

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 22 lipca 2015 r.

Sąd Okręgowy we Wrocławiu – Wydział I Cywilny w składzie:

Przewodniczący: SSO Grzegorz Karaś

Protokolant: Błażej Łój

po rozpoznaniu w dniu 9 lipca 2015 r. we Wrocławiu na rozprawie

sprawy z powództwa: **R. B. i R. B.**

przeciwko: **P. P.**

o zapłatę

I. zasądza od pozwanego na rzecz powodów kwotę 281.000 zł (dwieście osiemdziesiąt jeden tysięcy złotych) z ustawowymi odsetkami od dnia 28 marca 2015 r. do dnia zapłaty;

II. zasądza od pozwanego na rzecz powodów kwotę 21.267 zł zwrotu kosztów procesu;

III. zasądza od pozwanego na rzecz Skarbu Państwa – Sadu Okręgowego we Wrocławiu kwotę 292,74 zł (dwieście dziewięćdziesiąt dwa złote siedemdziesiąt cztery grosze) tytułem niepokrytych wydatków na tłumacza przysięgłego.

UZASADNIENIE

Pozwem wniesionym w dniu 23 października 2013 r. powodowie J. B. i R. B. wniesli o zasądzenie od pozwanego P. P. kwoty 281.000 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 20 marca 2013 r. do dnia zapłaty oraz o zasądzenie kosztów postępowania.

Na uzasadnienie swojego żądania powodowie podali, że w dniu 30 maja 2012 r. zawarli z pozwanym notarialną umowę przedwstępną dotyczącą przyrzeczenia sprzedaży nieruchomości położonej we W. przy ul. (...). Termin zawarcia umowy przyrzeczonej strony ustaliły na 31 stycznia 2013 r. Następnie aneksem z dnia 30 stycznia 2013 r. strony przedłużyły termin do zawarcia umowy przyrzeczonej do 21 lutego 2013 r. W dniu 6 czerwca 2012 r. powodowie uścili na rzecz pozwanego kwotę 140.500 zł tytułem zadatku. Pozwany w akcie notarialnym poddał się dobrowolnie egzekucji co do obowiązku zwrotu dwukrotnej kwoty zadatku wraz z należnymi odsetkami w przypadku odstąpienia przez powodów od umowy w związku z niewykonaniem przez pozwanego obowiązku zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży nieruchomości objętej umową przedwstępną z przyczyn, za które ponosi on odpowiedzialność.

Do zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży nieruchomości nie doszło z przyczyn leżących po stronie pozwanego. Doszło bowiem do zmiany stanu prawnego nieruchomości ponieważ nieruchomość będąca przedmiotem umowy przedwstępnej została obciążona hipoteką przymusową w kwocie 239.990 zł na zabezpieczenie roszczeń byłej żony pozwanego A. P., na podstawie postanowienia Sądu Okręgowego we Wrocławiu z dnia 14 września 2012 r. (I C 1085/12). Dodatkowo w księdze wieczystej zostały dokonane ostrzeżenia o wszczęciu egzekucji w sprawach KMP 57/12, KMP 70/12 i KMP 102/12. W tym stanie faktycznym pozwany nie mógł przedstawić do sprzedaży nieruchomości zgodnie z umową przedwstępną tj. bez jakichkolwiek obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich za wyjątkiem wymienionych w § i ust 3 i 4 umowy przedwstępnej. Dodatkowo pozwany nie wywiązał się ze zobowiązań określonych w § 5 umowy przedwstępnej bowiem nie przedłożył promesy (...) Bank (...) S.A. że w razie dokonania

całkowitej spłaty kredytu Bank wyrazi zgodę na wykreśleni hipoteki ustanowionej na rzecz banku oraz że nie przedstawił zaświadczenia, że w budynku nikt nie jest zameldowany.

Wobec niewywiązania się pozwanego ze zobowiązań wynikających z umowy przedwstępnej i nie przygotowania nieruchomości do sprzedaży, powodowie pismem z dnia 28 lutego 2013 r. odstąpili od przedwstępnej umowy sprzedaży z dnia 30 maja 2012 r. oraz wezwali pozwanych do zapłaty w terminie 5 dni kwoty 281.000 zł stanowiącej dwukrotność wpłaconego pozwanemu zadatku.

W odpowiedzi na pozew pozwany wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie kosztów procesu. Na uzasadnienie swojego stanowiska pozwany zaprzeczył jakoby do nie zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży nieruchomości doszło na skutek okoliczności za które ponosi odpowiedzialność.

