

Sygnatura akt I C 1078/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Konin, dnia 11-07-2016 r.

Sąd Rejonowy w Koninie I Wydział Cywilny w następującym składzie:

Przewodniczący:SSR Daniel Adamczyk

Protokolant:st.sekr.sąd. Aneta Szymczak

po rozpoznaniu w dniu 01-07-2016 r. w Koninie

na rozprawie

sprawy z powództwa S. S. (1), E. S. (1)

przeciwko O. S., M. D. (1)

o zapłatę

1. zasądza od pozwanych solidarnych O. S. i M. D. (1) na rzecz powodów solidarnych S. S. (1) i E. S. (1) kwotę 20 000 zł (dwadzieścia tysięcy złotych) wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie (art. 481 § 1 k.c.):

—

- od pozwanego O. S. od dnia 14.04.2015 r. do dnia zapłaty;
- od pozwanego M. D. (1) od dnia 15.04.2015 r. do dnia zapłaty;

1. oddała powództwo w pozostałym zakresie;

2. zasądza od pozwanych solidarnych na rzecz powodów solidarnych kwotę 1 000 zł (tysiąc złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu.

SSR Daniel Adamczyk

Sygn. akt I C 1078/15

UZASADNIENIE

Powodowie solidarni S. S. (1) i E. S. (1) wystąpili przeciwko O. S. i M. D. (1), aby zapłacili solidarnie na ich rzecz kwotę 40 000 zł z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia 08.04.2015 r. do dnia zapłaty wraz z kosztami procesu, w tym kosztami zastępstwa procesowego wg norm przepisanych.

W uzasadnieniu powodowie wywodzili, że w dniu 17.10.2014r. pomiędzy stronami doszło do podpisania umowy przedwstępnej sprzedaży domu w zabudowie bliźniaczej wraz z działką o powierzchni 300 m², na której położony jest dom. Powodowie przekazali wówczas pozwanym 20 000 zł tytułem zadatku, który w przypadku niewykonania umowy przez sprzedawcę miał być zwrócony w podwójnej wysokości. Dom w momencie zawierania umowy był w trakcie budowy. Nieruchomość miała być nabyta do wspólności majątkowej małżeńskiej powodów, a kwota zadatku pochodziła z majątku wspólnego małżonków. Pozwani z kolei przy zawieraniu umowy działali w ramach prowadzonej działalności gospodarczej. W toku dalszych prac pojawiły się problemy wykonawcze po stronie pozwanych, a budowa nie przebiegała w sposób planowy i prawidłowy. Zapisy w dzienniku budowy nie odpowiadały prawdzie.

Ponadto pozwani przerzucali na powodów obowiązek zawierania umów z dostarczycielami mediów, na co powodowie początkowo się godzili, ale następnie uzyskali informację, że obowiązek taki spoczywa na inwestorze. Po podpisaniu umowy przedwstępnej okazało się także, że stan prawny nieruchomości odbiega od tego wskazanego w umowie, albowiem przedmiotem sprzedaży nie miał być nieruchomość budynkowa wraz z działką lecz lokal z prawem współwłasności oraz podziałem quad usum. Wobec tego powodowie odstąpiło d od umowy, a kilak dni wcześniej pozwani wskazali, że umowa przedwstępna wygasła z przyczyn leżących po stronie powodów i że zachowują zadatek. Obecny pozwem powodowie domagają zwrotu podwójnej wysokości zadatku.

Pozwani O. S. i M. D. (1) w odpowiedzi na pozew wnieśli o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od powodów na jej rzecz zwrotu kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Pozwani przyznali, że strony zawarły umowę przedwstępną sprzedaży przedmiotowej nieruchomości, zaś powodowie zapłacili im 20 000 zł zadatku. Wskazali, jednak, że powodowie mieli wgląd do dokumentacji oraz jeszcze przed podpisaniem umowy byli informowani o stanie prawnym jak i stanie faktycznym nieruchomości. Pozwani wskazali, że jeszcze przed podpisaniem umowy przedwstępnej udostępnili powodom objęty pozew lokal celem wstępnego dostosowania go do potrzeb Kupujących. Pozwani z sukcesem zakończyli budowę i sprzedaż przedmiotowego domu. Podnosili także, że udzielali powodom stosownych wyjaśnień. Z uwagi jednak na fakt, że w przepisany terminie nie doszło do zawarcia umowy przyrzeczonej, pozwani uznali umowę przedwstępną za wygasłą i zachowali zadatek.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

