

Sygn. akt I C 271/19

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 14 sierpnia 2019 r.

Sąd Okręgowy w Radomiu I Wydział Cywilny

w następującym składzie:

Przewodniczący: SSO Rafał Socha

Protokolant: stażysta Marlena Słomka

po rozpoznaniu w dniu 9 sierpnia 2019 roku w Radomiu

na rozprawie

sprawy z powództwa E. Z.

przeciwko U. M. i N. M.

o zapłatę

1. zasądza od U. M. i N. M. solidarnie na rzecz E. Z. 50 000 (pięćdziesiąt tysięcy) złotych z ustawowymi odsetkami od dnia 19 lipca 2012 roku do 31 grudnia 2015 roku oraz ustawowymi odsetkami za opóźnienie od 1 stycznia 2016 roku do dnia zapłaty, z zastrzeżeniem prawa powoływania się przez N. M. do ograniczenia jej odpowiedzialności w związku z nabyciem z ustawy z dobrodziejstwem inwentarza spadku po A. M. na mocy postanowienia Sądu Rejonowego w Z.I Wydział Cywilny z dnia 2 października 2018 roku sygnatura akt I Ns (...) i sporządzeniem spisu inwentarza w sprawie I Ns 114/17 Sądu Rejonowego w Z.;
2. oddala powództwo w pozostałym zakresie;
3. wyrokowi w pkt 1 nadaje rygor natychmiastowej wykonalności w stosunku do U. M.;
4. znosi koszty procesu pomiędzy stronami.

Syg. akt IC 271/19

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 19 lipca 2012 roku (data prezentaty Sądu) powódka E. Z. wniosła o zapłatę kwoty 150 000 wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu i zasądzenie solidarnie od pozwanych A. M. i U. M. solidarnie na rzecz powódki E. Z. kwoty 150.000 zł, wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty wraz z kosztami postępowania.

W uzasadnieniu powódka wskazała, iż 12 stycznia 2012 roku strony zawarły umowę przedwstępną sprzedaży nieruchomości w formie aktu notarialnego (Rep. A nr (...)), na mocy której pozwani zobowiązali się sprzedać niezabudowaną działkę gruntu nr (...) o obszarze 4775 m⁽²⁾, położoną we wsi K., gminie Z. (stanowiącej współwłasność pozwanych), dla której Sąd Rejonowy w Z. V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...) za cenę 50.000 zł powódce, która powyższą nieruchomość zobowiązała się kupić (umowa k. 45). Strony w umowie postanowiły, że umowa sprzedaży zostanie zawarta w terminie sześciu tygodni licząc od daty zawarcia umowy przedwstępnej, pod warunkiem doręczenia przez pozwanych prawomocnego postanowienia komornika

prowadzącego egzekucję, w której zostało wpisane ostrzeżenie w dziale III księgi wieczystej prowadzonej dla przedmiotowej nieruchomości, o umorzeniu postępowania egzekucyjnego względem przedmiotowej nieruchomości oraz braku w chwili podpisywania umowy sprzedaży innych obciążeń bądź ograniczeń, praw i roszczeń osób trzecich dotyczących przedmiotowej nieruchomości. Umowa przedwstępna z dnia 12 stycznia 2012 r. przewiduje, że w razie niespełnienia w/w warunku strona zobowiązana do zakupu uprawniona będzie do odstąpienia od niniejszej umowy, a strona zobowiązana do sprzedaży, zobowiązana będzie do zwrotu na rzecz E. Z. trzykrotności uiszczonego zadatku tj. kwoty 150.000 zł. W dniu zawarcia umowy przedwstępnej powódka w obecności notariusza sporządzającego umowę, wręczyła pozwanym kwotę 50.000 zł.