Odnosząc się do obciążenia hipotecznego powstałego po zawarciu umowy przedwstępnej podał, że do wpisu hipoteki doszło na skutek okoliczności, od pozwanego niezależnych tj. od sporów sądowych, które były przeciwko pozwanemu prowadzone, w szczególności w powództwa byłej żony, które zostało wniesione po zawarciu umowy przedwstępnej. Pozwany złożył wniosek o zmianę zabezpieczenia proponując jego ustalenie na innej nieruchomości jednak Sąd Okręgowy postanowieniem z dnia 1 marca 2013 r. (I C 1085/12) odmówił dokonania takiej zmiany. W sprawie tej została zasądzona od pozwanego na rzecz jego byłej żony kwota 162.000 zł. Pozwany podnosił także że proponował powodom inne zabezpieczenie ich roszczeń poprzez wpłatę części ceny sprzedaży w wysokości 240.000 zł na konto depozytowe sądu, na co jednak powodowie nie wyrazili zgody. Pozwany proponował także powodom że dokona ze swoich środków wpłaty na depozyt sądowy jednak pod warunkiem przedstawienia przez powodów jako kupujących promesy kredytowej. Pozwany nie posiadał bowiem wystarczających środków a ich pożyczenie było możliwe tylko prywatnie na krótki czas. Powodowie nie przedstawili takiej promesy wobec czego nie doszło do upadku zabezpieczenia. Pozwany podniósł także, że pozostałe zajęcia egzekucyjne dotyczyły niewielkich kwot i nie stanowiły problemu dla powodów, strony ustaliły w czasie negocjacji, że komornik uzyskałby zaspokojenie z części ceny sprzedaży nieruchomości. Pozwany podniósł wreszcie, że cały czas dysponuje sporną nieruchomością i gotów jest ją sprzedać powodom.

Pozwany podniósł także inne zarzuty przeciwko żądaniu powodów. Odnosząc się do promesy o wykreślenie hipoteki wskazał, że zapłata ceny sprzedaży na konto (...) spowodowałaby zaspokojenie roszczeń banku i skutkowałą wykreśleniem hipoteki. Nadto zgodnie z § 3 umowy przedwstępnej istnienie hipoteki na rzecz banku nie stało na przeszkodzie zawarcia umowy przyrzeczonej.

Odnosząc się do braku zaświadczenia o braku zameldowania w kogokolwiek w nieruchomości, pozwany stwierdził, e nie stanowiło to przesłani do odstąpienia od umowy z winy sprzedającego, bowiem poza pozwanym nikt nie był w nieruchomości zameldowany a akt meldunku nie stanowi obciążenia prawa bądź roszczenia osoby trzeciej i nie stwarza żadnych uprawnień po stronie zameldowanego. Pozwany podniósł ponadto, że powodowie na podstawie umowy użyczenia cały czas zamieszkiwali w nieruchomości i mieli pełną świadomość stanu faktycznego i prawnego nieruchomości. Zarzucił też, że obie te przyczyny odstąpienia nie były przedmiotem zarzutów ze strony powodów w czasie spotkań i negocjacji stron.

W ocenie pozwanego rzeczywistą przyczyną dla której nie doszło do zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości był brak finansowania zakupu po stronie powodów, którzy nie otrzymali kredytu bankowego. Powodowie nie przedłożyli żadnego dowodu na istnienie źródeł finansowania zakupu nieruchomości, a nie posiadali własnych środków na jej zakup.

Sąd Okręgowy ustalił co następuje:

Strony w dniu 30.05.2012 r. przed notariuszem B. M. zawarły formie aktu notarialnego przedwstępną umowę sprzedaży nieruchomości zabudowanej składającej się z zabudowanej działki nr (...) o powierzchni 6,1623 ha położonej we W. przy ul (...), dla której Sąd Rejonowy dla Wrocławia Krzyków prowadzi księgę wieczystą KW nr (...). Pozwany

zgodnie z umową przedwstępną zobowiązał się do sprzedaży nieruchomości wolnej od jakichkolwiek obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich za wyjątkiem opisanych w § 1 ust 3 i 4 aktu notarialnego tj.

- ust 3 – odpłatne służebności drogi koniecznej,
- ust 4 – hipoteka kaucyjna na rzecz (...) Bank (...) S.A. do kwoty 709.500 zł

Ponadto pozwany zobowiązał się:

- najpóźniej do dnia podpisania umowy przyrzeczonej uzyskać promesę Banku (...) na wykreślenie hipoteki oraz wskazania aktualnego zadłużenia zabezpieczonego hipoteką,
- do dnia podpisania umowy przyrzeczonej uzyskać od (...) zaświadczenie o zakończeniu budowy i braku sprzeciw organu co do przystąpienia do użytkowania,
- uzyskać zaświadczenie, że w budynku nikt nie jest zameldowany.

Przyrzeczona umowa sprzedaży miała zostać zawarta do dnia 31 stycznia 2013 r. Strony ustaliły cenę sprzedaży na kwotę 1.624.500 zł, która miała być uiszczona dwuetapowo, w pierwszej kolejności zadek w rozumieniu art. 394 k.c. w wysokości 140.500 zł. Pozostała część ceny w wysokości 1.484.000 zł miała zostać zapłacona przelewem na rachunek wskazany przez sprzedającego w terminie 14 dni od dnia zawarcia umowy przyrzeczonej. W umowie przedwstępnej pozwany zobowiązał się w przypadku odstąpienia przez powodów od umowy w związku z niewykonaniem przez niego obowiązku zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży w terminie tj. do 31 stycznia 2013 r. z przyczyn, za które pozwany ponosi odpowiedzialność, zwrócić powodom dwukrotność zadatku tj. kwotę 281.000 zł w terminie 5 dni roboczych od dnia doręczenia przez powodów jako kupujących oświadczenia o odstąpieniu od umowy. W zakresie zwrotu zadatku w podwójnej wysokości pozwany dobrowolnie poddał się egzekucji w trybie art. 777 KPC.

Na podstawie umowy przedwstępnej powodowie wypłacili pozwanemu zadek w wysokości 140.500 zł. Przelew zadatku został dokonany na rachunek wskazany przez pozwanego, który nie był jednak jego rachunkiem lecz rachunkiem J. P..

