

Sygnatura akt III C 2221/13

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

S., dnia 16 grudnia 2015 r.

Sąd Rejonowy Szczecin-Prawobrzeże i Zachód w Szczecinie III Wydział Cywilny

w następującym składzie:

Przewodniczący: SSR Irma Lorenc

Protokolant: sekretarz sądowy Anna Gnidzińska

po rozpoznaniu w dniu 9 grudnia 2015 r. w Szczecinie

na rozprawie

sprawy z powództwa K. G. i W. G.

przeciwko W. D. (1) i W. D. (2)

o zapłatę

I. zasądza od pozwanych W. D. (1) i W. D. (2) solidarnie na rzecz powodów K. G. i W. G. kwotę 2.000 zł (dwóch tysięcy złotych) wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 29 grudnia 2012 r.;

II. zasądza od pozwanych solidarnie na rzecz powodów kwotę 647 zł (sześciuset czterdziestu siedmiu złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania.

Sygn. akt III C 2221/13

## UZASADNIENIE

w postępowaniu uproszczonym

Pozwem wniesionym w dniu 16 stycznia 2013 r. powodowie K. G. i W. G. domagali się zasądzenia solidarnie na ich rzecz od pozwanych W. D. (1) i W. D. (2) kwoty 2.000 zł z odsetkami ustawowymi liczonymi od dnia 29 grudnia 2012 r. oraz kosztów procesu według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwu powodowie wskazali, że z pozwanymi zawarli w dniu 27 września 2012 r. przedwstępną umowę sprzedaży lokalu mieszkalnego. Na poczet ceny powodowie zapłacili m. in. zadek w kwocie 2.000 zł. Z przyczyn leżących po stronie pozwanych nie doszło do zawarcia umowy przyrzeczonej, wobec czego doszło do odstąpienia od umowy. Pozwani zwrócili powodom zadek w kwocie 2.000 zł. Zdaniem powodów zadek winien być zwrócony w podwójnej wysokości. Brakująca kwota stała się przedmiotem żądania.

Nakazem zapłaty, wydanym w postępowaniu upominawczym, z dnia 12 marca 2013 r., sygn. akt III Nc 282/13, uwzględniono powództwo w całości.

Pozwani w sprzeciwie od nakazu zapłaty wniesli o oddalenie powództwa i zasądzenie na swą rzecz od powodów kosztów postępowania. Pozwani podnieśli, że nie doszło do zawarcia umowy przyrzeczonej z powodu okoliczności przez nich niezawinionych, gdyż nie mieli wpływu na procesowanie przez Gminę M. S. oraz działanie przedstawicieli wspólnoty mieszkaniowej. Ponadto zarzucili powodom, że nie zrealizowali oni ciężących na nich obowiązków, gdyż nie

przedstawili do dnia zawarcia umowy przyrzeczonej pozytywnej decyzji kredytowej banku, w sytuacji gdy transakcja miała być finansowana z kredytu bankowego.

W dalszym postępowaniu strony podtrzymywały swe stanowiska procesowe.

### **Sąd ustalił następujący stan faktyczny:**

Pozwani W. D. (1) i W. D. (2) są małżeństwem. W ich małżeństwie obowiązuje ustrój wspólności majątkowej. Na podstawie uchwał Wspólnoty Mieszkaniowej przy ulicy (...) w S. o numerach (...), (...), (...) z dnia 13 czerwca 2011 r., pozwani dokonali adaptacji części nieruchomości wspólnej – strychu o powierzchni 120 m<sup>2</sup>, w budynku położonym w S. przy ul. (...), zamierzając podjąć czynności w celu ustanowienia prawa odrębnej własności powstałych w wyniku tej adaptacji dwóch lokali mieszkalnych, a następnie – ich sprzedaży.

