

Sygn. I C 294/22

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

24 stycznia 2023 r.

Sąd Rejonowy w Nowym Dworze Mazowieckim Wydział I Cywilny w składzie:

Przewodniczący – sędzia Izabela Gluza

Protokolant – starszy sekretarz sądowy Martyna Pierścieniak

po rozpoznaniu 17 stycznia 2023 r. w Nowym Dworze Mazowieckim

na rozprawie

sprawy z powództwa D. M. (1)

przeciwko J. S.

o zapłatę

I. zasądza od J. S. na rzecz D. M. (1) 26 000 zł (dwadzieścia sześć tysięcy złotych) z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od 16 listopada 2021 r. do dnia zapłaty;

II. w pozostałym zakresie powództwo oddala;

III. koszty postępowania między stronami wzajemnie znosi.

UZASADNIENIE

wyroku Sądu Rejonowego w Nowym Dworze Mazowieckim

z dnia 24 stycznia 2023 r.

Powód D. M. (1) wniósł przeciwko J. S. pozew o zapłatę kwoty 49 500 zł z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi od dnia 16 listopada 2021 r. do dnia zapłaty tytułem zwrotu dwukrotności zadatku danego przy zawarciu przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości.

W odpowiedzi na sprzeciw od nakazu zapłaty J. S. wniósł o oddalenie powództwa w całości podnosząc, że to wyłącznie kupujący – D. M. (1) jest odpowiedzialny za to, że umowa sprzedaży nieruchomości nie doszła do skutku bowiem mógł od niej odstąpić tylko w przypadku uzyskania trzech odmownych decyzji kredytowych, a tego nie uczynił. Wobec tego nie może żądać zwrotu zadatku w dwukrotnej wysokości. (k. 55)

Do zamknięcia rozprawy stanowiska stron nie uległy zmianie.

Stan faktyczny:

D. M. (1) zamierzał kupić nieruchomość zabudowaną. Dom i działka oferowana przez pozwanego J. S. na internetowym portalu ogłoszeniowym spodobała mu się już na podstawie samych zdjęć.

4 lipca 2021 r. D. M. (1) umówił się z A. S., który działał w imieniu J. S., na oglądanie nieruchomości w terenie. Na spotkaniu potwierdził chęć zakupu nieruchomości. Strony umówiły się na zawarcie umowy przedwstępnej u notariusza 12 lipca 2021 r.

D. M. (1) nie prosił A. S. o przesłanie mu wcześniej danych dotyczących nieruchomości. Przed wizytą u notariusza nie sprawdził danych w księdze wieczystej, nie znał numeru działek, nie oglądał też żadnych map. Był laikiem w tej kwestii, ale nie zasięgnął też porady prawnika bądź innej osoby mającej wiedzę w temacie obrotu nieruchomościami. Dla bezpieczeństwa transakcji chciał jednak, aby umowa przedwstępna była zwarta u notariusza.

12 lipca 2021 r. D. M. (1) oraz J. S. i A. S. stawili się w kancelarii notarialnej J. K. w W. w celu podpisania umowy przedwstępnej. Z uwagi jednak na błąd w dokumentacji notariusz odmówiła sporządzenia aktu tego dnia. Strony ustaliły nowy termin spotkania na dzień 14 lipca 2021 r. Notariusz przesłała także D. M. (2) i J. S. projekt umowy przedwstępnej w formie elektronicznej, która nie została tego dnia podpisana. 12 lipca 2021 r. D. M. (1) obejrzał również po raz pierwszy dokumentację dotyczącą nieruchomości, którą zamierzał zakupić.

Podczas drugiego spotkania u notariusza D. M. (1) zaproponował zmianę w umowie – dopisanie możliwości umownego odstąpienia od umowy przedwstępnej na wypadek nieuzyskania przez kupującego kredytu. J. S. przystał na tą propozycję, ale pod warunkiem, że odmowa uzyskania kredytu będzie potwierdzona trzema odmownymi decyzjami z trzech różnych banków.