Dowód:

- umowa przedwstępna z dnia 30 maja 2012 r. (k. 9-15);
- okoliczność bezsporna między stronami;
- polecenie przelewu – k. 23.

W dniu zawarcia umowy przedwstępnej strony zawarły umowę użyczenia domu położonego przy ul. (...) we W.. Mocą tej umowy pozwany użyczył powodom do używania dom wraz z wyposażeniem od dnia 1 lipca 2012 r. do dnia 31 stycznia 2013 r. Pozwany udzielił zgody powodom na czasowe zameldowanie w nieruchomości. Powodowie mocą umowy mogli korzystać nieodpłatnie z nieruchomości do czasu zawarcia umowy przyrzeczonej.

W terminie zakreślonym w umowie przedwstępnej tj. do dnia 31 stycznia 2013 r. strony nie zawarły umowy przyrzeczonej. Umową notarialną z dnia 30 stycznia 2013 r. Strony zawarły aneks do przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości przedłużając termin do zawarcia umowy przyrzeczonej do dnia 21 lutego 2013 r.

Dowód:

- aneks do umowy przedwstępnej – k. 17-18;

Po zawarciu umowy przedwstępnej nieruchomości będąca jej przedmiotem została obciążona hipoteką na rzecz osoby trzeciej – A. P. na kwotę 239.990 zł. W księdze wieczystej wpisane też zostało ostrzeżenie o wszczęciu egzekucji z nieruchomości w sprawach 57/12, KMP 70/12 i KMP 102/12.

Dowód:

- odpis KW (...) – k. 27-34,
- wydruk KW (...) k. 44-55,
- zaświadczenia komornika o postępowaniu egzekucyjnym i wysokości zaległości –
k. 101-103, 114-116..

Po zawarciu umowy przedwstępnej powodowie składali zapytania do banków o możliwości skredytowania zakupu nieruchomości. Nie zawarli umowy kredytowej z żadnym z banków. Powodowie posiadali wystarczające środki finansowe by dokonać zakupu nieruchomości bez jej kredytowania.

Dowód:

- zeznania powoda – e-protokół z dnia 9 lipca 2015 r. 0:18:45 – 0:42:37,
- dokumentacja kredytowa k. 315-348 i 357-394.

W dniu zakreślonym do zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości tj. W dniu 21 lutego 2013 r. powodowie oraz pozwany stawili się przed asesorem notarialnym M. F.. Do zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości nie doszło wobec braku spełnienia wymagań dotyczących nieruchomości a określonych w przedwstępnej umowie w sprzedaży nieruchomości.

Wobec niespełnienia przez pozwanego warunków przewidzianych w umowie przedwstępnej poprzedzających zawarcie umowy przyrzeczonej aktem notarialnym z dnia 21 lutego 2013 r. powodowie złożyli oświadczenie w postaci protokołu notarialnego, w którym złożyli oświadczenie, że pomimo stawienia się stron nie doszło do podpisania aktu notarialnego – umowy sprzedaży nieruchomości ze względu na:

1) zmianę stanu prawnego nieruchomości w stosunku do stanu z dnia podpisania umowy przedwstępnej ponieważ nieruchomość będąca przedmiotem umowy przedwstępnej tj.:

a) wpis w księdze wieczystej hipoteki przymusowej w kwocie 239.990 zł na zabezpieczenie roszczenia na podstawie postanowienia Sądu Okręgowego we Wrocławiu z dnia 14 września 2012 r. sygn.. akt I C 1085/12) wpisanej na rzecz A. P.

b) wpis w księdze wieczystej ostrzeżeń:

- o wszczęciu egzekucji z nieruchomości w sprawie KMP 57/12 na rzecz wierzyciela K. P. na podstawie tytułu wykonawczego – postanowienia sądu Okręgowego we Wrocławiu z dnia 18.11.2011 r. sygn. akt (...),
- o przyłączeniu się kolejnego wierzyciela wszczęciu egzekucji z nieruchomości w sprawie KMP 70/12 na rzecz wierzyciela A. P. na podstawie tytułu wykonawczego – postanowienia sądu Okręgowego we Wrocławiu z dnia 17.04.2012 r. sygn. akt (...),
- o przyłączeniu się kolejnego wierzyciela wszczęciu egzekucji z nieruchomości w sprawie KMP 102/12 na rzecz wierzyciela J. P. i M. P. na podstawie tytułu wykonawczego – postanowienia sądu Okręgowego we Wrocławiu z dnia 27.06.2012 r. sygn. akt (...),

wobec czego brak jest możliwości przyrzeczonej umowy sprzedaży przedmiotu umowy w stanie wolnym od jakichkolwiek obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich za wyjątkiem opisanych w § 1 ust 3 i 4 umowy przedwstępnej.

2) Niespełnienie przez stronę sprzedającą zobowiązań określonych w § 5 przedwstępnej umowy sprzedaży tj. w wobec faktu, że sprzedający P. P. nie przedłożył:

a) promesy (...) Bank (...) S.A. że w razie dokonania całkowitej spłaty kredytu Bank wyrazi zgodę na wykreśleni hipoteki ustanowionej na rzecz banku wskazującej jednocześnie wysokość zadłużenia do spłaty oraz numer rachunku bankowego, na który nastąpić ma spłata lub bezwarunkową zgodę banku na wykreślenie tej hipoteki z księgi wieczystej,

b) zaświadczenia potwierdzającego, że w budynku posadowionym na nieruchomości nikt nie jest zameldowany na pobyt stały lub czasowy.

