

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 15 marca 2017 r.

Sąd Okręgowy w Kaliszu I Wydział Cywilny

w składzie następującym :

Przewodniczący SSO Renata Starczewska

Protokolant: st. sekr. sąd. U. Błasiak

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 1 marca 2017 r. w Kaliszu

sprawy z powództwa P. K. i I. K.

przeciwko P. T.

o zapłatę

I. Zasądza od pozwanego P. T. na rzecz powodów P. K. i I. K. solidarnie kwotę 80.000 zł (osiemdziesiąt tysięcy złotych) z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 24 grudnia 2015 r. do dnia zapłaty.

II. Zasądza od pozwanego na rzecz powodów solidarnie kwotę 11.234 zł (jedenaście tysięcy dwieście trzydzieści cztery złote) tytułem zwrotu kosztów postępowania.

III. Przyznaje od Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Kaliszu na rzecz:

- 1) Kancelarii Adwokackiej adwokata J. S. (1) kwotę 5.904 zł (pięć tysięcy dziewięćset cztery złote),
- 2) Kancelarii Adwokackiej adwokata M. W. kwotę 2.952 zł (dwa tysiące dziewięćset pięćdziesiąt dwa złote),

w tym należny podatek od towarów i usług w wysokości 23% tytułem kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej pozwanemu z urzędu.

SSO R.Starczewska

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 2 lutego 2016 r. powodowie P. K. i I. K. wnieśli o zasądzenie na ich rzecz od pozwanego P. T. kwoty 80.000 zł tytułem podwójnego zadatku wpłaconego przy zawieraniu umowy przedwstępnej z odsetkami ustawowymi od dnia 24 grudnia 2015 r. do dnia zapłaty oraz zasądzenie od pozwanego na rzecz powodów kosztów procesu wraz z kosztami zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu podano, że powodowie zawarli z pozwanym w dniu 5 czerwca 2014 r. umowę przedwstępną sprzedaży nieruchomości składającej się z działek (...) położonych w miejscowości K. o pow. 3000 m². Umowa przenosząca własność miała być zawarta najpóźniej do dnia 31 grudnia 2015 r., przy czym powodowie wpłacili pozwanemu tytułem zadatku kwotę 40.000 zł. Pozwany zobowiązał się wydać powodom nieruchomość do dnia 31 lipca 2014 r., umożliwić powodom dojazd drogą wewnętrzną oznaczoną jako działka (...) do dnia 31 lipca 2014 r. oraz złożyć do dnia 1 lipca 2014 r. wszelkie niezbędne dokumenty we właściwych instytucjach w przedmiocie uzyskania zgody na uzbrojenie działki (...) w sieć wodociągową i elektryczną. Powodowie podali, że strony nie

zawarli od razu właściwej umowy bowiem nie upłynęło 5 lat od nabycia przez pozwanego nieruchomości i musiałby on zapłacić podatek. Zarzucono, że pozwany nie wywiązał się w przewidzianych terminach do wydania działki, udostępnienia przejazdu oraz złożenia dokumentów, ponieważ do listopada 2015 r. na działce (...) rosły drzewa a od strony drogi publicznej była ona odgródzona betonowym płotem, ponadto pozwany nie przekazał powodowi informacji o działaniach dotyczących uzbrojenia działki. Powodowie podnieśli, że utracili zaufanie do pozwanego i dlatego pismem z dnia 7 grudnia 2015 r. odstąpili od umowy oraz wezwali pozwanego do zapłaty podwójnej kwoty zadatku tj. kwoty 80.000 zł. Pozwany odebrał pismo i wezwał powodów do przystąpienia do umowy dołączając do pisma zdjęcie pokazujące istnienie dojazdu przez działkę (...) oraz pismo Zakładu (...) o podjętych działaniach w kierunku podłączenia do sieci wodociągowej. Powodowie podali, że datę początkową liczenia odsetek wyznaczono na pierwszy dzień po upływie 14 dni od otrzymania przez pozwanego pisma o odstąpieniu od umowy.(k.2-5)