E. i S. małżonkowie S. byli zainteresowani kupnem domu w celu zaspokojenia ich potrzeb mieszkaniowych. Na portalu internetowym (...) znaleźli ogłoszenie sprzedaży domów o powierzchni 150 m⁽²⁾ wraz z garażem, zawierającego 4 pokoje i 2 łazienki, z poddaszem i własną studnią głębinową, instalacją gazową, elektryczną i hydrauliczną położonego na P. 300 m od przeprawy. Cenę określono na 330 000 zł i 310 000 zł. Ogłoszenie to umieścił O. S.. Powodowie znaleźli je na początku października 2014r.

Dowód: wydruk z opisanego ogłoszenia – k. 13

W dniu 17.10.2014r. pozwani zawarli z powodami umowę przedwstępną w formie zwykłej pisemnej, której przedmiotem było „kupno domu o powierzchni użytkowej 148,14 m⁽²⁾ wraz z działką o powierzchni około 300 m⁽²⁾ o numerze (...), (...), (...) zlokalizowanego w miejscowości P. gm. S.”. W umowę tej strony postanowiły, że przyrzeczona umowa sprzedaży zostanie zawarta do dnia 28.02.2015r. za cenę 330 000 zł. W umowie określono także, że powodowie zapłacą pozwanym tytułem zadatku kwotę 20 000 zł w terminie 3 dni. W wypadku niewykonania umowy przez sprzedawcę pozwani zobowiązali się zwrócić zadatek w podwójnej wysokości, z kolei w razie niewykonania umowy przez kupujących zadatek przepadał na rzecz Sprzedawcy.

Dowód: umowa przedwstępna sprzedaży – k. 15

Opisana kwota 20 000 zł tytułem zadatku została w dniu 22.10.2014r. wpłacona pozwanym przez powodów.

Dowód: potwierdzenie przelewu – k. 14, o koliczność bezsporna

Pismem z dnia 12.02.2015r. fachowy pełnomocnik powodów zwrócił się do pozwanych:

- o wyjaśnienie rozbieżności między stanem prawnym nieruchomości opisanej w umowie przedwstępnej, gdzie jako przedmiot określono kupno domu w działkę, natomiast z dokumentów przedłożonych przez pozwanych doradcy finansowemu wynika, że jest realizowany zupełnie inny obiekt – budynek mieszkalny w zabudowie bliźniaczej, ale z łącznie 4 lokalami mieszkalnymi (2 na segment), podczas gdy w chwili zawarcia umowy przedwstępnej powodowie byli przekonani, że nabędą na wyłączną własność budynek mieszkalny jednorodzinny w zabudowie bliźniaczej wraz z wydzieloną geodezyjnie działką, na której został on posadowiony;

- przedłożenie dokumentów w postaci zawiadomienia o zakończeniu budowy wraz z załącznikami (w tym świadectwem charakterystyki energetycznej budynku oraz potwierdzenia odbioru wykonanych przyłączy), zaświadczenia o zakończeniu budowy wystawionego przez PINB w K., pozwolenia na budowę oraz decyzji o zmianie pierwotnie udzielonego zezwolenia, jeżeli takowe zostały wydane; dziennika budowy wraz z oświadczeniem kierownika budowy o zakończeniu budowy i wykonaniu robót zgodnie z projektem i warunkami pozwolenia na budowę; potwierdzenia wykonania, odbioru i przyjęcia do eksploatacji przez gestorów poszczególnych przyłączy: energetycznego i gazowego; wyjaśnienie rozbieżności wpisu kierownika budowy z 04.10.2014r. m.in. „rozpoczęto biały montaż”, podczas gdy do dnia dzisiejszego nie zamontowano jakichkolwiek elementów składających się na tzw. biały montaż.

Zawarto także oświadczenie, że:

- umowa przedwstępna obejmowała sprzedaż domu, nie zaś jedynie wyodrębnionego lokalu mieszkalnego z fragmentem nieruchomości wspólnej do wyłącznego używania,

- oraz że powodowie wobec nieprecyzyjnych informacji oraz licznych zapewnień sprzedawcy byli przekonani, że nabywany przez niego dom (budynek) będzie po formalnym i faktycznym zakończeniu budowy wraz z wykonanymi i odebranymi przyłączami mediów (elektrycznego i gazowego), a po stronie nabywcy pozostanie wykończenie wnętrza.

