

Sygn. akt I C 1539/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 31 maja 2017 roku

Sąd Rejonowy w Kędzierzynie-Koźlu I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodnicząca: SSR Inga Kukła

Protokolant: Renata Schurgacz

po rozpoznaniu w dniu 23 maja 2017 r. na rozprawie sprawy

z powództwa D. L., A. L.

przeciwko G. P.

o zapłatę

1. zasądza od pozwanego G. P. na rzecz powodów: D. L. i A. L. kwoty po 2.500,00 zł (dwa tysiące pięćset złotych 00/100) na rzecz każdego z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia 23.04.2016 r. do dnia zapłaty oraz kwoty po 1.367,00 zł na rzecz każdego tytułem częściowego zwrotu kosztów procesu;
2. zasądza od powodów: D. L. i A. L. na rzecz pozwanego G. P. kwoty po 601,50 zł od każdego tytułem częściowego zwrotu kosztów procesu;
3. oddala powództwo w pozostałym zakresie.

I C 1539/16

UZASADNIENIE

Pozwem z dn. 29 czerwca 2016 r. powodowie A. L. i D. L. wystąpili z pozwem o zapłatę przeciwko G. P. domagając się zapłaty kwoty po 5.000 zł na rzecz każdego z nich w odsetkami ustawowymi od dnia 23.04.2016 r. do dnia zapłaty tytułem zwrotu zadatku w wysokości sumy dwukrotnie wyższej wynikającego z umowy przedwstępnej z dnia 21.10.2015 r.

W uzasadnieniu żądania powodowie wskazali, że w dniu 21.10.2015 r., za pośrednictwem biura sprzedaży nieruchomości zawarli z pozwanym umowę przedwstępną sprzedaży nieruchomości, dla której Sąd Rejonowy w Kędzierzynie - Koźlu prowadzi księgę wieczystą nr (...). W wykonaniu umowy przedwstępnej, każdy z powodów dał pozwanemu tytułem zadatku kwotę po 2.500 zł. Powodowie pozostawali wówczas w związku konkubenckim, aktualnie zawarli już związek małżeński. Zgodnie z brzmieniem umowy, zawarcie umowy sprzedaży nieruchomości miało nastąpić najpóźniej do dnia 28 lutego 2016 r. Według twierdzenia powodów, kontakt z pozwanym był utrudniony, nie byli informowani w przedmiocie wykonania przez pozwanego prac geodezyjnych na w/w nieruchomości. W styczniu 2016 r. powodowie powzięli wiadomość o planach realizacji inwestycji w postaci budowy obwodnicy niedaleko działki, którą zamierzali kupić. W trakcie spotkania z pracownikami biura zostali zapewnieni, że do realizacji inwestycji nie dojdzie, wobec czego oczekiwali na zawarcie umowy przyrzeczonej. Pod koniec miesiąca lutego 2016 r. skontaktowali się z samym pozwanym, który poinformował powodów, że nie wykonał prac geodezyjnych, ponieważ nie chce już sprzedać powodom umówionej nieruchomości jak również odmówił zwrotu zadatku. W zaistniałej sytuacji pismem z dnia 5 kwietnia 2016 r. powodowie złożyli G. P. oświadczenie o odstąpieniu od umowy przedwstępnej w oparciu

o art. 394 §1 k.c. powołując się na zawinione niewykonanie umowy w umówionym terminie przez pozwanego wyłącznie z przyczyn leżących po jego stronie (uchylanie się od zawarcia umowy przyrzeczonej – jednoznacznej odmowy dokonania tej czynności). Jednocześnie wezwali też pozwanego do zapłaty kwoty 10.000 zł w terminie do dnia 22.04.2016 r. jako dwukrotności przekazanego zadatku. Według stanowiska pozwanych zawarcie umowy przedwstępnej powoduje powstanie szeregu praw i obowiązków z nią związanych. Pozwany odmówił dobrowolnego zaspokojenia roszczenia uznając odstąpienie od umowy za bezskuteczne. Powodowie podnosili w pozwie, że do sporządzenia pozwu stan sprawy nie uległ zmianie, gdyż pozwany nadal nie wyodrębnił przedmiotowej działki stanowiącej przedmiot umowy przedwstępnej, choć aktualnie ma zamiar sprzedać przedmiotową działkę, co jest bezskuteczne wobec faktu, że umowy przedwstępnej już formalnie w obrocie gospodarczym nie ma z uwagi na odstąpienie powodów od jej zawarcia, co wywołało skutki ex tunc. Wobec faktu, że roszczenie o zapłatę dwukrotności zadatku w świetle art. 379 k.c. ma charakter podzielny - powodowie żądają od pozwanego zapłaty kwot po 5.000 zł.

