

Sygnatura akt II C 939/14

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 16 grudnia 2015 roku

Sąd Rejonowy dla Łodzi- Widzewa w Łodzi II Wydział Cywilny w składzie:

Przewodniczący SSR K. T.

Protokolant staż. M. P.

po rozpoznaniu w dniu 9 grudnia 2015 roku w Łodzi

sprawy w powództwa D. S. i M. S.

przeciwko R. B. i E. S.

o zapłatę

1. zasądza od pozwanych solidarnie na rzecz powodów kwotę 16.366,28 zł (szesnaście tysięcy trzysta sześćdziesiąt sześć złotych i dwadzieścia osiem groszy) z ustawowymi odsetkami w stosunku do:

a) pozwanej od dnia 21 stycznia 2015 roku do dnia zapłaty;

b) pozwanego od dnia 27 stycznia 2015 roku do dnia zapłaty;

2. oddala powództwo w pozostałej części;

3. zasądza od pozwanych solidarnie na rzecz powodów kwotę 3.219 (trzy tysiące dwieście dziewiętnaście) złotych tytułem zwrotu kosztów procesu;

4. stwierdza, że wyrok jest zaoczny w stosunku do pozwanego E. S.;

5. nadaje wyrokowi zaocznemu rygor natychmiastowej wykonalności.

Sygnatura akt II C 939/14

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 16 grudnia 2014 r. powodowie D. S. i M. S. wnieśli o zasądzenie solidarnie od pozwanych R. B. i E. S. kwoty 16.366,28 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia powództwa, w tym: 15.000 zł tytułem zwrotu zadatku ze względu na niezawarcie umowy przyrzeczonej, objętej aktem notarialnym rep. A numer (...) z dnia 15 lipca 2014 r.; 536,28 zł tytułem zwrotu kosztów sporządzenia aktu notarialnego rep. A numer (...) z dnia 15 lipca 2014 r.; 800 zł tytułem zwrotu kosztów wykonania operatu szacunkowego nieruchomości będącej przedmiotem umowy przyrzeczonej, objętej rep. A numer (...) z dnia 15 lipca 2014 r. Zażądano także zasądzenia od pozwanych na rzecz powodów kosztów postępowania według norm przepisanych. W uzasadnieniu wskazano, że 15 lipca 2014 r. strony zawarły umowę przedwstępną sprzedaży nieruchomości położonej przy ul. (...) w Ł., ustalając ostateczny termin zawarcia umowy przyrzeczonej na 27 sierpnia 2014 r. Powodowie wpłacili pozwanym zadatek w kwocie 15.000 zł. Powodowie wskazali, że aby zawrzeć umowę przyrzeczoną, ubiegali się o udzielenie kredytu hipotecznego. W ramach czynności podjętych przez bank mający być kredytodawcą, ustalone zostało, że przedmiotowy budynek wybudowany został niezgodnie z projektem budowlanym. Pozwani zagwarantowali powodom, że do końca upływu terminu zawarcia umowy przyrzeczonej dopełnią wszystkich brakujących formalności. Do dnia 27 sierpnia 2014 r.

pozwani nie dostarczyli powodom projektu zamiennego i nowego pozwolenia na budowę. Strona powodowa wskazała, że w związku z powyższym wezwała pozwanych do zapłaty uiszczonego zadatku i kosztów związanych z zawarciem umowy przedwstępnej. Powodowie, uzasadniając podstawy swojego roszczenia, powołali się na § 3 ust. 1 pkt a - zawartej umowy przedwstępnej. Powodowie podkreślili, że w świetle okoliczności faktycznych zastosowania nie znajdzie § 1 ust. 4 umowy przedwstępnej, dotyczący wiedzy powodów o stanie prawnym i faktycznym nieruchomości. Powodowie podkreślili, że zapis ten nie obejmuje wad ukrytych nieruchomości.