Dowód:

- akt notarialny z dnia 21 lutego 2013 r. – k. 24-26,

- odpis KW (...) – k. 27-34,

- wydruk KW (...) k. 44-55

Stający pozwany P. P. w dniu 21 lutego 2013 r. złożył przed asesorem notarialnym M. F. oświadczenie w postaci protokołu notarialnego, w którym oświadczył, że w dniu 21 lutego 2013 r. stawił się przed notariuszem w celu zawarcia aktu notarialnego – umowy sprzedaży nieruchomości położonej we W. przy ul. (...), która miała zostać zawarta w wykonaniu przedwstępnej umowy sprzedaży z dnia 30 maja 2012 r. Pozwany oświadczył, że w związku z wpisem hipoteki przymusowej na zabezpieczenie roszczenia na podstawie postanowienia Sądu Okręgowego we Wrocławiu z dnia 14 września 2012 r. (I C 1085/12) wpisanej na rzecz A. P. wbrew jego woli i wiedzy złożył stronie kupującej propozycję wpłaty kwoty 240.000 zł bezpośrednio na konto depozytowe Sądu Okręgowego prowadzącego postępowanie zabezpieczające, w którym została ustanowiona hipoteka przymusowa celem zwolnienia nieruchomości z tej hipoteki. Propozycja spotkała się z odmową strony kupującej. Następnie wzmocnił opisaną propozycję ten sposób, aby cena wpłaty za nieruchomość została pomniejszona o kwotę 240.000 zł do czasu zwolnienia nieruchomości z hipoteki. Propozycja ta spotkała się również z odmową strony kupującej. Wobec odmowy zaproponował, że z własnych środków wpłaci kwotę 240.000 zł na rachunek depozytowy Sadu Okręgowego w celu rozpoczęcia procedury. Pozwany oświadczył, że kupujący oświadczyli, że kupujący zgodzili się na powyższe rozwiązanie ale zakreślili maksymalny termin na wykreślenie hipoteki przymusowej jako okres maksymalnie czterech miesięcy tj. do dnia 21 czerwca 2013 r. W związku z tym, że wykreślenie hipoteki przymusowej uzależnione jest od wydania orzeczeń przez dwa sądy, to Sąd Okręgowy, pozwany uznał termin wykreślenia hipoteki jako niezależny od jego woli w związku z czym oświadcza, że nie mógł przystać na zaakceptowanie tej propozycji i zaakceptowane konsekwencji prawnych i finansowych wynikających z niedotrzymania powyższego terminu, to jest w szczególności co do obowiązku zapłaty dwukrotnej sumy zadatku, to jest kwoty 281.000 zł na rachunek kupujących w razie uchybienia temu 4 miesięcznemu terminowi. Pozwany oświadczył także, że kupujący podnieśli trudność w otrzymaniu kredytu na zakup domu, poprzez fakt wpisania hipoteki przymusowej, jako argument uniemożliwiający uzyskanie kredytu na zakup nieruchomości. Oświadczył także, że według jego wiedzy wpis hipoteki przymusowej nie stanowi przeszkody dla banku dla udzielenia kredytu, a jedynym kryterium uzyskania kredytu jest zdolność kredytowa. Kupujący nie wykazali w dniu składania oświadczenia, żadnej formy finansowania zakupu nieruchomości w szczególności nie okazano pozwanemu jako sprzedającemu umowy kredytowej, promesy udzielenia kredytu lub też posiadania środków w wysokości odpowiadającej do zapłaty ceny sprzedaży. Pozwany oświadczył także, że podczas prowadzonych rozmów z kupującymi przedstawił propozycję przedłużenia terminu zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży nieruchomości do dnia 22.02.2013 r. Propozycja ta spotkała się z odmową kupujących.

Dowód:

- akt notarialny z dnia 21 lutego 2013 r. – k. 78-80.,

W związku z niespełnieniem wymagań określonych w umowie przedwstępnej i niezawarciem umowy sprzedaży w terminie, powodowie pismem z dnia 28 lutego 2013 r. poinformowali pozwanego o niespełnieniu przez niego warunków wynikających z umowy przedwstępnej. W związku z powyższym złożyli oświadczenie o odstąpieniu od przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości z dnia 30.01.2013 r. i na podstawie § 4 umowy przedwstępnej wezwali pozwanego do zapłaty w terminie 5 dni od doręczenia pisma na rachunek wskazany w piśmie kwoty 281.000 zł stanowiącą dwukrotność zadatku wraz z odsetkami od dnia 7 czerwca 2012 r. Pismo to zostało doręczone pozwanemu w dniu 9 marca 2013 r.

Dowód:

- pismo z dnia 28 lutego 2013 r. wraz z dowodem doręczenia – k. 19-22.

Zadatek nie został powodowi przez pozwanego zwrócony. Strony prowadziły negocjacje ugodowe. Strony zawarły ugodę pozasądową dotyczącą zawarcia przed sądem ugody sądowej. Powodowie zgodzili się na zmniejszenie swojego roszczenia i zapłatę przez pozwanego kwoty 157.000 zł w 3 ratach pozwany nie spłacił powodowi żadnej z rat i odmówił zawarcia ugody sądowej. Ugoda pozasądowa wygasła wobec niespłacenia przez powoda żadnej z rat i odmowy przez powoda zawarcia ugody sądowej.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo złożone przez powodów było uzasadnione i podlegało uwzględnieniu w całości. Powodowie dochodzili zwrotu podwójnego zadatku danego pozwanemu przy zawarciu umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości z uwagi na fakt, że do zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży nie doszło z przyczyn leżących po stronie pozwanego. W dniu wyznaczonym do zawarcia umowy sprzedaży, nieruchomość nie spełniała warunków określonych w umowie przedwstępnej.

