

Sygn. akt I C 137/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 19 sierpnia 2016 roku

Sąd Okręgowy w Sieradzu I Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSO Katarzyna Powalska

Protokolant: sekr. sąd. Patrycja Tokarek

po rozpoznaniu w dniu 9 sierpnia 2016 roku w Sieradzu

na rozprawie

sprawy z powództwa S. K., B. K.

przeciwko M. P. (1)

o zapłatę

1. zasądza od pozwanej M. P. (1) solidarnie na rzecz powodów S. K. i B. K. kwotę 51.700 (pięćdziesiąt jeden tysięcy siedemset) złotych z ustawowymi odsetkami od dnia 26 listopada 2014 roku do dnia zapłaty;
2. oddala powództwo w pozostałym zakresie;
3. zasądza od pozwanej M. P. (1) solidarnie na rzecz powodów S. K. i B. K. kwotę 2.585 (dwa tysiące pięćset osiemdziesiąt pięć) złotych tytułem zwrotu kosztów sądowych;
4. znosi wzajemnie pomiędzy stronami koszty zastępstwa procesowego.

Sygn. akt I C 137/15

UZASADNIENIE

W dniu 25 maja 2015 r. (data wpływu) pełnomocnik powodów S. K. i B. K. złożył w Sądzie Okręgowym w Sieradzu pozew o zasądzenie od pozwanej M. P. (1) solidarnie na rzecz powodów kwoty 103.400 złotych z odsetkami ustawowymi od dnia 26 listopada 2014 roku do dnia zapłaty oraz o zasądzenie od pozwanej na rzecz powodów kosztów postępowania sądowego, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W odpowiedzi na pozew pełnomocnik pozwanej M. P. (1) wniósł o oddalenie powództwa w całości oraz o zasądzenie od pozwanych na rzecz powódki kosztów procesu wraz z kosztami zastępstwa adwokackiego według norm przepisanych.

Sąd Okręgowy ustalił, co następuje:

W dniu 04 sierpnia 2012 r. powód B. K. oraz jego matka M. K. zawarli z pozwaną M. P. (1) w zwykłej formie pisemnej umowę przedwstępną zamiany lokalu o powierzchni 70 m² składającego się z dwóch pokoi, kuchni, łazienki, holu, balkonu, pomieszczenia gospodarczego, udziału w klatce schodowej, dachu i ustalonego umownie gruntu o powierzchni proporcjonalnej do wielkości lokalu działki dzierżawy wieczystej będącego w trakcie wydzielania znajdującego się na pierwszym piętrze w budynku murowanym położonym w Z. przy ulicy (...), będącego w użytkowaniu wieczystym M. K. i B. K. na nieruchomości położoną w (...), (...)-(...) Z., będącą własnością pozwanej. W

zawartej umowie przedwstępnej powodowie zobowiązali się, że przed podpisaniem umowy notarialnej przenoszącej własność doprowadzą do wydzielenia lokalu na pierwszym piętrze znajdującego się w budynku przy ul. (...) w Z. i założenia osobnej księgi wieczystej wolnej od wpisów w dziale III i IV tejże księgi, wyodrębnienia instalacji elektrycznej i montażu osobnego licznika wody do w/w lokalu, zakupienia i montażu osobnej instalacji grzewczej, ocieplenia zewnętrznych ścian budynku w części znajdującego się w lokalu, zbudowania ścianki oddzielającej klatkę schodową wraz z drzwiami wejściowymi do mieszkania, zachowania w dobrym stanie instalacji elektrycznej, grzewczej, wyposażenia łazienki i kuchni, pokrycia kosztów umowy notarialnej przenoszącej własność w 1/2 części, wymeldowania i wyprowadzenia wszystkich osób z wymienionego lokalu, dopłaty w kwocie 250.000 zł stanowiącej różnicę w cenach nieruchomości wymienionych, nie wcześniej niż po wykonaniu wszystkich w/w zobowiązań. Przed podpisaniem umowy notarialnej przenoszącej własność powodowie mieli uiścić 20.000 zł tytułem zadatku na wskazane konto M. P. (1) do dnia 15 września 2012 r., pozostałą kwotę dopłaty - 230.000 zł mieli zaś wpłacić podczas podpisania umowy notarialnej przenoszącej własność. Dopłata ta mogła być podzielona na dwie części, część pierwsza na konto w banku, w którym pozwana zaciągnęła kredyt hipoteczny i od którego musi uzyskać zgodę na zamianę nieruchomości i wcześniejszą spłatę, druga część na konto M. P. (1) jednakże obie części w całości muszą być przelane w dniu podpisania umowy przenoszącej własność. W tej samej umowie przedwstępnej pozwana zobowiązała się do wymeldowania i wyprowadzenia osób z domu będącego przedmiotem zamiany, pokrycia kosztów umowy notarialnej przenoszącej własność w 1/2 części, zwrotu kosztów 5.000 zł z tytułu montażu instalacji grzewczej do lokalu położonego w Z. przy ulicy (...), w czasie podpisania umowy notarialnej przyrzeczonej w sposób polegający na pomniejszeniu drugiej części dopłaty o tę kwotę. Pozwana zobowiązała się przejąć na siebie proporcjonalnie do zajmowanej powierzchni lokalu na pierwszym piętrze w Z. przy ulicy (...) obowiązki wynikające z umowy podpisanej przez powodów z firmą gazową jako koszty CO, zachowania w dobrym stanie instalacji elektrycznej, grzewczej, wyposażenia kuchni, łazienki, nasadzeń i aranżacji oraz architektury ogrodu w swojej nieruchomości. Zamieniający w sporządzonej umowie przedwstępnej zastrzegli sobie prawo do przeprowadzenia transakcji tylko wtedy gdy w księdze wieczystej wyodrębnionego lokalu znajdującego się w Z. przy ulicy (...) i w księdze wieczystej nieruchomości położonej w J. w dziale III i IV hipoteki nie będą widniały żadne wpisy oraz na dzień podpisania umowy notarialnej nie pojawią się nowe wpisy lub oczekujące, (dowód: kserokopia umowy przedwstępnej zawartej między stronami postępowania w dniu 04 sierpnia 2012 r. k. 16-17).

