

Sygn. akt: I C 314/17

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 31 stycznia 2018 r.

Sąd Okręgowy w Olsztynie I Wydział Cywilny

w składzie następującym: Przewodniczący SSO Rafał Kubicki

Protokolant sekr. sąd. Agnieszka Grandys

po rozpoznaniu w dniu 30 stycznia 2018 r. w Olsztynie na rozprawie

sprawy z powództwa M. T.

przeciwko Z. B. i T. B.

o zapłatę

I. zasądza solidarnie od pozwanych: Z. B. i T. B. na rzecz powoda M. T. kwotę 50.000 (pięćdziesiąt tysięcy) złotych z ustawowymi odsetkami za okres od 27 marca 2014 r. do 31 grudnia 2015 r. i ustawowymi odsetkami za opóźnienie za okres od 1 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty,

II. oddala powództwo w pozostałej części,

III. znosi wzajemnie koszty procesu między stronami,

IV. odstępuje od obciążania pozwanych kosztami sądowymi, o uiszczenia których powód był zwolniony.

SSO Rafał Kubicki

Sygn. akt I C 314/17

UZASADNIENIE

M. T. w pozwie złożonym 30 maja 2017 r. przeciwko T. i Z. B. wniósł o zasądzenie od nich solidarnie na jego rzecz kwoty 90.000 zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie za okres od 27 marca 2014 r. do dnia zapłaty i kosztami procesu wg norm przepisanych, wskazując w uzasadnieniu, że w dniu 19 marca 2009 r. zawarł z pozwanymi (jako kupujący) przedwstępną umowę sprzedaży nieruchomości z terminem zawarcia umowy przyrzeczonej do 19 marca 2014 r., a przy zawarciu umowy przedwstępnej wręczył pozwanym zadatek w kwocie 40.000 zł oraz część ceny sprzedaży 10.000 zł. Pozwani uchylili się od umowy przyrzeczonej, więc powód dochodzi zwrotu zadatku w podwójnej wysokości bez konieczności uprzedniego odstąpienia od umowy przedwstępnej, a nadto części ceny w kwocie 10.000 zł.

. Odpowiadając na pozew, pozwani wnieśli o oddalenie powództwa w całości i o zasądzenie kosztów procesu wg norm przepisanych. Wskazali, że wyłącznie winnym niedojścia do skutku umowy przyrzeczonej jest powód, ponieważ uprzednio sprzedali mu inną nieruchomość, z której część ceny miał on im zapłacić z odroczonym terminem. Powód nie zapłacił, wobec czego strony zawarły 29.08.2008 r. ugode, mocą której powód zobowiązał się wykonać swoje zobowiązanie poprzez spłacenie długów pozwanych u innych osób. I tego zobowiązania nie wykonał, wskutek czego jeden z wierzycieli pozwanych wszczął przeciwko nim egzekucję, w trakcie której doszło do zajęcia komorniczego nieruchomości będącej przedmiotem spornej w tej sprawie umowy przedwstępnej, a tym samym do uniemożliwienia jej sprzedaży powodowi. Ponadto pozwani zakwestionowali fakt, że przy zawarciu umowy przedwstępnej powód wręczył im zadatek 40.000 zł i część ceny sprzedaży 10.000 zł. Zapis

taki nie odpowiadał prawdzie i znalazł się w akcie notarialnym na wyraźne żądanie powoda, w istocie cena „miała zostać rozliczona w ramach wcześniejszych zobowiązań przyjętych na siebie pomiędzy stronami, do czego ostatecznie jednak nie doszło”.

