

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 15 kwietnia 2016 roku

Sąd Rejonowy Gdańsk -Północ w Gdańsku, Wydział I Cywilny

w składzie :

Przewodniczący SSR Agnieszka Piotrowska

Protokolant sekr. sąd. Katarzyna Warzocha

po rozpoznaniu w dniu 01 kwietnia 2016 roku na rozprawie

sprawy z powództwa A. S., R. S.

przeciwko S. L.

o zapłatę

- I. zasądza od pozwanego S. L. solidarnie na rzecz powodów A. S., R. S. kwotę 54.600 zł (pięćdziesiąt cztery tysiące sześćset złotych) wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 07 listopada 2015r. do dnia zapłaty;
- II. zasądza od pozwanego solidarnie na rzecz powodów kwotę 6.364 zł (sześć tysięcy trzysta sześćdziesiąt cztery złote) tytułem zwrotu kosztów procesu;
- III. oddala wniosek o nadanie wyrokowi rygoru natychmiastowej wykonalności.

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 23 listopada 2015 roku powodowie A. S., R. S. domagali się solidarnie od pozwanego S. L. zapłaty kwoty 54.600 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 7 listopada 2015 roku do dnia zapłaty oraz kosztami procesu. Jednocześnie wnieśli o zabezpieczenie powództwa.

W uzasadnieniu wskazano, że w dniu 29 lipca 2015 roku powodowie zawarli z pozwanym umowę przedwstępną sprzedaży nieruchomości za kwotę 273.000 zł, przekazując jednocześnie z tego tytułu kwotę 27.300 zł jako kwotę zadatku. Powodowie podnieśli, iż do zawarcia umowy przyrzeczonej, nie doszło wyłącznie z przyczyn leżących po stronie pozwanego. Argumentowali, że w dniu 08 września 2015 r., poprzedzającym dzień zawarcia umowy przyrzeczonej, pozwany w godzinach wieczornych przesłał do powoda wiadomość e - mail, w której zwrócił się o wprowadzenie dodatkowych modyfikacji do ostatecznej umowy sprzedaży. Z uwagi na powyższe nie doszło do spotkania u notariusza w dniu 9 września 2015 r. Kolejny termin wyznaczono na dzień 17 września 2015 r., jednakże na spotkaniu u notariusza pozwany nie wyraził zgody na podpisanie umowy tej treści. Na wezwanie o zwrot uiszczonego zadatku poinformował stronę powodową, że może dokonać zwrotu jedynie połowy uiszczonego zadatku oraz wskazał, że umówi spotkanie u innego notariusza, który przygotuje umowę ostateczną, czego jednak nie zrobił. Z uwagi na zbliżający się termin do zawarcia umowy przyrzeczonej, której termin strony w umowie przedwstępnej ustaliły na 31 października 2015 r. powodowie pismem z dnia 23 października 2015 r. wezwali pozwanego do stawienia się w dniu 30 października 2015 r. o godzinie 12.00 w Kancelarii Notarialnej notariusz A. B. i M. S. w G. przy ul. (...) celem zawarcia umowy przyrzeczonej. W odpowiedzi pozwany wskazał, iż co do zasady akceptuje projekt aktu notarialnego, jednak nie zdołał uzyskać opinii prawnej w tym zakresie. W związku z tym nie jest możliwe podpisanie przedmiotowej umowy. Nadto pozwany w dniu 01 listopada 2015 r. ponowił na portalu internetowym [www. olx.pl](http://www.olx.pl) ogłoszenie o zamiarze sprzedaży opisywanej nieruchomości, w którym określił cenę sprzedaży na kwotę 299.000 zł.

W związku z powyższym powodowie w pisemnej formie z podpisami notarialnie poświadczonymi złożyli oświadczenie o odstąpieniu od umowy. Pismem z dnia 03 listopada 2015 r. wezwali pozwanego do zapłaty kwoty 54.600 zł tytułem zapłaty zadatku w podwójnej wysokości w związku z brakiem zawarcia umowy przyrzeczonej.

Postanowieniem z dnia 30 listopada 2015 r. Sąd Rejonowy Gdańsk – Północ w Gdańsku oddalił wniosek o zabezpieczenie powództwa.

W odpowiedzi na pozew pozwany S. L. wniósł o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie kosztów postępowania.

