

I.Sygn. akt XXV C 715/18

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 25 lutego 2019 roku

Sąd Okręgowy w Warszawie - XXV Wydział Cywilny

w składzie: Przewodniczący: SSR (del.) Michał Jakubowski

Protokolant: Karolina Knieć – Owczarek

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 13 lutego 2019 roku w Warszawie

sprawy z powództwa **G. J. (1) i S. W.**

przeciwko **B. G.**

o zapłatę

orzeka

1. Zasądza od pozwanej B. G. solidarnie na rzecz powodów: G. J. (1) i S. W. kwotę 45.186,57 zł (czterdzieści pięć tysięcy sto osiemdziesiąt sześć złotych 57/100) wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 1 listopada 2017 roku do dnia zapłaty.
2. Zasądza od pozwanej B. G. solidarnie na rzecz powodów: G. J. (1) i S. W. kwotę 28.699,06 zł (dwadzieścia osiem tysięcy sześćset dziewięćdziesiąt dziewięć złotych 06/100) wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 1 listopada 2017 roku do dnia zapłaty.
3. W pozostałym zakresie powództwo oddala.
4. Zasądza od pozwanej B. G. solidarnie na rzecz powodów: G. J. (1) i S. W. kwotę 5.494,96 zł (pięć tysięcy czterysta dziewięćdziesiąt cztery złote 96/100) tytułem zwrotu kosztów procesu.
5. Nakazuje Skarbowi Państwa – Sądowi Okręgowemu w (...) zwrócić pozwanej B. G. ze środków Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w (...) kwotę 40 zł (czterdzieści złotych).

Sygn. akt **XXV C 715/18**

UZASADNIENIE

Pozwem z 11 grudnia 2017 r. G. J. (1) oraz S. W. wystąpili przeciwko B. G. o zapłatę solidarnie: 1. kwoty 45 186,57 zł wraz z odsetkami ustawowymi za okres od dnia 01 listopada 2017 r. do dnia zapłaty, tytułem zwrotu świadczenia nienależnego z tytułu zadatku; 2. kwoty 28 699,06 zł wraz z odsetkami ustawowymi za okres od dnia 01 listopada 2017 r. do dnia zapłaty, tytułem zwrotu świadczenia nienależnego w postaci zaliczki; 3. kwoty 45 186,57 zł wraz z odsetkami ustawowymi za okres od 01 listopada 2017 r. do dnia zapłaty, tytułem dwukrotnej kwoty zadatku. Strona powodowa wniosła nadto o zasądzenie od pozwanej solidarnie na rzecz powodów kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Uzasadniając wywodzone roszczenia, powodowie wskazali, iż wynikają one z tytułu przedwstępnej umowy z 26 października 2016 r. sprzedaży spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego zawartej z pozwaną. Według strony powodowej do zawarcia umowy przyrzeczonej nie doszło z winy pozwanej (pozew – k. 2-9).

Pozwana B. G. w odpowiedzi na pozew wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie od powodów na swoją rzecz zwrotu kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

Według pozwanej do zawarcia umowy przyrzeczonej nie doszło z winy powodów, którzy w umówionym terminie, nie posiadali środków na zapłatę pozostałej ceny sprzedaży, co uprawniało pozwaną do zatrzymania wpłaconych zadatków (odpowiedź na pozew – k. 101-104).

Sąd ustalił, co następuje.

W dniu 26 października 2016 r. pomiędzy B. G. (Sprzedającą) a G. J. (1) i S. W. (Kupujący) została zawarta umowę zobowiązującą do sprzedaży spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu nr (...) przy ul. (...) w W., dla którego prowadzona jest przez Sąd Rejonowy dla Warszawy – Mokotowa w Warszawie księga wieczysta o nr (...) (okoliczność bezsporna; dowód: odpis umowy z 26 października 2016 r. – k. 10-16).

Na dzień zawarcia przedmiotowej umowy w dziale III księgi wieczystej ujawnione zostały cztery wpisy dotyczące wszczęcia egzekucji w sprawie (...) na wniosek (...) Bank S.A. w L., do egzekucji przyłączył się kolejny wierzyciel Spółdzielnia Mieszkaniowa (...) w sprawach: (...), (...), (...) W dziale IV księgi wieczystej wpisana była hipoteka umowna do kwoty 311 450,81 zł na rzecz (...) Bank S.A. z siedzibą w W. (d: §1 ust. 1 pkt 4 umowy – k. 11).

B. G. oświadczyła, że nie posiada zaległości podatkowych ani zaległości w zapłacie innych należności oraz opłat do których stosuje się przepisy ordynacji podatkowej; nie są prowadzone przeciwko Sprzedającej postępowania upadłościowe, jak również nie istnieją przesłanki uzasadniające wszczęcie takich postępowań (d: §1 ust. 4 umowy – k. 13).

Strony zobowiązały się zawrzeć umowę przyrzeczoną sprzedaży spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego do dnia 31 grudnia 2016 r. za cenę 380 000,00 zł (d: §2 umowy – k. 14).