(pozew k. 2-7)

W odpowiedzi na pozew, pozwana R. B. wniosła o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powodów solidarnie na rzecz pozwanej kosztów zastępstwa adwokackiego w sprawie. Pozwana wskazała, że dopełniła wszelkich czynności i aktów niezbędnych do zawarcia umowy przyrzeczonej, a przyczyną nieprzystąpienia powodów do umowy przyrzeczonej był odmowa banku w zakresie przyznania kupującemu kredytu na zakup przedmiotowej nieruchomości. Pozwana podkreśliła, że powodowie przed zawarciem umowy przedwstępnej poinformowani zostali o podwyższeniu ściany kolankowej w przedmiotowym budynku. Pozwana podkreśliła, że powodowie nie skorzystali z umownego prawa odstąpienia od umowy przedwstępnej w określonym terminie (§3 ust.2 umowy przedwstępnej). Pozwana wskazała, że sprzedający nie zobowiązywali się względem powodów do wykonania i dostarczenia projektu zamiennego oraz ostatecznego pozwolenia na budowę w terminie do dnia 27 sierpnia 2014 r. Pozwana wyjaśniła, że podjęła wprawdzie czynności zmierzające do uzyskania projektu zamiennego, jednak po tym jak przekazała powodce, że będzie to trwać ok. 3 miesięcy i po stwierdzeniu powodki, że jest to okres zbyt długi, uznała że powodowie odstąpią od umowy przyrzeczonej.

(odpowiedź na pozew k. 24-26)

W piśmie z dnia 2 marca 2015 r. strona powodowa zaprzeczyła jakoby przyczyną niezawarcia umowy przyrzeczonej był brak zdolności kredytowej po stronie powodów. Podkreślono, że pozwani nie dopełnili wszelkich czynności i aktów niezbędnych do zawarcia umowy przyrzeczonej, zwłaszcza że pozwani sprzedawali przedmiotową nieruchomość bez prawidłowego pozwolenia na budowę. Powodowie wskazali również, iż dokonywali wiązanej transakcji sprzedaży nieruchomości, wobec czego nie mogli przesunąć terminu zawarcia umowy przyrzeczonej do czasu sporządzenia nowej dokumentacji projektowej.

(pismo procesowe strony powodowej k. 40-43)

Na rozprawie w dniu 15 czerwca 2015 r. pełnomocnik powodów sprecyzował, że wnosi o zasądzenie kosztów procesu solidarnie od pozwanych na rzecz powodów.

(protokół rozprawy k. 62)

W toku dalszego postępowania stanowiska stron nie uległy zmianie. Pozwany E. S. nie stawiał się na żadnym z wyznaczonych terminów rozprawy, nie złożył wyjaśnień ustnie lub na piśmie, nie wniósł o rozpoznanie sprawy pod swoją nieobecność.

(protokół rozprawy k.61 oraz k. 82)

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 15 lipca 2014 r. strony zawarły umowę przedwstępną sprzedaży nieruchomości. Pozwani oświadczyli, że są współwłaścicielami (po 1/2 części każde z nich) nieruchomości gruntowej położonej w Ł. przy ul. (...), stanowiącej działkę oznaczoną nr (...), o obszarze 500 m², dla której to nieruchomości Sąd Rejonowy d. (...)XVI Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą nr (...). Sprzedający oświadczyli także, iż przedmiotowa nieruchomość gruntowa nie jest obciążona, poza opisana służebnością, żadnymi innymi ograniczonymi prawami rzeczowymi, prawami czy roszczeniami osób trzecich, które miałyby wpływ na prawa nabywców, jak również nie istnieją

jakiegokolwiek ograniczenia w rozporządzaniu tą nieruchomością, w szczególności nie toczą się żadne postępowania sądowe lub administracyjne, dotyczące przedmiotowej nieruchomości, a ograniczające uprawnienia rozporządzania nią. Wskazano, że przedmiotowa nieruchomość zabudowana jest parterowym murowanym budynkiem mieszkalnym z poddaszem użytkowym. Kupujący oświadczyli (§ 1 pkt 4), że zapoznali się z treścią dokumentów będących podstawą sporządzenia przedmiotowego aktu notarialnego, oraz że znany im jest stan prawny i faktyczny przedmiotowej nieruchomości, w tym przebieg jej granic oraz stan techniczny budynku usytuowanego na przedmiotowej nieruchomości. W § 2 pkt 2 umowy przedwstępnej strony postanowiły, że umowa przyrzeczona sprzedaży nieruchomości zawarta zostanie najpóźniej do dnia 27 sierpnia 2014 r. W § 3 pkt 1 strony wskazały, że w dniu zawarcia umowy przedwstępnej sprzedający otrzymali od kupujących część ceny przedmiotowej nieruchomości w kwocie 15.000 zł, proporcjonalnie do zbywanych udziałów. Strony nadały powyższej kwocie znaczenie i skutki prawne zadatku. Ponadto strony postanowiły, że dwukrotną odmowę udzielenia kupującym kredytu przeznaczonego na finansowanie zakupu przedmiotowej nieruchomości, z przyczyn od nich niezależnych, uznają za okoliczność niezawinioną przez kupujących. W takim przypadku kupujący będą uprawnieni do odstąpienia od niniejszej umowy w drodze oświadczenia złożonego w formie pisemnej, doręczonego jednemu ze sprzedających osobiście, listem poleconym lub przesyłką kurierską na adres podany w przedmiotowym akcie notarialnym - najpóźniej w terminie do dnia 27 sierpnia 2014 r. W przypadku takim strony przewidziały, że sprzedający zwrócą kupującym wpłaconą im przez kupujących kwotę zadatku w wysokości nominalnej, w terminie 7 dni od dnia doręczenia im oświadczenia kupujących o odstąpieniu od umowy.