Na podstawie art. 394 § 1 k.c., 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.

Skutki zastrzeżenia zadatku mają zasadnicze znaczenie, jeżeli dłużnik nie wykona umowy z powodu okoliczności, za które ponosi on wyłączną odpowiedzialność, ponieważ przepis 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.). Jednak z racji dyspozytywnego charakteru tej regulacji, kontrahenci mogą w umowie odmiennie uregulować przesłanki skorzystania przez wierzyciela z prawa zatrzymania zadatku albo żądania zapłaty sumy dwukrotnie wyższej (por. Cz. Żuławska (w:) G. Bieniek, Komentarz, t. I, 2011, s. 224–225).

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 k.c.);
- 2) nie ma obowiązku wykazywania, że świadczenie utraciło dla niego znaczenie (w umowach niewzajemnych ten fakt byłby przesłanką dochodzenia roszczeń z tytułu zwłoki dłużnika - art. 477 § 2 k.c.);
- 3) nie ma obowiązku wyznaczania dodatkowego, odpowiedniego terminu do wykonania zobowiązania (w umowach wzajemnych ten fakt byłby przesłanką odstąpienia od umowy z powodu zwłoki dłużnika; art. 491 k.c.);

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).

W umowie przedwstępnej mogą także zostać zamieszczone dodatkowe zastrzeżenia umowne, jak na przykład: warunek, termin, kara umowna, zadatek czy prawo odstąpienia (por. wyrok Sądu Najwyższego z 03 lutego 2011 r., sygn. akt I CSK 282/10, Lex numer 798229). Powszechnie przyjmuje się, że zastrzeżenie zadatku stanowi element umowy i jest kwalifikowane jako dodatkowe zastrzeżenie umowne. Przedmiot wręczony tytułem zadatku stanowi surogat odszkodowania za niewykonanie umowy (por. T. Dybowski (w:) System prawa cywilnego, t. I, 1985, s. 197–198; W. Popiołek (w:) K. Pietrzykowski, Komentarz, t. I, 2011, art. 394; Cz. Żuławska (w:) G. Bieniek, Komentarz, t. I, 2011, s. 227–228). Jednak zachowanie przedmiotu zadatku lub zwrot jego podwójnej wartości nie stanowią odszkodowania, a jedynie pełnią tę samą funkcję. Ponoszący odpowiedzialność może zostać obciążony w większym rozmiarze, niż wynosi szkoda, a nawet dochodzić zwrotu zadatku lub zapłaty podwójnej jego wysokości nawet mimo braku szkody. Wysokość zadatku nie została uregulowana w sposób szczególny, a tym samym podlega swobodzie kontraktowej (art. 353¹ k.c.).

Przenosząc te ogólne rozważania, istotne z punktu widzenia wskazanych przez powoda podstaw prawnych żądania, na grunt niniejszego postępowania, w pierwszym rzędzie wskazać należy, iż bezspornym w sprawie była okoliczność zawarcia przez strony umowy przedwstępnej z dnia 30 maja 2012 r. aneksowanej umową z dnia 30 stycznia 2013 r. Bezsporny był także ustalony przez strony termin zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży nieruchomości ustalonej ostatecznie na 21 lutego 2013 r. Bezspornie także powodowie wpłacili na rachunek wskazany przez pozwanego zadatek w wysokości 140.500 zł. Bezspornie w końcu do zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży nieruchomości w terminie do 21 lutego 2013 r. nie doszło. Sporne pozostawało natomiast która ze stron umowy przedwstępnej odpowiadała za nie zawarcie umowy przyrzeczonej oraz czy okoliczności wskazywane przez pozwanego pozwalają na przyjęcie, że nie ponosi on odpowiedzialności za nie zawarcie przyrzeczonej umowy sprzedaży nieruchomości.

W ocenie sądu w dacie zastrzeżonej do zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży nieruchomości, nieruchomość ta nie spełniała warunków określonych w umowie przedwstępnej przez co niemożliwym było zawarcie umowy na warunkach określonych w tej umowie przedwstępnej. Pozwany w dacie zastrzeżonej do zawarcia umowy przyrzeczonej nie przedstawił powodom nieruchomości do sprzedaży na skutek okoliczności, na które ponosił odpowiedzialność.

Pozwany zgodnie z umową przedwstępną zobowiązał się do sprzedaży nieruchomości wolnej od jakichkolwiek obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich za wyjątkiem opisanych w § 1 ust 3 i 4 aktu notarialnego tj. odpłatnej służebności drogi koniecznej i hipoteki kaucyjnej ustanowionej na rzecz (...) Bank (...) S.A. do kwoty 709.500 zł. Ponadto pozwany zobowiązał się najpóźniej do dnia podpisania umowy przyrzeczonej uzyskać promesę Banku (...) na wykreślenie hipoteki oraz wskazania aktualnego zadłużenia zabezpieczonego hipoteką, do dnia podpisania umowy przyrzeczonej uzyskać od (...) zaświadczenie o zakończeniu budowy i braku sprzeciw organu co do przystąpienia do użytkowania, uzyskać zaświadczenie, że w budynku nikt nie jest zameldowany. Przyrzeczona umowa sprzedaży miała zostać zawarta do dnia 31 stycznia 2013 r.