Ponadto w tymże piśmie wskazano, że jeżeli na dzień 28.02.2015r. pozwani nie zaoferują powodom nabycia domu zgodnego z postanowieniami umowy przedwstępnej, ci będą uprawnieni do odstąpienia od tej umowy ze skutkiem natychmiastowym i żądania zapłaty podwójnego zadatku, na mocy art. 394 § 1 k.c.

Dowód: opisane pismo – k. 42-44

W odpowiedzi pismem pełnomocnika pozwanych z dnia 27.02.2015r. doręczonym pełnomocnikowi powodów 03.03.2015r. przedstawiono wyjaśnienia:

- wedle pozwanych powodowie od samego początku tzn. jeszcze przed zawarciem umowy przedwstępnej, znali stan prawny i faktyczny nieruchomości, a przedmiotem negocjacji było określenie, który lokal ma być przedmiotem umowy, gdyż powodom zależało by był to lokal narożny. Wedle pozwanych powodowie mieli pełny wgląd w dokumentację dotyczącą budynku, jak i działek, na których położona jest nieruchomość.

- wszelkie dokumenty, do których przedłożenia wzywają powodowie zostały przedłożone pośrednikowi finansowemu i ich treść znana jest powodom;

- wpis kierownika budowy w dzienniku budowy z 04.12.2014r. pozostaje bez związku z przedmiotową sprawą.

Jednocześnie zadeklarowano gotowość pozwanych do wywiązania się z umowy przedwstępnej i stanięcia do umowy przyrzeczonej sprzedaży w ustalonym przez strony miejscu i terminie. Podniesiono także, że z pozwanymi kontaktowała się głównie powódka, która podawała zupełnie odmienne kwestie – osobiste powody ze względu których chciałyby się wycofać z zakupu przedmiotowej nieruchomości.

Dowód: opisane pismo – k. 46-47

Pismem z dnia 12.03.2015r. kierowanym do powodów pozwani O. S. i M. D. (1) wskazali, że wobec upływu terminu wyznaczonego do zawarcia umowy przyrzeczonej, do umowy tej nie doszło z przyczyn leżących po stronie powodów. Wobec tego uznali, że umowa przedwstępna wygasła. Poinformowali również, że stosownie do treści art. 394 § k.c. i § 3 pkt 3 umowy przedwstępnej zatrzymują otrzymany zadatek w kwocie 20 000 zł.

Dowód: opisane pismo – k. 49

Pismem z dnia 27.03.2015r. fachowy pełnomocnik działający w imieniu powodów złożył oświadczenie o odstąpieniu od umowy przedwstępnej sprzedaży z dnia 17.10.2014r. i wezwał pozwanych do zapłaty 40 000 zł w terminie 7 dni od daty odebrania tego pisma. W piśmie wskazano, że opisana kwota stanowi dwukrotność zapłaconego przez powodów zadatku, a oświadczenie o odstąpieniu od umowy następuje na podstawie art. 394 § 1 k.c. i § 3 ust. 2 umowy. Jako przyczynę odstąpienia wskazano, że „stan prawny nieruchomości objętej umową przedwstępną jest odmienny aniżeli przewidziany przez strony w tej samej umowie. Umowa obejmowała bowiem zakup domu wraz z działką. Tymczasem ze zgromadzonej dokumentacji wynika, **iż przedmiotem umowy przyrzeczonej miał być lokal mieszkalny wraz z udziałem we współwłasności nieruchomości, co nie stanowi przedmiotu umowy przedwstępnej.** Nadto w toku realizacji inwestycji pomimo wezwań kierowanych m.in. pismem z dnia 12 lutego 2015r. nasi Mandanci nie otrzymali dokumentacji budowy.”

Dowód: opisane pismo z dowodami nadania i doręczenia pozwanym – k. 50-55

W odpowiedzi pismem z dnia 08.04.2015r. fachowy pełnomocnik pozwanych poinformował, że oświadczenie o odstąpieniu od umowy jest bezskuteczne, gdyż w piśmie z dnia 12.03.2015r. pozwani poinformowali, że umowa w skutek upływu oznaczonego w niej terminu wygasła. Tym samym pozwani zgodnie z obowiązującymi regulacjami mają prawo do zachowania należnej im kwoty zadatku.

Dowód: opisane pismo – k. 56

Nieruchomość objętą pozwem ostatecznie pozwani zbyli innej osobie w dniu 04.08.2015r. umową ustanowienia i sprzedaży odrębnej własności lokalu.