Cena sprzedaży miała zostać uiszczona w następujący sposób:

1. W terminie do 31 października 2016 r. Kupujący zobowiązali się zapłacić Sprzedającej na poczet ceny sprzedaży kwotę 45 186,57 zł, która zostanie przelana na konto Spółdzielni Mieszkaniowej (...) w W., celem spłaty zadłużenia B. G. względem tej Spółdzielni, przy czym Kupujący dodali, że kwota ta pochodzić będzie z ich środków własnych. Strony ustaliły, że z chwilą zapłaty kwota 45 186,57 zł stanowić będzie zadatek w rozumieniu art. 394 k.c.
2. Resztę ceny sprzedaży w kwocie 334 813,43 zł, Kupujący zobowiązali się zapłacić Sprzedającej po podpisaniu przyrzeczonej umowy sprzedaży, przy czym, z kwoty tej miało zostać zapłacone zadłużenie Sprzedającej względem (...) Bank S.A. w W. na konto tegoż Banku oraz względem R. W. Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym dla Warszawy – Woli w Warszawie na konto tegoż Komornika.
3. Pozostałą kwotę z ceny sprzedaży, po uregulowaniu ww. wierzytelności, Kupujący mieli wpłacić na konto Sprzedającej, pod warunkiem, że w księdze wieczystej, prowadzonej dla przedmiotowego prawa do lokalu, będą wykreślone z działu III cztery inne wpisy o wszczęciu i przyłączeniu się do egzekucji oraz z działu IV będzie wykreślona hipoteka umowna w kwocie 311 480,81 zł, ustanowiona na rzecz (...) Bank S.A. Kupujący poinformowali, że reszta ceny sprzedaży pochodzić będzie z kredytu udzielonego im przez Bank i zobowiązują się w przyrzeczonej umowie sprzedaży okazać Sprzedającej umowę kredytu i na taki sposób zapłaty ceny sprzedaży Sprzedająca wyraża zgodę (d: §3 pkt 1-3 umowy – k. 14-15).

Strony ustaliły, że wydanie na rzecz Kupujących przedmiotu umowy nastąpi po podpisaniu przyrzeczonej umowy sprzedaży.

Sprzedająca oświadczyła, że do przyrzeczonej umowy sprzedaży zobowiązuje się przedłożyć:

1. aktualne zaświadczenie wydane przez Spółdzielnię Mieszkaniową (...) z siedzibą w W., z którego będzie wynikać, że płatności związane z użytkowaniem lokalu mieszkalnego są uregulowane na bieżąco,
2. aktualne zaświadczenie wydane przez odpowiedni organ Urzędu (...), z którego wynikać będzie, że na dzień sprzedaży w przedmiotowym lokalu nikt nie jest zameldowany na pobyt stały i czasowy,
3. dokument potwierdzający wyrejestrowanie z ewidencji działalności gospodarczej prowadzoną przez Sprzedającą działalności gospodarczej,
4. aktualne zaświadczenie wydane przez ZUS stwierdzające brak zaległości w płatności składek na rzecz tego Zakładu,
5. aktualne zaświadczenie wydane przez właściwy Urząd Skarbowy stwierdzające brak zaległości w płatnościach na rzecz tego Urzędu,
6. zaświadczenie Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym dla Warszawy – Woli R. W., z którego będzie wynikać ostateczna wysokość opłat należnych na rzecz tego Komornika z tytułu prowadzenia postępowania egzekucyjnego z wniosku wierzyciela (...) Bank S.A. oraz Spółdzielni Mieszkaniowej (...),
7. aktualne zaświadczenie wydane przez (...) Bank S.A., z którego będzie wynikać ostateczna kwota zadłużenia Sprzedającej względem tego Banku z podaniem numeru konta Banku, na który należy wpłacać całą wierzytelność.

Sprzedająca oświadczyła, że do czasu zawarcia przyrzeczonej umowy m.in. nie obciąży przedmiotu umowy innymi hipotekami ani ograniczonymi prawami rzeczowymi (d: §4 ust. 2 i 3 umowy – k. 15-16).

Strony w dniach: 05 grudnia 2016 r., 27 lutego 2017 r., 30 kwietnia 2017 r. – zawarły trzy Aneksy do przedwstępnej umowy sprzedaży ww. prawa do lokalu mieszkalnego, na mocy których wydłużono czas do zawarcia umowy przyrzeczonej do dnia 30 czerwca 2017 r. (okoliczności bezsporne; dowód: odpis Aneksu nr 1 – k. 17-20; odpis Aneksu nr 2 – k. 21-23; odpis Aneksu nr 3 – k. 24-26).

W dniu 30 czerwca 2017 r. strony stały się przed notariuszem w celu zawarcia umowy przyrzeczonej. Według księgi wieczystej nr (...) na dzień 30 czerwca 2017 r., w dziale III księgi wieczystej wpisane były: inny wpis o treści: „wszczęcie egzekucji w sprawie (...) na rzecz (...) Bank S.A. z siedzibą w L.”; inny wpis o treści: „Do egzekucji przyłączył się kolejny wierzyciel – (...) 1 Fundusz Inwestycyjny Zamknięty Niestandaryzowany Fundusz Sekurytyzacyjny w sprawie KM (...)”. W dziale IV powyższej księgi wieczystej widniała hipoteka umowna w kwocie 311 450,81 zł tytułem kapitału, odsetek, innych kosztów i roszczeń o świadczenie uboczne od kredytu, kredyt nr umowy (...), na rzecz: (...) Bank Spółka Akcyjna z siedzibą w W.” (dowód: odpis aktu notarialnego z 30 czerwca 2017 r. – k. 27-30).