(akt notarialny – umowa przedwstępna z dn. 15.07.2014 r. k.8-12)

Na koszty sporządzenia aktu notarialnego obejmującego umowę przedwstępną z dnia 15 lipca 2014 r., które ponieśli kupujący, złożyły się: wynagrodzenie notariusza w kwocie 400 zł, podatek od towarów i usług w wysokości 92 zł. Powodowie ponieśli także koszty uzyskania wypisu powyższego aktu w wysokości 44,28 zł.

(aktem notarialnym rep. A numer (...) z dnia 15 lipca 2014 r.; - k. 11v-12)

Pośrednik handlu nieruchomościami, biorący udział w przedmiotowej transakcji, otrzymał od pozwanej informacje, że przedmiotowy budynek został podwyższony, oraz że z dokumentów wynika podniesienie ściany „kolankowej”. Taka informacja, oraz że w związku z tym zwiększyła się kubatura budynku i powierzchnia użytkowa poddasza została także przekazana powodowi, przed zawarciem umowy przedwstępnej. Powodowie nie byli informowani o rozbieżności pomiędzy stanem faktycznym budynku, a projektem budowlanym. Powodowie otrzymali do wglądu dziennik budowy. W dzienniku budowy nie było uwzględnionych zmian w postaci zmiany kubatury budynku oraz podniesienia jego ściany.

(zeznania świadka P. J. k.67-71, zeznania powódki D. S. k.83-86, zeznania powoda M. S. k. 86)

W dniu 3 lipca 2014 r. powodowie złożyli w (...) Banku S.A. wnioski o kredyt na zakup i remont nieruchomości położonej przy ul. (...) w Ł.. Wcześniej powodowie korzystali z usług doradcy kredytowego, który przedstawił powodowi listę dokumentów potrzebnych do uzyskania kredytu, wśród których był m.in. projekt budowlany, natomiast stan faktyczny budynku miał być stwierdzony w drodze operatu. Wniosek o kredyt złożony przez powodów był kompletny oraz spełnione zostały wszelkie przesłanki do jego przekazania do dalszej analizy. Analiza wniosku o kredyt zabezpieczony hipoteką składa się z dwóch etapów. Pierwszy etap stanowiła analiza pod względem formalnym, prawnym i technicznym przedmiotowej nieruchomości. Ten etap kończył się decyzją analityka w zakresie akceptacji zabezpieczenia oraz w zakresie wartości zabezpieczenia przyjętego do analizy. Drugi etap stanowić miała weryfikacja wnioskodawców polegająca między innymi na obliczeniu zdolności kredytowej, czy określeniu stopnia ryzyka transakcji. Wniosek powodów został rozpatrzony negatywnie na etapie analizy przedmiotu zabezpieczenia. W rekomendacji budynku położonego przy ul. (...) w Ł. wskazano, że budynek został wybudowany niezgodnie z dostarczonym projektem budowlanym, zmiany zaś są na tyle istotne, że wymagają opracowania projektu zamiennego i uzyskania pozwolenia na budowę. Wyszczególniono, że podniesiono ściany poddasza, przez co zmieniła się kubatura obiektu, zmieniono konstrukcje dachu, od strony elewacji zachodniej wykonano balkon i wstawiono okno balkonowe,

dokonano także znaczącej zmiany układu okien od strony elewacji północnej w wykonanie balkonu. W ocenie doradcy kredytowego nabycie nieruchomości w takim stanie narażałoby powodów na brak możliwości oddania budynku do użytkowania, jak również na dotkliwe kary finansowe oraz konieczność doprowadzenia budynku do stanu zgodnego z projektem. Przyczyną odmowy udzielenia kredytu powodom były rozbieżności pomiędzy faktycznym stanem budynku, a pierwotnym projektem.