W dniu 27 stycznia 2013 r. strony umowy przedwstępnej zawarły do niej aneks zgodnie z którym uzgodniły, że wpłata pierwszej kwoty tj. 20.000 zł nastąpi w dwóch ratach: 8.000 zł oraz 12.000 zł do rąk M. P. (1). Pozwana oświadczyła także, że gotówkę 12.000 zł otrzymała do rąk własnych oraz że kwotę 1.000 zł ponad tę kwotę otrzymała za opóźnienie w zapłacie, (dowód: kserokopia dokumentu z dnia 27 stycznia 2013 r. k. 25).

W dniu 26 lutego 2013 r. powodowie oraz pozwana zawarli kolejny aneks do umowy mocą którego, ustalili termin podpisania przedwstępnej umowy notarialnej na dzień 27 lutego 2013 r. oraz że w tym dniu nastąpi dopłata przez M. K. i B. K. kwoty przeznaczonej na spłatę całkowitą kredytu hipotecznego (170.000 zł) przez M. P. (1) stanowiącego obciążenie nieruchomości w J. 8K. Umowa notarialna dążyć miała do przeniesienia własności zamienianych nieruchomości korzystając z konta powierniczego notariusza. Strony uzgodniły także, iż koszty opłaty konta powierniczego i usługi notariusza strony pokryją proporcjonalnie po połowie. M. P. (1) zobowiązała się w terminie 3 dni od otrzymania wpłaty na całkowitą spłatę kredytu hipotecznego oraz na złożenie stosownych wniosków w banku o wykreślenie wpisu w księdze wieczystej stanowiącym zabezpieczenie banku kredytu hipotecznego, co przedstawi stronie zamieniającej oraz notariuszowi. Strony ustaliły, że w przypadku nieterminowego przystąpienia do realizacji ustaleń przez M. K. i B. K. naliczana będzie kara umowna w wysokości 1.500 zł miesięcznie płatna do rąk M. P. (1) do 01 dnia każdego miesiąca, począwszy od marca 2013 r. M. P. (1) w aneksie oświadczyła, iż dokonała wprowadzenia i wymeldowania byłego męża J. P., (dowód: kserokopia dokumentu k. 124).

W marcu 2013 roku strony wzajemnie wydały sobie nieruchomości, które miały być następnie przedmiotem zamiany pomiędzy nimi (bezsporne).

W dniu 25 kwietnia pozwana M. P. (1) pokwitowała odbiór kwoty 14.000 zł z rąk powodów, (dowód: kserokopia dokumentu z dnia 25 kwietnia 2013 r. k. 22).

W dniu 31 lipca 2013 r. strony postępowania podpisały kolejny aneks do umowy przedwstępnej z dnia 04 sierpnia 2012 r. mocą którego pozwana M. P. (2) zobowiązała się udostępnić mieszkanie w budynku przy ulicy (...) będące przedmiotem zamiany, w którym już mieszka, celem przeprowadzenia wskazanych przez architekta prac, które są niezbędne do wyodrębnienia lokalu w budynku, aby stał się budynkiem wielorodzinnym. W dokumencie tym pozwana pokwitowała również otrzymanie zadatku w kwocie 2.000 zł oraz że do dnia 30 lipca 2013 r. otrzymała już w formie zadatku kwotę w wysokości 39.200 zł. Strony mocą aneksu do umowy ustaliły również, że zamiast M. K. będących pierwotnie jedną ze stron umowy przedwstępnej w jej prawa wstępuje S. K. i to ona wraz z mężem B. K. nabędzie nieruchomości w (...) k. Strony stwierdziły również, że w marcu 2013 r. nastąpiło wydanie nieruchomości i od tej pory będą one ponosiły koszty utrzymania swoich nowych nieruchomości oraz że podpisanie notarialnej umowy przyrzeczonej zamiany nieruchomości nastąpi natychmiast po wydzieleniu mieszkania i podziale domu przy ulicy (...). Pozwana M. P. (1) zobowiązała się również w ciągu trzech dni wycofać ogłoszenia z Biura (...) jak również nakazać ich wycofanie z internetu i innych nośników ogłoszeń. W tym samym dniu pozwana pokwitowała odbiór z rąk powodów kwoty 2.200 zł, (dowód: kserokopia dokumentu z dnia 30 lipca 2013 r. k. 18-19, kserokopia dokumentu z dnia 31 lipca 2013 r. k. 23).

W dniu 09 października 2013 r. pozwana pokwitowała odbiór od powodów S. i B. K. kwoty 8.500 zł tytułem zadatku na dopłatę do zamiany domu w (...) na mieszkanie przy ulicy (...) w Z., (dowód: kserokopia dokumentu z dnia 09 października 2013 r. k. 24).

W dniu 05 grudnia 2013 r. strony postępowania zawarły kolejny aneks do umowy przedwstępnej, na mocy którego we wskazanym dniu M. P. (1) pokwitowała odbiór kwoty 4.000 zł i oświadczyła, że przeznaczą go na kredyt hipoteczny, który został zaciągnięty na wybudowanie nieruchomości w (...) k, a kwota ta będzie traktowana jako zadatek wpłacony pozwanej na poczet ceny nieruchomości, (dowód: kserokopia dokumentu z dnia 05 grudnia 2013 r. k. 21).

