

Sygn. akt: I C 1961/15

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 22 lutego 2016 r.

Sąd Rejonowy w Suwałkach I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący:	<i>SSR Agnieszka Kluczyńska</i>
Protokolant:	<i>Marta Moroz</i>

po rozpoznaniu w dniu 14 stycznia 2016 r. w Suwałkach

sprawy z powództwa M. D. i J. D.

przeciwko E. O.

o zapłatę

I. Zasądza od pozwanego E. O. solidarnie na rzecz powodów : M. D. i J. D. kwotę 10.000 zł (dziesięć tysięcy złotych) z odsetkami ustawowymi od dnia 16 marca 2015 roku do dnia zapłaty;

II. Oddała powództwo w pozostałym zakresie.

III. Koszty postępowania w zakresie opłaty od pozwu stosunkowo rozdziela i zasądza od pozwanego E. O. solidarnie na rzecz powodów : M. D. i J. D. kwotę 500,00 zł (pięćset złotych);

IV. Koszty zastępstwa prawnego znosi wzajemnie pomiędzy stronami;

SSR Agnieszka Kluczyńska

Sygn. akt I C 1961/15

UZASADNIENIE

Powodowie : M. D. i J. D. w pozwie wniesionym przeciwko E. O. domagali się zapłaty solidarnie na swoją rzecz kwoty 20 000 złotych wraz z ustawowymi odsetkami od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty. Uzasadniające swe żądanie powodowie wskazali, iż w dniu 30 grudnia 2014 roku w umowie przedwstępnej zobowiązali się nabyć od pozwanego nieruchomość położoną w S. przy ulicy (...), zabudowanej budynkiem gospodarczym oraz mieszkalnym w budowie. Na poczet ceny powodowie wręczyli pozwanemu zadatek w wysokości 10 000 złotych; po zawarciu umowy przedwstępnej powodowie ustalili, iż budynek mieszkalny posadowiony na gruncie odbiega od projektu budowlanego, co może pociągać za sobą konieczność wykonania projektu zamiennego oraz że budynek gospodarczy nie został formalnie zaadaptowany na cele mieszkalne; w konsekwencji powodowie odstąpili od zawarcia umowy przyrzeczonej i zażądali od pozwanego zwrotu zadatku – na co pozwany odpowiedział, że nie uznaje skuteczności odstąpienia od umowy i nie zwrócił zadatku powodom; wezwanie do zapłaty wystosowane do pozwanego nie przyniosło oczekiwanego rezultatu;

Nakazem zapłaty z dnia 23 marca 2015 roku wydanym w postępowaniu upominawczym w sprawie I Nc 292/15 uwzględniono żądanie powoda w całości (k. 22).

W sprzeciwie od powyższego nakazu zapłaty pozwany E. O. wniósł o oddalenie powództwa. W uzasadnieniu swego stanowiska nie negował faktu zawarcia umowy przedwstępnej z powodami, jednakże w jego ocenie oświadczenie powodów o odstąpieniu od umowy przedwstępnej było bezskuteczne z braku przesłanek prawnych i faktycznych; pozwany wskazał, iż powodowie oglądali nieruchomość przed zawarciem umowy i szczegółowo zapoznawali się z dokumentacją projektową, zatem mieli wiedzę o wszelkich zmianach w realizacji budowy w stosunku do budynku mieszkalnego. Dodatkowo pozwany wskazał, iż strony w umowie przedwstępnej dokonały odmiennego uregulowania kwestii zwrotu zadatku, wyłączając żądanie jego zwrotu w wysokości 2 – krotnej;

Sąd ustalił i zważył, co następuje :

Bezspornym w sprawie było , że strony w dniu 30 grudnia 2014 roku zawarły umowę przedwstępną (w formie zwykłej pisemnej) sprzedaży nieruchomości położonej w S. przy ulicy (...), składającej się z działki gruntu o nr (...) o pow. 600 m² , na której znajduje się „budynek gospodarczy, w którym można mieszkać” oraz rozpoczęta budowa budynku mieszkalnego. Sprzedający (pozwany E. O.) oświadczył, iż na ww nieruchomości nie ciąży żadne ograniczenia prawne, rzeczowe, roszczenia osób trzecich, ; przy zawarciu umowy okazano powodom wyrys i wypis z ewidencji gruntów oraz wypis z księgi wieczystej prowadzonej dla przedmiotowej nieruchomości; pozwany zobowiązał się sprzedać nieruchomość powodom za kwotę 140 000 złotych; w dniu podpisania niniejszej umowy powodowie wręczyli pozwanemu kwotę 10 000 złotych tytułem zadatku ; **w umowie zawarto postanowienie, iż w przypadku jakichkolwiek uchybień zadatek podlega zwrotowi.**