Dowód: akt notarialny – k. 111-117

Dnia 26.11.2014r. pozwany O. S. zawarł z (...) sp. z o.o. umowę o przyłączenie instalacji gazowej do budynku jednorodzinnego położonego na działce (...) w miejscowości P.. Czynności z tym związane dokonywali pozwani w uzgodnieniu z powodami, za co powodowie mieli ponieść koszty zwracając je pozwanym. Pierwotnie powodowie oczekiwali, że koszt instalacji do końcowego odbiorcy poniosą w całości pozwani. W tym zakresie powstał między stronami spór, gdyż pozwani domagali się zwrotu poniesionych kosztów przyłączy.

Dowód: opisana umowa- k. 135-138 , zeznania A. K. – k. 222 -223 , zeznania D. G. – k. 295 , zeznania powodów – k. 296-300, 103-104, częściowo zeznania pozwanych – k. k. 300v-302,104, płyta CD – k. 163

O faktycznym stanie prawnym nieruchomości objętej umową przedwstępną powodowie dowiedzieli się w grudniu 2014r. od W. Ś., który wykonywał dla nich operat szacunkowy dla celów kredytowych. Powodowie byli tym faktem zaskoczeni, gdyż w dacie zawarcia umowy przedwstępnej byli przekonani, że kupują działkę z domem, a nie lokal mieszkalny z wydzieloną częścią nieruchomości gruntowej do osobistego użytkowania. Sami posiadali dokumenty, na podstawie których nie byli w stanie ustalić tego stanu prawnego. Przed zawarciem umowy przedwstępnej dokumentów takowych nie żądali od pozwanych. Po dowiedzeniu się o tym że przedmiotem sprzedaży ma być lokal, a nie dom, powodowie początkowo nadal byli zainteresowani zakupem, ale ostatecznie zmienili zdanie, obawiają się uzależnienia od zgody sąsiadów przy dokonywaniu remontów itp. Niezbędne dokumenty do wykonania operatu pozwani przekazali W. Ś. oraz M. H. na ich prośbę. W czasie od zawarcia umowy przedwstępnej do lutego 2015r. powodowie wielokrotnie kontaktowali się osobiście telefonicznie z pozwanymi, a zwłaszcza O. S.. Rozmowy dotyczyły kwestii budowlanych, technicznych, w tym mediów i kosztów z tym związanych. Powodom zależało na jak najszybszym podłączeniu mediów.

Dowód: zeznania W. Ś. – k. 205v-206 , operat szacunkowy – k. 167-293 , zeznania M. H. – k. 104v-105, zeznania A. R. – k. 223, zeznania M. A. – k. 219, zeznania A. B. – k. 219v, zeznania I. W. – k. 220, zeznania A. K. – k. 223, częściowo zeznania E. S. (2) – k. 224, zeznania powodów – k. 296-300, 103-104, częściowo zeznania pozwanych – k. k. 300v-302,104, płyta CD – k. 163

