

Sygn. akt I C 119/20

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 15 września 2020 r.

Sąd Rejonowy w Gdyni I Wydział Cywilny:  
Przewodniczący: sędzia Tadeusz Kotuk  
Protokolant: st. sekr. sąd. Anna Szymańska

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 15 września 2020 r. w G. sprawy z powództwa M. B. (1) przeciwko I. K. i Z. K.

o zapłatę

I. zasądza solidarnie od pozwanych I. K. i Z. K. na rzecz powoda M. B. (1) kwotę 30.000 zł (trzydzieści tysięcy złotych) wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie za okres od 31 sierpnia 2019 r. do dnia zapłaty;

II. w pozostałym zakresie powództwo oddala;

III. zasądza solidarnie od pozwanych I. K. i Z. K. na rzecz powoda M. B. (1) kwotę 1.500 zł (jeden tysiąc pięćset złotych) wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie za okres od dnia uprawomocnienia się niniejszego orzeczenia do zapłaty - tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt I C 119/20

## UZASADNIENIE

### **Stan faktyczny**

W dniu **8 kwietnia 2019** r. pomiędzy M. B. (1) (kupujący) a I. K. i Z. K. (sprzedający) doszło do zawarcia z zwykłej formie pisemnej umowy przedwstępnej sprzedaży lokalu mieszkalnego przy ul. (...) w G., za cenę 430.000 zł. Umowa przyrzeczona miała zostać zawarta **do dnia 21 czerwca 2019** r. M. B. (1) wręczyć kontrahentom zadatek w wysokości 30.000 zł. Miejsce zawarcia umowy przyrzeczonej miało być podane sprzedającym najpóźniej na 10 dni przed wyznaczonym terminem jej zawarcia.

Dowód: umowa z 8.04.2019, k. 8-12

M. B. (1) nie zawiadomił sprzedających o miejscu zawarcia umowy przyrzeczonej przed dniem 21 czerwca 2019 r.

Do dnia zawarcia umowy przyrzeczonej z osobami trzecimi Z. K. i I. K. nie złożyli M. B. oświadczenia o odstąpieniu od zawartej z nimi umowy.

Okoliczność bezsporna

I. K. i Z. K. zawarli kolejną umowę przedwstępną sprzedaży tego samego lokalu z innymi osobami (Ł. S. i I. S.) w dniu **10 maja 2019** r. i nie zawiadomili o tym fakcie M. B. (1). Pobrali też kolejny zadatek w kwocie 10.000 zł. Termin umowy przyrzeczonej został oznaczony na dzień 31 lipca 2019 r.

Dowód: umowa z 10.05.2019, k. 15-18

Ostatecznie przedmiotowy lokal został sprzedany (w dniu **5 lipca 2019** r.) Ł. S. (2) i I. S. (2) (za cenę 430.000 zł, wliczając zadatek).

Dowód: umowa notarialna, k. 92-95

Do dnia zawarcia umowy przyrzeczonej z osobami trzecimi Z. K. i I. K. nie złożyli M. B. oświadczenia o odstąpieniu od zawartej z nimi umowy.

Okoliczność bezsporna

Powód wezwał pozwanych do zapłaty dwukrotności zadatku (tj. 60.000 zł) pismem z 19 sierpnia 2019 r.

Dowód: pismo, k. 25

### **Sąd zważył, co następuje:**

Przepisy kodeksowe (art. 394 k.c.) dotyczące zadatku mają charakter *iuris dispositivi*, co oznacza, że umowa stron może przewidywać odmienności. Umowa stron zawiera postanowienia dotyczące zadatku (par. 5). Jednak nie jest to regulacja kompletna, bo nie przewidziano sposobu postępowania z zadatkiem w sytuacji, w której obie strony ponoszą odpowiedzialność za niedojście umowy przyrzeczonej do skutku. Jeżeli więc zrealizuje się taki scenariusz, zastosowanie znajdą przepisy ustawy (por. również par. 7 ust. 2 umowy stron), które przewidują, że w takiej sytuacji **zadatek powinien być zwrócony, a obowiązek zapłaty sumy dwukrotnie wyższej odpada** (art. 394 par. 3 k.c.).

Zdaniem Sądu **obie strony ponoszą odpowiedzialność za niedojście umowy przyrzeczonej do skutku**, gdyż – zupełnie niezależnie od siebie – naruszyły w istotny sposób wiążący ich stosunek zobowiązaniowy wynikający z zawartej w dniu 8 kwietnia 2019 r. umowy przedwstępnej.