Pismem przygotowawczym z 4.10.2017 r. powód zaprzeczył, by dokonywane między stronami transakcje poprzedzające datę 19.03.2009 r. miały znaczenie dla tej sprawy. Ugodę wykonał w całości – uiszczył 14.722,04 zł na rzecz KRUS, zapłacił pozwanym 8.000 zł w dniu ugody, a następnie kwotę 28.500 zł w 6 ratach od 10.09.2008 r. do 22.01.2009 r., na co przedłożył pokwitowania, co łącznie stanowi 36.500 zł, a więc więcej niż wynikało z ugody. Co do spłaty zadłużenia sprzedawców w (...) S.A. Oddział G. wyjaśnił, że zadłużenie to wynikało z dwóch umów kredytowych obciążających pozwanym, ponadto doszło do następstwa prawnego po stronie tego banku – następcą został (...) S.A., a z przekazanych powodowi przez pozwanym informacji w postaci wyciągów bankowych z rachunków bankowych w (...) S.A. wynikało, że na dzień 26.06.2008 r. (zatem na dwa miesiące przed zawarciem ugody) zadłużenie pozwanym z tych dwóch umów kredytowych wynosiło łącznie 135.538,89 zł. Po zawarciu ugody powód zapłacił temu bankowi 173.347,40 zł, na co przedłożył 6 potwierdzeń wpłat. Stwierdził, że nie są mu znane przyczyny wszczynania postępowań egzekucyjnych przeciwko pozwanym przez ww. bank. Zasugerował, że może chodzić o zadłużenie powstałe po zawarciu ugody między stronami. Wytknął przeciwnikom, że ugoda przewidywała dla obu stron kary umowne na wypadek niewykonania ugody przez drugą stronę, a pozwanym nie skorzystali z możliwości obciążenia powoda taką karą. Zaprzeczył, by nie doszło do zapłaty na rzecz pozwanym kwot 40.000 zł i 10.000 zł.

Na rozprawie (protokół k. 166) pozwanym podnieśli nowe zarzuty:

- zarzut przedawnienia roszczeń (zarzut oparty o art. 390 § 3 k.c.) – twierdząc, że zawiadzenia do próby ugodowej nie zmierzały bezpośrednio do zaspokojenia, a jedynie do przerwania biegu przedawnienia,
- zarzut nieodczytania przez notariusza przed podpisaniem aktu przedwstępnej umowy sprzedaży i zapoznania się z treścią tego aktu dopiero przy okazji posiedzenia pojednawczego w SR w (...),
- zarzut nieotrzymania od powoda kwoty 15.000 zł w wyniku ugody (pozwanym stwierdził, że pokwitowanie na tę kwotę jest opatrzone jego podpisem, ale on nie wie, w jakich okolicznościach został złożony ten podpis)

Ostatnie dwa z tych zarzutów pozwanym zgłosili dopiero w trakcie swych zeznań.

Wnieśli o zwrócenie się do Prokuratury o nadesłanie akt 5 Ds. (...) oraz zapowiedział, że po wpływie tych akt sformułuje nowe wnioski dowodowe dotyczące dokumentów tam zawartych.

Sąd ustalił, co następuje:

Bezsporne oraz potwierdzone odpisami dokumentów złożonych przez strony są treści oświadczeń stron składanych w formie aktów notarialnych:

W dniu 2 lipca 2007 r. w Kancelarii Notarialnej I. K. w D. (Rep. A Nr (...)) strony (w tym M. T. działający w imieniu własnym i brata T. T.) zawarły umowę przeniesienia własności (po warunkowej umowie z 28.05.2007), której przedmiotem były w udziałach po 1/2 części (przysługujących pozwanym) nieruchomości położone w K., składające się z działek (...) (KW Nr (...) SR w (...)), (...), (KW Nr (...) SR w (...)) i położone w U., składające się z działek: (...) (KW Nr (...) SR w Giżycku), których księgi wieczyste zawierały wówczas wpisy o wszczęciu z nieruchomości egzekucji z wniosku (...) S.A. oraz o hipotekach ustanowionych na rzecz (...) S.A. Oddział G., BS w G., (...) BS w G. i KRUS. Cenę łączną określono na 495.000 zł, z czego sprzedawcy oświadczyli, że już została im zapłacona kwota 205.000 zł, a reszta ceny w kwocie 290.000 zł zostanie im uiszczona w następujący sposób: 10.000 zł w dniu dzisiejszym i sprzedawcy niniejszym kwitują jej odbiór, zaś kwota 280.000 zł zostanie zapłacona na ich konto bankowe do 31.12.2007 r. Co do tego ostatniego obowiązku kupujący poddał się egzekucji wprost z aktu notarialnego. Jest bezsporne, że nie wywiązał się z tego obowiązku, co spowodowało wszczęcie egzekucji przeciwko niemu przez sprzedawców. W dniu 29 sierpnia

