

UZASADNIENIE

Pozwem datowanym na dzień 29 stycznia 2018 r. **powodowie K. G. i M. G.** wnieśli o zasądzenie od pozwanych solidarnie na ich rzecz kwoty 140.000 zł wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie liczonymi od dnia wniesienia pozwu do dnia zapłaty, jak również o zasądzenie od pozwanych solidarnie na ich rzecz kosztów procesu, w tym kosztów zastępstwa procesowego radcy prawnego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu powodowie podali, że zgodnie z treścią art. 394 § 1 k.c., w braku odmiennego zastrzeżenia umownego albo zwyczaju zadatek dany przy zawarciu umowy ma takie znaczenie, że w razie niewykonania umowy przez jedną ze stron, druga strona może bez wyznaczenia dodatkowego terminu od umowy odstąpić i otrzymany zadatek zachować, a jeżeli sama go dała, może żądać sumy dwukrotnie wyższej. Takie zaś w ocenie strony powodowej okoliczności zachodzą w niniejszej sprawie.

W dniu 6 kwietnia 2017 r. strony zawarły bowiem umowę przedwstępną określając jej cel, termin zawarcia umowy przyrzeczonej oraz cenę nabycia nieruchomości, w tym jednocześnie określając wysokość zadatku na kwotę 70.000 zł. Ponadto strony zawarły umowę dzierżawy nieruchomości o pow. 0,75 ha, stanowiącej klin ziemi położonej pomiędzy polami stron procesu. Tego samego dnia powodowie solidarni dokonali wpłaty zadatku w kwocie 70.000 zł. Na tej podstawie strony zleciły notariuszowi przygotowanie projektu warunkowej umowy sprzedaży. Dalej strona powodowa podała, że

w dniu 13 kwietnia 2017 r. w Kancelarii Notarialnej notariusza P. G. w N. strony procesu spotkały się, aby zawrzeć umowę sprzedaży. Jednakże projekt tego aktu przygotowany przez notariusza nie został zaakceptowany przez pozwanych. W dniu 9 maja 2017 r. powodowie udzielili radcy prawnemu K. D. pełnomocnictwa do ich reprezentacji przy zakupie działki rolnej położonej w D. o pow. 19.9704 ha. Także i pozwani ustanowili pełnomocnika – adwokata S. D.. Pełnomocnik ten uczestniczył w spotkaniu z notariuszem, a także

w korespondencji pomiędzy pełnomocnikami i dokonał podpisania w imieniu pozwanych (działając w ramach swego upoważnienia) aneksu do zawartej umowy). Od dnia 12 maja 2017 r. wszelkie próby powodów w zakresie uzyskania informacji o zadłużeniach posiadanych przez pozwanych nie przyniosły żadnego skutku. Aneks ten został podpisany przez pełnomocników stron, głównie w celu uzgodnionego przez strony przesunięcia terminu zawarcia aktu notarialnego z dnia 30 września 2017 r. na dzień 30 listopada 2017 r. Okres ten miał umożliwić pozwany skompletowanie dokumentacji dotyczącej ich zadłużenia (zadłużenia gospodarstwa rolnego). Pozwani zostali zobowiązani przez powodów do przedstawienia wszelkich obciążeń ich gospodarstwa zgodnie z zapisami art. 55⁴ k.c. Wyznaczony został także termin 7 dni do przedłożenia pełnego zestawienia wszelkich należności obciążających pozwanych. Reakcją na wezwanie była informacja od pozwanych, że w terminie najbliższych kilku dni pozwani dostarczą ich pełnomocnikowi wszelkie dokumenty od ich wierzycieli. Wobec faktu, że powodowie byli w posiadaniu zawartej w dniu

6 kwietnia 2017 r. umowy dzierżawy innej nieruchomości rolnej stanowiącej wyłączną własność pozwanego M. S. (1), po powzięciu wątpliwości co do motywów postępowania pozwanych, dokonali sprawdzenia treści księgi wieczystej tej nieruchomości za pomocą wyszukiwarki na stronie internetowej Ministra Sprawiedliwości. Jak się okazało, z nieruchomości tej prowadzona była już w chwili zawarcia umowy przedwstępnej egzekucja przez Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Szubinie M. W. z wniosku trzech wierzycieli. Zdaniem strony powodowej ta okoliczność była zapewne powodem, dla którego pozwani odmówili złożenia takiego oświadczenia.

Zdaniem powodów pozwani posiadają zadłużenie znacznie przewyższające wynegocjowaną cenę sprzedaży i po prostu planowali w tym zakresie wyzbyć się majątku z pokrzywdzeniem wierzycieli. W okresie od dnia zawarcia umowy przedwstępnej do powoda zadzwoniła także osoba reprezentująca jednego z wierzycieli i wypytywała o pozwanych oraz o to, czy powód posiada wobec pozwanych jakieś zobowiązania.