W dniu 27 września 2012 r. pozwani zawarli z powodami przedwstępną umowę sprzedaży, w której zobowiązali się nabyć od ww. wspólnoty mieszkaniowej lokal mieszkalny nr (...) położony w S. przy ul. (...), następnie sprzedać tenże lokal powodom, w terminie do dnia 10 grudnia 2012 r. Pozwani zobowiązali się przedłożyć do przyrzeczonej umowy sprzedaży: aktualne zaświadczenie o braku osób zameldowanych na pobyt stały i czasowy, aktualne zaświadczenie o braku zadłużeń we wspólnocie mieszkaniowej oraz odpis księgi wieczystej założonej dla rzeczonoego lokalu. Strony tej umowy ustaliły cenę sprzedaży na kwotę 215.000. zł. Przy zawarciu umowy powodowie uiścili pozwanym tytułem zadatku kwotę 2.000 zł, a tytułem zaliczki kwotę 7.000 zł. Strony oświadczyły, że wydanie lokalu nastąpi w terminie do dnia 30 listopada 2012 r., jednak nie wcześniej niż po okazaniu przez K. i W. G. pozytywnej decyzji kredytowej na zakup przedmiotowej nieruchomości.

Przed zawarciem umowy przedwstępnej uzyskał w Urzędzie Miejskim w S. informację, że

procedury związane z wyodrębnieniem lokalu mogą trwać maksymalnie trzy miesiące, a zwykle trwają dwa.

Po zawarciu umowy pozwany podjął czynności zmierzające do ustanowienia odrębnej własności ww. lokalu.

Po zawarciu umowy z pozwanymi powodowie podjęli starania w celu uzyskania kredytu na zakup nieruchomości, jednakże przed wyodrębnieniem lokalu było możliwe uzyskanie przez nich wyłącznie decyzji o charakterze technicznym. Powodom zależało na zakupie mieszkania przed upływem 2012 r., w ramach programu „Rodzina na Swoim”, który zakończył się 31 grudnia 2012 r.

W dniu 16 października 2012 r. Wspólnota Mieszkaniowa podjęła uchwałę w sprawie wyrażenia zgody na zwiększenie powierzchni strychowej przeznaczonej na wykonanie dwóch adaptacji do powierzchni 137 m<sup>2</sup> oraz wybudowanie przez pozwanego dwóch lokali mieszkalnych i sprzedaży części nieruchomości wspólnej na rzecz pozwanego, a nadto – w sprawie wyrażenia zgody na ustanowienie odrębnej własności lokali mieszkalnych w drodze wydzielenia części nieruchomości w budynku przy ul. (...) powstałych w wyniku adaptacji, sprzedaży tych lokali na rzecz pozwanego i zmianę wysokości dotychczasowych udziałów w prawach do nieruchomości wspólnej przysługującym właścicielom lokali.

W dniu 25 października 2012 r. sporządzono operat szacunkowy określający wartość rynkową lokalu nr (...) powstałego z części wspólnych budynku.

W dniu 15 listopada 2012 r. Gmina M. S. złożyła oświadczenie w sprawie ustalenia warunków oddania w użytkowanie wieczyste udziału w nieruchomości gruntowej w związku z dokonaną adaptacją pomieszczeń wspólnych na lokal mieszkalny oraz ustalenia jego ceny.

W dniu 30 listopada 2012 r. Prezydent Miasta S. wydał wypis z rejestru gruntów wraz z wyciągiem z kartoteki lokali m.in. dla lokalu przy ul. (...) oraz z wrysem z mapy ewidencyjnej.

W dniu 10 grudnia 2012 r. odbyły się pomiędzy pozwanym a Gminą M. S. rokowania w sprawie ustalenia warunków oddania w użytkowanie wieczyste udziału w nieruchomości gruntowej w związku z dokonaną adaptacją pomieszczeń wspólnych na lokal mieszkalny oraz ustanowieniem odrębnej własności lokalu powstałego w wyniku adaptacji.