Strony oświadczyły, że Kupujący na dzień 30 czerwca 2017 r. zapłacili na poczet ceny sprzedaży w kwocie 380 000,00 zł, łączną kwotę 73 885,63 zł, na którą złożyły się kwoty wypłacone w gotówce Sprzedającej oraz kwoty zadłużeń Sprzedającej na rzecz Spółdzielni Mieszkaniowej (...) i płatności na rzecz Komornika oraz ZUS (d: §1 ust. 2 aktu notarialnego – k. 28; kopie potwierdzeń wpłat – k. 31-46; kopia zaświadczenia komornika z 28 marca 2017 r. – k. 153-154).

B. G. oświadczyła, że nie zawrze w dniu 30 czerwca 2017 r. umowy przyrzeczonej sprzedaży („zrywa umowę”), gdyż wedle jej wiedzy Kupujący nie posiadają na dzień dzisiejszy gotówki, celem zapłaty reszty ceny sprzedaży za zbywane spółdzielcze własnościowe prawo do lokalu, aczkolwiek w dniu dzisiejszym w trakcie spisania protokołu od Kupujących uzyskała informację, że Kupujący taką gotówkę posiadają, lecz gotówki Kupujący nie okazali i w inny sposób też nie uwiarygodnili jej posiadania. Sprzedająca okazała notariuszowi informację o stanie zaległości w sprawie egzekucyjnej, wydanej w dniu 26 czerwca 2017 r. przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym dla Warszawy – Woli w Warszawie, R. W. (d: § 2 pkt 1 i 2 aktu notarialnego – k. 29).

G. J. (2) i S. W. oświadczyli, że ich wolą jest zawarcie w dniu 30 czerwca 2017 r. aneksu do zobowiązującej umowy sprzedaży celem przedłużenia terminu zawarcia umowy, gdyż podjęli starania o uzyskanie kredytu gotówkowego

(pożyczki bankowej) celem zapłaty reszty ceny sprzedaży, na którą składać się mają kwoty zadłużeń Sprzedającej wobec różnych wierzycieli oraz pozostała jej należność na konto. Kupujący podtrzymali wolę zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży, po spełnieniu przez Sprzedającą warunków: 1. przedstawienia pisemnego oświadczenia (...) Bank S.A. o aktualnej wysokości jej zadłużenia w Banku wraz z numerem konta, na który należy wpłacić całą wierzytelność; 2. Sprzedająca przedstawi zaświadczenie wydane przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym (...) w (...), R. W. o wysokości należnych na jego rzecz wszystkich opłat z tytułu prowadzonych przez niego postępowań egzekucyjnych przeciwko sprzedającej, przy czym wedle wiedzy Kupujących, na dzień dzisiejszy Sprzedająca nie jest w posiadaniu powyższych dokumentów, a także innych wszystkich dokumentów niezbędnych do zawarcia umowy przyrzeczonej opisanych w §4 ust. 2 umowy zobowiązującej.

Kupujący poinformowali nadto, że w miesiącu maju 2017 r. uzyskali pozytywną decyzję kredytową w (...) S.A. o przyznaniu Im kredytu hipotecznego pod warunkiem, że wszelkie zobowiązania Sprzedającej zostaną uregulowane za pośrednictwem kancelarii komorniczej prowadzącej postępowanie egzekucyjne przeciwko Sprzedającej, na co Sprzedająca nie wyraziła zgody i nie dostarczyła stosownych dokumentów od właściwego Komornika, gdyż nie chciała aby Komornik pobrał od niej wszelkie należne opłaty z tytułu prowadzonej egzekucji (d: §3 aktu notarialnego – k. 29-30).

G. J. (1) i S. W. uiścili na rzecz B. G. następujące kwoty:

1. celem spłaty zadłużenia B. G. w Spółdzielni Mieszkaniowej (...): w dniu 27 października 2016 r. – 45 186,57 zł tytułem zadatku (k. 31);
2. bezpośrednio do rąk B. G.: w dniu 27 października 2016 r. – 5 000,00 zł tytułem zadatku (k. 32); w dniu 30 stycznia 2017 r. – 2 000,00 zł tytułem wkładu własnego (k. 45); w dniu 29 grudnia 2016 r. – 2 000,00 zł tytułem części zadatku (k. 45); w dniu 31 stycznia 2017 r. – 500,00 zł tytułem wkładu własnego (k. 46); w dniu 28 lutego 2017 r. – 3 300,00 zł tytułem wkładu własnego (k. 46).
3. celem spłaty zadłużenia B. G. u Komornika Sądowego R. W.: w dniu 16 grudnia 2016 r. – 1 769,32 zł (k. 33); w dniu 16 grudnia 2016 r. – 393,64 zł (k. 34); w dniu 16 grudnia 2016 r. – 316,17 zł (k. 35); w dniu 16 grudnia 2016 r. – 951,69 zł (k. 36); w dniu 16 grudnia 2016 r. – 1 287,55 zł (k. 37); w dniu 11 stycznia 2017 r. – 336,74 zł (k. 38);
4. celem spłaty zadłużenia B. G. w ZUS: w dniu 11 stycznia 2017 r. – 4 173,23 zł (k. 39); w dniu 11 stycznia 2017 r. – 5 951,45 zł (k. 40); w dniu 19 stycznia 2017 r. – 13,50 zł (k. 41); w dniu 19 stycznia 2017 r. – 42,70 zł (k. 42); w dniu 19 stycznia 2017 r. – 66,67 zł (k. 43); w dniu 19 stycznia 2017 r. – 596,40 zł (k. 44).