2008 r. w Kancelarii Notarialnej I. K. w D. (Rep. A Nr (...)) strony (w tym M. T. działający w imieniu własnym i brata T. T.) zawarły ugodę, w której stwierdziły, że akt notarialny Rep. A Nr (...) został zaopatrzony w klauzulę wykonalności na kwotę 280.000 zł oraz że w związku z zaistniałym sporem co do zapłaty ceny sprzedaży oraz zobowiązań wynikających z omówionych wyżej aktów notarialnych ustalają wszystkie swoje zobowiązania w następujący sposób: sprzedawcy zobowiązali się złożyć wniosek o umorzenie postępowania egzekucyjnego, a M. T. działający w imieniu własnym i brata T. T., zobowiązał się wpłacić kwoty w wysokościach odpowiadających zadłużeniom sprzedawców bezpośrednio na konta wierzycieli sprzedawców, tj.: na konto KRUS do 18.09.2008 r. 14.722,04 zł, na konto (...) S.A. do 31.12.2009 r. całą kwotę zadłużenia wobec banku zabezpieczoną opisaną wyżej hipoteką lub przejąć cały dług wobec banku w pełnej wysokości, ponadto zobowiązał się wpłacić 25.000 zł sprzedawcom, w tym 10.000 zł do 20.10.2008 r., 5.000 zł do 20.11.2008 r., 5.000 zł do 20.12.2008 r. i 5.000 zł do 20.01.2009 r. Sprzedawcy oświadczyli, że kwitują w dniu dzisiejszym odbiór kwoty 8.000 zł i że kwota 31.246,18 zł została wpłacona przez M. T. na konto Komornika Sądowego przy SR w (...) M. W.. Dalej strony obciążyły się nawzajem karami umownymi po 50.000 zł na wypadek niewykonania niniejszej ugody.

(odpisy aktów notarialnych k. 78-86).

W dniu 19 marca 2009 r. w Kancelarii Notarialnej E. M. w O. (Rep. A Nr (...)) strony zawarły przedwstępną umowę sprzedaży, której przedmiotem była nieruchomości (sąsiadujące działki nr (...), obecnie działka nr (...), KW Nr (...)) położona w K. (gmina G.) o obszarze 7 ha 3983 m², obciążona hipotekami na rzecz: (...) S.A., Banku Spółdzielczego w G., (...) Banku Spółdzielczego w G. oraz Kasy Rolniczego Ubezpieczenia Społecznego (dalej: KRUS). Pozwani zobowiązali się sprzedaż powodowi tę nieruchomości za łączną cenę 50.000 zł w przyrzeczonej umowie sprzedaży w terminie do 19 marca 2014 r. Strony ustaliły, że całą cenę sprzedaży powód zapłacił pozwany przed zawarciem umowy, w tym kwotę 40.000 zł tytułem zadatku. Postanowiły, że w przypadku niedojścia do skutku umowy przyrzeczonej z winy pozwanych, zobowiązują się oni do zwrotu zadatku w podwójnej wysokości oraz do zwrotu części ceny w kwocie 10.000 zł, zaś w przypadku niedojścia do skutku umowy przyrzeczonej z winy powoda uiszczony zadatek nie podlega zwrotowi, jeśli zaś nastąpi to z przyczyn niezależnych od stron, pozwani zwrócą zadatek w pojedynczej wysokości część ceny w kwocie 10.000 zł. Co do obowiązku zwrotu pojedynczej lub podwójnej wysokości zadatku oraz otrzymanej części ceny pozwani poddali się egzekucji wprost z aktu, przy czym termin do wystąpienia przez powoda z wnioskiem o klauzulę wykonalności strony określiły na 3 lata (odpis aktu notarialnego k. 13-17, wydruki treści księgi wieczystej k. 18-22).

Poza wpłatą 8.000 zł w stwierdzonej w akcie notarialnym powód wykonał ugodę w następującym zakresie:

- przelewem z 19.09.2008 r. uiszczył 14.722,04 zł na rzecz KRUS (dowód: potwierdzenie przelewu k. 110),
- zapłacił pozwany sumę 28.500 zł w 6 ratach w okresie od 10.09.2008 do 22.01.2009 r. (dowód: potwierdzenia trzech przekazów pocztowych i odpisy dwóch pokwitowań podpisanych przez pozwanego k. 111-114),
- zapłacił następcy prawnemu (...) S.A. – bankowi (...) S.A. (dowód: pismo banku z 16.10.2008 r. k. 115) z tytułem: „spłata zadłużenia T. i Z. B.” kwoty: 37.000 zł (5.12.2008), 37.500 zł (26.02.2009), 20.000 zł (4.03.2009 r.), 10.000 zł (8.04.2009 r.), 34.423,70 zł (8.09.2009 r.) – zatem łącznie 138.923,70 zł (dowód: odpisy poleceń przelewu k. 118-122).

