

**Sygn. akt: I C 1093/19**

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 7 lutego 2020 r.

**Sąd Rejonowy w Giżycku I Wydział Cywilny**

w składzie następującym:

<b>Przewodniczący:</b>	SSR Anna Kurzynowska - Drzażdżewska
<b>Protokolant:</b>	p.o. sekr. Paulina Warchoł

po rozpoznaniu w dniu 28 stycznia 2020 r. w Giżycku na rozprawie

**sprawy z powództwa G. N.**

**przeciwko R. i I. małżonkom T.**

**o zapłatę**

oddala powództwo

SSR Anna Kurzynowska – Drzażdżewska

**Sygn. akt. I C 1093/19**

## UZASADNIENIE

Powód **G. N.** wniósł o zasądzenie solidarnie na jego rzecz od pozwanych R. T. (1) i I. T. kwoty 5.000 złotych wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 1.07.2019 r. do dnia zapłaty i kosztami procesu. W uzasadnieniu powód wskazał, że zamierzał dokonać u pozwanych zakupu nieruchomości gruntowej o pow. 2000 m<sup>2</sup> zabudowanej budynkiem mieszkalnym i budynkiem gospodarczym, wobec czego strony zawarły umowę, zgodnie z którą ustaliły cenę nabycia nieruchomości oraz to, że pozwani zobowiązują się do wyodrębnienia w/w działki z działki o nr (...) położonej w S., gm. R., zapisanej w księdze wieczystej nr KW (...). Argumentował, że w dniu zawarcia umowy przedwstępnej uiszczył zadatek w wysokości 5.000 zł, który zgodnie z umową w przypadku niewykonania umowy przez sprzedających, tj. pozwanych miał zostać zwrócony powodowi. Jak wskazał, do zawarcia umowy przyrzeczonej nie doszło z wyłącznej winy pozwanych, co winno skutkować zwrotem wpłaconego w dniu podpisania umowy zadatku. W uzasadnieniu wyjaśnił, że pozwani dopuścili się szeregu działań, skutkujących wprowadzeniem powoda w błąd co do przedmiotu umowy, a także świadczących o niewywiązaniu się przez pozwanych z umowy przedwstępnej, skutkujących nie zawarciem umowy przyrzeczonej. W szczególności podał, że przez cały okres, na który została zawarta umowa przedwstępna pozwani nie przedstawili powodowi numeru księgi wieczystej dla nieruchomości, która zgodnie z umową przedwstępną miała być przedmiotem umowy przyrzeczonej, działka taka do chwili obecnej nie została wyodrębniona, a już to, zdaniem powoda świadczy o niewywiązaniu się przez pozwanych z umowy przedwstępnej, skutkującym nie zawarciem umowy przyrzeczonej. Zaznaczył, że pozwani w umowie przedwstępnej złożyli oświadczenie o tym, że zbywana nieruchomość jest wolna od wszelkich długów i obciążeń oraz praw osób trzecich, tymczasem jest ona obciążona z tytułu czterech hipotek umownych. To, zdaniem powoda świadczy o tym,

że pozwani nie będą w stanie wyodrębnić ze wskazanej nieruchomości obciążonej hipoteką innej nieruchomości, wolnej od jakichkolwiek obciążeń, a tym samym wywiązać się z umowy. Dodał wreszcie, że w dniu 29.05.2019 r., tj. w czasie kiedy pozwani mieli doprowadzić do zgodności stanu prawnego nieruchomości, nieruchomość ta została ponownie wystawiona przez pozwanych na portalu ogłoszeniowym olx, co również wzbudziło wątpliwości powoda co do rzeczywistych intencji pozwanych.

