

Sygn. akt I C 703/12

# WYROK CZĘŚCIOWY

## W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 17 października 2013 roku

**Sąd Okręgowy w Lublinie I Wydział Cywilny w składzie:**

Przewodniczący: **Sędzia SO Maria Stelska**

Protokolant: Joanna Malena

po rozpoznaniu w dniu 17 października 2013 roku w Lublinie

na rozprawie

sprawy z powództwa B. Ż.

przeciwko J. M. (1) i B. M.

o zapłatę

I. zasądza od pozwanych J. M. (1) i B. M. na rzecz powódki B. Ż. solidarnie kwotę 110.000 zł (sto dziesięć tysięcy złotych) wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 29 czerwca 2012 roku do dnia zapłaty;

II. wyrokowi w punkcie I nadaje rygor natychmiastowej wykonalności.

**Sygn. akt I C 703/12**

### **Uzasadnienie wyroku częściowego**

W pozwie z dnia 4 września 2012r., B. Ż. domagała się zasądzenia od pozwanych J. M. (1) i B. M. solidarnie na swoją rzecz kwoty 220 000 złotych z ustawowymi odsetkami od dnia 29 czerwca 2012r. do dnia zapłaty oraz kosztów procesu według norm przepisanych.

Uzasadniając żądanie powódka wskazała, że w dniu 12 stycznia 2012 r. zawarła z pozwanymi w formie aktu notarialnego umowę przedwstępną przyrzeczenia sprzedaży, na podstawie której strony zobowiązały się do zawarcia umowy przyrzeczonej do dnia 31 maja 2012r. Pozwani zobowiązali się do sprzedaży powódce za kwotę 550 000 zł wydzielonej geodezyjnie części „północnej” działki nr (...)o projektowanej powierzchni 606,50m<sup>2</sup>, położonej w miejscowości P., gminie G.wraz ze znajdującym się na tej działce budynkiem mieszkalnym i garażem oraz udział 1/16 części nieruchomości stanowiącej działkę gruntu nr (...)o powierzchni 0,0874 ha ( droga dojazdowa), położonej w miejscowości P., gmina G.. Powódka zobowiązała się nieruchomość tę i udział w nieruchomości kupić za umówioną cenę. Zawarcie przyrzeczonej umowy sprzedaży powódka uzależniła od łącznego spełnienia przez pozwanych trzech warunków wymienionych w § 11 umowy przyrzeczonej. W dniu zawarcia umowy przyrzeczonej powódka dokonała zapłaty na rachunek bankowy pozwanych zadatku w kwocie 110 000 zł. W dniu 8 lutego 2012r. powódka zawarła z bankiem (...) Oddział w L.umowę kredytową, na podstawie której miała zagwarantowane finansowanie transakcji. Pismem z dnia 21 maja 2012r. pełnomocnik powódki poinformował pozwanych o braku należytych postępów w pracach budowlanych oraz wezwał do wywiązania się z zobowiązań wynikających z umowy przedwstępnej. Do dnia 31 maja 2012r., tj. ostatniego dnia terminu przewidzianego w umowie przedwstępnej do zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży, pozwani nie spełnili żadnego z warunków przewidzianych w § 11 umowy przyrzeczonej. Nie podjęli jakichkolwiek kroków prawnych i faktycznych zmierzających do wydzielienia działki. Nie zostały też wykreślone hipoteki. Pomiedzy projektem i dokumentacją budowlaną, na którą pozwani otrzymali pozwolenie na budowę, a

stanem faktycznym wybudowanego przez nich domu, istnieją tak duże rozbieżności, że nie było i nie jest możliwe do zaakceptowania przez powódkę takiego stanu. Pozwani złożyli te dokumenty do Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w celu uzyskania zgody na użytkowanie, nie usuwając niezgodności pomiędzy złożoną dokumentacją a stanem faktycznym. Nadzór Budowlany na podstawie złożonych dokumentów nie wniósł sprzeciwu dopuszczając budynek do użytkowania niezgodnie z ustawą Prawo budowlane. Powoduje to sytuację, że nie można mówić o wypełnieniu przez pozwanych warunku przewidzianego w pkt. 3 §11, § 16, § 17 umowy przedwstępnej. Wobec nie wywiązania się przez pozwanych z warunków przewidzianych w umowie przedwstępnej, powódka odstąpiła od przyrzeczonej umowy sprzedaży oraz zażądała od pozwanych, na podstawie §12 i §14, zapłaty podwójnego zadatku. Pismem z dnia 15 czerwca 2012r. ponownie wezwała pozwanych do zapłaty podwójnego zadatku wobec nie dojścia do skutku przyrzeczonej umowy sprzedaży, wyłącznie z winy pozwanych (pozew k. 2-5).

