

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 30 kwietnia 2013 r.

Sąd Rejonowy w Środzie Śląskiej VI Zamiejscowy Wydział Cywilny z siedzibą w W.

w składzie:

Przewodniczący SSR Anna Garbera

Protokolant Sylwia Kuriata

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 16 kwietnia 2013 r. w W.

sprawy z powództwa A. S. i E. S.

przeciwko D. G. (1)

o zapłatę

I. zasądza od pozwanej D. G. (1) solidarnie na rzecz powodów A. S. i E. S. kwotę 4.400,88 zł (cztery tysiące czterysta złotych osiemdziesiąt osiem groszy) wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 28 września 2012 r. do dnia zapłaty;

II. oddala dalej idące powództwo;

III. zasądza od pozwanej solidarnie na rzecz powodów kwotę 83,48 zł tytułem kosztów procesu.

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 28 września 2012 r. powodowie A. S. i E. S. wnieśli o zasądzenie solidarnie na ich rzecz od pozwanej D. G. (1) kwoty 9.946,88 zł wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia powództwa do dnia zapłaty oraz kosztami procesu, w tym kosztami zastępstwa procesowego według norm przepisanych, a także kwoty 17 zł tytułem opłaty skarbowej od udzielonego pełnomocnictwa.

Uzasadniając swoje żądanie powodowie podali, że zawarli z pozwaną D. G. (1) przedwstępną umowę sprzedaży, na podstawie której pozwana zobowiązała się w terminie do dnia 10 października 2011 r. sprzedać powodom część działki, położonej w obrębie gminy W., mającej urzędzoną księgę wieczystą nr (...). Wskazali, że tytułem zadatku na poczet ceny sprzedaży uiszcili pozwanej kwotę 2.500 zł. Uzasadniali, że na podstawie zawartej umowy przedwstępnej zobowiązali się dokonać podziału w/w działki pozwanej o nr 94/66, w ten sposób, aby było możliwe przeniesienie na ich rzecz prawa własności części tejże działki, powstałej po jej wydzieleniu. W dalszej części powodowie podnieśli, iż po zawarciu umowy przedwstępnej przystąpili do czynności zmierzających do dokonania podziału działki oraz uzyskania pozwoleń niezbędnych do rozbudowy posiadanego na sąsiedniej działce lokalu mieszkalnego. Podali, że w związku z powyższym ponieśli nakłady w postaci kosztów sporządzenia podziału działki pozwanej w kwocie 546,88 zł, kosztów architekta w kwocie 800 zł, kosztów geodety w kwocie 600 zł, zaliczki dla firmy budowlanej w kwocie 3.000 zł oraz nie określonych na dzień wniesienia pozwu kosztów przyłącza gazowego. Podnieśli także, że po spełnieniu warunku podziału przedmiotowej działki, wskazanego w umowie przedwstępnej, wezwali pozwaną do zawarcia umowy przyrzeczonej. Następnie wobec braku reakcji ze strony pozwanej, za pośrednictwem notariusza wezwali ją do stawienia się w dniu 07 maja 2012 r. w Kancelarii Notarialnej w W., celem zawarcia umowy sprzedaży. Pozwana mimo wezwania nie stawiała się w kancelarii w wyznaczonym terminie. W dalszej części powodowie uzasadniali, że z uwagi na niezawarcie umowy sprzedaży, wezwali pozwaną do zapłaty kwoty dochodzonej pozwem, której do dnia wniesienia pozwu pozwana nie uiszcila, a ponadto przestała odbierać kierowane na jej adres zameldowania wezwania do zapłaty. Powodowie oparli swoje roszczenie na przepisie art. 390 k.c. wskazując, że jeżeli strona uchyła się od

zawarcia umowy przyrzeczonej, druga strona może dochodzić naprawienia szkody, którą poniosła licząc na zawarcie umowy przyrzeczonej. Dodatkowo na podstawie art. 394 k.c. w związku z niewykonaniem przez pozwaną umowy przedwstępnej, powodowie domagali się zwrotu wpłaconego przez nich zadatku w podwójnej jego wysokości, to jest w kwocie 5.000 zł.

W odpowiedzi na pozew pozwana zadeklarowała chęć zwrotu powodom kwoty zadatku w wysokości 2.500 zł, kosztów sporządzenia podziału działki w kwocie 546,88 zł, kosztów geodety w kwocie 600 zł - łącznie kwotę 3.646,88 zł. Wniosła o nieuwzględnienie żądania pozwu w zakresie zwrotu powodom kosztów zaliczki dla firmy remontowej w kwocie 3.000 zł, kosztów wykonania przyłącza gazowego oraz kosztów zastępstwa procesowego. Uzasadniając przyznała, że powodowie uiszcili na jej rzecz w dniu podpisania umowy przedwstępnej kwotę 2.500 zł. Zwróciła uwagę, że kwota zadatku równa była cenie sprzedaży działki, zaś umowa przedwstępna zawierała zapis, że w razie nie dojdęcia do zawarcia umowy sprzedaży zwrocie podlega tylko kwota zadatku, czyli kwota 2.500 zł. Żądanie pozwu w zakresie zwrotu zadatku w podwójnej wysokości, pozwana uznała za krzywdzące, wobec ceny działki określonej na 2.500 zł. Ponadto wskazała, że dokonała zwrotu na rzecz powodów zadatku w wysokości 2.500 zł, lecz powodowie odmówili jego przyjęcia. Odnosząc się do żądania w przedmiocie kosztów zaliczki dla firmy remontowej oraz kosztów przyłącza gazowego, zarzuciła, że była to inwestycja we własną nieruchomość powodów, która nie ma związku ze sprzedażą przedmiotowej działki. Nadto w ocenie pozwanej za nieuzasadnione należy uznać żądanie powodów dotyczące zasądzenia kosztów zastępstwa procesowego, z uwagi na to, że pozwana podejmując próbę zwrotu kwoty 2.500 zł wykazała wolę polubownego zakończenia sprawy (k. 44 - 45).

Sąd ustalił w sprawie następujący stan faktyczny istotny dla rozstrzygnięcia:

D. G. (1) w 2012 r. była wieczystym użytkownikiem nieruchomości w postaci działki gruntu o powierzchni 0,0111 ha położonej w W. przy ulicy (...), dla której Sąd Rejonowy IX Wydział Ksiąg Wieczystych prowadził księgę wieczystą nr (...), którą to nabyła na podstawie umowy darowizny zawartej w dniu 13 marca 2007 r. (Repertorium A nr 1811/2007) z ojcem W. G.. Właścicielem nieruchomości był Skarb Państwa. Nieruchomość D. G. (1) graniczyła bezpośrednio z posesją powodów A. S. i E. S..