Powód zapłacił ponadto bankowi (...) S.A. dalszą kwotę 34.423,70 zł (23.12.2009 r.) – na to samo konto, co przy poprzednich wpłatach, ale w opisie transakcji wpisał: „spłata zadłużenia za państwo B. M.” (dowód: odpis polecenia przelewu k. 123).

Z dwóch złożonych przez powoda wyciągów z rachunków kredytowych pozwanych (data: 2.07.2008 r.) wynikają dwie kwoty zadłużenia pozwanych: 95.518,28 zł i 40.065,61 zł, a więc łącznie 135.583,89 zł (dowód: wydruki kont k. 116-117).

Jest bezsporne, że w wyznaczonym pisemnie przez powoda pismem z 22 kwietnia 2014 r. (odpis k. 23) terminie - 14 maja 2014 r. pozwani nie stawili się przed notariuszem i nie zawarli z powodem umowy przyrzeczonej. Pismem z 4 listopada 2014 r. (odpis k. 27) powód oświadczył pozwanym, że w związku z niezawarciem przez nich umowy przyrzeczonej z ich winy wzywa ich do zapłaty podwójnej wysokości zadatku (80.000 zł) oraz części ceny sprzedaży 10.000 zł. Do zapłaty nie doszło.

Powód dwukrotnie występował do Sądu Rejonowego w (...) przeciwko pozwanym o zawezwanie do próby ugodowej - pismem z 20.02.2015 (nadanym pocztą 25.02.2015 r.), i wówczas pozwani nie stawili się na posiedzenie pojednawcze, oraz pismem z 18.03.2016 r. (nadanym pocztą 24.03.2016 r.), i wówczas pozwani stawili się, lecz do ugody nie doszło - wskazali do protokołu, że do zawarcia umowy przyrzeczonej nie doszło z winy powoda, wskutek niewykonania przez niego zobowiązań wynikających z ugody (dowód: odpisy wniosków z dowodami nadania i odpisy protokołów k. 28-33 oraz załączone akta).

Wnioskiem z 26.08.2008 r. bank (...) S.A. zażądał od Komornika Sądowego przy SR w (...) M. W. wszczęcia egzekucji przeciwko Z. i T. B. o kwoty: 29.136,45 zł, 12.547,39 zł oraz 2.883,12 zł – na podstawie nakazu zapłaty SR w (...) z 19.09.2006 r.

I Nc (...), zaopatrzonego klauzulą wykonalności na rzecz następcy prawnego. Jako właściwy rachunek do wpłat wierzyciel wskazał ten sam rachunek bankowy, na który M. T. przelewał za Z i T. B. kwoty tytułem spłaty ich zadłużenia wobec tego banku. Egzekucję odnotowano jako KM (...). Pismem z 16.10.2008 r. komornik zajął nieruchomość KW Nr (...) – obecnie KW Nr (...), dokonał opisu i oszacowania nieruchomości, następnie obwieścił o pierwszym terminie licytacji, po czym postanowieniem z 18.03.2009 r. zawiesił egzekucję na wniosek wierzyciela, a ponieważ wierzyciel w okresie roku nie złożył wniosku o podjęcie zawieszzonego postępowania, postanowieniem z 30.07.2010 r. zakończył postępowanie egzekucyjne (dowód z dokumentów z akt KM (...): odpis wniosku egzekucyjnego k. 1-4, zawiadomienia z 16.10.2008 r. k. 86, obwieszczenia k. 137, 171, postanowień k. 236 i 251)

Wnioskiem z 15.10.2015 r. bank (...) S.A. zażądał od Komornika Sądowego przy SR w (...) M. W. wszczęcia egzekucji przeciwko Z. i T. B. o kwotę 148.947,41 zł, w tym koszty egzekucji KM (...), wnosząc m.in. o przeprowadzenie uproszczonej egzekucji z nieruchomości dłużników. Egzekucję odnotowano jako KM (...). Pismem z 19.11.2015 r. ww. komornik wszczął przeciwko Z. i T. B. uproszczoną egzekucję z nieruchomości, a następnie zwykłą egzekucję z nieruchomości KW Nr (...), po czym wyznaczył dwa terminy licytacji, która nie doszła do skutku, ponieważ do przetargu nikt nie przystąpił (dowód: odpisy dokumentów z akt sprawy KM (...) k. 133-149)

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie tylko w części dotyczącej wysokości pojedynczego zadatku (40.000 zł) oraz części ceny (10.000 zł), zaś oddaleniu podlegało w zakresie drugiej wysokości zadatku.

