

Sygn. akt I C 490/13

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

dnia 30 października 2013 roku

Sąd Rejonowy dla Wrocławia-Krzyków we Wrocławiu Wydział I Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSR Monika Biała

Protokolant: Agnieszka Komar

Po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 16 października 2013 roku sprawy

powództwa M. M.

przeciwko I. D. i T. D.

- o zapłatę

I. oddała powództwo.

II. zasądza od powoda na rzecz pozwanych solidarnie kwotę 2417 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

UZASADNIENIE

W dniu 17.04.2013r. M. M. wniósł o zasądzenie solidarnie od I. D. i T. D. kwoty 25.000 zł, wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 05.04.2013r. do dnia zapłaty, oraz kosztów procesu.

W uzasadnieniu wskazano, że pozwanym przysługuje spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu mieszkalnego położonego we W. przy ul. (...), znajdującego się w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej (...) we W..

W dniu 18.11.2012r. strony zawarły przedwstępną umowę sprzedaży przedmiotowego lokalu, ustalając cenę na kwotę 135.000 zł; powód zapłacił pozwanym kwotę 25.000 zł tytułem zadatku.

Umowa przyrzeczona miała być zawarta do dnia 31.12.2012r. W związku z trudnościami w uzyskaniu kredytu, powód proponował pozwanym zawarcie aneksu do umowy celem przedłużenia terminu zawarcia umowy przyrzeczonej. Pozwani nie sprzeciwili się temu, jednak nie podpisali aneksu i nie zwrócili wręczonego im egzemplarza powodowi. W dniu 18.02.2013r. powód otrzymał decyzję o odmowie przyznania mu kredytu. Do zawarcia umowy przyrzeczonej nie doszło z przyczyn niezależnych od powoda; pozwani powinni zatem zwrócić otrzymany zadatek, czego, mimo odmiennych deklaracji oraz sprzedaży spornego lokalu innej osobie, do dnia dzisiejszego nie uczynili.

Na rozprawie w dniu 22.07.2013r. pozwany T. D. wniósł o oddalenie powództwa.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 18.11.2012r. zawarta została umowa przedwstępna sprzedaży, zgodnie z którą małżonkowie I. i T. D. zobowiązali się do sprzedaży M. M. spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego nr (...), położonego we W. przy ul. (...), znajdującego się w zasobach Spółdzielni Mieszkaniowej (...) we W.. Wskazane prawo wchodziło w skład majątku wspólnego małżonków.

Cenę sprzedaży ustalono na kwotę 135.000 zł.

Powód zapłacił pozwanym kwotę 25.000 zł tytułem uzgodnionego zadatku.

Termin zawarcia umowy przyrzeczonej określono na dzień 31.12.2012r.

Pozostała część ceny sprzedaży w kwocie 110.000 zł miała być zapłacona przelewem ze środków pochodzących z kredytu bankowego na rachunek bankowy wskazany przez sprzedających w terminie 7 dni od dnia podpisania aktu notarialnego umowy sprzedaży.

Wydanie lokalu miało nastąpić na podstawie protokołu zdawczo-odbiorczego po zapłacie całej ceny sprzedaży najpóźniej do 28.02.2013r.

Strony zawarły również umowę warunkowej sprzedaży wyposażenia spornego lokalu, ustalając jego cenę na kwotę 38.500 zł. Warunkiem sprzedaży przedmiotowych ruchomości było zawarcie umowy sprzedaży lokalu.

(dowód: zaświadczenie z dnia 10.10.2012r.- k. 8,

umowa przedwstępna sprzedaży- k. 9,

protokół- k. 10,

przesłuchanie powoda M. M.,

przesłuchanie pozwanego T. D.)

Na początku grudnia 2012r. M. M. złożył w (...) Bank S.A. dokumenty wymagane do uzyskania kredytu. Bank zwrócił się o przedłożenie dodatkowych dokumentów związanych z prowadzoną przez powoda działalnością gospodarczą. M. M. niezwłocznie (w grudniu 2012r.) złożył dodatkowe dokumenty.

Na początku stycznia 2013r. wręczono pozwanemu podpisany przez powoda aneks do umowy przedwstępnej wydłużający termin zawarcia umowy sprzedaży.

T. D. ustnie zgodził się na zawarcie tej umowy w późniejszym terminie.

(dowód: zeznania świadka P. P.- k. 46- 47,

przesłuchanie powoda M. M.,

przesłuchanie pozwanego T. D.)