Zgodnie z zapisami umowy przedwstępnej oraz aneksów do niej strony postępowania wyznaczały w Kancelarii Notarialnej Notariusza S. T. spotkania informacyjne mające na celu przygotowanie, a w dalszej kolejności zawarcie umowy przyrzeczonej zamiany lokalu o powierzchni 70 m² znajdującego się na pierwszym piętrze w budynku murowanym położonym w Z. przy ulicy (...), będącego w użytkowaniu wieczystym M. K. i B. K. na nieruchomości położoną w (...) (...) (...) Z., będącą własnością pozwanej. M. P. (1) umówiła spotkania w Kancelarii Notarialnej Notariusza S. T. w następujących terminach: 29 stycznia 2013 r. godz. 12.30, 05 lutego 2013 r. godz. 15.00, 28 lutego 2014 r. godz. 14.30, 14 kwietnia 2014 r. godz. 11.10, 28 kwietnia 2014 r. godz. 11.10, 30 kwietnia 2014 r. godz. 10.00. Powód J. K. umówił spotkania w Kancelarii Notarialnej Notariusza S. T. w następujących terminach: 01 kwietnia 2014 r., 30 kwietnia 2014 r. godz. 13.00. W żadnym z wymienionych spotkań nie uczestniczyły jednocześnie obie strony postępowania, a ze względu na bardzo złożoną treść planowanej umowy zamiany uczestnictwo obydwu stron było konieczne. Do dnia 30 kwietnia 2014 r. żadna ze stron nie złożyła notariuszowi dokumentów pozwalających na ocenę stanu prawnego obu nieruchomości i dopuszczalności dokonania oczekiwanej czynności prawnej w postaci umowy ich zamiany, (dowód: kserokopia oświadczenia notariusza S. T. k. 113, zeznania świadka S. T.- protokół rozprawy z dnia 19 kwietnia 2016 r. 01:29:55-02:11:06 w zw. z k. 188v-189, wydruk korespondencji email k. 53, częściowo zeznania świadka J. K.- protokół rozprawy z dnia 19 kwietnia 2016 r. 00:10:47-00:48:34 w zw. z k. 186v-187v, częściowo zeznania świadka M. K.- protokół rozprawy z dnia 19 kwietnia 2016 r. 00:48:34-01:29:55 w zw. z k. 188v-189v, częściowo zeznania świadka K. T.- protokół rozprawy z dnia 19 kwietnia 2016 r. 02:11:06-02:23:34 w zw. z k. 189-189v, częściowo zeznania świadka E. Ż.- protokół rozprawy z dnia 09 sierpnia 2016 r. 00:01:59-00:28:24 w zw. z k. 227-228, częściowo zeznania powoda B. K. protokół rozprawy z dnia 09 sierpnia 2016 r. 00:34:06- 01:31:41 w zw. z k. 228-229v, częściowo zeznania pozwanej protokół rozprawy z dnia 09 sierpnia 2016 r. 01:31:41-01:55:54 w zw. z k. 229-230).

W dniu 17 lutego 2014 r. pozwana M. P. (1) wystosowała do powodów wezwanie do zapłaty, w którym zażądała natychmiastowej zapłaty kwoty 201.619 zł tytułem dopłaty różnicy w cenach nieruchomości podlegających zamianie

oraz tytułem odsetek za okres od dnia 01 stycznia 2014 r. do dnia 16 lutego 2014 r., (dowód: kserokopia pisma z dnia 17.02.2014 r. k. 114).

W dniu 24 lutego 2014 r. pozwana M. P. (1) wystosowała do powodów S. i B. K. wezwanie do zwrotu nieruchomości w J. 8k, (dowód: kserokopia pisma z dnia 24.02.2014 r. k. 121)

W dniu 10 kwietnia 2014 r. Starostwo Powiatowe w Z. Wydział Architektury i Budownictwa wydało na wniosek M. K. i B. K. zaświadczenie, że lokal mieszkalny nr (...) położony w posesji przy ul. (...) w Z. spełnia wymagania art. 2 ustawy z dnia 24 czerwca 1994 roku o własności lokali stanowi „samodzielny lokal mieszkalny”, (dowód: kserokopia zaświadczenia k. 35).

W dniu 23 kwietnia 2014 r. Zakład Ubezpieczeń Społecznych II Oddział w Ł. wydał promesę, w której wyraził zgodę na odstąpienie od zabezpieczenia hipotecznego nieruchomości należącej do M. P. (1) położonej w J., gmina Z., która jest objęta księgą wieczystą o numerze (...) prowadzoną w Sądzie Rejonowym w Zduńskiej Woli V Wydział Ksiąg Wieczystych. Zgoda powyższa dotyczyła hipoteki przymusowej w łącznej kwocie 18.716,75 zł wpisanej w w/w księdze wieczystej na rzecz Zakładu Ubezpieczeń Społecznych II Oddział w Ł.. Warunkiem wykreślenia hipoteki jest przekazanie łącznej kwoty zadłużenia w wysokości 10.678,01 zł w dniu podpisania aktu notarialnego (30 kwietnia 2014 r.) na wskazany numer konta, (dowód: kserokopia promesy z dnia 23 kwietnia 2014 r. k. 133).

W dniu 29 kwietnia 2014 r. Bank Spółdzielczy Rzemiosła w Ł. wydał zaświadczenie, w którym wyraził zgodę na bezobciążeniowe wyodrębnienie lokalu nr (...) oraz części ułamkowej udziałów dla tego lokalu na działce nr (...) (pow. 70,55 m²) i utworzenie dla niego nowej księgi wieczystej z nieruchomości położonej w Z., przy ulicy (...) dla której prowadzona jest KW (...) obciążona w dziale IV na rzecz Banku Spółdzielczego Rzemiosła w Ł. z tytułu udzielonej pożyczki hipotecznej niżej wymienionymi wpisami: wpis hipoteki zwykłej w kwocie 150.000 zł i wpis hipoteki kaucyjnej do kwoty 75.000 zł, (dowód: zaświadczenie z Banku Spółdzielczego Rzemiosła w Ł. k. 46).

