

S ygn. akt II C 455/21

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 26 stycznia 2022 r.

Sąd Okręgowy Warszawa – Praga w Warszawie, II Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: Sędzia Sebastian Krawczyk

Protokolant: Ewa Paradowska

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 26 stycznia 2022 r. w W.

sprawy z powództwa M. L.

przeciwko K. K. (1)

o zapłatę

zasądza od pozwanego K. K. (1) na rzecz powódki M. L. kwotę 26.500 (dwadzieścia sześć tysięcy pięćset) złotych wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 26 grudnia 2020 r. do dnia zapłaty oraz odsetki ustawowe za opóźnienie liczone od kwoty 58.530 (pięćdziesięciu ośmiu tysięcy pięciuset trzydziestu) złotych od dnia 26 grudnia 2020 r. do dnia 3 stycznia 2022 r.;

umarza w pozostałym zakresie postępowanie w sprawie;

zasądza od pozwanego K. K. (1) na rzecz powódki M. L. kwotę 9686 (dziewięć tysięcy sześćset osiemdziesiąt sześć) złotych tytułem zwrotu kosztów postępowania.

Sygn. akt II C 455/21

UZASADNIENIE WYROKU

z dnia 26 stycznia 2022 r.

Pozwem z dnia 22 marca 2021 r. (data nadania – koperta k. 88) powódka M. L. wniosła o zasądzenie od pozwanego K. K. (1) kwoty 85030,08 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 26 grudnia 2020 roku do dnia zapłaty, tytułem zwrotu zaliczki, zadatku w podwójnej wysokości oraz wynagrodzenia za nakłady na wyposażenie nieruchomości, która nie została sprzedana powódce.

Uzasadniając tak sformułowane żądanie powódka wskazała, że zawarła z pozwanym w formie pisemnej umowę przedwstępną, na mocy której pozwany zobowiązał się do sprzedaży nieruchomości gruntowej wraz z połową domu mieszkalnego (bliźniaka), która miała powstać po podziale działek o nr (...). Jednocześnie podniosła, że zobowiązała się kupić ww. nieruchomość i na poczet ceny zapłaciła na rzecz pozwanego zadatek w kwocie 26500 zł, zaliczkę w kwocie 26500 zł, a także pokryła koszt zamontowania w nieruchomości wyposażenia stałego, tj. pieca Co i ogrzewania podłogowego za kwotę 5530,08 zł. Umowa przyrzeczona miała zostać zawarta do dnia 31 sierpnia 2020 roku. Na prośbę pozwanego strony zawarły aneksy wydłużające czas na zwarcie ww. umowy, ostatecznie do dnia 30 listopada 2020 r. Nadto z uzasadnienia pozwu wynika, że powódka wiedziała, że nieruchomość mająca być przedmiotem umowy sprzedaży ma zostać wydzielona w toku postępowania administracyjnego przed upływem terminu zawarcia umowy

przrzeczonej. Pomimo spełnienia przez powódkę jej świadczeń z umowy przedwstępnej do zawarcia umowy nie doszło. Przyczyną powyższego było wydanie przez Wójta Gminy N. decyzji nr (...) z dnia 18 listopada 2020 r., na mocy której organ odmówił zatwierdzenia planu podziału działki, z której miał być wyodrębniona nieruchomość stanowiąca przedmiot sprzedaży. W związku z powyższym pozwany zaproponował sprzedaż nieruchomości powódce na współwłasność z siostrą powódki i jej mężem, którzy to zawarli analogiczną umowę przedwstępną z pozwanym dotyczącą drugiej części domu bliźniaka. Do chwili wniesienia pozwu pozwany nie zwrócił uiszczonej zaliczki, zadatku w podwójnej wysokości oraz kosztów związanych z nakładami na nieruchomość (pозew k. 4-10).