W związku z tym, iż pozwani w terminie wskazanym w przedmiotowej umowie z dnia 12 stycznia 2012 r. nie doręczyli prawomocnego postanowienia komornika prowadzącego egzekucję, o której zostało wpisane ostrzeżenie w dziale III księgi wieczystej prowadzonej dla przedmiotowej nieruchomości, o umorzeniu postępowania egzekucyjnego względem przedmiotowej nieruchomości oraz braku w chwili podpisywania umowy sprzedaży innych obciążeń bądź ograniczeń, praw i roszczeń osób trzecich dotyczących przedmiotowej nieruchomości i nie zawarli umowy przyrzeczonej, powódka pismem z dnia 7 marca 2012 r. wezwała pozwanym do zawarcia umowy przyrzeczonej w terminie do dnia 15 marca 2012 r. W związku z nie zawarciem w w/w terminie umowy przyrzeczonej, powódka wezwała pozwanym do zapłaty kwoty stanowiącej trzykrotność uiszczonego przez nią w dniu 12 stycznia 2012 r. zadatku.

W odpowiedzi na pismo powódki z dnia 7 marca 2012 r., pozwany A. M. poinformował, że podtrzymuje wolę „zawarcia umowy przyrzeczonej z dnia 12 stycznia 2012 r.” Ponadto wskazał, iż z uwagi na prowadzone postępowanie egzekucyjne nieruchomości stanowiąca przedmiot umowy, nadal pozostaje pod zajęciem komorniczym. Oświadczył, iż nie uznaje roszczenia o zapłatę zadatku w potrójnej wysokości. Zaznaczył, że umowa z dnia 12 stycznia 2012 r. to umowa przedwstępna sprzedaży nieruchomości, natomiast do zawarcia umowy przyrzeczonej nigdy nie doszło.

Pozwana U. M. pozostawiła wezwanie powódki bez odpowiedzi.

Do dnia 25 kwietnia 2012 r. pozwani nie zawarli umowy przyrzeczonej, ani nie zapłacili żądanej kwoty. W związku z czym powódka pismem z dnia 25 kwietnia 2012 r. zawiadomiła pozwanym o odstąpieniu od umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości z dnia 12 stycznia 2012 r.

Niniejszym pismem powódka powołując się na § 2 zd. 3 umowy z dnia 12 stycznia 2012 r. wezwała także pozwanym do zapłaty 150.000 zł stanowiącej trzykrotność wpłaconego przez nią zadatku w nieprzekraczalnym terminie do dnia 25 maja 2012 r.

W odpowiedzi na pozew, pozwani uznali powództwo do kwoty 50 000 złotych i wnieśli o oddalenie powództwa pozostałym zakresie, wskazując, iż nie zgadzają się z argumentacją podaną w pozwie, iż powódka uprawniona jest do żądania zwrotu kwoty 150.000 zł z powołaniem się na § 2 umowy przedwstępnej sprzedaży dotyczącej zadatku (odpowiedź na pozew k. 41-44).

Wyrokiem z dnia 6 lutego 2014 roku Sąd Okręgowy w Radomiu zasądził od A. M. na rzecz E. Z. 150 000 (sto pięćdziesiąt tysięcy złotych) z ustawowymi odsetkami od dnia 19 lipca 2012 roku. (k.81).

Wyrokiem z dnia 29 grudnia 2015 roku Sąd Apelacyjny w Lublinie w wyniku apelacji pozwanym uchylił wyrok z 6 lutego 2014 roku i przekazał sprawę do ponownego rozpoznania.

Postanowieniem z 28 czerwca 2016 roku postępowanie zostało zawieszona wobec śmierci pozwanego A. M. (k. 240).

Postanowieniem z dnia 19 lutego 2019 roku postępowanie zostało podjęte z udziałem spadkobiercy zmarłego A. N. S. M. (k.298).