(dowody:- okoliczność bezsporna,

- odpis zwykły księgi wieczystej nr (...) k. 17 – 19,
- przesłuchanie powoda A. S. k. 67 – 69,
- przesłuchanie powódki E. S. k. 69 – 70,
- przesłuchanie pozwanej D. G. (1) k. 70 – 71).

W 2010 roku powodowie podjęli decyzję o zakupie części sąsiadującej z ich posesją nieruchomości należącej do D. G. (1), zamierzając dokonać remontu znajdującego się na ich posesji budynku. W remontowanej części budynku zamierzał zamieszkać z żoną (po ślubie planowanym na czerwiec 2012 r.) syn powodów D. S.. Warunkiem umożliwiającym remont budynku i jego użytkowanie było dokupienie części gruntu obok budynku bądź uzyskanie zgody pozwanej na usytuowanie okien w budynku powodów. Powodowie skontaktowali się z D. G. (1) i złożyli jej propozycję zakupu części nieruchomości (jej połowy) położonej w W. przy ulicy (...). Po wstępnych negocjacjach strony doszły do porozumienia, iż po podziale działki prawo użytkowania wieczystego połowy nieruchomości przysługujące pozwanej, zostanie sprzedane powodom za kwotę 2.500 zł.

(dowód:- zeznania świadka D. S. k. 58 – 60,

- zeznania świadka W. R. k. 60 – 61,
- zeznania świadka Ż. A. k. 61 – 63,

- przesłuchanie powoda A. S. k. 67 – 69,
- przesłuchanie powódki E. S. k. 69 – 70,
- przesłuchanie pozwanej D. G. (1) k. 70 – 71,
- przedwstępna umowa sprzedaży nieruchomości z dnia 12.05.2011 r. k. 20 – 22).

W dniu 12 maja 2011 r. w W., w obecności Ż. A. i W. R., D. G. (1) oraz A. S. i E. S. zawarli przedwstępłą umowę sprzedaży prawa użytkowania wieczystego nieruchomości w formie pisemnej. Na podstawie tej umowy D. G. (1) zobowiązała się sprzedać powodowi 1/2 część niezabudowanej działki o powierzchni 0,0055 ha, położonej w W., niepodzielnej w chwili zawierania umowy, o powierzchni łącznej 0,011 ha, objętej księgą wieczystą nr (...), za cenę 2.500 zł, zaś powodowie zobowiązali się zakupić 1/2 części w/w działki, a także dokonać podziału w/w działki oznaczonej nr (...), tak aby wskazaną 1/2 części działki wyłączyć z całości działki nr (...). Strony ustaliły cenę sprzedaży na kwotę 2.500 zł. W treści umowy zawarły porozumienie, że kwota ta stanowi zadatek, zostanie uiszczona w dniu zawarcia umowy przedwstępnej, po jej podpisaniu, podlega ona zaliczeniu na poczet ceny przy podpisaniu umowy przyrzeczonej. Nadto strony uzgodniły, że w przypadku nie zawarcia umowy przyrzeczonej z winy pozwanej zadatek zostanie zwrócony kupującym w kwocie zadatku, zaś w przypadku, gdy do umowy nie dojdzie z winy powodów, utracą oni zadatek na rzecz pozwanej. W dniu 12 maja 2011 r. powodowie uiszcili na rzecz pozwanej kwotę 2.500 zł.

(dowód:- przedwstępna umowa sprzedaży nieruchomości z dnia 12.05.2011 r. k. 20 – 22,

- zeznania świadka W. R. k. 60 – 61,
- zeznania świadka Ż. A. k. 61 – 63,
- przesłuchanie powoda A. S. k. 67 – 69,
- przesłuchanie powódki E. S. k. 69 – 70,
- przesłuchanie pozwanej D. G. (1) k. 70 – 71).

W § 4 umowy przedwstępnej z dnia 12 maja 2011 r. strony ustaliły termin zawarcia umowy przyrzeczonej do dnia 01 października 2011 r. z zastrzeżeniem, że w przypadku niedokonania przez powodów podziału działki, umowa ostateczna zostanie zawarta w późniejszym terminie, uzgodnionym przez strony. Jednocześnie w § 3 umowy strony zgodnie oświadczyły, że do chwili podzielenia działki nr (...) i wytyczenia jej 1/2 części podlegającej sprzedaży, umowa ostateczna dotycząca działki nie będzie mogła dojść do skutku.

(dowód:- przedwstępna umowa sprzedaży nieruchomości z dnia 12.05.2011 r. k. 20 - 22

- zeznania świadka W. R. k. 60 – 61,
- zeznania świadka Ż. A. k. 61 – 63,
- zeznania świadka D. S. k. 58 – 60,
- przesłuchanie powoda A. S. k. 67 – 69,
- przesłuchanie powódki E. S. k. 69 – 70,
- przesłuchanie pozwanej D. G. (1) k. 70 – 71).

Po podpisaniu umowy przedwstępnej powodowie przystąpili do czynności zmierzających do dokonania podziału nieruchomości nr 94/66, wydzielania z niej 1/2 części działki podlegającej sprzedaży, co było koniecznym warunkiem zawarcia umowy przyrzeczonej, oraz czynności przygotowawczych związanych z planowanym remontem budynku.

W czerwcu 2011 r. powód A. S. zlecił dla biura projektowo-geodezyjnego L. - Inwar s.c M. L. i J. L. z siedzibą w W. sporządzenie mapy dla celów projektowych działki (...), za wykonanie której uiścił kwotę **600 zł** oraz wykonanie projektu mieszkania, za wykonanie którego uiścił kwotę **800 zł**. Ponadto powód zwrócił się do Biura Usług (...) w W., geodety mgr. inż. K. W., który dokonał podziału pod zabudowę działki pozwanej o nr 94/66, na dwie działki, o nr 94/91 i 94/92, za wykonanie którego powód w sierpniu 2011 r. uiścił kwotę **350 zł**. W dniu 06 lipca 2011 r. Burmistrz Miasta i Gminy W. wydał decyzję zatwierdzającą podział nieruchomości stanowiącej działkę gruntu nr (...) położonej w W. przy ulicy (...), objętej księgą wieczystą (...). W dniu 05 sierpnia 2011 r. w oparciu o wypis z rejestru gruntów z dnia 04.08.2011 r., decyzję zatwierdzającą podział nieruchomości z dnia 06 lipca 2011 r. oraz projekt podziału nieruchomości wraz z mapą z projektem podziału, Sąd Rejonowy w Środzie Śląskiej w IX Wydziale Ksiąg Wieczystych w W. dokonał w księdze wieczystej nieruchomości nr (...) wpisu zmiany oznaczenia nieruchomości, poprzez ujawnienie podziału działki nr (...) na dwie odrębne działki o numerach (...). Pozwana jako użytkownik wieczysty nieruchomości została poinformowana o jej podziale. W dniu 04 października 2011 r. powód zwrócił się do Starostwa Powiatowego w W., Wydziału Geodezji, Kartografii, Katastru (...) o wyrys z rejestru gruntów, budynków i budowli dotyczący działki nr (...), za wykonanie którego uiścił na rzecz Powiatu (...) kwotę **120,94 zł** oraz o wypis z rejestru gruntów w/w działki za który uiścił Powiatowi (...) kwotę **12,94 zł**. W dniu 4 października 2011 r. powód uiścił także opłatę skarbową w kwocie **17 zł** na rzecz Urzędu Miasta i Gminy w W. za przedłożenie pełnomocnictwa w sprawie wydania wypisu i wyrysu z ewidencji gruntów i budynków. Dokumenty te (wypis i wyrys) powodowie przedstawili notariuszowi w celu przygotowania umowy przyrzeczonej. Łączne koszty, które powodowie ponieśli w związku z podziałem nieruchomości pozwanej - działki numer (...), projektem remontu oraz przygotowaniem dokumentów do zawarcia umowy przyrzeczonej wyniosły kwotę **1.900,88 zł**.