W dniu 10 lipca 2014 r. pozwana M. P. (1) przesłała powodom oświadczenie o odstąpieniu od umowy przedwstępnej z dnia 04 sierpnia 2012 roku. W treści oświadczenia pozwana wskazała, że powodowie nie stawili się w dniu 30 kwietnia 2014 r. w Kancelarii Notarialnej Notariusza S. T. na umówione spotkanie celem zawarcia przyrzeczonej umowy zawarcia nieruchomości i tym samym z własnej winy nie wykonali treści umowy przedwstępnej. W związku z powyższym pozwana wezwała powodów do zwrotnego wydania nieruchomości położonej w miejscowości (...) k oraz kluczy do niej w terminie 7 dni i oświadczyła, że lokal znajdujący się w Z. przy ulicy (...) zostanie im zwrócony w terminie 7 dni od doręczenia pisma, (dowód: kserokopia oświadczenia pozwanej o odstąpieniu od umowy k. 54-55).

W dniu 30 lipca 2014 r. pozwana M. P. (1) złożyła w Sądzie Rejonowym w Zduńskiej Woli pozew przeciwko M. K. oraz B. K. o nakazanie pozwanym opuszczenia nieruchomości położonej w miejscowości (...) k i zaprzestanie naruszeń własności tej nieruchomości (dowód: kserokopia pozwu z dnia 30.07.2014 r. k. 47-48).

W dniu 18 listopada 2014 r. powodowie S. K. oraz B. K. przesłali pozwanej M. P. (1) oświadczenie o odstąpieniu od umowy przedwstępnej zamiany nieruchomości z dnia 4 sierpnia 2012 r. W treści oświadczenia powodowie wskazali, że pozwana nie dotrzymała terminu zawarcia umowy przyrzeczonej (30 kwietnia 2014 r.) z przyczyn leżących po jej stronie. Warunkiem podpisania umowy było bowiem usunięcie do dnia jej zawarcia wszelkich wpisów w dziale III i IV księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości w (...). Tymczasem w dniu 30 kwietnia 2014 r. w dziale IV księgi wieczystej księgi prowadzonej dla w/w nieruchomości wciąż figurował wpis hipoteki przymusowej dla (...) Bank SA z siedzibą w W. na kwotę 246.000 zł, a także wpis hipoteki przymusowej na rzecz Zakładu Ubezpieczeń Społecznych II Oddział w Ł. na kwotę 18.716,75 zł. Pozwana, zdaniem powodów, nie przedstawiła również zaświadczeń, czy też promes wierzycieli hipotecznych wskazujących na możliwość warunkowego wykreślenia tych wpisów, a także nie okazała dokumentów związanych z zakończeniem budowy i oddaniem do użytku budynku mieszkalnego i garażu wzniesionych na działce w (...). W tym stanie rzeczy powodowie zażądali zapłaty do dnia 25 listopada 2014 r. sumy równej dwukrotności wpłaconego na rzecz pozwanej zadatku w kwocie 51.700 zł tj. zwrotu kwoty 103.400 zł, (dowód: kserokopia oświadczenia o odstąpieniu od umowy zamiany nieruchomości z dnia 18 listopada 2014 r. k. 72-73).

W dniu 26 listopada 2014 r. M. K. oraz powód B. K. złożyli przed Notariuszem R. B. prowadzącym Kancelarię Notarialną w Z. przy ulicy (...) oświadczenie o ustanowieniu odrębnej własności lokalu nr (...) o powierzchni 70,55 m² położonego w Z. przy ulicy (...) składającego się z dwóch pokoi, kuchni, przedpokoju, łazienki i schowka, (dowód: kserokopia wypisu aktu notarialnego z dnia 26.11.2014 sporządzonego przez Notariusza R. R. A NR (...) k. 208-212).

W dniu 18 grudnia 2014 r. powodowie S. i B. K. ponownie wezwali pozwaną M. P. (1) do zapłaty kwoty 103.400 zł stanowiącej dwukrotność zadatku uiszczony przez powodów pozwanej w związku z zawartą umową przedwstępną zamiany nieruchomości, (dowód: kserokopia pisma z dnia 18.12.2014 r. k. 90).

W dniu 09 stycznia 2015 r. pozwana M. P. (1) złożyła powodom oświadczenie, iż nie przyjmuje propozycji ugody na warunkach przedstawionych jej przez S. i B. K. w dniu 08 stycznia 2015 r. zgodnie z którymi kwota dopłaty różnicy w cenach nieruchomości miała zostać obniżona o 90.000 zł. Pozwana w tym samym dniu przedstawiła swoją propozycję zgodnie z którą, cena nieruchomości w (...) miała pozostać bez zmian i opiewać na kwotę 420.000 zł, zaś pozostała do zapłaty przez powodów kwota dopłaty miała wynosić 198.300 zł, pozwana zobowiązała się zrezygnować z roszczeń dotyczących zniszczonych płytek ceramicznych łazienkowych w trakcie montażu instalacji CO zaś w to miejsce powodowie mieli zrezygnować z roszczeń i dokonać legalizacji w (...) budynku garażowego położonego na działce w (...). Jeśli zaś powodowie nie będą chcieli dokonać owej legalizacji budynku garażowego jako nowi właściciele powódka deklarowała wolę obniżenia ceny swojej nieruchomości o kwotę 5.000 zł i zdemontowania tego budynku. Jednocześnie M. K. miała zrzec się wszelkich roszczeń wobec pozwanej, a M. P. (1) gotowa była zrezygnować z wymogu przedstawienia przez pozwanych zaświadczenia o odbiorze technicznym budynku- zaświadczenie z Nadzoru Budowlanego o nie wniesieniu sprzeciwu przez (...) do wykonanych prac remontowo-budowlanych w budynku położonym przy ul. (...), gdzie znajduje się przedmiotowy lokal który powstał jako samowola budowlana, (dowód: kserokopia pisma pozwanej k 132).

W dniu 23 stycznia 2015 r. M. K. wezwała pozwaną M. P. (1) do zapłaty kwoty 1360 zł z tytułu zadłużenia za dostawy wody do lokalu nr (...) znajdującego się przy ulicy (...) w Z. za okres od 01 sierpnia 2013 r. do 31 grudnia 2014 r. (dowód: kserokopia wezwania do zapłaty k. 92).