Wobec biernej postawy pozwanych, powodowie wysłali do pozwanych wezwanie do zawarcia warunkowej umowy sprzedaży, ustalając jej termin na dzień 29 listopada 2017 r. na godz. 14:00, zastrzegając sobie prawo do odstąpienia

od umowy przedwstępnej. W dniu 29 listopada 2017 r. powodowie stawili się u notariusza w celu zawarcia umowy, jednakże pozwani nie stawili się pomimo prawidłowego ich powiadomienia. W tych okolicznościach powodowie pismem z dnia 6 grudnia 2017 r. złożyli oświadczenie o odstąpieniu od umowy przedwstępnej z dnia 6 kwietnia 2017 r. w D. i jednocześnie wezwali do zapłaty kwoty 140.000 zł. Pozwani nie udzielili żadnej odpowiedzi.

W ocenie strony powodowej, pozwani ponoszą wyłączną winę za to, że do zawarcia umowy nie doszło. Powodowie nie zażądali od pozwanych żadnych dokumentów, które byłyby zbędne w sprawie, a jedynie domagali się uczciwości ze strony pozwanych. Brak tej uczciwości mógłby narazić powodów na szkodę znacznych rozmiarów. Powodowie wskazali jednocześnie, że czują się oszukani. Dwukrotnie załatwiali bowiem formalności w banku celem załatwienia kredytu na zakup ziemi, ponosząc z tego tytułu nie tylko stosowne koszty, ale i tracąc cenny czas.

Nakazem zapłaty w postępowaniu upominawczym z dnia 8 lutego 2018 r. (sygn. akt I Nc 54/18) Sąd Okręgowy w Bydgoszczy nakazał pozwany, aby solidarnie zapłacili na rzecz powodów kwotę 140.000 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 30 stycznia 2018 r. do dnia zapłaty oraz kwotę 5.367 zł tytułem kosztów procesu, w tym kwotę 3.600 zł tytułem kosztów zastępstwa procesowego, w terminie dwóch tygodni od doręczenia nakazu albo wnieśli w tym terminie sprzeciw.

Pismem z dnia 25 lutego 2018 r. **pozwani E. S.**

i M. S. (1) wnieśli sprzeciw od ww. nakazu zapłaty oraz wnieśli o oddalenie powództwa w całości, jak również o zasądzenie od powodów solidarnie na ich rzecz kosztów procesu.

W uzasadnieniu podali, że w ich ocenie powództwo powodów nie zasługuje na uwzględnienie, jako że oparte jest ono na okolicznościach nieprawdziwych. Pozwani zaprzeczyli wszelkim twierdzeniom powodów, poza tymi, które wyraźnie przyznają. Dalej wskazali, że faktem jest, iż w kwietniu 2017 r. została zawarta przedwstępna umowa sprzedaży nieruchomości stanowiącej własność pozwanych. Umowa ta została zawarta pomiędzy stronami w zwykłej formie pisemnej. Nie zawierała ona żadnego zobowiązania po stronie pozwanych do tego, aby ujawniać wobec nabywców sytuację finansową, jakiegokolwiek dokumenty, czy też informacje z urzędów, od komorników itp. Żaden tego rodzaju obowiązek nie został wskazany

w umowie podpisanej przez strony i nie było także żadnego warunku zawarcia umowy przyrzeczonej w postaci ustalenia sytuacji majątkowej czy finansowej pozwanych. W trakcie spotkań w kancelarii notarialnej powodowie zażądali, aby na sprzedawców (pozwanych) nałożono dodatkowy obowiązek tj. przedłożenia zaświadczeń o niezaleganiu strony sprzedającej wobec organów samorządowo-administracyjnych oraz podmiotów gospodarczych w daninach i innych zobowiązaniach. Na wprowadzenie tego rodzaju zapisu nie było nigdy zgody pozwanych, zapis ten nie był z nimi konsultowany, nie było o nim mowy w umowie przedwstępnej, a poza tym spełnienie tego obowiązku było niewykonalne. Służył on w ocenie strony pozwanej tylko i wyłącznie temu, aby powodowie mogli odstąpić od umowy i żądać zwrotu wpłaconego zadatku.

Pozwani podnieśli, że mieli wolę sprzedaży spornej nieruchomości. Pełnomocnik powodów został poinformowany, że nie ma możliwości przedłożenia zaświadczenia o niezaleganiu ze zobowiązaniami wobec podmiotów gospodarczych, bowiem zaświadczenia takie nie istnieją. Podczas rozmów, które toczyły się pomiędzy pełnomocnikami stron, pełnomocnik powodów poinformował, że wątpliwości jego klientów wynikają z tego, że nieruchomości pozwanych zabezpieczone są hipotekami. Został wówczas poinformowany o tym, że większość hipotek zabezpiecza spłacone już wierzytelności i jedynie nie zostały one wykreślone. Mimo braku takiego zobowiązania i z uwagi na wolę finalizacji transakcji, zostało sporządzone zestawienie wszystkich hipotek, gdzie wskazano, które z nich pozostają do spłacenia – były to dwie hipoteki: na kwotę 330.000 zł oraz 12.000 zł. Pełnomocnik powodów został również poinformowany że wierzytelność na kwotę 330.000 zł zostanie spłacona ze sprzedaży przedmiotowej nieruchomości, a pozwani wpłacą tę część ceny bezpośrednio do wierzyciela.