Na rozprawie w dniu 27 maja 2019 roku pozwana U. M. w imieniu własnym i jako przedstawiciel ustawowy małoletniej N. M. nie uznała powództwa w żadnej części i dodatkowo powołała się na ograniczenie odpowiedzialności małoletniej do wysokości nabytego majątku, który został ustalony w spisie inwentarza (k.307). Powódka popierała pozew.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 12 stycznia 2012 roku powódka E. Z. oraz pozwani A. M. i U. M. zawarli w formie aktu notarialnego umowę przedwstępną sprzedaży nieruchomości (Rep. A nr (...)). Pozwani zobowiązali się sprzedać powódce niezabudowaną działkę gruntu nr (...) o obszarze 4775 m⁽²⁾, położoną we wsi K., gmina Z., dla której Sąd Rejonowy w Z. V Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...) za cenę 50.000 zł (umowa przedwstępna sprzedaży k. 16-18 v). Strony postanowiły, iż umowa sprzedaży zostanie zawarta w terminie sześciu tygodni licząc od daty zawarcia umowy przedwstępnej. Umowa została obwarowana warunkiem: pozwany zobowiązał się, iż dostarczy prawomocne postanowienie komornika, prowadzącego egzekucję, o umorzeniu postępowania egzekucyjnego względem przedmiotowej nieruchomości oraz braku w chwili podpisywania umowy sprzedaży innych obciążeń bądź ograniczeń, praw i roszczeń osób trzecich dotyczących przedmiotowej nieruchomości. W akcie notarialnym postanowiono również (§ 2 umowy przedwstępnej sprzedaży k. 16 - 17v), iż w razie niespełnienia w/w warunku, kupująca (powódka), uprawniona będzie do odstąpienia od umowy, natomiast pozwani, zwrócą jej trzykrotność uiszczanego zadatku tj. kwotę 150.000 zł. Powódka w dniu zawarcia umowy, wypłaciła pozwanym kwotę 50.000 zł. Jednakże pozwani w terminie wskazanym w umowie, nie wywiązali się z obowiązku wskazanego w § 2. Pomiędzy stronami nie doszło do zawarcia umowy przyrzeczonej. W skutek tego powódka pismem z dnia 7 marca 2012 r. wezwała pozwanych do zawarcia umowy przyrzeczonej w terminie do dnia 15 marca 2012 r. oraz w przypadku nie zawarcia w w/w terminie umowy przyrzeczonej, powódka wezwała do zapłaty kwoty stanowiącej trzykrotność uiszczanego przez nią zadatku.

W odpowiedzi na pismo powódki z dnia 7 marca 2012 r. pozwany A. M. poinformował, iż podtrzymuje wolę zawarcia umowy przyrzeczonej. Ponadto wskazał, iż z uwagi na prowadzone postępowanie egzekucyjne nieruchomości stanowiąca przedmiot umowy nadal pozostaje pod zajęciem komorniczym. Oświadczył, iż nie uznaje roszczenia o zapłatę zadatku w potrójnej wysokości. Natomiast pozwana U. M. pozostawiła wezwanie powódki bez odpowiedzi.

Do dnia 25 kwietnia 2012 r. pozwani nie zawarli umowy przyrzeczonej, ani nie zapłacili żądanej kwoty. W związku z czym powódka pismem z dnia 25 kwietnia 2012 r. zawiadomiła pozwanych o odstąpieniu od umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości. Pismem tym powódka powołując się na § 2 zd. 3 w/w umowy z wezwała pozwanych do zapłaty 150.000 zł stanowiącej trzykrotność wpłaconego przez nią zadatku w nieprzekraczalnym terminie do dnia 25 maja 2012 r. Suma taka stanowi bowiem odszkodowanie za niewykonanie umowy (nie zawarcie umowy przyrzeczonej).

E. Z. nie otrzymała od A. M., U. M. i N. M. zwrotu wpłaconej kwoty w żadnej części i nie została na nią także przeniesiona własność nieruchomości.

Postanowieniem z dnia 2 października 2018 roku Sąd Rejonowy w Z. stwierdził, że spadek po A. M. zmarłym w dniu 16 maja 2016 roku w Z. na podstawie ustawy i z dobrodziejstwem inwentarza nabyła córka N. M. w całości (k. 171 akt I Ns (...)). Postanowieniem z dnia 26 października 2017 roku Sąd Rejonowy w Z. na wniosek U. M. postanowił sporządzić spis inwentarza po zmarłym w dniu 16 maja 2016 roku A. M. i zlecić wykonanie spisu komornikowi sądowemu. Komornik Sądowy przy Sądzie Rejonowym w Z. M. D. w dniu 26 marca 2019 roku przedstawił akta Kmn (...) o spis inwentarza. (Akt I Ns 114/17 Sądu Rejonowego w Z.).