(zaświadczenie z (...) Banku S.A. k. 44-45, zeznania świadka M. P. (2) k. 64-67, zeznania świadka P. J. k.67-71, zeznania powódki D. S. k. 83-86, zeznania powoda M. S. k. 86, pismo z (...) S.A. k. 15)

W ramach ubiegania się o kredyt, powodowie zlecili sporządzenie operatu szacunkowego przedmiotowej nieruchomości. Za wycenę zabudowanej nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...) powodowie zapłacili kwotę 800 zł.

(zaświadczenie o dokonaniu wpłaty k. 16, zeznania świadka M. P. (2) k. 64-67)

Okoliczność wybudowania przedmiotowego budynku niezgodnie z planem budowy ujawniona została około 2- 3 tygodni przed terminem zawarcia umowy przyrzeczonej. Bank wskazał, że różnice są na tyle istotne, że konieczne jest złożenie projektu zamiennego.

(zeznania świadka M. P. (2) k. 64-67)

Powódka, po tym jak otrzymała informację o niezgodności stanu budynku z projektem budowlanym, zadzwoniła do pośrednika obrotu nieruchomościami, który doradził jej bezpośredni kontakt z właścicielami nieruchomości. Powodowie skontaktowali się z pozwaną mailowo w dniu 28 lipca 2014 r. Pierwotnie pozwana twierdziła, że dostatecznym rozwiązaniem są zmiany w dzienniku budowy bądź oświadczenie kierownika budowy. Następnie pozwana zaczęła podejmować działania, dowiadywać się na temat wykonania projektu zamiennego, uzyskania nowego pozwolenia na budowę. Pozwana skontaktowała się z kierownikiem budowy, który w dniu 6 sierpnia 2014 r. po dokonaniu oględzin dokumentacji i nieruchomości oświadczył pozwanej, że sporządzenie projektu zamiennego i uzyskanie decyzji o pozwoleniu na budowę potrwa 3 miesiące. Pozwana w dniu 11 sierpnia 2014 r. zleciła sporządzenie projektu zamiennego budynku położonego w Ł. przy ul. (...). Sporządzenie projektu trwać miało ok. 3 miesięcy. Koszt projektu zamiennego wyniósł 5.000 zł

(zeznania powódki D. S. k.83-86, zeznania powoda M. S. k. 86, zeznania pozwanej R. B. k. 87-91, pismo pozwanej do zleceniobiorcy z oświadczeniem zleceniobiorcy k. 29, zeznania świadka P. J. k.67 -71)

Powyższy projekt sporządzony został w październiku 2014 r.

(zamienny projekt budowlany k. 30)

Powodowie otrzymywali od pozwanej informacje, że uzyskają powyższe dokumenty. W rozmowach z pozwaną nie padały konkretne terminy, kiedy będzie mogła dostarczyć brakujące dokumenty. Powodowie nie przystali na propozycję przesunięcia terminu transakcji, ze względu na równoczesną sprzedaż ich własnego mieszkania. Pozwana proponowała powodom także obniżenie ceny, w sytuacji gdy powodowie sami uzyskają brakujące dokumenty. Powodowie nie będąc właścicielami nieruchomości, nie mieli jednak takiej możliwości. Przed nadejściem terminu zawarcia umowy przyrzeczonej, strony kontaktowały się w formie smsów. Pozwana informowała powodów, że przedłoży wszystkie dokumenty. W dniu 12 sierpnia 2014 r. powódka skontaktowała się z pozwaną telefonicznie i poinformowała, iż wycofuje się z transakcji, gdyż nie może czekać trzech miesięcy i zażądała zwrotu zadatku w wysokości 15 tys. zł oraz poniesionych kosztów. Pozwana oferowała powodom zwrot zadatku w kwocie 7.500 zł.