W zakresie dowodów będących podstawą ustalenia stanu faktycznego sąd dokonał rozróżnienia na dowodowy istotne dla rozstrzygnięcia i takowe, które dla przedmiotowej sprawy nie miały znaczenia, a nadto w zakresie dowodów przeprowadzonych, w tym osobowym materiale dowodowym, ocenie podlegały tylko w części dotyczącej okoliczności mających istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia. Miało to znaczenie zasadnicze w przedmiotowej sprawie, albowiem strony oferowały szeroki i różnorodny materiał dowodowy. Zwłaszcza strona powodowa na dalszym etapie postępowania składała wnioski dowodowe na okoliczność tego, że wpisy w dzienniku budowy były niezgodne z prawdą w zakresie dat. Tymczasem przedmiotem niniejszego postępowania było rozstrzygnięcie w istocie przyczyny niedojścia do skutku umowy przyrzeczonej i ustalenia która ze stron ponosi za to odpowiedzialność, a następnie określenie konsekwencji tego stanu rzeczy. Tym samym dla rozstrzygnięcia istotne były jedynie okoliczności będące podstawą odstąpienia od umowy przedwstępnej przez powodów, a te szczegółowo opisano w tym oświadczeniu sporządzonym przez fachowego pełnomocnika, oraz okoliczności wskazywane w tym samym okresie przez pozwanych w piśmie z dnia 12.03.2015r., gdzie opisano przyczyny wygaśnięcia ich zdaniem umowy przedwstępnej i zatrzymania zadatku. W żadnym ze wskazanych pism nie ma mowy o niezgodności w zapisach w dzienniku budowy. Na te okoliczności w tym okresie nie powoływała się żadna ze stron. Pojawiły się one w istocie dopiero w trakcie niniejszego procesu i miały charakter rozwojowy. Przed procesem jedynie w piśmie strony powodowej z dnia 12.02.2015r. proszono o wyjaśnienie zapisu w dzienniku budowy z 04.10.2014r. dotyczącego białego montażu. Po wskazaniu w odpowiedzi, że zapis ten pozostaje bez związku ze sprawą, nie podnoszono tej okoliczności w dalszych pismach, a zwłaszcza w oświadczeniu kupujących o odstąpieniu od umowy przedwstępnej. W tej sytuacji sąd oddalił wnioski dowodowe powodów dotyczące wskazanych niezgodności we wpisach w dzienniku budowy zawarte w piśmie z dnia 13.05.2016r. i pominął przeprowadzone dowody na te okoliczności, albowiem nie miały znaczenia dla rozstrzygnięcia tej konkretnej sprawy. Podkreślenia przy tym wymaga, że powyższe oznacza, że sąd nie ustalał czy wpisy te są rzetelne, czy też nierzetelne, nie przesądzając tych okoliczności, zwłaszcza że będą one podlegały wyjaśnieniu w postępowaniu karnym w tej sprawie zainicjowanym już przez powodów.

W konsekwencji sąd oddalił także wniosek pozwanych o zawieszenie postępowania z uwagi na powyższe postępowanie karne, albowiem wobec wskazanej wyżej argumentacji wynik postępowania karnego pozostaje bez wpływu na rozstrzygnięcie niniejszej sprawy.

Sąd dał wiarę dokumentom, które posłużyły do poczynienia ustaleń faktycznych w niniejszej sprawie. Autentyczności, prawdziwości treści w nich zawartych ani mocy dowodowej tych dokumentów nie kwestionowały strony, a i Sąd nie dopatrywał się powodów by to czynić z urzędu. Pozostałe dokumenty dotyczyły rzetelności zapisów w dzienniku budowy, co jak wyżej wskazano nie miało znaczenia dla rozstrzygnięcia, stąd dowody te uznano za nieprzydatne w tej sprawie.

Przydatne okazało się także nagranie rozmów na płycie CD. Żadna ze stron nie kwestionowała jego autentyczności.

W ocenie Sądu zeznania W. Ś. i M. H. uznać należy za wiarygodne, skoro były jasne, logiczne, a nadto spójne i korespondujące z zeznaniami powodów i zeznaniami świadków wskazujących że o wiedzy powodów co stanu prawnego nieruchomości w dacie umowy przedwstępnej.

Zeznania M. A., A. B., I. W., A. R. okazały się przydatne jedynie w zakresie wiedzy uzyskanej przez nich powodów w zakresie tego co ci zamierzali kupić tj. dom z działką, a nie lokal. W tym zakresie zeznania te korespondowały ze sobą oraz z zeznaniami powodów, a także treścią umowy przedwstępnej i ogłoszenia internetowego o sprzedaży. Z kolei okoliczności dotyczące stanu faktycznego budowy i tego jak się to miało do zapisów w dzienniku budowy nie były przydatne z uwagi na okoliczności podawane wyżej.

Z tego samego powodu za nieprzydatne sąd uznał zeznania R. K., A. T., gdyż dotyczyły one tylko rzetelności zapisów w dzienniku budowy.

Zeznania E. S. (2) Sąd uznał w większości za wiarygodne, bowiem były jasne, spójne, logiczne i korespondowały z pozostałym materiałem dowodowym, w tym nagraniami rozmów. Nie dotyczyło to jednak tego czy powodowie w dacie zawarcia umowy byli informowani o tym, że przedmiotem sprzedaży jest lokal mieszkalny, a nie dom. Zeznania w tym

zakresie stanowią przypuszczenia świadka, dla którego było oczywiste, że powodowie powinni to wiedzieć. Świadek nie była jednak obecna przy negocjacjach na tym etapie i tym samym w istocie nie posiadała w tym zakresie wiedzy.