W odpowiedzi na pozew z dnia 17 maja 2016 r. pozwany P. T. wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie kosztów zastępstwa adwokackiego udzielonego z urzędu. (k.78-80)

W uzasadnieniu odpowiedzi na pozew pozwany podał, że dojazd do działki powodów był możliwy drogą wewnętrzną na którą wjeżdżało się przez bramę, prowadzącą na nieruchomość pozwanego, która cały czas była otwarta, natomiast drzewa zostały usunięte po uzyskaniu decyzji zezwalającej na ich usunięcie, ponadto pozwany podał, że złożył wniosek o przyłącze energetyczne dnia 7 lipca 2014 r. i uzyskał informację, że podpisanie przesłanej umowy będzie podstawą rozpoczęcia prac związanych z realizacją wykonania przyłącza. Pozwanego poinformowano także, iż z uwagi na trudności formalno-prawne w zakresie wykonania projektu nastąpiły opóźnienia w opracowaniu dokumentacji projektowo-kosztorysowej na potrzeby niniejszego projektu ale zostanie ono zrealizowane do dnia 15 grudnia 2015 r., ostatecznie protokolarne odebranie przyłącza nastąpiło dnia 8 stycznia 2016 r. Pozwany podał, że w czerwcu 2014 r. zgłosił się do Zakładu (...) z zapytaniem o możliwość przyłączenia do zewnętrznej sieci wodociągowej i kanalizacyjnej do działki (...) przez działkę numer (...) i uzyskał informację, że przyłącze można wykonać niezwłocznie po złożeniu wniosku.

W piśmie procesowym z dnia 5 grudnia 2016 r. pozwany podniósł, że zadatkiem zabezpieczone było wyłącznie zobowiązanie do przeniesienia własności nieruchomości do dnia 31 grudnia 2015 r. a nie pozostałe postanowienia aktu notarialnego.(k.138-139)

Powodowie w piśmie z dnia 16 grudnia 2016 r. podnieśli, że w umowie wskazane jest, iż zadatkiem zabezpieczone było niewykonanie umowy a nie jakiegoś zapisu aktu notarialnego. (k.154-155)

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Aktem notarialnym z dnia 5 czerwca 2014 r. powodowie P. K. i I. K. oraz pozwany P. T. zawarli umowę przyrzeczenia sprzedaży w której pozwany P. T. zobowiązał się sprzedać powodowi P. K. i I. K. działkę niezabudowaną nr (...) o pow. 2309 m⁽²⁾ oraz działkę niezabudowaną nr (...) o pow. 618 m⁽²⁾ położone w miejscowości K., gmina K. pochodzące z nieruchomości objętej księgą wieczystą Kw (...) prowadzoną przez Sąd Rejonowy w Kaliszu, za łączną cenę 87.810 zł a powodowie P. i I. K. zobowiązali się kupić w/w nieruchomości za ustaloną cenę. Strony ustaliły, że cena w kwocie 87.810 zł zostanie zapłacona w następujący sposób: kwota 40.000 zł w dniu sporządzenia aktu notarialnego i kwota ta jest zadatkiem a reszta ceny 47.810 zł w dniu podpisania umowy przenoszącej własność nieruchomości tj. najpóźniej do dnia 31 grudnia 2015 r. W § 7 aktu notarialnego strony ustaliły, że umowa zostanie zawarta pod warunkiem uzyskania przez sprzedającego aktualnej zgody Banku (...) na bezzieçarowe odłączenie z księgi wieczystej działek (...) w terminie do 31 grudnia 2015 r. W przypadku nie uzyskania zgody na bezzieçarowe odłączenie przedmiotowych działek na dzień podpisania umowy strony zobowiązały się umowę przedwstępną rozwiązać a P. T. miał zwrócić powodowi kwotę zadatku 40.000 zł w terminie najpóźniej do dnia 10 stycznia 2016 r.