**Pozwani I. T. i R. T. (1)** nie uznali powództwa i wnieśli o jego oddalenie. W uzasadnieniu pozwani potwierdzili wprawdzie, że strony zawarły porozumienie o treści jak w w/w umowie przedwstępnej, ale jednocześnie podniósł, iż to z winy powoda, z uwagi na jego brak zainteresowania nieruchomością, nie doszło do zawarcia umowy przyrzeczonej. Pozwani podnieśli, że strony spotkały się w kancelarii notarialnej w dniu 16.05.2019 r. celem podpisania umowy, z uwagi jednak na kwestie sporne, które zostały wyjaśnione w kancelarii strony umówiły nowy termin, na który to termin powód nie stawiał się. Przyznali pozwani, że wyodrębnienie nieruchomości nastąpiło w ten sposób, że wyodrębniono nieruchomość o większej powierzchni, jednakże pozwani byli gotowi sprzedać tę większą nieruchomość za cenę ustaloną w umowie przedwstępnej. Wskazali, że brak zainteresowania na zakup takiej nieruchomości przez powoda, skutkowałam korektą w wyodrębnieniu nieruchomości oraz bezskutecznym wezwaniem powoda do zawarcia umowy przyrzeczonej. Po upływie wskazanego powodowi terminu pozwani wystawili powstałą w wyniku podziału nieruchomość nr(...)i sprzedali ją bez żadnych dodatkowych czynności i problemów. W tych okolicznościach powód, zdaniem pozwanych, winien liczyć się z przypadkiem zadatku.

#### **Sąd ustalił, co następuje:**

W dniu 3.03.2019 r. strony powód G. N. i pozwany R. T. (1) oraz I. T. zawarli umowę, zgodnie z którą pozwani zobowiązali się wyodrębnić z nieruchomości położonej w S., powiat (...), gm. R. nr geod. (...) zabudowaną budynkiem mieszkalnym oraz budynkiem gospodarczym działkę o pow. 2000 m<sup>2</sup>. W § 1 pkt 6 umowy strony oświadczyły, że zbywana nieruchomość jest wolna od wszelkich długów i obciążeń oraz praw osób trzecich. Strony w umowie ustaliły cenę przedmiotu umowy na kwotę 170.000 zł.

Strony ustaliły nadto w § 7 umowy, że zabezpieczeniem ich porozumienia będzie wpłacenie przez powoda na rzecz pozwanego kwoty 5.000 zł tytułem zadatku, która to kwota będzie w przyszłości zaliczona na poczet w/w ceny nieruchomości. Strony uzgodniły także, że w przypadku niedojścia do umowy kupna sprzedaży nieruchomości z winy powoda, kwota zadatku zostanie zatrzymana przez pozwanych, zaś w przypadku niedojścia do umowy kupna sprzedaży z winy pozwanych – zwrócą oni powodowi zadatek. Kwota zadatku została wpłacona przez powoda na rzecz pozwanych w dniu zawarcia umowy.

Strony uzgodniły także termin zawarcia umowy kupna sprzedaży nieruchomości – do 30.06.2019 r.

(dowód: umowa przedwstępna z dnia 3.03.2019 r. – k. 8-12)

Pozwany podjął działania zmierzające do wywiązania się z postanowień umowy przedwstępnej. W szczególności wystąpił do Gminy R. o wydanie warunków zabudowy, gdzie uzyskał informację co do możliwości podziału działki na działkę nie mniejszą niż 3000 m<sup>2</sup>. Pomimo wyodrębnienia działki nr (...) o pow. 0,3008 ha, pozwani byli gotowi sprzedać powodowi tę większą nieruchomość za cenę ustaloną w umowie przedwstępnej. Nadto, pismem z dnia 28.03.2019 r. pozwani otrzymali od Banku (...) Spółki Akcyjnej z siedzibą w W. zgodę na bezzieçarowe wyłączenie w/w działki z nieruchomości zapisanej w księdze wieczystej nr (...), mającej być przedmiotem sprzedaży na rzecz powoda - spod obciążenia hipotecznego.