Umowa przedwstępna sprzedaży nieruchomości obligowała strony do zawarcia umowy przyrzeczonej. Zabezpieczeniem wykonania umowy przedwstępnej i zawarcia umowy przyrzeczonej był zadatek wypłacony przez powodów pozwanemu. Ponieważ jednak umowa sprzedaży nieruchomości nie została pomiędzy stronami wykonana na skutek niespełnienia warunków z umowy przedwstępnej, a jednocześnie nie ona została ona przez strony rozwiązana zgodną wolą stron, należało w świetle art. 394 § 3 k.c. zbadać, która ze stron ponosi odpowiedzialność za niewykonanie umowy.

Zgodnie z art. 354 § 1 k.c. dłużnik zobowiązany jest wykonać zobowiązanie zgodnie z jego przedmiotem i treścią, zaś zgodnie z art. 355 § 1 k.c. obowiązany jest przy tym do zachowania należytej staranności. Powodowie dochowali lojalności kontraktowej, zgadzając się na przedłużenie terminu zawarcia umowy końcowej, co miało służyć

umożliwieniu powodowi uregulowaniu roszczeń wobec byłej żony i dzieci i wykreślenia z hipoteki powstałych po umowie przedwstępnej obciążeń.

W ocenie Sądu w rozpoznawanej sprawie nie zachodziły przesłanki z art. 394 § 3 k.c. Przepis ten stanowi, że w razie rozwiązania umowy zadatek powinien być zwrócony, a obowiązek zapłaty sumy dwukrotnie wyższej odpada. To samo dotyczy wypadku, gdy niewykonanie umowy nastąpiło w skutek okoliczności, za które żadna ze stron nie ponosi odpowiedzialności, albo za które ponoszą odpowiedzialność obie strony. Jeżeli natomiast do wykonania umowy nie doszło z przyczyn leżących po jednej ze stron to stronie tej nie przysługuje uprawnienie do żądania zwrotu zadatku.

W dniu, w którym miała zostać zawarta przyrzeczona umowa sprzedaży nieruchomości, będąca przedmiotem mowy, nie spełniała warunków określonych w umowie przedwstępnej, ponieważ została obciążona prawami osób trzecich tj. byłej żony i dzieci pozwanego. Na nieruchomości została ustanowiona hipoteka przymusowa w kwocie 239.990 zł na zabezpieczenie roszczenia A. P.. Hipoteka została ustanowiona na podstawie postanowienia Sądu Okręgowego we Wrocławiu z dnia 14 września 2012 r. sygn. akt I C 1085/12. Ponadto z nieruchomości objętej umową przedwstępną wszczęta została egzekucja w sprawie KMP 57/12 na rzecz wierzyciela K. P., w sprawie KMP 70/12 na rzecz wierzyciela A. P. i w sprawie KMP 102/12 na rzecz wierzyciela J. P. i M. P.. Wobec obciążenia nieruchomości i prowadzenia z niej egzekucji przez wierzycieli pozwanego, nie został spełniony podstawowy warunek z umowy przedwstępnej, nieruchomość nie była wolna od obciążeń od jakichkolwiek obciążeń, praw i roszczeń osób trzecich za wyjątkiem opisanych w § 1 ust 3 i 4 umowy przedwstępnej.

Pozwany podnosił, że obciążenie nieruchomości na rzecz osób trzecich nastąpiło nie z jego winy, ponieważ nie mógł przewidzieć, że jego była żona wstąpi z roszczeniem przeciwko niemu i spowoduje obciążenie hipoteczne nieruchomości. W ocenie Sądu to z przyczyn leżących po stronie pozwanego nie doszło do zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży nieruchomości, bowiem to jego problemy z rozliczeniem się z byłą żoną i dziećmi spowodowały dodatkowe obciążenie nieruchomości i prowadzenie z niej egzekucji. Nie można przy tym obciążać powodów problemami finansowymi pozwanego. Fakt, że w chwili podpisania umowy przedwstępnej była żona jeszcze nie wystąpiła z powództwem przeciwko pozwanemu nie oznacza, że pozwany nie miał wobec niej zobowiązań, które mogły być dochodzone na drodze sądowej. Pozwany mając zobowiązania wobec żony i dzieci musiał liczyć się z ewentualnością dochodzenia roszczeń na drodze sądowej. O tym, że pozwany co najmniej liczył się z taką możliwością świadczy chociażby fakt, że zażądał wpłaty przez powodów zadatku na konto osoby trzeciej, prawdopodobnie z obawy przed możliwością wszczęcia z tej kwoty egzekucji. Nie można zatem mówić, że wytoczenie powództwa przeciwko pozwanemu i zabezpieczenie roszczenia poprzez wpis hipoteki było okolicznością od pozwanego niezależną. Jeszcze dalej idącą konsekwencją był fakt wszczęcia egzekucji z nieruchomości. Pozwany posiadał niespłacone długi alimentacyjne fakt niepłacenia alimentów i rozpoczęcie egzekucji z nieruchomości musi być oceniony jednoznacznie jako okoliczność przez pozwanego zawiniona i wyłącznie jego obciążająca. Zatem uznać należało, że w rozpoznawanej sprawie nie zachodziły okoliczności określone w art. 394 § 3 k.c. bowiem ani umowa przedwstępna nie została przez strony rozwiązana ani też niewykonanie umowy nie nastąpiło na skutek okoliczności, za które żadna ze stron nie ponosi odpowiedzialności, albo za które ponoszą odpowiedzialność obie strony.