Dowód : umowa przedwstępna k. 8-9; częściowo zeznania świadków : I. G. (k.85v) , T. G.(k. 85-85v), H. O. (k. 85), I. O. (k. 84v), zeznania powoda M. D. 00:02:18 - 00;24:47 k. 124-125

Pismem datowanym na 26 stycznia 2015 roku powodowie złożyli oświadczenie o odstąpieniu od umowy powołując się na okoliczność przeanalizowania dokumentacji projektowej budynku i innych dokumentów, które wskazują, iż dopuszczono się samowoli budowlanej podczas budowy budynku mieszkalnego; powodowie powołali się przy tym na oświadczenie kierownika budowy, który stwierdził, iż potrzebny będzie projekt zamienny, aby dokończyć budowę; powodowie wskazali także, że budynek określany przez pozwanego jako mieszkalny jest de facto budynkiem gospodarczym; zażądali w związku z tym zwrotu zadatku w wysokości 10 000 złotych;

Dowód ; pismo powodów z dnia 26 stycznia 2015 roku k. 10-11; zeznania powoda M. D. 00:02:18 - 00;24:47 k. 124-125

Pozwany E. O. w odpowiedzi na powyższe pismo oznajmił, iż nie uznaje odstąpienia od umowy za skuteczne, bowiem jego zdaniem nie zaistniały żadne okoliczności do takiego odstąpienia; jednocześnie pozwany wyznaczył powodom termin 14 dni na zawarcie umowy przyrzeczonej pod rygorem odstąpienia od umowy.

Dowód ; pismo pozwanego z dnia 2 lutego 2015 roku k. 12

W odpowiedzi na powyższe powodowie podtrzymali swe stanowisko podnosząc ponownie, iż pozwany dopuścił się samowoli budowlanej, którą ukrył przed nimi oraz wprowadził ich w błąd, twierdząc, iż budynek gospodarczy nadaje się do zamieszkania, gdy tymczasem nie został formalnie dopuszczony w obrocie jako budynek mieszkalny;

Dowód ; pismo powodów ; k. 14-15

Pismem z dnia 18 lutego 2015 roku pozwany E. O. odstąpił od umowy przedwstępnej zawartej 30 grudnia 20-14 roku z uwagi na nieprzystąpienie powodów do zawarcia umowy przyrzeczonej;

Pismo z dnia 18 lutego 2015 roku k. 16

Budowa budynku mieszkalnego rzeczywiście prowadzona była z odstępstwami : tj okienka piwniczne były wbudowane z innej strony budynku niż przewidywał to projekt, dodatkowo wykonano tzw. „kanał i podpiwniczenie” – co również stanowiło odstępstwo od projektu budowlanego; powód M. D. dowiedział się o tym od kierownika budowy W. S. w 2015 roku; o potrzebie wykonania projektu zamiennego również dowiedział się od ww kierownika budowy oraz A. B., który miał wykonać projekt zamienny;

Dowód : zeznania świadka W. S. k. 83v – 84v; zeznania świadka A. B. k. 122-123 zapis cyfrowy : 00:03:06 – 00:31; zeznania powoda M. D. 00:02:18 - 00:24:47 k. 124-125

Budowę budynku mieszkalnego rozpoczęto w dniu 11 czerwca 2004 roku i do 20 kwietnia 2015 roku Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego przeprowadził 4 kontrole, w tym w dniu 8 maja 2014 roku ; w wyniku ich przeprowadzenia nie stwierdzono istotnych odstępstw od zatwierdzonego projektu budowlanego.

