nie determinuje automatycznego wyłączenia lub zastosowania skutków prawnych z art. 394 k.c. (zob. np. Kodeks cywilny. Komentarz. Zobowiązania, część ogólna., K. Osajda [red.], Warszawa 2017, s. 333). Jednocześnie podkreśla się, że w przypadku posłużenia się przez strony określeniem „zadatek”, aby uznać świadczenie za zaliczkę, konieczne jest wyraźne postanowienie umowne wyłączające zastosowanie art. 395 k.c.

(zob. tamże, s. 333). Trzeba też wskazać, że w braku innych wskazówek interpretacyjnych w zakresie charakteru użytej terminologii, nie można jej pomijać i wyklądać postanowień kontraktu w opozycji do zasad językowych.

Zgodnie z przepisem art. 353¹ k.c. wyrażającym podstawową w prawie zobowiązań zasadę swobody umów, strony zawierające umowę mogą ułożyć stosunek prawny według swego uznania, byleby jego treść lub cel nie sprzeciwiały się właściwości (naturze) stosunku, ustawie ani zasadom współzycia społecznego.

Z przepisu tego wywieść należy, że w przypadku umowy nazwanej może ona wykraczać poza normatywy wzorzec możliwy do odtworzenia z przepisów regulujących typ danego kontraktu. W takiej sytuacji, jeżeli zachodzą jakiegokolwiek wątpliwości co do znaczenia poszczególnych postanowień umownych, konieczne jest dokonanie wykładni oświadczeń woli stron, pozwalającej na ustalenie sposobu wykonywania umowy w obrocie prawnym.

Ustawodawca do wykładni oświadczeń woli stron odniósł się w art. 65 k.c.

i postanowił w paragrafie 1, że oświadczenie woli należy tak tłumaczyć, jak tego wymagają ze względu na okoliczności, w których złożone zostało, zasady współzycia społecznego oraz ustalone zwyczaje. Rozwijając powyższą zasadę, w paragrafie

2 wskazał, że w umowach należy raczej badać, jaki był zgodny zamiar stron i cel umowy, aniżeli opierać się na jej dosłownym brzmieniu. Doktryna materialnego prawa cywilnego jak również judykatura w zdecydowanej większości prezentują pogląd o kombinowanej metodzie wykładni oświadczenia woli, wskazując, że składa się ona z dwóch etapów. Pierwszy sprowadza się do ustalenia, jak strony (składający i odbierający oświadczenie) rozumiały rzeczywiste znaczenie oświadczenia woli (np. wyroki Sądu Najwyższego z 18 listopada 2016 r., sygn. akt I CSK 802/15, LEX nr 2182269, z 21 marca 2018 r., sygn. akt: V CSK 262/17, LEX nr 2511529). W razie wniosku, że strony miały tożsame intencje, jako wiążące należy uznać ustaloną wykładnię. Jeżeli natomiast strony przyjmowały odmienne znaczenie tego samego oświadczenia konieczny jest drugi etap wykładni polegający na ustaleniu jak adresat rozumiał treść oświadczenia i jak rozumieć je powinien przy założeniu istnienia po jego stronie rzetelnych procesów interpretacyjnych (zob. Kodeks cywilny. Część ogólna. Komentarz do wybranych przepisów., J. Gudowski [red.], opubl. LEX). Zaprezentowane w skrócie podstawowe założenia metody kombinowanej, mimo że na pierwszy plan wysuwają zgodną wolę stron, nie oznaczają, że wykładnia jest niezależna od gramatycznych zasad języka polskiego. Orzecznictwo jednoznacznie przypisuje podstawową rolę językowych reguł znaczeniowych w przypadku interpretacji oświadczeń woli ujętych w formie pisemnej i wyrażonych w dokumencie. Sens oświadczeń wyrażonych w tej formie ustala się w pierwszej kolejności na podstawie tekstu dokumentu, a podstawowa rola przypada wtedy językowym regułom znaczeniowym (zob. np. wyrok Sądu Najwyższego z 15 listopada 2017 r., sygn. akt: II CSK 63/17, LEX nr 2428774 i powołane tam orzeczenia). Stanowisko to jako w pełni zasadne należy podzielić i wykluczyć takie rozumienie treści art. 65 k.c., które pozwalałoby na wykładnię oświadczeń woli prowadzącą do przekształcania umowy wbrew jej językowemu znaczeniu. Groziłoby to bowiem możliwością wykładni zmieniającej sens umowy i tworzącej inne niż wynikające z dokumentu uprawnienia

i obowiązki stron (zob. wyrok Sądu Najwyższego 13 czerwca 2012 r., sygn. akt: II CSK 612/11, LEX nr 1231314).