W odpowiedzi na pozew pozwani reprezentowani przez profesjonalnego pełnomocnika, uznali powództwo do kwoty 110 000 złotych, oponując żądaniu powódki w pozostałej części.

W uzasadnieniu odpowiedzi na pozew pozwani przyznali, że pomiędzy nimi a powódką została zawarta w dniu 12 stycznia 2012r. umowa przedwstępna. Nie negowali również faktu niedojścia do skutku tej umowy. Kwestionowali natomiast zasadność żądania powódki ponad kwotę przez nich uznaną. Przede wszystkim utrzymywali, że umowa przedwstępna jest nieważna, bowiem jest umową o świadczenie niemożliwe (art. 387 § 1 k.c.), skoro zobowiązywała do sprzedaży i przeniesienia własności części nieruchomości nr (...), co nie mogło nastąpić bez podziału tej nieruchomości. Podział nieruchomości od początku był niedopuszczalny z mocy art. 93 ust. 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami jako niezgodny z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego gminy G.. Tenże plan – który jest aktem prawa miejscowego – przewiduje dla obszaru, na którym położona jest nieruchomość, powierzchnie minimalną działek budowlanych wynosząca 900 m<sup>2</sup>. Powierzchnia nieruchomości pozwanych, której część miała być sprzedana powódce, wynosi nieco ponad 1200m<sup>2</sup>, a w tej części 606,5m<sup>2</sup>. Wydzielenie tej części i ważne przeniesienie jej własności na powódkę nie było i nie jest możliwe. Po uzyskaniu przez pozwanych wiadomości o niemożliwości podziału, ich pełnomocnik zaproponował powódce zmianę umowy przedwstępnej i przyrzeczonej umowy sprzedaży w ten sposób, że przedmiotem sprzedaży będzie ułamekowy udział w nieruchomości nr (...) wraz ze sprzedażą na odrębną własność części budynku mieszkalnego jako lokalu. Powódka w lutym wyraziła zgodę, jednakże w maju 2012r. propozycję odrzuciła. Ponadto, negatywne skutki przewidziane w art. 390§ 1 k.c., bądź w przypadku zastrzeżenia zadatku w art. 394§ 1 k.c., powstają dla strony zobowiązanej z umowy przedwstępnej tylko wtedy, gdy niewykonanie tej umowy lub opóźnienie w jej wykonaniu było przez tę stronę zawinione. Przyjęcie odpowiedzialności bez winy w umowie kreującej zobowiązanie musiałoby wyraźnie wynikać z jej postanowienia. Umowa przedwstępna z dnia 12 stycznia 2012r., nie tylko nie zawiera takiego wyraźnego postanowienia, ale *expressis verbis*, w § 14, przewiduje zastosowanie sankcji w postaci obowiązku zwrotu zadatku w podwójnej wysokości. W stanie faktycznym sprawy takie zawinione zaniechanie pozwanych nie miało miejsca. Nie istniała zatem podstawa faktyczna i prawna do odstąpienia przez powódkę od umowy przedwstępnej, a tym samym nie istnieje podstawa do żądania przez nią od pozwanych zwrotu zadatku w podwójnej wysokości. Jeśli chodzi o uwolnienie przyrzeczonej nieruchomości od obciążeń hipotecznych, pozwani podjęli stosowne starania wobec banków wierzycielskich, ale terminy w jakich wykreślenia mogły nastąpić, determinowały procedury bankowe i sądowe. Odnosząc się do zarzutu powódki o niezgodności wybudowanego obiektu z projektem, pozwani podnieśli, że dokonali ulepszeń budynku o wartości około 100 000 zł., nie żądając z tego tytułu dodatkowej zapłaty od powódki. Gdyby jednak istniały formalne podstawy domagania się przez powódkę podwójnego zadatku, to żądanie takie, w ocenie pozwanych, należałoby uznać za niezgodne ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem roszczenia przewidzianego w art. 394§ 1 k.c. w zw. z art. 390§ 1 k.c. i z zasadami współzycia społecznego. (odpowiedź na pozew k. 35-41).