W uzasadnieniu podał, że nie ponosi winy w braku zawarcia umowy przyrzeczonej sprzedaży nieruchomości. W ocenie pozwanego wina w niewykonaniu umowy przedwstępnej sprzedaży przedmiotowej nieruchomości leży wyłącznie po stronie powodów. Zdaniem pozwanego między stronami istniało porozumienie o konieczności zabezpieczenia interesu pozwanego, jako sprzedającego do czasu otrzymania zapłaty za sprzedaną nieruchomość. Z uwagi na brak wiadomości od powodów o zapatrywaniu banku co do kształtu takiego zabezpieczenia strony postanowiły, iż o kształcie takiego zabezpieczenia zdecydują w terminie późniejszym. Kwestionował, by był zapraszany na spotkanie u notariusza w dniu 09 września 2015 r., jak również, by miał możliwość zapoznania się z treścią umowy przed spotkaniem w dniu 17 września 2015 r. Zdaniem pozwanego do podpisania umowy nie doszło z uwagi na brak uzgodnionej gwarancji zabezpieczonego przeniesienia własności nieruchomości. Nadto wskazywał, iż termin do podpisania umowy przyrzeczonej na dzień 30 października 2015 r. był niemożliwy do zachowania z uwagi na fakt zamieszkiwania pozwanego poza granicami kraju – w B., (o terminie został powiadomiony dopiero w pierwszym tygodniu listopada, bowiem powodowie wysłali wezwanie zwykłą pocztą). Nadto powodowie nie odpowiedzieli na propozycje sfinalizowania umowy w kolejnym tygodniu na innych warunkach, ani na propozycję rozwiązania umowy przedwstępnej i zwrot zadatku. Wskazał, iż nieruchomość została sprzedana w dniu 19 listopada 2015 r. za cenę 285.000 zł.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 29 lipca 2015 r. pozwany S. L. zawarł z powodami A. S., R. S. umowę przedwstępną sprzedaży nieruchomości położonej w miejscowości C. (...) P. przy ul. (...) , składającej się z działki nr (...) o pow. 1800m² a zabudowanej jednorodzinny dom mieszkalny nr (...), dla której prowadzona jest księga wieczystą nr (...). Sprzedający S. L. złożył oświadczenie co do tego, iż zbywana przez niego nieruchomość jest wolna od jakichkolwiek obciążeń i roszczeń na rzecz osób trzecich oraz że nie jest objęta wspólnością majątkową małżeńską.

W § 2 umowy strony postanowiły, iż właściwa umowa sprzedaży zostanie zawarta do dnia 31 października 2015 r. za cenę 273.000 zł.

W § 3 umowy przedmiotowej umowy Sprzedający poświadczył otrzymanie na poczet należnej ceny nieruchomości kwoty 27.300 zł tytułem zadatku. Kwota ta miała być zaliczona na poczet ceny sprzedaży ww. nieruchomości

W § 3 umowy wskazano, iż pozostała część ceny sprzedaży, pochodząca z kredytu bankowego udzielonego kupującemu na ten cel, zostanie przekazana przelewem na konto sprzedającego do 10 dni roboczych od dnia podpisania umowy przyrzeczonej.

W § 7 umowy wskazano, iż umowę sporządzono w dwóch jednobrzmiących egzemplarzach, a wszelkie zmiany tej umowy są możliwe jedynie w formie pisemnych aneksów.

/okoliczność bezsporna, nadto dowód: umowa przedwstępna, k. 20-21; zeznania świadka A. L. -k. 208-209, zeznania powódki –k.211, zeznania powoda – k. 209 -211, zeznania pozwanego –k. 176 w zw. z 211-212, odpis KW –k.15-19/

W dniu 31 sierpnia 2015 r. powodowie zawarli z (...) Bankiem SA umowę kredytu (...) nr (...), uzyskując w ten sposób pozostałą część środków finansowych na zakup ww. nieruchomości.

/dowód: umowa kredytu nr (...) –k. 22-23,173, zeznania świadka M. S. –k. 174-175, zeznania powódki –k.211, zeznania powoda – k. 209 -211/ /

Termin zawarcia umowy przyrzeczonej został wyznaczony na dzień 09 września 2015r. W dniu 08 września 2015 r. o godzinie 20.16 pozwany przesłał do powoda wiadomość e-mail w której zwrócił się o wprowadzenie dodatkowych modyfikacji do umowy ostatecznej, jedna z uwag dotyczyła zabezpieczenia zapłaty tj. zawarcia w umowie zapisu, iż przeniesienie własności nastąpi dopiero po wpłynięciu środków na rachunek pozwanego. Nie doszło do spotkania u notariusza w dniu 09 września 2015 r. Powód część tych uwag uwzględnił i zmienił treść umowy. Natomiast zapis o sposobie płatności nie został w żaden sposób zmieniony. Pozwany taką treść umowy zaakceptował.

