

Sygn. akt I C 28/15

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 13 października 2015 r.

Sąd Rejonowy w Ciechanowie Wydział I Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący SSR Lidia Grzelak

Protokolant Patryk Burdecki

po rozpoznaniu w dniu 29 września 2015 r. w Ciechanowie

sprawy z powództwa K. G. (1)

przeciwko M. P. i D. W.

o zapłatę 60000,00 zł

I powództwo oddała;

II zasądza od powoda K. G. (1) na rzecz pozwanego M. P. kwotę 3617,00 zł ( trzy tysiące sześćset siedemnaście złotych ) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego;

III zasądza od powoda K. G. (1) na rzecz pozwanego D. W. kwotę 3617,00 zł ( trzy tysiące sześćset siedemnaście złotych ) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego;

Sygn. akt I C 28/15

## UZASADNIENIE

Powód K. G. (1) wniósł o zasądzenie na jego rzecz solidarnie od pozwanych M. P. i D. W. kwoty 60000,00 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 25 października 2014 r. do dnia zapłaty oraz zasądzenie zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

Pozwani M. P. i D. W. wnosili o oddalenie powództwa oraz zasądzenie na ich rzecz od powoda K. G. (1) zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Sąd ustalił, co następuje:

K. G. (2) zawarł w dniu 16 września 2014 r. z M. P. i D. W. umowę przedwstępną sprzedaży nieruchomości. Przedmiotem umowy była nieruchomość położona G. Ośrodka, stanowiąca współwłasność M. P. i D. W. w udziałach po 1/2 części, dla której w Sądzie Rejonowym w Ciechanowie prowadzona jest księga wieczysta KW (...). Cena została przez strony ustalona 410000,00 zł. K. G. (1) zapłacił gotówką zadatek w wysokości 60000,00 zł. Podpisanie umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego i zapłata reszty ceny miały nastąpić do dnia 15 października 2014 r. Umowa została sporządzona w dwóch egzemplarzach. Na wniosek K. G. (1) na jego egzemplarzu umowy przedwstępnej D. W. dopisał § 7 w brzmieniu „w razie zerwania warunków umowy kupującemu przepada zadatek, a sprzedający oddaje zadatek podwójnie”. K. G. (1) środki finansowe na nabycie nieruchomości miał uzyskać z tytułu kredytu bankowego, o którego udzielenie miał wystąpić. Przed podpisaniem umowy przedwstępnej rozmawiał z kolegą J. D.. Dysponował wówczas wypisem z rejestru gruntów dotyczącym nieruchomości, wypisem aktu notarialnego dotyczącym nabycia

nieruchomości przez M. P. i D. W. oraz odpisem z księgi wieczystej prowadzonej dla przedmiotowej nieruchomości ( umowa przedwstępna k. 4 – 6, 44 – 46, zeznania świadka J. D. k. 156 – 159, zeznania powoda K. G. (1) k. 83 – 84, 160, zeznanie pozwanego D. W. k. 84 – 85, 160, 161 ).

K. G. (1) rozmawiał z notariusz B. B. na temat przygotowywania aktu notarialnego. Na jego prośbę żona M. D. P., przebywająca na terytorium Stanów Zjednoczonych, w dniu 6 października 2014 r. złożyła oświadczenie, że wyraża zgodę na sprzedaż przez jej męża M. P. udziału w wysokości 1/2 części we współwłasności nieruchomości stanowiącej przedmiot umowy przedwstępnej z 16 września 2014 r. Oświadczenie D. P. K. G. (1) otrzymał mailem w dniu 13 października 2014 r. ( oświadczenie k. 55 – 57, zeznania świadków B. B. k. 154 – 155, J. D. k. 156 – 159, zeznanie powoda K. G. (1) k. 83 – 84, 160, zeznanie pozwanego M. P. k. 86, 160 ).