Stanowisko sprowadzające się do uznania powództwa w zakresie kwoty 110 000 zł odpowiadającej wysokości wręzonego przez powódkę zadatku, pełnomocnik pozwanych podtrzymał na rozprawie w dniu 6 grudnia 2012r. i w dniu 28 marca 2013r. (protokoły rozprawy k 84 i k 117), a następnie w piśmie procesowym z dnia 12 czerwca 2013r. oraz na rozprawie w dniu 17 października 2013r. (pismo procesowe k 161-163, protokół rozprawy k 182).

Biorąc pod uwagę stanowisko pozwanych co do kwoty odpowiadającej wysokości uiszczonego zadatku, pełnomocnik powódki wniósł o wydanie w tym zakresie wyroku częściowego (protokół rozprawy k. 183).

### ***ustalenia faktyczne:***

W dniu 12 stycznia 2012 r. powódka B. Ż. zawarła z pozwanymi J. M. (1) i B. M., w formie aktu notarialnego (Rep. A nr (...)), umowę przedwstępną przyrzeczenia sprzedaży, na podstawie której strony zobowiązały się zawrzeć, do dnia 31 maja 2012r., umowę, według której J. i B. małżonkowie M. sprzedadzą B. Ż. za 550 000 złotych wydzieloną geodezyjnie część „północną” działki nr (...) o projektowanej powierzchni 606,50m<sup>2</sup>, położonej w miejscowości P., gmina G. wraz ze znajdującym się na tej działce budynkiem mieszkalnym i garażem oraz udział wynoszący 1/16 części nieruchomości stanowiącej działkę gruntu nr (...) o powierzchni 0,0874 ha (droga dojazdowa), położonej w miejscowości P., gmina G., zaś B. Ż. nieruchomości tę i udział w nieruchomości kupi za umówioną cenę.

(§ 8 umowy przedwstępnej k. 8-11v.)

Do dnia 15 stycznia 2012r. B. Ż. zobowiązała się wpłacić na konto bankowe wskazane w umowie kwotę 110 000 zł., która to kwota z chwilą jej zaksięgowania stawała się zadatkiem w rozumieniu przepisów Kodeksu cywilnego (§ 9 umowy przedwstępnej k. 8-11v.)

Powódka B. Ż. uzależniła zawarcie przyrzeczonej umowy sprzedaży od łącznego spełnienia przez pozwanych trzech warunków. Pierwszym warunkiem było wykreślenie z działu VI księgi wieczystej (...) wszystkich hipotek, drugim pozostawienie nieruchomości w stanie wolnym od obciążeń ograniczonymi prawami rzeczowymi lub prawami (roszczeniami) osób trzecich, trzecim warunkiem stało się uzyskanie zezwolenia Powiatowego Inspektora Nadzoru Budowlanego w L. na użytkowanie budynku wzniesionego na nieruchomości, do dnia 31 maja 2012r. Nie wypełnienie któregokolwiek z warunków stanowiło podstawę dla B. Ż. do odstąpienia od przyrzeczonej umowy sprzedaży. Oświadczenie o odstąpieniu od umowy przedwstępnej przez powódkę powinno być dokonane w formie pisemnej, wysłane listem poleconym na adres pozwanych (§ 11 i § 12 umowy przedwstępnej k. 8-11v.)

Niezależnie od tych postanowień, B. Ż. była uprawniona do odstąpienia od umowy w przypadku, gdy niewykonanie przyrzeczonej umowy sprzedaży spowodowane będzie działaniem (zaniechaniem) sprzedających, zaś przyrzekający sprzedaż – J. i B. małżonkowie M. uprawnieni zostali do odstąpienia od umowy w przypadku, gdy niewykonanie przyrzeczonej umowy sprzedaży spowodowane było działaniem (zaniechaniem) B. Ż. (§ 13 umowy przedwstępnej k. 8-11v.)