Wierzytelność przysługująca (...) Bank S.A. od B. G. wynosiła na dzień 26 czerwca 2017 r. łącznie 296 741,90 zł, w tym opłata egzekucyjna – 37 484,34 zł oraz podatek VAT naliczony przez komornika – 8 621,40 zł. B. G. w dniu 09 czerwca 2017 r. uzyskała promesę od (...) Bank S.A. na podstawie której Bank zobowiązał się do wydania dokumentów stanowiących podstawę do wykreślenia hipoteki umownej do kwoty 311 450,81 zł oraz do skierowania wniosku o umorzenie postępowania egzekucyjnego prowadzonego przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym dla Warszawy – Woli w Warszawie, R. W., pod warunkiem spłaty zadłużenia z tytułu umowy kredytowej w kwocie 214 465,23 zł. Promesa była ważna do 31 sierpnia 2017 r. (dowód: odpis informacji w sprawie egzekucyjnej – k. 52).

Zadłużenie B. G. w (...) S.A. w W. na dzień 26 kwietnia 2017 r. wynosiło 11 928,59 zł. B. G. ustaliła z wierzycielem, że spłata do dnia 29 maja 2017 r. kwoty 7 500,00 zł, spowoduje umorzenie pozostałej części zadłużenia (dowód: kopia pisma z 26 kwietnia 2017 r. – k. 236).

Kupujący w spornym okresie posiadali zdolność kredytową na zaciągnięcie zobowiązania kredytowego w kwocie co najmniej 400 000,00 zł. G. J. (1) w okresie tym osiągał miesięczne dochody około 10 000,00 zł netto zaś B. G. około 4 000,00 zł netto. Powodowie byli ponadto w stanie zapewnić sobie częściowe finansowanie z pożyczek zaciągniętych od znajomych, którzy wyrazili wolę użyczenia im potrzebnych środków pieniężnych.

Celem sfinansowania kupna spornego prawa do spółdzielczego lokalu mieszkalnego, powodowie za pośrednictwem przedsiębiorstwa (...), zwrócili się do banków o udzielenie kredytu hipotecznego. Część banków z uwagi na ustanowioną hipotekę na ww. prawie oraz toczące się postępowanie egzekucyjne z wniosku (...) Bank S.A. przeciwko Sprzedającej, odmawiały udzielenia powodom kredytu hipotecznego. Wyjątkiem był jednak (...) S.A., który zgodził się na udzielenie kredytu hipotecznego o ile spłata zadłużenia zabezpieczonego hipotecznie oraz kosztów egzekucyjnych, nastąpi za pośrednictwem komornika sądowego.

Na przedmiotową możliwość nie wyrażała jednak zgody B. G., która popadła z komornikiem w konflikt w przedmiocie wysokości należnej temuż organowi opłaty egzekucyjnej, uważając, że gdy dokona spłaty zadłużenia z pominięciem komornika, nie będzie obowiązana do zapłaty opłaty egzekucyjnej pobieranej przez komornika sądowego w wysokości 15% wyegzekwowanego świadczenia, lecz co najwyżej 5%. Banki udzielające kredytów, przyjmowały natomiast, że spłata zadłużenia za pośrednictwem komornika sądowego, jest jedynym gwarantem ostatecznego zamknięcia sprawy, dlatego też udzielenie powodom kredytu uzależniały od spłaty zadłużenia, za pośrednictwem organu egzekucyjnego (dowód: wydruki wiadomości e-mail przedłożonych przez pozwaną wraz z odpowiedzią na pozew – k. 132-143, w tym wiadomości e-mail z 16 marca 2018 r. – k. 139, 140 oraz opinia działu prawnego (...) – k. 141-143; zeznania J. G. – k. 191-192; częściowo zeznania T. L. – k. 192-194; częściowo zeznania M. Z. – k. 194-196; częściowo zeznania P. Z. – k. 196-197; odpis umowy sprzedaży lokalu nabytego przez powodów z 22 marca 2018 r. – k. 224-223; częściowo zeznania G. J. (1) w charakterze strony – k. 237-238; częściowo zeznania J. W. w charakterze strony – k. 238).

Pismem z 19 października 2017 r. powodowie wezwali pozwaną do zapłaty kwoty 119 072,20 zł, celem zwrotu świadczeń z tytułu ww. umowy przedwstępnej, spełnionych na rzecz B. G. (dowód: odpis wezwania do zapłaty – k. 53-54; odpis potwierdzenia odbioru – k. 55-56).