Następnego dnia K. G. (1) uzgodnił z notariusz B. B., że sporządzenie aktu notarialnego sprzedaży nieruchomości może nastąpić następnego dnia po udzieleniu mu przez bank kredytu na zakup nieruchomości ( zeznania świadka B. B. k. 154 – 155 ).

W dniu 10 października 2014 r. K. G. (1) odebrał od rzeczoznawcy majątkowego operat szacunkowy dotyczący nieruchomości stanowiącej przedmiot umowy przedwstępnej, sporządzony dla celów bankowych, na potrzeby zabezpieczenia kredytu bankowego ( operat szacunkowy k. 121 – 151, zeznanie świadka J. K. k. 155 – 156, zeznanie powoda K. G. (1) k. 83 – 84, 160 ).

K. G. (1) wniosek o udzielenie kredytu złożył do banku Spółdzielczego w G. dnia 20 października 2014 r. Podpisanie umowy kredytowej miało nastąpić dnia 27 października 2014 r. K. G. (1) nie podpisał tej umowy, gdyż po spotkaniu w dniu 25 października 2014 r. zrozumiał, że nie dojdzie do umowy sprzedaży nieruchomości ( zaświadczenie k. 97, zeznanie świadka J. D. k. 156 – 159, zeznanie powoda K. G. (1) k. 83 – 84, 160 ).

W dniu 24 października 2014 r. K. G. (1) proponował D. W. podpisanie umowy w formie aktu notarialnego następnego dnia. D. W. nie chciał samodzielnie podejmować decyzji bez zgody M. P. ( bezsporne ).

M. P. i D. W. spotkali się z K. G. (1) w dniu 25 października 2014 r. w restauracji hotelu (...) w Ł.. M. P. i D. W. podczas tego spotkania złożyli oświadczenie ustnie oraz na piśmie o odstąpieniu od umowy wobec niedojścia umowy w uzgodnionym w umowie przedwstępnej terminie. K. G. (1) nie odebrał wówczas oświadczenia na piśmie. Nie odebrał również tego oświadczenia przesłanego pocztą. W dniu 5 listopada 2014 r. D. W. przesłał mu przedmiotowe oświadczenie mailem ( mail k. 47, odstąpienie od umowy k. 54, zeznania świadków J. D. k. 156 – 159, Z. M. k. 159 – 160, zeznanie powoda K. G. (1) k. 83 – 84, 160, zeznanie pozwanego D. W. k. 84 – 85, 161, zeznanie pozwanego M. P. k. 86, 161 ).

W dniu 29 października 2014 r. M. P. i D. W. sprzedali nieruchomość, dla której w Sądzie Rejonowym w Ciechanowie prowadzona jest księga wieczysta KW (...), (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ( bezsporne ).

Prawomocnym postanowieniem z dnia 1 grudnia 2014 r. wydanym w sprawie I Co 1549/14 Sad Rejonowy w Ciechanowie oddalił wniosek K. G. (1) o udzielenie zabezpieczenia ( akta I Co 1549/14 ).

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie zebranych w sprawie dokumentów, a w szczególności umowy przedwstępnej ( k. 4 – 6, 44 – 46 ), wypisu aktu notarialnego ( k. 8 - 12 ), korespondencji mailowej stron ( k. 47, 48 49, 51), odstąpienia od umowy ( k. 54 ), oświadczenia D. P. ( k. 55 – 57 ), zaświadczenia ( k. 97 ), operatu szacunkowego ( k. 121 – 151 ), zeznań świadków B. B. ( k. 154 – 155 ), J. kapeli ( k. 155 – 156 ), J. D. ( k. 156 – 159 ) i Z. M. ( k. 159 – 160 ) oraz częściowo zeznań pozwanych M. P. ( k. 86, 161 ) i D. W. ( k. 84 – 85, 160, 161 ) oraz powoda K. G. (1) ( k. 83 – 84, 160 ).