Kolejny termin zawarcia umowy wyznaczono na dzień 17 września 2015 r., pozwany po odczytaniu aktu przez notariusza M. S. oświadczył, iż nie wyraża zgody na zawarcie umowy tej treści z uwagi na brak zabezpieczenia jego interesów.

Pismem z dnia 23 października 2015 r. powodowie wezwali pozwanego do stawienia się w dniu 30 października 2015 r. o godzinie 12.00 w Kancelarii Notarialnej notariusz A. B. i M. S. w G. przy ul. (...) celem zawarcia umowy przyrzeczonej. Dodatkowo w dniu 29 października 2015 r. zostało przesłane przez powoda do powoda także e - mailem.

W odpowiedzi na przesłane wezwanie pozwany w wiadomości e - mail z dnia 30 października 2015 r. przesłanej o godzinie 11.18 oświadczył, iż co do zasady akceptuje projekt przesłanego mu aktu notarialnego, jednakże nie ma pewności, czy dobrze go zrozumiał oraz nie zdołał uzyskać w tym zakresie opinii prawnej. W związku z tym nie jest możliwe podpisanie umowy w dniu 30 października 2015 r., ani w dniu 31 października 2015 r., z uwagi na fakt, iż jest dzień poprzedzający Święto Zmarłych. W dniu 30 października 2015r., pozwany S. L. nie stawiał się na podpisanie umowy przyrzeczonej sprzedaży nieruchomości określonej w umowie przedwstępnej.

/dowód: korespondencja e -mailowa –k. 103-120, 140-168, wezwanie z dnia 23.10.2015 r. wraz z potwierdzenie odbioru –k. 26-28, korespondencja mailowa –k. 29-37, akt notarialny z dnia 30.10.2015 r. (...) –k. 38-40, zeznania świadka M. S. –k.174-175, zeznania powódki –k.211, zeznania powoda – k. 209 -211 zeznania pozwanego –k. 176 w zw. z 211-212, płyta DVD –k.97/

S. L. w dniu w dniu 01 listopada 2015 r. o godzinie 00.15 ponowił na portalu internetowym www.olx.pl ogłoszenie o zamiarze sprzedaży nieruchomości, będącej przedmiotem umowy przedwstępnej łączącej strony za kwotę 299.000 zł.

/dowód: ogłoszenie –k. 44-51, zeznania pozwanego –k. 176 w zw. z 211-212/

Pismem z dnia 2 listopada 2015 r. powodowie wezwali pozwanego do zapłaty kwoty 54.600 zł tytułem zapłaty zadatku w podwójnej wysokości w związku z brakiem zawarcia umowy przyrzeczonej sprzedaży nieruchomości objętej umową przedwstępną z dnia 29 lipca 2015 r., z winy leżącej po stronie S. L. w ciągu 3 dni licząc od dnia otrzymania wezwania, jednakże bezskutecznie.

/dowód: wezwanie do zapłaty wraz z potwierdzeniem nadania i odbioru –k. 52-53, pisma z dnia 03.11.2015 r. wraz kopertą –k. 54-57

W dniu 5 listopada 2015 r. A. S., R. S. złożyli przed notariuszem M. S., prowadzącą kancelarię notarialną w G. przy ul. (...) oświadczenie o odstąpieniu od umowy przedwstępnej sprzedaży zawartej w dniu 29 lipca 2015 r. z S. L. w związku z niewykonaniem przez niego umowy.

/dowód: oświadczenie o odstąpieniu od umowy wraz z potwierdzeniem nadania i odbioru –k. 41-43, zeznania świadka M. S. –k. 174-175 /

S. L. w dniu 19 listopada 2015 r. zbył na rzecz E. O., W. O. nieruchomości położoną w miejscowości C(...). P. przy ul. (...), składającą się z działki nr (...) o pow. 1800m² a zabudowaną jednorodzinny budynkiem mieszkalnym nr (...), dla której prowadzona jest księga wieczysta nr (...) za kwotę 285.000zł.