Zdaniem pozwanych pomimo powyższego, strona powodowa nadal utrudniała zawarcie umowy przyrzeczonej. Pełnomocnik bezskutecznie próbował skontaktować się z pełnomocnikiem powodów. Zdaniem pozwanych

okoliczności te wskazują, że przez cały czas nie było zgody pozwanych na wprowadzenie dodatkowego obowiązku określonego w § 6 projektu aktu notarialnego, jak i tego, aby pozwani przedstawili listę hipotek i że aż do dnia 15 września 2017 r. jedynymi zaświadczeniami, jakie pozwani mieli przedłożyć były zaświadczenia od spłaconych wierzycieli hipotecznych. Pozwanym zależało na tym, aby nieruchomości została sprzedana jak najszybciej, jako że było to warunkiem realizacji ich zamierzeń gospodarczych związanych z prowadzoną produkcją rolną.

Dalej podnieśli oni, że termin zawarcia umowy przyrzeczonej został wyznaczony na dzień 30 września 2017 r. Pozwani zgodzili się na przedłożenie listy hipotek na ich nieruchomościach oraz zaświadczenia od wierzycieli hipotecznych. Aneks do umowy przedwstępnej został przygotowany przez pełnomocnika powodów i przesłany do ich pełnomocnika. Z wiedzy pozwanych wynika, że pełnomocnicy ustalili, że pełnomocnik pozwanych podpisze aneks, a niezwłocznie po podpisaniu zostanie ustalona data zawarcia umowy przyrzeczonej. Aneks został przekazany pełnomocnikowi pozwanych mailem. Wiadomości kierowane przez niego do pełnomocnika powodów pozostawały bez odpowiedzi. Przez niemal dwa miesiące brak było jakiegokolwiek kontaktu ze strony nabywców lub ich pełnomocnika. Z uwagi na brak odpowiedzi na wiadomości e-mail, braki aneksu nie został nigdy usunięte. Aneks nie został sporządzony w formie pisemnej, nie zostało rozszerzone pełnomocnictwo udzielone przez pozwanego M. S. (1) i nie zostało udzielonego pełnomocnictwo przez pozwaną E. S., która nigdy nie udzielała adwokatowi S. D. pełnomocnictwa. Pozwany nie umocowywał natomiast pełnomocnika do aneksowania umowy przedwstępnej, na tym tle powstał spór pomiędzy jednym ze zbywców a pełnomocników. Zakres jego umocowania nie pozwalał więc na aneksowanie umowy przedwstępnej. Powyższe zdaniem strony pozwanej pozwala na stwierdzenie, że nigdy nie nastąpiła zmiana terminu zawarcia umowy przyrzeczonej. Termin jej zawarcia upłynął a powodowie nie mogą skutecznie żądać zapłaty podwójnego zadatku z uwagi na nieprzystąpienie przez pozwanych do umowy sprzedaży w dwa miesiące po upływie terminu do jej zawarcia.

Z uwagi na śmierć pozwanego M. S. (1), postanowieniem z dnia 25 września 2019 r., Sąd na mocy art. 174 § 1 k.p.c. zawiesił postępowanie w stosunku do pozwanego M. S. (1) z dniem 16 września 2019 r.

Postanowieniem z dnia 14 lutego 2020 r. Sąd na podstawie art. 174 § 1 pkt 1 k.p.c. zawiesił postępowanie również w stosunku do pozwanej E. S..

Postanowieniem z dnia 15 czerwca 2020 r. Sąd podjął postępowanie z udziałem spadkobierców pozwanego M. E. D. S. i M. S. (2).

W dalszym toku postępowania strony podtrzymywały swoje dotychczasowe stanowiska zaprezentowane w sprawie.

Sąd ustalił, co następuje:

W dniu 6 kwietnia 2017 r. powodowie K. G. i M. G. zawarli z pozwanymi M. S. (1) i E. S. umowę przedwstępną sprzedaży nieruchomości rolnej nr działki (...) położonej w obrębie geodezyjnym D., gmina K. (§ 1). W umowie określili cel, termin zawarcia umowy przyrzeczonej (30 września 2017 r. - § 2) oraz cenę nabycia nieruchomości (kwota 720.000 zł - § 3). Określili również wysokość zadatku na kwotę 70.000 zł (§ 6).

Dowód: umowa przedwstępna z dnia 6 kwietnia 2017 r. /k. 11-12/,

treść księgi wieczystej nr (...) /k. 78-90/,

przesłuchanie powódki M. G. /k. 202-203 od 00:30:51 do 00:54:54/,

przesłuchanie powoda K. G. /k. 203-205v od 00:54:54 do 02:24:02/,

przesłuchanie pozwanej E. S. /k. 205v-207v od 02:24:02 do 03:19:33/.