Pozwany w odpowiedzi na pozew z dnia 9 sierpnia 2021 r. (data nadania – koperta k. 127) wniósł o oddalenie powództwa w całości, jednocześnie zadeklarował chęć zwrotu zadatku i zaliczki w łącznej kwocie 53000 zł oraz kwoty 5038,08 zł wynikającej z robót budowlanych wykonanych przez powódkę. Pozwany K. K. (1) uwarunkował jednak zwrot ww. kwot na rzecz M. L. od sprzedaży nieruchomości objętej umową przedwstępną na rzecz innej osoby. W świetle stanowiska pozwanego pierwotny termin zawarcia umowy przrzeczonej został przesunięty z dnia 31 sierpnia 2020 r. na dzień 30 listopada 2020 r., z przyczyn leżących po obu stronach umowy. Z dalszej części uzasadnienia wynika, że powodem tego stanu rzeczy była odmowa podziału nieruchomości o nr ewidencyjnym (...) decyzją Wójta Gminy N. nr (...) z dnia 18 listopada 2020 r., przy czym o potrzebie dokonania tegoż podziału pozwana wiedziała na etapie zwania umowy przedwstępnej. Nadto pozwany podniósł, że w przypadku sąsiadującej nieruchomości położonej pod adresem przy ul. (...) zostały wydzielone nieruchomości w wyniku identycznego procesu podziałowego. W jego ocenie wydane zostały przez organ zupełnie odmienne decyzje administracyjne na tej samej podstawie prawnej i w oparciu o ten sam plan zagospodarowania przestrzennego. Niekorzystna z punktu widzenia procesu sprzedaży decyzja Wójta Gminy N. została zaskarżona, jednak została z naruszeniem prawa utrzymana przez Radę Gminy N. (odpowiedź na pozew k. 103-108).

Pismem procesowym z dnia 5 stycznia 2022 r. powódka (data nadania – koperta k. 147) cofnęła częściowo powództwo ze zrzeczeniem się roszczenia co do kwoty głównej 58530 zł i podtrzymując żądanie pozwu w pozostałym zakresie, domagając się zasądzenia kwoty 26.500 zł wraz odsetkami ustawowymi za opóźnienia od dnia 26 grudnia 2020 r. do dnia zapłaty oraz odsetek ustawowych za opóźnienie liczonych od kwoty 58530 zł od dnia 26 grudnia 2020 r. do dnia 3 stycznia 2020 r.

Jak wynika z uzasadnienia tego pisma pozwany dokonał w dniu 3 stycznia 2022 r. zapłaty kwoty 58530 zł co odpowiada równowartości zadatku w podwójnej wysokości oraz kosztom poniesionym przez powódkę tytułem prac w nieruchomości. Jednocześnie powódka wskazała, że przedmiotowy przelew został dokonany tytułem „zwrot z tytułu umowy 02.02.2020” w związku z czym zalicza go na poczet roszczenia dochodzonego z tytułu zachowku w podwójnej wysokości (k. 143-144).

Do zamknięcia rozprawy stanowiska stron pozostały niezmiennie (k. 156-159).

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

Dnia 2 lutego 2020 r. K. K. (1) jako sprzedający i M. L. jako kupująca zawarły przedwstępną umowę sprzedaży nieruchomości gruntowej składającej się z działki gruntu zabudowanej budynkiem mieszkalnym, jednorodzinny, w zabudowie bliźniaczej, dwukondygnacyjnym o projektowanej powierzchni 125,14 m² oraz pomieszczeń gospodarczych: garażu oraz kotłowni o projektowanej łącznej powierzchni 21,74 m², położonej na działce o numerze (...) (przyp. według planowanej numeracji podziałowej) o powierzchni 389 m² w miejscowości J., gminie N., powiecie (...), woj. (...) (§ 2 umowy).

M. L. oświadczyła, że wyżej wymienioną zabudowaną nieruchomość zobowiązuje się kupić za środki pieniężne własne oraz częściowo uzyskane z kredytu za cenę za cenę 530.000,00 zł. Strony postanowiły, że przrzeczona umowa sprzedaży zostanie zawarta w terminie do dnia 31 sierpnia 2020 r., jednakże nie wcześniej niż po wybudowaniu opisanego w treści umowy budynku w stanie surowym zamkniętym i otrzymaniu z Nadzoru Budowlanego dokumentu

potwierdzającego brak zastrzeżeń do zasiedlenia, a także wydanie przez Urząd Gminy N. prawomocnej decyzji na podział nieruchomości. O terminie, czasie i miejscu zawarcia umowy przyrzeczonej, sprzedający zawiadomi kupującą z wyprzedzeniem 14 dni (§ 3 umowy). Jednocześnie sprzedający K. K. (1) oświadczył, że w etapie drugim inwestycji w okresie od 18 lutego 2020 roku do 31 sierpnia 2020 r. na działce o nr (...) i powierzchni 776 m² po wybudowaniu dwóch budynków mieszkalnych z garażami w zabudowie bliźniaczej zostanie przygotowana inwentaryzacja terenu, a następnie dokonany podział nieruchomości na dwie działki. Jedna z powstałych działek o planowanym numerze (...) będzie miała powierzchnię 389 m², a druga o planowanym numerze 192/41 powierzchnię 387 m² i powstaną w wyniku podziału działek po podziale nieruchomości ostateczną decyzją Wójta Gminy N. (§ 1 pkt 3E umowy).