Ustalenia faktyczne tylko w nieznaczej części można było uznać za bezsporne. Sporną część faktów ustalono na podstawie dokumentów, z których większość nie była kwestionowana przez strony i które nie budzą wątpliwości Sądu co do ich wiarygodności. Sąd pominął jako spóźniony na podstawie art. 207 § 6 k.p.c. wniosek dowodowy pozwanych dotyczący akt prokuratorskich, ponieważ jego uwzględnienie wywołałoby zwłokę w postępowaniu (wniosek zgłoszono tuż przed zamknięciem rozprawy), wniosek ten mógł być zgłoszony wcześniej (w kontekście zawinienia wnioskodawcy), ponieważ sygnatura akt była znana profesjonalnemu pełnomocnikowi pozwanych, zaś fakt, że nie została przez niego skojarzona z rozliczeniami pomiędzy stronami, nie jest okolicznością wyłączającą zawinienie, a ponadto nie występują żadne wyjątkowe okoliczności sprawy uzasadniające sięgnięcie ze zwłoką po te akta.

W zakresie kwestionowania dokumentów zacząć należy od mniej istotnego zarzutu – dotyczącego rzekomego nieotrzymania przez pozwanych od powoda kwoty 15.000 zł, wbrew treści pokwitowania na k. 114. Jest to zarzut nieudowodniony. Pozwany nie wyjaśnia, jak jego podpis miałby się znaleźć pod nieprawdziwym pokwitowaniem.

Nadto zasadniczą wątpliwość co do zarzutu budzi to, że bez wyjaśnienia zgłoszono go dopiero w końcowej fazie procesu.

Istotniejszy był zarzut nieprawdziwości pokwitowania odbioru kwot: 40.000 zł i 10.000 zł zawartego w akcie notarialnym umowy przedwstępnej. Na tę okoliczność przesłuchano strony, bowiem dowód ten był dopuszczalny. Pokwitowanie otrzymania ceny i zadatku nie jest elementem przedmiotowo istotnym omawianej umowy, więc w świetle art. 247 k.p.c. nie zmierzał do obejścia przepisów o formie zastrzeżonej pod rygorem nieważności dowód z przesłuchania stron, a konkretnie zeznań strony pozwanej, których celem było obalenie wiarygodności dokumentu urzędowego, jakim jest akt notarialny. Zeznania pozwanych nie mogą być jednak uznane za wiarygodne. Pozwani nie potrafili wyjaśnić, dlaczego mimo prowadzonego z ich zawiadomienia dochodzenia prokuratorskiego w sprawie ww. aktu nie poinformowali prokuratora o nieprawdziwości tego pokwitowania, jak również nie wyjaśnili, dlaczego zarzutu tego nie podnieśli na posiedzeniu pojednawczym, gdzie wspomnieli wyłącznie o kwestii winy w niezawarciu umowy przyrzeczonej. Obalenie pokwitowania zawartego w akcie notarialnym, podobnie jak udowodnienie zarzutu, że akt notarialny nie został w ogóle odczytany, jest zadaniem bardzo trudnym z uwagi na wagę aktu notarialnego jako dokumentu urzędowego, powagę i wiarygodność urzędu notariusza oraz potrzebę ochrony pewności obrotu. Jest to możliwe, ale wymaga wiarygodnych konkretów, a w tej sprawie pozwani takich nie przedstawili.

