

Sygnatura akt VI C 1718/12

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

W., dnia 30 stycznia 2015 r.

Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Krzyków we Wrocławiu VI Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący: SSR Andrzej Michór

Protokolant: Dagmara Woszczyk

po rozpoznaniu w dniu 16 stycznia 2015 r. we Wrocławiu

sprawy z powództwa J. J.

przeciwko A. S.

- o zapłatę

I. oddala powództwo;

II. zasądza od powoda J. J. na rzecz pozwanego A. S. 1.217,00 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, w tym 1.200,00 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa prawnego.

Sygn. akt VI C 1718/12

## UZASADNIENIE

Powód J. J. wniósł o zasądzenie od pozwanego A. S. kwoty 10.000 zł wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia 09.12.2011r. do dnia zapłaty wraz z kosztami procesu, w tym kosztami zastępstwa procesowego według norm przepisanych. W uzasadnieniu pozwu wskazał, że w dniu 23.11.2011 r. pomiędzy stronami doszło do zawarcia w zwykłej formie pisemnej przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości należącej do pozwanego - działki siedliskowej o powierzchni 2500 m<sup>2</sup>, położonej w G., dla której urządzona jest księga wieczysta o numerze (...) prowadzona przez Sąd Rejonowy dla Wrocławia - Krzyków. Strony przedmiotowej umowy ustaliły, iż pozwany sprzeda powodowi opisaną wyżej nieruchomość gruntową za cenę 120.000 zł W umowie strony zobowiązały się do zawarcia umowy przyrzeczonej ww. nieruchomości do dnia 9.12.2011 r. W § 4 umowy strony postanowiły, że zabezpieczeniem wykonania umowy będzie zadatek w wysokości 5.000 zł uiszczony przez kupującego. Powód wpłacił na rzecz pozwanego umówiony zadatek w gotówce w momencie podpisania umowy przedwstępnej a odbiór tej kwoty pozwany pokwitował złożeniem podpisu pod umową. Zanim doszło do podpisania przedmiotowej umowy, powód był zapewniany przez pozwanego, iż media znajdują się przy działce. Pozwany informował o tym powoda podczas wielu rozmów. Taką też informację zawarł w swojej ofercie sprzedaży nieruchomości na stronie internetowej. Przystępując do przedmiotowej umowy przedwstępnej powód pozostawał zatem w usprawiedliwionym błędnym przekonaniu (wywołanym przez Pozwanego), iż media znajdują się przy działce, co ma znaczenie przy podjęciu decyzji o zakupie nieruchomości. Po podpisaniu umowy przedwstępnej okazało się, iż na wysokości przedmiotowej działki brak jest sieci wodociągowej znajdującej się w posiadaniu Gminnego Zakładu (...) w Ż., do której można by było działkę podłączyć. (...) w Ż. poinformował powoda, iż w celu umożliwienia dostawy wody do działki, zgodnie z zapisem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi G., konieczne będzie zaprojektowanie i wybudowanie na własny koszt odcinka sieci wodociągowej o średnicy 110 mm w działce nr (...)dr, wpiętej do sieci wodociągowej o średnicy 110 mm, zlokalizowanej w działce nr (...) w obrębie G., po uzyskaniu zgody właściciela sieci oraz przyłącza wodociągowego poprzez wpięcie do planowanego odcinka sieci wodociągowej. Powód ustalił, iż koszt wykonania tych prac mających na celu doprowadzenie wody do przedmiotowej działki (w tym rozliczenie nakładów poniesionych przez właściciela działki sąsiedniej na budowę