Dowód ; dziennik budowy k. 93 koperta , pismo (...) Miasta S. wraz z dokumentacją k. 94 -118;

Jak chodzi o budynek gospodarczy, posadowiony na nieruchomości będącej przedmiotem umowy przedwstępnej, to kontrola (...) Miasta S. miała miejsce w dniu 20 kwietnia 2015 roku na wniosek K. S., gdzie stwierdzono istotne odstępstwa od zatwierdzonego projektu budowlanego i wszczęto postępowanie naprawcze.

Dowód ; pismo (...) Miasta S. wraz z dokumentacją, k. 94, 95-102;

Sąd zważył, co następuje :

W sprawie niespornym pomiędzy stronami był fakt zawarcia umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości położonej w S. przy ulicy (...), zabudowanej budynkiem gospodarczym oraz mieszkalnym w budowie. Sporną kwestią było natomiast prawo do żądania przez powodów dwukrotności wręczonego zadatku, tj 20 000 złotych; kwestią zasadniczą była zatem wykładnia oświadczeń woli stron zawierających umowę przedwstępną, a ściślej zwrotu w niej użytego : „w razie jakichkolwiek uchybień zadatek podlega zwrotowi” oraz czy owe uchybienia, na które powoływali się powodowie były im wiadome w chwili zawierania umowy przedwstępnej.

W ocenie Sądu orzekającego postępowanie dowodowe wykazało, iż powodowie , zawierając umowę przedwstępną z pozwanym nie mieli świadomości , iż budynek w budowie odbiega znacząco od projektu budowlanego i że może zajść konieczność przeprowadzenia dodatkowej procedury administracyjnej polegającej na sporządzeniu projektu zamiennego i jego akceptację przez organy nadzoru budowlanego - a ta okoliczność w ocenie Sądu stanowi uchybienie, o którym mowa w umowie przedwstępnej;

I tak, na takie przekonanie Sądu wpłynęły zwłaszcza zeznania świadka W. S., w powiązaniu z treścią i zapisami dziennika budowy oraz zeznaniami strony – M. D..

W ocenie Sądu powód M. D. dowiedział się o odstępstwach w budowie po zawarciu umowy przedwstępnej, od kierownika budowy – W. S. a dodatkowo - o konieczności wykonania projektu zamiennego – od A. B.. Nielogiczne i sprzeczne z zasadami doświadczenia życiowego są zeznania pozwanego E. O., iżby on sam dowiedział się o konieczności wykonania projektu budowlanego od inspektorów nadzoru budowlanego, w sytuacji gdy takich zapisów brak w dzienniku budowy, ani też nie została wydana decyzja nakazująca wykonanie takiego projektu; przekonanie Sądu zaprezentowane powyżej wynika również z samej treści umowy przedwstępnej; strony bowiem bardzo szczegółowo wymieniły dokumenty okazane przez pozwanego przy jej zawieraniu (cyt : „wypis i wyrys z ewidencji gruntów wydany w dniu 11.12.1992r. pod nr 15-03-160/82 przez Urząd Rejonowy w S., dotyczący działki nr (...) obręb Z. . wypis z Księgi Wieczystej KW Nr (...) wydany w dniu 14.02.1996 przez Sąd Rejonowy Suwałki”). Gdyby zatem pozwany E. O. okazał dodatkowo inne dokumenty przy zawieraniu umowy – jak twierdzą to świadkowie w osobach : I. O., H. O., T. G. i I. G. – z pewnością znalazłoby to swe odzwierciedlenie w treści umowy; zeznaniom świadków w tym zakresie Sąd nie dał wiary, bowiem sam pozwany przyznał, że nie okazywał powodowi dziennika budowy (był w posiadaniu kierownika budowy); należy też zwrócić uwagę, że powód nie jest osobą wykwalifikowaną

w budownictwie. Nawet jeśli widział projekt budowlany przed zawarciem umowy przedwstępnej nie jest oczywiste, że mógł sam dostrzec różnice pomiędzy projektem a budową oraz czy odstępstwa te są istotne z punktu widzenia prawa budowlanego;