W sprzeciwie od nakazu zapłaty w postępowaniu upominawczym pozwany wniósł o oddalenie powództwa w całości. Pozwany stał na stanowisku, że odstąpienie przez powodów od umowy przedwstępnej było bezskuteczne i nieuprawnione. Pozwany zaprzeczył, aby informował powodów o zamiarze nie zawierania umowy przyrzeczonej, ani o zamiarze odstąpienia od wydzielenia geodezyjnie działki stanowiącej przedmiot zawartego kontraktu. Pozwany stał na stanowisku, że podejmował starania mające na celu wyodrębnienie działek, w związku z czym poniósł wysokie koszty. Ponadto, jak argumentował pozwany, powodowie podpisując umowę przedwstępną potwierdzili, że znają stan faktyczny i prawny nabywanej nieruchomości i z tego tytułu nie wnoszą żadnych zastrzeżeń. Jak ponadto argumentował pozwany, w toku trwania umowy przedwstępnej powodowie wielokrotnie zmieniali zdanie co do chęci zawarcia umowy przyrzeczonej. W związku też z niezawinionym przedłużeniem się postępowania geodezyjnego pozwany poinformował powodów o przesunięciu

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 21.10.2015 r. A. L.(wówczas S.) i D. L.oraz G. P.za pośrednictwem biura sprzedaży nieruchomości zawarli umowę przedwstępną z zadatkiem sprzedaży nieruchomości położonej w miejscowości P., dla której w Sądzie Rejonowym w Kędzierzynie – Koźlu jest prowadzona księga wieczysta KW (...). Przedmiotowa nieruchomość będąca własnością G. P.skląda się z działek o numerach: (...) Ponieważ powodowie chcieli kupić wyłącznie działkę oznaczoną numerem geodezyjnym (...)strony uzgodniły, że sprzedający wydzieli z nieruchomości gruntowej niezabudowanej przedmiotową działkę o powierzchni około 0,13 ha. W umowie sprzedający oświadczył min, że dział III i IV KW prowadzonej dla nieruchomości jest wolny od jakichkolwiek wpisów i roszczeń osób trzecich, a także, iż nie wie o żadnych okolicznościach mogących utrudnić prawidłowy przebieg transakcji przeniesienia własności nieruchomości będącej przedmiotem umowy na kupujących. Powodowie w umowie oświadczyli, że jest im znany stan fizyczny i prawny nabywanej nieruchomości oraz, że z tego tytułu nie zgłaszają żadnych roszczeń. Strony ustaliły cenę sprzedaży na kwotę 50.000 zł a ponadto, że zawarcie umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego nastąpi w terminie do 28 lutego 2016 r. Kupujący w wykonaniu umowy zapłacili G. P.tytułem zadatku kwotę 5.000 zł gotówką do rąk pozwanego ustalając zasady jego rozliczenia w oparciu o normę z art. 394 k.c.

W wykonaniu kontraktu w dniu 26.10.2015 r. G. P. zawarł z geodetą D. G. umowę zlecenia dotyczącą wydzielenia działki o powierzchni 0,12 ha z działki rolnej o pow. 3,08 ha nr 299/1 objętej księgą wieczystą o nr (...) położonej w P..

Dowód:

umowa przedwstępna sprzedaży z zadatkiem z dnia 21.10.2015 r. k.11-12,

umowa geodezyjna z dnia 26.10.2015 r. k.29,

zeznania świadka M. J. k.51'-52

zeznania powódki A. L. k. 58-58'

zeznania powoda D. L. k. 58'-59'

zeznania pozwanego G. P. k. 59'-60'

Po 2 miesiącach od zawarcia umowy przedwstępnej, około w połowie miesiąca stycznia 2016 r. powodowie skontaktowali się z pracownikami biura sprzedaży nieruchomości prosząc o spotkanie z właścicielem nieruchomości – G. P.. Na spotkaniu, które odbyło się 16.01.2016 r. w obecności pracowników biura, powodowie oświadczyli pozwanemu, że rezygnują z nabycia działki stanowiącej przedmiot umowy przedwstępnej i zwrócili się z prośbą, do pozwanego, aby odstąpił od wydzielania tej działki. Powodowie zrezygnowali z zakupu tej działki po powzięciu informacji w Urzędzie Gminy w R., że w odległości 150 m od działki planowana jest budowa obwodnicy. Pozwany także nie wiedział, że w tym miejscu ma przebiegać droga. Na spotkaniu powodowie wyrazili także wolę poniesienia części kosztów związanych z procesem wydzielania tej działki, wnosząc, aby pozostała ich część została im zwrócona. Strony nie ustaliły jednak żadnego konkretnego sposobu rozliczenia tych sum. Pozwany bezpośrednio po spotkaniu tj. 16.01.2016 r. poinformował geodetę, aby ten odstąpił od czynności wydzielenia działki gruntu z uwagi na zamiar powodów rozwiązania umowy przedwstępnej. Po upływie 1,5 tygodnia od spotkania, pracownicy biura skontaktowali się z G. P., czy podjął decyzję w przedmiocie rozwiązania umowy. Powód wyraził zgodę na powyższe, odmawiając zwrotu otrzymanego zadatku, o czym powodowie zostali poinformowani. Przez następny miesiąc żadna ze stron nie kontaktowała się z biurem.