Sąd dał wiarę zebranych w sprawie dokumentom, z których szczególne znaczenie ma treść umowy przedwstępnej z dnia 16 września 2014 r. Niewątpliwie, w niniejszej sprawie każda ze stron umowy dysponowała egzemplarzem umowy. Jak wynika z porównania ich treści różniły się w końcowej jej części. Egzemplarz umowy, którym dysponuje powód

K. G. (1) zawiera dopisany przez pozwanego D. W. paragraf 7 w brzmieniu: „w razie zerwania warunków umowy kupującemu przepada zadatek, a sprzedający oddaje zadatek podwójnie”. W ocenie Sądu, warunek ten uznać należy za nieistniejący, skoro nie został wpisany w drugim egzemplarzu umowy. Z treści § 6 umowy wynika bowiem, że umowę sporządzono w dwóch „jednobrzmiących egzemplarzach”, a wszelkie zmiany tej umowy są możliwe jedynie w formie pisemnych aneksów.

Wskazać należy, że zebrane w sprawie dokumenty, jak też zeznania świadków i stron procesu, stanowią spójną całość. Relacje świadków i stron procesu, wzajemnie się potwierdzają, za wyjątkiem części zeznań powoda K. G. (1). Stan faktyczny sprawy, co do zasady, jest bezsporny pomiędzy stronami; spór w sprawie dotyczy oceny prawnej tego stanu faktycznego.

Odnosząc się do zeznań powoda K. G. (1), podkreślić należy, że – wbrew jego twierdzeniom – nie uzgodnił z notariuszem B. B. terminu zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości. Notariusz B. B. szczegółowo opisała uzgodnienia z powodem K. G. (1), wskazując, że dopuszczała zawarcie umowy w formie aktu notarialnego następnego dnia po podpisaniu przez niego umowy kredytowej z bankiem, co ostatecznie nie nastąpiło. Powód K. G. (1) przyznał, że wniosek kredytowy złożył dopiero w dniu 20 października 2014 r., a zatem podpisanie umowy stanowczej nie mogło z całą pewnością nastąpić przed tą datą, a zatem przed upływem terminu zastrzeżonego w umowie przedwstępnej.

Sąd nie dał również wiary zeznaniom powoda K. G. (1) co do faktu, że pomiędzy nim a pozwanymi M. P. i D. W. doszło do uzgodnień w zakresie zmiany terminu zawarcia umowy stanowczej na okres późniejszy tj. po 15 października 2014 r. Jak wskazano powyżej, zapis § 6 umowy przedwstępnej wymagał dla dokonania jakichkolwiek zmian umowy, a zatem i terminu sporządzenia umowy stanowczej, sporządzenia pisemnego aneksu. Podkreślić należy, że zgodnie z art. 77 § 1 kc, uzupełnienie lub zmiana umowy wymaga zachowania takiej formy, jaką ustawa lub strony przewidziały w celu jej zawarcia.

Sąd nie dał natomiast wiary zeznaniom pozwanych M. P. i D. W. co do faktu, że wysokość danego przez powoda K. G. (1) zadatku wynosiła tylko 10000,00 zł. Wskazać należy, że z treści umowy przedwstępnej z 16 września 2014 r. (§ 5 umowy) wynika pokwitowanie otrzymania przez nich zadatku w wysokości 60000,00 zł.

Sąd zważył, co następuje:

W ocenie Sądu, w świetle ustalonego stanu faktycznego, uznać należy, że w dniu 16 września 2014 r. K. G. (1) oraz M. P. i D. W. zawarli umowę przedwstępną w rozumieniu art. 389 § 1 kc sprzedaży nieruchomości położoną G. Ośrodkiem, stanowiącej współwłasność M. P. i D. W. w udziałach po 1/2 części, dla której w Sądzie Rejonowym w Ciechanowie prowadzona jest księga wieczysta KW (...). Strony uzgodniły cenę. Strony ustaliły ponadto, że zawarcie umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego nastąpi w terminie do 15 października 2015 r.