Strony postanowiły także, iż w przypadku, gdyby zawarcie przyrzeczonej umowy nie doszło wskutek zawinionego działania (zaniechania) strony sprzedającej, strona ta zobowiązana będzie do zwrotu B. Ż. zadatku w podwójnej wysokości tj. w kwocie 220 000 zł., natomiast w przypadku gdyby podstawą taką stałoby się zawinione działanie (zaniechanie) strony kupującej, to J. i B. małżonkowie M. uprawnieni są do zatrzymania zapłaconego zadatku. W przypadku zgodnego rozwiązania umowy przedwstępnej, albo w razie, gdyby do zawarcia umowy nie doszło wskutek zaistnienia okoliczności, za którą żadna ze stron nie ponosi odpowiedzialności lub odpowiedzialność za ten stan spoczywa na obu stronach, zapłacony zadek podlega zwrotowi w kwocie nominalnej (§ 14 umowy przedwstępnej k. 8-11v.).

Strony umówiły się wreszcie, że prowadzone prace budowlane wykonywane będą zgodnie z zatwierdzoną dokumentacją, a wszelkie zmiany w tym zakresie muszą być zatwierdzone w dokumentacji budowy lub dokumentacji powykonawczej. Przekazanie nieruchomości w posiadanie strony kupującej nastąpi po całkowitym zakończeniu budowy, najpóźniej w dniu 31 maja 2012r. (§ 15 umowy przedwstępnej k. 8-11v.).

Kwotę zadatku uzgodnioną w treści umowy, powódka B. Ż. uiszczyła na konto pozwanych w dniu zawarcia umowy (okoliczność bezsporna).

Do zawarcia umowy przyrzeczonej nie doszło. W piśmie z dnia 31 maja 2012r., powódka B. Ż. zawarła oświadczenie o odstąpieniu od umowy przedwstępnej przyrzeczenia sprzedaży z dnia 12 stycznia 2012r., podając jako przyczynę nie wywiązanie się przez pozwanych z terminu i zakresu zobowiązań zawartych w umowie. Jednocześnie wezwała pozwanych do zwrotu zadatku w podwójnej wysokości ( pismo z dnia 31 maja 2012r. k 21).

Oświadczenie o odstąpieniu od umowy pozwani otrzymali w tym samym dniu tj. 31 maja 2013r. ( okoliczność przyznana przez pozwanych w piśmie procesowym z dnia 12 czerwca 2013r. k 163).

Pismem z dnia 15 czerwca 2012r. powódka wezwała ponownie pozwanych do zwrotu zadatku w podwójnej wysokości, w terminie 7 dni od otrzymania pisma, zaznaczając, że jest to wezwanie ostateczne, przedsądowe (wezwanie k 22).

Powyższy stan faktyczny jest bezsporny. Dowody wskazane na potwierdzenie okoliczności faktycznych nie budziły zastrzeżeń i nie były kwestionowane przez strony. Ustaleń niezbędnych do rozstrzygnięcia roszczenia powódki o zapłatę kwoty 110 000 zł., odpowiadającej wysokości uiszczono zadatku, Sąd dokonał wyłącznie w oparciu o dokumenty urzędowe i prywatne. Ich wiarygodność nie była kwestionowana.

### **Uzasadnienie prawne:**

Zgodnie z treścią art. 317§ 1 k.c., jeżeli do rozstrzygnięcia nadaje się tylko część żądania lub niektóre z żądań pozwu, sąd może wydać wyrok częściowy.

Pozwani reprezentowani przez profesjonalnego pełnomocnika uznali powództwo w zakresie kwoty 110 000 złotych.

W myśl art. 213§ 2k.c., Sąd jest związany uznaniem powództwa, chyba, że uznanie jest sprzeczne z prawem lub zasadami współzycia społecznego albo zmierza do obejścia prawa. Uznanie będące aktem dyspozytywnym o ograniczonym zakresie obejmuje zarówno okoliczności faktyczne, jak i podstawę prawną danej sprawy, tzn. zespół obowiązujących przepisów, na podstawie których sąd ma wydać rozstrzygnięcie (por. wyrok SN z dnia 28 października 1976 r., III CRN 232/76, OSNCP 1977, nr 5-6, poz. 101, z glosami: S. Dalki, OSPiKA 1978, z. 3, poz. 50, A. Skąpskiego, OSPiKA 1978, z. 7-8, poz. 143 i J. Mokrego, PiP 1978, z. 10, s. 178 i n.). Skuteczne uznanie prowadzi do równoczesnego wywołania skutków procesowych i materialnoprawnych.