W sprawie Km (...) Komornik przy Sądzie Rejonowym w Z. M. D. na wniosek G. K. prowadził postępowanie egzekucyjne przeciwko A. M. o zapłatę, na podstawie wyroku zaocznego Sądu Okręgowego w Ł. z dnia 28 czerwca 2011 roku w sprawie I C (...). W dniu 17 sierpnia 2011 roku Komornik zawiadomił dłużnika o wszczęciu egzekucji z nieruchomości objętej księgą wieczystą (...) i wezwał dłużnika do zapłaty należności. W toku postępowania nie

doszło do opisu i oszacowania tej nieruchomości. Postanowieniem z dnia 11 grudnia 2018 roku Komornika stwierdził umorzenie postępowania z mocy samego prawa (k.33-36, k. 203 akt Km (...)).

Ustalone okoliczności faktyczne w całości pozostawały pomiędzy stronami bezsporne lub też wynikały z niekwestionowanych przez strony dokumentów urzędowych i prywatnych.

Sąd zważył, co następuje:

Zgodnie regulacją zawartą w art. 394 § 1 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 zatek zachować, a jeżeli sama go dała, może żądać sumy dwukrotnie wyższej.

W judykaturze podkreśla się dyspozytywny charakter art. 394 § 1 k.c. wskazując, że skutki prawne określone w tym przepisie występują wyłącznie w braku odmiennych postanowień umownych lub zwyczaju. Strony w umowie mogą np. odmiennie uregulować sytuację, kiedy zatek podlega przepadkowi, odstąpienie od umowy uzależnić od wyznaczenia dodatkowego terminu do wykonania umowy, bądź przyjmując na siebie ryzyko niewykonania umowy także w sytuacji, gdy strona nie ponosi odpowiedzialności za jej niewykonanie. Jednakże wszelkie modyfikacje powinny wynikać z wyraźnego postanowienia umowy (por. uzasadnienie wyroku Sądu Najwyższego z dnia 8 lutego 2008 r., I CSK 328/07).

Zastrzeżenie zadatku sprawia, iż niewykonanie umowy przedwstępnej oraz skutki tego niewykonania muszą być oceniane w kontekście postanowień art. 394 k.c. Zgodnie z § 1 art. 394 k.c. w razie niewykonania umowy przez jedną ze stron druga strona może bez wyznaczenia dodatkowego terminu od umowy odstąpić i otrzymany zatek zachować, a jeżeli sama go dała, może żądać sumy dwukrotnie wyższej. Za "niewykonanie umowy przez jedną ze stron" zbliżone znaczeniowo do występującego w art. 390 § 1 k.c. pojęcia "uchylania się" od zawarcia umowy przyrzeczonej strony zobowiązanej do jej zawarcia, uważa się świadomie działania lub zaniechania zmierzające do bezpodstawnego nie zawarcia umowy przyrzeczonej, a przynajmniej godzenie się z takim skutkiem. Zgodnie z art. 389 § 1 k.c. umowa, przez którą jedna ze stron lub obie zobowiązują się do zawarcia oznaczonej umowy (umowa przedwstępna), powinna określać istotne postanowienia umowy przyrzeczonej. §2 stanowi, iż jeżeli termin, w ciągu którego ma być zawarta umowa przyrzeczona, nie został oznaczony, powinna ona być zawarta w odpowiednim terminie wyznaczonym przez stronę uprawnioną do żądania zawarcia umowy przyrzeczonej.

W niniejszej sprawie powódka zawarła z pozwaną U. M. oraz jej zmarłym mężem A. M. umowę przedwstępną sprzedaży nieruchomości stanowiącej działkę gruntu numer (...). W dacie zawarcia tej umowy nieruchomość pozostawała już zajęta w postępowaniu egzekucyjnym KM (...) prowadzonym przez Komornika przy Sądzie Rejonowym w Z.. Informacja o tym została ujawniona w treści aktu notarialnego i była powódce znana. Strony umowy zgodnie postanowiły, iż umowa sprzedaży zostanie zawarta w terminie sześciu tygodni licząc od dnia zawarcia umowy przedwstępnej, pod warunkiem doręczenia przez małżonków M. prawomocnego postanowienia komornika o umorzeniu postępowania egzekucyjnego względem przedmiotowej nieruchomości oraz pod warunkiem braku w chwili podpisywania umowy sprzedaży innych obciążeń bądź ograniczeń, praw i roszczeń osób trzecich dotyczącej przedmiotowej nieruchomości.