Ponadto w § 9 umowy pozwany zobowiązał się do:

- wydania przedmiotu umowy tj. działki (...) w posiadanie kupujących do dnia 31 lipca 2014 r.,

- umożliwienia kupującemu przejazd drogą wewnętrzną oznaczoną jako działka numer (...) do działki (...) najpóźniej do dnia 31 lipca 2014 r.,

- złożenia najpóźniej do dnia 1 lipca 2014 r. wszelkich niezbędnych dokumentów we właściwych instytucjach w przedmiocie uzyskania zgody na uzbrojenie działki numer (...) w sieć wodociągową i elektryczną. Wszelkie koszty związane z realizacją tego zobowiązali się ponieść powodowie.

dowód: akt notarialny k.9-14, mapa k.15, zeznania powoda P. K. nagranie 00:01:42-00:19:54 płyta k.101 oraz nagranie 00:10:28-00:42:31 płyta k.183, zeznania powódki I. K. nagranie 00:19:55-00:20:29 płyta k.101 oraz nagranie 00:42:32-00:54:56 płyta k.183, zeznania pozwanego P. T. nagranie 00:20:30-00:39:03 płyta k.101 oraz nagranie 00:54:57-01:41:15 płyta k.183.

Powodowie zapłacili pozwanemu kwotę 30.000 zł przelewem z dnia 5 czerwca 2014 r. a kwotę 10.000 zł przelewem z dnia 10 czerwca 2014 r.

okoliczności bezsporne, historia rachunku k.172-174.

Pozwany P. T. nabył nieruchomości położone we wsi K. o pow. 3,91 ha oraz we wsi D. o pow. 7,57 ha umową darowizny od rodziców K. i M. małżonków T. aktem notarialnym z dnia 30 grudnia 1995 r.

dowód: akt notarialny k.169-171, zeznania pozwanego P. T. nagranie 00:20:30-00:39:03 płyta k.101 oraz nagranie 00:54:57-01:41:15 płyta k.183.

Powód wielokrotnie próbował skontaktować się z pozwanym aby uzyskać informacje odnośnie realizacji zobowiązań ustalonych w umowie przedwstępnej oraz aby uzyskać informację dlaczego pozwany nie dotrzymuje terminów ustalonych w umowie.

dowód: wydruk połączeń k.22-26, zeznania powoda P. K. nagranie 00:01:42-00:19:54 płyta k.101 oraz nagranie 00:10:28-00:42:31 płyta k.183, zeznania powódki I. K. nagranie 00:19:55-00:20:29 płyta k.101 oraz nagranie 00:42:32-00:54:56 płyta k.183.

Decyzją z dnia 26 maja 2014 r. Wójt Gminy K. zezwolił pozwanemu P. T. na usunięcie drzew z działki numer (...) ustalając termin usunięcia drzew do końca 2014 r.

dowód: decyzja k.81, zeznania pozwanego P. T. nagranie 00:20:30-00:39:03 płyta k.101 oraz nagranie 00:54:57-01:41:15 płyta k.183.

Pozwany po zawarciu umowy przystąpił do usuwania drzew ale w terminie określonym w umowie tj. do dnia 31 lipca 2014 r. nie wszystkie drzewa były usunięte.

dowód: zeznania pozwanego P. T. nagranie 00:20:30 -00:39:03 płyta k.101 oraz nagranie 00:54:57-01:41:15 płyta k.183.