Powyższy stan faktyczny ustalono na podstawie dowodów z odpisów i kopii dokumentów urzędowych, prywatnych oraz wydruków złożonych przez strony do akt postępowania. Strony nie podważały wartości dowodowej tychże dowodów, a także przydatności dla ustalenia stanu faktycznego sprawy, kopii dokumentów, czy też wydruków wiadomości e-mail. W ocenie Sądu, dowody z dokumentów oraz wydruków w połączeniu z zeznaniami świadków oraz wyjaśnieniami stron, pozwalały na odtworzenie wszystkich istotnych dla rozstrzygnięcia sprawy okoliczności faktycznych. Zastrzec należy jednak, iż oświadczenia zawarte w treści dokumentów prywatnych, a także ww. akcie notarialnym z 30 czerwca 2017 r. w zakresie składanych przez strony oświadczeń, stanowiły wyłącznie dowód oceniany przez pryzmat art. 245 k.p.c. w zw. z art. 233 § 1 k.p.c.

Spośród dowodów z dokumentów złożonych przez strony Sąd pominął: odpis postanowienia sądu wieczystoksięgowego z 14 grudnia 2017 r. (k. 65); kopię nakazu zapłaty w postępowaniu nakazowym Sądu Rejonowego dla Warszawy – Woli w Warszawie z 03 listopada 2017 r. (k. 182); odpis postanowienia Sądu Rejonowego dla Warszawy – Śródmieścia w Warszawie z 02 stycznia 2019 r. II Wydziału Karnego (k. 219-223). Przedmiotowe dowody pozostawały, w ocenie Sądu, irrelevantne dla wyniku postępowania. Tytuł egzekucyjny przeciwko pozwanej, został wydany po dacie 30 czerwca 2017 r. Fakt oddalenia wniosku pozwanej o wykreślenie roszczenia wpisanego w księdze wieczystej ww. prawa, także na obecnym etapie postępowania, niczego nie dowodzi. Okoliczność prowadzenia przeciwko pozwanej postępowania przygotowawczego (które prokurator pierwotnie a limine umorzył), w ramach odpowiedzialności karnej, absolutnie w żaden sposób nie wskazuje na winę pozwanej, w tym, że nie doszło do zawarcia umowy przyrzeczonej.

Pochylając się nad zeznaniami przesłuchanych w sprawie świadków: J. G. (k. 191-192); T. L. (k. 192-194); M. Z. (k. 194-196); P. Z. (k. 196-197), Sąd obdarzył je wiarygodnością w zakresie w jakim korelują one z pozostałym materiałem dowodowym (w sferze faktów) oraz zasadami doświadczenia życiowego i logiki. Zeznania w zakresie w jakim świadkowie wyrażali osobiste domysły i przypuszczenia, zwłaszcza, co do oceny prawnej zachowania pozwanej, zostały pominięte przez Sąd.

Kwestia możliwości częściowego pozyskania środków przez powodów na zakup spornego prawa od osób trzecich (do czasu uzyskania kredytu), została potwierdzona zeznaniami świadków J. G. oraz P. Z.. Ich wydzwięk, wskazuje,

że powodowie na dzień 30 czerwca 2017 r. nie posiadali kwoty pozwalającej im na zapłatę pozostałej ceny kupna przedmiotowego prawa. Logika wskazuje, że gdyby Kupujący posiadali takie możliwości, nie ubiegaliby się z takim zaangażowaniem o kredyt bankowy w (...) S.A., powołując się przy tym na przedmiotową okoliczność w treści aktu notarialnego z 30 czerwca 2017 r. Odmienne wyjaśnienia powodów złożone w charakterze strony w tym zakresie, były niewiarygodne.

Sąd uznał natomiast za logiczne, znajdujące dodatkowo potwierdzenie w złożonej przez pozwaną korespondencji e-mail, zeznania T. L. oraz M. Z., wskazujące na przyczyny dla których Kupujący, nie otrzymali do dnia 30 czerwca 2017 r. kredytu bankowego w E.. Motywy którymi kierowała się pozwana, odmawiając przystania na warunki postawione przez (...) S.A., z punktu widzenia przedmiotu niniejszego procesu, nie stanowią okoliczności obciążającej pozwaną o czym szerzej w dalszej części uzasadnienia.

Jak wyżej zaznaczono, zeznania powodów złożone w charakterze strony zasługiwały jedynie na częściowe uwzględnienie, w zakresie w jakim zostały potwierdzone za pomocą bardziej obiektywnych źródeł poznania, dając się przy tym logicznie wytłumaczyć kierując się zasadami doświadczenia życiowego.

Jeśli chodzi natomiast o zeznania B. G., w ocenie Sądu, w kluczowych elementach, nie zasługiwały one na włączenie do podstaw rozstrzygnięcia, albowiem nie znajdowały one pełnego potwierdzenia w materiale dowodowym. Dotyczy to w szczególności rzekomej spłaty zadłużenia w (...) S.A. Pismo tego wierzyciela z 26 kwietnia 2017 r. (k. 236) nie stanowi dowodu braku zadłużenia na dzień 30 czerwca 2017 r., a jedynie propozycję ugodową wierzyciela skierowaną do dłużnika. Brak jest natomiast dowodów świadczących o spłacie na warunkach określonych w treści tegoż pisma, zadłużenia przez pozwaną. Przeczy temu także stan prawny działu III księgi wieczystej z 30 czerwca 2017 r.

Sąd zważył, co następuje.

Wywiedzione powództwo zasługiwało w przeważającej części na uwzględnienie.