(zeznania powódki D. S. k.83-86, zeznania powoda M. S. k. 86, zeznania pozwanej R. B. k. 87-91, umowa przedwstępna sprzedaży mieszkania powodów k. 46-47, zeznania świadka M. P. (2) k. 64-67)

Pozwana R. B. w dniu 27 sierpnia 2014 r., zaś pozwany E. S. w dniu 1 września 2014 r. odebrali pismo powodów, w którym strona powodowa ponownie prosiła pozwanych o niezwłoczne doręczenie projektu zamiennego oraz ostatecznego pozwolenia na budowę.

(pismo k. 13, potwierdzenia odbioru przesyłek k. 14)

W piśmie z dnia 4 września 2014 r. pełnomocnik pozwanej, oświadczył stronie powodowej, że pozwana nie uznaje roszczenia o zwrot zadatku i uznaje przepadek zadatku na swoją rzecz w związku z nieodstąpieniem powodów od umowy z dnia 15 lipca 2014 r. w określonym terminie.

(pismom pełnomocnika pozwanej k. 31-32)

W piśmie z dnia 24 września 2014 r. skierowanym do pełnomocnika powodów, pozwana wskazała, że podtrzymuje swoje stanowisko w zakresie roszczeń o zwrot zadatku.

(pismo k. 28)

Pozwany E. S. odebrał odpis pozwu w dniu 26 stycznia 2015 r., zaś pozwana R. B. w dniu 20 stycznia 2015 r.

(zwrotne potwierdzenia odbioru k. 20 i k. 21)

Opisany powyżej stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o złożone przez strony dokumenty, w tym umowę przedwstępną objętą aktem notarialnym rep. A numer (...) z dnia 15 lipca 2014 r., a także zeznania świadków oraz stron. Sąd pominął dowód z zeznań pozwanego, ze względu na jego nieusprawiedliwione niestawiennictwo. Sąd nie dał wiary zeznaniom pozwanej R. B. w zakresie, w jakim twierdziła, że informowała powodów o rozbieżnościach pomiędzy stanem faktycznym budynku, a dokumentacją projektową i to już w dniu 30 czerwca 2014 r. tj. przed zawarciem umowy przyrzeczonej. Zarówno z zeznań powodów jak i świadka P. J. wynika, że nie mieli oni wiedzy o powyższych rozbieżnościach, i że nie wynikały one z przedstawionej przez pozwaną dokumentacji budynku. Nie można uznać, że informacja ta jest tożsama z informacją dotyczącą wyłącznie podniesienia ściany budynku, która została powodom przekazana. Co więcej pozwana sama wskazała, iż nie przedstawiała tego faktu jako odmienności od projektu. Zeznania pozwanej były niespójne także w zakresie, w którym twierdząc, że od samego początku informowała powodów o braku możliwości uzyskania brakującej dokumentacji w terminie, zeznała że przedstawiła wszystkie dokumenty, o które prosiła powódka. Za co najmniej niejasną uznać należy sytuację, w której pozwana odpowiada powódce w formie wiadomości tekstowej w dniu 22 sierpnia 2014 r., że złożyła wszystkie dokumenty w kancelarii notarialnej, w sytuacji gdy wie jakich konkretnie dokumentów brakuje i winna przypuszczać, że to właśnie o nie pyta powódka. W takich okolicznościach twierdzenia pozwanej, że przedmiotowej wiadomości chodzić miało wyłącznie o dokumenty potrzebne do podpisania umowy notarialnej, wydają się nielogiczne i niezgodne z doświadczeniem życiowym.

Sąd Rejonowy zważył, co następuje:

M. - prawną podstawą roszczenia powodów jest art. 394 §1, 2 i 3 k.c. Zgodnie z wskazanymi przepisami, 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.). Treść umowy przedwstępnej, zawartej przez strony w dniu 15 lipca 2014 r. była w ocenie Sądu jasna i nie budziła wątpliwości. Strony zgodnie postanowiły, że do dnia 27 sierpnia 2014 r. zawrą umowę sprzedaży nieruchomości położonej w Ł. przy ul. (...), zabudowanej budynkiem mieszkalnym. Zaś w § 3 umowy strony ustaliły, że otrzymana przez sprzedających od kupujących kwota 15.000 zł stanowić ma zadatek. Strony nie kwestionowały, że kwota ta

