

Sygn. akt I C 1373/17

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 28 marca 2018 r.

Sąd Rejonowy w Toruniu I Wydział Cywilny w składzie następującym

Przewodniczący SSR Magdalena Glinkiewicz

Protokolant st. sekr. sąd. Bożena Czajkowska

Po rozpoznaniu w dniu 14 marca 2018 r. w Toruniu.

sprawy z

**A. P. (1) i R. P.**

przeciwko:

**M. W. (1)**

o:

zapłatę

orzeka:

I. zasądza od pozwanej M. W. (1) na rzecz powodów A. P. (1) i R. P. kwotę 60.000 zł (sześćdziesiąt tysięcy złotych) z ustawowymi odsetkami od dnia 4 maja 2017r. do dnia zapłaty;

II. zasądza od pozwanej na rzecz powodów kwotę 8.434 zł (osiem tysięcy czterysta trzydzieści cztery złote) tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt I C 1373/17

## UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 18 sierpnia 2017r. małżonkowie A. P. (1) i R. P. wnieśli o zasądzenie na swoją rzecz od pozwanej M. W. (1) kwoty 60.000 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 4 maja 2017r. tytułem równowartości podwójnego zadatku. Powodowie wnieśli także o zasądzenie kosztów postępowania według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu wskazali, że w dniu 18 stycznia 2017r. między powodami, a pozwaną doszło do zawarcia przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości, położonej w B., gminie O.. Powodowie jako kupujący, przy zawarciu tej umowy wręczyli pozwaną zadatek w wysokości 30.000 zł. Pozostała część ceny – 420.000 zł, miała zostać wpłacona w późniejszym terminie, ze środków pochodzących z kredytu. Mimo początkowej chęci obu stron, zawarcia umowy przyrzeczonej, ostatecznie, strona pozwana swoim zachowaniem, doprowadziła do niezawarcia umowy przenoszącej własność nieruchomości. Zdaniem powodów pozwana ponosi wyłączną winę za niedojście do skutku umowy przyrzeczonej, gdyż nie przedstawiła zaświadczenia o zakończeniu budowy, które było niezbędne do uzyskania przez powodów kredytu w określonym terminie.

W odpowiedzi na pozew z dnia 26 września 2017r. pozwana A. W. wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie na jej rzecz kosztów postępowania według norm przepisanych. Pozwana przyznała, że zawarła

z powodami umowę przedwstępną, w ramach, której strony zawarły porozumienie odnośnie zadatku w kwocie 30.000 zł. W ocenie strony pozwanej do zawarcia umowy przyrzeczonej nie doszło jednak, wyłącznie z winy powodów, którzy nie dysponowali sumą pieniędzy potrzebną do nabycia nieruchomości. Powodowie nie uzyskali w terminie środków z kredytu w Banku (...). Pozwana wskazała też, że ona jako pierwsza złożyła oświadczenie o odstąpieniu od umowy przedwstępnej, dlatego uważa, że była uprawniona do zatrzymania otrzymanego od powodów zadatku.

Pozwana zaprzeczyła też, aby przyczyną niezawarcia umowy przenoszącej własność było niedostarczenie przez nią zaświadczenia o zakończeniu budowy. Wskazała, że wniosek o wydanie takiego zaświadczenia złożyła w dniu 23 lutego 2017r., z kolei w dacie zawierania umowy przedwstępnej, powodowie wiedzieli, że nie nastąpił administracyjny odbiór nieruchomości ze strony właściwych organów nadzoru budowlanego. Mimo powyższych okoliczności, po upływie terminu, wyznaczonego w akcie notarialnym, do zawarcia umowy przyrzeczonej, strony w dalszym ciągu podejmowały negocjacje w celu zawarcia umowy finalizującej transakcję, z której to ostatecznie wycofali się powodowie.

Na rozprawie strony podtrzymały swoje stanowiska wyrażone w pismach procesowych.