Na kanwie niniejszego postępowania storna powodowa dochodziła od pozwanej zapłaty: kwoty 45 186,57 zł tytułem zwrotu zadatku, kwoty 28 699,06 zł tytułem zwrotu zaliczki, kwoty 45 186,57 zł tytułem zwrotu podwójnego zadatku – w związku z niedojsciem do skutku przedwstępnej umowy sprzedaży z 26 października 2016 r. Zważywszy na twierdzenia w oparciu o które strona powodowa wywodziła zasadność swojego powództwa (niedojscie umowy do skutku z wyłącznej winy pozwanej), obroną przez pozwaną linię obrony (prawo zatrzymania zadatku, zakwalifikowanie wszystkich uiszczonych przez powodów świadczeń jako zadatki na poczet wykonania umowy), podstawową kwestią leżącą u podstaw rozstrzygnięcia, pozostawało ustalenie, czy którejś ze stron umowy przedwstępnej, można przypisać, wyłączną „winę” w niedojsciu do zawarcia umowy przyrzeczonej.

W pierwszej kolejności należy jednak definitywnie ustalić, które ze świadczeń otrzymanych przez pozwaną od powodów stanowiły zadatek, a które zaliczkę. Wbrew zapatrywaniom pozwanej, w Kodeksie cywilnym nie występuje instytucja domniemania, zgodnie z którym w przypadku braku odmiennego postanowienia, kwota przekazana przez jedną ze stron przed zawarciem umowy przyrzeczonej zawsze stanowi zadatek. Wręcz przeciwnie, zważywszy na skutki dania bądź otrzymania zadatku, przyjąć należy, iż o ile strony nie zastrzegły wprost inaczej taką kwotę traktować należy jako zaliczkę, a nie zadatek. Analizując dokonane przez powodów na rzecz pozwanej świadczenia pieniężne, należy skonstatować, iż jedynie w trzech przypadkach, strony określiły je jako zadatek na poczet wykonania umowy: wpłata w wysokości 45 186,57 zł (k. 31) dokonana w dniu 27 października 2016 r., wpłata w wysokości 5 000,00 zł (k. 32) w dniu 27 października 2016 r., wpłata w wysokości 2 000,00 zł dokonana w dniu 29 grudnia 2016 r. (k. 45). Pozostałe wpłaty w wysokości 21 699,06 zł, traktować należało natomiast z całą pewnością jako zaliczki na poczet zapłaty ustalonej ceny sprzedaży.

Z okoliczności sprawy, wywieść należy, iż strony zdawały sobie sprawę z różnicy między zadatkiem a zaliczką i w sytuacji, gdy określönemu świadczeniu pieniężnemu, zamierzały nadać charakter zadatku, zastrzegały to wyraźnie w tytule przelewu, bądź na stosownym pisemnym pokwitowaniu (art. 65 k.c.).

Tym samym bez względu na to na której ze stron umowy, spoczywałby ciężar winy w niedojściu do skutku umowy przyrzeczonej, pozwana nie mogła zatrzymać kwoty zaliczki otrzymanej od powodów w łącznej wysokości 21 699,06 zł. Zapłacona zaliczka na poczet ceny sprzedaży podlega zatem zwrotowi, jako świadczenie nienależne w rozumieniu art. 410 § 2 k.c. (por. wyrok SN z 25 marca 2004 r., II CK 116/03, LEX nr 453645).

Pochylając się nad kwestią zwrotu zadatku w kwocie 52 186,57 zł oraz „podwójnego zadatku”, ograniczonego przez stronę powodową do kwoty 45 186,57 zł (art. 187 k.c. w zw. z art. 321 k.p.c.), w ocenie Sądu, na kanwie niniejszego postępowania zaktualizowały się przesłanki określone w art. 394 § 3 zd. 2 k.c. Niewykonanie umowy, nastąpiło na skutek okoliczności, za które odpowiedzialność ponoszą obie strony. Zasadność roszczenia powodów o zapłatę „podwójnego zadatku”, czy też zarzutu pozwanej zatrzymania otrzymanego zadatku, uzależniona była bowiem od możliwości przypisania wyłącznej winy w niedojściu do skutku umowy przyrzeczonej jednej ze stron tejże umowy (zob. m.in. uzasadnienie wyroku SN z 12 maja 2005 r., V CK 577/04, LEX nr 1511067). Taka sytuacja natomiast, zdaniem Sądu, nie wystąpiła na kanwie niniejszego postępowania.

Przyczyny dla których strony zawarły trzy aneksy, wydłużające termin zawarcia umowy przenoszącej własność spółdzielczego własnościowego prawa do lokalu mieszkalnego do dnia 30 czerwca 2017 r., pozostawały poza przedmiotem zainteresowania zarówno stron jak i Sądu. Skupić należało natomiast się na okolicznościach, które wystąpiły w dniu 30 czerwca 2017 r.