Biuro kontaktowało się z (...) sprawie przeprowadzenia obwodnicy w miejscowości P., gdzie uzyskało informację, że droga nie będzie budowana. Plan realizacji inwestycji istnieje od kilkudziesięciu lat z nieoznaczonym terminem wykonania.

Dowód:

Zeznania świadka M. J. k.51'-52'

Zeznania świadka R. W. k.52-52'

Zeznania świadka D. G. k.53-53'

Zeznania świadka B. P. k. 52'-53

Zeznania powódki A. L. k. 58-58'

Zeznania powoda D. L. k. 58'-59'

Zeznania pozwanego G. P. k. 59'-60'

Okolo 1 tygodnia przed upływem terminu do zawarcia umowy przyrzeczonej powodowie skontaktowali się z G. P., początkowo domagając się zwrotu zadatku w podwójnej wysokości, a następnie, w kolejnej rozmowie telefonicznej domagali się zawarcia umowy przyrzeczonej. Pozwany zadzwonił wówczas do geodety, aby ponownie podjął czynności geodezyjne. Geodeta odmówił wykonania czynności geodezyjnych związanych z wydzieleniem działki nr (...) w terminie 1 tygodnia z uwagi na niemożliwość wykonania zleconych prac w tak krótkim terminie. Realny termin wykonania tych prac geodezyjnych wynosi 2, 3 miesiące w trybie pilnym. Czynności w przedmiocie wydzielenia działki podejmuje geodeta zgłaszając w starostwie prace dla konkretnej działki, jeżeli działka jest objęta planem zagospodarowania przestrzennego, wtedy składa się wniosek o wydanie postanowienia do podziału działki. Następnie geodeta czeka na materiały do miesiąca czasu. Po otrzymaniu materiałów rozpoczyna prace w terenie. Geodeta D. G. ze swojej winy zgłosił te prace w starostwie dopiero w miesiącu grudniu 2015 r., z powodu dużej ilości zleceń w tym okresie. Pozwany nie uczestniczył w czynnościach geodezyjnych. Po upływie terminu do zawarcia umowy strony kontaktowały się jeszcze telefonicznie. Pozwany wyraził wolę zwrotu kwoty 2.500 zł w przeciągu roku powołując się na poniesione koszty z udziałem geodety.

Dowód:

Zeznania świadka B. P. k. 52'-53'

Zeznania świadka D. G. k.53-53'

Zeznania powódki A. L. k. 58-58'

Zeznania powoda D. L. k. 58'-59'

Zeznania pozwanego G. P. k. 59'-60'

Pismem z dnia 5 kwietnia 2016 r. za pośrednictwem pełnomocnika powodowie powołując się na art. 394 §1 k.c. złożyli pozwanemu oświadczenie o odstąpieniu od umowy przedwstępnej zawartej dnia 21.10.2015 r. wraz z wezwaniem do zapłaty. Uzasadniając swoje stanowisko powodowie powołali się na fakt, że G. P. nie wykonał przedmiotowej umowy w ustalonym terminie tj. do dnia 28.01.2016 r., jak również jednoznacznego wskazania przez pozwanego iż nie zamierza zawierać umowy przyrzeczonej, ani też w ogóle wydzielać geodezyjnie działki stanowiącej przedmiot kontraktu z dnia 21.10.2015 r.

Jednocześnie też wezwali pozwanego do zapłaty kwoty 10.000 zł w terminie do dnia 22.04.2016 r.

Pod koniec miesiąca kwietnia 2016 r. powodowie kupili inną działkę.

Dowód:

oświadczenie z dnia 05.04.2016 r. o odstąpieniu od umowy przedwstępnej wraz z wezwaniem do zapłaty oraz z potwierdzeniem odbioru k. 14

zeznania powódki A. L. k.58-58'

zeznania powoda D. L. k. 58'-59'

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo w sprawie niniejszej zasługiwało na częściowe uwzględnienie.