### **Sąd ustalił, co następuje:**

Pozwana M. W. (1) jest właścicielem nieruchomości położonej w B., w gminie O., o powierzchni 0,1128 ha, której odpowiada działka ewidencyjna o numerze (...). Dla nieruchomości w Sądzie Rejonowym w Toruniu prowadzona jest księga wieczysta o numerze (...). Pozwana pozostaje w związku małżeńskim z M. W. (2), jednakże wskazana nieruchomość wchodzi w skład jej majątku osobistego.

(bezsporne )

Powodowie na początku 2017r. chcieli kupić gotowy dom jednorodzinny, w pełni wykończony, w którym planowali od razu zamieszkać. W tym celu skontaktowali się z agentem nieruchomości w T. - O. K.. Poleciała im ona ofertę sprzedaży nieruchomości należącej do M. W. (1). O. K. miała wcześniej zawartą umowę z pozwaną dotyczącą pośredniczenia w sprzedaży tej nieruchomości

(dowód: zeznania powódki k. 95-96, zeznanie pozwanej k. 96v, zeznanie O. K. k. 89v)

Pozwana wraz z mężem, po sprzedaży nieruchomości w B., w której w tym czasie mieszkali, planowali kupić inną nieruchomość (działkę) i rozpocząć na niej budowę swojego nowego domu. Pozwana wskazywała, że będzie potrzebowała kilku miesięcy zanim będzie mogła wyprowadzić się z domu w B..

(dowód: zeznanie pozwanej k. 96v-96)

Powodowie odnośnie kupna domu w B. kontaktowali się ze sprzedającą za pośrednictwem O. K., a także bezpośrednio z pozwaną i jej mężem. A. P. (1), przed zawarciem umowy przedwstępnej, oglądała nieruchomość należącą do pozwanej. W toku negocjacji strony ustalały, m.in. że nabycie nieruchomości przez powodów nastąpi ze środków pochodzących z kredytu bankowego, zaś pozwani mieli się wyprowadzić z domu do końca maja 2017r.

(dowód: zeznanie A. K. (1) k. 88v-89v, zeznanie powódki k. 95-96)

Powodowie, przy okazji transakcji z pozwaną, korzystali także z usług doradcy (...), która pomagała im przy uzyskaniu kredytu hipotecznego z banku na zakup nieruchomości. A. K. (1) dostarczała np. do banku dokumenty, potrzebne do ostatecznego przyznania powodom kredytu.

(dowód: zeznanie pozwanej k. 96v, zeznanie M. W. (2) k.91)

W dniu 18 stycznia 2017r. A. P. (1) i R. P. zawarli z M. W. (1), przed notariuszem F. G.

w L., przedwstępną umowę sprzedaży nieruchomości położonej w B., gminie O., o powierzchni 0,1128 ha odpowiadającej działce ewidencyjnej nr (...), dla której Sąd Rejonowy w Toruniu prowadzi księgę wieczystą nr (...)

(dowód: akt notarialny k. 15-19)

Zgodnie z treścią aktu notarialnego, strony zobowiązały się zawrzeć umowę przyrzeczoną do dnia 6 marca 2017r. – (§ 3 zd.2 aktu). W umowie przewidziano, że skuteczność zobowiązania strony kupującej do zawarcia umowy przyrzeczonej, przenoszącej własność nieruchomości, uzależniona jest od oddania do użytkowania budynku mieszkalnego, zgodnie z przepisami art. 54-60 Ustawy z 7 lipca 1994r. Prawo budowlane. Strony ustaliły wówczas cenę zakupu na kwotę 450.000 zł - § 4, a także porozumiały się odnośnie zadatku, wniesionego przez kupujących w wysokości 30.000 zł. Termin wydania nieruchomości oraz sposób zapłaty ceny miały zostać ostatecznie określone w umowie przyrzeczonej. Pozwana zobowiązana była nadto do przedstawienia powodom wypisu z rejestru gruntów dla działki nr 134/44, zaświadczenia z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dotyczącego tej samej działki oraz zaświadczenia zawierającego informację o tym, czy działka została objęta uproszczonym planem urządzenia lasu lub decyzją starosty określającą zadania z zakresu gospodarki leśnej.