Powód K. G. zawarł również z pozwanym M. S. (1) umowę dzierżawy nieruchomości o pow. 0,75 ha, stanowiącej klin ziemi położonej pomiędzy polami, które należały do stron – działka nr (...) o pow. 0,75 ha, dla której Sąd Rejonowy w Szubinie prowadzi księgę wieczystą o nr (...), działka rolna położona w miejscowości D., gmina K..

Dowód: umowa dzierżawy z dnia 6 kwietnia 2017 r. /k. 30-33/,

przesłuchanie powoda K. G. /k. 203-205v od 00:54:54 do 02:24:02/,

przesłuchanie pozwanej E. S. /k. 205v-207v od 02:24:02 do 03:19:33/.

Powodowie w tym samym dniu dokonali wpłaty zadatku na poczet umowy przyrzeczonej w kwocie 70.000 zł.

Dowód: dowód wpłaty /k. 10/,

przesłuchanie powódki M. G. /k. 202-203 od 00:30:51 do 00:54:54/,

przesłuchanie powoda K. G. /k. 203-205v od 00:54:54 do 02:24:02/.

Przed zawarciem umowy sprzedaży nieruchomości powód K. G. kilkakrotnie zjawiał się w kancelarii notarialnej rozpytując o dokumenty, płatności i inne okoliczności związane z zawarciem umowy. Rozmawiał także o konkretnych zapisach umowy.

Dowód: zeznania świadka I. S. /k. 176-177 od 00:03:02 do 00:39:11/,

przesłuchanie powoda K. G. /k. 203-205v od 00:54:54 do 02:24:02/.

Na podstawie dokonanych ustaleń strony zleciły notariuszowi P. G. przygotowanie projektu warunkowej umowy sprzedaży ww. nieruchomości.

Dowód: pismo pełnomocnika powodów z dnia 26 sierpnia 2017 r. /k. 34- 36/,

zeznania świadka P. G. /k. 133v-135 od 00:07:57 do 00:46:43/.

W dniu 13 kwietnia 2017 r. w Kancelarii Notarialnej notariusza P. G. w N. strony spotkały się, aby zawrzeć warunkową umowę sprzedaży nieruchomości. Pozwani nie zaakceptowali jednak przygotowanego przez notariusza projektu umowy. Pozwani nie zgodzili się na złożenie niektórych oświadczeń wskazanych w treści umowy, w tym związanych z zadłużeniem gospodarstwa rolnego pozwanych. Argumentowali, że takie postanowienia nie były przedmiotem uzgodnień zawartych w umowie przedwstępnej.

Dowód: zeznania świadka P. G. /k. 133v-135 od 00:07:57 do 00:46:43/,

zeznania świadka I. S. /k. 176-177 od 00:03:02 do 00:39:11/,

przesłuchanie powoda K. G. /k. 203-205v od 00:54:54 do 02:24:02/,

przesłuchanie pozwanej E. S. /k. 205v-207v od 02:24:02 do 03:19:33/.

W dniu 9 maja 2017 r. powodowie udzielili radcy prawnemu K. D. pełnomocnictwa do ich reprezentacji przy zakupie nieruchomości. Pozwany M. S. (1) udzielił natomiast pełnomocnictwa do prowadzenia negocjacji w sprawie zawarcia umowy sprzedaży adwokatowi S. D.. Pełnomocnicy stron wymieniali korespondencję w przedmiocie sprzedaży spornej nieruchomości.

Dowód: pismo pełnomocnika powodów z dnia 26 sierpnia 2017 r. /k. 34- 36/,

e-mail pełnomocnika pozwanych z dnia 7 sierpnia 2017 r.
/k. 37-38/,

pełnomocnictwo dla radcy prawnego K. D. z dnia
9 maja 2017 r. /k. 56/,

przesłuchanie powódki M. G. /k. 202-203 od 00:30:51 do 00:54:54/,

przesłuchanie powoda K. G. /k. 203-205v od 00:54:54 do 02:24:02/.

Od dnia 12 maja 2017 r. powodowie za pośrednictwem ich pełnomocnika usiłowali uzyskać informacje w zakresie zadłużeń posiadanych przez pozwanych, a dotyczących spornej nieruchomości. Do pozwanych skierowane zostało pismo powodów z dnia 24 sierpnia 2017 r. wraz z projektem aneksu nr (...) do umowy z dnia 24 sierpnia 2017 r. Aneks ten został podpisany przez pełnomocników stron w celu uzgodnionego przez strony przesunięcia terminu zawarcia umowy sprzedaży w formie aktu notarialnego z dnia 30 września 2017 r. na dzień 30 listopada 2017 r.

Dowód: pismo pełnomocnika powodów z dnia 24 sierpnia 2017 r. /k. 39/,

projekt aktu notarialnego z dnia 13 kwietnia 2017 r. /k. 40-55/,

aneks nr (...) z dnia 24 sierpnia 2017 r. /k. 57/,

przesłuchanie powoda K. G. /k. 203-205v od 00:54:54 do 02:24:02/.