Przenosząc powyższe uwagi na grunt rozpatrywanej sprawy Sąd wskazuje, że powód i pozwani zastrzegli w umowie zadatek nie wyłączając jednocześnie skutków określonych w art. 394 k.c. Podnosząc argumenty o tym, że strony również nie zastrzegły owych skutków, pozwani zdają się nie dostrzegać, że okoliczność taka wcale nie była konieczna dla uznania przewidzianej instytucji za zadatek w znaczeniu prawnym. Brak dodatkowych postanowień umownych w tym zakresie oznacza jedynie, że w razie niezrealizowania umowy, zastosowanie w zakresie zadatku znalazłoby normy ustawowe.

Nie znajdują też poparcia twierdzenia pozwanych, jakoby określenie

„na poczet wszystkich mających być przedmiotem umowy nieruchomości” dowodziło, że uiszczona przez powoda kwota 30 000,00 zł była zaliczką. Zastrzeżenie takie w ocenie Sądu stanowi jedynie umowne wyartykułowanie skutków przewidzianych w art. 394 § 2 k.c., który stanowi, że w razie wykonania umowy zadatek ulega zaliczeniu na poczet świadczenia strony, która go dała.

Nie popiera Sąd też twierdzeń pozwanych, jakoby o zaliczce w badanym przypadku przemawiać miał moment wręczenia im przez powoda owych

30 000,00 zł. W praktyce rzeczywiście podkreśla się, że zaliczka dawana jest przed zawarciem umowy, a zadatek w chwili jej zawarcia. Ze zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego wynika jednak, że powód przekazał pozwanym pieniądze właśnie przy zawarciu umowy przedwstępnej. Powyższego dokonał tego samego dnia w biurze pośrednika. Samo użyte w umowie sformułowanie, że kwota

30 000,00 zł została już zapłacona na rzecz stron zobowiązanych do zakupu przed podpisaniem umowy nie dość, że jest błędne, bo wskazuje, że zadatek zapłacono na rzecz powoda (to on zobowiązywał się do zakupu nieruchomości), to odczytywane dosłownie nie może prowadzić do zmiany kwalifikacji prawnej rzeczowej kwoty. Dowody w sprawie jednoznacznie wskazują, że powód na spotkanie z pozwanymi celem zawarcia umowy przedwstępnej przyniósł 30 000,00 zł i wręczył je bezpośrednio sprzedającym. To czy dokonał tego godzinę czy 5 min przed podpisaniem umowy nie ma jakiegokolwiek znaczenia dla przyjętej oceny prawnej,

a rozważania na ten temat jawią się jako infantylne. Niewątpliwie kwota została przekazana przy zawarciu umowy, nie przelana wcześniej celem np. zarezerwowania wskazanych nieruchomości dla jednego konkretnego kupca.

Już tylko na tej podstawie zasadnym jest uznać, że strony zastrzegły

w umowie nie zaliczkę, a zadatek. Uzupełniająco jednak Sąd podaje, odnosząc się do zasad kombinowanej metody wykładni oświadczeń woli, że wszystkie okoliczności wskazują na to, iż zgodnym zamiarem stron było zastrzeżenie zadatku. Zostały bowiem poinformowane o różnicach pomiędzy rzeczoną instytucją prawa, a zaliczką oraz przyczynach, dla których w umowie wskazano właśnie zadatek. Sprowadzały się one do odpowiedniego zabezpieczenia interesów obu stron, a przede wszystkim pozwanych, którzy ponosili koszty związane z podziałem nieruchomości. W końcu

w umowie użyto jednoznacznego określenia „zadatek”, a strony nie dość, że przed podpisaniem dokumentu otrzymały jego wersję, to treść kontraktu został im jeszcze odczytany przez pośrednika. Nie sposób zatem przyjmować, że w sposób różny rozumiały przedstawione im treści, tym bardziej, że obie legitymują się wykształceniem wyższym, a pozwanemu J. R. towarzyszył

w charakterze doradcy znający trudniący się działalnością deweloperską.

W konsekwencji powyższego, tj. zgodnego postrzegania przez strony zastrzeżonej kwoty jako zadatku, nie jest konieczny drugi etap wykładni wskazany powyżej.

Przyjętą argumentację wspiera też treść pisma pozwanych do powoda

z 3 lutego 2021 r. (k. 26), które zostało sporządzone przez profesjonalnego pełnomocnika, gdzie sami pozwani kwotę 30 000,00 zł jednoznacznie określili jako zadatek, nie przedstawiając wykładni zmierzającej do uznania tej sumy za zaliczkę.