Kupująca M. L. zobowiązała się zapłacić cenę sprzedaży sprzedającemu K. K. (2) w następujący sposób (§ 4 umowy):

- kwotę 53.000,00 zł stanowiącą 10% ceny, tytułem zadatku i zaliczki, w terminie do dnia 5 lutego 2020 roku przelewem na rachunek bankowy prowadzony na rzecz sprzedającego,
- kwotę 477.000,00 zł, przelewem na rachunek bankowy prowadzony na rzecz sprzedającego przy ostatecznej umowie sprzedaży,

Strony ustaliły, że połowa kwoty wpłacanego zadatku i zaliczki w wysokości 26.500,00 zł stanowić będzie zadatek w rozumieniu art. 394 k.c., z chwilą zaksięgowania wymienionej kwoty 26.500,00 zł na rachunku bankowym sprzedającego, zaś druga połowa wpłaconej kwoty w wysokości 26.500,00 zł stanowić będzie zaliczkę na roboty aranżacyjne z chwilą zaksięgowania na rachunku bankowym sprzedającego. Jednocześnie strony postanowiły, że w razie nie wykonania umowy z przyczyn leżących po stronie sprzedającej zwrócona kupującej zadatek w podwójnej wysokości. W razie nie wykonania umowy z przyczyn leżących po stronie kupującej zadatek przepada na rzecz sprzedającego, poza sytuacją w której bank odmówi udzielenia kredytu kupującej. Wówczas sprzedający zwróci kupującemu zadatek niezwłocznie po sprzedaży nieruchomości nowemu nabywcy.

Za treść umowy i jej redakcję odpowiadał K. K. (1), zaś jej kształt został zaakceptowany przez M. L..

Analogiczną umowę z K. K. (1) zawarła M. i D. B. (1). Jej przedmiotem był drugi dom mieszkalny w zabudowie bliźniaczej posadowiony na działce o nr (...), która miała zostać podzielona na dwie odrębne nieruchomości.

Dowód: umowa z dnia 2 lutego 2020 r. – k. 16-21, umowa z dnia 2 lutego 2020 r. k. 33 – 43, zeznania pozwanego K. K. (1) k. 157v-158v, zeznania powódki M. L. k. – 157 – 157v, zeznania świadka D. B. (2) k. 156v -157.

W wykonaniu umowy M. L. dokonała na rzecz K. K. (1) wpłaty kwoty 53000 zł tytułem zadatku i zaliczki (po połowie kwoty) oraz kwoty 5530,08 zł zaliczki na dodatkowe prace budowlane (zmiany inwestorskie) które miały zostać wykonane w budynku mieszkalnym.

Dowód: potwierdzenia wykonania przelewu – k. 48 , 49, fakt niesporny.

M. L. przystępując do umowy przedwstępnej miała wiedzę, że na dzień jej zawarcia jej przedmiot nie istnieje bowiem nieruchomość na której był wznoszony dom mieszkalny ma zostać wydzielona geodezyjnie, do dokonania czego zobowiązał się K. K. (1).

Dowód: zeznania pozwanego K. K. (1) k. 157v-158v, zeznania powódki k. 157 – 157v, zeznania świadka D. B. (2) k. 156v -157.

M. L. i K. K. (1) w związku z oczekiwaniem na dokonanie podziału działki nr (...) zawarli aneks do umowy z dnia 2 lutego 2020 r. na mocy którego strony ustaliły, że umowa przyrzeczona zostanie zawarta do dnia 30 listopada 2020 r. M. L. uzyskała pozytywną decyzję kredytową, na finansowanie zakupu budynku mieszkalnego. Warunkiem uruchomienia kredytu było wyodrębnienie własności nieruchomości na której posadowiony jest budynek mieszkalny wzniesiony w zabudowie bliźniaczej. W budynku dokonano na mocy porozumienia stron zmiany inwestorskich polegających na m.in. montażu kotła Co, ogrzewania podłogowego za które M. L. przekazała K. K. (1) kwotę 5530,08 zł.

