

*Sygn. akt III C 1657/11*

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 21 sierpnia 2014 roku

Sąd Okręgowy Warszawa- Praga w Warszawie III Wydział Cywilny

w składzie:

Przewodniczący: SSO Maria Furmanik

Protokolant: p.o. protokolanta Piotr Malicki

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 07 sierpnia 2014 roku w Warszawie

sprawy z powództwa (...) S.A.z siedzibą w Z.

przeciwko E. P.

o zapłatę

I. powództwo oddała,

II. zasądza od powoda na rzecz pozwanego 7200 (siedem tysięcy dwieście) złotych

tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

## UZASADNIENIE

W pozwie z dnia 30 maja 2011 roku powód (...) Spółka Akcyjna w Z. wnosił o zasądzenie od pozwanego E. P. kwoty 251.559,00 zł z ustawowymi odsetkami od dnia 14 kwietnia 2011 roku do dnia zapłaty oraz zasądzenie kosztów procesu.

Pozwany E. P. wnosił o oddalenie powództwa.

Powód domagał się zwrotu podwójnego zadatku powołując się na niewykonanie przedwstępnej umowy sprzedaży z winy pozwanego.

Pozwany podniósł zarzut przedawnienia roszczenia powoda wskazując na upływ terminu rocznego z art. 390 § 3 k.c. Z ostrożności procesowej, na wypadek, gdyby Sąd nie uwzględnił zarzutu przedawnienia, pozwany podniósł, iż do zawarcia umowy przyrzeczonej nie doszło z przyczyn leżących po stronie powoda. Do zawarcia umowy przedwstępnej doszło z inicjatywy powoda, który poszukiwał gruntów pod nowe inwestycje. Powód zobowiązał się dopełnić wszystkich formalności niezbędnych do uregulowania stanu prawnego nieruchomości będącej przedmiotem umowy. W dniu podpisania umowy przedwstępnej, pozwany i pozostali Sprzedający udzielili powodowi odrębnych pełnomocnictw do przeprowadzenia wszelkich postępowań mających na celu uregulowanie stanu prawnego nieruchomości. Sprzedający przekazali powodowi wszystkie niezbędne do przeprowadzenia postępowań spadkowych dokumenty, tj. akta stanu cywilnego. Po przekazaniu tych dokumentów nikt w imieniu powoda nie kontaktował się z pozwanym i pozostałymi Sprzedającymi. Ostatecznie postępowania spadkowe zostały przeprowadzone przez Sprzedających, którzy pozyskali wszystkie wymienione w § 3 umowy dokumenty, w tym zaświadczenia o uiszczeniu należnego podatku oraz wypisy z ewidencji gruntów. Powód nie był zainteresowany zawarciem umowy przyrzeczonej, nie wezwał pozwanego i pozostałych Sprzedających do zawarcia umowy przyrzeczonej, jak również nie rozwiązał z nimi umowy przedwstępnej.

Sąd Okręgowy ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 6 czerwca 2007 roku przed notariuszem A. S. w W. powód oraz: J. P. (1), D. P., E. P. – pozwany, J. P. (2), W. K. (1), A. K. (1), A. D. i W. K. (2) zawarli umowę przedwstępną sprzedaży nieruchomości położonej w W. w dzielnicy B., oznaczonej numerami działek: (...) z obrębu (...) o powierzchni 4.159 m<sup>(2)</sup> i (...) z obrębu (...) o powierzchni 3.464 m<sup>(2)</sup> za cenę w łącznej kwocie 1.677.060,00 zł – umowa przedwstępna sprzedaży k. 15 – 24. W § 3 strony umowy ustaliły, że zawarcie umowy przyrzeczonej nastąpi do dnia 31 maja 2008 roku, nie wcześniej jednak niż po spełnieniu się następujących warunków:

1. zostaną stwierdzone nabycia spadku po C. P., W. P. i K. K. (1), w wyniku których spadki nabędą J. P. (1), D. P., E. P., J. P. (2), W. K. (1), A. K. (1), A. D. i W. K. (2), a prawomocne postanowienia sądu fakt ten stwierdzające, których koszty poniesie powód, zostaną przedłożone do umowy przyrzeczonej;
2. do umowy przyrzeczonej powód przedłoży wyrys z mapy ewidencyjnej obejmujący działki nr (...), a spadkobiercy S. P., W. P. i K. K. (1) złożą zaświadczenia z właściwego urzędu skarbowego o uregulowaniu podatku spadkowego.