W zakresie zeznań stron, poza okolicznościami bezspornymi, prezentowali oni dwie sprzeczne wersje wydarzeń co do części okoliczności tj. wiedzy powodów w dacie zawarcia umowy przedwstępnej o tym jaki jest rzeczywisty stan prawny nieruchomości będącej przedmiotem przyszłej sprzedaży, a także przyczyn niedojścia do skutku umowy przyrzeczonej. Sąd dał wiarę zeznaniom powodów (a konsekwencji odmówił wiary w tym zakresie zeznaniom pozwanych) co do tego, że w dacie zawarcia umowy przedwstępnej (17.10.2014r.) nie wiedzieli o rzeczywistym stanie prawnym nieruchomości będące przedmiotem tej umowy. W tym zakresie zeznania powodów są jasne, spójne i logiczne, a nadto korespondują z zeznaniami W. Ś., M. H., M. A., A. B., I. W., A. R.. Poza tym za wersją powodów przemawia treść samej umowy przedwstępnej oraz ogłoszenia na stronie internetowej zamieszczonego przez pozwanego O. S., z których treści nie sposób wyczytać, że przedmiotem umowy jest nieruchomość lokalowa. Wszędzie pojawia się określenie dom, którym także w czasie zeznań najczęściej posługiwali się pozwani. Zeznani pozwanych w tym zakresie pozostają gołosłowne, gdyż z żadnego innego dowodu, w tym zwłaszcza dowodu z dokumentu nie wynika, by powodowie byli informowani o stanie prawnym nieruchomości przed zawarciem umowy przedwstępnej. Podkreślenia wymaga, że od pozwanych jako przedsiębiorców wymagania staranności w zakresie informowania kontrahenta będącego konsumentem wymagania są wyższe aniżeli w stosunku do innych podmiotów. W pozostałym zakresie będącym objętym oceną sądu w tej sprawie, sąd uznał zeznania pozwanych za wiarygodne, w tym co do tego, że pomagali powodom załatwiać kwestie związane z mediami, co wynika z nagrania rozmowy, ale także z zeznań A. K..

Sąd zważył, co następuje:

Roszczenie powodów okazało się zasadne w części.

Zgodnie z art. 394 k.c. :

§ 1. 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.

§ 2. W razie wykonania umowy zadatek ulega zaliczeniu na poczet świadczenia stron, która go dała, jeżeli zaliczenie nie jest możliwe, zadatek ulega zwrotowi.

§ 3. 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

Ponadto w umowie przedwstępnej w § 3 ust. 2 i 3 powtórzono w istocie reguły opisane w art. 394 § 1 k.c., wskazując, że w przypadku niewykonania umowy przez Sprzedawcę, zwróci on Kupującemu zadatek w podwójnej wysokości, a w razie niewykonania umowy przez Kupującego zadatek przepada na rzecz Sprzedawcy.

Wyżej wskazane brzmienie umowy przedwstępnej w powiązaniu z bezspornymi z tym zakresie stanowiskami stron uzewnętrznionymi jeszcze w pismach przedsądowych, pozwalał przyjąć, że w przypadku przedmiotowej sprawy mieliśmy do czynienia bez wątplenia z zadatkiem ze wszystkimi konsekwencjami jak w art. 394 § 1 -3 k.c.

Spór pomiędzy stronami sprowadzał się do tego która z nich ponosi odpowiedzialność za niewykonanie umowy przedwstępnej poprzez doprowadzenie do niedojścia do skutku umowy przyrzeczonej, a tym samym czy pozwani uczynili prawidłowo zachowując otrzymany zadatek, odmawiając jego zwrotu, czy też może winni go zwrócić w podwójnej wysokości, jak tego żądają powodowie.

Analiza stanu faktycznego ustalonego wyżej doprowadziła sąd do wniosku, że odpowiedzialność za niewykonanie umowy ponoszą obie strony, a tym samym aktualizuje się obowiązek zwrotu zadatku wynikający z art. 394 § 3 in fine k.c.