Dowód: pośrednio aneks do umowy z dnia 14 października 2020 r. k 46-47, zeznania świadka D. B. (2) k. 156v -157, fakt przyznany k. 104 (w rozumieniu art. 229 k.p.c.), zeznania powódki M. L. k. 157 – 157v.

Decyzją z dnia 18 listopada 2020 r., numer (...), Wójt Gminy N. po rozpoznaniu wniosku K. K. (1) odmówił zatwierdzenia projektu podziału nieruchomości oznaczonej w ewidencji jako działka nr (...) położonej we wsi J., gmina N. dla której prowadzona jest przez Sąd Rejonowy w Legionowie księga wieczysta nr KW (...) na działki o nr (...) w sposób przedstawiony na złaczonej do wniosku mapie sytuacyjnej wobec sprzeczności z przepisami prawa zaprojektowanego podziału. Decyzja zawierała pouczenie o sposobie i terminie wniesienia odwołania od przedmiotowej decyzji administracyjnej do Samorządowego Kolegium Odwoławczego. K. K. (3) wniósł natomiast 26 listopada 2020 r. skargę zatytułowaną „wniosek o porządek prawny” do Rady Gminy N., która została uznana za bezzasadną i załatwiono negatywnie. Przedmiotowa decyzja administracyjna jest prawomocna.

Dowód: fakt niesporny, decyzja z dnia 18 listopada k. 114-118, wyciąg z uchwały Rady Gminy N. wraz załącznikiem – k. 61, 62-65.

K. K. (1) zaproponował M. L. oraz M. i D. B. (1) sprzedaż całej nieruchomości na której posadowione są dwa budynki mieszkalne wzniesione w zabudowie bliźniaczej na współwłasność, czym kupujący nie byli zainteresowani. Rozliczenie należności z umowy przedwstępnej uzależniał od powodzenia swoich innych zamierzeń biznesowych, m.in. sprzedaży innych nieruchomości z których miał uzyskać środki finansowe. Ostatecznie do umowy sprzedaży opisanej wyżej nieruchomości na rzecz M. L. nie doszło wobec nie uzyskania przez sprzedającego K. K. (1) decyzji podziałowej nieruchomości do dnia 30 listopada 2020 r.

Dowód: zeznania świadka D. B. (2) k. 156v -157, fakt przyznany k. 104 (w rozumieniu art. 229 k.p.c.), zeznania powódki M. L. k. 157 – 157v, korespondencja emailowa z dnia 25 listopada 2020 r. k. 60.

Pismem z dnia 14 grudnia 2020 r., doręczonym dnia 18 grudnia 2020 r. M. L. wezwała K. K. (1) do zapłaty kwoty 85030,08 zł tytułem: zaliczki wpłaconej w dniu 3 lutego - kwoty 26500 zł, dwukrotności zadatku wpłaconego dnia 3 lutego 2020 r. – kwoty 53000 zł, zwrotu wypłaconego w dniu 17 września 2020 roku wynagrodzenia za element wyposażania nieruchomości – kwoty 5530,08 zł. Pismami z dnia 21 stycznia i 26 lutego 2021 r. K. K. (1) wezwał M. L. do bezzwłocznego przywrócenia stanu technicznego domu przy ul. (...) we wsi J. do stanu deweloperskiego poprzez usunięcie wszystkich elementów wyposażenia.

Dowód: wezwanie do zapłaty k. 68 – 71, książka nadawcza k. 72, wydruk śledzenia przesyłki k. 73-75, pismo z dnia 21 stycznia 2021 r. k. 119-120, 121.

Opisana wyżej nieruchomość została zbyta przez K. K. (1) w 2021 r. na rzecz osoby trzeciej za cenę około 650000 zł.

Dowód: zeznania pozwanego K. K. (1) - k. 157v-158v.

K. K. (1) w dniu 3 stycznia 2022 r. dokonał zapłaty kwoty 58530 zł na rzecz M. L.. Przedmiotowy przelew został dokonany tytułem „zwrot z tytułu umowy 02.02.2020” w związku z czym M. L. zaliczyła go na poczet roszczenia dochodzonego z tytułu zachowku w podwójnej wysokości.