(dowód:- odpis zwykły księgi wieczystej nr (...) k. 17 – 19,

- rachunek za usługi geodety mgr inż. K. W. za podział działki nr (...) z dnia 07.08.2011 r. k. 16,
- faktura nr (...) i faktura nr (...) z dnia 04.10.2011 r. wraz dowodami wpłaty oraz dowód opłaty od pełnomocnictwa w kwocie 17 zł k. 11 – 14,
- rachunek nr (...) z dnia 04.06.2012 r. w kwocie 600 zł za sporządzenie mapy do celów projektowych k. 10,
- rachunek (...) z dnia 06.06.2012 r. za projekt mieszkania k. 15,
- projekt aktu notarialnego z dnia 07.05.2012 r. k. 29,
- zeznania świadka D. S. k. 58 – 60,
- zeznania świadka W. R. k. 60 – 61,
- przesłuchanie powoda A. S. k. 67 – 69,
- przesłuchanie powódki E. S. k. 69 – 70).

W miesiącu wrześniu 2011 r. powodowie po spełnieniu warunku z umowy przedwstępnej z dnia 12 maja 2011 r., dotyczącego podziału działki nr (...), byli gotowi do zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży z pozwaną D. G. (1). Do zawarcia umowy konieczne było przedłożenie zaświadczenia z Urzędu Skarbowego w W. o zgłoszeniu darowizny nieruchomości dokonanej na rzecz pozwanej przez W. G. w dniu 13 marca 2007 r., które to zaświadczenie mogła uzyskać jedynie pozwana. W okresie od września 2011 r. do kwietnia 2012 r. powód i jego syn D. S. wielokrotnie

telefonicznie kontaktowali się z córką pozwanej Ż. A., celem uzyskania informacji co do przedłożenia zaświadczenia z US w W. i zawarcia przyrzeczonej umowy, bezskutecznie.

(dowód:- wykazy telefoniczne oraz treści SMS k. 23 – 24,

- pismo notariusza T. G. do D. G. (1) z dnia 19.04.2012 r. wraz z potwierdzeniem odbioru z dnia 23.04.2012 r. k. 27 – 28,

- zeznania świadka D. S. k. 58 – 60,

- zeznania świadka Ż. A. k. 61 - 63,

- przesłuchanie powoda A. S. k. 67 - 69

- przesłuchanie pozwanej D. G. (1) k. 70 - 71).

W dniu 30 listopada 2011 r. powód zawarł z firmą (...) umowę o wykonanie robót remontowych. Umowa dotyczyła remontu mieszkania usytuowanego na posesji powodów przy ulicy (...) w W.. Strony uzgodniły wynagrodzenie wykonawcy za wykonanie robót remontowych w kwocie 30.000 zł. Jednocześnie zgodnie z zapisem § 6 umowy zapłata miała nastąpić w ciągu 14 dni od dnia otrzymania faktury na rachunek wykonawcy, wskazany w umowie. Strony zastrzegły, że w razie niewywiązania się z postanowień umowy z winy powoda, zobowiązuje się on do zapłaty na rzecz wykonawcy kary umownej w wysokości 10% ustalonej kwoty, płatnej na rachunek wykonawcy.

(dowód:- umowa o wykonanie usług remontowych z dnia 30.11.2011 r. k. 25 – 26,

- zeznania świadka D. S. k. 58 – 60,

- zeznania świadka W. R. k. 60 – 61,

- przesłuchanie powoda A. S. k. 67 – 69,

- przesłuchanie powódki E. S. k. 69 – 70).

W dniu 27 lutego 2012 r. powód zawarł z (...) Sp. z o.o. z siedzibą we W. umowę nr (...) o przyłączenie do sieci gazowej operatora, wewnętrznej instalacji gazowej znajdującej się w obiekcie budynku na posesji powodów przy ulicy (...), a także na odcinku jej przebiegu przed obiektem na działce (...). Zgodnie z § 2 umowy opłata za przyłączenie w kwocie 1.633,93 zł oraz podatek Vat, miała być płatna po wykonaniu przyłącza, w terminie 14 dni od daty doręczenia faktury Vat na rachunek bankowy w niej wskazany. Powodowie nie ponieśli kosztów związanych z tą umową, nie została ona wykonana.

(dowód:- umowa o przyłączenie do sieci gazowej nr WR- (...) z dnia 27.02.2012 r. k. 6 – 9,

- zeznania świadka D. S. k. 58 – 60,

- przesłuchanie powoda A. S. k. 67 – 69)

Pozwana po podpisaniu umowy przedwstępnej nie interesowała się, czy powodowie dokonali podziału działki nr (...). Nie podejmowała również żadnych prób kontaktu z powodami, celem zawarcia umowy przyrzeczonej, nie przedłożyła powodom zaświadczenia o zgłoszeniu darowizny do Urzędu Skarbowego. Pozwana miała stały kontakt z córką Ż. A., mieszkała z nią, sporadycznie widywała pozwanych. W miesiącu kwietniu 2012 r. po wielu telefonach i sms-ach syna powodów córka pozwanej Ż. A. poinformowała powoda, że jej matka - D. G. (2) nie zamierza zawrzeć przyrzeczonej umowy sprzedaży. Dnia 17 kwietnia 2012 r. pozwana przesłała przekazem pieniężnym powodom kwotę 2.500 zł oznaczając w tytule przelewu, że kwota ta stanowi zwrot zadatku na poczet kupna 1/2 części działki. Kwota 2.500 zł została przez powodów zwrotnym przekazem pieniężnym zwrócona pozwanej, uznali oni bowiem, że jest to kwota nie odpowiadająca kosztom, które ponieśli, ponadto chcieli doprowadzić do zawarcia umowy przyrzeczonej.