Przy zawarciu umowy przedwstępnej D. M. (1) wpłacił 26 000 zł zadatku. W paragrafie 3.2. zastrzeżone zostało umowne prawo odstąpienia od umowy przedwstępnej. W przypadku nieuzyskania przez kupującego kredytu potwierdzone trzema odmownymi decyzjami z trzech różnych banków kupujący mógł odstąpić od umowy do 8 października 2021 r., a w takim przypadku sprzedający miał zwrócić połowę wpłaconego zadatku tj. 13 000 zł. Umowa docelowa sprzedaży miała być zawarta do dnia 15 października 2021 r. za łączną cenę 259 000 zł. Podczas odczytywania umowy notariusz okazywała stronom mapę podziałową nieruchomości ponieważ zakup miał dotyczyć kilku nieruchomości składających się z kilku działek, które stanowiły jedną całość gospodarczą, a konkretne fragmenty nieruchomości były nabyte na podstawie różnych tytułów prawnych. Przy umowie okazano wypisy z rejestru gruntów i kartoteki budynków oraz wyrisy z mapy ewidencyjnej w tym dotyczący działki nr (...) z dnia 1 czerwca 2020 r., z których wynikało, że na działce nr (...) posadowione są dwa budynki mieszkalne jednorodzinne oraz budynek niemieszkalny. W § 1.6. umowy przedwstępnej D. M. (1) oświadczył, że znany jest mu stan prawny i stan faktyczny nieruchomości, w szczególności granice działek, sąsiedztwo, zapisy miejscowego planu oraz sposób dostępu do drogi publicznej i stan techniczny budynków posadowionych na działce gruntu 104, które akceptuje. W § 2 umowy J. S. zobowiązał się zawrzeć umowę sprzedaży nieruchomości D. M. (1) w stanie wolnym od obciążeń i praw osób trzecich, a D. M. (1) zobowiązał się kupić ww. nieruchomość w stanie wolnym od obciążeń i praw osób trzecich.

Do procedury kredytowej D. M. (1) potrzebował wypisu i wyrisy geodezyjnego nie starszego niż trzy miesiące. Otrzymał te dokumenty od J. S. na początku sierpnia 2021 r. J. S. nie zauważył żadnych nieprawidłowości na otrzymanym ze starostwa wyrysie. Po przesłaniu kopii tych dokumentów do doradcy kredytowego M. Ł. otrzymał od niego informację, że jeden z budynków stojących na działce o nr ewidencyjnym (...) przekracza granice tej działki i jest posadowiony częściowo na działce nr (...) nie będącej przedmiotem sprzedaży. Wynikało to z nadesłanego wyrysu. W takiej sytuacji według informacji otrzymanej od banków uzyskanie kredytu na nieruchomość byłoby niemożliwe.

O problemie z granicą nieruchomości D. M. (1) poinformował A. S. e-mailem 10 sierpnia 2021 r. W odpowiedzi na to A. S. przyznał, że faktycznie na wyrysie z 1996 r. fragment budynku przekracza granice działki, ale jednocześnie na dwóch mapach z 1980 r. budynek nie przekracza żadnej granicy.

Zarówno A. S. jak i J. S. nie wiedzieli o tym, że budynek posadowiony na działce nr (...) przekracza jej granice ewidencyjne i wchodzi częściowo na działkę nr (...). Nieruchomość będąca przedmiotem sprzedaży znajdowała się w rękach rodziny S. od lat 60-tych i nigdy nie było żadnych sporów granicznych. Nie mieli zatem świadomości, że nieruchomość jest obciążona wadą prawną.

12 sierpnia 2021 r. A. S. poinformował D. M. (1), że J. S. umówił się z geodetą 19 sierpnia 2021 r. na przejrzanie map i zorientowanie się dlaczego na wyrysie budynek wychodzi poza granicę działki (...).

20 sierpnia 2021 r. D. M. (1) wysłał zapytanie do A. S., czy uzyskał już informacje od geodety. A. S. odpisał, że nie ma żadnych informacji od ojca, ale spróbuje coś ustalić. Jeszcze tego samego dnia A. S. napisał D. M. (1) że geodeta ma sprawdzać protokoły rozgraniczenia działek, ale możliwe jest, że trzeba będzie wystąpić do sądu o zasiedzenie tego fragmentu. Oświadczył, że J. S. już umówiony jest z adwokatem, który ma „różne dojścia” i będzie wtedy wiadomo ile trwa taka procedura. Ponadto umówił się na rozmowę z rodziną, do której należy działka nr (...), bo może uda się to inaczej uregulować. Następnie A. S. poinformował, że rozmowy z rodziną nie odniosły rezultatu.