Dla oceny żądania powodów A. L. i D. L. istotnym było ustalenie czy doszło do niewykonania umowy przez jedną ze stron, a jeśli tak to czy odstąpienie od umowy przez powodów było skuteczne i uprawnione.

Jak stanowi norma art. 389 § 1 k.c. umowa, przez którą jedna ze stron lub obie zobowiązują się do zawarcia oznaczonej umowy (umowa przedwstępna), powinna określać istotne postanowienia umowy przyrzeczonej. Bezsporne było, że powodowie dali pozwanemu tytułem zadatku kwotę 5.000 zł ustalając w umowie zasady jego rozliczenia w oparciu o brzmienie art. 394 k.c.

Zgodnie z normą zawartą w przepisie 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. W razie wykonania umowy zadatek ulega zaliczeniu na poczet świadczenia strony, która go dała; jeżeli zaliczenie nie jest możliwe, zadatek ulega zwrotowi (§ 2). Jak zaś stanowi § 3 powołanego przepisu w 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.

Choć umowa przedwstępna nie jest umową wzajemną (choć dwustronnie zobowiązująca – por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 15 kwietnia 2003 r. sygn. V CKN 74/01), jednak strony mogą w niej zawrzeć dodatkowe zastrzeżenia. Nie wykonanie takiego dodatkowego zastrzeżenia umownego jest niewykonaniem umowy przedwstępnej, uzasadniającym skorzystanie z umownego prawa odstąpienia od tej umowy (I CSK 149/11). Powszechnie przyjmuje się, że zastrzeżenie zadatku stanowi element umowy i jest kwalifikowane jako dodatkowe zastrzeżenie umowne. W przypadku zastrzeżenia zadatku w umowie przedwstępnej, jej niewykonanie może być następstwem uchylenia się strony od zawarcia umowy przyrzeczonej (art. 390 § 1 k.c.), przez co należy rozumieć także samą zwłokę zobowiązanego (por. wyrok Sądu Najwyższego z 30 maja 2006 r., sygn. akt IV CSK 6/06). Skutki zastrzeżenia zadatku mają zasadnicze znaczenie, jeżeli dłużnik nie wykona umowy z powodu okoliczności, za które ponosi on wyłączną odpowiedzialność, ponieważ przepis art. 394 k.c. w sposób istotny modyfikuje ogólne reguły odpowiedzialności z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązań (art. 471 i n. k.c.) oraz niewykonania zobowiązań z umów wzajemnych (art. 487 i n. k.c.).

Przepis art. 394 § 3 k.c. określa natomiast obowiązek zwrotu przedmiotu zadatku w razie niewykonania umowy przez jedną lub obie strony, ale wskutek okoliczności, za które żadna ze stron nie ponosi odpowiedzialności, albo wskutek okoliczności, za które odpowiadają obie strony. Ciężar dowodu owych okoliczności obciąża żądającego zwrotu zadatku albo pozwanego, odmawiającego zapłaty sumy dwukrotnie wyższej. Przepis ten nie określa konsekwencji odstąpienia od umowy z innych przyczyn niż niewykonanie umowy ani skutków wypowiedzenia umowy i w tych sytuacjach znajdują zastosowanie przepisy ogólne o zobowiązaniach umownych. W przypadku wypowiedzenia umowy zobowiązującej do świadczenia ciągłego, w następstwie okoliczności, za którą druga strona nie ponosi odpowiedzialności, dopuścić należy zastosowanie art. 394 § 3 k.c. w drodze analogii. Nie jest 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. W konsekwencji zadatek należy zwrócić, jeżeli strona odstępuje od umowy z innych przyczyn aniżeli niewykonanie umowy, za które odpowiada druga strona, a umowa lub przepis szczególny nie stanowią inaczej - por. art. 2 ust. 3 u.o.p.k.(por. wyrok z uzasadnieniem Sądu Okręgowego we Wrocławiu z dn. 02.02.2015 r. sygn. I c 2366/13).