Kontynuując negatywną ocenę zeznań pozwanych, należy podkreślić, że w niniejszym procesie ukazali się oni nie tyle jako osoby ułomne w zdolności rozumienia kwestii formalnych i prawnych, co osoby lekkomyślnie podchodzące do takich kwestii – w tym znaczeniu, że nienależycie dbające o swoje interesy, co przenosi się na nieumiejętność wiarygodnego relacjonowania faktów. Wyraża się to choćby w niewiedzy co do tego, z ilu umów kredytowych pochodziło zadłużenie wobec (...) S.A. (następnie wobec (...) S.A.). Pozwani zeznawali, że była tylko jedna umowa kredytowa, a niewątpliwie dokumenty wskazują na dwie. Pozwani nie są nawet w stanie w tak kluczowej kwestii podać sumy swego zadłużenia wobec banku, do uregulowania którego powód był zobowiązany w świetle ugody. Nie są to osoby nierozumiejące istoty zawieranych umów, lecz osoby wchodzące w poważne transakcje finansowe bez fachowej wiedzy i bez zabezpieczenia w postaci doradztwa.

Przechodząc do zeznań powoda, należy uznać, że nie wniosły one zupełnie nic ponad to, co wynika z dokumentów, dlatego w istocie okazały się nieprzydatne do ustaleń faktycznych. Powód szczegółów nie pamięta.

Wbrew zarzutowi pozwanych, nie doszło do przedawnienia, bowiem roczny okres przedawnienia z art. 390 § 3 k.c., biegnący od terminu zawarcia umowy przyrzeczonej, przerywany był skutecznie obydwoma wnioskami powoda o zawezwanie do próby ugodowej i nie upłynął do dnia wniesienia powództwa. Wnioski te zmierzały bezpośrednio do zaspokojenia w rozumieniu art. 123 § 1 pkt 1 k.c. i nie były zbędne, skoro na pierwsze posiedzenie pojednawcze za pozwanych nie stawił się nikt, a przybyli dopiero na drugie.

W takiej sytuacji kwestionowaniu mogłaby podlegać sensowność dopiero trzeciej próby ugodowej, gdyby takie trzecie zawezwanie zostało wniesione

i gdyby miało decydować o kwestii przedawnienia. Niezależnie od tego należy wskazać, że ewentualne skrócone przedawnienie z ww. przepisu nie obejmowałoby reszty ceny, a tylko zadatek.

Dokumenty są wystarczające do wyrobienia przekonania o kwestii winy w niezawarciu umowy przyrzeczonej. Zacząć tu należy od tego, że zadatek nie musi być wręczony w chwili zawarcia umowy. Skuteczne zastrzeżenie zadatku wymaga ścisłej zbieżności czasowej (ale nie identyczności czasowej) między wręczeniem zadatku, a zawarciem umowy (Adam Olejniczak, Komentarz LEX 2014 do art. 394 k.p.c., poz. 8), a ten warunek w niniejszej sprawie jest spełniony.

Ponadto należy podkreślić, że skutki zastrzeżenia zadatku mają znaczenie, gdy dłużnik nie wykonywa umowy z powodu okoliczności, za które ponosi wyłączną odpowiedzialność. Jeżeli do niewykonania umowy przedwstępnej doszło wskutek okoliczności, za które żadna ze stron nie ponosi odpowiedzialności lub za które odpowiedzialność ponoszą obie strony, odpada skutek przepadku zadatku i obowiązek zwrotu podwójnej jego wysokości.

Zasadniczo – wobec regulacji kodeksowej art. 394 § 1 k.c. druga strona może wówczas od umowy odstąpić i – jeśli dała zadatek – żądać sumy dwukrotnie wyższej.

Niewątpliwie w tej sprawie powód od umowy nie odstąpił - ani przed procesem, ani w jego trakcie - czemu dał wyraz wprost w przedsądowym wezwaniu do zapłaty (k. 27) i w wystąpieniu pełnomocnika na rozprawie, który stwierdził (protokół k. 166), że w jego ocenie umowa przedwstępna nadal obowiązuje, a powodowi nie przysługuje roszczenie o zawarcie umowy przyrzeczonej, bo dokonał wyboru roszczenia o zwrot zadatku w podwójnej wysokości.

W ocenie Sądu, taka konstrukcja prawna ma oparcie w postanowieniach umowy przedwstępnej spornej w tej sprawie i stanowi dopuszczalną w świetle swobody umów modyfikację regulacji kodeksowej (o dopuszczalności takiego rozwiązania Sąd Najwyższy w wyroku z 8 lutego 2008 r., I CSK 328/07).