27 sierpnia 2021 r. D. M. (1) wysłał kolejne zapytanie czy A. S. ma jakieś informacje od adwokata. A. S. odpowiedział, że wraca do kraju kolejnego dnia i napisze w niedzielę. 29 sierpnia 2021 r. D. M. (1) na prośbę A. S. dostarczył mu oryginał wyrys z ewidencji na działkę nr (...), który miał być potrzebny do złożenia wniosku o zasiedzenie do sądu. 3 września 2021 r. A. S. odpisał, że geodeta zaplanował nowe pomiary, które odbędą się za 4 tygodnie, a gdy sporządzi mapę adwokat złoży sprawę do sądu o zasiedzenie. Wniosek byłby złożony na przełomie września i października. Po wyznaczeniu sędziego będzie można powiedzieć ile będzie trwała sprawa, ale przy korzystnym układzie sędziowskim może to być 2-3 miesiąca, albo 6 miesięcy i więcej. Jednocześnie A. S. poinformował, że na dzień dzisiejszy nic nie jest więcej w stanie zrobić i dał czas D. M. (1) na zastanowienie się czy będzie czekać na zasiedzenie czy też strony rozwiążą umowę, a on poszuka sobie innej nieruchomości.

W odpowiedzi na to D. S. poprosił o rozmowę osobistą. A. S. zaproponował, że może się spotkać z nim za kilka dni. D. M. (1) i A. S. spotkali się 7 września 2021 r. gdzie rozmawiali o możliwości rozwiązania umowy.

9 września 2021 r. A. S. napisał e-maila do D. M. (1) informując, że po rozmowie z prawnikiem ustalił, że D. M. (1) może odstąpić od umowy jedynie zgodnie z umownym prawem do odstąpienia co jest związane okazaniem trzech odmownych decyzji kredytowymi z banku. Ponadto z informacji uzyskanych od niego nie powinno być problemu z uzyskaniem kredytu na taką nieruchomość.

13 września 2021 r. D. M. (1) odpisał, że chce rozwiązać umowę i żąda zwrotu wpłaconych pieniędzy. 14 września 2021 r. A. S. odpisał, że jeżeli rezygnuje z zakupu nieruchomości to powinien się skontaktować z notariuszem. 17 września 2021 r. D. M. (1) prosił A. S. o przekazanie mu kontaktu do właściciela nieruchomości J. S., aby umówić się z nim na spotkanie. Podniósł, że nieruchomość ma nieuregulowany stan prawny, o czym nikt nie mówił przy podpisywaniu umowy przedwstępnej. W takiej sytuacji nie jest możliwe uzyskanie kredytu. A. S. odpisał, że odpowie po konsultacji z prawnikiem. Nie podał D. M. (1) danych kontaktowych do J. S. 18 września 2021 r. D. M. (1) ponownie wezwał A. S. do udostępnienia kontaktu do J. S.. W odpowiedzi na to A. S. przesłał mu pełnomocnictwo w zwykłej formie pisemnej do działania w imieniu J. S..

W kolejnych dniach D. M. (1) nie otrzymywał żadnej informacji więc 22 września 2021 r. wysłał kolejnego emaila z zapytaniem jakie jest stanowisko w sprawie umowy, gdyż do jej zawarcia zostało jedynie 3 tygodnie, a on nie może złożyć wniosków kredytowych w celu uzyskania odmownych decyzji, gdyż nie ma w tej chwili dokumentacji, którą A. S. od niego wypożyczył.

23 września 2021 r. otrzymał odpowiedź polubownego rozwiązania umowy i zwrotu zadatku w połowie wysokości tj. 13 000 zł pomniejszone o koszty notarialne i koszty dokumentacji. Jednocześnie wskazano, że D. M. (1) może odebrać dokumenty w celu złożenia wniosku kredytowego, ale nie ma potrzeby przedłużania umowy, gdyż miał te dokumenty od 4 sierpnia do 29 sierpnia 2021 r. i był to wystarczający czas na złożenie wniosku do banku. W odpowiedzi na to D. M. (1) zażądał spotkania w celu zwrotu dokumentacji. 24 września 2021 r. strony prowadziły e-mailową korespondencję w celu wypracowania porozumienia co do rozwiązania umowy. Ostatecznie nie doszły do wspólnego stanowiska.