Przenosząc powyższe ogólne rozważania na grunt niniejszego postępowania, w pierwszym rzędzie wskazać należy, iż stan faktyczny sprawy, co do zasady, był bezsporny pomiędzy stronami co do faktu zawarcia umowy przedwstępnej i jej postanowień; w pozostałym zakresie istniał spór, w sprawie w tym dotyczący oceny prawnej tego stanu faktycznego. Wskazać przy tym należy, że zebrane w sprawie dokumenty, jak też zeznania świadków i stron procesu, nie stanowią spójnej całości. Relacje świadków i stron procesu, nie potwierdzają się wzajemnie, przez co sąd zasadniczo dał w całości wiarę zeznaniom świadków M. J., R. W.i D. G.jak osób bezstronnych w konflikcie oraz w części zeznań świadka B. P., powodów A. L.i D. L.oraz pozwanego G. P.co do okoliczności zawarcia umowy przedwstępnej, posiadania wiedzy w przedmiocie przebiegu obwodnicy w niedalekiej odległości od przedmiotowej działki. Odmienna była natomiast relacja powodów i pozwanego z przebiegu spotkania stron w dniu 16 stycznia 2016 r., przy czym ocena zachowania powodów przez pozwanego i złożonych wówczas oświadczeń jest zbieżna z oceną dokonaną przez pracowników biura. Bezspornym w sprawie była okoliczność zawarcia przez strony w dniu 21.10.2015 r. umowy przedwstępnej z zadatkiem w rozumieniu art. 389 § 1 kc sprzedaży nieruchomości położonej w miejscowości P., dla której w Sądzie Rejonowym w Kędzierzynie – Koźlu jest prowadzona księga wieczysta KW (...). Przedmiotowa nieruchomość składa się z działek o numerach: (...). Strony uzgodniły cenę. Bezspornym był także zamiar powodów nabycia jednej z działek wchodzących w skład nieruchomości co wiązało się z koniecznością geodezyjnego wydzielenia działki. Podkreślić należy, iż okoliczność ta, była stronom wiadoma, już podczas zawierania umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości. Dalej niekwestionowaną była okoliczność, wpłaty kwoty 5.000 z na poczet zadatku w związku z zawartą umową przedwstępną. Strony ustaliły ponadto, że zawarcie umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego nastąpi w terminie do 28 lutego 2016 r.

Zdaniem sądu, na tle powyższego oraz w oparciu o okoliczności faktyczne sprawy nie można podzielić stanowiska powodów domagający się zapłaty zadatku w wysokości sumy dwukrotnie wyższej o zapłaconego, jak też nie sposób przychylić się do stanowiska pozwanego domagającego się oddalenia powództwa.

Żadna ze stron w toku postępowania nie wyrażała wątpliwości co do tego, jaki był przedmiot każdej z umów, jaką uzgodniono cenę oraz w jakim terminie miała zostać zawarta umowa przyrzeczona. Rozstrzygając istniejący spór, w pierwszej kolejności należało zatem odnieść się do kwestii, czy powodowie uprawnieni byli żądać zadek w wysokości dwukrotności zapłaconego, a co wymagało udowodnienia przez nich, że do odstąpienia od umowy doszło z powodu okoliczności, za które pozwany ponosi wyłączną odpowiedzialność. Sąd analizując stan faktyczny sprawy nie stwierdził, by zachowanie pozwanego takie znamiona wyczerpywało. Powodowie twierdzili, że pozwy w umówionym terminie nie dokonał geodezyjnego wydzielenia działki. Po pierwsze faktem jest, że pozwany zobowiązał się do geodezyjnego podziału nieruchomości, do czego na przestrzeni od momentu zawarcia umowy przedwstępnej do chwili obecnej nie doszło. Okolicznościom powyższym towarzyszyło jednak zachowanie samych powodów, którzy w trakcie obowiązywania umowy przedwstępnej powzięli wiadomość, iż niedaleko nieruchomości mającej stanowić przedmiot sprzedaży ma zostać