sieci wodociągowej, do której powód musiałby podłączyć swoją instalację), będzie wynosił ok. 40.000 zł netto, co spowodowało znaczący wzrost ceny nieruchomości, którego, powód nie brał pod uwagę przystępując do umowy przedwstępnej. Gdy powód dowiedział się, iż jego przekonanie o cechach działki dotyczących dostępności do mediów było błędne, złożył na piśmie oświadczenie o uchyleniu się od skutków prawnych oświadczenia woli złożonego pod wpływem błędu, doręczając je osobiście pozwanemu na spotkaniu w dniu 8 grudnia 2011 r., na którym poinformował pozwanego o odstąpieniu od zawartej umowy, a także wysyłając je w formie elektronicznej na skrzynkę pozwanego oraz pocztą. W swoim oświadczeniu powód wezwał pozwanego do zwrotu wpłaconego przy umowie przedwstępnej zadatku. Pozwany zignorował ww. oświadczenie wysyłając w dniu 9.12.2011 r. wiadomość e-mail, w której wezwał Powoda do stawienia się kancelarii notarialnej o godzinie 16.30, celem zawarcia umowy przyrzeczonej. Powód stawiał się w wyznaczonym w ww. e-mailu terminie i miejscu, jednak z przyczyn opisanych w niniejszym pozwie (w związku z niezgodnością oferty złożonej przez Pozwanego ze stanem faktycznym) nie przystąpił do umowy przyrzeczonej. Pismem z dnia 14 grudnia 2011 r. pozwany poinformował powoda, iż odstępuje od umowy i zatrzymuje zadatek dany przez powoda przy zawieraniu umowy przedwstępnej. W związku z przedstawionym wyżej stanem faktycznym, zgodnie z przepisem art. 394 § 1 k.c., powód zażądał od pozwanego zwrotu wpłaconego zadatku w podwójnej wysokości.

W dniu 20.09.2012 r. Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Krzyków we Wrocławiu VI Wydział Cywilny wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym nakazując pozwanemu zapłatę kwoty 10.000 zł wraz z odsetkami od dnia 9.12.2011r. do dnia zapłaty.

W dniu 23.10.2012 r. pozwany złożył sprzeciw od nakazu zapłaty i wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powoda na rzecz pozwanego kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych. W uzasadnieniu pozwany przyznał, że umieścił w internecie informację o zamiarze sprzedania gruntu w Ż.-G.. Pozwany potwierdzał też, że w opisie działki zawarł informację, iż „media [znajdują się] przy działce”. Pozwany potwierdza, że nie była to informacja do końca prawdziwa, przy czym błąd ten nie był zamierzony. Pozwany był bowiem właścicielem działki nr (...), którą zamierzał po podziale sprzedać. Ujęcie wodne znajduje się przy granicy działki (...), przy czym nie przy granicy działki (...), której dotyczyła informacja o sprzedaży (i która powstała z podziału działki (...)). Powyższa niedokładność została jednak bardzo szybko wyjaśniona, przez obie strony sporu. W rezultacie, stając do umowy przedwstępnej powód posiadał pełną wiedzę o kupowanej działce w tym związanych z nią uwarunkowaniami mediów. Na potwierdzenie tego faktu, pozwany wskazał, że po nawiązaniu kontaktu pozwany razem z powodem spotkali się i dokładnie obejrzezi działkę w dniu 8.11.2011 r. Pozwany zaprowadził powoda również w miejsce, gdzie znajdowało się ujęcie wody na granicy działki (...) (granicy dawnej 45). W czasie spotkania pozwany przedstawił i objaśnił powodowi dokumenty w postaci decyzji podziałowej z 19.12.2008 r. z mapką (wypis i wyrys) a także aktualnej mapki załączonej do projektu podziału nieruchomości z 23.10.2010 r. w szczególności wskazując na punkt 2a decyzji. Decyzję z mapki pozwany przesłał powodowi po spotkaniu pocztą elektroniczną. Podczas spotkania, pozwany ujawnił też, że ma do sprzedania - poza przedmiotową działką (...) za 130 tysięcy złotych, także działkę (...) za 150.000 zł. Powód wyraził wówczas chęć zakupu działki (...) za 130.000 zł, co pozwany zdecydowanie odrzucił wyjaśniając, że przy tej samej powierzchni różnica w cenie wynika z tego, że 45/3 jest gorzej usytuowana, w tym znajduje się w oddaleniu od ujęcia wody. Powód podczas oględzin wprost powiedział pozwanemu, że „nie kupuje worka ziemniaków i musi wszystko sam sprawdzić”. Pozwany wyjaśnił także, że oferując sprzedaż działki za 130.000 zł nie zamierzał przy zaawansowanych negocjacjach ceny tej znacznie obniżyć - maksymalnie o 3.000-4.000 zł. Powód jednak przy kolejnym kontakcie poinformował pozwanego, że orientował się w zakładzie komunalnym w Ż., że wykonanie wodociągu o planowanym przebiegu będzie kosztowało około 20.000 zł. Pozwany sprawdził tę informację w Gminnym Zakładzie (...) w Ż. i okazała się ona prawdziwa. Pozwany poczuł się wówczas w obowiązku obniżyć cenę o 10.000 zł jako połowę kosztów wykonania wodociągu i od tego czasu strony mówiły o cenie na poziomie 120.000 zł. Po spotkaniu w dniu 8.11.2011 r. Pozwany kilkakrotnie oczekiwał od powoda podjęcia decyzji w sprawie terminu zawarcia umowy przedwstępnej. Dnia 23.11.2011 r. podpisano umowę w sekretariacie Urzędu Gminy Ż. (cena 120.000 zł, zadatek 5.000 zł, termin zawarcia umowy ostatecznej: do 9.12.2011 r.). Dnia 7.12.2011 r. powód przyjechał do pozwanego z żoną proponując zmianę ceny na 100.000 zł. Dnia 8.12.2011 r. powód przesłał pozwanemu pismo „o uchyleniu się od skutków prawnych” i był to pierwszy moment w, którym pozwany nawiązał do umiejscowienia