Przesądżając charakter prawny przekazanej przez powoda pozwanym kwoty 30 000,00 zł. Sąd rozpatrywał zarzut pozwanych dotyczący niewykonania umowy na skutek okoliczności, za które odpowiedzialność ponoszą obie strony.

W rzeczywistości zachodzi rozbieżność pomiędzy umową przedwstępną,

a przyrzeczoną w zakresie podmiotów występujących po stronie kupującej.

W umowie przedwstępnej nie wyartykułowano bowiem możliwości, że część powstałych po podziale działek zakupi nie powód lecz jego najbliżsi, do czego

w efekcie doszło. Finalnie działki powstałe z podziału działki ewidencyjnej

nr(...) zakupiła H. M. (2), B. S. i F. S., odpowiednio matka, siostra i siostrzeniec powoda.

W ocenie Sądu powód wykazał jednak, że powyższa okoliczność została objęta porozumieniem stron, czego najlepiej dowodzi fakt, że pozwany J. R., kiedy w Kancelarii notarialnej w N. spotkał H. M. (2) nie protestował, że staje ona do aktu, podobnie z resztą jak w przypadku W. M. (1), który występował wówczas w roli pełnomocnika siostry i siostrzeńca.

Sąd wskazuje, że przepisy prawa nie przewidują żadnej szczególnej formy dla umowy przedwstępnej i to bez znaczenia dla przedmiotu umowy przyrzeczonej, pozostawiając stronom w tym zakresie pełną swobodę. Umowa taka może mieć zatem formę pisemną, jak również ustną. Dlatego dopuścić należy, że pewne jej postanowienia objęte porozumieniem stron nie będą wprost wyartykułowane

w piśmie, jednak z uwagi na konsensus pozostaną dla stron wiążące. W takim wypadku trzeba przyjąć, że powód mógł poinformować pozwanych ustnie

o możliwości zakupu części działek przez jego krewnych, a jeżeli pozwani wyrazili na to zgodę, ewentualność taka pozostawała dla nich wiążąca mimo braku odzwierciedlenia jej w pisemnej osnowie kontraktu.

Jedynie pobocznie Sąd wskazuje, że nawet zakładając, iż podczas zawarcia umowy przedwstępnej pozwani nie byli poinformowani przez powoda o możliwości zakupu części działek przez jego krewnych, to zmiany umowy przedwstępnej

w podmiotowym zakresie dokonano ustnie przed zawarciem umowy przyrzeczonej.

Z materiału dowodowego wynika bowiem, że W. M. (1) za pośrednictwem W. B. przekazał pozwany takie oświadczenie, na co pozwani wyrazili zgodę.

Gdyby zakładać następczą zmianę umowy przedwstępnej w tym zakresie należy mieć na względzie jeszcze art. 77 k.c., który w paragrafie 1 stanowi, że uzupełnienie lub zmiana umowy wymaga zachowania takiej formy, jaką ustawa lub strony przewidziały w celu jej zawarcia. Umowa przedwstępna została z woli stron, mimo braku takiego wymagania ustawy, zawarta w formie pisemnej. Aprobując prezentowany w orzecznictwie pogląd, że art. 77 §1 k.c. odnosi się także do umów co do formy zawartych w sposób dorozumiany (zob. np. wyrok SN

z 11 marca 2011 r., sygn.. akt: II CSK 385/11, LEX nr 863411), do umowy przedwstępnej ma w związku z tym przepisem zastosowanie art. 76 k.c. Zgodnie

z nim, jeżeli strony zastrzegły w umowie, że określona czynność prawna między nimi powinna być dokonana w szczególnej formie, dochodzi ona do skutku tylko przy zachowaniu zastrzeżonej formy. Jednakże gdy strony zastrzegły dokonanie czynności w formie pisemnej, nie określając skutków niezachowania tej formy, poczytuje się w razie wątpliwości, że była ona zastrzeżona wyłącznie dla celów dowodowych. W przedstawionym stanie prawnym przyjąć trzeba, że strony zastrzegły dla umowy przedwstępnej zwykłą formę pisemną nie określając jednak jakie będą skutki jej niedochowania. W braku innych wskazówek należałoby zatem przyjąć, że forma ta została zastrzeżona jedynie dla celów dowodowych i jej niedochowanie w przypadku zmiany umowy przedwstępnej w zakresie podmiotów mających nabyć nieruchomości, nie skutkuje jej nieważnością. W takim wypadku nie zadziałałyby też obostrzenia dowodowe, albowiem zawarcie umowy przyrzeczonej przez podmioty inne niż wymienione bezpośrednio w umowie przedwstępnej, stanowi pisemne uprawdopodobnienie ustnej zmiany umowy przedwstępnej w tym zakresie (art. 74 § 2 k.c.).