6 października 2021 r. D. M. (1) wysłał do J. S. wezwanie do usunięcia wady prawnej nieruchomości nie później niż do 15 października 2021 r.

18 października 2021 r. J. S. wystosował listem poleconym pismo będące wezwaniem do zawarcia umowy przyrzeczonej zakupu nieruchomości, które miało się odbyć 22 października 2021 r. Wezwanie to zostało odebrane

przez dorosłego domownika 21 października 2021 r. J. S. stawił się u notariusza 22 października 2021 r., ale z uwagi na niestawiennictwo D. M. (1) nie doszło do żadnej czynności.

28 października 2021 r. D. M. (1) złożył oświadczenie o odstąpieniu od umowy oraz wezwanie do zapłaty podwójnej kwoty zadatku do dnia 15 listopada 2021 r. z uwagi na to, że umowa nie została zawarta z wyłącznej winy sprzedawcy.

dowody: zeznania stron (protokół rozprawy k. 132 i n.) zeznania świadków J. K., A. S. i M. Ł. (protokół rozprawy k. 125-126, k. 131) oraz wszystkich dokumentów w aktach sprawy – korespondencji e-mailowej i sms-owej (k. 20-36), aktu notarialnego k. 7-19, wezwania do usunięcia wady k. 37, wezwania do zawarcia umowy k. 39, oświadczenia o odstąpieniu od umowy k. 40, odpowiedzi na wezwanie k. 41, protokołu k. 67-68, wyrys z mapy k. 69,

Stan prawny:

Powództwo częściowo było zasadne.

Spór w niniejszej sprawie sprowadzał się do kwestii ustalenia, czy powód może się domagać kwoty 49 500 tytułem zwrotu zadatku w podwójnej wysokości (pomniejszonego o poniesione koszty notarialne). Roszczenie takie przewiduje § 1 art. 394 k.c. Stosownie do tego przepisu 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. Stosownie do § 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.

Uprawnienie wierzyciela do odstąpienia od umowy i zatrzymania zadatku, względnie podniesienia żądania zapłaty sumy dwukrotnie wyższej, powstaje tylko o tyle, o ile niewykonanie umowy jest następstwem okoliczności, za które dłużnik ponosi odpowiedzialność. Stosuje się tu zatem ogólne reguły odpowiedzialności kontraktowej, które nakazują wiązać odpowiedzialność tę z winą kontraktową. Co istotne, chodzi tu o odpowiedzialność o charakterze wyłącznym. Zatrzymać zadatek lub żądać sumy dwukrotnie wyższej można więc jedynie wtedy, gdy wyłączną odpowiedzialność za niewykonanie zobowiązania ponosi druga strona (por. wyr. SN z 21.5.2005 r., V CK 577/04, PUG 2006, Nr 8, s. 32; a także wyr. SN z 29.1.1997 r., I CKU 64/96, Prok. i Pr. 1997, Nr 5, poz. 32). Wynika to jednoznacznie z brzmienia art. 394 § 3 k.c.

W ocenie sądu powód nie wykazał, aby pozwany J. S. ponosił wyłączną odpowiedzialność za to, że umowa nie doszła do skutku. Z ustalonego stanu faktycznego wynika, że umowa nie doszła do skutku z winy obu stron. Analizując chronologię wydarzeń szczegółowo opisaną wyżej zauważyć należy że:

- D. M. (1) był osobą nieznaną się na nieruchomościach. Przed umową przedwstępną nie żądał nawet potwierdzenia tytułu własności przez sprzedającego i nie sprawdzał żadnych dokumentów;

- z uwagi na brak doświadczenia powód chciał, aby umowę sporządził notariusz, którego celem jest dbanie o prawidłowość transakcji i zgodność z obowiązującym prawem;