Dowód: potwierdzenia wykonania przelewów z dnia 3 stycznia 2022 r. k. 145 – 146, fakt niesporny.

Ustalony stan faktyczny był co do zasady niesporny, strony różniły się natomiast odnośnie ich oceny prawnej. Sąd ustalił go w oparciu o dokumenty urzędowe jako sporządzone w przepisanej formie przez powołane do tego organy władzy publicznej oraz dokumenty prywatne, które nie były kwestionowane przez strony. Ustaleń faktycznych dokonano również w oparciu o zeznania świadka D. B. (2), które miały logiczny i spójny charakter, znajdujący potwierdzenie w logice sytuacyjnej prowadzonych negocjacji z K. K. (1). Za wiarygodne w całości zostały uznane zeznania powódki, zaś pozwanego nie stanowiły podstawy ustaleń faktycznych w zakresie w jakim twierdził, że do zawarcia umowy przyrzeczonej nie doszło również w winy powódki, jako że nie otrzymała kredyty na finansowanie zakupu nieruchomości.

Sąd Okręgowy zważył, co następuje:

Powództwo zasługuje na uwzględnienie, w kształcie zmodyfikowanym pismem procesowym powódki z dnia 5 stycznia 2022 r.

Bezspornym jest, że strony niniejszego postępowania, tj. M. L. i K. dnia 2 lutego 2020 r. zawarły skutecznie przedwstępną umowę sprzedaży nieruchomości gruntowej składającej się z działki gruntu zabudowanej budynkiem mieszkalnym, jednorodzinny, w zabudowie bliźniaczej.

Analizując treść przedmiotowej umowy uznać należy, że mieści się ona w zasadzie swobody umów wyrażonej w art. 3531 k.c. zgodnie z którą 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. Czyni również zadość wymogom określonym w art. 389 § 1 k.c. stanowiącym, że umowa, przez którą jedna ze stron lub obie zobowiązują się do zawarcia oznaczonej umowy (umowa przedwstępna), powinna określać istotne postanowienia umowy przyrzeczonej.

Powyższe rodziło na stronach obowiązki wynikające z treści art. 354 § 1 k.c. który stanowi, że dłużnik powinien wykonać zobowiązanie zgodnie z jego treścią i w sposób odpowiadający jego celowi społeczno-gospodarczemu oraz zasadom współżycia społecznego, a jeżeli istnieją w tym zakresie ustalone zwyczaje - także w sposób odpowiadający tym zwyczajom. Obowiązkom dłużnika odpowiadają obowiązki wierzyciela który w myśl § 2 przywołanego przepisu powinien w taki sam sposób współdziałać przy wykonaniu zobowiązania.

Odnosząc powyższe do treści łączącego strony umownego stosunku umownego zobowiązaniem M. L. było nabycie ww. nieruchomości za środki pieniężne własne oraz częściowo uzyskane z kredytu za cenę za cenę 530.000,00 zł. Strony postanawiały jednocześnie, że przyrzeczona umowa sprzedaży zostanie zawarta w terminie do dnia 31 sierpnia 2020 r., ostateczny termin je zawarcia został przez strony przesunięty aneksem do umowy na dzień 30 listopada 2020 r.

Kupująca M. L. zobowiązała się zapłacić cenę sprzedaży sprzedającemu K. K. (2) w następujący sposób:

- kwotę 53.000,00 zł stanowiącą 10% ceny, tytułem zadatku i zaliczki, w terminie do dnia 05 lutego 2020 roku przelewem na rachunek bankowy prowadzony na rzecz sprzedającego,
- kwotę 477.000,00 zł, przelewem na rachunek bankowy prowadzony na rzecz sprzedającego przy ostatecznej umowie sprzedaży.