Aneks nr (...) z dnia 24 sierpnia 2017 r. został podpisany przez obu pełnomocników stron. Zgodnie z jego treścią adwokat S. D. oraz radca prawny K. D. oświadczyli, że są prawidłowo umocowani do reprezentowania swoich mocodawców i mogą ze skutkiem prawnym zawrzeć aneks (§ 1). Strony zgodnie postanowiły, że zawarcie aktu notarialnego – warunkowej umowy sprzedaży nieruchomości nastąpi najpóźniej w terminie do dnia 30 listopada 2017 r. (§ 2).

Dowód: aneks nr (...) z dnia 24 sierpnia 2017 r. /k. 57/.

Pismem z dnia 26 sierpnia 2017 r. powodowie wysłali do pozwanych kolejne pismo, w którym zobowiązali ich do przedstawienia wszelkich obciążeń ich gospodarstwa zgodnie z zapisami art. 55⁴ k.c. Powodowie wyznaczyli również pozwanym termin 7 dni na przedłożenie pełnego zestawienia wszelkich należności obciążających pozwanych.

Dowód: pismo pełnomocnika powodów z dnia 26 sierpnia 2017 r. /k. 34- 36/.

W odpowiedzi na powyższe pozwani oświadczyli za pośrednictwem pełnomocnika, że w ciągu kilku najbliższych dni dostarczą pełnomocnikowi powodów wszelkie dokumenty od wierzycieli.

Dowód: e-mail pełnomocnika pozwanych z dnia 15 września 2017 r.
/k. 59/.

Powodowie, których łączyła z pozwanymi również umowa dzierżawy nieruchomości, dla której Sąd Rejonowy w Szubinie prowadzi księgę wieczystą o nr (...), sprawdzili w związku z powzięciem wątpliwości Dział III tej księgi, z którego wynikało, że z nieruchomości tej prowadzona była już w chwili zawarcia umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości egzekucja.

Dowód: treść księgi wieczystej nr (...) /k. 13-19/,

przesłuchanie powoda K. G. /k. 203-205v od 00:54:54 do 02:24:02/.

Powodowie pismem z dnia 6 listopada 2017 r. wezwali pozwanych do zawarcia warunkowej umowy sprzedaży nieruchomości, ustalając jej termin na dzień 29 listopada 2017 r. na godz. 14:00, zastrzegając sobie jednocześnie prawo do odstąpienia od umowy przedwstępnej.

Dowód: wezwanie do zawarcia warunkowej umowy sprzedaży – pismo pełnomocnika powodów z dnia 6 listopada 2017 r. /k. 60-65/.

W dniu 29 listopada 2017 r. powodowie stawili się w Kancelarii Notarialnej notariusza P. G. w celu zawarcia warunkowej umowy sprzedaży. Pozwani nie stawili się pomimo prawidłowego ich zawiadomienia o terminie.

Dowód: protokół stwierdzający nie stawiennictwo drugiej strony warunkowej umowy sprzedaży – akt notarialny rep. A nr (...) z dnia 29 listopada 2017 r. /k. 66-73/,

zeznania świadka P. G. /k. 133v-135 od 00:07:57 do 00:46:43/,

zeznania świadka I. S. /k. 176-177 od 00:03:02 do 00:39:11/.

Wobec powyższego pismem z dnia 6 grudnia 2017 r. powodowie złożyli pozwany oświadczenie o odstąpieniu od umowy przedwstępnej zawartej

w dniu 6 kwietnia 2017 r. i wezwali pozwanych do zapłaty podwójnego zadatku w kwocie 140.000 zł. Pozwani nie udzielili żadnej odpowiedzi, nie skontaktowali się z powodami ani telefonicznie ani listownie.

Dowód: odstąpienie od umowy przedwstępnej wraz z wezwaniem do zapłaty – pismo pełnomocnika powodów z dnia 6 grudnia 2017 r. /k. 74-77/.

Powodowie w celu zawarcia umowy przyrzeczonej dwukrotnie załatwiali formalności kredytowe w banku. Ponieśli z tego tytułu koszty.

Dowód: przesłuchanie powoda K. G. /k. 203-205v od 00:54:54 do 02:24:02/.

Wobec pozwanych E. i M. S. (1) na dzień 26 października 2018 r. toczyły się liczne postępowania egzekucyjne.

Dowód: pismo Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Nakle nad Notecią T. M. z dnia 22 października 2018 r. /k. 142-145/,

pismo Komornika Sądowego przy Sądzie Rejonowym w Szubinie M. W. z dnia 26 października 2018 r. /k. 147-156/.

W dniu 16 września 2019 r. zmarł pozwany M. S. (1). Spadek po zmarłym nabyli na podstawie ustawy pozwana E. S. oraz M. S. (2) – w udziałach wynoszących po 1/2.

Dowód: odpis skrócony aktu zgonu M. S. (1) /k. 189a/,

akt poświadczenia dziedziczenia z dnia 6 listopada 2019 r. rep.

A nr (...) /k. 224-226/.