Zauważmy, że umowa przedwstępna zakłada dwie skrajne sytuacje – winę sprzedawców (skutkującą obowiązkiem zwrotu ceny 10.000 zł oraz podwójnego zadatku 80.000 zł) i winę kupującego (skutkującą przepadkiem zadatku), a także tylko jedną sytuację pośrednią – gdy żadna ze stron winy nie ponosi (skutkującą obowiązkiem zwrotu ceny 10.000 zł oraz pojedynczego zadatku 40.000 zł). Umowa nie przewidywała sytuacji, w której do niewykonania umowy przyrzeczonej doszło z winy obu stron.

W ocenie Sądu, w tej ostatniej sytuacji należy uznać, że zgodnym zamiarem stron było, by skutki nastąpiły identycznie jak przy przyczynach niezależnych od obu stron. Trudno znaleźć inne logiczne i sprawiedliwe rozwiązanie. A w tej sprawie doszło właśnie do obustronnego zawinięcia.

Wina obu stron osadza się na bezspornym założeniu, że niekwestio-nowanym celem sprzedaży ze strony pozwanych było jak najszybsze uwolnienie się od zadłużenia przy pomocy spłat dokonywanych przez powoda, i polega na tym, że strony zawarły umowę przedwstępną w dniu 19.03.2009 r. w warunkach skazujących tę umowę na jej niewykonanie. Zwróćmy uwagę, że w dacie zawarcia ugody z 29.08.2008 r. pozwani stali w obliczu narastającego zadłużenia wymienionego w ugodzie, którego jedyną perspektywą rozładowania były spłaty dokonywane przez powoda, oraz w obliczu grożącej natychmiast egzekucji (wniosek egzekucyjny bank (...) S.A. złożył tego samego dnia). Mimo to ugoda zobowiązała powoda do zapłaty w stosunkowo krótkich terminach w zakresie kwot przypadających do rąk pozwanych (ostatnia rata do 20.01.2009 r.) oraz stosunkowo krótkim terminie dotyczącym spłaty KRUS (do 18.09.2008 r.), lecz w bardzo odległym terminie spłaty banku (31.12.2009 r.). Gdyby podniosła to którakolwiek ze stron, można by uznać, że w akcie doszło do omyłki pisarskiej, ponieważ tak odległy (blisko 1,5-roczy) termin spłaty w obliczu grożącej natychmiast egzekucji nie ma żadnego racjonalnego wytłumaczenia. Jednak strony nie twierdzą o omyłce i Sąd nie ma podstaw, by ją ustalać, dlatego należy uznać, że w warunkach ugody oraz zawartej następnie umowy przedwstępnej strony bezpodstawnie liczyły na to, że bank nie weszcznie egzekucji i że nieruchomości nie podlegnie zajęciu. Stało się inaczej – powód spłacał bank w obciążającym go terminie (jeszcze w 2009 roku), co nie wstrzymało wszczętej w 2008 r. egzekucji, jak też nie wstrzymało zajęcia nieruchomości, które uniemożliwiło wykonanie umowy przedwstępnej poprzez zbycie jej przez dłużników banku. Co więcej, bank wnioskował w 2010 roku o podjęcie zawieszzonego postępowania egzekucyjnego, a po uznaniu tego wniosku za spóźniony i po zakończeniu przez komornika owej pierwszej egzekucji złożył nowy wniosek egzekucyjny w 2013 r., a następnie w 2015 r., przez co należy przyjąć, że we wszystkich tych latach nieruchomości stanowiła przedmiot zajęć komorniczych, uniemożliwiających jej sprzedaż w drodze umowy przyrzeczonej na rzecz powoda.

Dodać należy, że kontynuowanie egzekucji przez bank wskazuje na to, że powód nie zapłacił całości zadłużenia pozwanych na rzecz tego banku.