(dowód:- wykazy telefoniczne oraz treści SMS k. 23 – 24,

- przekaz pocztowy z dnia 17.04.2012 r. k. 46,

- zeznania świadka D. S. k. 58 – 60,

- zeznania świadka Ż. A. k. 61 - 63,

- przesłuchanie powoda A. S. k. 67 - 69,

- przesłuchanie pozwanej D. G. (1) k. 70 – 71).

Pismem z dnia 19 kwietnia 2012 r. otrzymanym przez pozwaną dnia 23 kwietnia 2012 r. notariusz T. G., na wniosek powodów wezwał pozwaną do stawienia się w Kancelarii Notarialnej w W. w dniu 07 maja 2012 r. o godz. 14.00, celem zawarcia przyrzeczonej umową przedwstępną z dnia 12 maja 2011 r. umowy sprzedaży prawa użytkowania wieczystego działki nr (...) położonej w W. przy ulicy (...). Jednocześnie poinformował pozwaną, że do zawarcia umowy sprzedaży niezbędne jest przedłożenie przez pozwaną zaświadczenia z Urzędu Skarbowego w W. o zgłoszeniu darowizny nieruchomości dokonanej w dniu 13 marca 2007 r.

(dowód:- pismo notariusza T. G. do D. G. (1) z dnia 19.04.2012 r. wraz z potwierdzeniem odbioru z dnia 23.04.2012 r. k. 27 – 28,

- przesłuchanie powoda A. S. k. 67 - 69,

- przesłuchanie pozwanej D. G. (1) k. 70 - 71).

W dniu 07 maja 2012 r. w Kancelarii Notarialnej T. G. stawili się A. S. i E. S., celem zawarcia warunkowej umowy sprzedaży prawa użytkowania wieczystego działki (...). Notariusz przygotował projekt warunkowej umowy sprzedaży, na podstawie której D. G. (1) miała sprzedać A. S. i E. S. prawo użytkowania wieczystego działki nr (...) o powierzchni 55 m² za środki pochodzące z majątku wspólnego małżonków, za cenę 2.500 zł. Do zawarcia umowy nie doszło. D. G. (1) nie stawiała się w wyznaczonym przez notariusza terminie. Pozwana nie chciała wówczas zawrzeć z powodami przyrzeczonej umową przedwstępną z dnia 12 maja 2011 r. umowy sprzedaży działki, już końcem 2011 roku podjęła decyzję o sprzedaży przedmiotowej działki jako całości, z wydzieloną przez pozwanych częścią.

(dowód:- projekt aktu notarialnego z dnia 07.05.2012 r. k. 29,

- przesłuchanie powoda A. S. k. 67 – 69,

- przesłuchanie pozwanej D. G. (1) k. 70 - 71).

Ostatecznymi przesądowymi wezwaniami do zapłaty z dnia 10 lipca 2012 r. i 06 sierpnia 2012 r. pełnomocnik powodów wezwał pozwaną do zapłaty kwoty 9.946,88 zł tytułem naprawienia szkody w związku z niewywiązaniem się z zawartej w dniu 12 maja 2011 r. przedwstępnej umowy sprzedaży niezabudowanej działki o powierzchni 0,0055 ha położonej w W., w terminie 7 dni wraz z odsetkami, na wskazany numer bankowy. Na wysokość żądania składały się wg powodów: kwota 5.000 zł tytułem zwrotu podwójnej kwoty zadatku, kwota 546,88 zł tytułem kosztów sporządzenia podziału działki, kwota 800 zł tytułem kosztów architekta, kwota 600 zł tytułem kosztów geodety, kwota 3.000 zł kary umownej z tytułu niewykonania remontu budynku przez firmę budowlaną. Pozwana nie zareagowała na wezwania powodów, w grudniu 2012 r. sprzedała obie wydzielone działki jako całość innemu podmiotowi.

(dowód:- ostateczne przedsądowe wezwanie do zapłaty z dnia 10.07.2012 r. wraz z dowodem nadania i odbioru k. 27, 30 – 31,

- ostateczne przedsądowe wezwanie do zapłaty z dnia 06.08.2012 r. wraz z dowodem nadania i odbioru k. 32 – 34,

- przesłuchanie pozwanej D. G. (1) k. 70 - 71).

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie w części.

Powodowie opierając swoje żądanie na podstawie art. 390 § 1 k.c. domagali się od pozwanej naprawienia szkody, jaką ponieśli licząc na zawarcie umowy przyrzeczonej. Na żądanie powodów określone w pozwie jako kwota 9.946,88 zł składały się: koszty sporządzenia podziału działki w wysokości 546,88 zł, koszty wykonania projektu przez architekta w kwocie 800 zł, koszty sporządzenia mapy przez geodetę dla celów projektowych w kwocie 600 zł, koszty zaliczki dla firmy budowlanej w kwocie 3.000 zł oraz koszty przyłącza gazowego, wysokości których powodowie nie określili. Nadto na zasadzie art. 394 k.c. domagali się zwrotu wpłaconego zadatku w podwójnej wysokości, to jest w kwocie 5.000 zł.

W odpowiedzi na pozew pozwana zadeklarowała chęć zwrotu powodom kwoty zadatku w wysokości 2.500 zł, kosztów sporządzenia podziału działki w kwocie 546,88 zł, kosztów geodety w kwocie 600 zł - łącznie kwoty 3.646,88 zł. Wskazywała na możliwość zawarcia ugody co do w/w kwot. Reprezentowana przez profesjonalnego pełnomocnika nie uznała żądania pozwu w tej części, domagała się jego oddalenia w całości. Zarzuciła, że koszty zaliczki dla firmy remontowej w kwocie 3.000 zł i koszty wykonania przyłącza gazowego były inwestycją we własną nieruchomość powodów, która nie ma związku ze sprzedażą przedmiotowej działki. Podniosła także, że powodowie nie udowodnili poniesienia wydatku w kwocie 3.000 zł na rzecz firmy budowlanej. Żądanie pozwu w zakresie zwrotu zadatku w podwójnej wysokości pozwana uznała za krzywdzące, wobec całkowitej ceny działki w wysokości 2.500 zł. Pozwana wskazała także, że nie odstąpiła od umowy a powodowie kontaktowali się z jej córką w celu zawarcia umowy już po upływie terminu do jej zawarcia określonego na październik 2011 r. Podała, że to powodom zależało na zawarciu umowy i to oni powinni się z nią kontaktować w terminie wyznaczonym do jej zawarcia. Podniosła zarzuty braku związku przyczynowego wydatków powodów z niewykonaniem umowy i braku winy pozwanej w niewykonaniu umowy, a także nie udowodnienie szkody przez powodów.