rzeczywiście została przekazana pozwanym i do chwili obecnej nie została zwrócona. Ponadto, umowa sprzedaży, co do której strony umówiły się w treści umowy przedwstępnej, bezspornie nie została zawarta. W tym miejscu warto wyjaśnić, że zawarta przez strony umowa przedwstępna uregulowana w art. 389-390 k.c. jest umową zobowiązującą, w której świadczenie polega na złożeniu oświadczenia woli o zawarciu oznaczonej umowy przyrzeczonej (docelowej, definitywnej), jak również dalszych czynności niezbędnych do zawarcia takiej umowy. Dla ważności zawarcia umowy przedwstępnej nie jest istotny wymóg dopełnienia formy umowy przyrzeczonej, co jednak wpływa na dopuszczalność żądania zawarcia umowy przyrzeczonej (art. 390 § 2 k.c.). W umowie przedwstępnej dopuszczalne jest zawarowanie dodatkowych zastrzeżeń umownych, takich jak warunek, zadatek, czy umowne prawo odstąpienia (por. np. wyrok SN z dnia 10 października 2008 r., sygn.akt II CSK 215/08, OSNC Zbiór Dodatkowy rok 2009, nr 1, poz. 28; wyrok SN z dnia 1 kwietnia 2011 r., sygn.akt III CSK 229/10, OSNC Zbiór Dodatkowy rok 2012, nr A, poz. 23; wyrok SN z dnia 14 grudnia 2011 r., sygn.akt I CSK 149/11, L.). W przedmiotowej umowie przedwstępnej z dnia 15 lipca 2014 r., zastrzeżony został zarówno zadatek, jak i umowne prawo odstąpienia od umowy przez kupujących, w wypadku dwukrotnej odmowy udzielenia kupującym kredytu z przyczyn od nich niezależnych, co wiązać się miało ze zwrotem na rzecz kupujących całego zadatku. W ocenie Sądu te dodatkowe zastrzeżenia umowne nie wykluczają się; to, po które z nich sięgnie strona umowy uwarunkowane jest danym stanem faktycznym. W żadnym jednak wypadku nie można wywodzić, że zastrzeżenie prawa odstąpienia od umowy miałyby pozbawiać możliwości skorzystania z przepisów dotyczących zadatku i jego zwrotu w sytuacji niewykonania umowy przez jedną z jej stron. W rozpoznawanej sprawie powodowie, wbrew temu co twierdziła pozwana, nie musieli odstąpić od umowy, aby odzyskać dany zadatek, w sytuacji w której nie ziszczył się warunek uprawniający kupujących do takiego odstąpienia od umowy. Strony precyzyjnie określiły w umowie przedwstępnej, że uprawnienie o takiej treści aktualizuje się po stronie powodów, w sytuacji gdy, bez ich winy, kredytodawca dwukrotnie odmówi udzielenia kredytu na zakup nieruchomości. W przedmiotowej sprawie natomiast, uzyskanie kredytu przez powodów nie było możliwe ze względu na nie przedstawienie w banku dokumentacji technicznej budynku, do posiadania której zobowiązani byli sprzedający. Na przepisy regulujące instytucję zadatku wskazano na wstępie rozważań. W tym miejscu dodać można, iż zadatek, jako dodatkowe zastrzeżenie umowne spełniać może różne funkcje - może stanowić potwierdzenie zawarcia umowy, zabezpieczenie jej wykonania, jak i funkcję zaliczki. Stąd w praktyce rozróżnienie, czy dane postanowienie umowy ma charakter zadatku, czy zaliczki bywa utrudnione (por. M. Tenenbaum: Instytucje zadatku i zaliczki - cechy wspólne, różnice i kryteria rozróżnienia, artykuł opublikowany w Rejencie z 2008 r., z. 9, s. 136-137). Sytuacja taka nie występuje jednak w rozważanym stanie faktycznym, gdzie bezspornym jest, iż kwota 15.000 zł przekazana pozwanym, stanowiła zadatek. Do pozostałych istotnych ustaleń poczynionych przez Sąd należała okoliczność, że wyłączną przyczyną niez uzyskania przez powodów kredytu na zakup nieruchomości były rozbieżności istniejące między przedmiotowym budynkiem, a jego projektem oraz możliwość uzupełnienia brakującego planu zamiennego oraz pozwolenia na budowę. Należało zatem ustalić, czy postępowanie pozwanych w okresie poprzedzającym dzień wyznaczony jako data zawarcia umowy przyrzeczonej stanowiło uchylanie się od zawarcia takiej umowy, o jakim mowa w art. 390 § 1 k.c. i w konsekwencji doprowadziło do jej niezawarcia. Zachowanie pozwanych w tym okresie, w szczególności już w momencie zawierania umowy przedwstępnej tj. niedochowanie przezeń wszystkich formalności związanych ze sprzedażą nieruchomości, w ocenie Sądu nosiło takie cechy. Na gruncie umowy przedwstępnej przyjmuje się, że uprawnienie do odstąpienia od niej powstaje np. w razie zwłoki strony zobowiązanej z umowy przedwstępnej do zawarcia umowy przyrzeczonej (por. M. Tenenbaum, Instytucja zadatku w polskim prawie cywilnym, Wolters Kluwer 2008, str. 322 i n.; por. wyrok SN z dnia 14 grudnia 1999 r., sygn. akt II CKN 624/98, OSNC rok 2000, nr 6, poz. 120). Analogicznie należy to odnieść do sytuacji, gdzie do zawarcia umowy przyrzeczonej nie dochodzi z uwagi na brak realizacji określonych przesłanek i warunków, które w zasadzie mogą przybrać formę warunku w rozumieniu art. 89 k.c., w tym warunku zawieszającego. Nie można wykluczyć, że warunkiem wykonania umowy (zawarcia umowy przyrzeczonej) będzie przygotowanie kompletu odpowiednich dokumentów, choć niekiedy uzależnione jest to od decyzji osób trzecich (uprawnionych organów), a nawet od inicjatywy drugiej strony umowy (np. złożenie wniosku o pozwolenie na budowę, dokonanie odbioru prac, uzyskanie pozwolenia na użytkowanie). Pozwani nie dysponując całością istotnych dokumentów związanych z przedmiotową nieruchomością, zdecydowali się na jej sprzedaż, ustalając, iż podpisanie umowy przyrzeczonej nastąpić ma w dniu 27 sierpnia 2014 r. Pozwani nie wykazali, aby przed zawarciem umowy przedwstępnej poczynili jakiegokolwiek starania w celu ustalenia, czy fakt dokonanych zmian budowlanych może mieć wpływ na możliwość sprzedaży nieruchomości, ile zająć mogą