Bez znaczenia dla obowiązku zwrotu zadatku w podwójnej wysokości pozostaje fakt, że pozwany proponował powodowi alternatywne względem umowy przedwstępnej rozwiązanie. Strony łączyła umowa przedwstępna i powodowie nie musieli godzić się na inny niż określony w tej umowie sposób nabycia nieruchomości i uiszczenia za nią ceny. Powodowie nie musieli zatem ani wpłacać części ceny na rachunek depozytowy sądu ani spłacać długów alimentacyjnych pozwanego ani przedstawiać pozwanemu promesy kredytowej tak by ten mógł uzyskać środki na spłatę swoich wierzycieli. Wskazać należy, że zakup przez powodów nieruchomości obciążonej hipotecznie z której prowadzona jest egzekucja byłoby dla powodów znacznie mniej korzystne niż przy zakupie nieruchomości wolnej od praw o obciążenia osób trzecich. Ponieważ taki obowiązek nie wynikał z umowy przedwstępnej dlatego też powodowie nie musieli na niego wyrażać zgody.

Ponadto pozwany nie spełnił innych zobowiązań określonych w § 5 przedwstępnej umowy sprzedaży, a warunkujących zakup nieruchomości przez powodów, bowiem nie przedłożył promesy (...) Bank (...) S.A. że w razie dokonania

całkowitej spłaty kredytu Bank wyrazi zgodę na wykreślenie hipoteki ustanowionej na rzecz banku wskazującej jednocześnie wysokość zadłużenia do spłaty oraz numer rachunku bankowego, na który nastąpić ma spłata lub bezwarunkową zgodę banku na wykreślenie tej hipoteki z księgi wieczystej ani zaświadczenia potwierdzającego, że w budynku posadowionym na nieruchomości nikt nie jest zameldowany na pobyt stały lub czasowy. Brak przedstawienia tych dokumentów powoduje, że pozwany nie wywiązał się ze zobowiązań nałożonych umową przedwstępną niezależnie od tego jakie znaczenie dla powodów jako kupujących miały te dokumenty. Wskazać jedynie należy, że uzyskanie wymaganych umową przedwstępną dokumentów miało dla powodów istotne znaczenie, bowiem uzyskanie promesy banku (...) dawałoby powodom pewność, jaka jest aktualna wysokość zadłużenia, jakie są warunki spłaty kredytu zabezpieczonego hipotecznie oraz w jaki sposób wierzytelność banku ma zostać zaspokojona. Natomiast zaświadczenie o braku zameldowania w nieruchomości dawało powodom pewność, że nikt nie będzie rościł sobie prawa do przebywania w nieruchomości na podstawie w niej zameldowania.

W ocenie pozwanego rzeczywistą przyczyną dla której nie doszło do zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości był brak finansowania zakupu po stronie powodów, którzy nie otrzymali kredytu bankowego. Powodowie nie przedłożyli żadnego dowodu na istnienie źródeł finansowania zakupu nieruchomości, a nie posiadali własnych środków na jej zakup. Nieistotną z perspektywy odpowiedzialności pozwanego za zapłatę zadatku w podwójnej wysokości była podnoszona przez pozwanego kwestia rzekomego braku udzielenia kredytu na sfinansowanie zakupu nieruchomości przez powodów. W tym zakresie Sąd dał wiarę powodowi, że posiadał on wystarczające do zakupu nieruchomości środki własne, a zwracanie się do banków w celu obliczenia możliwości sfinansowania zakupu z kredytu nie było równoznaczne z bezwzględną koniecznością uzyskania takiego kredytu.

Nadto podkreślenia wymaga, że umowa przedwstępna nie obligowała powodów do przedstawienia promesy banku na uzyskanie przez nich kredytu ani nawet nie zobowiązywała powodów do zapłaty za nieruchomość w dniu jej zakupu. Strony ustaliły że cena sprzedaży tj. 1.624.500 zł, miała być uiszczona dwuetapowo, w pierwszej kolejności powodowie wpłacili zadek w wysokości 140.500 zł., natomiast pozostała część ceny w wysokości 1.484.000 zł miała zostać zapłacona przelewem na rachunek wskazany przez sprzedającego **w terminie 14 dni od dnia zawarcia umowy przyrzeczonej**. Zatem jak wynika z treści umowy przedwstępnej powodów nie obciążał obowiązek uzyskiwania promesy kredytowej czy też przedstawiania pozwanemu źródeł finansowania zakupu. Pozwany miał obowiązek przedstawienia do sprzedaży nieruchomości w stanie i na warunkach wskazanych w umowie przedwstępnej, czego nie uczynił. Wszystko to powodowało, że po stronie powodów powstało uprawnienia do odstąpienia od umowy i żądania zapłaty w podwójnej wysokości.