wybudowana obwodnica, co w ocenie sądu przesądziło o dalszych działaniach powodów. Jakkolwiek termin realizacji inwestycji jest nieoznaczony, powodowie – jak wynika z materiału dowodowego zebranego w sprawie, podjęli starania mające wyjaśnić powyższą okoliczność i w tym celu w styczniu 2016 r. doprowadzili do spotkania z pozwanym w obecności przedstawicieli biura pośrednictwa sprzedaży nieruchomości. Co prawda powodowie twierdzili, że po spotkaniu nie mieli już obaw co do przedmiotu kupna i nadal ich zamiarem objęta była finalizacja umowy przedwstępnej, niemniej jednak pracownicy biura, którzy nie byli zaangażowani w spór jednoznacznie zeznali, że powodowie już w trakcie owego spotkania „chcieli umowę przedwstępną rozwiązać”. Powyższe zachowanie powodów potwierdza zeznanie świadka D. G. - geodety, który stwierdził, że w połowie stycznia 2016 r. otrzymał od pozwanego informację o wstrzymaniu prac geodezyjnych z powodu rezygnacji powodów z kupna działki. Zbieżność w czasie stanowiska powodów z zachowaniem pozwanego, potwierdzonym zeznaniami bezstronnych świadków pozwala stwierdzić, iż nie sposób postawić pozwanemu zarzutu, że nie wykonał postanowienia z umowy przedwstępnej. W tym miejscu wskazać należy, iż w celu osiągnięcia wspólnego celu jakim jest zawarcie umowy przyrzeczonej wymagane jest współdziałanie stron polegające na wyrażeniu wobec siebie gotowości zawarcia tej umowy. W tym zakresie strony są wobec siebie wzajemnie uprawnione i zobowiązane w tym sensie, że każda z nich może wezwać drugą stronę do wykazania woli zawarcia umowy ostatecznej i może uzależnić swoje zachowanie od postawy drugiej strony, ale jednocześnie każda z nich ma obowiązek zawarcia umowy przyrzeczonej niezależnie od tego, czy druga strona skorzystała z uprawnienia do wystosowania wezwania. Zobowiązanie do zawarcia umowy przyrzeczonej powstaje w momencie zawarcia umowy przedwstępnej i wiąże strony tak długo jak długo strony nie rozwiążą umowy przedwstępnej lub od niej nie odstąpią lub świadczenia z niej wynikające nie zostaną spełnione albo okażą się niemożliwe do spełnienia. Oznaczenie terminu zawarcia umowy przyrzeczonej ma, w świetle obowiązującego stanu prawnego, takie znaczenie, że stanowi jedną z niezbędnych przesłanek umowy przedwstępnej oraz określa moment wymagalności roszczenia o zawarcie umowy przyrzeczonej (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 15 kwietnia 2003 r. sygn. V CKN 74/01). Powodowie w styczniu 2016 r. już tej gotowości nie wyrażali, co skutkowało po stronie pozwanego również odstąpieniem od wykonania jednego z postanowień umownych. W ramach umowy przedwstępnej każda ze stron jest wobec siebie wzajemnie uprawniona i zobowiązana w tym sensie, że każda z nich może wezwać drugą stronę do wykazania woli zawarcia umowy ostatecznej i może uzależnić swoje zachowanie od postawy drugiej strony. W sprawie niniejszej, wprawdzie powodowie skontaktowali się następnie z pozwanym, czy nastąpi finalizacja umowy w wyznaczonym terminie, co mogłoby świadczyć o wystosowaniu wezwania wobec pozwanego, niemniej jednak w ocenie sądu takie zachowanie powodów nie może być w świetle okoliczności sprawy uznane za wiążące dla G. P., wobec bowiem stanowczego zachowania powodów na spotkaniu stron w styczniu 2016 r. Zdaniem sądu pozwany miał podstawę uznać, że kontrahenci nie podtrzymują już zamiaru zawarcia umowy, jak i sam termin jej realizacji w umówionym terminie nie był już możliwy, skoro prace geodezyjne zostały wstrzymane.