(dowód: pismo z banku z dnia 28.03.2019 r. – k. 56-57

zeznania pozwanego R. T. – k. 73)

Strony w dniu 16.05.2019 r. spotkały się w siedzibie kancelarii notarialnej notariusz J. C. w G. celem podpisania umowy. W trakcie spotkania poruszono kwestię zapisów w umowie kupna-sprzedaży odnośnie zapewnienia

pozwanemu R. T. (1) prawa do niezakłóconego i nieograniczonego dostępu przez wyodrębnioną działkę nr (...) celem korzystania z części budynku gospodarczego usytuowanego na działce nr (...) o przeznaczeniu garażowym, wraz ze znajdującym się w nim kanałem do momentu zmiany przeznaczenia tej części nieruchomości wraz z usunięciem kanału, a także co do tego, iż powodowi jest wiadomo, iż nabywana przez niego nieruchomość graniczy z trzech stron z pastwiskami, na których wypasane jest bydło. W trakcie spotkania w kancelarii notarialnej powód nie wyrażał obiekcji co do takich zapisów, ostatecznie jednak w drodze mailowej oponował zapisom odnoszącym się do dostępu pozwanego do garażu. Finalnie pozwany R. T. (1) zrezygnował z umieszczenia w umowie w/w zapisów.

(dowód: projekt umowy sprzedaży – k. 48-53,

twierdzenia pozwanego R. T. – k. 68-68v,

zeznania świadka A. H. – k. 72-72v

zeznania pozwanego – k. 73)

Pismem z dnia 20.05.2019 r. powód G. N. odstąpił od umowy przedwstępnej z dnia 3.03.2019 r., a także od zawarcia umowy przyrzeczonej, wskazując, że pozwani nie wywiązali się z warunków umowy, tj. wyodrębnili działkę o wielkości 3008 m<sup>2</sup>, nie zaś działkę o wielkości 2000 m<sup>2</sup>, a także domagają się dostępu do garażu, które to żądanie nie zostało ujęte w umowie przedwstępnej.

(dowód: oświadczenie o odstąpieniu od umowy – k. 66)

Decyzją Burmistrza Miasta i Gminy R. z dnia 10.06.2019 r. wydaną na wniosek pozwanych, zatwierdzono podział nieruchomości nr (...) o pow. 0,3008 ha, położonej w obrębie S., gm. R., opisanej w księdze wieczystej nr (...) na dwie działki: działkę nr (...) o pow. 0,2000 ha, a także działkę nr (...) o pow. 0,1008 ha.

(dowód: decyzja z dnia 10.06.2019 r. – k. 54-55)

Pismem z dnia 18.06.2019 r. pozwani wezwali powoda do przystąpienia do zawarcia umowy przyrzeczonej dotyczącej nieruchomości (...), wskazując na wyodrębnienie działki zgodnie z umową przedwstępną. Pismo pozostało bezskuteczne. Na nowy, ustalony w kancelarii notarialnej termin spotkania, tj. dnia 28.06.2019 r. powód nie stawiał się, w związku z czym nie doszło do zawarcia umowy.

(dowód: pismo pozwanych z dnia 18.06.2019 r. – k. 58,

protokół czynności notarialnej z dnia 28.06.2019 r. – k. 59-59v)

Pismem z dnia 27.06.2019 r. powód poinformował pozwanych, że nie przystąpi do zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości, przyrzeczonej umową przedwstępną z dnia 3.03.2019 r. z powodu niewywiązania się przez pozwanych z warunków przedmiotowej umowy.

Pismem z dnia 10.07.2019 r. powód wezwał pozwanych do zapłaty kwoty 10.000 zł tytułem podwójnej wysokości otrzymanego zadatku określonego w umowie przedwstępnej z dnia 4.03.2019 r. wraz z odsetkami, wskazując w piśmie, że do zawarcia umowy przyrzeczonej nie doszło wyłącznie z winy pozwanych, tj. nie uzyskania przez pozwanych odpisu księgi wieczystej dla wyodrębnionej nieruchomości, a także złożenia przez pozwanych nieprawdziwego oświadczenia o nieobciążeniu przedmiotowej nieruchomości, podczas gdy w rzeczywistości jest na niej ustanowiona hipoteka umowna i kaucyjna.