(dowód: treść aktu notarialnego)

M. W. (1), pismem z dnia 21 lutego 2017r. powiadomiła Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego o zakończeniu budowy i zamiarze przystąpienia do użytkowania obiektu budowlanego, wnosząc o wydanie przez ten organ stosownego zaświadczenia.

(dowód: pismo k. 48)

W dniu 8 marca 2017r. powodowie, za pośrednictwem swojego doradcy finansowego, złożyli wniosek do banku (...) S.A Oddział w T. o przyznanie im kredytu hipotecznego na zakup nieruchomości w B.. Bank wymagał przedłożenia dokumentów w postaci przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości, wypisu w rejestrze gruntów, pozwolenia na użytkowanie domu oraz operatu szacunkowego. Do podjęcia przez bank decyzji kredytowej konieczne było przedstawienie, przywołanego wyżej, zaświadczenia o zakończeniu budowy.

Dokument ten był o tyle istotny, że bank udzielał innych kredytów w sytuacji, gdy budowa została zakończona, a innych gdy środki pieniężne miały zostać przekazane na potrzeby będących w toku inwestycji budowlanych będący, bądź takich, które dopiero miały się rozpocząć. Pozwani chcieli uzyskać kredyt na zakup domu ukończonego, w świetle przepisów prawa budowlanego.

(dowód: zeznanie A. P. (2) k. 87v-88v)

Pozwana, występująca jako inwestor, dopiero w dniu 14 marca 2017r. otrzymała zaświadczenie Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w T. datowane na dzień 6 marca 2017r. Z zaświadczenia wynika, że organ nie wnosi sprzeciwu na użytkowanie budynku, jednocześnie wskazuje, że budynek jest zgodny z projektem budowlanym i warunkami decyzji pozwolenia na budowę, tym samym nadaje się do użytkowania.

(dowód: zaświadczenie k. 13, zeznanie pozwanej k. 96, zeznanie powódki k. 95-96)

Mąż pozwanej uzyskał także z Urzędu Gminy w O., zaświadczenie zgodnie, z którym nieruchomość w B. jest zabudowana budynkiem mieszkalnym, znajduje się w obszarze o wiodącej funkcji budownictwa mieszkaniowego, oraz nie jest przeznaczona do rewitalizacji na podstawie ustawy o rewitalizacji z 9 października 2015r. Zaświadczenie wydano także na potrzeby przedłożenia w banku, w celu otrzymania kredytu przez powodów.

(dowód: zaświadczenie k. 14., zeznanie M. W. (2) k. 91-91v)

Powyższe dokumenty zostały przekazane przez pozwaną i jej męża, pośrednikowi

- O. K., która następnie dała je A. K. (2), która w imieniu powodów niezwłocznie złożyła w Banku (...) brakujące dokumenty. Bez wymienionych dokumentów nie było możliwe zakończenie procedury kredytowej.

W dniu 16 marca 2017r. w centrali banku została podjęta pozytywna decyzja finansowa o udzieleniu powodom kredytu hipotecznego. W dniu 28 marca 2017r. przedłożony został, wymagany przez bank, operat szacunkowy, zaś kolejnego dnia pracownik banku udał się do nieruchomości pozwanej w celu przeprowadzenia własnych oględzin. Ostateczna decyzja o przyznaniu powodom kredytu wydana została 11 kwietnia 2017r., pod warunkiem przedstawienia dokumentu, zmieniającego umowę przedwstępną w zakresie terminu zawarcia umowy przyrzeczonej, gdyż ten wówczas już opłynął (6 marca 2017r.)

(dowód: zeznanie A. P. (2) k. 87v-88, zeznanie A. K. (2) k. 88v-89).