Wskazać także należy, iż w razie sporu strona powodowa powinna wykazać, że pozwany nie przejawiał woli przystąpienia do zawarcia umowy przyrzeczonej, natomiast rzeczą strony pozwanej jest udowodnienie, że była gotowa zawrzeć umowę i wyraziła taką wolę wobec powoda, względnie, że niewyrażenie gotowości zawarcia umowy było następstwem okoliczności, za które nie odpowiada. Zdaniem sądu w okolicznościach sprawy powyżej opisanych powodowie nie sprostali także obowiązkowi wykazania, że to pozwany nie przejawiał woli zawarcia umowy przyrzeczonej. Powodowie, przed pisemnym złożeniem za pośrednictwem pełnomocnika w kwietniu 2016

r. oświadczenia o odstąpieniu od zawarcia umowy posiadali wiedzę, że w terminie prace geodezyjne nie zostaną wykonane i już na kanwie rozmów ze stycznia 2016 r. telefonicznie pertraktowały z pozwanym okoliczności rozliczenia zadatku. Powodowie już wówczas wiedzieli, że umowy nie podpiszą. Przeciwno stanowisku powodów przemawia i to, że w tym czasie dokonali zakupu innej działki. W tych okolicznościach nie można przerzucać odpowiedzialności za niewykonanie umowy na pozwanego, skoro sami powodowie również nie byłiby w stanie doprowadzić do finalizacji umowy, będąc już w posiadaniu innej nieruchomości. Dlatego też następcze złożenie przez nich pisma o odstąpieniu od umowy należało potraktować jako efekt spotkania, jakie odbyło się w styczniu 2016 r. potwierdzające li tylko wcześniej wyrażone stanowisko, nie zaś pierwotne wyrażenie woli przez powodów. Podkreślić należy, że kupno nieruchomości jest procesem złożonym, wiąże się z przeglądaniem ofert, poszukiwaniem interesujących propozycji, podejmowaniem decyzji, przygotowaniem czynności zmierzających do zawarcia umowy. Uznać zatem należało, że i sami powodowie mieli interes w tym, aby nie doszło do zawarcia umowy przyrzeczonej. Konkludując sąd stwierdził, że powodowie nie wykazali pobudek zaniechania pozwanego do podjęcia działań zmierzających do zawarcia, w terminie wynikającym z umowy przedwstępnej, umowy przyrzeczonej, a wobec tego nie są uprawnieni do żądania sumy dwukrotności zapłaconego zadatku. Do stycznia 2016 r. pozwany był gotowy do zawarcia umowy przyrzeczonej i wyrażał wobec powodów jako drugiej strony wolę jej zawarcia. Uchylaniem się od zawarcia umowy przyrzeczonej jest brak gotowości do zawarcia umowy względnie brak wyrażenia woli jej zawarcia. Po tej dacie brak gotowości i nie wydzielanie działki korespondowało już ze stanowiskiem powodów. Pozwanemu nie sposób także postawić zarzutu nie wyrażenia woli jej zawarcia, skoro strony pertraktowały już zwrot zadatku. Nie ma zatem już znaczenia fakt, że w umowie przedwstępnej termin zawarcia umowy przyrzeczonej został określony, w związku z czym dłużnik wie w jakim czasie powinien swoje świadczenie spełnić, skoro powodowie nabyli już inną nieruchomość, a wcześniej wyrazili wolę odstąpienia od umowy. W tym stanie rzeczy nie można G. P. zarzucić uchylania się od zawarcia umowy przyrzeczonej, a tym samym – niewykonania zobowiązania.

Analogicznie nie sposób też przychylić się do stanowiska, że powództwo podlega oddaleniu ponieważ odstąpienie przez powodów od umowy przedwstępnej było bezskuteczne i nieuprawnione. Wbrew bowiem stanowisku G. P., już w styczniu 2016 r. powziął on wiadomość, że powodowie nie chcą kupić nieruchomości będącej przedmiotem umowy przedwstępnej i z tej też przyczyny polecił geodecie wstrzymać się z pracami mającymi na celu wydzielanie działki. Pozwany przystąpił także telefonicznie do rozmów mających na celu rozliczenie zadatku, czym uznał, że ówczesne odstąpienie stało się jednak skuteczne. W tych okolicznościach zaprzeczenie przez pozwanego, aby informował powodów o zamiarze nie zawierania umowy przyrzeczonej, ani o zamiarze odstąpienia od wydzielania geodezyjnie działki stanowiącej przedmiot zawartego kontraktu należało uznać za bezskuteczne. W przeciwnym bowiem razie w terminie oznaczonym w umowie przedwstępnej pozwany wyraziłby wobec powodów gotowości załatwiania formalności wymaganych do zawarcia przed notariuszem umowy przyrzeczonej, a nie zlecał geodecie wstrzymanie zleconych prac geodezyjnych, z uwagi na to, że pozwani zrezygnowali z zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości. Co więcej, sam pozwany przyznał, iż było dla niego oczywiste, że powodowie na spotkaniu w styczniu 2016 r. złożyli takie oświadczenie. Niezrozumiałym więc jest następcze zachowanie pozwanego, który za pośrednictwem pełnomocnika wzywał powodów do zawarcia umowy, skoro ze swej strony w umówionym terminie nie wykonał warunków z umowy przedwstępnej i nie dokonał podziału działki. Twierdzenia pozwanego jak i przesyłanie pism powodom wydają się więc mało wiarygodne z logicznego punktu widzenia, bowiem po upływie terminu do zawarcia umowy, w sytuacji nie wywiązania się pozwanego (w znaczeniu faktycznym), to jest niewyodrębnienia geodezyjnego działek, do umowy i tak dojść nie mogło.

Sąd za uprawnione uznał natomiast prawo powodów do odstąpienia od zawartej umowy (a tym samym za skutecznie wyrażone), skoro nie posiadali oni wiedzy, że w niedalekiej odległości od posadowionej nieruchomości mającej stanowić przedmiot sprzedaży ma zostać wybudowana obwodnica. Sąd nie przychylił się do stanowiska pozwanego, który twierdził, że powodowie podpisując umowę przedwstępną potwierdzili, że znają stan faktyczny i prawny nabywanej nieruchomości i z tego tytułu nie wnoszą żadnych zastrzeżeń, przez co złożone oświadczenie o odstąpieniu od umowy przedwstępnej jest bezzasadne. Wskazać bowiem należy, że i sam G. P. o powyższym fakcie nie posiadał wiedzy, a zatem zastrzeżenie tego rodzaju nie może obciążać czy też działać na niekorzyść wyłącznie powodów. W okolicznościach sprawy zastrzeżenie to należy ograniczyć wyłącznie do faktów, jakie powodowie mogli uzyskać na