Strony ustaliły również, że połowa kwoty wpłacanego zadatku i zaliczki w wysokości 26.500,00 zł stanowić będzie zadatek w rozumieniu art. 394 kc., z chwilą zaksięgowania wymienionej kwoty na rachunku bankowym sprzedającego, zaś druga połowa wpłaconej kwoty w wysokości 26.500,00 zł stanowić będzie zaliczkę na roboty aranżacyjne z chwilą zaksięgowania na rachunku bankowym sprzedającego. Jednocześnie strony postanowiły, że

w razie nie wykonania umowy z przyczyn leżących po stronie sprzedającej zwrócona kupującej zadatek w podwójnej wysokości. W razie nie wykonania umowy z przyczyn leżących po stronie kupującej zadatek przepada na rzecz sprzedającego, poza sytuacją w której bank odmówi udzielenia kredytu Kupującym. Wówczas sprzedający zwróci kupującemu zadatek niezwłocznie po sprzedaży nieruchomości nowemu nabywcy.

M. L. dokonała w ustalonym terminie zapłaty wpłaty kwoty 53000 zł tytułem zadatku i zaliczki oraz kwoty 5530,08 zł zaliczki na dodatkowe prace budowlane (zmiany inwestorskie) które miały zostać wykonane w budynku mieszkalnym, wypełniając swoje świadczenie z umowy przedwstępnej. Uzyskała również pozytywną decyzję kredytową, a zatem wywiązała się z ciężących na nie obowiązków umownych i gotowa była do przystąpienia do dokonania umowy przyrzeczonej, tj. umowy przenoszącej własność nieruchomości o skutku rozporządzającym.

K. K. (1) w terminie do dnia 31 sierpnia 2020 r., a następnie do dnia 30 listopada 2020 r. nie przystąpił do zawarcia umowy przyrzeczonej, zaś w dniu 3 stycznia 2022 r. dokonał zapłaty kwoty 58530 zł na rzecz M. L.. Przedmiotowy przelew został dokonany tytułem „zwrot z tytułu umowy 02.02.2020”. M. L. zaliczyła go na poczet roszczenia dochodzonego z tytułu zachowku w podwójnej wysokości oświadczeniem zawartym w piśmie procesowym datowanym na dzień 4 stycznia 2022 r. (k. 143-144).

Przepis art. 451 § 1 k.c. stanowi, że dłużnik mający względem tego samego wierzyciela kilka długów tego samego rodzaju może przy spełnieniu świadczenia wskazać, który dług chce zaspokoić. Jednakże to, co przypada na poczet danego długu, wierzyciel może przede wszystkim zaliczyć na związane z tym długiem zaległe należności uboczne oraz na zalegające świadczenia główne. K. K. (1) takiego wskazania nie uczynił w tytule dokonanego przelewu oznaczając jedynie, że jest to „zwrot z tytułu umowy 02.02.2020” (k. 145-146). Powyższe implikuje powstanie po stronie wierzyciela uprawnienia określonego w art. 451 § 2 k.c. zgodnie z którym jeżeli dłużnik nie wskazał, który z kilku długów chce zaspokoić, a przyjął pokwitowanie, w którym wierzyciel zaliczył otrzymane świadczenie na poczet jednego z tych długów, dłużnik nie może już żądać zaliczenia na poczet innego długu. Oznacza to, że M. L. jako wierzyciel skutecznie dokonała zaliczenia na równowartość danego przez nią zadatku w podwójnej wysokości kwoty 53000 zł stosownie do treści § 4 umowy z dnia 2 grudnia 2020 r. Wysokość kwoty zadatku odpowiadała również normie art. 394 § 1 k.c. stanowiącego, że 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.

Wola dłużnika zaliczenia spełnionego przez niego świadczenia na poczet określonych długów może być wyrażona w dowolny sposób, a jej interpretacja podlega zasadom określonym w art. 65 § 1 k.c.; o zamiarze dłużnika może świadczyć także wysokość spełnionego świadczenia (wyrok SN z dnia 16 lutego 2012 r., IV CSK 233/11, IC 2013, nr 3, s. 47, z omówieniem M. Bączyka, Przegląd orzecznictwa, M.Pr.Bank. 2013, nr 2, s. 89). Biorąc pod uwagę wysokość przekazanej kwoty odpowiada ona sumie danego zadatku w podwójnej wysokości oraz kwocie zaliczki z tytułu nakładów i prac adaptacyjnych dokonanych na nieruchomości.

