

UZASADNIENIE

Wyrokiem z dnia 5 lutego 2016 roku Sąd Rejonowy dla Łodzi – Śródmieścia w Ł., w sprawie z powództwa R. G. przeciwko W. M. i Miastu Ł. o zapłatę:

1. oddalił powództwo,
2. zasądził od powoda na rzecz W. M. kwotę 197 zł tytułem zwrotu kosztów procesu,
3. nie obciążył powoda obowiązkiem zwrotu kosztów procesu na rzecz Miasta Ł..

Sąd pierwszej instancji poczynił następujące ustalenia faktyczne. R. G. jest wpisany jako właściciel w księdze wieczystej prowadzonej dla lokalu numer (...) znajdującego się w budynku położonym w Ł. przy ulicy (...). Z lokalem związany jest udział wyrażający się ułamkiem (...) w nieruchomości wspólnej. Nabycie nieruchomości przez powoda nastąpiło w drodze umowy sprzedaży zawartej z W. M. w formie aktu notarialnego dnia 17 maja 2004 roku. Cena sprzedaży wynosiła 35.000 zł. W dniu 30 stycznia 2005 roku R. G. zawarł z A. P. umowę przedwstępną sprzedaży lokalu, w której zobowiązał się sprzedać lokal za cenę 130.000 zł oraz przyjął od kontrahenta gotówką kwotę 50.000 zł tytułem zadatku. Strony umowy ustaliły, że w razie niewykonania umowy przez sprzedającego będzie on zobowiązany do zwrotu sumy dwukrotnie wyższej,

a w wypadku niewykonania umowy przez kupującego druga strona może otrzymany zadatek zachować. Dnia 28 lipca 2015 roku notariusz odmówił dokonania czynności notarialnej przyrzeczonej umowy sprzedaży lokalu, powołując się na jej sprzeczność

z prawem i uzasadniając to tym, że lokal znajduje się w budynku posadowionym na dwóch działkach ewidencyjnych (numer (...)), dla każdej z nich są prowadzone oddzielne księgi wieczyste, wobec czego działki te stanowią odrębne nieruchomości, których właścicielem jest Gmina Ł., zaś właściciele odrębnych lokali są współużytkownikami wieczystymi wyłącznie działki numer (...). A. P. wezwał powoda pismem z dnia 3 sierpnia 2015 roku do zwrotu w terminie

7 dni zadatku w podwójnej wysokości, to jest kwoty 100.000 zł. Powód w dniu

14 października 2015 roku dokonał zwrotu zadatku wpłaconego w związku

z zawarciem umowy przedwstępnej. Powód pismem z dnia 7 września 2015 roku wezwał pozwaną do zapłaty w terminie 14 dni od doręczenia tego pisma kwoty 100.000 zł tytułem zwrotu równowartości zadatku w podwójnej wysokości, który jest on zobowiązany zwrócić A. P. w związku z niewykonaniem umowy przedwstępnej sprzedaży lokalu.

Skarżący nie kwestionował powyższych ustaleń, które również Sąd Okręgowy podziela i przyjmuje za własne.

W tak ustalonym stanie faktycznym Sąd Rejonowy, choć wskazał na nieprawidłowości, jakich dopuściło się Miasto Ł. przy w wyodrębnieniu lokalu stanowiącego własność powoda, to jednak oddalił powództwo, opierając swoje rozstrzygnięcie na dwóch argumentach. Po pierwsze wskazano, że skoro powód dopiero po zawarciu umowy przyrzeczonej powziął wiadomości o tym, że lokal nie został prawidłowo wyodrębniony i nie może być przedmiotem obrotu, umowa przyrzeczona nie może być wykonana na skutek okoliczności, za które żadna strona nie ponosi odpowiedzialności, a w takim stanie rzeczy – zgodnie z art. 394 § 3 k.c. – odpada obowiązek zwrotu zadatku w podwójnej wysokości. Po drugie sąd pierwszej instancji podniósł, iż do chwili zamknięcia rozprawy powód nie dokonał zwrotu zadatku w podwójnej wysokości, wobec czego nie doznał w tym zakresie szkody.

O kosztach procesu w relacji między powodem i pozwaną W. M. Sąd Rejonowy orzekł w oparciu o zasadę odpowiedzialności za wynik procesu.

W zakresie kosztów poniesionych przez Miasto Ł., powołując się na dokonanie przez tę stronę czynności sprzecznej z prawem oraz brak aktywności przedstawicieli Miasta w celu przywrócenia stanu zgodnego z prawem Sąd pierwszej instancji zastosował przepis art. 102 k.p.c. i nie obciążył powoda w tym zakresie obowiązkiem zwrotu

Wyrok ten zaskarżył powód w całości, zarzucając sądowi pierwszej instancji naruszenie prawa materialnego, które miało wpływ na wynik sprawy, przez błędną wykładnię i niewłaściwe zastosowanie art. 394 k.c. i art. 417 k.c. w zakresie uznania, że w niniejszej sprawie powód nie miał obowiązku zwracania A. P. zadatku w podwójnej wysokości i nie wykazał przesłanki zaistnienia szkody.

W konkluzji skarżący wniósł o uchylenie wyroku i przekazanie sprawy sądowi pierwszej instancji do ponownego rozpoznania przy uwzględnieniu kosztów postępowania odwoławczego.