W dniu 29 maja 2015 r. Sąd Rejonowy w Zduńskiej Woli I Wydział Cywilny w sprawie o sygn.. akt I C 534/14 nakazał pozwanym B. K., S. K., A. K. i L. K. opuszczenie wraz ze wszystkimi rzeczami i osobami, których prawa reprezentują domu mieszkalnego oznaczonego numerem (...) położonego we wsi J., gmina Z. i wydanie M. P. (1) nieruchomości, na której jest on posadowiony, oznaczonej jako działka numerem (...), dla której Wydział Ksiąg Wieczystych Sądu Rejonowego w Zduńskiej Woli prowadzi KW Nr (...). Sąd zasądził od M. P. (1) solidarnie na rzecz pozwanych B. K. i S. K. kwotę 12.669,69 zł z tytułu zwrotu kosztów nakładów poczynionych przez nich na nieruchomość opisaną w punkcie 1. Sąd wstrzymał wykonanie obowiązku opuszczenia lokalu mieszkalnego i wydania nieruchomości opisanego w punkcie 1 wyroku do czasu spełnienia przez powódkę obowiązku zapłaty świadczenia pieniężnego określonego w punkcie 2 wyroku. Wyrok ten uprawomocnił się w dniu 16 września 2015 r., (dowód: kserokopia wyroku z dnia 29.05.2015 r. w sprawie I C 534/15 Sądu Rejonowego w Zduńskiej Woli k.127-127v).

Powyższe ustalenia faktyczne sąd oparł o przywołane przy nich dowody, dając wiarę zarówno przesłuchanym w sprawie świadkom, jak i załączonym dokumentom.

Sąd Okręgowy zważył:

Powództwo wniesione przez pełnomocnika S. K. i B. K. w części zasługiwało na uwzględnienie.

Obie strony niniejszego postępowania wywodziły swoje roszczenia w oparciu o treść art. 394 § 1 k.c. Zgodnie z przywołanym unormowaniem 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. Natomiast treść art. 394 § 3 k.c. stanowi, iż 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. Zatem zadatek jest szczególną umowną sankcją za niewykonanie umowy. Jego podstawową funkcją jest dyscyplinowanie stron w dotrzymaniu zawartej umowy, potwierdzonej zadatkiem (zob. wyrok Sądu Najwyższego z dnia 18.05.2000r., III CKN 245/00, Lex nr 51830).

Unormowana w treści art. 394 § 1 k.c. sytuacja prawna wierzyciela odstępującego od umowy ulega w takich przypadkach wzmocnieniu w ten sposób, że: 1) nie ma obowiązku wykazywania, że poniósł szkodę i jaka jest jej wysokość (inaczej, niż gdyby dochodził roszczeń na podstawie art. 471 k.c.); 2) nie ma obowiązku wykazywania, że świadczenie utraciło dla niego znaczenie (w umowach niewzajemnych ten fakt byłby przesłanką dochodzenia roszczeń z tytułu zwłoki dłużnika; art. 477 § 2 k.c.); 3) nie ma obowiązku wyznaczania dodatkowego, odpowiedniego terminu do wykonania zobowiązania (w umowach wzajemnych ten fakt byłby przesłanką odstąpienia od umowy z powodu zwłoki dłużnika; art. 491 k.c.); 4) może zatrzymać wręczony mu przedmiot zadatku (bez konieczności sądowego dochodzenia odszkodowania i jego egzekwowania) albo może żądać sumy dwukrotnie wyższej od wręczonej dłużnikowi tytułem zadatku (bez konieczności dowodzenia w postępowaniu sądowym poniesionej szkody i jej wysokości). Nie jest natomiast możliwe zatrzymanie zadatku albo żądanie sumy dwukrotnie wyższej w przypadkach niewykonania umowy z przyczyn nieobjętych odpowiedzialnością drugiej strony, ponieważ przepis art. 394 § 1 k.c. wyczerpująco oznacza podstawy prawne obu tych uprawnień.

Przepis art. 394 § 3 k.c. z kolei łączy konieczność zwrotu otrzymanego zadatku i odpadnięcie obowiązku zapłaty sumy dwukrotnie wyższej z ustaleniem okoliczności sytuacji, w której doszło do rozwiązania umowy albo jej niewykonanie nastąpiło wskutek okoliczności, za które żadna ze stron nie ponosi odpowiedzialność, bądź odpowiedzialność tę ponoszą obie strony. Ze względu na dyspozytywny charakter tego przepisu strony umowy mogą przyjąć na siebie ryzyko jej niewykonania niezależnie od okoliczności i uregulować losy wręczonego zadatku inaczej niż wynikałoby to z art. 394 § 3 k.c. Ochrona interesów stron wymaga jednak, aby odejście od reguły wyrażonej w art. 394 § 3 k.c. wynikało z wyraźnego sformułowania umowy (tak Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 11 stycznia 2006 r. sygn. akt III CK357/05 LEX 191155). Stanowisko, zgodnie z którym w myśl art. 394 § 1 i § 3 k.c. możliwość żądania podwójnej kwoty zadatku powstaje wówczas gdy strona umowy zabezpieczonej zadatkiem nie wykonuje z powodu okoliczności, za które ponosi odpowiedzialność, zajął Sąd Najwyższy również w wielu orzeczeniach, (zob. wyroki z dnia: 30 maja 2006 r. sygn. akt IVCSK 66/06 LEX 369149 i 8 lutego 2008 r. I CSK 328/07 OSNC 2009/4/60, Biuletyn Sądu Najwyższego 2008/5/6, Monitor Prawniczy 2009/1/43). Przyjąć zatem należy, że regułą wynikającą z art. 394 § 1 k.c. jest obowiązek zwrotu zadatku w podwójnej wysokości na żądanie tej strony, która dała zadatek, a sama nie ponosi odpowiedzialności za to, że nie doszło do zawarcia umowy przyrzeczonej, o ile nie nastąpiło rozwiązanie umowy, a obowiązki te w odmienny sposób nie zostały uregulowane przez strony. Z umowy zawartej między stronami w przedmiotowej sprawie wynika jednoznacznie, że wpłacona przez powodów pozwanej łączna kwota 51.700,00 zł była zadatkiem, a strony nie uregulowały obowiązku zwrotu zadatku w inny sposób, niż to wynika z przepisów kodeksu cywilnego. Opierając się zatem o treść art. 394 § 1 k.c. należy ocenić czy umowa przyrzeczona pomiędzy stronami nie została zawarta wyłącznie z powodów zawnionego w tym względzie zachowania pozwanej, czy też zawnionego zachowania powodów wobec złożenia przez M. P. (1) oświadczenia o odstąpieniu od umowy i zatrzymaniu wręczonego jej przez nich zadatku. Oceny zawnionego przez strony niewykonania umowy, należy zaś dokonywać zgodnie z zasadami wynikającymi z art. 471 k.c. Badanie okoliczności prowadzących do przyjęcia odpowiedzialności za niewykonanie umowy musi być dokonywane odrębnie dla każdej ze stron.