- notariusz sporządzający umowę przedwstępną jako profesjonalista i osoba zaufania publicznego nie zauważył i nie opisał wady nieruchomości oznaczonej jako działka nr (...), która polegała na tym, że jeden z budynków na niej położonych wychodzi poza granice tej działki. Niewątpliwie posadowienie budynków poza granicą działki będącej przedmiotem sprzedaży można uznać za wadę przedmiotu sprzedaży. Budynki znajdujące się na tej działce zostały opisane zgodnie z kartoteką budynków oraz wyrysem, na którym była widoczna wada nieruchomości, a mimo tego fakt ten nie został w żadnej sposób opisany w akcie notarialnym;

- o tym, że budynek wychodzi poza granice działki nr (...) nie wiedział sam właściciel nieruchomości pozwany J. S.. Nie wiedział o tym również A. S. działający w jego imieniu;

- wada została wykryta dopiero na etapie procedury uzyskiwania kredytu przez doradcę kredytowego profesjonalnie zajmującego się tematyką nieruchomości.

W zaistniałej sytuacji nie można mówić o tym, że umowa nie doszła do skutku z wyłącznej winy pozwanego J. S.. Pozwany przyznał na rozprawie, że nieruchomość od lat jest w rękach jego rodziny i nigdy nie było żadnych sporów granicznych. Nie przyglądał się nawet wyrysowi z mapy ewidencyjnej, gdyż do głowy mu nie przyszło, że coś może być nie tak. Brak było podstaw do kwestionowania zeznań pozwanego.

Jednak i powód D. M. (1) nie dochował należytej staranności – nie sprawdził przed zawarciem umowy przedwstępnej dokumentacji dotyczącej nieruchomości i nie zlecił takiej czynności profesjonalście. Podjęcie takich działań leży w zakresie obowiązków kontrahenta zawierającego umowę sprzedaży. Analiza dokumentacji przed zawarciem umowy przedwstępnej zminimalizowałoby ryzyko zawarcia wadliwej transakcji.

W takiej sytuacji zarówno działanie kupującego jak i sprzedawcy nacechowane było brakiem należytej staranności, którą powinni wykazać oboje przy zawieraniu przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości.

Ze złożonej do akt korespondencji sms-owej i e-mailowej wynika, że pozwany starał się początkowo wyjaśnić sytuację, podjął kroki prawne do uregulowania stanu prawnego nieruchomości. Podejmowane przez niego czynności – rozłożone w czasie – powstrzymywały powoda od składania wniosków kredytowych, gdyż pozwany po tym jak zdał sobie sprawę z tego, że zasiedzenie może trwać dłużej niż pół roku, zaproponował powodowi rozwiązanie umowy za porozumieniem stron. Dopiero po konsultacji z prawnikiem wycofał się ze swojej propozycji i stwierdził, że powód może odstąpić od umowy jedynie na podstawie § 3 w związku z nieuzyskaniem kredytu. W takiej sytuacji trudno oczekiwać od powoda przedstawienia trzech odmownych decyzji kredytowych jeżeli na skutek działania pozwanego (w tym również wypożyczenia od powoda dokumentów na okres trzech tygodni) nie miał on dostatecznie dużo czasu na przeprowadzenie procedury kredytowej. Na skutek podejmowanych przez pozwanego czynności powód miał prawo pozostawać w przekonaniu, że stan prawny nieruchomości zostanie wyjaśniony i umowa dojdzie do skutku w pierwotnym kształcie i terminie. Dlatego w tym konkretnym stanie faktycznym powoływanie się przez pozwanego na to, że powód może odstąpić od umowy jedynie na podstawie § 3 umowy było w ocenie sądu nadużyciem prawa.

Reasumując sąd zasądził zwrot zadatku danego przy zawarciu umowy tj. kwotę 26 000 zł odsetkami ustawowymi za opóźnienie zgodnie z datą wskazaną w wezwaniu do zapłaty na podstawie art. 394 § 3 k.c.

Zgodnie art. 100 k.p.c. w razie częściowego tylko uwzględnienia żądań koszty będą wzajemnie zniesione lub stosunkowo rozdzielone. Jako, że powód wygrał sprawę w nieco powyżej 50 % sąd postanowił koszty procesu wzajemnie znieść i nie obciążać pozwanego częściowym ich zwrotem na rzecz powoda.