Z zebranego materiału dowodowego omówionego szczegółowo wyżej, w tym zwłaszcza z samej umowy przedwstępnej, wynika, że przedmiot umowy określono nieprecyzyjnie, a co więcej w sposób mogący wprowadzić nabywców w błąd. Z umowy tej wynika bowiem, że powodowie zobowiązywali się do zakupu **domu wraz działką**. Określono przy tym powierzchnię domu, powierzchnię działki oraz jej numery geodezyjne. Tak samo zostało to określone w ogłoszeniu na portalu internetowym. Jednocześnie z żadnego dowodu poza gołosłownymi twierdzeniami pozwanych, nie wynika by w dacie zawierania umowy przedwstępnej, czyli 17.10.2014r., byli oni przez pozwanych informowani, że nie jest to nieruchomość gruntowa będąca odrębnym przedmiotem własności zabudowanym budynkiem mieszkalnym, a w istocie nieruchomość, na której znajdują się dwa budynki mieszkalne w zabudowie bliźniaczej, w których wydzielono po dwa lokale mieszkalne z gruntem do wyłącznego użytkowania, przy czym to jeden z tych lokali miał być przedmiotem transakcji. Różnica z punktu widzenia prawnego jest bardzo duża. Okoliczność ta winna być podawana przez zbywców na pierwszym miejscu w sposób nie pozwalający na jakiegokolwiek niedomówienia i wątpliwości, zwłaszcza że wizualnie tj. oglądając budynek, jest to nie do uchwycenia. Dla nabywcy tymczasem istotne jest czy jego prawo własności będzie w jakiegokolwiek sposób ograniczone, czy będzie w określonych sytuacjach uzależniony od zgody właścicieli innych lokali. Zauważenia wymaga, że kupno domu do zamieszkania jest to dla rodziny często największa transakcja w życiu. Nie może tu być miejsca na niedomówienia po stronie zbywców, zwłaszcza będących przedsiębiorcami, w zakresie stanu prawnego nieruchomości. Są to okoliczności mogące przesądzać o zakupie bądź nie konkretnej nieruchomości, a zatem są one niezwykle istotne. Tym samym pozwani ponoszą odpowiedzialność za niedoinformowanie powodów o stanie prawnym przedmiotu umowy.

Z kolei powodowie zachowali się bardzo niefrasobliwie i lekkomyślnie, albowiem podpisali umowę przedwstępną na zakup domu o wartości 330 000 zł, płacąc przy tym 20 000 zł zadatku, nie sprawdzając w ogóle jaki jest stan prawny nieruchomości. Poprzestali tylko na ustnych potocznych wypowiedziach pozwanych, że jest to dom z działką i obejrzeniu nieruchomości. Co więcej nawet po podpisaniu umowy sami nie pofatygowali się by dalej sprawdzić co faktycznie zamierzają kupić, co skutkowało tym, że o stanie prawnym nieruchomości dowiedzieli się przypadkowo przy załatwianiu formalności związanych z uzyskaniem kredytu i wykonywaniem operatu szacunkowego. Kolejność powyższych zdarzeń wskazuje także, że najpierw podpisali umowę przedwstępną, gdzie określono termin zakupu nieruchomości, a dopiero następnie podjęli starania celem jego sfinansowania kredytem. Powyższe zachowanie świadczy o podejmowaniu nieprzemyślanych i nagłych decyzji pod wpływem chwili. Konsekwencje tego nie byłyby tak dotkliwe gdyby nie dotyczyło to zakupu domu dla własnej rodziny, czyli zwykle najważniejszego zakupu w życiu. Podkreślenia wymaga, że powyższe rozumowanie ma charakter cywilistyczny i abstrahuje od obowiązku rzetelności dziennika budowy. Ewentualne nierzetelności w tym zakresie objęte są jednak penalizacją na poziomie prawnokarnym.

Powyższe okoliczności w ocenie sądu stanowią już wystarczającą przesłankę do orzeczenia zwrotu zadatku, ale oprócz tego nawarstwiły się po obu stronach inne przesłanki skutkujące ich odpowiedzialnością za niedojście umowy do skutku.

Powodowie kupując dom w budowie mieli prawo żądać dokumentacji dotyczącej zakończenia inwestycji, w tym zwłaszcza pozwolenia na budowę i zaświadczenia o zakończeniu budowy. Tylko te dokumenty wskazują, że budowa odbywała się zgodnie z prawem oraz że formalności związane z procesem inwestycyjnym zostały zakończone. W celu ich uzyskania wezwali pozwanych do ich przedłożenia pismem z 12.02.2015r., czyli niewiele ponad 2 tygodnie przed terminem zawarcia umowy przyrzeczonej. Termin ten mając na uwadze, że umowa przedwstępna została zawarta 4 miesiące wcześniej wskazuje, że było to dość późno. Treść opisanego wezwania wskazuje jednocześnie, że przy okazji żądali jeszcze dokumentów, które z punktu widzenia umowy przedwstępnej i umowy przyrzeczonej nie miały znaczenia, tj. całego dziennika budowy, zawiadomienia o zakończeniu budowy (czyli dokumentu koniecznego do żądanego urzędowego zaświadczenia o zakończeniu budowy), potwierdzenia wykonania, odbioru i przyjęcia do

