

Sygn. akt II Ca 509/13

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 5 września 2013 r.

Sąd Okręgowy w Świdnicy, II Wydział Cywilny Odwoławczy

w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Barbara Nowicka

Sędziowie: SO Alicja Chrzan

SO Piotr Rajczakowski

Protokolant: Violetta Drohomirecka

po rozpoznaniu w dniu 5 września 2013 r. w Świdnicy

na rozprawie

sprawy z powództwa **G. S. i R. S.**

przeciwko **H. W.**

o zapłatę 56.989,84 zł

na skutek apelacji pozwanej

od wyroku Sądu Rejonowego w Wałbrzychu

z dnia 18 kwietnia 2013 r., sygn. akt VIII C 248/13

I. oddala apelację;

II. zasądza od pozwanej na rzecz powodów solidarnie 1.800 zł kosztów postępowania apelacyjnego.

Sygn.akt II Ca 509/ 13

UZASADNIENIE

Zaskarżonym wyrokiem Sąd Rejonowy w zasądził od pozwanej H. W. solidarnie na rzecz powodów G. S. i R. S. kwotę 56.989,84 zł z ustawowymi odsetkami od kwot 50.290,28 od dnia 11 października 2012 roku, 6.699,56 zł od dnia 30 marca 2012 roku; zasądził od pozwanej solidarnie na rzecz powodów kwotę 6.467 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania, w tym kwotę 3.600 zł kosztów zastępstwa procesowego.

Sąd Rejonowy ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 10 maja 2011 roku pozwana H. W. zawarła umowę pośrednictwa w sprzedaży domu przy ul. (...)w W.z klauzulą wyłączności z (...)w D.A. K.. Niezależnie od tego pozwana zawarła umowę z Biurem (...)w W.E. J., za pośrednictwem tego biura doszło do zawarcia umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości z powodami, którzy również byli klientami (...)w W.. Przedwstępna umowa sprzedaży nieruchomości położonej w W.przy ul. (...)w formie aktu notarialnego została zawarta pomiędzy stronami sporu w dniu 30 marca 2012 roku przed notariuszem A. S.. Przyrzeczona umowa sprzedaży miała być zawarta do dnia 10 października 2012 roku, cenę nabycia strony ustaliły

na kwotę 410.000 zł, z tym że tytułem zadatku rozumieniu art. 394 k.c. kupujący zapłacili sprzedającej kwotę 50.000 zł w dniu 30 marca 2012 roku. Reszta ceny – 360.000 zł miała być zapłacona w ciągu 14 dni od podpisania umowy przyrzeczonej. Strony postanowiły, że w razie niewykonania umowy przez kupujących, sprzedająca miała prawo odstąpić od umowy bez wyznaczania terminu dodatkowego i zachować otrzymany zaatek. W przypadku odstąpienia od umowy przez sprzedającą, kupujący mieli prawo żądania kwoty dwukrotnie wyższej niż dany zaatek. Z tytułu zawarcia umowy z pośrednikiem – Biurem (...)powodowie w dniu 30 marca 2012 roku uiszcili wynagrodzenie w kwocie 5.600 zł oraz z tytułu kosztów notarialnych kwotę 1.099,56 zł. W dniu 27 kwietnia 2012 roku pozwana bez porozumienia z powodami zwróciła na ich konto uiszczoną kwotę zadatku. Pismem z dnia 12 września 2012 roku powodowie powołując się na uzgodnienia z umowy przedwstępnej zawiadomili pozwaną, że transakcja – zawarcie umowy przyrzeczonej nastąpi w dniu 10 października 2012 roku w Kancelarii Notarialnej A. S. oraz poinformowali ją, że w przypadku nie dotrzymania postanowień umowy przedwstępnej kupujący skierują sprawę na drogę postępowania sądowego. Odbiór pisma wysłanego listem poleconym został potwierdzony przez pozwaną osobistym podpisem w dniu 18 września 2012 roku. Pozwana nie stawiała się do aktu notarialnego wyznaczonego na dzień 10 października 2012 roku. Pozwana nie powiadomiła powodów o niemożności dotrzymania umówionego terminu. Na okoliczność stawiennictwa jednej strony do umówionej transakcji został sporządzony przez notariusza protokół. Powodowie ponieśli koszty stawiennictwa u notariusza w kwocie 290,28 zł. W dniu 11 października 2012 roku powodowie ponownie wystąpili do pozwanej z pismem powiadamiając ją, że mimo jej niestawiennictwa u notariusza i nie zawiadomienia ich o przyczynie nieobecności, wnoszą o poinformowanie czy jest możliwy inny termin sfinalizowania transakcji sprzedaży. Jednocześnie powodowie uprzedzili pozwaną, że w przypadku braku odpowiedzi lub nie wyrażenia zamiaru dokończenia transakcji wystąpią na drogę sądową celem wyegzekwowania poniesionych przez nich kosztów oraz zażądają zwrotu zadatku w podwójnej wysokości. Pozwana odebrała w/w pismo w dniu 16 października 2012 roku. Pozwana nie odpowiedziała na pismo powodów z dnia 11 października 2012 roku. Pozwaną nadal łączy umowa z Biurem Handlu (...)na wyłączność sprzedaży nieruchomości położonej w W.przy ul. (...).

Sąd Rejonowy wydając powyższy wyrok wskazał na treść art. 390 k.c., art. 394 k.c. i art. 471 k.c.