Strony ostatecznie nie doszły do porozumienia odnośnie zawarcia aneksu do umowy przedwstępnej (ani podpisania nowej umowy), w zakresie zmiany terminu zawarcia umowy przyrzeczonej. Powodom i pozwanej nie udało się bowiem porozumieć odnośnie tego, kiedy miałyby nastąpić przekazanie nieruchomości i zapłata reszty ceny (czy przy wydaniu nieruchomości, czy też kilka miesięcy przed jej wydaniem)

(dowód: zeznanie pozwanej k.96v, zeznanie powódki k. 95-96)

Pismem z dnia 4 maja 2017r. pozwana poinformowała powodów, że odstępuje od umowy przedwstępnej i zatrzymuje dla siebie zadatek.

(dowód: pismo k. 44)

Powodowie z kolei, pismem z dnia 18 maja 2017r. także złożyli oświadczenie o odstąpieniu od umowy przedwstępnej z dnia 18 stycznia 2017r, zaś pismem z dnia 26 maja 2017r. wezwali pozwaną do dobrowolnej zapłaty kwoty 60.000 zł stanowiącej dwukrotność zadatku. Pozwana nie zastosowała się do wezwania.

(dowód: pisma k. 20-22)

Powodom ostatecznie został udzielony kredyt na zakup nieruchomości, przyznane środki przeznaczyli oni na zakup innej nieruchomości, w której zamieszkali w maju 2017r. .

(dowód: zeznanie A. P. (2) k. 87v-88, zeznanie powódki).

### **Sąd zważył, co następuje:**

Sąd poczynił ustalenia faktyczne w oparciu o dowody przedstawione przez strony postępowania, zgodnie z zasadą kontrydiktoryjności. Istotne znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy miały niewątpliwie dowody z dokumentów, w szczególności umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości, sporządzonej w formie aktu notarialnego. Prawdziwość

i autentyczność przedstawionych dokumentów urzędowych i prywatnych, nie budziły wątpliwości Sądu, co więcej, żadna ze stron nie zgłaszała zastrzeżeń odnośnie ich treści, bądź formy.

Sąd w istotnym zakresie poczynił ustalenia także w oparciu o zeznania świadków oraz samych stron postępowania. W przeważającej części ustalenia faktyczne nie były sporne. Strony wzajemnie obarczały się odpowiedzialnością za niedojście do skutku umowy przyrzeczonej, nie kwestionowały jednak istotnych faktów - zawarcia umowy przedwstępnej, czy wręczenia zadatku przez powodów.

Sąd ocenił jako wiarygodne zeznania świadków: A. P. (2), A. K. (2) i O. K.. Relacja ciągu zdarzeń, przedstawiana przez wymienionych świadków, układa się bowiem w logiczną całość. Zeznania ich były spójne, wzajemnie się uzupełniały, nie zachodziły pomiędzy nimi sprzeczności, które wskazywałyby na konieczność dyskredytacji zeznania któregośkolwiek ze wskazanych świadków.

W szczególności za przekonujące należało ocenić zeznania A. P. (2)

– pracownika banku (...) S.A., niezwiązanej bezpośrednio z żadną ze stron postępowania, która dokładnie opisała procedurę udzielania kredytów, w tym tę, której poddani zostali powodowie. Świadek jasno wskazała, jakich dokumentów oczekiwał bank, by móc uwzględnić wnioski kredytowe powodów. Świadek ten, w żadnej chwili, nie poddawał w wątpliwość zdolności kredytowej powodów w czasie, gdy ubiegali się o kredyt hipoteczny.

Sąd dał wiarę zeznaniom F. W., który przyznał, że na prośbę syna M. W. (2) zawiózł dokumenty od inspektora nadzoru finansowego „na ul. (...) do jakiegoś zakładu”, co „to była ważna sprawa”. Przy czym tym dokumentem nie było zaświadczenie o oddaniu budynku do użytkowania, a zawiadomienie od zakończeniu budowy,