**Powód** naruszył istotny obowiązek zawiadomienia sprzedających o miejscu zawarcia umowy przyrzeczonej najpóźniej na dziesięć dni przed wyznaczonym terminem jej zawarcia. To naruszenie nie budzi wątpliwości i nie zostało w żaden przekonujący sposób usprawiedliwione przez powoda. Nie ma żadnego dowodu, że w ogóle w okresie do 21 czerwca 2019 r. była umówiona wizyta u jakiegokolwiek notariusza. Powód z przyczyn, które nie są istotne prawnie – po prostu był w zwłoce. Kwestie zorganizowania środków na sfinansowania zakupu nie mają w tym przypadku znaczenia prawnego, bo umowa stron tego nie obejmowała, nawet jeżeli strony takich umów – co naturalne – nieformalnie o tym rozmawiają.

Sąd nie podzielił nie poglądu powoda w zakresie nadmiernego przywiązania do oceny prawnej charakteru terminu zawarcia umowy przyrzeczonej: jakkolwiek nie jest to termin „końcowy” lub „rozwiązujący”, to jednak ma on prawne znaczenie dla kontrahentów (związane z ich uprawnieniami w razie naruszenia terminów przez kupującego).

**Pozwani** naruszyli stosunek zobowiązaniowy w dwojaki sposób i również jest to naruszenie istotne. Należy przyznać, że pozwani mogli zawrzeć kolejną umowę przedwstępną dotyczącą tego samego lokalu z innymi kontrahentami (i pobrać kolejny zadatek) nie zawiadamiając o niej początkowo powoda (taka czynność nie jest objęta zakazem z drugiego ustępu par. 2 umowy stron). Jednak od bezskutecznego upływu terminu na zawiadomienie ich o terminie zawarcia umowy przyrzeczonej z powodem (a więc po dniu 11 czerwca 2019 r.) sytuacja się zmienia. Od tego czasu przysługiwało im uprawnienie do natychmiastowego odstąpienia o umowy i zachowania zadatku (par. 5 pkt 2 lit. b). W normalnej sytuacji z uprawnienia można po prostu nie skorzystać bez negatywnych konsekwencji, jednak w niniejszej sprawie jest inaczej, bo pozwani – i tylko oni – wiedzieli, że zawarli umowę przedwstępną także z innymi kontrahentami i pobrali drugi zadatek, nie poinformowali o tym powoda ani do 11 czerwca, ani do 21 czerwca. To zaniechanie pozwanych w skorzystaniu ze wspomnianego uprawnienia w okolicznościach sprawy jest poważnym naruszeniem zobowiązania. Skoro pozwani trwali w zaniechaniu nawet do czasu zawarcia umowy przyrzeczonej z innymi kontrahentami, to oznacza, że naruszyli zasadę elementarnej uczciwości, stanowiącą jedną z zasad współzycia społecznego oraz społeczno-gospodarczy cel zadatku. Termin na zawarcie umowy przyrzeczonej określony w umowie stron nie został bowiem ustanowiony jako skutkujący wygaśnięciem tego obowiązku po upływie tego terminu. Powód mógł więc mieć przekonanie, że mimo swojej zwłoki może jednak liczyć na zawarcie umowy przyrzeczonej po upływie

umownego terminu. Został więc – nawet mimo naruszenia przezeń obowiązku z drugiego ustępu par. 3 umowy stron – wprowadzony w błąd, gdyż nie został poinformowany o pełnym i prawdziwym statusie swoich kontrahentów, którzy jakkolwiek formalnie nie obciążyli lokalu, to jednak związanie umową przedwstępną z innymi kontrahentami (jako dług osobisty) jest stanem zbliżonym (analogicznym) do zakazu obciążeń rzeczy. Zewnętrznym przejawem uczciwości pozwanych byłoby zwrócenie powodowi zadatku przed lub w dniu zawarcia umowy z innymi kontrahentami. Skoro tak się nie stało i nie rozwiązali oni umowy z powodem we właściwym czasie, to oczywistym jest, że pozwani chcieli po prostu wzbogacić się kosztem powoda, wykorzystując fakt, że zawarli dwie umowy przedwstępne pobierając dwa zadatki, choć przecież logicznym jest, że sprzedaż mogła dojść do skutku tylko z jednym kontrahentem (a więc z góry dla pozwanych musiało być jasnym, że od daty umowy ostatecznej jeden z tych zadatków musiał być zwrócony).

Reasumując, odpowiedzialność strony pozwanej za niedojście umowy przyrzeczonej do skutku dotyczy naruszenia zobowiązania poprzez ich zachowania sprzeczne z zasadami współżycia społecznego i społeczno-gospodarczym celem zadatku (art. 354 par. 1 k.c.). Celem instytucji zadatku nie jest wzbogacanie się sprzedających na fakcie zawierania kilku umów przedwstępnych sprzedaży dotyczących tej samej indywidualnie oznaczonej rzeczy (licząc np. na uchybienia kontrahentów). Zadatek to inna instytucja, niż wadium przy aukcji, która zresztą jest automatycznie zwracana pozostałym (poza wygrywającym aukcję) i jawność startu w aukcji kilku osób jest dla każdego uczestnika oczywista.