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie dokumentów złożonych przez strony w toku postępowania, zeznań świadków oraz wyjaśnień złożonych przez strony postępowania. Sąd uznał zebrane dowody za wiarygodne oraz przydatne dla rozstrzygnięcia przedmiotowej sprawy.

W przypadku dokumentów zostały one sporządzone we właściwej formie. Ponadto autentyczność zebranych w sprawie dokumentów nie budziła wątpliwości Sądu ani stron postępowania. Dokumenty pozwoliły na odtworzenie stanu faktycznego niezbędnego dla merytorycznego rozpoznania przedmiotowej sprawy.

Za w pełni wiarygodne uznał Sąd zeznania przesłuchanych w sprawie świadków w osobach I. S. i P. G.. Świadkowie zeznawali w sposób spontaniczny, logiczny i spójny, a ich zeznania korespondowały ze sobą wzajemnie, jak również z pozostałym materiałem dowodowym zebranym w niniejszej sprawie. Świadkowie opisali w sposób szczegółowy przebieg negocjacji pomiędzy stronami i ich pełnomocnikami w sprawie zawarcia umowy sprzedaży spornej nieruchomości.

Za nieprzydatne dla rozstrzygnięcia przedmiotowej sprawy uznał Sąd zeznania świadków K. D. i S. D.. Osoby te, będące pełnomocnikami stron w czasie negocjowania postanowień umowy, powołując się na prawo do odmowy odpowiedzi na pytania nie udzieliły Sądowi żadnych informacji mogących przyczynić się do rozstrzygnięcia przedmiotowej sprawy.

Za wiarygodne uznał Sąd również wyjaśnienia przedstawione przez strony postępowania – powódkę M. G., powoda K. G. oraz pozwaną E. S.. Przesłuchanie stron stanowiło znaczące uzupełnienie zebranego w sprawie materiału dowodowego, a nadto spójne było z zeznaniami świadków i treścią dokumentów. Wyjaśnienia stron pozwoliły na poczynienie ustalenia, że w istocie adwokat S. D. nie dysponował skutecznym pełnomocnictwem do podpisania w imieniu pozwanych aneksu nr (...) do umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości.

Sąd zważył, co następuje:

Roszczenie powodów nie zasługuje na uwzględnienie.

W przedmiotowej sprawie powodowie żądali zasądzenia od strony pozwanej na ich rzecz kwoty 140.000 zł tytułem podwójnego zadatku wpłaconego na poczet umowy sprzedaży nieruchomości rolnej zawartej w dniu 6 kwietnia 2017 r. Powodowie twierdzili, że pozwani wskutek swojego nielojalnego zachowania uniemożliwiali zawarcie umowy przyrzeczonej, a co więcej to z ich winy nie doszło do jej zawarcia, pomimo zawarcia aneksu do umowy wydłużającego pozwanym czas na załatwienie koniecznych formalności i przedłożenie stosownych zaświadczeń.

W toku postępowania Sąd ustalił, że strony w istocie zawarły w dniu 6 kwietnia 2017 r. umowę przedwstępną sprzedaży nieruchomości rolnej nr działki (...) położonej w D., gmina K., w zwykłej formie pisemnej. W umowie ustalono jako termin zawarcia umowy przyrzeczonej dzień 30 września 2017 r., cenę 720.000 zł, wysokość zadatku 70.000 zł oraz ustalono, że zbywcy zobowiązują się do usunięcia wszelkich wpisów i obciążeń we wszystkich działkach księgi wieczystej nieruchomości na własny koszt. Umowa została zawarta bez udziału profesjonalnych pełnomocników. Strona powodowa wykazała za pomocą dokumentu stanowiącego dowód wpłaty, że w tym samym dniu uiściła na rachunek pozwanych kwotę zadatku w wysokości 70.000 zł.

W pierwszej kolejności wskazać należy, że istota sporu sprowadza się do ustalenia z czyjej winy nie doszło do zawarcia umowy przyrzeczonej, co determinuje dalsze rozważania dotyczące żądania pozwu. Zgodnie z treścią art. 389 § 1 k.c., umowa, przez którą jedna ze stron lub obie zobowiązują się do zawarcia oznaczonej umowy (umowa przedwstępna), powinna określać istotne postanowienia umowy przyrzeczonej. Art. 390 § 1 k.c. stanowi natomiast, że jeżeli strona zobowiązana do zawarcia umowy przyrzeczonej uchyła się od jej zawarcia, druga strona może żądać naprawienia szkody, którą poniosła przez to, że liczyła na zawarcie umowy przyrzeczonej. Strony mogą w umowie przedwstępnej odmiennie określić zakres odszkodowania. Wreszcie art. 394 § 1 k.c. statuuje, iż 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.