Powodowie chcieli wjechać na nieruchomość ale nie było to możliwe z uwagi na brak dojazdu - rosnące drzewa, betonowy płot. Pod koniec 2015 r. pozwany przygotował dojazd, usunął część drzew samosiejek, wyrównał teren, usunął płot. Dojazd działką (...) był możliwy w listopadzie 2015 r.

dowód: zdjęcia k.16-20, 32-33, zeznania świadków: J. M. nagranie 00:02:58-00:10:07 płyta k.111, N. K. nagranie 00:11:08-00:16:11 płyta k.111, O. M. nagranie 00:16:11-00:25:13 płyta k.111, B. P. nagranie 00:00:31:50-00:46:16 płyta k.111, S. W. nagranie 00:07:08-00:20:20 płyta k.122, częściowo zeznania świadka W. T. nagranie 00:20:21-00:32:19 płyta k.122, zeznania powoda P. K. nagranie 00:01:42-00:19:54 płyta k.101 oraz nagranie 00:10:28-00:42:31 płyta k.183, zeznania powódki I. K. nagranie 00:19:55-00:20:29 płyta k.101 oraz nagranie 00:42:32-00:54:56 płyta k.183, zeznania pozwanego P. T. nagranie 00:20:30 -00:39:03 płyta k.101 oraz nagranie 00:54:57-01:41:15 płyta k.183.

Dnia 7 lipca 2014 r. pozwany złożył wniosek do E. (...) o określenie warunków przyłączenia do sieci elektroenergetycznej. Pozwanemu przekazano warunki przyłączenia do sieci wraz z projektem umowy o przyłączenie oraz poinformowano, że zawarcie umowy o przyłączenie będzie stanowiło podstawę do rozpoczęcia prac związanych z realizacją warunków przyłączenia. Pismem z dnia 3 września 2015 r. poinformowano pozwanego o opóźnieniach w przygotowaniu dokumentacji projektowo-kosztorysowej opracowywanej na potrzeby realizacji przyłączenia z uwagi na trudności formalno-prawne w zakresie wykonania projektu oraz, że zostanie ono zrealizowane do dnia 15 grudnia 2015 r., ostatecznie protokolarne odebranie przyłącza nastąpiło dnia 8 stycznia 2016 r. Pozwany poniósł koszty przyłącza.

dowód: pismo E. k. 82, 83, rachunki k. 84,85.

Przed wakacjami w 2014 r. pozwany był w Zakładzie (...) w K. celem uzyskania informacji o możliwości wykonania przyłącza wody na nieruchomości pozwanego. Wówczas pozwany uzyskał informację, że wystarczy złożyć wniosek i można przystępować do wykonania przyłącza. Pozwany poinformował powoda, że koszt wykonania przyłącza to kwota około 10.000 zł, na co powód nie wyraził zgody informując pozwanego, że podłączy wodę od sąsiada.

dowód: zeznania świadka A. K. nagranie 00:25:14-00:31:49 płyta k.111, zeznania pozwanego P. T. nagranie 00:20:30-00:39:03 płyta k.101 oraz nagranie 00:54:57-01:41:15 płyta k.183.

W dniu 30 października 2015 r. pozwany złożył wniosek do Zakładu (...) w K. o możliwość przyłączenia do zewnętrznej sieci wodociągowej i kanalizacyjnej działki numer (...). W piśmie z dnia 30 października 2015 r. poinformowano pozwanego, że działka (...) posiada możliwość przyłączenia do sieci wodociągowej z działki numer (...) za zgodą właściciela, alternatywnie z istniejącej sieci wodociągowej na działce (...) przez działkę (...) oraz, że wszelkie koszty wykonania przyłącza obciążają właściciela działki.

dowód: pismo z dnia 30.10.2015 r. k. 31, zeznania pozwanego P. T. nagranie 00:20:30 -00:39:03 płyta k.101 oraz nagranie 00:54:57-01:41:15 płyta k.183.

Pismem z dnia 7 grudnia 2015 r. powodowie odstąpili od umowy przedwstępnej i zażądali zwrotu wpłaconego zadatku w podwójnej wysokości tj. kwoty 80.000 zł w terminie 14 dni od otrzymania niniejszego pisma. Podano, że pozwany nie udostępnił przejazdu do przedmiotowych działek, nie złożył niezbędnych dokumentów we właściwych instytucjach do dnia 1 lipca 2014 r. Pozwany otrzymał w/w pismo w dniu 9 grudnia 2015 r.

dowód: pismo z dnia 7 grudnia 2015 r. k.27, potwierdzenie odbioru k. 28.