Powodowie opierali swoje żądanie na twierdzeniu, iż nie doszło do podpisania umowy przyrzeczonej z powodu okoliczności, za które odpowiedzialność ponosi wyłącznie M. P. (1). Wskazali, że pozwana nie dotrzymała terminu zawarcia umowy przyrzeczonej, który ich zdaniem był wyznaczony u notariusza na 30 kwietnia 2014 r. Warunkiem podpisania umowy było bowiem usunięcie do dnia jej zawarcia wszelkich wpisów dotyczących obciążeń nieruchomości w dziale III i IV księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości w (...). Tymczasem w dniu 30 kwietnia 2014 r. w dziale IV księgi wieczystej księgi prowadzonej dla w/w nieruchomości wciąż figurował wpis hipoteki przymusowej dla (...) Bank SA z siedzibą w W. na kwotę 246.000 zł, a także wpis hipoteki przymusowej na rzecz Zakładu

Ubezpieczeń Społecznych II Oddział w Ł. na kwotę 18.716,75 zł. Pozwana, zdaniem powodów, nie przedstawiła również zaświadczeń, czy też promes wierzycieli hipotecznych wskazujących na możliwość warunkowego wykreślenia tych wpisów, a także nie okazała dokumentów związanych z zakończeniem budowy i oddaniem do użytku budynku mieszkalnego i garażu wniesionych na działce w (...).

Tymczasem strona pozwana próbowała zniweczyć żądanie pozwu podnosząc, że niewykonanie umowy nastąpiło wskutek okoliczności, za które odpowiedzialność ponoszą powodowie. M. P. (1) wskazała, że małżonkowie K. nie stawili się w dniu 30 kwietnia 2014 r. w Kancelarii Notarialnej Notariusza S. T. na umówione spotkanie celem uzgodnienia treści istotnych warunków umowy przyrzeczonej, bez których umowa przyrzeczona nie mogła dojść do skutku. Ponadto do tego dnia nie przedstawili notariuszowi wymaganych do prawnego wyodrębnienia lokalu dokumentów.

Sąd po wnikliwej ocenie zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego doszedł przede wszystkim do przekonania, że wyżej wymieniona umowa przedwstępna z dnia 04 sierpnia 2012 r. jest w istocie umową warunkową. Umowa ta w § 5 stanowi bowiem, iż zamieniający zastrzegają sobie prawo do przeprowadzenia transakcji tylko wtedy, gdy w księdze wieczystej wyodrębnionego lokalu położonego w Z. przy ulicy (...) oraz w księdze wieczystej nieruchomości położonej w (...) w działach III i IV nie będą widniały żadne wpisy oraz na dzień podpisania umowy notarialnej nie pojawią się nowe wpisy, ani wpisy oczekujące. Zawarcie przez strony warunku sine qua non wskazanej treści jest o tyle istotne, że obie strony przyjmowały na siebie ryzyko zaistnienia okoliczności, które mogły uniemożliwić podpisanie przyrzeczonej umowy zamiany i to bez oceny zawinienia w tym względzie którejkolwiek ze stron. Ponadto zapis ten stoi w oczywistej sprzeczności z obowiązkami, jakie strony na siebie wzajemnie nałożyły we wcześniejszych postanowieniach tej samej umowy przedwstępnej, uzależniając z kolei od ich spełnienia zawarcie umowy przyrzeczonej zamiany nieruchomości. W zawartej umowie przedwstępnej powodowie przed podpisaniem umowy notarialnej przenoszącej własność zobowiązali się do wydzielenia lokalu na pierwszym piętrze znajdującego się w budynku przy ul. (...) w Z. i założenia osobnej księgi wieczystej wolnej od wpisów w dziale III i IV księgi wieczystej, wyodrębnienia instalacji elektrycznej i montażu osobnego licznik wody do w/w lokalu, zakupienia i montażu osobnej instalacji grzewczej do w/w lokalu, ocieplenia zewnętrznych ścian budynku w części znajdującego się w/w lokalu, zbudowania ścianki oddzielającej klatkę schodową wraz z drzwiami wejściowymi do w/w lokalu, zachowania w dobrym stanie instalacji elektrycznej, grzewczej, wyposażenia łazienki i kuchni w lokalu, pokrycia kosztów umowy notarialnej przenoszącej własność w 1/2 części, wymeldowania i wyprowadzenia wszystkich osób z wymienionego lokalu, dopłaty w kwocie 250.000 zł stanowiącej różnicę w cenach nieruchomości wymienionych nie wcześniej niż po wykonaniu wszystkich w/w zobowiązań przed podpisaniem umowy notarialnej przenoszącej własność w następujący sposób: 20.000 zł wpłaty tytułem zadatku na wskazane konto M. P. (1) do dnia 15 września 2012 r., pozostałą kwotę 230.000 zł powodowie wpłacą podczas podpisania umowy notarialnej przenoszącej własność. Dopłata ta mogła być podzielona na dwie części, część pierwsza na konto w banku którym pozwana zaciągnęła kredyt hipoteczny i od którego musi uzyskać zgodę na zamianę nieruchomości i wcześniejszą spłatę, druga część na konto M. P. (1) jednakże obie części w całości muszą być przelane w dniu podpisania umowy przenoszącej własność. W tej samej umowie przedwstępnej pozwana zobowiązała się natomiast do wymeldowania i wyprowadzenia osób z domu będącego przedmiotem zamiany, pokrycia kosztów umowy notarialnej przenoszącej własność w 1/2 części, zwrotu kosztów 5.000 zł montażu instalacji grzewczej do lokalu położonego w Z. przy ulicy (...), zwrot nastąpi w czasie podpisania umowy notarialnej przyrzeczonej i polegać będzie na pomniejszeniu drugiej części dopłaty o tą kwotę, przejmie na siebie proporcjonalnie do zajmowanej powierzchni lokalu na pierwszym piętrze w Z. przy ulicy (...) obowiązku wynikające z umowy podpisanej przez powodów z firmą gazową jako koszty CO, zachowania w dobrym stanie instalacji elektrycznej, grzewczej, wyposażenia kuchni, łazienki, nasadzeń i aranżacji oraz architektury ogrodu w swojej nieruchomości. Powyższe dowodzi, że w tej samej umowie jej strony zawarły dwa zapisy zupełnie sprzeczne ze sobą. Z jednej bowiem strony powodowie B. K. i M. K. zobowiązali się przekazać pozostałą kwotę w wysokości 230.000 zł podczas podpisywania umowy notarialnej przenoszącej własność w dwóch ratach: jedną na konto w banku w którym M. P. (1) zaciągnęła kredyt i od którego musiała uzyskać zgodę na zamianę nieruchomości i wcześniejszą spłatę oraz oświadczenie o wykreśleniu przez banku wpisu w księdze wieczystej, drugą ratę na konto M. P. (1), przy jednoczesnym uzależnieniu samego zawarcia umowy przyrzeczonej od uprzedniego wykreślenia wszystkich wpisów w dziale III i IV w księgach wieczystych nieruchomości, które