Strony umowy w § 2 umowy przedwstępnej oświadczyły, że małżonkowie M. zobowiązują się sprzedać a powódka E. M. kupić nieruchomość za 50 000 złotych, a dalej w § 3 umowy strony uzgodniły, że kupujący wpłaca zatek 50 000 złotych wyczerpujący całą cenę przyszłej sprzedaży.

Trafnie pozwani powołując się na wyrok Sądu Najwyższego z 15 maja 2003 roku w sprawie I CKN 340/2011 (LEX nr 585678) podnosili, że ustawa nie reguluje wysokości zadatku. Przepis art. 394 § 2 stanowi jednakże, że w razie wykonania umowy zatek ulega zaliczeniu na poczet świadczenia strony, która go dała. Z takiego sformułowania można wyprowadzić wniosek, że wysokość zadatku pozostaje w stosownej relacji do wartości kontraktu. Jeżeli dodać, że zatek może spełniać funkcję odszkodowawczą, a według dominującego zarówno w orzecznictwie, jak i doktrynie

zapłaty, zawinione nie dojdzie do skutku umowy przyrzeczonej sprowadza odpowiedzialność odszkodowawczą w granicach ujemnego interesu umownego, to nasuwa się jedynie możliwość do przyjęcia wniosek, że nie jest zadatkiem świadczenie wielkością odpowiadające wartości przedmiotu umowy, czyli cena uiszczona przed nadejściem terminu płatności. Zapłaty odmienne przeczy naturze zadatku. Podobne stanowisko zostało wyrażone w wyroku Sądu Apelacyjnego w Gdańsku z dnia 30 maja 2018 r. V AGa 170/18, w którym stwierdzono, że wartość wręczonych przy zawieraniu umowy pieniędzy ma wpływ na kwalifikację tej czynności. Skoro przedmiot zadatku jest utożsamiany tylko z pewną częścią świadczenia i stanowi zazwyczaj stosunkowo nieznaczny jego ułamek, to reguła interpretacyjna z art. 394 k.c. nie może znajdować zastosowania, gdy przy zawieraniu umowy wręczane są rzeczy lub pieniądze, których wartość jest zbliżona do wartości umówionego świadczenia, równa jej albo nawet ją przekracza (LEX nr 2609591). Zastrzeżenie bardzo wysokiego zadatku, w tym odpowiadającego wartości świadczenia nie jest możliwe wyłącznie na tej podstawie, iż wręczono pieniądze przy zawieraniu umowy, ponieważ regułę interpretacyjną z art. 394 k.c. należy stosować, gdy wręczona suma stanowi tylko pewną część należnego świadczenia, znacząco różniącą się od całości świadczenia, (por. orz. SN z dnia 15 maja 2003 r., I CKN 340/01, orz. SN z dnia 27 stycznia 2000 r., II CKN 707/98, orz. SA w Katowicach z dnia 19 kwietnia 2013 r., I ACa 161/13, orz. SA w Poznaniu z dnia 5 maja 2010 r., I ACa 316/10, orz. SA w Warszawie z dnia 4 marca 2016 r., VI ACa 51/15, F. Błahuta (w:) Komentarz, t. II, 1972, s. 938, A. Olejniczak, Komentarz do art. 394 k.c. Lex, A. Rzetecka - Gil, Komentarz do art. 394 k.c. Lex, C. Żuławska, Komentarz do art. 394 k.c. Lex). W myśl art. 353¹ k.c. strony zawierające umowę mogą ułożyć stosunek prawny według swego uznania byleby jego treść lub cel nie sprzeciwiała się właściwości (naturze) stosunku, ustawie ani też zasadom współżycia społecznego. Zasada swobody umów nie ma więc charakteru bezwzględnej i jest ograniczona naturą stosunku prawnego, ustawą oraz zasadami współżycia społecznego. Oznacza to, że strony są zobligowane do przestrzegania zasadniczych elementów stosunku zobowiązaniowego, czyli jego części składowych, które decydują o istocie tworzonego węzła prawnego, przy czym naruszenie wyżej wymienionych kryteriów skutkuje nieważnością umowy bądź jej części na podstawie art. 58 k.c. (por. orz. SN z dnia 8 stycznia 2003 r., II CKN 1097/00). Istota zadatku, określona w art. 394 k.c. w sposób istotny modyfikuje ogólne reguły odpowiedzialności z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązań (art. 471 i n.k.c.) oraz niewykonania zobowiązań z umów wzajemnych (art. 487 i n.k.c.). Powszechnie uważa się, że przedmiot wręczony tytułem zadatku stanowi surogat odszkodowania za niewykonanie umowy. Jednak zachowanie przedmiotu zadatku lub uzyskany zwrot jego podwójnej wartości nie stanowią odszkodowania, a jedynie pełnią taką funkcję. Ponoścy odpowiedzialność z tytułu niewykonania umowy może bowiem zostać obciążony w rozmiarze większym niż wyrządzona szkoda, a nawet pomimo braku jej wyrządzenia. Wynika to z tego, że sytuacja prawna strony odstępującej od umowy na skutek zastrzeżenia zadatku ulega wzmocnieniu. Nie ma ona bowiem obowiązku wykazywania, że poniosła szkodę i jaka jest jej wysokość, nie ma obowiązku wykazywania, że świadczenie utraciło dla niej znaczenie, jak również nie ma ona obowiązku wyznaczania dodatkowego, odpowiedniego terminu do wykonania zobowiązania. Może natomiast zatrzymać wręczony jej przedmiot zadatku albo może żądać sumy dwukrotnie wyższej od wręczonej drugiej stronie tytułem zadatku. Uprzywilejowana sytuacja strony odstępującej od umowy w sytuacji umownego zastrzeżenia zadatku nie może jednak prowadzić do wniosku, że zadatek może zostać zastrzeżony w dowolnej wysokości. W skrajnych sytuacjach, gdy wysokość zadatku zbliżona jest do wartości umowy lub jest równa tej wartości, strona może uzyskać korzyść znacząco przekraczającą wysokość określonego w umowie świadczenia, co niewątpliwie pozostaje w sprzeczności z funkcją i istotą zadatku. Dlatego też zadatek nie może zostać zastrzeżony w wysokości odpowiadającej cenie, tak jak to miało miejsce w stanie faktycznym niniejszej sprawy. Wyłączenie dowolności zastrzeżenia wysokości zadatku w żaden sposób nie pozbawia wierzyciela należytej ochrony na wypadek niewykonania zobowiązania. Jeżeli bowiem pomimo zastrzeżenia zadatku umowa nie zostanie wykonana, dochodzi do zbiegu dwóch uprawnień: wynikającego z przepisu art. 394 § 1 k.c. oraz z przepisów art. 471 i nast.k.c.