Sąd nie dał natomiast wiary, w części, zeznaniom M. W. (2) – męża pozwanej, który wskazał (k. 91), że przy okazji umowy przedwstępnej nie było mowy

o konieczności uzyskania przez powodów zaświadczenia o oddaniu domu do użytkowania. Taka wersja świadka pozostaje w oczywistej sprzeczności z zeznaniami innych świadków, oraz powodów, treścią załączonych do akt sprawy dokumentów, ale także z treścią późniejszego oświadczenia męża pozwanej - o złożeniu przez niego i żonę wniosku do inspektora nadzoru budowlanego o wydanie przedmiotowego zaświadczenia i to „krótco po podpisaniu umowy”. Jako niewiarygodne Sąd ocenił wskazanie przez tego świadka, że powodowie nie mogli uzyskać kredytu, bo nie przedstawili zaświadczenia z ZUS

o niezaleganiu w płaceniu składek. Zeznanie takiej treści pozostawało zupełnie nieoparte oświadczeniem pracownika banku (...), a także zeznaniem powodów. Zaświadczenie z ZUS nie było w ogóle wymagane, na potrzeby ubiegania się o kredyt hipoteczny. W ocenie Sądu

w tym zakresie świadek ten, starał się za wszelką cenę bronić stanowiska swojej małżonki jako pozwanej w sprawie. Zestawienie prezentowanej przez niego wersji z obiektywnym materiałem dowodowym w postaci aktu notarialnego, a także spójnymi i logicznymi zeznaniami pozostałych świadków, także profesjonalnych pośredników w relacjach między powodami, pozwaną, a bankiem, nie mogły prowadzić do przyznania zeznaniom świadka waloru wiarygodności, w przedstawionym zakresie. Świadek M. W. (2) uczciwie natomiast przyznał, że wiedzieli z żoną, o fakcie, że powodowie zamierzają sfinansować zakup nieruchomości ze środków z kredytu. Znajdowało to zresztą potwierdzenie w zeznania samej pozwanej (k.96v).

Sąd nie dał wiary zeznaniom pozwanej, w których ta wskazała, że nie wiedziała, że bez zaświadczenia o dopuszczeniu do użytkowania domu, uzyskanego od inspektora nadzoru budowlanego, powodowie nie uzyskają kredytu. Takie stanowisko pozostaje sprzeczne

z samymi twierdzeniami pozwanej, która jasno wskazała, że inspektor był znajomym jej męża, oraz, że ona i jej mąż, przed zawarciem umowy, zapewniali powodów, że dostarczą takie zaświadczenie w terminie 2 tygodni.

Sąd dał wiarę zeznaniom A. P. (1) co do przebiegu rozmów między stronami i poczynionych ustaleń podjętych przed podpisaniem umowy przedwstępnej oraz czynionych przez powodów starań, aby w jak najszybszym czasie uzyskać pozytywną decyzję kredytową oraz podpisać umowę kredytową z bankiem.

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie.

Niespornym było, że strony zawarły umowę o zadatek oraz to, jaka była jego wysokość, a także że nie doszło do wykonania umowy przedwstępnej, w sposób zakładany przez strony w chwili jej zawierania.

W takiej sytuacji, mając na względzie całokształt okoliczności faktycznych należało odpowiedzieć na pytanie, czy zachowanie którejs z stron może być potraktowane, jako zawinione niewykonanie umowy przedwstępnej, innymi słowy czy, a jeśli tak, to która ze stron ponosi odpowiedzialność za niezawarcie umowy przyrzeczonej.

Ocena odpowiedzialności za niewykonanie umowy jest niezbędna dla określenia, jaki winien być los zadatku, danego przy zawieraniu umowy przedwstępnej.

Powodowie dochodzą bowiem kwoty 60.000 zł, stanowiącej równowartość podwójnego zadatku, a zatem swoje roszczenie wyprowadzają wprost z przepisu art. 394 § 1 kc, zgodnie z którym, 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 razie wykonania umowy zadatek ulega zaliczeniu na poczet świadczenia strony, która go dała; jeżeli zaliczenie nie jest możliwe, zadatek ulega zwrotowi. 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.