(dowód: ostateczne przedsądowe wezwanie do zapłaty – k. 13-15,

odpowiedź powoda na pismo pozwanych z dnia 27.06.2019 r. – k. 21-22v,

zeznania świadka K. N. – k. 68v-69)

Po upływie wskazanego w umowie terminu pozwani wystawili nieruchomości na sprzedaż i sprzedali w dniu 13.08.2019 r. powstałą w wyniku podziału nieruchomości (...).

(dowód: akt notarialny rep. A (...) – k. 60-64)

### **Sąd zważył, co następuje:**

Zgodnie z art. 394 § 1 i 2 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. W myśl art. 394 § 3 k.c. 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.

W realiach przedmiotowej sprawy strony w dniu 3.03.2019 r. zawarły umowę przedwstępną kupna-sprzedaży nieruchomości – działki zabudowanej domem jednorodzinny oraz budynkiem gospodarczym. Na zabezpieczenie wykonania umowy strony ustaliły zadatek w kwocie 5 000 złotych. Powód wręczył pozwanym przy zawarciu umowy cały przewidziany umową zadatek. 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.). Odstępujący od umowy może domagać się zwrotu swojego świadczenia, które już w części lub całości wykonał. Powszechnie uważa się, że przedmiot wręczony tytułem zadatku stanowi surogat odszkodowania za niewykonanie umowy. Wierzyciel nie musi korzystać z prawa do odstąpienia od umowy, lecz może domagać się jej wykonania, a dłużnikowi nie przysługuje prawo zwolnienia się z zobowiązania przez rezygnację z przedmiotu danego tytułem zadatku lub zapłatę sumy dwukrotnie wyższej.

Kwestią, nad którą należało się pochylić w niniejszej sprawie, było określenie osoby odpowiedzialnej za niedojście do skutku właściwej umowy kupna sprzedaży przedmiotowej nieruchomości. „Skutki prawne zadatku pojawiają się przede wszystkim w przypadku niewykonania umowy z przyczyn, za które strona zobowiązana ponosi wyłączną odpowiedzialność. Wynika to z łącznej treści wszystkich trzech przepisów art. 394 KC. Najczęściej przyczyną taką będzie zwłoka w spełnieniu świadczenia, czyli brak świadczenia w terminie wykonania zobowiązania z przyczyn zawinionych przez dłużnika. Nie ma znaczenia, jakiego rodzaju zobowiązanie (w szczególności pieniężne czy niepieniężne) nie zostało wykonane ... Warunkiem zastosowania art. 394 § 1 KC jest ustalenie, że przyczyny, z powodu których nastąpiło niewykonanie umowy, są objęte odpowiedzialnością strony niewykonującej zobowiązanie. W braku odmiennych regulacji umownej chodzi tu będzie zatem o dochowanie należytej staranności przy wykonywaniu zobowiązania (art. 472 KC). In genere nie jest możliwe stworzenie nawet przykładowego katalogu zdarzeń, w których można by orzec, że niewykonanie umowy jest objęte odpowiedzialnością dłużnika. Każdy stan faktyczny wymaga w tym względzie indywidualnej oceny” [tak: M. G. (red.), Kodeks cywilny. Tom II. Komentarz. Art. 353–626. Wyd. 2, W. 2019].