mediów przy działce. Dnia 9.12.2011 r. powód zadzwonił do pozwanego z żądaniem sprzedaży działki za 100.000 zł lub zwrotu 5.000 zł. Pozwany ustalił termin podpisania aktu notarialnego u notariusza na godzinę 16.30, o czym zawiadomił powoda. Powód był obecny u notariusza, lecz do umowy nie przystąpił składając u notariusza oświadczenie o nieprzystąpieniu do umowy. Pozwany nie uważa, aby przyczyną nieprzystąpienia do umowy przedwstępnej miała być kwestia mediów. Była ona dyskutowana na wszelkie sposoby a powód powołując się na nią wielokrotnie wracał do tematu oczekując dalszego obniżenia ceny. Pozwany otrzymał pisemne oświadczenie powoda o odstąpieniu od umowy pocztą w dniu 13.12.2011 r., to jest po terminie wykonania umowy przedwstępnej. W dniu 14.12.2011 r. pozwany przesłał powodowi korespondencję zawierającą oświadczenie o zatrzymaniu zadatku. Roszczenie powoda jest bezzasadne w całości, przy czym w zakresie, jakim powód domaga się poza zwrotem wpłaconego zadatku, także 5.000 zł równowartości zadatku, tym bardziej nie znajduje uzasadnienia, bowiem to powód a nie pozwany, nie wykonał swojego zobowiązania. Pozwany podkreślił, że zgodnie z uzyskaną w (...) w Ż., gmina ta zwraca 40 % inwestycji w wodociąg po przekazaniu wykonanej instalacji na jej rzecz. Także z tego powodu pozwany był skłonny obniżyć cenę sprzedawanej działki tylko o część kosztu wykonania wodociągu. Pozwany zauważa, że powód załącza do pozwu pismo (...) z 9.12.2011r. i nielogicznie wyjaśnia, że „gdy [...] dowiedział się, iż jego przekonanie o cechach działki dotyczących dostępności do mediów było błędne, złożył na piśmie oświadczenie [...] doręczając je 8 grudnia 2011 r.". Ujawnia w ten sposób, że o szczegółach przyłącza wody wiedział od początku, lecz dopiero przed umową ostateczną zdecydował się powołać na nieprecyzyjną informację internetową. Pozwany z ostrożności zaprzecza wszelkim okolicznościom poza tymi, które wyraźnie przyznał.

W odpowiedzi na sprzeciw pozwanego do nakazu zapłaty, powód podtrzymał swoje stanowisko wyrażone w pozwie.

W dalszych pismach procesowych i kolejnych terminach rozprawy strony podtrzymały swoje dotychczasowe stanowiska w sprawie.

#### **Sąd ustalił następujący stan faktyczny :**

Pozwany postanowił sprzedać należącą do niego działkę położoną w gminie Ż., działka nr (...), obręb G., o powierzchni 25 arów. W tym celu umieścił w internecie ofertę sprzedaży działki, określając cenę na sprzedaży na 130.000 zł. W treści ogłoszenia m.in. wskazał, że „media przy działce”. Ofertą zainteresował się powód. Powód wraz ze swoją konkubiną oraz ojcem oglądał nieruchomość w obecności pozwanego.