Dopiero w dniu 11 grudnia 2012 r. Wspólnota Mieszkaniowa przy ul. (...) w S. ustanowiła odrębną własność lokalu przy ul. (...) w S. i ustalenia udziału w częściach wspólnych budynku i prawie wieczystego użytkowania, a następnie przeniosła mocą umowy sprzedaży na pozwanych własność tego lokalu wraz ze związanym z nim udziałem w częściach wspólnych budynku i prawa użytkowania wieczystego.

Pismem z dnia 10 grudnia 2012 r. powodowie skorzystali z uprawnienia do odstąpienia od umowy przedwstępnej i wezwali pozwanych do zapłaty 11.000 zł, w tym kwoty 4.000 zł tytułem zadatku w podwójnej wysokości, wyznaczając termin trzech dni na zadośćuczynienie ich żądaniom. W odpowiedzi na to pismo, wyrażonej w piśmie z dnia 17 grudnia 2012 r. pozwani wskazali, że umowa przyrzeczona nie została zawarta z przyczyn leżących po obu stronach, zarzucając powodom, że do dnia 30 listopada 2012 r. oraz do dnia 10 grudnia 2012 r. powodowie nie przedstawili pozytywnej decyzji kredytowej banku. Pozwani zwrócili powodom kwotę 9.000 zł.

Dowody:

- zeznania świadka N. K. k. 61-63,
- zeznania powódki K. G. k. 83-85,
- zeznania powoda W. G. k. 109-110
- zeznania pozwanego W. D. (1) k. 108-109,
- przedwstępna umowa sprzedaży k. 12-13,
- pismo powodów z dnia 10 grudnia 2012 r. z potwierdzeniem nadania korespondencji k. 15-16.
- pismo pozwanych z dnia 17 grudnia 2012 r. k. 14,
- umowa z dnia 11 grudnia 2012 r. k. 33-42

**Sąd zważył, co następuje:**

Powództwo okazało się zasadne.

Podstawę prawną żądania powodów stanowił przepis art. 394 § 1 kc.

Zgodnie z art. 394 § 1 kc 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. Przede wszystkim wskazać trzeba, że strona może zatrzymać zadatek lub żądać sumy dwukrotnie większej jedynie wtedy, gdy wyłączną odpowiedzialność za niewykonanie zobowiązania ponosi druga strona. Wynika to z art. 394 § 3 kc, zgodnie z którym jeżeli niewykonanie umowy nastąpiło na skutek okoliczności za które żadna ze stron nie ponosi odpowiedzialności to zadatek powinien być zwrócony, a obowiązek zapłaty sumy dwukrotnie wyżej 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 (tak między innymi Sąd Najwyższy w orzeczeniach z 21 maja 2005 r., V CK 577/04, PUG 2006/8/32, z 23 lutego 2001 r., II CKN 314/99, Lex 52344, z 27 stycznia 2000 r.). Podkreślić też trzeba, że zarówno w art. 390 § 1 kc, jak i w art. 394 § 1 kc chodzi o zawinione przez stronę niewykonanie umowy przyrzeczonej, a oceny w tym przedmiocie należy dokonywać zgodnie z zasadami art. 471 kc (patrz wyrok Sądu Najwyższego z 30 maja 2006 r., IV CSK66/06, Lex 369141). W tym miejscu należy

podkreślić, że w art. 471 kc zawarte jest domniemanie, że niewykonanie lub nienależyte wykonanie zobowiązania nastąpiło wskutek okoliczności, za które dłużnik ponosi odpowiedzialność, zatem ciężar dowodowy przedstawia się dla wierzyciela korzystniej, niż dla dłużnika, bowiem nie musi on udowadniać znamion winy w zachowaniu swego kontrahenta.

Stan faktyczny niniejszej sprawy w znacznej mierze był niesporny, nadto został poparty dowodami z dokumentów, których wiarygodność nie budziła zastrzeżeń oraz zeznaniami świadka, a także powodów i pozwanego, które w zasadniczej części były zbieżne i zasługiwały na danie im wiary (z wyjątkami opisanymi poniżej). Sąd pominął jedynie dowód z przesłuchania pozwanej, która bez usprawiedliwienia nie stawiała się na rozprawę, na którą wezwano ją w celu przesłuchania. Spór stron sprowadzał się do oceny tego, czy niewykonanie umowy przedwstępnej nastąpiło z przyczyn leżących po stronie pozwanych, czy też – obu stron, bądź też przyczyn, za które żadna z nich nie ponosi odpowiedzialności.

Nie ulegało wątpliwości, że kwota 2.000 zł uiszczona przez powodów pozwanym przy zawarciu umowy przedwstępnej stanowiła zadatek, bezsporne także było, że w terminie określonym w umowie przedwstępnej nie doszło do zawarcia umowy przyrzeczonej. Zważyć również należy, że powodowie, wprawdzie nie wprost, ale w sposób dorozumiany, co daje się odczytać z treści ich pisma z dnia 10 grudnia 2012 r., odstąpili od umowy przedwstępnej. W piśmie tym bowiem powodowie powołali się na przysługujące im uprawnienie do odstąpienia od umowy przedwstępnej, jednocześnie żądając od pozwanych zapłaty kwoty 11.000 zł, zawierającej kwotę podwójnego zadatku, tym samym wyrazili wolę odstąpienia od umowy. Pismo to doręczono pozwanym najpóźniej w dniu 17 grudnia 2012 r. (tego dnia pozwani sporządzili pismo w reakcji na nie), a zatem najpóźniej z tym dniem wywołało ono skutek w postaci rozwiązania umowy ex tunc. Skoro powodowie skutecznie odstąpili od umowy, pismo pozwanych z dnia 17 grudnia 2012 r. nie mogło wywołać już tożsamego skutku. Wskazać w tym miejscu należy, iż powodowie w świetle art. 394 § 1 kc mogli odstąpić od umowy przedwstępnej, bez wyznaczenia pozwanym dodatkowego terminu na jej wykonanie.

W tej sytuacji pozwani, aby uwolnić się od konieczności zapłaty powodom, którzy odstąpili od umowy, podwójnego zadatku, zobligowani byli wykazać, że niewykonanie umowy było następstwem okoliczności, za które nie ponosili oni odpowiedzialności (art. 471 kc). Nie sprostali oni jednak temu ciężarowi.

Przede wszystkim wskazać należy, iż pozwani nie wykazali tego, by dopełnili wszelkich czynności, aby przed dniem 10 grudnia 2012 r. doszło do ustanowienia odrębnej własności lokalu, który zamierzali sprzedać pozwanym. Wprawdzie pozwany zeznał, że stosowne dokumenty złożył w Urzędzie Miejskim w S. na początku października 2012 r., jednak na tę okoliczność brak jest innych dowodów. Pozwany zeznał również, że dokumenty te były kompletne i nie wymagały uzupełnienia, jednak przeczy temu treść zapisów zawartych w akcie notarialnym z dnia 11 grudnia 2012 r. Jak wynika z informacji powszechnie dostępnej na stronie [www.um. \(...\) .pl](http://www.um. (...) .pl) (wniosek nr (...)17) do wniosku o oddanie w użytkowanie wieczyste udziału w nieruchomości gruntowej w związku ze sprzedażą części wspólnych przez wspólnotę mieszkaniową wnioskodawca winien załączyć: 1) operat szacunkowy wartości rynkowej lokalu powstałego z części wspólnych oraz udziału w nieruchomości gruntowej związanego z tym lokalem, 2) uchwałę wspólnoty mieszkaniowej w sprawie: wyrażenia zgody na ustanowienie odrębnej własności lokalu powstałego z adaptacji części wspólnych i na jego sprzedaż, wyrażenia zgody na zmianę udziałów w częściach wspólnych, udzielenia pełnomocnictwa Zarządowi do wykonania powyższych czynności (zaprotokołowana w formie aktu notarialnego), 3) protokół uzgodnień w sprawie ustalenia warunków wykupu lokalu pomiędzy nabywcą a wspólnotą mieszkaniową, 4) załącznik do zmiany udziałów zawierający przeliczenie udziałów w częściach wspólnych po dokonaniu wyodrębnienia lokalu, 5) wypis z rejestru gruntów wraz z wyciągiem z kartoteki lokali, 6) opis z księgi wieczystej budynkowej oraz 7) zaświadczenie o samodzielności lokalu wraz z inwentaryzacją powykonawczą. Tymczasem jak wynika z ww. aktu dopiero w dniu 16 października 2012 r. Wspólnota Mieszkaniowa podjęła uchwałę w sprawie wyrażenia zgody na zwiększenie powierzchni strychowej przeznaczonej na wykonanie dwóch adaptacji do powierzchni 137 m<sup>2</sup> oraz wybudowanie przez pozwanego dwóch lokali mieszkalnych i sprzedaży części nieruchomości wspólnej na rzecz pozwanego, a nadto – w sprawie wyrażenia zgody na ustanowienie odrębnej własności lokali mieszkalnych w drodze wydzielenia części nieruchomości w budynku przy ul. (...) powstałych w wyniku adaptacji, sprzedaży tych lokali na rzecz pozwanego i zmianę wysokości dotychczasowych udziałów w prawach do nieruchomości wspólnej przysługującym właścicielom

lokali, operat szacunkowy określający wartość rynkową lokalu nr (...) powstałego z części wspólnych budynku został sporządzony w dniu 25 października 2012 r., a w dniu 30 listopada 2012 r. Prezydent Miasta S. wydał wypis z rejestru gruntów wraz z wyciągiem z kartoteki lokali m.in. dla lokalu przy ul. (...) oraz z wrysem z mapy ewidencyjnej. Pozwany nie mógł zatem przedłożyć tych dokumentów w Urzędzie już na początku października 2012 r. Przy tym należy wskazać, że poza zeznaniami pozwanego brak jest dowodów na to, by doszło do jakichkolwiek opóźnień przy dopełnianiu formalności związanych z wyodrębnianiu lokalu po stronie pracowników Urzędu Miejskiego w S., czy przedstawicieli zarządu wspólnoty mieszkaniowej, na które pozwani nie mieli wpływu.

W tym miejscu należy zwrócić uwagę na to, że pozwany w swych zeznaniach jednoznacznie wskazał, że zawierając umowę przedwstępną miał świadomość, że procedury związane z ustanowieniem odrębnej własności lokalu mogą trwać maksymalnie trzy miesiące, nie jest zatem zrozumiałe z jakich przyczyn pozwani nie uwzględnili tego w umowie przedwstępnej. Przyjmując na siebie zobowiązanie do zawarcia umowy sprzedaży lokalu, który nie istniał jeszcze wówczas w sensie prawnym, bez uwzględnienia nie tylko ewentualnych opóźnień związanych z procedurą ustanowienia odrębnej własności tego lokalu, ale i zasadniczego terminu w tym zakresie pozwani działali wysoce ryzykownie, bez zachowania należytej staranności.

Nie sposób przy tym uwzględnić zarzutu pozwanych, że powodowie również nie wywiązali się z umowy przedwstępnej, gdyż nie przedstawili do dnia 30 listopada 2012 r. pozytywnej decyzji kredytowej na zakup przedmiotowej nieruchomości. Zaakcentować należy, że przedłożenie przez powodów takiej decyzji warunkowało jedynie wydanie im lokalu mieszkalnego do dnia 30 listopada 2012 r., zatem nie miało wpływu na wykonanie podstawowego zobowiązania wynikającego z umowy przedwstępnej jakim było zawarcie umowy przyrzeczonej. Ponadto wskazać należy, że skoro przedmiot obrotu, który miał być przedmiotem kredytowania nie istniał, w świetle zasad doświadczenia życiowego i logiki wiarygodne są zeznania powodów, z których wynika, iż przed wyodrębnieniem lokalu nie mogli uzyskać ostatecznej decyzji kredytowej banku, a jedynie pozytywne decyzje techniczne. Znajduje to również potwierdzenie w zeznaniach świadka. Jednocześnie wskazać należy, iż na powodach nie spoczywały żadne obowiązki związane z wyodrębnieniem lokalu i żadne ich działanie, czy zaniechanie, nie stało na przeszkodzie ustanowieniu odrębnej własności lokalu, a następnie jego sprzedaży. W tych okolicznościach Sąd przyjął, że do niewykonania umowy przedwstępnej doszło z powodu braku dochowania przez pozwanych należytej staranności przy dokonywaniu czynności związanych z ustanowieniem prawa odrębnej własności przedmiotowego lokalu, a nie przyczyn, za które nie ponoszą oni odpowiedzialności bądź przyczyn leżących również po stronie powodów.

W tym stanie rzeczy Sąd uznał za zasadne żądanie powodów zapłaty podwójnej wysokości zadatku, a zważywszy, że pozwani zwrócili już im kwotę 2.000 zł, do zapłaty pozostawało 2.000 zł dochodzone w tym postępowaniu.

Podstawę żądania odsetek ustawowych za opóźnienie w zapłacie kwoty 2.000 zł stanowił art. 481 § 1 kc, zgodnie z którym, jeżeli 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. Powodowie w dniu 10 grudnia 2012 r. wezwali pozwanych do zapłaty ww. kwoty, a pismo to zostało doręczone pozwanym (o czym była mowa powyżej) najpóźniej w dniu 17 grudnia 2012 r., od tego dnia należy liczyć wyznaczony pozwanym trzydniowy termin na spełnienie świadczenia, po upływie którego (tj. od dnia 21 grudnia 2012 r.) pozwani popadli w opóźnienie. Wskazać jednocześnie należy, że powodowie żądali zasądzenia odsetek ustawowych za opóźnienie od dnia 29 grudnia 2012 r. i Sąd tym żądaniem był związany.

Kilku dłużników może być zobowiązanych w ten sposób, że wierzyciel może żądać całości lub części świadczenia od wszystkich dłużników łącznie, od kilku z nich lub od każdego z osobna, a zaspokojenie wierzyciela przez któregokolwiek z dłużników zwalnia pozostałych (solidarność dłużników) (art. 366 § 1 kc). Zobowiązanie jest solidarne, jeżeli to wynika z ustawy lub z czynności prawnej (art. 369 kc). Przepisem ustawy przewidującym taką odpowiedzialność jest m. in. art. 370 kc, zgodnie z którym, jeżeli kilka osób zaciągnęło zobowiązanie dotyczące ich wspólnego mienia, są one zobowiązane solidarnie, chyba że umówiono się inaczej. Wobec ustalenia, że stroną umowy przedwstępnej byli W. D. (1) i W. D. (2), zaś przedwstępna umowa sprzedaży dotyczyła ich wspólnego mienia, to

należało solidarnie zasądzić od nich na rzecz powodów 2.000 zł z odsetkami ustawowymi liczonymi od dnia 29 grudnia 2012 r.

Wobec powyższego Sąd orzekł jak w punkcie I wyroku.

O kosztach postępowania Sąd rozstrzygnął na podstawie art. 98 § 1 kpc, zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu. Na koszty te, stosownie do art. 98 § 3 kpc złożyły się: opłata od pozwu – 30 zł, wynagrodzenie pełnomocnika powodów, którego stawka ustalona została na podstawie § 6 pkt 3 w zw. z § 4 pkt 2 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 2002r. Nr 163 poz. 1349 z późn. zm.) na kwotę 600 zł oraz opłata skarbową od pełnomocnictwa procesowego – 17 zł.