Pismem z dnia 11 grudnia 2015 r. pozwany poinformował powodów, że wykonał wszystkie zobowiązania objęte aktem notarialnym i przedłożył decyzję Wójta Gminy w K. z dnia 26 maja 2014 r. zezwalającą na usunięcie drzew oraz pismo E. z dnia 3 września 2015 r. i z dnia 8 lipca 2014 r. oraz wezwał powodów do przystąpienia do aktu notarialnego do dnia 31 grudnia 2015 r.

dowód: pismo pozwanego z dnia 11 grudnia 2015 r. k. 29-30.

Pozwany posiada nieruchomość rolną o pow. 13,28.58 ha oraz działkę siedliskową o pow. 64 ary. Pozwany mieszka razem z żoną i dwójką dzieci w wieku 9 i 5 lat. Pozwany osiąga dochód z gospodarstwa rolnego w kwocie 19.879 zł rocznie, a ponadto otrzymuje dopłaty bezpośrednie w kwocie 26.537 zł rocznie. Pozwany spłaca zaciągnięte kredyty na zakup sprzętu rolniczego i budowy budynków gospodarczych, miesięczna rata wynosi kwotę 3.058,87 zł.

dowód: oświadczenie k.40-43, zeznanie podatkowe k.49-58, historia rachunku k.59-60, zaświadczenie k.61, 62, zeznania pozwanego P. T. nagranie 00:20:30-00:39:03 płyta k.101 oraz nagranie 00:54:57-01:41:15 płyta k.183.

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie powołanych wyżej dowodów w zakresie koniecznym i wystarczającym do rozstrzygnięcia sprawy.

Sąd nie dał wiary twierdzeniom powodów, iż pozwany nie wydał im nieruchomości, przede wszystkim należy zauważyć, iż strony w żaden sposób nie określiły na czym ma polegać wydanie nieruchomości, ponadto sami powodowie w piśmie w którym odstąpili od umowy nie wskazywali, że było to przyczyną odstąpienia od umowy.

Sąd nie dał wiary pozwanemu, iż wykonał zobowiązania określone w umowie w uzgodnionym terminie, bowiem jak wynika z pisma E. (...) z dnia 08.07.2014 r. wniosek o określenie warunków przyłącza został złożony w dniu 07.07.2014 r. (k.82), wniosek o możliwości przyłączenia do sieci wodociągowej został złożony w dniu 30.10.2015 r. (k. 31), odnośnie przejazdu do przedmiotowych działek należy zauważyć, iż sam pozwany podał, że nie wszystkie drzewa były usunięte w uzgodnionym w umowie terminie a płot został rozebrany w listopadzie 2015 r. Świadcowie jednoznacznie stwierdzili, iż nie było dojazdu do końca wakacji 2015 r., że pozwany zaczął usuwać drzewa samosiejki pod koniec 2015 r., wówczas doszło do wyrównania drogi i usunięcia płotu uniemożliwiającego wjazd na działkę.

Jak wynika ze zgromadzonego materiału dowodowego, przejazd działką (...) był możliwy dopiero w listopadzie 2015 r., natomiast strony umawiały się na dojazd do 31 lipca 2014 r. Powodowie w uzgodnionym w umowie terminie nie mieli możliwości dojazdu do przedmiotowej działki. Strony jednoznacznie określiły w akcie notarialnym termin do kiedy pozwany ma przygotować przejazd.

Sąd oddalił wniosek o przesłuchanie świadka S. S. jako spóźniony, bowiem pozwany reprezentowany przez pełnomocników miał czas aby zgłosić wszystkie wnioski dowodowe na wcześniejszym etapie postępowania a nie wskazano dlaczego tego nie uczynił. Ponadto sam pozwany zeznał, że płot uniemożliwiający wjazd na działkę usunął w listopadzie 2015 r.