dowód: - wydruki ze strony internetowej k.16-19

- przesłuchanie świadka A. J. k. 122 od 00:01:03 do 00:11:55

- przesłuchanie świadka E. W. k.123 od 00:25:24 do 00:48:32

W związku z prowadzonymi negocjacjami pozwany w dniu 8.11.2011 r. wysłał e-mail do powoda załączając skan mapy działek z wpisu do ewidencji oraz decyzję gminy z dnia 19.12.2008 r., którą zatwierdzono projekt podziału nieruchomości opisanej w ewidencji gruntów gminy Ż. jako działka nr (...), obręb G. stanowiącej własność pozwanego. W pkt 2 a ww. decyzji wskazano, że inwestor na własny koszt doprowadzi do siedliska drogę, niezbędną infrastrukturę techniczną (wodociąg, energia elektryczna) oraz zapewni bezpieczny sposób utylizacji ścieków bytowo - gospodarczych i hodowlanych. Do e-maila dołączony został również wypis i wyrys z oznaczonymi właściwościami przedmiotowej działki a także projekt podziału oraz mapa z projektem podziału. Wypis i wyrys jest niezbędny do wydania informacji technicznej o możliwości doprowadzenia wody do przedmiotowej działki.

dowód: - maila k. 39

- decyzja z 19 grudnia 2008 r. oraz wypisu i wyrysu z rejestru gruntów i projektu podziału nieruchomości k.40-43

- mapy z projektem podziału k.45

- przesłuchanie świadka B. D. k. 159-160 od 00:05:59 do 00:26:34

Po negocjacjach strony ustaliły cenę zakupu przedmiotowej nieruchomości na kwotę 120.000 zł, w związku z czym w dniu 23.11.2011r. powód J. J. oraz pozwany A. S. zawarli przedwstępną umowę sprzedaży z urzędowo poświadczonymi podpisami, nieruchomości stanowiącej działkę siedliskową opisaną w ewidencji gruntów Gminy Ż. jako działka (...) o powierzchni 2500 m<sup>2</sup>, położonej w G. opisaney w księdze wieczystej (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy we Wrocławiu IV Wydział Ksiąg Wieczystych.

dowód: - pokwitowanie k. 15

- umowa przedwstępna k.13-14

W § 2 pkt 1 umowy znalazł się zapis, iż sprzedający A. S. jest właścicielem ww. nieruchomości. W § 3 pkt 1 strony ustaliły termin zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży na dzień 9.12.2011r. W § 3 pkt 2 ustalono cenę sprzedaży na 120.000,00 zł. W § 4 postanowiono, że Kupujący wręcza tytułem zadatku na poczet ceny zakupu kwotę 5.000zł a Sprzedający przyjęcie tej kwoty kwituje przez podpisanie umowy. Strony jednocześnie umówiły się, że w przypadku niewykonania umowy przez sprzedającego zwróci on kupującemu kwotę zadatku w podwójnej wysokości, zaś w przypadku niewykonania umowy przez kupującego zadatek przepada na rzecz sprzedającego.

dowód: - umowa przedwstępna k.13-14

Podczas spotkania powoda i pozwanego w dniu 8.12.2011 r., J. J. negocjował cenę proponując za ww. nieruchomość kwotę 100.000zł. Pozwany nie wyraził zgody na zaproponowaną kwotę.

dowód: - przesłuchanie świadka J. M. k.122 od 00:11:55 do 00:17:14

- przesłuchanie świadka G. S. k.122-123 od 00:17:14 do 00:21:26

W dniu 8.12.2011 r. powód złożył „oświadczenie o uchyleniu się od skutków prawnych oświadczenia woli złożonego pod wpływem błędu”, w którym wskazał, że uchyła się od skutków prawnych oświadczenia woli złożonego przez powoda pod wpływem błędu w dniu 23.11.2011 r. w zawartej między stronami umowie przedwstępnej sprzedaży nieruchomości położonej w G., opisaney w księdze wieczystej (...). Jako przyczynę powód wskazał swoje błędne wyobrażenie o cechach nieruchomości tj. przekonanie, że media znajdują się bezpośrednio przy działce. W oświadczeniu powód wezwał pozwanego do niezwłocznego zwrotu wpłaconego zadatku w kwocie 5.000 zł. Powód przesłał oświadczenie pozwanemu listem za zwrotnym potwierdzeniem odbioru wysłanym w dniu 9.12.2011 r. doręcznym pozwanemu w dniu 13.12.2011 r. oraz za pośrednictwem poczty elektronicznej przesyłając je e-maila w dniu 9.12.2011 r. o godzinie 10.26.