W realiach niniejszej sprawy nie ulega wątpliwości, że obowiązek wyodrębnienia działki o pow. 2000 m<sup>2</sup> z działki nr (...) położonej w S., powiat (...), gm. R., uzyskania warunków zabudowy, a także sprzedaży wyodrębnionej działki wolnej od wszelkich długów i obciążeń oraz praw osób trzecich spoczywał jednoznacznie na pozwanych. Pozwani podjęli działania zmierzające do spełnienia w/w warunków. Wyrazem tychże działań było wystąpienie przez pozwanego do Gminy R. o wydanie warunków zabudowy, gdzie pozwany uzyskał informację co do możliwości podziału działki na działkę nie mniejszą niż 3000 m<sup>2</sup>. Zaakcentować należy, że pomimo wyodrębnienia działki nr (...) o pow. 0,3008 ha, pozwani byli gotowi sprzedać powodowi tę większą nieruchomość za cenę ustaloną w umowie przedwstępnej. Jednocześnie, pismem z dnia 28.03.2019 r. pozwani otrzymali od Banku (...) Spółki Akcyjnej z siedzibą w W. zgodę na bezciężzarowe wyłączenie w/w działki z nieruchomości zapisanej w księdze wieczystej nr

(...), mającej być przedmiotem sprzedaży na rzecz powoda - spod obciążenia hipotecznego. Pomimo tego powód, już pismem z dnia 20.05.2019 r. odstąpił od umowy przedwstępnej z dnia 3.03.2019 r., a także od zawarcia umowy przyrzeczonej, wskazując, że pozwani nie wywiązali się z warunków umowy, tj. wyodrębnili działkę o wielkości 3008 m<sup>2</sup>, nie zaś działkę o wielkości 2000 m<sup>2</sup>, a także domagają się dostępu do garażu, które to żądanie nie zostało ujęte w umowie przedwstępnej. Wskazać należy, że ostatecznie pozwani nie tylko zrezygnowali z zapisu umowy co do dostępu do w/w garażu, ale także decyzją Burmistrza Miasta i Gminy R. z dnia 10.06.2019 r. otrzymali zgodę na dalszy podział wyodrębnionej nieruchomości nr (...) o pow. 0,3008 ha, położonej w obrębie S., gm. R., opisanej w księdze wieczystej nr (...) na dwie działki: działkę nr (...) o pow. 0,2000 ha, a także działkę nr (...) o pow. 0,1008 ha. Okoliczności te w dalszym ciągu nie zmieniły stanowiska powoda, albowiem nie zareagował on na pismo pozwanych z dnia 18.06.2019 r., w którym to piśmie pozwani wezwali powoda do przystąpienia do zawarcia umowy przyrzeczonej dotyczącej nieruchomości 581/3, wskazując na wyodrębnienie działki o pow. 2000 m<sup>2</sup> zgodnie z umową przedwstępną. Dodatkowo na nowy, ustalony w kancelarii notarialnej termin zawarcia umowy sprzedaży, tj. dnia 28.06.2019 r. powód nie stawiał się, wskutek czego nie doszło do zawarcia umowy. Pomimo wypełnienia przez pozwanych wszystkich warunków umowy powód pismem z dnia 27.06.2019 r. poinformował pozwanych, że nie przystąpi do zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości, przyrzeczonej umową przedwstępną z dnia 3.03.2019 r. z powodu niewywiązania się przez pozwanych z warunków przedmiotowej umowy, a nadto w piśmie z dnia 10.07.2019 r. wezwał pozwanych do zapłaty kwoty 10.000 zł tytułem podwójnej wysokości otrzymanego zadatku określonego w umowie przedwstępnej z dnia 3.03.2019 r. wraz z odsetkami, wskazując w piśmie, że do zawarcia umowy przyrzeczonej nie doszło wyłącznie z winy pozwanych, tj. nie uzyskania przez pozwanych odpisu księgi wieczystej dla wyodrębnionej nieruchomości, a także złożenia przez pozwanych nieprawdziwego oświadczenia o nieobciążeniu przedmiotowej nieruchomości, podczas gdy w rzeczywistości jest na niej ustanowiona hipoteka umowna i kaucyjna. Przy tym wskazać należy, że pozwani bezsprzecznie posiadali zgodę na bezciążarowe wyłączenie działki spod obciążenia hipotecznego, a zatem ten argument niewątpliwie jest zupełnie nieuzasadniony i nieznajdujący oparcia w zgromadzonym materiale dowodowym. Nietrafiony jest również argument dotyczący braku odpisu księgi wieczystej dla wyodrębnionej nieruchomości, albowiem założenie księgi wieczystej dla sprzedawanej nieruchomości nie było potrzebne, o czym wszak poinformował strony notariusz w trakcie pierwszego terminu spotkania w kancelarii notarialnej, tj. dnia 16.05.2019 r.