Analogicznie za prawnie skuteczne należy uznać zaliczenie na poczet wymagalnego długu pozwanego kwoty 5530 zł z wynikającej z ww. tytułu. W przypadku niedojścia umowy do skutku lub odstąpienia od niej przez którąś ze stron, kwota zaliczki ta staje się świadczeniem nienależnym. Zamierzony cel świadczenia nie został bowiem osiągnięty (art. 410 § 2 k.c.). Osoba, która wpłaciła zaliczkę, uzyskuje tym samym roszczenie o zwrot nienależnego świadczenia. Strona, która odstępuje od umowy wzajemnej, obowiązana jest zwrócić drugiej stronie wszystko, co otrzymała od niej na mocy umowy. Może żądać nie tylko zwrotu tego, co świadczyła, lecz również naprawienia szkody wynikłej z niewykonania zobowiązania stosownie do treści art. 494 k.c.

Przywołane wyżej normy stanowią podstawę zasądzenia dochodzonej kwoty 26500 zł jakiej powódka dochodziła od pozwanego tytułem zwrotu zaliczki.

Niezależnie od powyższego przy teoretycznym założeniu, że pozwany dokonując przelewu dokonał zwrotu sumy zaliczki, kwoty danego mu zadatku i zaliczki z tytułu nakładów

i prac adaptacyjnych dokonanych na nieruchomości, to po stronie powódki nadal istniało roszczenie żądania sumy dwukrotnie wyższej aniżeli suma jaką stanowił zadatek stosownie do treści art. 394 § 1 k.c.

Wniosek taki uzasadnia fakt, że K. K. (1) prowadzący wówczas indywidualną działalność gospodarczą w terminie do dnia 31 sierpnia 2020 r., a następnie do dnia 30 listopada 2020 r. nie przystąpił do zawarcia umowy przyrzeczonej w związku

z niezyskaniem decyzji administracyjnej o podziale nieruchomości, co skutkowało nieistnieniem w chwili upływu ww. terminu przedmiotu umowy. Powyższe było wynikiem odmowy organu administracji zatwierdzenia projektu podziału nieruchomości oznaczonej

w ewidencji jako działka nr (...) położonej we wsi J. w sposób przedstawiony na załączonej do wniosku mapie sytuacyjnej wobec sprzeczności z przepisami prawa zaprojektowanego podziału. Przedmiotowa decyzja z dnia 18 listopada 2020 r., numer (...), Wójta Gminy N. zawierała pouczenie o sposobie i terminie wniesienia odwołania od przedmiotowej decyzji administracyjnej do Samorządowego Kolegium Odwoławczego. K. K. (3) wniósł natomiast 26 listopada 2020 r. skargę zatytułowaną „wniosek o porządek prawny” do Rady Gminy N., która została uznana za bezzasadną i załatwiona negatywnie. Przedmiotowa decyzja administracyjna stała się prawomocna.

Powyższe oznacza, że działanie K. K. (1) nie mieściło się

w dyrektywie należytej staranności wyrażonej w art. 355 § 1 k.c. zgodnie z którą dłużnik obowiązany jest do staranności ogólnie wymaganej w stosunkach danego rodzaju, szczególnie przy uwzględnieniu zawodowego charakteru działalności pozwanego, do którego odnosi się § 2 przywołanego przepisu wskazujący, że należyta staranność dłużnika w zakresie prowadzonej przez niego działalności gospodarczej określa się przy uwzględnieniu zawodowego charakteru tej działalności. To na pozwanym jako profesjonalście spoczywał obowiązek takiego zorganizowania procesu budowlanego, aby doszło do wzniesienia budynku mieszkalnego oraz geodezyjnego wydzielenia nieruchomości na której jest on posadowiony

w sposób umożliwiający przeniesienie własności z zachowaniem terminu umownego. W tej mierze zaznaczenia wymaga, że cytowany wyżej przepis zredagowany jest jasno i dotyczy przede wszystkim przedsiębiorców. Ustanawia on zasady wymaganej staranności w stosunkach danego rodzaju, z tym jednak zastrzeżeniem, że ma być ona konstruowana z uwzględnieniem zawodowego charakteru działalności dłużnika. Wskazuje to na konieczność ostrzejszego traktowania wszelkich podstaw uzasadniających ograniczenie lub uchylenie odpowiedzialności dłużnika tej kategorii. Uważa się, że profesjonalizm dłużnika powinien przejawiać się w dwóch podstawowych cechach jego zachowania: postępowaniu zgodnym z regułami fachowej wiedzy oraz sumienności. Wzorzec należytej staranności musi uwzględnić zwiększone oczekiwania co do zawodowych kwalifikacji dłużnika-specjalisty, co do jego wiedzy i praktycznych umiejętności skorzystania z niej (vide: Wyrok Sądu Najwyższego z dnia 22 września 2005 r., IV CK 100/05, LEX nr 187120).