dowód: - korespondencja między stronami k.24-26

Pismem z dnia 9.12.2011 r. Gminny Zakład (...) w odpowiedzi na wniosek złożony przez powoda w dniu 5.12.2011 r. wydał informacje o możliwości doprowadzenia wody do przedmiotowej działki wskazując że konieczne jest zaprojektowanie i wybudowanie na własny koszt odcinka sieci wodociągowej o średnicy 110 mm w działce nr (...) dr, wpiętej do sieci wodociągowej o średnicy 110 mm, zlokalizowanej w działce (...) w obrębie G., po uzyskaniu zgody właściciela oraz przyłącza wodociągowego przez wpięcie do planowanego odcinka sieci wodociągowej. Przewidywany szacunkowy koszt takiej inwestycji przygotowany przez (...) w Ż. miał wynieść 24.000zł netto.

dowód: - pisma Gminy Ż. z 9 grudnia 2011 r. k.20

- przesłuchanie świadka B. D. k. 159-160 od 00:05:59 do 00:26:34

W dniu 9.12.2011 r. pozwany telefonicznie oraz pośrednictwem e-maila wysłanego o godzinie 13.16 poprosił powoda o stawienie się osobiście w kancelarii notarialnej o godzinie 16.30 przy ul. (...) celem zawarcia umowy przyrzeczonej. Powód stawiał o wyznaczonym miejscu i czasie oświadczając przed Notariuszem W. K., że na dzień 9.12.2011r. o godzinie 16.30 został wyznaczony termin zawarcie pomiędzy pozwanym i jego małżonką a powodem umowy sprzedaży

ww. nieruchomości. Pomimo stawiennictwa stron powód oświadczył, że nie doszło do podpisania aktu notarialnego w związku z niezgodnością oferty złożonej przez pozwanego ze stanem faktycznym tj. odległości sieci energetycznej i wodociągowej od ww. działki.

dowód: - mail k.44

- akt notarialny z 9 grudnia 2011 r. k.27

- przesłuchanie powoda J. J. – k. 164-166 od 00:02:09 do 00:36:55

- przesłuchanie pozwanego A. S. – k. 166-168 od 00:36:55 do 01:13:13

Oświadczeniem pozwanego zatytułowanym „Oświadczenie woli o odstąpieniu od umowy oraz zachowania zadatku” z dnia 14.12.2011 r., pozwany odstąpił od umowy zawartej w dniu 23.11.2011r., argumentując to niezawarciem umowy przyrzeczonej w wyznaczonym terminie z przyczyn leżących po stronie powoda.

dowód: - oświadczenia z 14 grudnia 2011 r. k.46-47

W dniu 21.01.2012 r. na zamówienie powoda został wykonany wstępny kosztorys ofertowy na wykonanie rurociągu sieci wodociągowej wraz z przyłączeniem do działki nr (...) w miejscowości G. opiewający na kwotę 37.100 zł netto. W dniu 24.12.2012 r. został wykonany projekt ugody dotyczący rozliczenia nakładów zobowiązujący powoda do zapłaty kwoty 3.000 zł tytułem rozliczenia koniecznych nakładów i wydatków T. K..

dowód: - kosztorys k.21

- propozycja ugody k.22-23

### **Sąd zważył, co następuje :**

Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

Strony przedstawiły Sądowi przedwstępne umową sprzedaży nieruchomości będącej działką siedliskową opisaną w ewidencji gruntów Gminy Ż. jako działka (...) o powierzchni 2.500 m<sup>2</sup> położonej w G. opisaną w księdze wieczystej (...) prowadzonej przez Sąd Rejonowy we Wrocławiu IV Wydział Ksiąg Wieczystych, przy której zawarciu wręczono zadatek i w której strony uregulowały kwestię niewykonania umowy i ewentualnego zwrotu zadatku.

W niniejszym postępowaniu strony były zgodne co do daty i okoliczności wręczenia zadatku jak i jego kwoty. Spór dotyczył ustalenia, z czyjej winy nie doszło do podpisania umowy przyrzeczonej, a w konsekwencji, czy pozwany uprawniony był do zachowania zadatku otrzymanego od powoda, na mocy umowy zawartej w dniu 23.11.2011 r.

W niniejszej sprawie powód domagał się zasądzenia od pozwanego kwoty 5.000 zł tytułem zwrotu zadatku wpłaconego pozwanemu w wykonaniu umowy z dnia 23.11.2011 r.