W okolicznościach sprawy brak jest podstaw do przyjęcia, że uznanie powództwa jest sprzeczne z prawem, zasadami współzycia społecznego lub zmierza do obejścia prawa. Obowiązku zwrotu nominalnej kwoty zadatku na rzecz powódki, pozwani nie kwestionowali na żadnym etapie postępowania sądowego, przeciwnie z treści odpowiedzi na pozew, jak też z kolejnych pism wynika jednoznacznie, że do obowiązku jego zwrotu poczuwali się, co eliminuje założenie, że oświadczenie o uznaniu powództwa dotknięte jest wadą skutkującą jego nieważnością.

Materialno -prawną podstawą roszczenia powódki jest zatem art. 394 §1, 2 i 3 k.c. Zgodnie z nim, 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 (§ 2. ). 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 (§ 3. ).

Umowa sprzedaży, co do której strony umówiły się w treści umowy przedwstępnej przyrzeczenia sprzedaży, bezspornie nie została zawarta. Pozwani mogliby zatem zatrzymać zadatek, tylko w sytuacji, o której mowa w art. 394§ 1 k.c. oraz § 13 umowy przedwstępnej, a więc gdyby odstąpili od umowy przedwstępnej uznając, że nie wykonanie tej umowy nastąpiło w wyniku zawinionego działania lub zaniechania powódki B. Ż.. Takiego zarzutu pozwani

nie postawili, a zatem obowiązani są zwrócić powódce kwotę 110 000 złotych, niezależnie od tego, czy w dalszym postępowaniu sądowym wykażą brak swojej winy w niewykonaniu umowy, czy też nie.

Tym samym uznanie powództwa co do kwoty 110 000 złotych nie jest sprzeczne z prawem i nie prowadzi do obejścia prawa. Przeciwnie uznanie roszczenia powódki w tym zakresie odpowiada prawu i czyni zadość zasadom współżycia społecznego.

Obowiązek zapłaty odsetek ustawowych wynika natomiast z dyspozycji art. 481§ 1 k.c. Stanowi on, że w przypadku, gdy dłużnik opóźnia się ze spełnieniem świadczenia pieniężnego, wierzyciel może żądać odsetek za czas opóźnienia, chociażby nie poniósł żadnej szkody i chociażby opóźnienie było następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi. Obowiązek zapłaty odsetek materializuje się w chwili, gdy roszczenie staje się wymagalne. W konkretnym przypadku roszczenie stało się wymagalne z chwilą wezwania pozwanych do zwrotu zadatku. Nastąpiło to w wezwaniu do zapłaty z dnia 15 czerwca 2012r. Powódka określiła pozwanym tygodniowy termin do spełnienia świadczenia. Przyjmując, że czas doręczenia pozwanym wezwania do zapłaty wynosił około 6 dni, tygodniowy termin do spełnienia świadczenia upłynął pozwanym w dniu 28 czerwca 2012r., W aktach sprawy brak jest wprawdzie dowodu doręczenia pozwanym wspomnianego wezwania do zapłaty, to należy podkreślić, że pozwani faktu otrzymania wezwania do zapłaty nie kwestionowali, podobnie żądanych przez powódkę odsetek. Przedstawiony wyżej sposób wyliczenia terminu do spełnienia świadczenia jest wobec tego logiczny i realny. Odsetki ustawowe od zasądzonego roszczenia należało przyznać od dnia następnego po upływie terminu do jego spełnienia, czyli od dnia 29 czerwca 2012r.

Zasądzając w wyroku częściowym na rzecz powódki uznaną przez pozwanych kwotę 110 000 złotych, Sąd z mocy art.333§ 1 pkt. 2 k.p.c, nadał temu wyrokowi rygor natychmiastowej wykonalności.

Z przyczyn wyżej podanych i w oparciu o treść powołanych przepisów prawa Sąd orzekł jak w wyroku częściowym.