/dowód: akt notarialny (...) (...) –k. 121-128, zeznania pozwanego –k. 176 w zw. z 211-212/

Sąd rozważył, co następuje:

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił przede wszystkim na podstawie dokumentów przedłożonych przez strony oraz zeznań powodów oraz świadka M. S., których zeznania uznał za spójne, korespondujące ze sobą oraz z pozostałym materiałem zgromadzony w sprawie. Sąd dokonując oceny zeznań powodów miał na uwadze, iż jako strony postępowania są zainteresowane wynikiem sprawy, tym niemniej nie znalazł podstaw do podważenia ich wiarygodności zważywszy, na okoliczność, iż znalazły one potwierdzenie zarówno w elektronicznej korespondencji przedprocesowej, jak i w zeznaniach świadka M. S., która jako osoba trzecia, nie spokrewniona z żadną ze stron jest osobą bezstronną, wiarygodną dla Sądu.

Natomiast zeznaniom pozwanego i świadka A. L. Sąd dał wiarę jedynie częściowo, w zakresie znajdującym potwierdzenie w pozostałym materiale zgromadzonym w aktach sprawy. W ocenie Sądu niewiarygodne są zeznania ww. osób co do rzekomych ustaleń odnośnie zabezpieczenia płatności na rzecz pozwanego. W tym zakresie zeznania Sąd uznał za gołosłowne, nie poparte żadnym wiarygodnym dowodem, mając również na uwadze więzy rodzinne łączące pozwanego ze świadkiem A. L..

Sąd na mocy art. 227 kpc oddalił wniosek o przesłuchanie świadka M. A., A. Ś., E. i W. O. mając na uwadze, iż fakty na okoliczność których świadkowie mieli zeznawać nie miały istotnego znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy.

Sąd na podstawie art. 316 § 2 kpc a contrario oddalił również wniosek strony pozwanej o otwarcie rozprawy na nowo. Pozwany wniósł o otwarcie rozprawy z uwagi na złożenie przez siebie już po zamknięciu rozprawy oświadczenia o uchyleniu się od skutków oświadczenia woli złożonego pod wpływem błędu. Pozwany wskazał, iż składając oświadczenie woli o zawarciu umowy przyrzeczonej działał pod wpływem błędu, albowiem zgodnie z wolą stron treścią umowy przyrzeczonej było zabezpieczenie zapłaty należności pozwanego poprzez warunkowe przeniesienie własności do czasu uzyskania przez niego zapłaty ceny, pozwany nie miał wiedzy iż warunkowe przeniesienie własności nie jest możliwe a powód go z tego błędu nie wyprowadził. Zdaniem Sądu brak było podstaw do zawarcia umowy, gdyż zgodnie z dokonanymi ustaleniami Sądu, o czym szerzej niżej, treścią umowy przedwstępnej nie było zabezpieczenie przez powodów zapłaty na rzecz pozwanego. Nadto podkreślić należy, iż pełnomocnik pozwanego złożył w imieniu pozwanego oświadczenie o odstąpieniu od umowy na rozprawie w dniu 01.04.2016r. w obecności powodów.

Zgodnie z art. 394 § 1 kc 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 świetle powyższego zadatek rozumieć należy jako pewną sumę pieniężną lub rzecz daną przy zawarciu umowy, jego zaś znaczenie zależy w pierwszej kolejności od woli stron, w dalszej kolejności od ustalonych zwyczajów a w braku powyższych dopiero od regulacji ustawowych. W ścisłym - ustawowym znaczeniu zadatek pełni funkcję dyscyplinującą strony w zakresie zobowiązania, jest rodzajem sankcji za jego niewykonanie (por. wyrok SN z dnia 18 maja 2000 r., III CKN 245/00, LEX nr 51830).

Przedmiotem postępowania z uwagi na treść przywołanego powyżej przepisu art. 394 kc, było w rzeczywistości ustalenie, która ze stron postępowania faktycznie nie wykonała zobowiązań określonych w umowie przedwstępnej i z jakich powodów, i z czyjej winy nie doszło do zawarcia umowy przyrzeczonej. W ocenie Sądu strona powodowa wykazała, że do zawarcia umowy przyrzeczonej nie doszło z wyłącznej winy pozwanego, na skutek nie wykonania przez niego umowy przedwstępnej łączącej strony. Treść umowy przedwstępnej była jasna, wynikała z umowy zawartej na piśmie. Niewątpliwie jest tak jak twierdził pozwany, że poza treścią umowy pisemnej mogły być jeszcze jakieś