Po przeprowadzeniu postępowania dowodowego Sąd doszedł do przekonania, że ostateczny termin zawarcia umowy przyrzeczonej został ustalony przez strony na dzień 30 września 2017 r. Wprawdzie strona powodowa przedłożyła również aneks nr (...) z dnia 24 sierpnia 2017 r. wydłużający ten termin do dnia 30 listopada 2017 r. to jednak zważyć należy, że nie został on podpisany przez prawidłowo umocowanych pełnomocników. Powodowie przedłożyli bowiem do akt sprawy udzielone przez nich radcy prawnemu K. D. pełnomocnictwo z dnia 9 maja 2017 r., z którego wynika, że zakres spraw, które obejmuje pełnomocnictwo są: zakup działki rolnej położonej w D. (sporna nieruchomość),

a reprezentacja dotyczy jedynie czynności prawnych dokonywanych przed notariuszem P. G. w Kancelarii w N., sądami powszechnymi wszystkich instancji oraz w postępowaniu egzekucyjnym. Już zakres tego umocowania wskazuje wyraźnie, że w zakresie kompetencji pełnomocnika radcy prawnego K. D. nie było zawierania umów zmieniających umowę przedwstępną.

Jednocześnie zdaniem Sądu strona powodowa nie sprostала obowiązkowi dowodzenia zawartemu w art. 6 k.c. i nie przedłożyła, z uwagi na przeczenie tym twierdzeniom przez stronę pozwaną, żadnego wiarygodnego dowodu na okoliczność umocowania adwokata S. D. do występowania i reprezentowania przez tego pełnomocnika pozwanych E. i M. S. (1). Jednocześnie z wiarygodnych wyjaśnień pozwanej E. S. wynika, że nigdy nie udzielała ona adwokatowi S. D. pełnomocnictwa do reprezentowania jej, a jej mąż M. S. (1) umocował ww. pełnomocnika jedynie do prowadzenia negocjacji dotyczących umowy sprzedaży nieruchomości. W takim wypadku wskazać należy, że aneks nr (...) z dnia 24 sierpnia 2017 r. nie posiada żadnej mocy prawnej a pierwotny termin zawarcia umowy tj. do dnia 30 września 2017 r. obowiązywał strony przez cały czas trwania negocjacji.

Wezwanie strony pozwanej do zawarcia umowy przyrzeczonej nastąpiło dopiero pismem z dnia 6 listopada 2017 r., a więc już po upływie tego terminu. W takiej sytuacji niesłuszne jest przypisywanie stronie pozwanej braku woli zawarcia umowy sprzedaży, szczególnie, że na prośbę strony powodowej przedłożono jej wcześniej zestawienie przedstawiające wykaz hipotek zabezpieczających istniejące po stronie pozwanej zobowiązania. Pełnomocnik pozwanych przedstawił również pełnomocnikowi powodów informację, że pozwani zamierzają spłacić pozostałe hipoteki za kwotę uzyskaną ze sprzedaży nieruchomości powodom.

Wskazać również należy, że z uwagi na istniejącą w polskim prawie zasadę swobody umów (art. 353¹ k.c.) strony zawierające umowę mogą ułożyć stosunek prawny według swego uznania, byleby jego treść lub cel nie sprzeciwiały się właściwości (naturze) stosunku, ustawie ani zasadom współżycia społecznego. W umowie przedwstępnej strony nie ustaliły wobec tego, aby strona pozwana miała obowiązek pozyskania dokumentów stwierdzających istnienie lub brak zadłużeń dotyczących ich prywatnego majątku. Jedynym obowiązkiem w tym zakresie było usunięcie wszelkich wpisów i obciążeń ze wszystkich działów księgi wieczystej spornej nieruchomości (§ 4). W toku dokonywania przez Sąd stosownych ustaleń strona pozwana wskazała, że istniejące hipoteki miały być wykreślone po uiszczeniu ich kwot wprost do wierzyciela – za kwotę nabycia nieruchomości przez powodów. Było to więc zobowiązanie, które mogło zaktualizować się faktycznie dopiero po zawarciu umowy przyrzeczonej.

Podczas spotkania w kancelarii notarialnej w dniu 13 kwietnia 2017 r. strona pozwana nie wyraziła zgody na proponowane przez powodów zapisy związane z innymi ich długami. Wówczas to umowa nie została zawarta, jednakże brak zgody na konkretne zapisy umowy nie stanowi jeszcze o złej woli pozwanych w zakresie ostatecznego zawarcia umowy przyrzeczonej.

Strona pozwana wskazywała, że pełnomocnik powodów został poinformowany o braku możliwości przedłożenia zaświadczenia

o niezaleganiu z płatnościami wobec podmiotów gospodarczych, co jest zgodne z prawdą, albowiem takie ogólne zaświadczenia nie istnieją i brak jest organu władnego wystawiać takie zaświadczenia o ogólnej treści. Pozwani zadośćuczynili poza tym swoim obowiązkom zmierzającym do zawarcia umowy przyrzeczonej. Ponadto w toku rozmów pełnomocników stron, wobec wątpliwości radcy prawnego K. D. związanych z istniejącymi obciążeniami, adwokat S. D. przedstawił odpowiednie zestawienie istniejących hipotek. Pozwani przez cały proces wskazywali, że nie godzili się na wprowadzenie do umowy obowiązku wykazania przez nich innych poza wymienionymi obciążeń. Ponadto powodowie mieli pełną wiedzę

o istniejących hipotekach, które widnieją w jawnej księdze wieczystej spornej nieruchomości. Strona powodowa nie wykazała, aby pomiędzy stronami zapadły jakiegokolwiek inne ustalenia związane z przedkładaniem zaświadczeń czy dokumentów przed zawarciem umowy przyrzeczonej.