Wskazać należy, że to powód winien w niniejszej sprawie wykazać, że był gotowy do zawarcia umowy ale to strona pozwana jej nie wykonała. Jak zaś wynika z materiału dowodowego - przez cały okres od zawarcia umowy przedwstępnej do upływu terminu zawarcia umowy przyrzeczonej to pozwani podejmowali niezbędne działania w celu zawarcia umowy przyrzeczonej. Powód zaś nie tylko nie przystąpił do zawarcia umowy przyrzeczonej dnia 28.06.2019 r., ale także odstąpił od umowy przed ustalonym na zawarcie umowy terminem końcowym, tj. 30.06.2019 r. Powyższa argumentacja dowodzi, że owo odstąpienie było całkowicie nieuzasadnione. Powód nie miał bowiem żadnych realnych powodów do odstąpienia od tejże umowy, a to wyłącznie pozwanym zależało na sfinalizowaniu transakcji. W orzecznictwie Sądu Najwyższego wskazuje się, że uchylenie się od zawarcia umowy przyrzeczonej oznacza zawinione przez stronę niewykonanie umowy, bezpodstawną odmowę jej zawarcia. Tej zaś stronie, która była gotowa do zawarcia umowy przyrzeczonej i wyraziła wolę jej zawarcia nie można przypisać uchylenia się do zawarcia umowy (por. wyrok SN 15 kwietnia 2003 r., V CKN 74/01, z 24 kwietnia 2014 r., III CSK 319/13 z przywołanym w nim orzecznictwem).

Niepoślednią rolę w tym kontekście miały zeznania świadka A. H. – zastępcy notariusza, bezpośredniego świadka negocjacji stron, który wskazał, że nie było przeciwwskazań do tego, by zawrzeć umowę. W/w świadek podkreślił, że były warunki do nabycia nieruchomości bez obciążeń, a wydzielenie nowej księgi wieczystej przed sprzedażą nie było potrzebne do skutecznego zawarcia umowy przyrzeczonej. W akcie notarialnym zamieszcza się bowiem oświadczenie nabywcy, aby w wykonaniu umowy złożyć stosowne wnioski wieczystoksięgowe, i takie też oświadczenie było w projekcie aktu notarialnego sporządzonego dla stron niniejszej sprawy. Ten argument powoda w istocie jawił się tutaj. Sądowi jako pretekst do tego, aby wycofać się z zawartej umowy i otrzymać zwrot wpłaconego na rzecz pozwanych zadatku. O takiej postawie powoda, zdaniem tutaj. Sądu świadczy również to, że w kierowanych do pozwanych pismach

powód za każdym razem podawał zasadniczo inne powody odstąpienia od umowy, co sugeruje, że sam poszukiwał przyczyny rezygnacji z finalizowania transakcji i odzyskania wpłaconego zadatku.

Reasumując, w stanie faktycznym przedmiotowej sprawy należało uznać, że do zniweczenia łączącego strony stosunku obligacyjnego doszło wyłącznie wobec uchylania się przez powoda od zawarcia umowy przyrzeczonej, nie zaś z winy pozwanych. W konsekwencji Sąd przyjął, że w sprawie miał zastosowanie przepis art. 394 § 1 k.c. Pozwani niewątpliwie mogli otrzymany zadatek zatrzymać, co czyniło powództwo bezzasadnym.