Analizując obowiązki umowne spoczywające na Sprzedającej, należy zauważyć, iż w ww. dacie, w dziale III księgi wieczystej nr KW (...), wbrew postanowieniom umownym (§3 pkt 3 – k. 15, §4 ust. 3 – k. 16) oraz wyraźnym zamiarom stron (zwłaszcza Kupujących), z przedmiotowego prawa do spółdzielczego własnościowego lokalu mieszkalnego, toczyła się egzekucja nie tylko z wniosku wierzyciela hipotecznego (co było przez strony przewidziane, spłata zadłużenia kredytowego pozwanej miała nastąpić przez powodów). Do egzekucji z tego składnika majątkowego pozwanej przyłączył się inny wierzyciel (...) S.A., co odnotowano w formie ostrzeżenia wpisanego do księgi wieczystej (zob. §1 ust. 3 aktu notarialnego z 30 czerwca 2017 r. – k. 29). Zawarcie w tej sytuacji przez powodów umowy przyrzeczonej, wiązałoby się z ryzykiem możliwości zaskarżenia przez powyższego wierzyciela umowy przenoszącej własność, skargą pauliańską tudzież w celu uniknięcia zaskarżenia spornej czynności, spłatą zadłużenia pozwanej u tegoż wierzyciela (11 928,59 zł). Jak natomiast wspomniano, przy ocenie materiału dowodowego, pozwana nie wykazała w niniejszym postępowaniu, aby spłaciła zadłużenie względem (...) S.A., zgodnie z treścią pisma z 26 kwietnia 2017 r. (k. 236). Ujawnienie przedmiotowego zadłużenia, realnie wpływało zatem na prawa i obowiązki stron wynikające z umowy zobowiązującej.

Co istotne z punktu widzenia interesów powodów jako Kupujących oraz postanowień umowy przedwstępnej, pozwana dysponowała promesą wierzyciela hipotecznego (...) Bank S.A., ważną do końca sierpnia 2017 r., zawierającą zobowiązanie do wydania dokumentów stanowiących podstawę do wykreślenia hipoteki umownej do kwoty 311 450,81 zł (k. 131), cofnięcia wniosku egzekucyjnego, a także informację o stanie zaległości w sprawie egzekucyjnej, wydanej w dniu 26 czerwca 2017 r. przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym dla Warszawy – Woli w Warszawie, R. W. (§2 pkt 2 zd. 2 aktu notarialnego z 30 czerwca 2017 r. – k. 29; informacja o stanie zaległości z 26 czerwca 2017 r. – k. 52).

Pochylając się natomiast nad obowiązkami powodów jako Kupujących, zobowiązali się oni do zapłaty reszty umówionej ceny sprzedaży. Wynik postępowania dowodowego nie daje podstaw do przyjęcia, aby powodowie dysponowali na dzień 30 czerwca 2017 r. resztą ceny sprzedaży. Już w umowie przedwstępnej zastrzeżono, iż pozostała część ceny zostanie zapłacona przez Kupujących z zewnętrznych źródeł finansowania w postaci umowy kredytu bankowego. Bezspornym pozostaje, iż powodowie w dniu stawiennictwa do aktu notarialnego nie zawarli jeszcze umowy kredytu bankowego, co wynika wprost z treści oświadczeń powodów zawartych w rzeczonym akcie notarialnym. Według powodów za przedmiotowy stan rzeczy, odpowiada wyłącznie pozwana, na skutek której działań w postępowaniu egzekucyjnym z wniosku wierzyciela (...) Bank S.A., (...) S.A. wstrzymał się z zawarciem z powodami umowy kredytowej.

W ocenie Sądu, zważywszy na treść promesy wydanej przez (...) Bank S.A. (k. 31), treść art. 49 i nast. obowiązującej ówczesnie ustawy z dnia 29 sierpnia 1997 r. o komornikach sądowych i egzekucji, treść złożonej przez pozwaną korespondencji e-mail (k. 132-143) - nie dają obiektywnych podstaw do przypisania pozwanej winy w tym, że do dnia 30 czerwca 2017 r., Kupujący nie zawarli umowy kredytu o którą wnioskowali. Pozwana w pierwszej kolejności, dbała bowiem o własne, uzasadnione interesy majątkowe. Promesa udzielona przez (...) Bank S.A., uzależniała wykreślenie ustanowionej na rzecz tegoż podmiotu hipoteki, cofnięcia wniosku egzekucyjnego, wyłącznie od spłaty zadłużenia w określonej w promesie wysokości bezpośrednio do rąk wierzyciela. Wraz ze spełnieniem warunków określonych w promesie, dotychczasowy wierzyciel hipoteczny, zobowiązał się do wydania dokumentów niezbędnych do wykreślenia ustanowionej na jego rzecz hipoteki. Tym samym (...) S.A., zyskiwałby wolne miejsce hipoteczne na przedmiotowym spółdzielczym własnościowym prawie do lokalu mieszkalnego, na którym miała zostać ustanowiona nowa hipoteka, a to wszakże było zasadniczym celem przyszłego kredytodawcy. Spłata zadłużenia w sposób określony w promesie, prowadziłaby także do umorzenia na wniosek (...) Bank S.A. postępowania egzekucyjnego prowadzonego na wniosek tegoż banku, przez Komornika Sądowego R. W., wydania postanowienia rozliczającego koszty prowadzonej egzekucji, w której opłata egzekucyjna wynosiłaby nie 15% wyegzekwowanego świadczenia (egzekucja toczyła się z nieruchomości – spółdzielczego prawa do lokalu mieszkalnego – art. 49 ust. 1 u.k.s.e.), lecz maksymalnie 5% świadczenia pozostałego do wyegzekwowania (art. 49 ust. 2 u.k.s.e.). W tych okolicznościach faktycznych, postawa pozwanej jest w pełni zrozumiała.