Konkludując, umowa przedwstępna została wykonana w części dotyczącej działek powstałych z podziału działki ewidencyjnej nr (...), a fakt przystąpienia do umowy przyrzeczonej przez inne osoby niż wymienione w pisemnej umowie przedwstępnej objęty był zgodnym porozumieniem stron, stanowiąc element pierwszego ich kontraktu.

Na marginesie Sąd wskazuje, że pozwani negując możliwość wyciągania skutków prawnych z postanowień nie wskazanych wprost w pisemnej treści umowy przedwstępnej, kreowali je dla siebie na tożsamy sposób próbując wykazywać, że mimo ustalenia w umowie jednoznacznej ceny z 1 ar, dotyczyła ona jedynie pierwszych działek, a kolejne miały być sprzedane po cenie wyższej. Powyższe jasno dowodzi niekonsekwencji argumentacji pozwanych i zmiennego jej stosowania w zależności od skutków jakie chcieli uzyskać w postępowaniu.

Sąd nie podziela też zarzutów pozwanych, jakoby przyczyną niezrealizowania umowy przedwstępnej była notatka wręczona im przez pozwanego z niższą ceną za działki mające powstać z podziału działki ewidencyjnej nr (...). O ile faktem jest wręczenie takiej notatki, to nie sposób uznać jej za przyczynę niedojścia do skutku umowy przyrzeczonej. Powód nie uchylał się bowiem od zakupu za zapłatą ceny 6 800,00 zł za 1 ar, a wręcz na nią należał monitując tak pośrednika jak i później pozwanych. Znajdującą się w aktach sprawy notatkę uznać można za propozycję negocjacji w zakresie ceny, która nie wywołała jakichkolwiek skutków prawnych. Nie była bowiem wiążącym oświadczeniem woli powoda, że do umowy przyrzeczonej przystąpi jedynie na warunkach wynikających z rzeczonych zapisków. W końcu z materiału dowodowego jednoznacznie wynika, że przyczyną, dla którego nie doszło do zawarcia umowy przyrzeczonej, była wyraźna odmowa pozwanych sprzedaży nieruchomości za cenę 6 800,00 zł za ar.

Jako oczywiście niezasadny ocenia Sąd zarzut naruszenia prawa podmiotowego zgłoszony przez pozwanych i oparty na treści art. 5 k.c., który przewiduje, że nie można czynić ze swego prawa użytku, który by był sprzeczny ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem tego prawa lub z zasadami współzycia społecznego. Takie działanie lub zaniechanie uprawnionego nie jest uważane za wykonywanie prawa i nie korzysta z ochrony.

Nie przecząc, że powód jest notariuszem i w związku z tym również w życiu prywatnym ciąży na nim szczególne standardy co do wszelkich podejmowanych działań, nie można przyjąć, że w sposób celowy i nakierowany na wykorzystanie pozwanych, zaniżył on cenę, za którą chciał kupić wskazane powyżej działki.

Po pierwsze Sąd podkreśla, że wyartykułowana przez niego propozycja stanowiła jedynie ofertę, możliwość dokładnego rozważenia której- bez jakiegokolwiek obowiązku jej przyjęcia- mieli pozwani. Powód nie był osobą decyzyjną w zakresie ceny sprzedaży, dlatego w żaden sposób nie mógł jej zaniżyć. Jednocześnie nie kłóci się z zasadami współzycia społecznego przedstawianie kontrahentowi korzystnej dla siebie oferty. Nie sposób twierdzić również, że powód wykorzystał niedoświadczenie pozwanych. Z materiału dowodowego nie wynika, aby byli oni nieporadni. Zgłosili się przecież do pośrednika obrotu nieruchomościami, do tego poprosili znajomego dewelopera o radę, który towarzyszył J. R. tak podczas zawarcia umowy przedwstępnej jak i przyrzeczonej. W końcu, po powzięciu wątpliwości co do ceny, udali się do rzeczoznawcy majątkowego zlecając wykonanie stosownej wyceny. Okoliczności powyższe wskazują, że chybiony jest nie tylko zarzut nadużycia prawa, ale również ten podnoszący niezgodność czynności prawnej

z zasadami współzycia społecznego. Nie uszło uwadze Sądu, że pozwani nie kwestionują na podstawie art. 58 k.c. ważności umowy przyrzeczonej zawartej

z H. M. (1), B. S. i F. S., mimo że- zgodnie z ich argumentacją- zawarto ją na podstawie nieważnej umowy przedwstępnej i zastrzeżono w niej rażąco zaniżoną cenę.