Jak wspomniano wyżej, w początkowej fazie można zawrzeć kilka umów przedwstępnych sprzedaży z zadatkami, lecz po nadejściu lub nienadejściu spodziewanych sekwencji działań ze strony określonych kontrahentów sprzedający nie wykonując uprawnień do wygaszenia innych umów przedwstępnych narusza wspomniany przepis art. 354 par 1 k.c. - nie zawiadamiając kontrahentów o innych umowach przedwstępnych i nie zwracając nadmiarowych zadatków. Odmienne interpretacja sądu byłaby też w oczywisty sposób szkodliwa społecznie, gdyż mogłaby tworzyć podstawy orzecznicze do powstania patologii społecznych polegających na masowym zawieraniu na rynku nieruchomości umów przedwstępnych z różnymi kontrahentami (niejawnych dla innych) i próbie zatrzymywania zadatków od tych z nich, którzy naruszyliby jakieś postanowienia umów przedwstępnych. W taki sposób można by przecież uzyskiwać poważne korzyści majątkowe (nawet przekraczające cenę ostatecznie uzyskaną ze sprzedaży), nie mające tak naprawdę żadnego ekonomicznego uzasadnienia.

Należy podkreślić, że lege non distinguente odpowiedzialność obu stron za niedojście umowy przyrzeczonej do skutku (w rozumieniu art. 394 par. 3 k.c.) nie musi mieć charakteru jednoczesnego lub dotyczącego tego samego (tożsamego) postanowienia umownego (lub naruszenia tego samego przepisu ustawy). Może więc to być – jak w niniejszej sprawie – ciąg naruszeń po obu stronach, który dopiero w ujęciu całej sekwencji zdarzeń i w miarę aktualizowania się kolejnych obowiązków daje post factum odpowiednią perspektywę do oceny obopólnej odpowiedzialności stron. Nie ma też znaczenia, kto jako pierwszy dokonał naruszenia, gdyż – jak w niniejszej sprawie – pozwani po upływie 11 czerwca 2019 mogli zachować się zgodnie z treścią zobowiązania, ale tego nie uczynili. Skorzystanie z uprawnienia przewidzianego w par. 5 ust. 2 pkt b) przerodziło się w tej sytuacji w obowiązek – z racji faktu, że nie ujawnili powodowi zawarcia umowy z innymi kontrahentami – znaczenie tej okoliczności było już omówione wyżej.

Materiałem dowodowym wystarczającym do powyższych konkluzji prawnych sądu były dokumenty wymienione w stanie faktycznym. Pozostałe dowody przeprowadzone w sprawie nie miały znaczenia dla rozstrzygnięcia. Zeznania stron ujawniają rozbieżności dotyczące już okresu po obopólnych naruszeniach zobowiązania przez strony. Treść rozmów stron i późniejsza wymiana korespondencji nie ma znaczenia dla oceny wcześniejszych zdarzeń, gdyż pomiędzy stronami nie doszło do żadnego konsensusu, lecz istotnego zaognienia konfliktu. Okoliczności związane ze stanem zdrowia pozwanego nie mają znaczenia dla rozstrzygnięcia, gdyż nie przeszkodziły zarówno w zawarciu kolejnej umowy przedwstępnej jak i umowy przyrzeczonej, są więc to w oczywisty sposób dowody będące przejawem dalece nietrafnej strategii obrony.

Należy podkreślić, że ocena prawna odpowiedzialności pozwanych za niedojście umowy do skutku mogłaby być inna, gdyby pozwani zawarli umowę przedwstępną już po niewykonaniu przez powoda obowiązku zawiadomienia o

terminie umowy przyrzeczonej, a więc gdyby umowa przedwstępna z innymi kontrahentami została zawarta po 11 czerwca 2019 r.

Mając powyższe na uwadze sąd orzekł jak w punkcie I. sentencji na mocy art. 394 par. 3 k.c. w zw. z art. 455 k.c. w zw. z art. 481 par. 1 i par. 2 k.c.

W pozostałym zakresie powództwo oddalono jako niezasadne, na mocy art. 394 par. 3 k.c. (punkt II. sentencji).

### ***Koszty procesu***

O kosztach procesu orzeczono na mocy art. 100 k.p.c. (stosunkowe rozdzielanie). Obie strony wygrały po połowie i w takim zakresie mogą wzajemnie żądać kosztów, które w zakresie kosztów profesjonalnej reprezentacji się znoszą, proporcja połowy kosztów wypada na korzyść powoda w zakresie opłaty sądowej, której połowy może żądać od przeciwników (czyli 1.500 zł) – punkt III. sentencji.