Mając na względzie powyższe sąd oddalił wniosek o przesłuchanie świadka K. B., ponieważ miała ona zeznawać na okoliczności nieistotne z punktu widzenia odpowiedzialności pozwanego a nadto powodowie nie zaprzeczali, że występowali do banków składając wnioski kredytowe w celu ustalenia możliwości sfinansowania zakupu nieruchomości z kredytu

Wobec niewykonania zobowiązania wynikającego z umowy przedwstępnej i nie przedstawienia nieruchomości do sprzedaży przez pozwanego, powodowie realizując swoje uprawnienie z art. 395 k.c. złożyli pisemne oświadczenie o odstąpieniu od umowy przedwstępnej.

Odstąpienie to złożone w formie pisemnej było skuteczne wobec pozwanego. W odniesieniu do czynności tzw. niweczających ustawodawca przewidział w art. 77 § 2 i 3 k.c. reguły odmienne. Ustawodawca zasadą uczynił dokonywanie wypowiedzenia umowy lub odstąpienia od niej w formie pisemnej ad probationem, zarówno w przypadku gdy umowa była zawarta w formie pisemnej, jak i innej formie szczególnej. Natomiast rozwiązanie umowy wymaga takiej formy, jaką ustawa lub strony przewidziały w celu jej zawarcia (jeżeli umowa została zawarta w innej formie szczególnej), a jeżeli umowa została zawarta w formie pisemnej, jej rozwiązanie również powinno być stwierdzone pismem. W odniesieniu więc do formy pisemnej nie występuje w zakresie czynności niweczających problem formy przypadkowej, to jest sytuacji, gdy strony zawarły czynność w formie szczególnej, bez uprzedniego zawierania pactum de forma, oraz w sytuacji, gdy ustawa nie nakładała na nie takiego obowiązku. Problem ten nie dotyczy również odstąpienia i wypowiedzenia umowy zawartej w innej formie szczególnej, a jedynie rozwiązania takiej umowy.

Jedynie bowiem rozwiązanie umowy zawartej w innej formie szczególnej wymaga zachowania formy, jaką strony przewidziały dla jej zawarcia. W przypadku zaś odstąpienia od umowy lub jej wypowiedzenia, niezależnie od tego, czy została zawarta w formie pisemnej czy innej formie szczególnej i niezależnie od tego, pod jakim rygorem i przez kogo zastrzeżonym wymagana była ta forma szczególna, **konieczne jest jedynie zachowanie formy pisemnej ad probationem.** Podobnie w wypadku rozwiązania umowy, która była zawarta w formie pisemnej.

Zatem w wypadku zawarcia w formie szczególnej przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości, w tym w formie aktu notarialnego, jedynie rozwiązanie tej umowy za zgodą obu stron wymaga zachowania formy, jaką ustawa lub strony przewidziały w celu jej zawarcia, natomiast takiej formy nie wymaga się tylko od odstąpienia od umowy albo jej wypowiedzenia; dokonanie tych dwóch czynności prawnych wymaga jedynie stwierdzenia pismem. (vide: Postanowienie SN z dnia 5 września 2008 r. – I CSK 95/08)

Po odstąpieniu od umowy, wierzyciel, który otrzymał zadatek, może go zachować, a jeżeli wręczył zadatek, dłużnik powinien zaspokoić roszczenie wierzyciela o świadczenie sumy dwukrotnie wyższej, niezwłocznie po wezwaniu go do świadczenia przez wierzyciela, ponieważ do określenia wymagalności roszczenia znajdzie zastosowanie art. 455 k.c., chyba że umowa stron lub przepis szczególny stanowią inaczej. W tym samym rzeczy, żądanie powodów zwrotu zadatki w podwójnej uiszczonego zasługiwało na uwzględnienie (art. 394 § 3 k.c.). Powodowie wezwali pozwanego do zapłaty zadatku w podwójnej wysokości pismem z dnia 30.01.2013 r. i na podstawie § 4 umowy przedwstępnej wezwali pozwanego do zapłaty w terminie 5 dni od doręczenia pisma na rachunek wskazany w piśmie kwoty 281.000 zł wraz z odsetkami od dnia 7 czerwca 2012 r. Pismo to zostało doręczone pozwanemu w dniu 9 marca 2013 r., zatem na podstawie art. 455 k.c. w zw. z art. 481 § 1 i 2 k.c., odsetki za opóźnienie w płatności powodom należne były od dnia 16 marca 2013 r. Ponieważ jednak powodowie oświadczeniem złożonym na rozprawie w dniu 9 lipca 2015 r. żądali zasądzenia odsetek od terminu późniejszego tj. 28 marca 2015 r., dlatego też data ta została uwzględniona w wyroku jako początek biegu odsetek ustawowych za opóźnienie w płatności.

Na koniec wskazać należy, że pozwany w toku procesu zarzucił, że powodowie korzystali z nieruchomości nie ponosząc kosztów z tym związanych. Zarzut ten nie miał jakiegokolwiek znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy bowiem strony zawarły nieodpłatną umowę użyczenia nieruchomości i powodowie nie mieli obowiązku zapłaty na rzecz pozwanego jakiegokolwiek kwoty za okres użytkowania nieruchomości na podstawie umowy użyczenia.

Orzeczenie o kosztach procesu zostało oparte na art. 98 k.p.c. na zasądzone od pozwanego na rzecz powodów koszty składała się opłata sądowa od pozwu, uiszczono zaliczki na tłumacza oraz koszty zastępstwa procesowego wraz z opłatą skarbową od pełnomocnictwa.

Kwotą brakujących wydatków pozwany został obciążony na podstawie art. 113 u.k.s.c.