Pismem z dnia 31.01.2013r. pozwani poinformowali powoda, że 31.01.2013r. minął termin zawarcia umowy przyrzeczonej. Jednocześnie pozwani wyznaczili ostateczny termin zawarcia tej umowy na dzień 12.02.2013r. lub 13.02.2013r., wzywając powoda, aby stawił się w którymś ze wskazanych terminów o godz. 16.30 w Kancelarii Notarialnej S. S. i M. S., mieszczącej się we W. przy ul. (...). Pozwani poinformowali również, iż w przypadku niewskazania przez powoda, jaki termin mu odpowiada, stawią się w kancelarii w obu tych terminach.

Pismo nadano przesyłką poleconą w dniu 31.01.2013r.

Pozwani dwukrotnie (w dniu 12.02.2013r. i 13.02.2013r., za każdym razem o godz. 16.30) stawili się w Kancelarii Notarialnej (...) we W. celem zawarcia umowy przyrzeczonej. Mimo wezwania w Kancelarii nie stawił się powód. Pozwani ponieśli koszty protokolarnego stwierdzenia wskazanych faktów w łącznej wysokości 246 zł (2 x taksa notarialna w kwocie 100 zł oraz podatek od towarów i usług w wysokości 23 zł).

(dowód: pismo pozwanych z dnia 31.01.2013r.- k. 39, 40,

akty notarialne z dnia 12.02.2013r. i 13.02.2013r.- k. 41- 44)

Pismem z dnia 18.02.2013r. (...) Bank S.A. poinformował powoda o odmowie przyznania mu kredytu na zakup spółdzielczego własnościowego prawa do spornego lokalu. Jako przyczynę odmowy podano poniesioną przez powoda w ostatnim roku obrachunkowym stratę z tytułu prowadzonej działalności gospodarczej przy jednoczesnym niewskazaniu przez powoda innego źródła dochodów.

(dowód: pismo (...) Bank S.A. z dnia 18.02.2013r.- k. 11)

Pismami z dnia 29.03.2013r. powód wezwał pozwanych do zapłaty 25.000 zł tytułem zwrotu zadatku do dnia 04.04.2013r.

Wezwania odebrano w dniu 03.04.2013r.

(dowód: wezwania do zapłaty z dnia 29.03.2013r.- k. 12- 15)

Pismem z dnia 29.03.2013r. pozwani poinformowali powoda, że odstępują od umowy przedwstępnej sprzedaży zawartej w dniu 18.11.2012r., wskazując, iż pomimo wezwań powód nie wywiązał się w wynikających z tej umowy zobowiązań. Pozwani poinformowali również, że zatrzymują uiszczony zadek.

Pismo nadano przesyłką poleconą w dniu 29.03.2013r.

Po odstąpieniu od umowy pozwani zbyli przedmiotowe prawo.

(dowód: pismo pozwanych z dnia 29.03.2013r.- k. 37, 38,

przesłuchanie pozwanego T. D.)

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo nie zasługiwało na uwzględnienie.

W sprawie bezsporne było, iż strony zawarły umowę przedwstępną, powód zapłacił im kwotę 25.000 zł tytułem zadatku oraz że nie doszło do zawarcia umowy przyrzeczonej. Okolicznością sporną było natomiast, czy powód ponosił odpowiedzialność za niewykonanie umowy przedwstępnej.

Zgodnie z art. 394 § 1, 2 i 3 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 zadek zachować, a jeżeli sama go dała, może żądać sumy dwukrotnie wyższej.

W razie wykonania umowy zadek ulega zaliczeniu na poczet świadczenia strony, która go dała; jeżeli zaliczenie nie jest możliwe, zadek ulega zwrotowi.

W razie rozwiązania umowy zadek 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.

W wyroku Sądu Apelacyjnego w Gdańsku z dnia 08.02.2012r., V ACa 294/12, wskazano, że niezgromadzenie przez nabywcę w terminie określonym w umowie przedwstępnej środków finansowych na zakup nieruchomości nie zwalnia go, co do zasady, od odpowiedzialności za niewykonanie umowy przyrzeczonej (...). Dyspozytywny charakter przepisu art. 394 § 1 k.c. powoduje, że strony w ramach swobody umów (art. 353¹ k.c.) mogą przedłużyć termin na zawarcie umowy przyrzeczonej, nie ma też przeszkód do zmiany zastrzeżenia dotyczącego zadatku przez wprowadzenie obowiązku uiszczenia dalszej kwoty z tego tytułu (...). Nie jest trafne twierdzenie skarżących, że górna granica zadatku przyjęta w doktrynie i orzecznictwie wynosi 10% ceny transakcyjnej. Z uwagi na brak podstawy normatywnej określającej wysokość zadatku, ocena charakteru prawnego świadczenia dawanego przy zawarciu