Sąd zważył, co następuje:

W niniejszym postępowaniu powodowie dochodzą od pozwanego zwrotu zadatku w podwójnej wysokości, tj. kwoty 80.000 zł. Nie było sporne, że strony zawarły umowę przedwstępną w dniu 5 czerwca 2014 r. oraz, że powodowie zapłacili pozwanemu kwotę 40.000 zł tytułem zadatku. Nie było także sporne, że powodowie złożyli pozwanemu oświadczenie o odstąpieniu od umowy w piśmie z dnia 7 grudnia 2015 r. z powodu nie wykonania przez pozwanego zobowiązań sprecyzowanych w umowie przedwstępnej.

Zgodnie z treścią art.394 §1 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. Natomiast § 3 art. 394 k.c. stanowi, że 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.

Z ustalonego stanu faktycznego wynika, że strony zawarły umowę przedwstępną w której pozwany zobowiązał się do: udostępnienia powodom dojazdu do działki numer (...) przez działkę (...), złożenia wniosków celem uzyskania zgody na przyłącze energetyczne oraz wodociągowe oraz wydania nieruchomości powodom. Strony w umowie dokładnie określiły jakie warunki mają być spełnione i w jakim terminie. Pozwany podjął starania aby wywiązać się z ustaleń umowy, złożył wniosek do E. w dniu 7 lipca 2014 r., złożenie wniosku nie było nadmiernie spóźnione, natomiast późniejsze opóźnienie w wykonaniu przyłącza nie był zawinione przez pozwanego, a było spowodowane okolicznościami leżącymi po stronie E.. Odnośnie sieci wodociągowej pozwany ustalił, że w momencie złożenia wniosku można przystępować do wykonania przyłącza. Wniosek taki pozwany złożył dopiero w dniu 30 października 2015 r. Jeżeli chodzi o przygotowanie dojazdu przez działkę (...) strony ustaliły, że dojazd będzie udostępniony do dnia 31 lipca 2014 r. Pozwany jeszcze przed zawarciem umowy przedwstępnej posiadał decyzję wyrażającą zgodę na wycinkę drzew i jak podał wyciął drzewa w przeciągu miesiąca od zawarcia umowy przedwstępnej ale równocześnie zeznał, że nie wszystkie drzewa wyciął na tej działce dojazdowej. Faktycznie dojazd przez działkę (...) był możliwy dopiero w listopadzie 2015 r. czyli ponad rok od ustalonego terminu między stronami, dopiero wówczas dojazd

był przygotowany, pozwany wyrównał nawierzchnię drogi, wyciął drzewa samosiejki, usunął płot uniemożliwiający dojazd. Wprawdzie pozwany zeznał, że powodowie mogli dojeżdżać przez bramę prowadzącą na jego nieruchomości albo mogli poprosić o usunięcie płotu to wtedy pozwany przygotowałby przejazd ale ustalenia stron w akcie notarialnym zobowiązywały pozwanego do umożliwienia przejazdu przez działkę (...), strony nie uzgadniały innego dojazdu. Pozwany wyjaśniał, że nie usunął płotu uniemożliwiającego przejazd ponieważ nie chciał aby postronne osoby tam wjeżdżały ale równocześnie nie informował o tym powodów czy też nie uzgadniał tych okoliczności z powodami. Należy zauważyć, iż powód wielokrotnie dzwonił do pozwanego ale pozwany nie odbierał telefonów, nie informował powodów o podjętych czynnościach, uczynił to dopiero wówczas gdy powodowie wypowiedzieli umowę.