Powód K. G. (1) zamierzał uzyskać środki finansowe na zakup nieruchomości z kredytu bankowego.

Bezspornym jest w niniejszej sprawie, że do zawarcia umowy przyrzeczonej nie doszło.

Dla oceny żądania powoda K. G. (1) istotnym w niniejszej sprawie jest ustalenie czy doszło do niewykonania umowy przez jedną ze stron, a jeśli tak to czy jest skuteczne odstąpienie od umowy przez pozwanych M. P. i D. W..

Zgodnie z art. 394 § 1 – 3 kc, 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 razie wykonania umowy zadatek ulega zaliczeniu na poczet świadczenia strony, która go dała; jeżeli zaliczenie nie jest możliwe, zadatek ulega zwrotowi. W razie rozwiązania umowy zadatek powinien być zwrócony, a obowiązek zapłaty sumy dwukrotnie wyższej odpada. To samo dotyczy wypadku, gdy niewykonanie umowy nastąpiło wskutek okoliczności, za które żadna ze stron nie ponosi odpowiedzialności albo za które ponoszą odpowiedzialność obie strony.

Jak wskazano powyżej, uznać należy w niniejszej sprawie, że wbrew zapisowi § 7 egzemplarza umowy z dnia 16 września 2014 r. pozostającego w dyspozycji powoda K. G. (1), umowa nie zawiera żadnego zastrzeżenia umownego w zakresie zadatku w wysokości 60000,00 zł danego przez powoda K. G. (1) przy zawarciu umowy przedwstępnej pozwanym M. P. i D. W..

Powszechnie przyjmuje się, że zadatek oznacza pewną sumę pieniężną lub rzecz daną przy zawarciu umowy. Znaczenie i skutki prawne danego zadatku zależą od tego, jak strony w tym względzie się umówiły, ewentualnie, jakie panują w tym przedmiocie na danym terenie zwyczaje. Jeśli strony nie zawarły żadnych postanowień („odmiennych zastrzeżeń umownych”), brak jest też zwyczaju, który by przywiązywał do zadatku inne znaczenie, wówczas dopiero, niejako „w trzeciej kolejności”, w grę wchodzi przepisy art. 394 kc. Inaczej rzecz ujmując: regulacja zadatku i skutków jego przekazania zawarta w art. 394 kc ma charakter dyspozytywny, znajduje więc zastosowanie wtedy, gdy strony w umowie nie postanowią inaczej i brak jest między stronami umowy określonych zwyczajów, związanych z przekazaniem zadatku przy zawarciu umowy. Wysokość zadatku nie została uregulowana w sposób szczególny, a tym samym podlega swobodzie kontraktowej ( art. 353<sup>1</sup> kc ). Uważa się, że suma wręczana tytułem zadatku stanowi „pewien ułamek - zwykle niewielki - świadczenia pieniężnego, które jedna ze stron ma spełnić (...) na rzecz strony drugiej” ( J. Gwiazdomorski, glosa do uchwały Sądu Najwyższego z dnia 10 października 1961 r. w sprawie 3 CO 28/61 ), choć niewątpliwie dopuszczalne jest jednak zastrzeżenie zadatku, którego wartość jest dużo wyższa, na przykład przekracza połowę wartości całego świadczenia ( wyrok Sądu Najwyższego z dnia 21 maja 2005 r. w sprawie V CK 577/04 ). Zadatek „w ścisłym tego słowa znaczeniu” czyli ten, nie poddany modyfikacjom przez strony („odmiennym zastrzeżeniom”, o których mowa w art. 394 § 1 kc ) lub zwyczaj jest szczególną umowną sankcją za niewykonanie umowy – a jego podstawową funkcją jest dyscyplinowanie stron w dotrzymaniu zawartej umowy, potwierdzonej zadatkiem. W wyroku z dnia 18 maja 2000 r. w sprawie III CKN 245/00 Sąd Najwyższy wskazał, że skoro w umowie przedwstępnej strona umowy przyjmując zadatek zobowiązała się do zawarcia umowy przyrzeczonej po upływie określonego terminu, a w tym czasie nie podjęła żadnych kroków w celu umożliwienia jej zawarcia, to trafny jest wniosek, iż ta zupełna bierność stanowi o zawinieniu, które uzasadnia żądanie drugiej strony zapłaty podwójnego zadatku. W ocenie Sądu, orzeczenie to zachowało swoją aktualność pomimo zmiany treści art. 389 § 1 kc ( ustawa z dnia 14 lutego 2003 r. o zmianie ustawy – Kodeks cywilny oraz niektórych innych ustaw ).