formalności związane z aktualizacją dokumentacji technicznej, itp. Mimo to pozwani zobowiązali się, że własność przedmiotowej nieruchomości przeniesiona zostanie na powodów w dniu 27 sierpnia 2014 r. pozwani zdawali sobie także sprawę z tego, iż powodowie zamierzają sfinansować zakup nieruchomości z środków uzyskanych z kredytu. Biorąc pod uwagę powyższe Sąd uznał, że wykonania umowy przedwstępnej (polegającego na zawarciu umowy przyrzeczonej) nie doszło z przyczyn leżących po stronie pozwanej. Zatem powodowie mieli ustawowe prawo odstąpienia od umowy, bez wyznaczenia terminu dodatkowego od umowy odstąpić i żądać sumy dwukrotnie wyższej niż dany zadatek. Zasadnym było również uwzględnienie roszczenia powodów o naprawienia szkody, którą ponieśli w wyniku niezawarcia umowy przyrzeczonej. Bezspornym jest bowiem, że z tego tytułu powodowie ponieśli koszty związane ze sporządzeniem operatu szacunkowego przedmiotowej nieruchomości oraz koszty związane z zawarciem umowy przedwstępnej. Wysokość tych kosztów nie była kwestionowana. W orzecznictwie przyjęto, że „w razie niewykonania zobowiązania wierzyciel, który nie odstąpił od umowy może dochodzić naprawienia szkody na zasadach ogólnych, a należne mu odszkodowanie nie jest ograniczone do wartości zadatku lub jego podwójnej wysokości” (teza uchwały SN z dnia 25 czerwca 2009 r., (...) Biul. SN 2009, nr 6, s. 9). Sąd Najwyższy wywiódł, że regulacje zawarte w przepisach o odpowiedzialności za niewykonanie lub nienależyte wykonanie umowy oraz w art. 394 § 1 k.c. przewidują dwie odrębne instytucje prawne. Zadatek ma przede wszystkim stymulować strony do wykonania zawartej umowy, natomiast odpowiedzialność za niewykonanie lub nienależyte wykonanie umowy stanowi prawną formę rekompensaty za szkody, jakie strona poniosła, w razie gdy umowa nie została wykonana lub wykonana nienależycie. Przepis art. Art. 390 § 1.k.c. przewiduje, że jeżeli strona zobowiązana do zawarcia umowy przyrzeczonej uchyla się od jej zawarcia, druga strona może żądać naprawienia szkody, którą poniosła przez to, że liczyła na zawarcie umowy przyrzeczonej. Strony mogą w umowie przedwstępnej odmiennie określić zakres odszkodowania. Odszkodowanie za uchylanie się przez drugą stronę od zawarcia umowy przyrzeczonej dochodzone może być gdy nie powiedzie się podjęta próba wyegzekwowania zawarcia umowy przyrzeczonej (por. art. 390 § 3 zdanie drugie k.c.). W orzecznictwie przyjmuje się, że odpowiedzialność odszkodowawcza z art. 390 § 1 k.c. wchodzi w rachubę, gdy zobowiązany dopuszcza się świadomie działania lub zaniechania zmierzającego do bezpodstawnego niezawarcia umowy przyrzeczonej, a przynajmniej godzi się z takim skutkiem np. poprzez nieuzasadnioną zwłokę, odpowiadając w razie spełnienia ogólnych przesłanek z art. 471 k.c. z reguły za niezachowanie należytej staranności (wyrok SA w Katowicach z dnia 17 stycznia 2001 r., (...)Wokanda 2002, nr 2, s. 33; por. także wyrok SN z dnia 5 grudnia 2006 r., (...), LEX nr 238945). W przedmiotowej sprawie mamy niewątpliwie do czynienia z niewykonaniem zobowiązania z umowy przedwstępnej, co właśnie jest niedochowaniem przez pozwanych należytej staranności w przygotowaniu zamiarowanej transakcji sprzedaży. Przez „uchylanie się” należy rozumieć takie sytuacje, w których zobowiązany z umowy przedwstępnej dopuszcza się świadomie, w sposób zamierzony, działania lub zaniechania prowadzącego do niezawarcia umowy przyrzeczonej lub co najmniej godzi się z takim skutkiem. Sąd uznał, że roszczenia powyższe wynikają z bezpodstawnego uchylania się przez stronę zobowiązaną od zawarcia umowy przyrzeczonej, i są uzasadnione powołanymi przepisami. Zasądzeniu zatem solidarnie od pozwanych na rzecz powodów podlegała kwota 16.366,28 zł, stanowiąca sumę zadatku w wysokości nominalnej – zgodnie z żądaniem pozwu oraz poniesionych kosztów)