W przedmiotowej sprawie suma przekazana tytułem zadatku przy zawarciu umowy przyrzeczonej odpowiadała cenie z umowy sprzedaży. Z uwagi na to, że zastrzeżenie zadatku było czynnością dwustronną (umowną), a strony zgodnie odwołały się do instytucji zadatku, należało rozważyć skuteczność takiego umownego zastrzeżenia. Bezspornym było pomiędzy stronami, że kwota 50 000 zł wpłacona została gotówką (zeznania A. M. k. 75 i E. Z. k. 307-309), a zatem doszło w ten sposób do zapłaty ceny przed dniem zawarcia umowy. Uwzględniając powyższe rozważania, bez względu na podstawę faktyczną, ustalenie zadatku w wysokości odpowiadającej wartości przedmiotu umowy uznać należy za czynność nieważną w świetle art. 58 § 1 k.c. - z uwagi na obejście przepisów ustawy regulujących istotę i naturę zadatku

(jego funkcję). Innymi słowy bez względu na to, jakie okoliczności leżały u podstaw zastrzeżenia w umowie zadatku opiewającego na kwotę stanowiącą 100% wartości umownego świadczenia strony umowy w świetle przepisu art. 58 § 1 k.c. nie były uprawnione tego uczynić. Tak określony zadatek pozostaje bowiem w opozycji do jego ustawowej natury, a także do systemu prawnego normującego sposób dochodzenia roszczeń z tytułu nienależytego wykonania zobowiązania. Stąd wysokość zadatku musi pozostawać w stosownej relacji do wartości kontraktu.