Pozwana zaskarżając apelacją powyższy wyrok w całości wniosła o oddalenie powództwa w całości oraz zasądzenie kosztów postępowania w sprawie od powodów na rzecz pozwanej wg norm przepisanych.

Pozwana zarzuciła, że ustalenia poczynione przez Sąd orzekający w sprawie są nieprawidłowe i świadczą o niezbyt gruntownym zapoznaniu się z aktami. Sąd również odrzucił wniosek pozwanej o przyzpoznanie właścicielki Biura (...). Nadto zdaniem pozwanej Sąd Rejonowy powinien był uwzględnić zapis art. 394 § 3 k.c. który uwzględnia sytuację nie dojścia do zawarcia umowy z przyczyn, za które nie ponosi strona odpowiedzialności - jak miało to miejsce w tym przypadku.

Sąd Okręgowy przyjmując ustalenia Sądu Rejonowego za własne, zważył co następuje:

Apelacja nie jest zasadna.

Wskazać należy, że zgodnie z treścią art. 394 § 3 k.c. działanie zadatku ulega zniweczeniu w trzech sytuacjach:

- umowa uległa rozwiązaniu (przez strony lub przez sąd);
- niewykonanie umowy jest następstwem okoliczności, za które żadna ze stron nie odpowiada;
- jej niewykonanie jest następstwem okoliczności, za które odpowiadają obie strony.

W okolicznościach niniejszej sprawy, skoro pozwana zwróciła powodom w dniu 27 kwietnia 2012 roku otrzymany od nich - zgodnie z zawartą umową przedwstępną sprzedaży wskazanej w niej nieruchomości - w dniu 30 kwietnia 2012 roku zaatek w kwocie 50.000 zł, a następnie mimo zawiadomienia przez powodów nie stawiała się w dniu 10 października 2012 roku w Biurze Notarialnym w celu zawarcia umowy przyrzeczonej, ani też nie wyjaśniła przyczyn niestawiennictwa, a także nie wskazała nowego terminu zawarcia umowy przyrzeczonej (pismo powodów z dnia 11

października 2012 roku) oraz nie odpowiedziała na pismo powodów z dnia 16 października 2012 roku, w którym powodowie, wezwali ją do zapłaty kwoty 50.000 zł tytułem reszty dwukrotności sumy zadatku oraz kwoty 7.200 zł tytułem odszkodowania uznać należy, że w niniejszej sprawie nie można zastosować art. 394 § 3 k.c., bowiem nie wystąpiła żadna ze wskazanych wyżej przesłanek do zniweczenia działania zadatku, a w szczególności przyczyna, za którą nie odpowiada pozwana. Fakt, że pozwana mimo zawarcia umowy o pośrednictwo w sprzedaży przedmiotowej nieruchomości z innym podmiotem, zawarła z powodami umowę przedwstępną za pośrednictwem pani J., nie zwalnia jej z obowiązku zawarcia umowy właściwej.

Zatem Sąd Rejonowy opierając się na wykładni art. 394 § 1 k.c. k.c. dokonanej przez Sąd Najwyższy **w wyroku z dnia 18 maja 2000 roku w sprawie III CKN 245/00 trafnie przyjął, że „zadatek** jest szczególną sankcją umowną za niewykonanie umowy, a jego podstawową funkcją jest dyscyplinowanie stron w dotrzymaniu zawartej umowy, potwierdzonej zadatkiem. Skoro zatem w umowie przedwstępnej strona umowy przyjmując zadatek zobowiązała się do zawarcia umowy przyrzeczonej po upływie określonego terminu, a w tym czasie nie podjęła kroków w celu umożliwienia jej zawarcia, to trafny jest wniosek, iż ta bierność stanowi o zawinieniu, które uzasadnia żądanie drugiej strony zapłaty podwójnego zadatku. **Należy zważyć przy tym że o** „uchylaniu się” dłużnika od zawarcia umowy przyrzeczonej można mówić, jeżeli nie wykonuje on zobowiązania zawarcia umowy przyrzeczonej, bez względu na to, czy został wezwany przez wierzyciela do zawarcia umowy przyrzeczonej”.

Nadto wskazać należy, że według ugruntowanego w orzecznictwie stanowiska, zarzut obrazy przepisu art. 233 § 1 k.p.c., do którego w istocie sprowadza się zarzut nie przesłuchania przez Sąd Rejonowy świadka E. J., nie może polegać jedynie na zaprezentowaniu własnych, korzystniejszych dla skarżącego ustaleń stanu faktycznego, dokonanych na podstawie własnej, korzystniejszej dla skarżącego oceny materiału dowodowego (porównaj postanowienie Sądu Najwyższego z dnia 10 stycznia 2002 roku, II CKN 572/99)

Dowodem wystarczającym w niniejszej sprawie na okoliczność zawarcia przez strony umowy przedwstępnej sprzedaży przedmiotowej nieruchomości, w której zawarto postanowienia o zadatku jest sporządzony na tą okoliczność w dniu 30 marca 2013 roku akt notarialny.

Zatem, skoro Sąd Rejonowy nie naruszył art. 394 § 3 k.c., ani art. 233 § 1 k.p.c., to Sąd Okręgowy mając na uwadze treść art. 385 k.p.c. apelację pozwanej oddalił jako bezzasadną.

Sąd Okręgowy o kosztach postępowania orzekł na podstawie ar. 98 k.p.c., art. 108 § 1 k.p.c., art. 391 § 1 k.p.c.