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 tym konkretnym przypadku roszczenie stało się wymagalne następnego dnia po doręczeniu pozwanym odpisów pozwów. Tym samym o odsetkach orzec należało w stosunku do pozwanej od dnia 21 stycznia 2015 r. zaś w stosunku do pozwanego, od dnia 27stycznia 2015 r.

Powództwo dalej idące w zakresie odsetek podlegało oddaleniu, jako nieudowodnione.

O kosztach procesu sąd orzekł na podstawie art. 98 § 1 k.p.c. zasadzając obowiązek ich zwrotu solidarnie od pozwanych jako strony przegrywającej na rzecz powodów. Na koszty te, po stronie powodów, złożyły się opłata od pozwu w wysokości 819 zł oraz wynagrodzenie pełnomocnika w kwocie 2.400 zł ustalone w oparciu o z § 6 pkt 5 rozporządzenia

Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (tj. Dz.U. z 2013 r., poz. 490)

Zgodnie z art. 339 § 1 kpc jeżeli pozwany nie stawiał się na posiedzenie wyznaczone na rozprawę albo mimo stawienia się nie bierze udziału w rozprawie, sąd wyda wyrok zaoczny. W myśl zaś art. 340 kpc wyrok wydany w nieobecności pozwanego nie będzie zaoczny, jeżeli pozwany żądał przeprowadzenia rozprawy w swej nieobecności albo składał już w sprawie wyjaśnienia ustnie lub na piśmie. Pozwany E. S. nie stawiał się na rozprawę, nie wnosił o przeprowadzenie rozprawy w swojej nieobecności, nie złożył wyjaśnień ani na piśmie, ani ustnie, a zatem zachodziły podstawy do wydania wyroku zaocznego. Sąd z mocy art. 333 § 1 pkt. 3 k.p.c. nadał wyrokowi w części dotyczącej E. S. rygor natychmiastowej wykonalności.