Należy też podkreślić, że pozwani, którzy powołują się na zasady współzycia społecznego i etyki, zajmowali niejasne stanowisko co do zwrotu powodowi uiszczonej przez niego kwoty 30 000,00 zł zwlekając z tym przez cały okres sporu pomiędzy stronami. Abstrahując od oceny prawnej charakteru tej kwoty, na pewno powinni byli poczuwać się i zmierzać do jak najszybszego rozliczenia z powodem.

W tym miejscu Sąd wskazuje też, że uzasadnione wątpliwości budzi treść wskazanego operatu, gdzie rzeczoznawca stosując metodę porównawczą, dla porównania wybrała tylko jedną nieruchomość z powiatu (...), a pozostałe 5 z powiatów odległych, bo (...), (...) i (...). Niezrozumiałym jest też, dlaczego w operacie nie posłużono się transakcjami dotyczącymi sprzedaży mniejszych działek na terenie G., skoro takich umów nie brakuje, a działka ewidencyjna nr (...) miała zostać podzielona właśnie na mniejsze działki.

Reasumując, mimo zawarcia umowy przedwstępnej nie doszło do jej całkowitego wykonania poprzez zawarcie przewidzianych umów przyrzeczonych, co spowodowane było postawą pozwanych. Skoro zatem powód przekazał pozwanym przy zawarciu umowy przedwstępnej zadatek, zasadnie domagał się jego zapłaty w podwójnej wysokości. W konsekwencji Sąd na podstawie art. 394 § 1 k.c. orzekł jak w punkcie I części dyspozytywnej wyroku.

Solidarne zasądzenie wskazanej w punkcie pierwszym wyroku kwoty ma swoje źródło w art. 370 k.c. Obowiązek zapłaty związany jest bowiem ze zobowiązaniem pozwanych, które dotyczyło ich wspólnego mienia.

Orzeczenie o odsetkach ma swoje źródło w treści art. 481 § 1 k.c., zgodnie z którym jeżeli dłużnik opóźnia się ze spełnieniem świadczenia pieniężnego, wierzyciel może żądać odsetek za czas opóźnienia, chociażby nie poniósł żadnej szkody i chociażby opóźnienie było następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi. Powód domagał się zasądzenia odsetek od 3 lutego 2020 r., jednakże brak podstaw, aby uwzględnić jego roszczenie w tym zakresie. Przepis art. 394 § 1 k.c. stanowi bowiem, że żądanie zapłaty dwukrotności zadatku poprzedzać powinno złożenie oświadczenia o odstąpieniu od umowy. Takie oświadczenie powód złożył pozwanym pismami z 22 lutego 2021 r. Do akt przedłożył dowód nadania tych przesylek. Sąd zakładając możliwość dwukrotnego awizo przyjął, że roszczenie stało się wymagalne po 2 tygodniach od daty nadania owych oświadczeń, co przypada na dzień 9 marca 2021 r.

O kosztach orzekł Sąd na podstawie art. 98 § 1 Ustawy z 17 listopada 1964 r. kodeks postępowania cywilnego (Dz.U. z 2020 r. poz. 1575 t.j.) zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu. Powód jest stroną wygrywającą i z tego tytułu należy mu się zwrot poniesionych kosztów. Złożyła się na nie opłata od pozwu w wysokości 3000,00 zł, opłata skarbową w wysokości 17,00 zł oraz wynagrodzenie profesjonalnego pełnomocnika w wysokości 5400,00 zł ustalone na podstawie § 2 pkt 6 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 22 października 2015 r. o opatach za czynności radców prawnych (Dz.U. 2018 r., poz. 265).

Z uwagi na uznanie powództwa w zakresie kwoty 30 000,00 zł. w pkt III części dyspozytywnej wyroku, na podstawie art. 333 § 1 pkt 2 k.p.c., Sąd nadał wyrokowi w punkcie I w zakresie kwoty 30 000,00 zł rygor natychmiastowej wykonalności.

Asesor sądowy Kamila Waśko-Greczek

ZARZĄDZENIE

(...)

1. (...)

2. (...) (...);

3. kal. (...)

Zakopane, 27 lipca 2021 r.

Asesor sądowy Kamila Waśko-Greczek