Postanowienia umowy przedwstępnej z dnia 23.11.2011 r. w § 4 stanowiły, że w przypadku niewykonania umowy z winy Kupujących Sprzedający, ma prawo zadatek zachować, w przypadku niewykonania umowy z winy Sprzedającego zwraca on Kupującemu zadatek w podwójnej wysokości. W § 6 pkt 1 wskazano, że w sprawach nieuregulowanych umową zastosowanie mają przepisy kodeksu cywilnego.

Należy zauważyć, że strony umowy przedwstępnej mogą dowolnie uregulować kwestie związane z ewentualnym zwrotem zadatku. W przypadku, gdy zrezygnują z tego uprawnienia, zawinione przez sprzedającego niesfinalizowanie umowy wiąże się z koniecznością zwrotu zadatku w podwójnej wysokości (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 8 lutego 2008 r., sygn. akt I CSK 328/07). Konstrukcja art. 394 § 1 k.c. jednoznacznie wskazuje na jego dyspozytywny charakter, zatem skutki prawne w nim uregulowane występują wyłącznie w braku odmiennych postanowień umownych lub zwyczaju. Z powyższego wynika, że sam fakt wręczenia przy zawieraniu umowy zadatku

nie przesądza o tym, że w razie niewykonania umowy przez jedną ze stron druga strona może bez wyznaczenia dodatkowego terminu od umowy odstąpić i otrzymany zadatek zachować, a jeżeli sama go dała, żądać sumy dwukrotnie wyższej. Reżim ten bowiem znajduje zastosowanie wyłącznie w wypadku braku odmiennego zastrzeżenia umownego (zob. uzasadnienie wyroku SA w Poznaniu z dnia 16 października 2005 r., I ACa 762/05, LEX nr 175194).

W konsekwencji wobec faktu, iż postanowienia przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości z dnia 23.11.2011 r. zawierają zastrzeżenia w przedmiocie zwrotu zadatku (niemalże identyczne jak regulacje ustawowe), to one znajdują zastosowanie w niniejszej sprawie wraz z uzupełniającymi je przepisami kodeksu cywilnego.

W § 4 pkt 2 umowy stron z dnia 23.11.2011 r. strony zastrzegły, że w przypadku niewykonania umowy z winy Kupujących Sprzedający, ma prawo zadatek zachować, w przypadku niewykonania umowy z winy Sprzedającego zwraca on Kupującemu zadatek w podwójnej wysokości. Natomiast stosownie do art. 394 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. Z przepisu art. 394 k.c. wynika, że jeżeli wierzyciel był stroną dającą przedmiot zadatku, ma roszczenie o jego zwrot w podwójnej wysokości w razie niewykonania umowy przez drugą ze stron. Uprawnienia wierzyciela są niezależne od tego, czy skutek niewykonania zobowiązania poniósł on szkodę i w jakiej wysokości. Realizacja uprawnienia wierzyciela przyznanych mu w/w przepisem wymaga jedynie udowodnienia, że istniało pomiędzy stronami zobowiązanie, w którym zastrzeżono zadatek, a dłużnik zobowiązania tego nie wykonał. Obrona dłużnika może polegać na wykazywaniu, że nie ponosi on odpowiedzialności za przyczyny niewykonania zobowiązania lub, że odpowiedzialność za nie ponosi także wierzyciel.