eksploatacji mediów. Powyższe w powiązaniu z kolejnymi zastrzeżeniami w zakresie daty wpisu w dzienniku budowy pozwala przyjąć, że powodowie zaczęli szukać sposobów by nieruchomości nie kupić. Dla nabywców istotne jest bowiem czy budowa została do daty umowy przedwstępnej zakończona pod względem prawnym i faktycznym. Mieli zatem prawo i powód żądać dokumentów potwierdzających zakończenie budowy, ale zupełnie zbędne były np. dokumenty wskazujące na to czy biały montaż miał miejsce faktycznie 04.10.2014r. Dla nich istotne było by w dacie 28.02.2015r. budowa była zakończona tj. by wykonane do tego czasu były wszystkie prace. Na powyższą motywację powodów wskazuje także żądanie w opisanym piśmie potwierdzenia odbioru wszystkich przyłączy mediów, podczas gdy wcześniej powód z pozwanymi sam udawał się do gazowni, czy energetyki i znał kwestie szczegółowe w tym zakresie tj. że przyłącza są do działki, a przyłącze do domu jest w gestii nabywców. Z drugiej strony takie kwestie szczegółowe dotyczące mediów winny być uzgodnione między stronami jeszcze przed zawarciem umowy przyrzeczonej i nabywcy nie powinni być tym następnie zaskakiwani.

Mając powyższe na względzie Sąd w punkcie 1. wyroku zasądził od pozwanych solidarnie na rzecz powodów solidarnych kwotę 20 000 zł, czyli w istocie nakazał zwrot uiszczonego zadatku. Solidarność zobowiązania po stronie powodów i po stronie pozwanych wynikała z art. 370 k.c., gdyż po stronie pozwanych nieruchomość stanowiła ich wspólne mienie, a po stronie powodów zadatek był wpłacany z ich majątku wspólnego.

O odsetkach ustawowych za opóźnienie od zasądzonej kwoty orzeczono na podstawie art. 481 § 1 k.c., przy czym rozdzielił datę początkową naliczania odsetek od pozwanego O. S. od dnia 14.04.2015r., a od pozwanego M. D. (1) od dnia 15.04.2015r., czyli w stosunku do każdego z nich od dnia następnego po dniu wyznaczonym im przez powodów do zapłaty na podstawie art. 455 k.c. Termin 7 dni od dnia doręczenia każdemu z nich wezwania w okolicznościach niniejszej sprawy należało uznać za krótki. Za niezwłoczny sąd uznał termin 14 dni, mając na uwadze że dotyczyło to stosunkowo wysokiej kwoty, ale otrzymanej w ramach prowadzonej przez pozwanych działalności gospodarczej.

Żądanie dalej idące oddalono jako nieuzasadnione, albowiem odpowiedzialność za niedojście umowy do skutku spoczywała nie tylko na pozwanych, ale także na powodach. Tym samym brak było podstaw do zapłaty dwukrotności zadatku.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 100 k.p.c., rozdzielając je stosunkowo skoro pozwani przegrali proces w połowie co do kwoty głównej. Powodowie ponieśli koszty w postaci: opłaty sądowej od pozwu – 2000 zł, 17 zł opłaty skarbowej od pełnomocnictwa oraz 2400 zł kosztów zastępstwa procesowego wg stawki minimalnej, łącznie 4417 zł. Pozwali z kolei ponieśli jedynie koszty zastępstwa procesowego wg stawki minimalnej 2400 zł oraz 17 zł opłaty skarbowej od pełnomocnictwa, łącznie 2417 zł. Łącznie koszty procesu wyniosły zatem 6834 zł, z czego każda ze stron powinna ponieść połowę, czyli po 3417 zł. Tym samym sąd zasądził od pozwanych solidarnie na rzecz powodów solidarnie różnicę kosztów przez powodów poniesionych i tych które winni ponieść, czyli 1000 zł (3417 zł - 2417 zł). Za zasadne po stronie powodów sąd uznał koszty jedynie jednego pełnomocnika (art. 98 § 3 k.p.c.).

SSR Daniel Adamczyk