Nie budzi wątpliwości, że zadatek jest szczególną umowną sankcją za niewykonanie umowy. Jego podstawową funkcją jest dyscyplinowanie stron w dotrzymaniu zawartej umowy, potwierdzonej zadatkiem (por. wyrok SN z dnia 18.05.2000r., III CKN 245/00, Lex nr 51830). Na podstawie art. 394 § 1 k.c., 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. Sytuacja prawna wierzyciela odstępującego od umowy ulega w takich przypadkach wzmocnieniu w ten sposób, że: 1) nie ma obowiązku wykazywania, że poniósł szkodę i jaka jest jej wysokość (inaczej, niż gdyby dochodził roszczeń na podstawie art. 471 k.c.); 2) nie ma obowiązku wykazywania, że świadczenie utraciło dla niego znaczenie (w umowach niewzajemnych ten fakt byłby przesłanką dochodzenia roszczeń z tytułu zwłoki dłużnika; art. 477 § 2 k.c.); 3) nie ma obowiązku wyznaczenia dodatkowego, odpowiedniego terminu do wykonania zobowiązania (w umowach wzajemnych ten fakt byłby przesłanką odstąpienia od umowy

z powodu zwłoki dłużnika; art. 491 k.c.); 4) może zatrzymać wręczony mu przedmiot zadatku (bez konieczności sądowego dochodzenia odszkodowania i jego egzekwowania) albo może żądać sumy dwukrotnie wyższej od wręczonej dłużnikowi tytułem zadatku (bez konieczności dowodzenia w postępowaniu sądowym poniesionej szkody i jej wysokości). Nie jest natomiast możliwe zatrzymanie zadatku albo żądanie sumy dwukrotnie wyższej w przypadkach niewykonania umowy z przyczyn nieobjętych odpowiedzialnością drugiej strony, ponieważ przepis art. 394 § 1 k.c. wyczerpująco oznacza podstawy prawne obu tych uprawnień.

Zgodnie z poglądem utrwalonym w orzecznictwie przepis art. 394 § 3 k.c. łączy przepadek zadatku lub obowiązek zapłaty sumy dwukrotnie wyżej z sytuacją, w której niewykonanie umowy nastąpiło wskutek okoliczności, za które jedna ze stron ponosi odpowiedzialność. Ze względu na dyspozytywny charakter tego przepisu strony umowy mogą przyjąć na siebie ryzyko jej niewykonania niezależnie od okoliczności i uregulować losy wręczonego zadatku inaczej niż wynikałoby to z art. 394 § 3 k.c. Ochrona interesów stron wymaga jednak, aby odejście od reguły wyrażonej w art. 394 § 3 k.c. wynikało z wyraźnego sformułowania umowy (tak Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 11 stycznia 2006 r. sygn. akt III CK357/05 LEX 191155). Stanowisko, zgodnie z którym w myśl art. 394 § 1 i § 3 k.c. możliwość żądania podwójnej kwoty zadatku powstaje wówczas, gdy strona umowy zabezpieczonej zadatkiem nie wykonuje z powodu okoliczności, za które ponosi odpowiedzialność, zajął Sąd Najwyższy również w wyrokach z dnia: 30 maja 2006 r. sygn. akt IVCSK 66/06 (LEX 369149) i 8 lutego 2008 r. I CSK 328/07 (OSNC 2009/4/60, Biuletyn Sądu Najwyższego 2008/5/6, Monitor Prawniczy 2009/1/43). Przyjąć zatem należy, że regułą wynikającą z art. 394 § 1 k.c. jest obowiązek zwrotu zadatku w razie niewykonania umowy przez jedną ze stron z przyczyn, za które ponosi ona odpowiedzialność, natomiast możliwość uregulowania tego obowiązku w odmienny sposób powinna wyraźnie wynikać z umowy.

Z umowy zawartej między stronami wynika jednoznacznie, że wpłacona przez powoda kwota 30.000 zł była zadatkiem a strony nie uregulowały obowiązku zwrotu zadatku w inny sposób, niż to wynika z przepisów kodeksu cywilnego.