Kwestią zatem zasadniczą w tym kontekście pozostaje rozstrzygnięcie, czy powodom służy prawo domagania się zwrotu przedmiotu zadatku w podwójnej wysokości; Pamiętać bowiem należy, iż regulacja skutków dania zadatku może wynikać z umowy, ze zwyczaju i z ustawy. Taka jest też kolejność jej stosowania, priorytet zatem ma uzgodnienie skutków przez strony (umowa), następnie wchodzi w grę zwyczaj, a dopiero w braku uzgodnienia i zwyczaju dochodzi do głosu regulacja ustawowa, czyli reguła interpretacyjna z art. 394 § 1 kc, dotycząca faktu wręczenia przedmiotu zadatku; Zarówno w doktrynie, jak i w orzecnictwie zdecydowanie przeważa pogląd, że zgodnie z treścią art. 394 kc zadatek jest szczególną umowną sankcją za niewykonanie umowy (por. wyrok SN z 29.01.1997 r. I CKU 61/96, Prok. i Pr. 1997/5/12). Jego podstawową funkcją jest dyscyplinowanie stron w dotrzymaniu zawartej umowy, potwierdzonej zadatkiem.

Zastosowanie art. 394 KC jest więc uzależnione od treści zawartej przez strony umowy, dla ustalenia której stosujemy reguły wykładni określone w art. 65 KC, tzn. tłumaczymy zachowanie stron stosownie do okoliczności, z uwzględnieniem zasad współżycia społecznego oraz ustalonych zwyczajów, badając raczej, jaki był zgodny zamiar stron i cel umowy niż jej dosłowne brzmienie. Dlatego trzeba podzielić pogląd, że jeżeli strony określą konsekwencje wręczenia rzeczy lub pieniędzy, to nie ma znaczenia, jaką nazwę nadały temu zdarzeniu. Natomiast użycie przez strony nazwy „zadatek” należy uwzględnić jako jedną z okoliczności, której ocena będzie różna, w zależności od tego czy podmiotom zawierającym umowę można przypisać znajomość języka prawniczego. Wskazując na znaczenie art. 394 KC, nie można pomijać roli, jaką przepis ten pełni ze względu na swój **dyspozytywny charakter**. Strony nie są zmuszone wyczerpująco określać skutków prawnych, jakie wiążą z zastrzeżeniem w umowie zadatku. Z racji dyspozytywnego charakteru przepisu art. 394 KC **strony umowy mogą ukształtować skutki zastrzeżenia zadatku odmiennie, niż czyni to ustawa**. Zasada swobody umów dotyczy bowiem także kompetencji do kształtowania reżimu odpowiedzialności odszkodowawczej w ten sposób, iż drogą porozumienia stron można ograniczyć bądź poszerzyć odpowiedzialność osobistą dłużnika. Należy wobec tego uznać za dopuszczalne takie postanowienie umowne, które przyzna wierzycielowi, inaczej niż byłoby to przy zastosowaniu art. 394 KC, prawo wyboru między zachowaniem przedmiotu zadatku (lub żądaniem jego podwójnej wartości) a dochodzeniem roszczeń odszkodowawczych na zasadach ogólnych (art. 471 i n. KC).

Przekładając powyższe założenia teoretyczne na grunt sprawy niniejszej wskazać należy, iż niewątpliwie strony odmiennie uregulowały w umowie przedwstępnej zasady zwrotu zadatku; po pierwsze – zwrot zadatku należy się powodowi bez względu na to, czy uchybienia stanowią następstwo zawinionych działań pozwanego, po drugie – strony nie przewidziały zwrotu zadatku w podwójnej wysokości;

Nieuprawnione jest przy tym stanowisko strony pozwanej, iżby miała ona prawo do uznania oświadczenia powodów o odstąpieniu od umowy przedwstępnej za bezskuteczne. W ocenie Sądu pozwany E. O., po otrzymaniu od powodów pisma odstępującego od umowy przedwstępnej nie mógł skutecznie wystosować żądania do zawarcia umowy przyrzeczonej, gdyż skutek w postaci wypowiedzenia umowy przedwstępnej nastąpił wcześniej.

Powyższe rozważania stanowią o obowiązku zwrotu przez pozwanego na rzecz powodów kwoty wręczonego przez nich zadatku w wysokości 10 000 złotych. Wyrazem powyższego jest pkt I i II wyroku.

W związku z tym, że powód wygrał proces w 50 % należy mu się zwrot połowy opłaty od pozwu, tj 500 złotych, na zasadzie art. 100 kpc.

SSR A. K.