W tej sytuacji wobec nieważności umownego zastrzeżenia zadatku w wysokości 50 000 zł, żądanie jego zwrotu w potrójnej wysokości uznać należy bezzasadne.

Należy wskazać, iż określony w umowie przedwstępnej termin zawarcia umowy przyrzeczonej nie jest terminem końcowym, z upływem którego umowa niejako automatycznie przestaje wiązać strony co do obowiązku zawarcia umowy przyrzeczonej. Przeciwnie, jeżeli umowa przedwstępna spełnia warunki konieczne dla ważności umowy przyrzeczonej, upływ określonego w niej terminu zawarcia umowy przyrzeczonej nie powoduje wygaśnięcia zobowiązania do jej zawarcia, lecz z chwilą nadejścia terminu umowy przyrzeczonej wymagalne staje się roszczenie osoby uprawnionej o zawarcie umowy przyrzeczonej. Powódka w dniu 7 marca 2012 roku, a więc po upływie terminu wskazanego w umowie wzywała pozwaną U. M. i poprzednika prawnego pozwanej N. A. M. do zawarcia umowy przyrzeczonej, realizując tym samym swoje uprawnienie wynikające z umowy. Następnie 25 kwietnia 2012 roku złożyła oświadczenie o odstąpieniu od umowy zawartej w dniu 12 stycznia 2012 roku. Złożenie oświadczenia o odstąpieniu od umowy rodziło skutki prawne takie, jakie zostały określone w art. 395§2 kc, zgodnie z którym, w razie wykonania prawa odstąpienia umowa uważana jest za niewykonaną. To co strony już świadczyły ulega zwrotowi w stanie niezmienionym. Strony w umowie określiły, że w razie niepełnienia warunku strona zobowiązana do zakupu uprawniona będzie do odstąpienia umowy, a małżonkowie M. zobowiązani do zwrotu „trzykrotności” uiszczonych zadatku, tj. kwoty 150 000 złotych. Wobec przyjętej wyżej oceny prawnej prowadzącej do wniosku o nieważności zapisu umowy przedwstępnej części w jakiej określa zadatek w kwocie równej cenie sprzedaży, roszczenie powódki zasługiwało na uwzględnienie wyłącznie w granicach określonych w art. 395§ 2 kc.

Odsetki ustawowe i odsetki ustawowe za opóźnienie zostały zasądzone od dnia wniesienia pozwu, tj. od dnia 19 lipca 2012 roku, zgodnie z żądaniem powódki. W tej dacie roszczenie powódki o zwrot było już wymagalne, a pozwani U. M. i A. M. uznali to powództwo do kwoty 50 000 złotych.

Zgodnie z art. 319 kpc wobec pozwanej N. M. orzeczono prawo powoływania się do ograniczenia odpowiedzialności wobec nabycia przez nią spadku po A. M. na podstawie ustawy z dobrodziejstwem inwentarza.

Z tych względów Sąd orzekł jak w punkcie 1 i 2 wyroku.

W punkcie 3 orzeczono na podstawie art. 333§1pkt 2 kpc.

O kosztach orzeczono na podstawie art. 100 kpc. Roszczenie powódki zostało uwzględnione w 1/3 (jednej trzeciej). Na koszty procesu poniesione przez obie strony składały się wynagrodzenia pełnomocników procesowych, w tej samej wysokości. Powódka została zwolniona od opłaty od pozwu (k. 25), a pozwani zostali zwolnieni od opłaty od apelacji (k.119). Koszty jakie strony faktycznie poniosły były poniesione w równej wysokości. Stosunkowe rozdzielenie kosztów procesu, a więc uwzględniające stopień w jakim strony przegrały proces czyniłoby koniecznym zasądzenie od powódki na rzecz pozwanych części kosztów procesu. Sąd uznał jednak, że sytuacja materialna obu stron czyni zasadnym zniesienie kosztów procesu pomiędzy stronami.

ZARZĄDZENIE

Odnotować

Odpis wyroku z uzasadnieniem doręczyć pełnomocnikowi powódki – r.pr. G. S..