W art. 394 § 1 k.c. chodzi o zawinione przez strony niewykonanie umowy, a oceny w tym przedmiocie należy dokonywać zgodnie z zasadami wynikającymi z art. 471 k.c. Badanie okoliczności prowadzących do przyjęcia odpowiedzialności za niewykonanie umowy musi być dokonywane odrębnie dla każdej ze stron.

W ocenie Sądu to strona pozwana doprowadziła do niewykonania umowy przedwstępnej, w ten sposób, że uniemożliwiła zawarcie umowy przyrzeczonej w terminie, na jaki strony się umówiły. Strona pozwana dopiero po upływie miesiąca od zawarcia umowy przedwstępnej złożyła wniosek o wydanie zaświadczenia o zakończeniu budowy i dopuszczeniu do użytkowania domu, mimo iż wiedziała, że dokument taki jest niezbędny w celu uzyskania przez powodów kredytu na zakup tej nieruchomości. Wcześniej poznana zapewniała, że wniosek taki przedłoży w ciągu 2 tygodni od zawarcia aktu notarialnego. Zaświadczenie Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego z dnia 6 marca 2017r. (w dniu w którym miało dość do zawarcia umowy przyrzeczonej), doręczone zostało powodom 13 marca 2017r. Czas oczekiwania na wydanie takiego zaświadczenia wyniósł około 2 tygodni, niemniej gdyby pozwana niezwłocznie po zawarciu umowy przedwstępnej podjęła stosowne czynności, prowadzące do uzyskania zaświadczenia, możliwe byłoby dużo wcześniejsze uzyskanie przez powodów kredytu. Podobnie gdyby pozwana nie zwlekała ze złożeniem wniosku, nie byłoby potrzeby zawierania aneksu do umowy przedwstępnej zmieniając termin zawarcia umowy przyrzeczonej.

W świetle okoliczności faktycznych, niepodobna było zarzucać powodom, aby po ich stronie występowały inne przeszkody do uzyskania kredytu, bądź aby nie mieli zdolności kredytowej. Przedłożenie dokumentu w postaci opisanego zaświadczenia pozostawało warunkiem stricte formalnym, koniecznym dla banku do podjęcia decyzji.

Pierwotną przyczyną niewykonania umowy było zatem zawinione opóźnienie pozwanej w złożeniu stosownego wniosku. Dalsze trudności w uzyskaniu kredytu stanowiły tylko następstwa przekroczenia terminu zawarcia umowy przyrzeczonej. Bank bowiem, nie bez racji oczekiwał, że strony doprowadzą do zmiany umowy przedwstępnej, modyfikując termin zawarcia umowy przyrzeczonej z 6 marca 2017r., (który już upłynął), na datę realną, tak by wykonanie umowy przedwstępnej byłoby możliwe. W żadnym momencie bank nie kwestionował natomiast zdolności kredytowej powodów, nie żądał od nich zaświadczeń o niezaleganiu w ZUS.

Sąd miał na uwadze, że pozwana z mężem, w czasie negocjacji, jak i w czasie związania umową przedwstępną, mieszkali w sprzedawanym przez siebie domu

w B.. Pozwana wskazywała, że potrzebuje kilku miesięcy na wyprowadzenie się do innego miejsca. W istocie pozwana nie wykazała, aby była w stanie wydać powodom nieruchomość, nawet gdyby ci wpłacili jej całą sumę z uzyskanego kredytu. Co istotne pozwana z rodziną miała wyprowadzić się do wynajętego mieszkania, planowała bowiem budowę domu na zakupionej działce. Pozwana nie wykazała, aby podjęła jakiegokolwiek czynności, po to żeby wynająć mieszkanie i wydać nieruchomość powodom. Co poddaje w wątpliwość jej twierdzenia, że rzeczywiście chciała ostatecznie podpisać umowę sprzedaży nieruchomości z powodami. Pozwana odstępując od umowy przedwstępnej uniemożliwiła jej wykonanie, przy czym dokonała tego bez należytego usprawiedliwienia.