Sąd ustalił, że pozwani M. P. i D. W. jeszcze przed zawarciem umowy przedwstępnej udostępnili powodowi K. G. (1) dokumentację dotyczącą własności nieruchomości stanowiącej przedmiot umowy tj. wypis z rejestru gruntów, odpis z księgi wieczystej oraz wypis aktu notarialnego dotyczącego kupna przez nich przedmiotowej nieruchomości. W dniu 13 października 2015 r. dysponowali również oświadczeniem żony M. P. z dnia 6 października 2014 r. zaopatrzonego w apostille w przedmiocie wyrażenia zgody na sprzedaż przez jej męża M. P. udziału w wysokości 1/2 części we współwłasności nieruchomości stanowiącej przedmiot umowy przedwstępnej z 16 września 2014 r., którego domagał się powód K. G. (1). Uznać zatem należy, że pozwani M. P. i D. W. przed dniem 15 października 2014 r. spełniali wszystkie wymogi umożliwiające zawarcie przez nich umowy stanowczej sprzedaży nieruchomości.

Oceniając natomiast przygotowanie powoda K. G. (1) do zawarcia umowy stanowczej, uznać należy, że – wbrew ciążącym na nim obowiązkom - nie podjął w stosownym terminie czynności zmierzających do zawarcia umowy w formie aktu notarialnego. Powód K. G. (1) nie tylko nie uzgodnił konkretnego terminu zawarcia umowy w formie aktu notarialnego, ale przed dniem 15 października 2014 r. nie podjął formalnych kroków zmierzających do uzyskania kredytu na zakup nieruchomości, choć przyznał, że nie dysponował taką ilością środków finansowych, która umożliwiłaby mu kupno nieruchomości ze środków własnych ( za gotówkę ). Pomimo nieformalnych uzgodnień w banku i otrzymania operatu szacunkowego nieruchomości w dniu 10 października 2014 r., dopiero w dniu 20 października 2014 r. złożył wniosek kredytowy, który został rozpatrzony pozytywnie w terminie późniejszym. Podkreślić należy, że – wbrew twierdzeniom powoda K. G. (1) – strony nie uzgodniły zmiany terminu zawarcia umowy stanowczej na późniejszy tj. po 15 października 2014 r. Sąd podziela podgląd wyrażony w wyroku Sądu Apelacyjnego w Gdańsku z dnia 8 lutego 2012 r. w sprawie V ACa 294/12, że niezgromadzenie przez nabywcę w terminie określonym w umowie przedwstępnej środków finansowych na zakup nieruchomości nie zwalnia go, co do zasady, od odpowiedzialności za niewykonanie umowy przyrzeczonej. Niewątpliwie, ryzyko niedojścia umowy do

skutku podejmują obie strony tej umowy w sytuacji, gdy jedna z nich zamierza wykonać umowę korzystając z kredytu bankowego, co do którego nie ma pewności, że go otrzyma. W niniejszej sprawie powód K. G. (1) był przeświadczony, że otrzyma kredyt bankowy na zakup nieruchomości, jednakże wniosek o udzielenie tego kredytu złożył dopiero po upływie terminu do zawarcia umowy stanowiącej zastrzeżonego w umowie przedwstępnej z dnia 16 września 2014 r.