podstawie treści księgi wieczystej prowadzonej dla przedmiotowej nieruchomości, względnie informacji przekazanych im przez biuro pośrednictwa nieruchomościami i samego pozwanego. Podkreślić przy tym należy, że informacja w prawie miejscowym o planach realizacji inwestycji widnieje od 30 lat, a zatem to zwłaszcza na pozwanym jako właścicielu nieruchomości, którą miał sprzedać, spoczywał obowiązek posiadania wiedzy na temat przeznaczenia nieruchomości sąsiednich. Skoro sam pozwany jak twierdzi nie wiedział, że takie koncepcje urbanistyczne istnieją, nie może następnie powodów jako potencjalnych kupujących obciążać skutkami takiej niewiedzy. Zachowanie tak jednej jak i drugiej strony umowy można też w realiach niniejszej sprawy w tym zakresie uznać za zdarzenie, za które odpowiedzialność ponoszą obie strony. Każda z nich w normalnym toku czynności powinna ze swej strony dopełnić obowiązku zaznajomienia się z planami inwestycyjnymi w miejscowości posadowienia nieruchomości.

Ponieważ wiec jak ustali sąd, żadna ze stron nie miała wiedzy w dacie zawierania umowy przedwstępnej o planach budowy obwodnicy, okoliczność ta w żaden sposób nie może obciążać tak powodów jak i pozwanego. Niewątpliwie zaś stanowiła uzasadnioną podstawę do odstąpienia przez powodów od zawarcia umowy przyrzeczonej. Podkreślić przy czym należy, że jej niezawarcie w okolicznościach niniejszej sprawy nie wynika z zachowania pozwanego, za które ponosi wyłączną odpowiedzialność. W tym stanie rzeczy, na podstawie art. 394 § 3 k.c. żądanie powodów zwrotu uiszczonego zadatku zasługiwało na uwzględnienie, przy czym w wysokości zapłaconej, a nie dwukrotnie wyższej. Tym samym, sąd zasądził na rzecz każdego z powodów po 2.500 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 23.04.2016 r. do dnia zapłaty i oddalił powództwo w pozostałym zakresie. Zgodnie bowiem z art. 394. § 1- 2 k.p.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. W razie wykonania umowy zadatek ulega zaliczeniu na poczet świadczenia strony, która go dała; jeżeli zaliczenie nie jest możliwe, zadatek ulega zwrotowi. W świetle § 3 przepisu 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. Warto jednak zwrócić uwagę, że takie uregulowanie wchodzi w grę dopiero wtedy, gdy umowa w sprawie zadatku nie stanowi inaczej, co wyraźnie podkreśla art. 394 § 1 k.c. A zatem w sytuacji niewykonania umowy przez jedną ze stron druga strona ma dwojaki rodzaj uprawnień. Może odstąpić od umowy bez wyznaczania terminu dodatkowego. Może też zachować zadatek, a jeśli sama dała zadatek, może żądać sumy dwukrotnie wyższej. Chodzi tu jednak wyłącznie o niewykonanie umowy, będące następstwem okoliczności, za które ponosi odpowiedzialność druga strona. Jeżeli zaś niewykonanie umowy nastąpiło wskutek okoliczności, za które żadna ze stron nie ponosi odpowiedzialności albo za które ponoszą odpowiedzialność obie strony, to zadatek powinien być zwrócony, a obowiązek zapłaty sumy dwukrotnie wyższej odpada (por. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 21 maja 2005 r. V CK 577/04 LEX nr 189073, PUG 2006/8/32).

Sąd nie uwzględnił żądania pozwanego rozliczenia poniesionych kosztów związanych opłaceniem geodety, pozyskiwania informacji w różnych urzędach, dojazdu, zwalania się z pracy. Powód na powyższą okoliczność nie przedstawił żadnego rozliczenia, zestawu kosztów, ani też zaświadczeń czy rachunków potwierdzających wydatkowanie jakichkolwiek sum i ich wysokości. W tym stanie rzeczy na zasadzie art. 6 k.c. żądanie w tym zakresie należało uznać za nieudowodnione.

Orzeczenie o kosztach uzasadnia art. 98. K.p.c. w zw. z art. 100 k.p.c. Ponieważ powodowie utrzymali się tylko częściowo ze zgłoszonym powództwem sąd zasądził na rzecz każdego z nich tytułem częściowego zwrotu kosztów procesu kwoty po 1.367 zł. W dalszej kolejności w punkcie 2 wyroku sąd zasądził od powodów: D. L. i A. L. na rzecz pozwanego G. P. kwoty po 601,50 zł od każdego tytułem częściowego zwrotu kosztów procesu.