Do apelacji załączono dowód wykonania w dniu 23 marca 2016 roku przez powoda przelewu na rachunek A. P. kwoty 50.000 zł tytułem zwrotu drugiej dodatkowej części (ponad kwotę wpłaconą) zadatku wpłaconego dnia 30 stycznia 2015 roku na sprzedaż lokalu numer (...) w Ł. przy ulicy (...).

W odpowiedzi na apelację pełnomocnik Miasta Ł. wniósł o jej oddalenie i zasądzenie od powoda na rzecz Miasta Ł. zwrotu kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym według norm przepisanych.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Apelacja jest niezasadna.

Zgodnie z art. 316 § 1 k.p.c., po zamknięciu rozprawy sąd wydaje wyrok, biorąc za podstawę stan rzeczy istniejący w chwili zamknięcia rozprawy; w szczególności zasądzeniu roszczenia nie stoi na przeszkodzie okoliczność, że stało się ono wymagalne w toku sprawy.

Wobec treści przytoczonego przepisu oraz w świetle ustalonych przez Sąd pierwszej instancji faktów, które istniały w chwili zamknięcia rozprawy przed tym sądem, a których powód nie kwestionował, orzeczenie Sądu Rejonowego odpowiada prawu. Odnośnie do przesłanki szkody, ziściła się ona bowiem dopiero z chwilą zapłaty przez powoda w dniu 23 marca 2016 roku kwoty 50.000 zł na rzecz A. P. tytułem zwrotu sumy stanowiącej dwukrotność otrzymanego zadatku. Znaczenie dla rozstrzygnięcia sprawy ma jednak przede wszystkim zagadnienie odpowiedzialności kontrahentów umowy przedwstępnej za jej niewykonanie. Dla zastosowania przepisu art. 394 § 1 k.c., który przewiduje roszczenie o zwrot sumy stanowiącej dwukrotność wręczonego zadatku, niewystarczające jest samo zaistnienie obiektywnego faktu niewykonania umowy, w tym przypadku niedokonania sprzedaży lokalu, o czym mowa w uzasadnieniu apelacji. Warunkiem żądania takiego zwrotu jest bowiem to, aby przyczyny, z powodu których nie wykonano umowy (także umowy przyrzeczonej) były objęte odpowiedzialnością strony, która zobowiązania nie wykonała. Wniosek taki wypływa wprost z treści art. 394 § 3 k.c., zgodnie z którym

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. Pojęcie odpowiedzialności na gruncie przepisu art. 394 § 3 k.c. należy przy tym ustalać zgodnie z art. 472 k.c., który stanowi, że jeżeli ze szczególnego przepisu ustawy albo

z czynności prawnej nie wynika nic innego, dłużnik odpowiedzialny jest za niezachowanie należytej staranności. Przenosząc powyższe rozważania na grunt niniejszej sprawy Sąd Okręgowy wskazuje, że - jak udowodnił powód - niewykonanie umowy przedwstępnej, było następstwem nieprawidłowości, do których doszło na etapie wyodrębniania samodzielnych lokali, w tym lokalu numer (...) zapisanego w księdze wieczystej na powoda jako właściciela. Wspomniane uchybienia miały miejsce przed nabyciem lokalu przez R. G., który nie miał wpływu na zaistnienie wady prawnej, której następstwem była odmowa sporządzenia aktu notarialnego obejmującego umowę przyrzeczoną. Skoro wady leżały poza zakresem kontroli powoda, to dochowując nie tylko należytej, ale nawet

szczególnej staranności, nie byłby on w stanie doprowadzić do wykonania umowy przedwstępnej. W konsekwencji brak jest podstaw do tego, aby przypisać R. G. odpowiedzialność za niezawarcie umowy przyrzeczonej sprzedaży lokalu, co w świetle art. 394 § 3 k.c. skutkuje odpadnięciem obowiązku zwrotu na rzecz A. P. dwukrotności otrzymanego od niego zadatku. Powód, który mimo tego zobowiązanie to wykonał, sam doprowadził do uszczerbku w swoim majątku i nie może żądać od pozwanych, aby naprawili oni powstałą w tych okolicznościach szkodę.

Ponadto należy wskazać, że nie wykazano, aby szkoda, której doznał R. G. była następstwem działania lub zaniechania pozwanej W. M.. Zresztą nawet sam powód podczas rozprawy przed sądem pierwszej instancji oraz rozprawy apelacyjnej przyznał, że w jego ocenie jedynie Miasto Ł. winno ponosić odpowiedzialność za powstałą szkodę.

Z powyższych względów Sąd Okręgowy, dzieląc dokonaną przez Sąd pierwszej instancji ocenę prawną, oddalił apelację na podstawie art. 385 k.p.c., o czym orzekł w punkcie 1. sentencji wyroku.

O kosztach postępowania apelacyjnego Sąd Okręgowy orzekł w punkcie 2. sentencji wyroku na podstawie art. 102 k.p.c. Proces jest następstwem dokonania przez Miasto Ł. czynności prawnej naruszającej przepisy prawa, a następnie braku działań, które prowadziłyby do usunięcia prawnych konsekwencji tego stanu rzeczy. Dlatego Sąd Okręgowy podziela stanowisko Sądu pierwszej instancji, że w sprawie zachodzi szczególnie uzasadniony wypadek przemawiający za odstąpieniem od obciążenia powoda obowiązkiem zwrotu poniesionych przez Miasto Ł. kosztów zastępstwa procesowego w postępowaniu apelacyjnym.