W ocenie Sądu pozwany wykazał, że nie ponosi winy za niewykonanie zobowiązania oraz że odpowiedzialność za nie ponosi powód (kupujący). Ustalono bowiem, że pozwany dążył do sprzedaży nieruchomości. Pozwany zaprosił powoda do kancelarii notarialnej w celu podpisania umowy przyrzeczonej oraz dostarczył powodowi wszelkich niezbędnych dokumenty w celu określenia cech działki. Wprawdzie powód podnosił, że powodem niezawarcia umowy było błędne przekonanie powoda o umiejscowieniu przyłącza wody na przedmiotowej nieruchomości, jednak w ocenie Sądu nie można dać wiary zeznaniom powoda w tej części, bowiem przed zawarciem umowy była na przedmiotowej działce, widoczne było posadowienie przyłączy, a nadto powód przystępując do umowy przedwstępnej winien być wykazać się należyłą starannością i dokładnie sprawdzić właściwości nieruchomości, którą zamierzał nabyć. Powód wskazywał, że został celowo wprowadzony w błąd przez pozwanego, przez co zawarł umowę przedwstępną w uzasadnionym błędnym przekonaniu o usytuowaniu przyłącza wodnego. Sąd nie dał wiary tej argumentacji. Co prawda pozwany niefortunnie sformułował w internetowej ofercie umiejscowienie mediów, jednak zauważyć należy, że powód kilkakrotnie był na przedmiotowej nieruchomości i miał możliwość zweryfikowania informacji podanych przez pozwanego. Co więcej, jak wynika z materiału dowodowego w trakcie negocjacji dotyczących zakupu ww. nieruchomości pozwany obniżył cenę zakupu nieruchomości na kwotę 120.000 zł argumentując to koniecznością doprowadzenie wody do sprzedawanej nieruchomości. Koszt takiej inwestycji, jak wynika z przesłuchania świadka B. D., będącego pracownikiem (...) w Ż., miła oscylować w granicach 24.000 zł, w związku z czym pozwany zaproponował podział kosztów po połowie z pozwanym. Okolicznością potwierdzającą możliwość powzięcia informacji o umiejscowieniu przyłącza wodnego jest dokumentacja przesłana powodowi przez pozwanego przed zawarciem umowy przedwstępnej wskazująca, że do przedmiotowej nieruchomości należy we własnym zakresie doprowadzić wodę. W związku z powyższym, nawet gdyby powód faktycznie nie wiedział o umiejscowieniu przyłącza wodnego, swobodnie mógł on taką informację powziąć. Powód wskazując na złożenie oświadczenia pod wpływem błędu w dniu 09.12.2011 r., odmówił zawarcia umowy przyrzeczonej.

Zaznaczyć w tym miejscu należy, że zawarte w art. 394 k.c. określenie "niewykonanie umowy przez jedną ze stron" jest znaczeniowo zbliżone do występującego w art. 390 § 1 k.c. pojęcia "uchylania się" od zawarcia umowy przyrzeczonej strony zobowiązanej do jej zawarcia. Uchylaniem się od zawarcia umowy przyrzeczonej może być już sama nieuzasadniona zwłoka zobowiązanego. Niewykonanie umowy w rozumieniu art. 394 § 1 k.c. może być następstwem "uchylenia się" od zawarcia umowy przyrzeczonej (art. 390 § 1 k.c.), przez które należy rozumieć także

samą zwłokę zobowiązanego. Zarówno w art. 390 § 1 k.c. jak i w art. 394 § 1 k.c. chodzi o zawinione przez stronę niewykonanie umowy przyrzeczonej, a oceny w tym przedmiocie należy dokonywać zgodnie z zasadami art. 471 k.c. (zob. wyroku SN z dnia 30.05.2006 r., sygn. akt IV CSK 66/06).

W ocenie Sąd stwierdzić należy, że do zawarcia umowy przyrzeczonej nie doszło z winy powoda, w związku z czym pozwany miał prawo zachować zadatek. Pozwany dopełnił wszystkich formalności, aby doprowadzić do podpisania umowy przyrzeczonej, wyznaczył spotkanie u notariusza, dostarczył powodowi dokumentację działki, oraz pokazał przedmiotową nieruchomość.

Sąd uznał więc, że pozwany w czasie obowiązywania umowy z dnia 23.11.2011 r. wykazał swoją gotowość do zawarcia umowy przyrzeczonej. Do podpisania umowy jednak nie doszło, dlatego, że powód do dnia 09.12.2011 r. nie przystąpił do zawarcia umowy, oświadczając pozwanemu, iż został wprowadzony w błąd co do właściwości działki, jednak w ocenie Sąd nie upoważniało to powoda do uchylenia się od skutków prawnych umowy z dnia 23.11.2011 r.

Z powyższego jasno wynika, że to powód ponosi winę za niedojście do skutku umowy przyrzeczonej kupna nieruchomości, a zatem na podstawie uregulowań umownych oraz art. 394 k.c. pozwany uprawniony był do zachowania zadatku w wysokości 5.000 zł.

Orzeczenie o kosztach Sąd wydał na podstawie przepisu art. 98 k.p.c., który stanowi, że strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić stronie przeciwnej na jej żądanie koszty procesu. Po przeprowadzeniu rozprawy powództwo zostało oddalone, z zatem pozwany wygrał proces. Należało więc zasądzić od powoda na rzecz pozwanego zwrot poniesionych przez niego kosztów w całości, na które składają się koszty zastępstwa pełnomocnika (§ 6 pkt 5 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28.09.2002r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu) oraz koszty opłaty skarbowej od pełnomocnictwa, o czym orzeczono w pkt II wyroku.