Z poczynionych przez Sąd ustaleń wynika, że pozwany podjął działania zmierzające do realizacji zobowiązań określonych w umowie i część zobowiązań wykonał, jednakże część została wykonana nieterminowo a nawet ze znacznym opóźnieniem i to z przyczyn leżących po stronie pozwanego. Aby sfinalizować umowę pozwany usunął część drzew z działki przez którą miała prowadzić droga ale właściwie przygotował ten dojazd dopiero w listopadzie 2015 r., wówczas też usunął płot uniemożliwiający wjazd na działkę, wniosek do wodociągów pozwany złożył w dniu 30 października 2015 r. a wniosek w E. w dniu 7 lipca 2014 r.

W rozpoznawanej sprawie doszło do rozwiązania umowy. Obowiązek zwrotu zadatku powstaje co do zasady z chwilą rozwiązania umowy. Powodowie skorzystali z możliwości wypowiedzenia umowy składając w dniu 7 grudnia 2015 r. oświadczenie o odstąpieniu od umowy.

W ocenie Sądu strona powodowa w toku procesu wykazała, że do zawarcia umowy sprzedaży nie doszło na skutek zawnionego działania pozwanego. Podkreślenia wymaga, że w rozpoznawanej sprawie zadatek został zastrzeżony w umowie przedwstępnej, z której wynikało zobowiązanie obydwu stron do zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży nieruchomości opisanych w powyższej czynności prawnej. Zaznaczyć trzeba, że pojęcie okoliczności, za które strona ponosi lub nie ponosi odpowiedzialność, należy wyklądać przy uwzględnieniu ogólnych zasad odpowiedzialności kontraktowej zawartych w art. 471 i następnym kodeksu cywilnego.

Z zebranego w sprawie materiału dowodowego wynika, że nie zawarcie w umówionym terminie przyrzeczonej umowy sprzedaży wynikało z okoliczności, za które pozwany ponosi odpowiedzialność. Strony zawierając umowę przedwstępną określili warunki, które pozwany podjął się wykonać w określonym terminie, i jak wynika z zeznań pozwanego w pierwszej wersji dojazd miał być przygotowany do 1 lipca 2014 r. ale pozwany nie zgodził się na ten termin i wówczas ustalono termin do 31 lipca 2014 r. Zatem skoro pozwany sam wskazywał termin do wykonania uzgodnień to musiał zdawać sobie sprawę, że są one w zasięgu jego możliwości. Pozwany wykonał zobowiązania ale dopiero w listopadzie 2015 r. a zatem ze znacznym opóźnieniem, pozwany nie dotrzymał terminu poszczególnych zobowiązań do których zobowiązał się w umowie przedwstępnej. Znamienne jest to, że pozwany nie odbierał telefonów od powoda ale sam również nie próbował informować powodów o podejmowanych działaniach celem realizacji warunków umowy czy też o problemach związanych z ich wykonaniem. Powodowie odstąpili od umowy w grudniu 2015 r. i dopiero wówczas pozwany przedłożył powodom informacje odnośnie składanych wniosków we właściwych instytucjach.

Z przeprowadzonych dowodów, zwłaszcza przedłożonych dokumentów, przesłuchania świadków i stron, należy wyprowadzić wniosek, że przyczyną, dla której strony nie mogły zawrzeć umowy przyrzeczonej w terminie przewidzianym w umowie z dnia 5 czerwca 2014 r., był fakt, że pozwany nie wykonał zobowiązań w terminie. Niezasadny jest zarzut pozwanego, iż zobowiązania nie były objęte zadatkiem a jedynie termin zawarcia umowy przyrzeczonej. Ze zgodnych wypowiedzi stron wynikało bowiem, że strony wiedziały do czego zobowiązują się w umowie przedwstępnej, pozwany wiedział jakie zobowiązania miał wykonać i w jakim terminie, sam nawet wskazywał, że na jego wniosek termin wykonania dojazdu ustalono do dnia 31 lipca 2014 r. Strony szczegółowo określili warunki w jakich nastąpi zapłata zadatku i jakie skutki wiążą się z zadatkiem. Podkreślić należy, że powyższe okoliczności były znane pozwanemu w chwili zawierania umowy przedwstępnej, jednoznaczny był zamiar stron umowy oraz cel dokonywanej czynności, która miała doprowadzić do nabycia przez powodów nieruchomości przeznaczonej na cele rekreacyjne.