ustalenia ustne. Tym niemniej strona pozwana winna była wykazać, że poza tymi ustaleniami, które były zawarte na piśmie w ramach umowy przedwstępnej, były dodatkowe ustalenia ustne, do czego była zobowiązana zgodnie z treścią art. 6 kc i 232 kpc. W ocenie Sądu pozwany nie podołał temu obowiązkowi. Gdyby rzeczywiście było tak, iż strony umówiły się, że zostanie zabezpieczona zapłata na rzecz pozwanego, to według Sądu postanowienia te byłyby zawarte w umowie w formie pisemnej. Pozwany ostatecznie z tego powodu nie zawarł z A. S. i R. S. umowy przyrzeczonej. Były to dla niego bardzo ważne okoliczności, co też wielokrotnie podkreślał w treści swych zeznań, co podkreślała również świadek małżonka pozwanego. Skoro ta okoliczność była tak istotna, że nie pozwoliła pozwanemu na zawarcie umowy przyrzeczonej, nie sposób wytłumaczyć dlaczego nie znalazła ona swojego odzwierciedlenia w umowie pisemnej. Wskazać należy, iż między stronami była prowadzona bogata korespondencja mailowa, która znajduje się w aktach sprawy. Wynika z niej, iż pozwany po otrzymaniu projektu umowy przedwstępnej zgłaszał uwagi, w tym jedna z uwag dotyczyła właśnie zabezpieczenia zapłaty, zawarcia w umowie zapisu, iż przeniesienie własności nastąpi dopiero po wpłynięciu środków na rachunek pozwanego (k. 103). Z korespondencji maliowej wynika, iż powód część tych uwag uwzględnił i zmienił. Natomiast pozostał w żaden sposób nie został zmieniony zapis o sposobie płatności. W aktach znajduje się wiadomość elektroniczna napisana przez pozwanego do powoda, po tym jak powód przesłał już zmienioną treść umowy, z której wynika, iż pozwany zaakceptował przedmiotową umowę (k.144). Wskazać należy także, iż pomiędzy podpisaniem umowy przedwstępnej, a spotkaniem u notariusza w dniu 17 września 2015 r., w treści korespondencji nie ma mowy o wymogu zabezpieczenia płatności oraz o jego sposobie. Z tego też względu Sąd nie dał wiary pozwanemu, iż zgodnie z umową przyrzeczoną strona powodowa miała zabezpieczyć płatności na rzecz pozwanego. Skoro jedynym powodem niezłożenia oświadczenia o przeniesieniu własności przez pozwanego, był brak ustanowienia przez powodów zabezpieczenia, w ocenie Sądu to pozwany nie wykonał swego zobowiązania wynikającego z umowy przedwstępnej.

W świetle powyższego, Sąd uznał roszczenie powodów za zasadne, w związku z czym na mocy art. 394 § 1 k.c. Sąd orzekł jak w pkt I wyroku.

O odsetkach Sąd orzekł zgodnie z żądaniem pozwu na podstawie art. 481 § 1 i 2 k.c. Pismem z dnia 2 listopada 2015 r. powodowie wezwali pozwanego do zapłaty kwoty 54.600 zł tytułem zapłaty zadatku w podwójnej wysokości w terminie 3 dni, licząc od dnia otrzymania wezwania. Ze zwrotnego potwierdzenia odbioru wynika, iż wezwanie pozwany odebrał w dniu 3 listopada 2015 r. Zatem w dniu 07 listopada 2015 r. pozostawał już w zwłoce względem powodów. Mając na uwadze powyższe Sąd zasądził odsetki ustawowe od dnia 07 listopada 2015 r. do dnia zapłaty.

O kosztach procesu orzeczono zgodnie z odpowiedzialnością za wynik procesu, stosownie do treści art. 98 k.p.c., obciążając pozwanego kosztami postępowania w całości. Wysokość kosztów zastępstwa procesowego dla pełnomocnika procesowego powodów w wysokości jednokrotnej stawki minimalnej Sąd ustalił na mocy § 6 pkt 6 w zw. z § 2 ust. 2 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielanej z urzędu (tj. Dz. U. z 2013 roku Nr 461) w wysokości 3.600 zł, powiększone o opłaty od pełnomocnictwa w wysokości 34 zł.

Na podstawie art. 333 kpc a contrario Sąd oddalił wniosek o nadanie wyrokowi rygoru natychmiastowej wykonalności, mając na uwadze, iż choć pozwany zbył nieruchomości położoną przy ul. (...) w Czarnej Hucie nadal jest współwłaścicielem innej nieruchomości, a zatem nie są prawdą twierdzenia powodów, iż nie jest możliwe prowadzenie przeciwko pozwanemu skutecznej egzekucji.