Ustalając stan faktyczny w sprawie sąd oparł się na dowodach z dokumentów, których prawdziwości ani rzetelności żadna ze stron nie podważała, w szczególności zaś na zawartej przez strony umowie przedwstępnej z dnia 12 maja 2011 r. oraz dokumentach (w tym fakturach, rachunkach, umowach zawartych przez powoda, korespondencji sms), zeznaniach świadków Ż. A., D. S., W. R., a także przesłuchaniu stron, potwierdzających przebieg ustaleń i czynności powodów dokonane w kierunku doprowadzenia do zawarcia umowy. Przesłuchanie stron w przeważającej części było zbieżne, bowiem strony zgodne były co do istotnych okoliczności, w tym daty i miejsca zawarcia umowy, celu zawarcia umowy, kwoty zapłaconej przy zawarciu umowy i wreszcie chronologii zdarzeń, a różnice sprowadzały się zasadniczo do subiektywnej oceny odpowiedzialności za nie zawarcie umowy przyrzeczonej sprzedaży i oceny zapisu umowy co do zadatku. Kwestią sporną pozostawała ocena odpowiedzialności stron za okoliczności, wskutek których nie doszło do zawarcia umowy przyrzeczonej, a w konsekwencji zasadność żądania zwrotu poniesionych przez powodów wydatków i zadatku w podwójnej wysokości.

Powodowie wywodzili roszczenie z umowy przedwstępnej z dnia 12 maja 2011 r. Tytułem ogólnych rozważań wspomnieć należy, że zgodnie z art. 389 k.c. umowa, przez którą jedna ze stron lub obie zobowiązują się do zawarcia oznaczonej umowy (umowa przedwstępna), powinna określać istotne postanowienia umowy przyrzeczonej oraz termin, w ciągu, którego ma być ona zawarta. Umowa przedwstępna nie jest umową wzajemną, nawet, jeżeli jest obustronnie zobowiązująca. Świadczenie każdej ze stron polega na złożeniu określonego oświadczenia woli potrzebnego do zawarcia umowy przyrzeczonej, a zatem nie ma mowy o ekwiwalentności świadczeń (vide: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 14 grudnia 1999 r., sygn. akt II CKN 624/98, OSNC 2000/6/120). Jeżeli termin, w ciągu, którego ma być zawarta umowa przyrzeczona, nie został oznaczony, powinna być ona zawarta w odpowiednim terminie wyznaczonym przez stronę uprawnioną do żądania zawarcia umowy przyrzeczonej. Strony mogą zastrzec w umowie przedwstępnej warunek zawieszający, od ziszczenia się, którego uzależniają zawarcie umowy (art. 89 k.c.). Umowa przedwstępna ma jedynie charakter zobowiązujący, zaś do umów o tym charakterze nie ma zakazu

zastrzeżenia warunku - art. 157 § 2 k.c. (vide: wyrok Sądu Apelacyjnego w Rzeszowie z dnia 27 grudnia 2012 r., I ACa 381/12, LEX nr 1254479). Nadmienić trzeba, że upływ terminu do zawarcia umowy przyrzeczonej, nie powoduje automatycznego skutku wygaśnięcia zobowiązania. Zawarcie umowy przedwstępnej każdej ze stron polega na złożeniu określonego oświadczenia woli potrzebnego do zawarcia umowy przyrzeczonej, a zatem nie ma mowy o ekwiwalentności świadczeń (vide: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 14 grudnia 1999 r., II CKN 624/98, OSNC 2000/6/120). W sytuacji niewykonania umowy przedwstępnej (niezawarcia umowy przyrzeczonej) nie mają więc zastosowania przepisy dotyczące niewykonania zobowiązań z umów wzajemnych zawarte w dziale III, Księgi trzeciej Kodeksu cywilnego. Nie zawarcie w terminie oznaczonym, bądź w terminie wymagalnym spełnieniem warunku zawieszającego umowy przedwstępnej rodzi, co do zasady, skutki zwłoki dłużnika określone ogólnie w art. 477 k.c. w zw. z art. 476 k.c., w tym między innymi prawo wierzyciela do żądania wykonania zobowiązania (skutek silniejszy) oraz roszczenia odszkodowawcze. Szczególne postanowienia w tym przedmiocie zawierają przepisy art. 390 § 1 i 2 k.c. (vide: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 30 maja 2006 r. IV CSK 66/06 LEX nr 369149). Zgodnie z art. 390 § 1 i 2 k.c. jeżeli strona zobowiązana do zawarcia umowy przyrzeczonej uchyliła 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. Jednakże gdy umowa przedwstępna czyni zadość wymaganiom, od których zależy ważność umowy przyrzeczonej, w szczególności wymaganiom co do formy, strona uprawniona może dochodzić zawarcia umowy przyrzeczonej. Z powyższego wynika, że w przypadku zawarcia umowy przedwstępnej, której przedmiotem jest przeniesienie prawa użytkowania wieczystego nieruchomości, strona uprawniona może dochodzić zawarcia umowy przyrzeczonej, jedynie jeżeli umowa przedwstępna czyni zadość wymaganiom, od których zależy ważność umowy przyrzeczonej. Stosownie do treści art. 158 k.c. umowa zobowiązująca do przeniesienia własności nieruchomości powinna być zawarta w formie aktu notarialnego. To samo dotyczy umowy przenoszącej własność, która zostaje zawarta w celu wykonania istniejącego uprzednio zobowiązania do przeniesienia własności nieruchomości; zobowiązanie powinno być w akcie wymienione. Zgodnie z art. 237 k.c. do przeniesienia użytkowania wieczystego stosuje się odpowiednio przepisy o przeniesieniu własności nieruchomości. Należy w tym miejscu wspomnieć, że strony zawarły umowę przedwstępną w dniu 12 maja 2011 r. w zwykłej formie pisemnej, nie zachowując formy aktu notarialnego. W związku z tym nie dojdzie do skutku właściwej przyrzeczonej nią umowy sprzedaży prawa użytkowania wieczystego nieruchomości, nie uprawniało powodów do dochodzenia na drodze sądowej roszczenia o zawarcie umowy przyrzeczonej, a więc skutku „silniejszego, dalej idącego” wynikającego z umowy przedwstępnej. Podkreślenia przy tym wymaga, że strony nie dokonały żadnych zmian umowy przedwstępnej, a zastrzegły dla takich zmian formę pisemną pod rygorem nieważności (art. 73 § 1 k.c.). Jednocześnie powodowie wywodząc roszczenia z umowy przedwstępnej, zasadnie oparli je o przepis art. 390 § 1 k.c. i domagali się naprawienia szkody, której doznali z winy pozwanej wskutek uchylenia się przez nią od zawarcia umowy.

W ocenie sądu zebrany materiał dowodowy dawał podstawy do wniosku, że to z winy pozwanej przyrzeczona umowa sprzedaży nie została zawarta. W konkluzji ustaleń faktycznych i ich oceny sąd przyjmuje bowiem, że jedyną przyczyną nie zawarcia umowy przyrzeczonej było uchylenie się pozwanej od zawarcia umowy, podyktowane jej zmianą decyzji, co do sprzedaży powodowi działki, na decyzję bardziej korzystną dla pozwanej, tj. sprzedaży całej działki wraz z zabudową innemu podmiotowi. Pozwana nie wykazała, że niewykonanie zobowiązania (uchylenie się od zawarcia umowy przyrzeczonej) jest następstwem okoliczności, za które nie ponosi ona odpowiedzialności. Wręcz przeciwnie, jak wynika z jej przesłuchania, po podpisaniu umowy przedwstępnej nie interesowała się, czy powodowie spełnili warunek z umowy przedwstępnej, czy są gotowi do podpisania umowy. Nie kontaktowała się z powodami w celu ustalenia terminu, miejsca zawarcia umowy i nie dążyła do jej zawarcia. Zasady doświadczenia życiowego, nie pozwalają na wysunięcie logicznego wniosku, że córka pozwanej - Ż. A. nie przekazywała pozwanej informacji o ponagleniach telefonicznych syna powoda mających na celu zawarcie przez pozwaną umowy. Podczas przesłuchania na rozprawie w dniu 16 kwietnia 2013 r. pozwana podała, że po otrzymaniu wezwania od notariusza z wyznaczeniem terminu zawarcia umowy na dzień 07 maja 2012 r., nie czuła się już zobligowana do zawarcia umowy z powodami, bo upłynął termin do jej zawarcia. Należy podkreślić, że do tego dnia żadna ze stron nie odstąpiła skutecznie od umowy a pozwana miała już wiedzę, że powodowie dokonali podziału działki, spełniając warunek umowy przedwstępnej. Nadto wskazała, że już pod koniec 2011 roku zmieniła zdanie, co do sprzedaży powodowi działki, podejmując decyzję o sprzedaży całej działki wraz z zabudową. Pozwana nie informowała powodów

o zmianie decyzji, co do sprzedaży działki, w związku z czym powodowie nie znając stanowiska pozwanej, liczyli na zawarcie przyrzeczonej umowy sprzedaży aż do maja 2012 r. Przez uchylanie się od zawarcia umowy rozumie się bezpodstawną odmowę zawarcia umowy przyrzeczonej rozumiane jako świadome działanie lub zaniechanie, zmierzające do bezpodstawnego niezawarcia umowy przyrzeczonej, a przynajmniej godzenie się z takim skutkiem (tak Sąd Apelacyjny w Poznaniu w wyroku z dnia 05 maja 2012 r., sygn. akt I ACa 291/10 LEX nr 628194). Tak należy ocenić zachowanie pozwanej, która odmiennie niż powodowie nie dokonała żadnej czynności aby doprowadzić do zawarcia umowy w wyznaczonym przez strony terminie, tj. do 01 października 2011 r. Sąd analizując zebrany materiał, w szczególności zeznania pozwanej i powodów w odniesieniu do treści zawartej umowy przedwstępnej, ocenił wolę stron, co do ich zamiaru zawarcia umowy przyrzeczonej, stosując zasady art. 60 k.c. Zgodnie z treścią § 5 strony zobowiązały się zawrzeć umowę przyrzeczoną w terminie do dnia 01 października 2011 r. z zastrzeżeniem umownym, że w przypadku niewykonania przez kupującego – powodów podziału działki nr 94/66 umowa ostateczna zawarta zostanie w terminie późniejszym uzgodnionym przez strony. Jak wynika z przesłuchania powodów, a także dokumentów w postaci: w szczególności treści odpisu zwykłego księgi wieczystej nr (...), rachunku za usługi geodety mgr inż. K. W. za podział działki nr (...) z dnia 07.08.2011 r., a także zeznań świadków i przesłuchania pozwanej D. G. (1), powodowie spełnili warunek z umowy przedwstępnej dotyczący podziału działki i wyrazili wolę telefonicznie i na piśmie jej zawarcia. Z pewnością we wrześniu 2011 r. powodowie byli gotowi do zawarcia umowy, o czym pozwana wiedziała, jako użytkownik wieczysty nieruchomości została bowiem poinformowana o jej podziale, cena została uiszczona przy zawarciu umowy przedwstępnej, pozostało przedłożenie zaświadczenia z Urzędu Skarbowego i podpisanie umowy przyrzeczonej, do których to czynności niezbędna była aktywność pozwanej. Jak wskazał Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 15 kwietnia 2003 r., V CKN 74/01 (niepubl.), tej stronie, która była gotowa do zawarcia umowy przyrzeczonej i wyraziła wobec drugiej strony wolę jej zawarcia nie można zarzucać uchylania się od zawarcia umowy przyrzeczonej (niewykonania zobowiązania). Powodowie wyrazili gotowość zawarcia umowy wielokrotnie telefonicznie i następnie wzywając pozwaną do stawiennictwa u notariusza. Pozwana nie podjęła żadnych kroków w celu zawarcia umowy, której termin był określony w umowie przedwstępnej. Uchylaniem się od zawarcia umowy może być już sama nieuzasadniona zwłoka zobowiązanego. Powodowie byli gotowi do zawarcia umowy w wyznaczonym terminie w przeciwieństwie do pozwanej, która do zawarcia umowy nie przystąpiła. Zgodnie z wyrokiem Sadu Najwyższego z dnia 18 maja 2000 r., sygn. akt III CKN 245/00, LEX nr 51830: „skoro zatem w umowie przedwstępnej strona umowy przyjmując zadatek zobowiązała się do zawarcia umowy przyrzeczonej w określonym terminie, a w tym czasie nie podjęła żadnych kroków w celu umożliwienia jej zawarcia, to trafny jest wniosek, iż ta zupełna bierność stanowi o zawinięciu, które uzasadnia żądanie drugiej strony zapłaty podwójnego zadatku”. Z taką właśnie sytuacją mamy do czynienia w rozpatrywanej sprawie. Nie ulega bowiem wątpliwości Sądowi, że przyczyna wycofania się z transakcji obciąża wyłącznie pozwaną. Powodowie podjęli szereg czynności faktycznych zmierzających do zawarcia umowy przyrzeczonej (podział działki, szereg ponagleń pozwanej podejmowanych także przez syna powodów, umówienie wizyty u notariusza, wezwania pozwanej na piśmie) w przeciwieństwie do pozwanej. Skoro natomiast do zawarcia umowy przyrzeczonej nie doszło z winy pozwanej, albowiem powodowie, jak wynika z dowodów w postaci dokumentów, zeznań świadków i przesłuchania powodów, a po części pozwanej, spełnili warunek z umowy przedwstępnej, dokonując podziału przedmiotowej działki i uiszczając w chwili zawarcia umowy przedwstępnej całą cenę sprzedaży, uzewnętrzniając chociażby w ten sposób wolę i gotowość zawarcia umowy w przewidzianym terminie, to powodom przysługiwało od pozwanej roszczenie odszkodowawcze. Należy także zwrócić uwagę, że pozwana nie odstąpiła od umowy.