Sąd nie dopatrył się w zachowaniu powodów okoliczności, w oparciu o które można by uznać, że ponoszą odpowiedzialność za niewykonanie umowy przedwstępnej, skoro przy zawieraniu umowy to pozwana deklarowała, że dostarczy dokumenty związane z oddaniem domu do użytku. Zachowanie powodów także po 6 marca 2017r. wskazuje na fakt, że starali się oni doprowadzić do zawarcia umowy przenoszącej własność nieruchomości. Powodowie nie ponoszą winy za znacznie późniejsze, niż oczekiwali, uzyskanie dokumentu koniecznego do przyznania im kredytu.

Strony ostatecznie nie porozumiały odnośnie terminu, w jakim sprzedający mieliby się wyprowadzić, a także relacji tego terminu do czasu przekazania przez kupujących pieniędzy.

Analiza zgromadzonych w sprawie dokumentów każe uznać, że gdyby pozwana podejmowała czynności bez zbędnej zwłoki, doszłoby do wykonania umowy przedwstępnej i tym samym zawarcia umowy przenoszącej własność nieruchomości na powodów. Zaniechania w tym zakresie wskazują z kolei na odpowiedzialność po stronie pozwanej za niedojście do zawarcia umowy przyrzeczonej.

W realiach niniejszej sprawy nie można było zarzucić powodom złej woli, gdyż podejmowali oni wszelkie czynności, by jak najszybciej uzyskać środki z kredytu. Ostatecznie kredyt został im przyznany, co więcej nabyli oni nieruchomość,

tyle że nie tę, którą pierwotnie planowali, gdyż pozwana odstąpiła od umowy przedwstępnej. Oświadczenie pozwanej, w takiej sytuacji, może świadczyć o brak z jej strony woli wykonania umowy, chęci zatrzymania zadatku, mimo trwania powinności wynikających z umowy przedwstępnej. Zgodnie z §4 umowy strony porozumiały się co do wysokości ceny, jednakże sposób uiszczenia kwoty 420.000 zł, termin i warunki, miały zostać uzgodnione przy zawarciu umowy przyrzeczonej. W świetle takiego zapisu pozwana nie może skutecznie podnosić argumentu, że powodowie uchybili terminowi zapłaty, bądź niedysponowali środkami pieniężnymi w dacie 6 marca 2017r, gdyż w świetle umowy przedwstępnej taka powinność na nich nie ciążyła. Pozwanej wiadome było, że powodowie pozostałą część (ponad 30.000 zł

– uiszczonej w ramach zadatku) uzyskują z kredytu bankowego. Strona pozwana w żadnym razie nie wykazała, aby powodowie ponosili odpowiedzialność za niewykonanie umowy. Wobec odstąpienia od umowy po stronie powodów zaktualizowało się roszczenie o zapłatę dwukrotności danego przez nich zadatku.

Mając powyższe na uwadze Sąd orzekł jak w pkt. I wyroku.

O odsetkach orzeczono na podstawie art. 481 k.c., tj. od dnia kiedy pozwana ostatecznie oświadczyła, że do zawarcia umowy przyrzeczonej nie dojedzie.

O kosztach procesu Sąd orzekł na podstawie art. 98 §1 kpc, zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik sprawy. Strona przegrywająca proces obowiązana jest zwrócić poniesione przez przeciwnika koszty niezbędne do celowej obrony. Na koszty te składały się opłata od pozwu w kwocie 3.000 zł, równowartość dwóch opłat skarbowych od pełnomocnictw w łącznej kwocie 34 zł oraz wynagrodzenie pełnomocnika procesowego reprezentującego powodów. Wysokość wynagrodzenia w kwocie 5.400 zł wynika z § 2 pkt 6 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015r. w sprawie opłat za czynności adwokackie. Pozwana w całości przegrała proces dlatego obowiązana jest zwrócić powodom kwotę 8.434 zł tytułem poniesionych kosztów.