W powołanym świetle zwrócić należy dodatkowo uwagę, iż jak wynika z treści aktu notarialnego z 30 czerwca 2017 r. (§2 pkt 2 – k. 29) kolejnym warunkiem Kupujących, było to, aby odsetki liczone od zaciągniętego przez nich kredytu, do czasu wykreślenia z działów III i IV księgi wieczystej wszelkich zapisów obciążały Sprzedającą – co pozwoli powodom na zaciągnięcie kredytu hipotecznego (korzystniejsze warunki umowy) celem spłaty kredytu. Przedstawione pozwanej warunki, uznać należało za obiektywnie niekorzystne z punktu widzenia interesów majątkowych Sprzedającej. Z uwagi na całokształt powołanych okoliczności, zdaniem Sądu, pozwanej nie można przypisać winy w tym, że powodowie nie otrzymali na dzień 30 czerwca 2017 r. kredytu bankowego.

Z punktu widzenia konstrukcji roszczeń dochodzonych w niniejszym postępowaniu, nie można czynić pozwanej skutecznych zarzutów, co do braku zgody na zawarcie kolejnego aneksu do umowy przedwstępnej (możliwość przypisania pozwanej wyłącznej winy w niedojściu do skutku umowy przyrzeczonej). Pozwana nie miała prawnego obowiązku zawarcia aneksu, wydłużającego termin na zawarcie umowy przenoszącej własność. Z drugiej jednak strony okoliczności sprawy (przeszkody w zawarciu umowy przyrzeczonej, leżące po stronie Sprzedającej, ujawnienie kolejnych zadłużeń, ich spłata przez Kupujących, zachowanie pozwanej w dniu 30 czerwca 2017 r. – stojące w opozycji do dotychczasowej wyrozumiałości powodów), wyraźna wola Kupujących nakierowana na sfinalizowania transakcji, nie pozwalają na przypisanie wyłącznie powodom winy w nie zawarciu umowy przyrzeczonej, dającej pozwanej możliwość zatrzymania otrzymanego od powodów zadatku w wysokości 52 186,57 zł. Takie żądanie w okolicznościach niniejszego postępowania, oceniać należałoby jako naruszające dyspozycję art. 5 k.c.

Mając na uwadze powołane okoliczności, ważąc interesy obu stron postępowania, Sąd doszedł do przekonania, iż najwłaściwszym rozwiązaniem jest zwrot powodom przez pozwaną, kwot nominalnych otrzymanych z tytułu zadatku oraz zaliczki na poczet zapłaty ceny sprzedaży, ustalonej w umowie z 26 października 2016 r., w łącznej wysokości 73 885,63 zł. Niedojście umowy przyrzeczonej do skutku, było bowiem wynikiem okoliczności, za które nie sposób przypisać wyłącznej winy jednej ze stron umowy zobowiązującej, tudzież okoliczności pozwalających przypisać którejkolwiek ze stron brak należytej staranności (art. 355 § 1 k.c.) w wykonywaniu swojej części zobowiązania.

O odsetkach ustawowych za opóźnienie, od zasądzonych kwot, orzeczono na podstawie art. 455 k.c. w zw. z art. 481 § 1 k.c. Powodowie wezwali pozwaną do zwrotu zadatku i zaliczki w piśmie z 19 października 2017 r., odebranych przez pozwaną w dniu 24 października 2017 r. (k. 56 – zpo). W tym stanie rzeczy żądanie przez powodów zapłaty przez pozwaną odsetek ustawowych za opóźnienie od dnia 01 listopada 2017 r., nie budzi żadnych zastrzeżeń.

Zważywszy, iż strony jedynie w części utrzymały się ze swoimi żądaniami, rozliczenie kosztów procesu poniesionych przez strony, oparte zostało na podstawie art. 100 zd. 1 in fine k.p.c.

Powodowie utrzymali się ze swoimi żądaniami w 62,05% (73 885,63 zł z z dochodzonych 119 072,20 zł) ulegając pozwanej w pozostałych 37,95%.

Na koszty poniesione przez powodów złożyły się uiszczona opłata sądowa od pozwu w kwocie 5 954,00 zł, opłata skarbową od pełnomocnictw 34,00 zł, koszty zastępstwa procesowego w wysokości 5 400,00 zł.

Pozwana poniosła koszty opłaty skarbowej od pełnomocnictwa – 17,00 zł oraz koszty zastępstwa procesowego w kwocie 5 400,00 zł.

Mając na względzie stosunek w jakim strony utrzymały się ze swoimi żądaniami oraz wysokość poniesionych kosztów, Sąd zasądził od pozwanej na rzecz powodów, solidarnie (art. 105 § 2 k.p.c.) kwotę 5 494,96 zł ([11 388,00 zł x 62,05%] – [5 417,00 zł x 37,95%]= 7 066,25 zł – 2 055,75 zł).

W punkcie 5 wyroku nakazano zwrot na rzecz pozwanej uiszczonej niezasadnie dwukrotnie opłaty sądowej od zażalenia w wysokości 30 złotych i nadpłaty opłaty sądowej od zażalenia w wysokości 10 złotych.

Z powołanych względów, orzeczono jak na wstępie.

(...)