Zgodnie z art. 390 § 1 k.c. 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. Zobowiązany z umowy przedwstępnej odpowiada odszkodowawczo w granicach tzw. ujemnego interesu umownego, a to uszczerbku, który uprawniony poniósł dlatego, że zawarł umowę. Uszczerbek ten określa się jako szkodę powstałą wskutek tego, że uprawniony licząc na zawarcie umowy przyrzeczonej poniósł uzasadnione koszty w wyniku zawarcia umowy przedwstępnej i w celu należytego doprowadzenia do zawarcia umowy przyrzeczonej. Odszkodowanie obejmuje stratę, wynikłą z nie dojdęcia do skutku umowy, na którą składają się koszty zawarcia umowy, wydatki związane z własnym świadczeniem, zbędne nakłady podjęte w związku z własnym świadczeniem. Ustalenia istnienia i wielkości szkody dokonuje się za pomocą metody dyferencyjnej (różnicowej), która nakazuje przyjąć za szkodę

różnicę pomiędzy rzeczywistym stanem dóbr poszkodowanego w chwili zawierania umowy przedwstępnej, a stanem hipotetycznym, jaki istniałby, gdyby do umowy tej nie doszło. Dodać trzeba, że obowiązek naprawienia szkody, jak i jej wysokość dochodzonej na zasadzie art. 390 § 1 k.c. pozostaje w związku z treścią art. 471 k.c. i w oparciu o przesłanki art. 361 k.c. z tytułu niewykonania zobowiązania umownego. Zgodnie z ogólną regułą rozkładu ciężaru dowodu (art. 6 k.c.), to na powodach spoczywał obowiązek wykazania okoliczności zawinionej przez pozwaną, szkody oraz związku przyczynowego ze szkoda, co w części skutecznie uczynili.

Szkoda powodów obejmuje wydatki związane z własnym świadczeniem, a więc poniesione w celu zawarcia umowy przyrzeczonej i pozostające w normalnym związku przyczynowym z przekonaniem, że dojdzie do zawarcia umowy przyrzeczonej. Powodowie zamierzali kupić działkę pozwanej w celu remontu budynku położonego na swojej, sąsiedniej działce. W ocenie Sądu, w adekwatnym związku przyczynowym związanym z realizacją umowy przedwstępnej z dnia 12 maja 2011 r. pozostają poniesione przez powodów koszty związane z podziałem działki pozwanej (350 zł na rzecz geodety za podział działki k. 16 akt), wydatki związane z wykonaniem projektu remontowanego mieszkania przez architekta w kwocie 800 zł (k. 15 akt), wydatki na mapę dla celów projektowych na rzecz geodety w kwocie 600 zł (k.10 akt) oraz wydatki poniesione na rzecz Powiatu (...) i Gminy W. za wypis i wyrys z rejestru gruntów niezbędne do przygotowania przez notariusza projektu umowy przyrzeczonej, w kwotach: 12,94 zł, 120,94 zł, 17 zł (k. 11, 12, 13, 13 a, 14) – łącznie 1.900,88 zł. Wydatki powyższe miały bezpośredni i adekwatny związek z zawartą umową przedwstępną, były jej normalnym następstwem, dlatego też odpowiadały stratom, które powodowie ponieśli licząc na zawarcie umowy i podlegały przez Sąd uwzględnieniu, powodowie przedstawili rachunki dotyczące tych wydatków.

Na uwzględnienie nie zasługiwało natomiast żądanie powodów w zakresie zwrotu kosztów zaliczki dla firmy budowlanej w kwocie 3.000 zł oraz kosztów przyłącza gazowego, których wysokości de facto powodowie do dnia zamknięcia rozprawy w ogóle nie określili. Należy także podkreślić, że na poszkodowanym zgodnie z regułą art. 6 k.c. spoczywa dowód wykazania okoliczności z których wywodzi skutki prawne – w niniejszej sprawie szkody, jej wysokości i normalnego związku przyczynowego z procesem kontraktowania przez strony. Tymczasem na bazie ustaleń, zestawiając zeznania świadka D. S., W. R. i powoda nie sposób zakładać, że powodowie wskutek zawarcia umowy przedwstępnej, licząc na zawarcie umowy przyrzeczonej, ponieśli uszczerbek majątkowy w wysokości 3.000 zł na rzecz firmy budowlanej. Brak dowodu, poza twierdzeniem powodów, że taki wydatek ponieśli. Świadek W. R. zeznał jedynie, że widział, że powód pobiera taką kwotę z bankomatu, nie potwierdził jej uiszczenia na rzecz firmy budowlanej. Zapis umowy na wykonanie remontu zawartej w listopadzie 2011 r. stanowi o karze umownej za niewykonanie umowy z winy zleceniodawcy w wysokości 10 % ustalonej kwoty, tj. 3.000. Powodowie nie wykazali poniesienia tego wydatku i w tym zakresie powództwo podlegało oddaleniu.

Odnosząc się do żądania zasądzenia od pozwanej kwoty 5.000 zł tytułem zwrotu zadatku w podwójnej wysokości, na zasadzie art. 394 k.c. należy wskazać, że 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. Ustalenie z kolei treści dodatkowego zastrzeżenia umownego, a więc również zastrzeżenia zadatku, winno nastąpić w oparciu o reguły wykładni oświadczeń woli stron, określone w art. 65 k.c. - oświadczenie woli należy tak tłumaczyć, jak tego wymagają ze względu na okoliczności, w których zostało złożone zasady współżycia społecznego oraz ustalone zwyczaje.