Wobec bierności strony powodowej do dnia 30 września 2017 r. umowa przyrzeczona ostatecznie nie została zawarta. Z uwagi na niewykazanie przez powodów, że termin uległ jakiegokolwiek zmianie, termin zawarcia umowy przyrzeczonej

bezsukutecznie upłynął. Biorąc pod rozwałę literalną treść art. 394 § 1 k.c. należy wskazać, że roszczenie powodów jest bezzasadne. Przepis ten wprowadza prawo do żądania zapłaty od drugiej strony umowy dwukrotności wpłaconego zadatku (w braku odmiennych zastrzeżeń umownych, a takich nie było) jedynie w przypadku, gdy druga strona uchyla się od zawarcia umowy przyrzeczonej. Tymczasem w toku postępowania strona powodowa nie wykazała, aby to strona pozwana była winna niezawarciu przedmiotowej umowy lub by uchylała się od zawarcia umowy. W ocenie Sądu obie strony zachowywały w tym zakresie bierność, co oznacza, że wolą żadnej z nich nie było zawarcie umowy przyrzeczonej. Gdyby tak było, strony podjęłyby jakąkolwiek inicjatywę tj. ustaliły nowy termin zawarcia umowy przyrzeczonej (w formie pisemnej, z prawidłowymi umocowaniami w przypadku posługiwania się w tym zakresie profesjonalnymi pełnomocnikami), jak również ustaliły ostatecznie treść umowy i obowiązki obu stron. W ocenie Sądu między stronami powstał konflikt na tle niektórych zapisów przyszłej umowy, które stały się nieusuwalne wobec niezgodnych zamiarów stron.

W doktrynie wskazuje się, że przez niewykonanie umowy skutkujące zaktualizowaniem się roszczenia o zapłatę podwójnego zadatku należy rozumieć przede wszystkim sytuację, w której z chwilą nadejścia terminu spełnienia świadczenia spełnienie to nie następuje z powodu okoliczności, za które ponosi odpowiedzialność strona zobowiązana do tego świadczenia (art. 471 k.c.). Przejawami niewykonania zobowiązania, które pociągną za sobą skutki z art. 394 k.c., są zatem: zawiniona niemożliwość świadczenia, zwłoka strony zobowiązanej oraz odmowa strony uprawnionej przyjęcia świadczenia z tego powodu, że z winy drugiej strony nie odpowiada ono umowie. Skutki z art. 394 k.c. nie nastąpią natomiast w razie zwykłego opóźnienia strony zobowiązanej (art. 476 k.c.) oraz w wypadku niewykonania zobowiązania z powodu wszelkich innych okoliczności, za które nie ponosi ona odpowiedzialności (por. R. Trzaskowski, C. Żuławska [w:] J. Gudowski i in., Kodeks..., t. 3, Zobowiązania. Część ogólna, 2018, kom. do art. 394, nb 9).

Reasumując, stwierdzić należy, że strona pozwana nie jest wyłącznie winna niewykonaniu przedmiotowej umowy. W ocenie Sądu obie strony zaniechały na pewnym etapie dokonywania czynności zmierzających do zawarcia umowy przyrzeczonej - w szczególności zaś strona powodowa żądając przedłożenia przez pozwanych niemożliwych do uzyskania dokumentów i zaświadczeń, jak również bezpodstawnie wskazując, że przedmiotem umowy jest gospodarstwo rolne (choć bezsprzecznie z treści umowy przedwstępnej wynika, że przedmiotem umowy była nieruchomości, co wyklucza zastosowanie art. 55⁴ k.c.) w głównej mierze przyczyniła się do nie zawarcia umowy w terminie do dnia 30 września 2017 r.

Mając więc na uwadze wszystkie powyższe okoliczności Sąd na podstawie art. 394 § 1 zw. z art. 471 k.c. a contrario oddalił powództwo (punkt I sentencji wyroku).

Zgodnie z treścią art. 98 § 1 k.p.c., strona przegrywająca sprawę obowiązana jest zwrócić przeciwnikowi na jego żądanie koszty niezbędne do celowego dochodzenia praw i celowej obrony (koszty procesu). Pozwani wygrali przedmiotową sprawę w całości. Wobec tego na podstawie ww. przepisu, uwzględniając również treść § 2 pkt 6 Rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (Dz.U. z 2018 r., poz. 265 t.j.), Sąd zasądził od powodów solidarnie na rzecz pozwanych kwotę 5.417 zł tytułem zwrotu kosztów procesu (punkt II sentencji wyroku).

SSO Agnieszka Dutkiewicz

Z:

1. O..
2. Odpis wyroku z uzasadnieniem dor. pełn. powodów;
3. K.. 14 dni