miały podlegać zamianie. Tym samym strony umowy przedwstępnej uzgodniły, że część wynagrodzenia powodowie przekażą na rachunek pozwanej prowadzony w banku, w którym zaciągnęła kredyt hipoteczny i tym samym spłacać kredyt, a także iż do dnia podpisania umowy oraz przekazania środków obie strony zadbają o wykreślenie wszelkich wpisów w księgach wieczystych zamienianych nieruchomości, co w przypadku nieruchomości pozwanej oznaczało konieczność wcześniejszej spłaty kredytu hipotecznego. Sprzeczność przytoczonych ustaleń jest oczywista i sprzeczność ta, w ocenie Sądu, uniemożliwiła stronom zawarcie umowy przyrzeczonej. Analizując wnikliwie zapisy umowy przedwstępnej podpisanej przez strony niniejszego postępowania Sąd dostrzegł również, iż umowa ta nie wskazuje daty zawarcia umowy przyrzeczonej. Powodowie i pozwana ustalili w tym zakresie jedynie, że „po wykonaniu wszystkich zobowiązań zobowiązują się do podpisania notarialnej umowy przeniesienia własności”. Jeden z aneksów do umowy datowany 30 lipca 2013 r. stanowił, iż „podpisanie notarialnej umowy przyrzeczonej zamiany nieruchomości nastąpi natychmiast po wydzieleniu mieszkania i podziale domu przy ul. (...)”. Żadna z tych sytuacji nie ziszczyła się. Dotąd bowiem nie są wykonane wszystkie powyższe obowiązki, a powodowie prawnego wydzielenia lokalu dokonali dopiero w listopadzie 2014 r. Tymczasem umowa przedwstępna, przez którą jedna ze stron lub obie zobowiązują się do zawarcia oznaczonej umowy, powinna określać istotne postanowienia umowy przyrzeczonej. Bezsprzecznie termin zawarcia umowy przyrzeczonej, tak samo jak wysokość świadczeń jakie strony są zobowiązane świadczyć względem siebie należy zakwalifikować do istotnych postanowień umownych (*essentialia negotii*). Przepisu ustawy Kodeks cywilny nie wymagają jednak bezwzględnie, aby umowa przedwstępna zawierała termin, w jakim zostanie zawarta umowa ostateczna. Jeżeli termin zawarcia umowy przyrzeczonej nie został oznaczony, powinna ona być zawarta w odpowiednim terminie wyznaczonym przez stronę uprawnioną do żądania zawarcia umowy przyrzeczonej. Przenosząc powyższe rozważania na kanwę niniejszej sprawy stwierdzić należy, że strony mając świadomość, iż zawarta przez nie umowa przedwstępna zawiera sprzeczne ustalenia w zakresie sposobu płatności kwoty dopłaty stanowiącej różnicę w cenach zamienianych nieruchomości oraz że umowa przedwstępna nie określa w sposób precyzyjny daty zawarcia umowy przyrzeczonej, winny dążyć do sanacji tej sytuacji poprzez sporządzenie aneksu do umowy, w którym w sposób jednoznaczny określą sposób płatności dopłaty stanowiącej różnicę w cenach zamienianych nieruchomości oraz jasno wskażą datę zawarcia umowy przyrzeczonej. Ponieważ w przedmiotowej sprawie stronom nie udało się zmienić postanowień umowy przedwstępnej w ten sposób, aby jej wykonanie stało się możliwe, dlatego też rolą Sądu było ustalenie, która ze stron postępowania ponosi za to odpowiedzialność. W tym zakresie ważkie okazało się oświadczenie świadka notariusza S. T. oraz jego zeznania, z których wynika jednoznacznie, że strony ustaliły u niego kilkanaście terminów spotkań, niemal za każdym razem na umówione spotkanie stawiała się tylko jedna strona umowy, na terminy spotkań strony nie przynosiły dokumentów koniecznych do przygotowania oraz sporządzenia aneksu do umowy przedwstępnej, który czyniłby możliwym jej wykonanie, a następnie sporządzenia umowy przyrzeczonej oraz że wymieniony nigdy nie widział wszystkich dokumentów w odpowiedniej formie, które były konieczne do skutecznego przeprowadzenia transakcji. Warta podkreślenia pozostaje również ta część zeznań świadka, w której podał, że spotkanie umówione przez strony na dzień 30 kwietnia 2014 r. nie było spotkaniem, na którym miało dojść do zawarcia umowy przyrzeczonej, jak twierdzą powodowie, albowiem strony nie przedłożyły wymaganych dokumentów. W oparciu o powyższe zeznania świadka S. T., zeznania innych przesłuchanych świadków oraz o twierdzenia stron postępowania stwierdzić należy, że w niniejszej sprawie zarówno powodowie S. K., B. K. jak i pozwana M. P. (1) ponoszą odpowiedzialność za okoliczności, wskutek których nie doszło do sporządzenia aneksu do umowy przedwstępnej oraz ostatecznie do zawarcia umowy przyrzeczonej. Strony nie tylko nie potrafiły ustalić jednoznacznie sposobu płatności dopłaty stanowiącej różnicę w cenach zamienianych nieruchomości oraz w sposób precyzyjny określić daty zawarcia umowy przyrzeczonej, ale nie potrafiły nawet spotkać się wspólnie u wskazanego notariusza w celu podjęcia próby dokonania nowych ustaleń i sporządzenia aneksu do umowy przedwstępnej. Zmieniennym pozostaje również, że obie strony postępowania nigdy nie wywiązały się z obowiązku dostarczenia wskazanemu notariuszowi dokumentów wymaganych do przygotowania, a następnie podpisania umowy przyrzeczonej. Za symptomatyczne uznać także należy, że powodowie S. K. i B. K., pomimo że uważali spotkanie mające odbyć się w dniu 30 kwietnia 2014 r. u notariusza S. T. za termin podpisania umowy przyrzeczonej, we wskazanej dacie nie stawili się na to spotkanie i tym samym nie udowodnili, że istotnie, jak twierdzą, byli przygotowani do zawarcia umowy. Powodowie chcąc uczynić zadość nałożonym na nich w umowie przedwstępnej obowiązkom, a także chcąc skutecznie dochodzić od pozwanej roszczenia o zapłatę zwrotu zadatku w podwójnej wysokości winni byli, zdaniem Sądu, odpowiednio wcześniej przedłożyć notariuszowi S. T. wszystkie posiadane przez siebie i wymagane do