Strony w umowie przedwstępnej z dnia 12 maja 2011 r. ustaliły cenę sprzedaży w kwocie 2.500 zł, która została w całości zapłacona przez powodów przy podpisaniu umowy. Strony w treści umowy zawarły również porozumienie, że zapłacona kwota pieniędzy stanowi zadatek i podlega zaliczeniu na poczet ceny przy podpisaniu umowy przyrzeczonej. Umowa nie zawierała zapisu, że kwota 2.500 zł odpowiadająca kwocie zadatku dana 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. Strony ustaliły zatem inne zastrzeżenie umowne i nadały zadatkowi inny skutek prawny, a to taki, że w przypadku nie zawarcia umowy przyrzeczonej z winy pozwanej zadatek zostanie zwrócony kupującemu w kwocie

zadatku, zaś w przypadku, gdy do umowy nie dojdzie z winy powodów, utracą oni prawo do zadatku na rzecz pozwanej. Nie bez znaczenia jest fakt, że kwota ustalonego zadatku była równa cenie sprzedaży. Sąd zgodnie z art. 65 § 1 k.c. dokonał wykładni oświadczeń woli złożonych przez strony we wskazanej umowie, a także złożonych na rozprawie. W myśl powołanego przepisu oświadczenie woli należy tak tłumaczyć, jak tego wymagają ze względu na okoliczności, w których złożone zostało, zasady współżycia społecznego oraz ustalone zwyczaje. Należy raczej badać, jaki był zgodny zamiar stron i cel umowy, aniżeli opierać się na jej dosłownym brzmieniu. Powód jak również świadek W. R., podali, że kwota zadatku była wpłacona przy podpisaniu umowy i odpowiadała cenie sprzedaży. Ż. A., jak i pozwana również twierdziły, iż strony ustaliły, że zadek dany przy zawarciu umowy, będzie równy cenie sprzedaży i podlegał zaliczeniu na poczet ceny. Z relacji świadków i przesłuchania stron nie wynika, aby po sporządzeniu umowy przedwstępnej, strony umownie nadały wpłaconej kwocie inny charakter, niż zaoferowany na poczet ceny sprzedaży, a trzeba pamiętać, że dla wszelkich zmian w treści umowy zastrzeżono formę pisemną. Przepis art. 394 § 2 stanowi, że w razie wykonania umowy zadek ulega zaliczeniu na poczet świadczenia strony, która go dała. Z takiego sformułowania wynika, że wysokość zadatku pozostaje w stosownej relacji do wartości kontraktu. Nie jest zadatkiem świadczenie wielkością odpowiadające wartości przedmiotu umowy, czyli cena uiszczona przed nadejściem terminu płatności. Zadek ustalony w nadmiernej wysokości stanowi przejaw obejścia prawa i z tego względu jest nieważny (tak też wyrok Sądu Najwyższego z dnia 15 maja 2003 r., sygn. akt I CKN 340/01, lex nr 585678). Zawinione nie dojście do skutku umowy przyrzeczonej sprowadza odpowiedzialność odszkodowawczą, w granicach ujemnego interesu umownego (art. 390 k.c.). Stąd też w razie zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży nieruchomości, uiszczona przez kupującego zaliczka podlega zarachowaniu na poczet ustalonej ceny nieruchomości, czyli staje się świadczeniem definitywnym. Gdy natomiast nie dojdzie do zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży nieruchomości, zapłacona zaliczka na poczet ceny podlega zwrotowi, jako świadczenie nienależne. Nie zostaje, bowiem wówczas osiągnięty zamierzony cel świadczenia zaliczki (art. 410 § 2 k.c.) (vide: wyrok Sądu Najwyższego z dnia 25 marca 2004 r., II CK 116/03, lex nr 453645). W związku z tym, że wpłacona przez powodów kwota zadatku w wysokości 2.500 zł zapłacona przy podpisaniu umowy przedwstępnej stanowiła wartość całego kontaktu, jaki miał zostać zawarty między stronami, miała ona zostać zarachowana na poczet całej ceny, to niewykonanie umowy przedwstępnej oraz skutki tego niewykonania muszą być oceniane w kontekście postanowień art. 410 k.c., a odpowiedzialność pozwanej ogranicza się do tego, co powodowie nienależnie świadczyli. Zgodnie z art. 410 § 2 k.c. świadczenie jest nienależne, jeżeli ten, kto je spełnił, nie był w ogóle zobowiązany lub nie był zobowiązany względem osoby, której świadczył albo, jeżeli podstawa świadczenia odpadła lub zamierzony cel świadczenia nie został osiągnięty, albo czynność prawna zobowiązująca do świadczenia była nieważna i nie stała się ważna po spełnieniu świadczenia. Tym samym niewykonanie przez pozwaną (uchylanie się) od zawarcia umowy przyrzeczonej, rodziło obowiązek zwrotu powodom jedynie kwoty wpłaconej na poczet ceny umowy w wysokości 2.500 zł. W związku z czym podstawę uwzględnienia powództwa w kwocie 2.500 zł i oddalenia żądania w pozostałym zakresie (tj. co do dalszej kwoty 2.500 zł), stanowił przepis art. 410 § 2 k.c., albowiem cel świadczenia powodów, którym było zawarcie umowy sprzedaży nieruchomości, nie został w konsekwencji osiągnięty.

Mając powyższe na uwadze, orzeczono jak w pkt I. i II. sentencji wyroku zasądzając od pozwanej na rzecz powodów solidarnie kwotę 4.400,88 zł (jako suma 2.500 zł tytułem zwrotu kwoty wpłaconej przy zawarciu umowy oraz kwoty 1.900,88 zł tytułem odszkodowania) wraz z ustawowymi odsetkami od dnia 28 września 2012 r., to jest dnia wniesienia powództwa (art.481 k.c.) do dnia zapłaty, w pozostałej części oddalając żądanie powodów jako niezasadne.

Orzeczenie o kosztach procesu, zawarte w punkcie III. wyroku zostało oparte na treści art. 100 k.c. stanowiącym, iż w razie częściowego tylko uwzględnienia żądań koszty będą wzajemnie zniesione lub stosunkowo rozdzielone. Mając na uwadze całość żądania pozwu w wysokości 9.946,88 zł Sąd ustalił, iż żądanie powodów zostało uwzględnione w 44% (4.400,88 zł), tym samym pozwana wygrała proces w 56%. W takim też stosunku Sąd rozdzielił poniesione przez strony koszty procesu, na które złożyły się w przypadku powodów: opłata sądowa od pozwu w wysokości 500 zł obliczona zgodnie z art. 13 ustawy z dnia 28 lipca 2005 r. o kosztach sądowych w sprawach cywilnych (Dz. U. z 2005 r. nr 167, poz. 1398) oraz koszty zastępstwa procesowego w kwocie 1.200 zł i opłata od udzielonego pełnomocnictwa w kwocie 17 zł, a w przypadku pozwanej koszty zastępstwa procesowego wynoszące 1.200 zł.

SSR Anna Garbera

Zarządzenie:

1. odnotować;
2. odpis wyroku wraz z uzasadnieniem doręczyć pełnomocnikom stron;
3. kalendarz 14 dni.

SSR Anna Garbera

21 maja 2013r.