Uzasadnia to zdaniem Sądu, przyjęcie, że pozwani M. P. i D. W. byli uprawnieni do odstąpienia od umowy, co uczynili w dniu 25 października 2014 r., i zachowania otrzymanego zadatku w wysokości 60000,00 zł stosownie do art. 394 § 1 kc.

Podkreślić należy, że skutki zastrzeżenia zadatku mają zasadnicze znaczenie, jeżeli dłużnik nie wykona umowy z powodu okoliczności, za które ponosi on wyłączną odpowiedzialność, ponieważ przepis art. 394 kc w sposób istotny modyfikuje ogólne reguły odpowiedzialności z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązań (art. 471 i nast. kc ) oraz niewykonania zobowiązań z umów wzajemnych (art. 487 i nast. kc ). Przepis art. 394 § 1 kc znajduje zastosowanie w przypadkach niewykonania zobowiązania, natomiast nienależyte wykonanie zobowiązania stanowi podstawę odpowiedzialności w ramach ogólnego reżimu określonego w przepisach art. 471 i nast. kc.

Wskazać należy, że w wyroku z dnia 30 maja 2006 r. w sprawie IV CSK 6/06 Sąd Najwyższy podkreślił, że w przypadku zastrzeżenia zadatku w umowie przedwstępnej, jej niewykonanie może być następstwem uchylania się strony od zawarcia umowy przyrzeczonej (art. 390 § 1 kc ), przez co należy rozumieć także samą zwłokę zobowiązanego. Na podstawie art. 394 § 1 kc, 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. Sytuacja prawna wierzyciela odstępującego od umowy ulega w takich przypadkach wzmocnieniu w ten sposób, że: 1) nie ma obowiązku wykazywania, że poniósł szkodę i jaka jest jej wysokość ( inaczej, niż gdyby dochodził roszczeń na podstawie art. 471 kc ); 2) nie ma obowiązku wykazywania, że świadczenie utraciło dla niego znaczenie; 3) nie ma obowiązku wyznaczenia dodatkowego, odpowiedniego terminu do wykonania zobowiązania; 4) może zatrzymać wręczony mu przedmiot zadatku ( bez konieczności sądowego dochodzenia odszkodowania i jego egzekwowania ) albo może żądać sumy dwukrotnie wyższej od wręczonej dłużnikowi tytułem zadatku ( bez konieczności dowodzenia w postępowaniu sądowym poniesionej szkody i jej wysokości ).

Wskazać należy, że żądanie zwrotu zadatku lub podwójnej kwoty zadatku albo prawo zatrzymania zadatku powstaje jedynie w sytuacji, gdy strona złożyła oświadczenie o odstąpieniu od umowy. Jeżeli mimo nie wykonania umowy przez drugą stronę, strona uprawniona nie odstąpiła od umowy, służy jej prawo żądania odszkodowania na ogólnych zasadach, którego wysokość jest określona wysokością poniesionej szkody ( wyrok Sądu Najwyższego z dnia 14 grudnia 2011 r. w sprawie I CSK 149/11, wyrok Sądu Apelacyjnego z dnia 4 czerwca 2014 r. w sprawie V Ca 232/14 ).

Jak wskazano powyżej, pozwani M. P. i D. W. skutecznie odstąpili od umowy przedwstępnej w dniu 25 października 2014 r., a zatem powództwo K. G. (1) o zwrot zadatku uznać należy za niezasadne.

W związku z powyższym Sąd oddalił powództwo w całości tj. w zakresie żądania zapłaty kwoty 60000,00 zł.

O zwrocie kosztów procesu Sąd orzekł stosownie do art. 98 kpc, obciążając nimi w całości powoda K. G. (1). Sąd zasądził na rzecz każdego z pozwanych zwrot kosztów zastępstwa procesowego z uwzględnieniem opłaty skarbowej od pełnomocnictwa, w kwocie 3617,00 zł. Wysokość kosztów zastępstwa procesowego została ustalona stosownie do przepisów rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu.