

Sygn. akt I C 444/21

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 1 czerwca 2022 r.

Sąd Rejonowy w Brodnicy- I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący:	Sędzia Dawid Sztuwe
Protokolant:	st. sek. sąd. Anna Pilawa

po rozpoznaniu w dniu 24 maja 2022 r. w Brodnicy

na rozprawie

sprawy z powództwa **T. U. i J. L.**

przeciwko **J. K.**

o zapłatę

1. oddała powództwo,
2. zasądza solidarnie od powodów na rzecz pozwanego kwotę 3.617,00 zł (trzy tysiące sześćset siedemnaście złotych) tytułem zwrotu kosztów procesu z ustawowymi odsetkami za opóźnienie liczonymi od dnia uprawomocnienia się niniejszego wyroku do dnia zapłaty,
3. nie obciąża powodów nieuiszczonymi kosztami sądowymi.

/Sędzia/

D. S.

Sygn. akt I C 444/21

UZASADNIENIE

Powodowie J. L. i T. U. złożyli do tutejszego Sądu pozew przeciwko J. K. o zapłatę kwoty 15.000 zł z odsetkami liczonymi od 11.03.2021 roku oraz kosztów postępowania.

W uzasadnieniu pozwu powodowie wskazali, że w dniu 13.02.2021 roku zawarli umowę przedwstępną sprzedaży lokalu w budynku jednorodzinnym w G., wpłacili z tego tytułu zadek w wysokości 15.000 zł. Zawarcie umowy przyrzeczonej miało nastąpić do dnia 10.03.2021 roku, przy czym w dniu 05.03.2021 r. okazało się, że nieruchomość nie ma dostępu do drogi publicznej. Strony ustaliły przesunięcie terminu zawarcia umowy przyrzeczonej, jednakże w dniu 05.03.2021 roku pozwany zwrócił powodom kwotę 15.000 zł.

W ocenie powodów skoro w umowie nie zastrzeżono wysokości zadatku, to mogą go żądać na zasadach opisanych w kodeksie cywilnym, wobec czego dochodzą pozwem jego dwukrotności (**k. 2-4**).

W odpowiedzi na pozew pozwany wniósł o oddalenie powództwa i zasądzenie na jego rzecz kosztów postępowania. Potwierdził zawarcie umowy przyrzeczonej, wskazał natomiast, że nieruchomości miała dostęp do drogi publicznej. Pozwany uznał, że to powodowie wycofali się z umowy, mimo braku podstaw oraz formalnie nie odstąpili od umowy (**k. 27-30**).

W piśmie z dnia 03.02.2022 roku powodowie podtrzymali swe stanowisko i odnieśli się do twierdzeń pozwanego (**k. 52-58**), podobnie pozwany w piśmie z dnia 19.05.2022 roku (**k. 94-96**).

Na rozprawie w dniu 24.05.2022 roku strony również podtrzymały swe stanowiska (**k. 98-99**).

Sąd ustalił, co następuje:

W dniu 13 lutego 2021 r. J. L. i T. U. zawarli z J. K., w zwykłej formie pisemnej, umowę przedwstępną sprzedaży lokalu mieszkalnego w budynku jednorodzinny położonym w G., ustalając cenę na kwotę 206.000 zł. Strony ustaliły również, że umowa przyrzeczona zostanie zawarta do 10 marca 2021 r.

Zgodnie z §5 umowy kupujący zobowiązali się do zapłaty zadatku w kwocie 15.000 zł, którą to kwotę uiszcili.

Okoliczność bezsporna.

W myśl §6 umowy inwestor (sprzedawca) zobowiązał się do zakończenia budowy przed 10 mara 2021 r., w tym do przedstawienia kupującym odpowiednich zaświadczeń, pod rygorem zwrotu kupującym wpłaconego zadatku.

Dowód:

- umowa przedwstępna z 13.02.2021 r. –k. 5-6

Do zawarcia umowy przyrzeczonej nie doszło, albowiem kupujący mieli wątpliwości co do uregulowania dostępu nieruchomości do drogi publicznej. W dniu 5 marca 2021 r. J. L. pojechała z J. K. do Urzędu Miasta i Gminy G. celem wyjaśnienia kwestii dostępu do drogi publicznej. Strony zgodnie ustaliły, że należało przesunąć termin zawarcia umowy przyrzeczonej do czasu wyjaśnienia tej kwestii. Strony planowały zawarcie aneksu do umowy przedwstępnej. Tego samego dnia jednak J. K. postanowił zwrócić zadatek i wykonał przelew na rachunek J. L. T. U. po 7.5000 zł tytułem „zwrotu zadatku w związku z problemem formalnym drogi dojazdowej”.

Okoliczność bezsporna.

W dniu 15.03.2021 roku kupujący skierowali do sprzedającego zapytanie, na jakiej podstawie dokonał on zwrotu zadatku. Pismo to pozostało bez odpowiedzi. Następnie w dniu 06.06.2021 roku powodowie skierowali do pozwanego wezwanie o zwrot dwukrotnie wyższej od wpłaconego zadatku kwoty, jako podstawę wskazując przepisy kodeksu cywilnego, z uwagi na nieuregulowanie tej kwestii w umowie.

Okoliczność bezsporna.

Sąd zważył, co następuje:

Powyższe ustalenia faktyczne oparto na podstawie dowodów z dokumentów i twierdzeń stron zaprezentowanych w czasie informacyjnego przesłuchania. Okoliczności istotne dla rozstrzygnięcia w sprawie okazały się bezsporne. Sąd nie ustalał ostatecznie z jakich powodów sprzedający wycofał się z umowy oraz czy rzeczywiście kupujący słusznie podnosili, iż droga nie miała dostępu do drogi publicznej. Sprawa sprowadzała się do oceny tego, czy powodowie mogli żądać zwrotu dwukrotności uiszczzonego zadatku w świetle zawartej umowy przedwstępnej.