W ugodzie nie było mowy o spłaceniu zadłużenia w wysokości ograniczonej do kwot wynikających z wyciągów wręczonych powodowi przez pozwanych (a tak brzmi stanowisko powoda w tej kwestii). Ugoda nałożyła na powoda obowiązek spłaty całego zadłużenia pozwanych wobec banku, dlatego obowiązkiem powoda było właściwe, samodzielne rozeznanie się co do wysokości tego zadłużenia i jego zaspokojenia, co najwyraźniej nie nastąpiło. Zebrany materiał dowodowy nie pozwala na ustalenie, ile powinien w istocie powód zapłacić bankowi – z pewnością nie tylko to, co wynikało z wyciągów bankowych sprzed dwóch miesięcy przed ugodą. Zeznania powoda o tym, że

ustalał wysokość zadłużenia z pracownikiem banku są pozbawione konkretów i niewystarczające do ustaleń. Jeśli powód twierdzi, że musiało wchodzić w grę zadłużenie pozwanych powstałe po zawarciu ugody, powinien był tę okoliczność udowodnić, ponieważ to on wywodził z niej skutki prawne. Dlatego należy uznać, że winą powoda było dodatkowo niepełne zaspokojenie banku. Gdyby było pełne, bank w terminie ustalonym do zawarcia umowy przyrzeczonej nie prowadziłby egzekucji z nieruchomości i możliwe byłoby jej zbycie. Winą pozwanych było – skoro dali powodowi tak odległy termin do spłaty banku – nieprzewidzenie i nieznaalezienie innych źródeł zaspokojenia banku w celu wykonania umowy przedwstępnej (wówczas przysługiwałoby im roszczenie o zwrot uiszczonych kwot przeciwko pozwanemu).

Jeśli potraktować strony łagodniej co do ich obowiązków zmierzających do wykonania umowy przyrzeczonej, można by uznać, że ich zachowania nie były nacechowane złą wolą, a tylko nieprzewidzeniem skutków. Wówczas można by zakładać, że do niezawarcia umowy doszło wskutek okoliczności, za które żadna ze stron odpowiedzialności nie ponosi.

Poprawniejsze jednak wydaje się pierwsze rozwiązanie.

Przy obu założeniach skutek finansowy jest ten sam – powód nie chce wykonania umowy przyrzeczonej, nie chcą też tego pozwani, więc trudno strony do takiego rozwiązania zmuszać. Powód na podstawie § 8 umowy przedwstępnej może w takiej sytuacji żądać od pozwanych (solidarnie) zwrotu zadatku w pojedynczej wysokości i zwrotu części ceny 10.000 zł – z terminem wymagalności 7 dni po upływie terminu do zawarcia umowy przyrzeczonej.

Niezależnie od powyższych ocen, należy uznać, że nawet gdyby pozwanym dało się przypisać wyłączną winę w niezawarcia umowy przyrzeczonej, zasądzenie na rzecz powoda podwójnej wysokości danego zadatku sprzeciwiałoby się w omawianym przypadku naturze zobowiązania umowy przedwstępnej (art. 353¹ k.c.), gdyż w realiach tej sprawy zadatek stanowił aż 4/5 ceny sprzedaży (40.000 zł do 50.000 zł), a świadczenie pieniężne kupującego zostało już na tym etapie spełnione w całości oraz definitywnie. Trudno doszukać się sensu ekonomicznego takiego rozwiązania, a dylematu tego nie rozstrzygnęło przesłuchanie stron. Umowa przedwstępna wygląda tak, jakby jej celem ze strony powoda było w istocie nie nabycie nieruchomości, lecz założenie, że pozwani uchylą się od zawarcia umowy przyrzeczonej, co przyniesie powodowi zarobek w postaci drugiej wysokości zadatku. W ocenie Sądu, nie można tego tracić z pola widzenia przy rozstrzygnięciu sprawy. Zastrzeżenie bardzo wysokiego zadatku może mieć na celu obejście ustawy w świetle art. 58 k.c. (A. O. – tamże, poz. 11).

Dlatego na podstawie § 8 umowy przedwstępnej i na mocy art. 353¹ k.c. orzeczono jak w punkcie I i II wyroku, oddalając powództwo w pozostałym zakresie.

O odsetkach orzeczono stosownie do ww. terminu (7 dni od 19.03.2014) na podstawie art. 481 § 1 i 2 k.c.

O kosztach procesu orzeczono na podstawie art. 100 k.p.c., znosząc je wzajemnie, ponieważ strony ustąpiły sobie w podobnym stosunku i poniosły podobne koszty.

O kosztach sądowych orzeczono na podstawie art. 113 ust. 1 ustawy o kosztach sądowych w sprawach cywilnych, odstępując od obciążania brakującą opłatą od pozwu pozwanych, którzy w okolicznościach sprawy ponoszą wystarczająco poważne skutki finansowe swej niefrasobliwej postawy wobec zawieranych umów.

Sędzia R. K.