sporządzenia umowy przyrzeczonej dokumenty, a także winni byli stawić się na spotkanie w dniu 30 kwietnia 2014 r., które uważali za datę zawarcia umowy przyrzeczonej, żądając od notariusza sporządzenia stosownego protokołu potwierdzającego wykonanie ciążących na nich obowiązków, czego nie uczynili. Nie było zresztą żadnych w tym względzie ustaleń z samym notariuszem. Bez znaczenia dla trafności tego wniosku jest przekonanie powodów, że prawne wyodrębnienie lokalu w Z. mogło nastąpić w jednym akcie notarialnym z umową zamiany, a posiadane przez nich dokumenty były wystarczające, skoro wiedzy takiej nie miała druga strona, ani sam notariusz.

W przekonaniu Sądu także pozwana nie wywiązała się z nałożonych na nią umową przedwstępną obowiązków. M. P. (1) nie przedstawiła bowiem drugiej stronie nie tylko zaświadczenia z banku, w którym zaciągnęła kredyt hipoteczny o spłacie zadłużenia, ale nawet nie okazała wystawionej przez wymieniony bank promesy odstąpienia od zabezpieczenia hipotecznego nieruchomości położonej w miejscowości (...) Pozwana nie przekazała również powodom pełnej dokumentacji budowlanej dotyczącej nieruchomości położonej w J. oraz dotyczącej znajdującego się na tej samej posesji pomieszczenia garażowego. Powyższe powoduje, że oświadczeń obu stron o odstąpieniu od umowy nie można taktować jako skutecznie złożonych, dla celów dysponowania wręczonym pozwanej zadatkiem. Tym samym, w ocenie Sądu, przyjęc należy iż powodowie w świetle art. 394 §1 k.c. nie byli uprawnieni do żądania zapłaty dwukrotności przekazanego przez nich zadatku, zaś pozwana nie była uprawniona do zatrzymania otrzymanego zadatku. Ponieważ niewykonanie umowy nastąpiło wskutek okoliczności, za które odpowiedzialność ponoszą obie strony, dlatego zgodnie z treścią art. 394 § 3 k.c. zadatek przekazany przez powodów S. K. oraz B. K. pozwanej M. P. (1) powinien być zwrócony. W oparciu o powyższe Sąd zasądził od pozwanej M. P. (1) solidarnie na rzecz powodów S. K. i B. K. kwotę 51.700 złotych.

Na uwzględnienie zasługiwało żądanie powodów w zakresie odsetek od zasądzonej kwoty. Sąd stoi na stanowisku, iż roszczenie powodów należy traktować jak wierzytelność bezterminową, a więc świadczenie to powinno być spełnione niezwłocznie po wezwaniu dłużnika do wykonania (art. 455 k.c.). Ponieważ powodowie wezwali pozwaną do zapłaty świadczenia do dnia 25 listopada 2014 r. należało uznać za zasadne żądanie powodów w zakresie odsetek od kwoty zasądzonej od dnia następnego tj. od dnia 26 listopada 2014 r.

O kosztach orzeczono na podstawie art. 100 k.p.c., przy zastosowaniu zasady ich stosunkowego rozdzielenia . Powodowie wygrali proces w 50 % i dlatego zasądzono od M. P. (1) solidarnie na ich rzecz kwotę 2.585 złotych jako połowę uiszczonej opłaty od pozwu. Z uwagi na fakt, że obie strony były reprezentowane przez profesjonalnych pełnomocników, przy zastosowaniu wskazanej wyżej zasady orzekania o kosztach, wynikającej z treści art. 100 k.p.c. , należało znieść koszty zastępstwa prawnego pomiędzy stronami.