umowy przedwstępnej zależy od okoliczności faktycznych konkretnej sprawy. Ograniczeń w ustaleniu wysokości zadatku należy poszukiwać w treści art. 353¹ k.c., który pozwala stronom umowy kształtować stosunek prawny według swego uznania, byleby jego treść lub cel nie sprzeciwiały się właściwości (naturze) stosunku, ustawie ani zasadom współżycia społecznego.

Skoro celem instytucji zadatku jest wzmocnienie między stronami umowy węzła obligacyjnego i zmotywowanie ich wzajemnie do właściwego wykonania zobowiązania, a w razie wykonania umowy zadatek, co do zasady, podlega zaliczeniu na poczet świadczenia strony, która go dała (art. 394 § 2 k.c.), przyjęć należy, że sprzeczne z istotą instytucji zadatku byłoby uznanie za zadatek świadczenia pieniężnego przekazanego drugiej stronie umowy w wysokości odpowiadającej całości zobowiązania. W takim bowiem przypadku mamy do czynienia od razu z wykonaniem zobowiązania umownego.

W niniejszej sprawie Sąd uznał, że powód ponosi odpowiedzialność za to, że nie doszło do zawarcia umowy przyrzeczonej.

Z pisma (...) Banku informującego o odmowie udzielenia kredytu, z którego miał być sfinansowany zakup spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego, wynika, iż przyczyną tej decyzji była sytuacja finansowa powoda, który prowadzi działalność gospodarczą przynoszącą straty (w ostatnim roku obrachunkowym) i nie posiada innego źródła dochodów.

Niewątpliwie w chwili zawierania umowy przedwstępnej powód zdawał sobie sprawę z tego, że w poprzednim roku obrachunkowym prowadzona przez niego działalność gospodarcza nie przyniosła dochodów. W tym kontekście powód powinien był liczyć się z tym, że nie uzyska kredytu potrzebnego do sfinansowania przedmiotowego zakupu. Jeżeli zatem, mimo tej świadomości, zdecydował się na zawarcie umowy przedwstępnej, musiał liczyć się z ryzykiem utraty danego zgodnie z tą umową zadatku.

Na uwzględnienie zasługuje również, iż powód starał się o uzyskanie kredytu tylko w jednym Banku. Biorąc pod uwagę sytuację finansową powoda, należało uznać, że powinien on być próbować otrzymać niezbędne środki co najmniej od kilku banków.

Sąd wziął również pod uwagę postawę pozwanych, którzy wyznaczyli powodowi dodatkowe terminy do zawarcia umowy przyrzeczonej, dając mu dodatkowo prawie 1,5 miesiąca na uzyskanie wymaganych środków finansowych. Widoczna była zatem wola strony pozwanej, aby zawrzeć umowę przyrzeczoną nawet z kilkutygodniowym opóźnieniem. Wysokość otrzymanego zachowku wprawdzie przekraczała 10% ceny sprzedaży, jednak nie może być oceniona jako wygórowana, stanowiąc ok. 18,5 % wskazanej wartości zbywanego prawa.

Sąd nie dał wiary twierdzeniom świadka P. P., jakoby przyczyną odmowy udzielenia kredytu było nieprzedłożenie przez powoda aneksu do umowy, ponieważ pozostają one w sprzeczności z treścią pisma Banku, która nie została zakwestionowana przez żadną ze stron. Sąd nie dał również wiary twierdzeniom powoda, jakoby ubiegał się o kredyt w innym banku, ponieważ nie zostały one poparte żadnymi dokumentami.

Sąd dał wiarę pozwanemu, którego twierdzenia miały spójny i logiczny charakter.

Sąd orzekł o kosztach na podstawie art.98 k.p.c., biorąc pod uwagę, że powództwo zostało w całości oddalone. Na poniesione przez stronę pozwaną koszty składała się opłata skarbową od pełnomocnictwa (17 zł) oraz wynagrodzenie profesjonalnego pełnomocnika (2.400 zł), ustalone zgodnie z § 6 pkt 5 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (Dz. U. z 2002 r., Nr 163, poz. 1348 z późn. zm.) – łącznie 2.417 zł..