W rozpoznawanej sprawie jest bezsporne, że warunek polegający na terminowym wykonaniu zobowiązań, nie został spełniony a postępowanie wykazało, że pozwany nie wywiązał się z zobowiązań terminowo, co doprowadziło do rozwiązania umowy przez powodów. Zatem należało uwzględnić roszczenie powodów w całości, Sąd zasądził na rzecz powodów kwotę 80.000 zł stanowiącą podwójny zadek wraz z odsetkami za opóźnienie od dnia 24 grudnia 2015 r. tj. od dnia następnego po upływie 14 dniowego terminu od doręczenia pozwanemu pisma powodów o odstąpieniu od umowy zgodnie z art. 481 k.c.(pkt.I wyroku)

O kosztach postępowania Sąd orzekł na podstawie art. 98 k.p.c. w zw. z art. 13 ust.1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz z 2014 r. poz. 1025 ze zm) oraz § 2 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie (Dz.U. z 2015 r. poz. 1804). Opłata od pozwu wynosiła kwotę 4.000 zł a koszty zastępstwa procesowego pełnomocnika powodów kwotę 7.200 zł, ponadto kwota 34 zł tytułem opłaty od pełnomocnictwa, łącznie koszty postępowania poniesione przez powodów to kwota 11.234 zł i taką kwotę Sąd zasądził od pozwanego na rzecz powodów solidarnie tytułem kosztów procesu. (pkt II wyroku)

Odnosnie kosztów zastępstwa procesowego pełnomocników z urzędu ustanowionych pozwanemu, w tym zakresie Sąd na podstawie art. 102 k.p.c. oraz § 4 pkt 1 i § 8 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej przez adwokata z urzędu (Dz.U. z 2015 r. poz. 1801). obciążył Skarb Państwa kosztami zastępstwa procesowego pozwanego. Pozwany prowadzi własne gospodarstwo rolne o pow. 13,28.58 ha, mieszka razem z żoną i dwójką dzieci w wieku 9 i 5 lat. Pozwany osiąga dochód z gospodarstwa rolnego w kwocie 19.879 zł rocznie, a ponadto otrzymuje dopłaty bezpośrednie w kwocie 26.537 zł rocznie. Pozwany spłaca zaciągnięte kredyty na zakup sprzętu rolniczego i budowy budynków gospodarczych, miesięczna rata wynosi kwotę 3.058,87 zł. W ocenie Sądu z uwagi na sytuację rodzinną i majątkową pozwanego, zachodzą podstawy do nie obciążania pozwanego częścią kosztów postępowania w zakresie kosztów zastępstwa procesowego udzielonego pozwanemu z urzędu. W toku postępowania pozwany występował o zmianę pełnomocnika z urzędu i był reprezentowany najpierw przez adwokata J. S. (1) a następnie adwokata M. W.. Sąd do wyliczenia wynagrodzenia należnego pełnomocnikom pozwanego przyjął stawkę wynagrodzenie w kwocie 7200 zł i kwotę tą podzielił między pełnomocników pozwanego uwzględniając nakład pracy pełnomocników, przygotowane przez nich pisma procesowe, zgłaszane wnioski dowodowe oraz uczestnictwo w rozprawach. W oparciu o takie kryteria Sąd przyznał adwokatowi J. S. 2/3 w/w stawki czyli kwotę 4.800 zł plus podatek w wysokości 23 % tj. kwota 1.104 zł, łącznie kwota 5.904 zł, natomiast adwokatowi M. W. 1/3 w/w stawki czyli kwotę 2.400 zł plus podatek w wysokości 23% tj. kwota 552 zł, łącznie kwota 2.952 zł. (pkt.III wyroku)

SSO R. Starczewska