Uwzględniając powyższe do zawarcia umowy przyrzeczonej nie doszło z winy kupującej M. L., lecz z winy K. K. (1), co uzasadnia jej roszczenie z art. 394 § 1 k.c. Pozwany nie wykazał również zgodnie z rozkładem ciężaru dowodu wynikającym z art. 6 k.c. i art. 232 k.p.c., że do zawarcia umowy przyrzeczonej nie doszło

z przyczyn od niego niezależnych. W tym kontekście zaznaczenia wymaga, że poza kognicją Sądu w niniejszym postępowaniu było badanie prawidłowości decyzji administracyjnej wydanej przez Wójta Gminy N. którą odmówiono podziału nieruchomości zgodnie z żądaniem pozwanego.

Odnośnie rozstrzygnięcia o odsetkach przypomnienia wymaga, że wierzyciel w każdym przypadku opóźnienia zwykłego czy też kwalifikowanego może żądać od dłużnika zapłaty świadczenia ubocznego w postaci odsetek. Obowiązek zapłaty odsetek powstaje w chwili opóźnienia, bez względu na przyczynę opóźnienia chociażby wierzyciel nie poniósł żadnej szkody. Dlatego też, dochodząc odsetek podstawie przepisów Kodeksu cywilnego, wierzyciel nie musi wykazywać swej szkody. Odsetki należą się wierzycielowi za cały czas opóźnienia, począwszy od daty wymagalności świadczenia. Dłużnik popada w opóźnienie, jeżeli nie spełnia świadczenia w terminie, w którym stało

się ono wymagalne także wtedy, gdy kwestionuje istnienie lub wysokość świadczenia (wyrok SN z 17 czerwca 2004 r., V CK 551/2003, Lexis.pl nr 2059685).

Zgodnie z treścią art. 481 § 1 k.c. jeżeli dłużnik opóźnia się ze spełnieniem świadczenia pieniężnego, wierzyciel może żądać odsetek za czas opóźnienia, chociażby nie poniósł żadnej szkody i chociażby opóźnienie było następstwem okoliczności, za które dłużnik odpowiedzialności nie ponosi. Jeżeli stopa odsetek za opóźnienie nie była oznaczona, należą się odsetki ustawowe za opóźnienie w wysokości równej sumie stopy referencyjnej Narodowego Banku Polskiego i 5,5 punktów procentowych (art. 481 § 2 zdanie drugie k.c.).

Wobec powyższego zasadne było zasądzenie od pozwanego na rzecz powódki odsetek ustawowych za opóźnienie zgodnie z żądaniem wyrażonym w piśmie procesowym M. L. z dnia 4 stycznia 2021 r. za okres od upływu terminu od skutecznego wezwania do zapłaty pozwanego, tj. dnia 26 grudnia 2020 r. do dnia zapłaty w zakresie kwoty 26500 zł oraz odsetek od kwoty 58530 zł od dnia 26 grudnia 2020 r. do dnia 3 stycznia 2022 r. czyli dnia zapłaty tejże kwoty.

Sąd umorzył postępowanie w zakresie kwoty 58530,08 zł wobec skutecznego cofnięcia powództwa w tej części w trybie art. 203 § 1 i 3 k.p.c. Przy czym Sąd uznał, że doszło do skutecznego cofnięcia roszczenia również co do kwoty 0,08 zł wobec treści żądań wyrażonych w pkt 1 i 2 pisma procesowego powódki z dnia 4 stycznia 2022 r.

O kosztach postępowania orzeczono na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu. Na zasądzone koszty złożyły się: opłata sądowa od pozwu (4252 zł), koszty zastępstwa procesowego (5400 zł), opłaty skarbowe od pełnomocnictw (34,00 zł), łącznie kwota 9686 zł. Postawą takiego rozstrzygnięcia był również uznanie pozwanego za stronę przegrywającą w zakresie spełnienia części dochodzonego i wymagalnego świadczenia w toku postępowania.

Uwzględniając powyższe względy faktyczne i prawne Sąd orzekł jak w wyroku.

ZARZĄDZENIE

(...)