Zgodnie z art. 353¹ k.c., strony zawierające umowę mogą ułożyć stosunek prawny według swego uznania, byleby jego treść lub cel nie sprzeciwiały się właściwości (naturze) stosunku, ustawie ani zasadom współżycia społecznego.

W niniejszej sprawie strony zawarły umowę przedwstępną sprzedaży lokalu, w treści stosunku przewidziały instytucję zadatku, który to zadek miał wynosić łącznie 15 tys. złotych. Zgodnie z § 6 umowy cena miała zostać obniżona o zadek, wskazano, że w przypadku niedotrzymania przez kupujących terminów z umowy, zadek miał nie podlegać zwrotowi. Sprzedający miał natomiast zakończyć budowę przed terminem i przedstawić zaświadczenia o braku sprzeciwu do użytkowania lokalu i o spełnieniu kryterium samodzielności lokalu, pod rygorem zwrotu zadatku. W ocenie Sądu zapis ten w zakresie treści i celu nie sprzeciwiał się naturze stosunku, ustawie ani zasadom współżycia społecznego.

Zgodnie z art. 394 § 1-3 kc., w braku odmiennego zastrzeżenia umownego albo zwyczaju zadek 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.

Z analizy powyższego przepisu wynika jasno, że będzie on miał zastosowanie jedynie w wypadku braku odmiennego zastrzeżenia umownego. Regulacja ta ma zatem charakter dyspozytywny i pierwszej kolejności należy mieć na uwadze przede wszystkim ustalenia stron podjęte w ramach przysługującej im swobody umów. Skutki nie wywiązania się strony z zobowiązania określone w art. 394 kpc (np. możliwość żądania dwukrotności sumy zadatku) wystąpią tylko, jeśli strony nie postanowiły inaczej (Por. Komentarz do art. 394 kc T. II red. Gutowski 2022, wyd. 3/Lemkowski, Legalis).

W §6 umowy wyraźnie wskazano obowiązki inwestora, tj. zakończenie budowy przed 10.03.2021 r., przedstawienie zaświadczeń. Jednocześnie strony zastrzegły, że w przypadku nie wykonania tego zobowiązania przez sprzedającego, kupujący otrzymają „zwrot wpłaconego zadatku”. W istocie strony zastrzegły jedynie zwrot zadatku przez inwestora (pозwanego) w jego „podstawowej” wysokości. Strony ukształtowały umowę zatem w taki sposób, że zadek w gruncie rzeczy stanowił zaliczkę. W umowie nie zawarto jakiegokolwiek odsłania do przepisów Kodeksu Cywilnego, co mogłoby jeszcze sugerować, że umowa jedynie uzupełniała normę postępowania wyrażoną w art. 394 kc. To powodowie odpowiadają za to, że podpisali taką umowę i nie zabezpieczyli swoich interesów.

Wykładnia umowy została dokonana na podstawie wskazań języka potocznego i twierdzeń stron. Nawet powodowie twierdzili, że w czasie zawierania umowy nie było mowy o możliwości żądania przez strony podwójnego zadatku (00:14:04-00:23:14). Pozwany nie zakończył budowy przed 10.03.2021 r. w tym sensie, że wycofał się z transakcji, ale wykonał swój obowiązek zwrotu „zadatku” w jego nominalnej wartości.

W ocenie Sądu zatem strony w sposób odmienny ukształtowały zasady rozliczenia zadatku niż wynikałoby to z art. 394 kc, stąd nie można było uznać, że pozwanym przysługiwało prawo do żądania zwrotu podwójnego zadatku. Powództwo już z tej przyczyny podlegało zatem oddaleniu.

Gdyby jednak hipotetycznie przyjąć, że w sprawie miał zastosowanie art. 394 kc, co podnosili powodowie, to i tak nie zaktualizowały się przesłanki żądania sumy odpowiadającej dwukrotności danego zadatku. Zgodnie z art. 394 § 1 kc dla wykonania tego uprawnienia strona winna od umowy odstąpić, a takie oświadczenia powodowie nigdy nie złożyli. Powództwo i z tej czyni podlegało oddaleniu.

Na marginesie należy wskazać, że trudno było znaleźć usprawiedliwienie dla działań pozwanego, który tylko ze znanych sobie przyczyn „wycofał się” z umowy sprzedaży, zwracając zadatek. Zwłaszcza, że wyjaśniał ze stronami kwestię dostępu do drogi publicznej. Jeżeli w wyniku zawinionego działania pozwanego nie doszło do zawarcia umowy przyrzeczonej, powodowie mogli rozważać wystąpienie z żądaniem naprawienia szkody, jeżeli ją ponieśli przez to, że liczyli na zawarcie umowy przyrzeczonej (art. 390 § 1 kc). Wystąpienie z takim żądaniem jest jednak ograniczone w czasie, tj. roszczenie przedawnia się z się upływem roku od dnia, w którym umowa przyrzeczona miała być zawarta.

Zgodnie z art. 98 § 1 k.p.c. strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony (koszty procesu).

W związku z powyższym i w oparciu o §2 pkt 5 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie zasądzono solidarnie od powodów na rzecz pozwanego kwotę 3617 zł tytułem zwrotu kosztów procesu, albowiem powodowie przegrali proces.

Na koszty procesu po stronie pozwanej składały się następujące kwoty:

- 17,00 zł (opłata skarbową od pełnomocnictwa)

- 3600,00 zł (wynagrodzenie pełnomocnika)

/Sędzia/

D. S.