Strony umowy ustaliły, że powód ma prawo żądać zawarcia umowy przyrzeczonej sprzedaży, mimo niespełnienia jednego, bądź kilku warunków. W § 4 umowy ustalono, że 30% ceny w kwocie 503.118,00 zł, jako zadatek w rozmiennieniu art. 394 k.c., powód wpłaci w dniu 12 czerwca 2007 roku na konta wskazane przez Sprzedających proporcjonalnie do zbywanych udziałów, tj. J. P. (1) kwotę 125.779,50 zł, E. P. kwotę 125.779,50 zł, J. P. (2) kwotę 62.889,75 zł, D. P. kwotę 54.639,75 zł, W. K. (1) kwotę 31.444,50 zł, A. K. (1) kwotę 31.445 zł, A. D. kwotę 39.695 zł oraz W. K. (2) kwotę 31.445 zł. Pozostałe 70% ceny sprzedaży w kwocie 1.173.942,00 zł miało zostać zapłacone przez powoda na rzecz Sprzedających, proporcjonalnie do zbywanych udziałów, w dniu zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży. W § 7 umowy ustalono, że jeśli do dnia 31 maja 2008 roku nie zostaną spełnione warunki określone w § 3 umowy, okaże się, że nieruchomość będzie obciążona jakimikolwiek prawami na rzecz osób innych niż powód, przedstawione przez Sprzedającego dokumenty nie będą pozwalały na przeniesienie własności nieruchomości na rzecz powoda, czy też okaże się, że zapewnienia odnośnie stanu prawnego nieruchomości są niezgodne z prawdą, powód będzie mógł od umowy przedwstępnej odstąpić do dnia 30 września 2008 roku. Pozwany E. P. otrzymał od powoda tytułem zadatku kwotę 125.779,50 zł – okoliczność bezsporna.

Do zawarcia umowy przedwstępnej doszło z inicjatywy powoda, który poszukiwał gruntów pod nową inwestycję mieszkaniową. Do pozwanego zgłosiła się A. K. (2) i w imieniu powoda złożyła ofertę kupna należącej do pozwanego i jego rodziny nieruchomości. Powód zobowiązał się załatwić wszystkie niezbędne formalności w celu uregulowania stanu prawnego nieruchomości wraz z pokryciem kosztów postępowań sądowych i urzędowych, w zamian za co Sprzedający zgodzili się na niższą niż rynkowa cenę sprzedaży nieruchomości. Sprzedający dostarczyli powodowi dokumenty niezbędne do przeprowadzenia postępowań o stwierdzenie nabycia spadku. Umowę przedwstępną podpisano w siedzibie powoda. Treść umowy została odczytana przez notariusza, pozwany i jego rodzina nie zostali wcześniej zapoznani z jej projektem. Byli przekonani, że warunki umowy przewidują, iż to powód dokona formalności związanych z uregulowaniem stanu prawnego nieruchomości i oczekiwali na jego działania w tym zakresie. W lutym 2008 roku pozwany złożył przygotowany przez powoda wniosek o stwierdzenie nabycia spadku po ojcu C. P., który wobec nieusunięcia braków formalnych został zwrócony. Potem już nikt ze strony powoda nie kontaktował się ze Sprzedającymi. Powód nie domagał się przedstawienia przez Sprzedających postanowień o stwierdzeniu nabycia spadku, nie pozyskał wyrysu z mapy ewidencji nieruchomości będącej przedmiotem umowy przedwstępnej i nie wykazał żadnego zainteresowania sfinalizowaniem umowy. Ostatecznie Sprzedający zwrócili się do pośrednika obrotu nieruchomościami D. K., który był zainteresowany kupnem należących do nich gruntów, o pomoc w przeprowadzeniu postępowań spadkowych i przygotowania dokumentów potrzebnych do zawarcia z powodem umowy przyrzeczonej. W 2009 roku zostały przeprowadzone postępowania spadkowe po ojcu pozwanego i innych członkach rodziny. D. K. pomógł również uregulować podatek w urzędzie skarbowym, założyć księgę wieczystą i sprostować dane w ewidencji gruntów. W tym czasie nikt ze strony powoda nie kontaktował się z pozwanym i pozostałymi Sprzedającymi. Mając komplet dokumentów pozwany i jego rodzina próbowali nawiązać kontakt z powodem celem zawarcia umowy

przrzeczonej, ale bezskutecznie. Powód stracił zainteresowanie kupnem nieruchomości stanowiącej przedmiot przedwstępnej umowy sprzedaży z dnia 6 czerwca 2007 roku, gdyż nie udało mu się kupić odpowiedniej ilości działek sąsiadujących i zamierzenie inwestycyjne, dla którego miała być zakupiona nieruchomość z przedwstępnej umowy sprzedaży, straciło aktualność. Na zadeklarowaną przez pozwanego gotowość przystąpienia do umowy przrzeczonej powód odpowiedział wezwaniem do zwrotu zadatku.

Umowa przrzeczona nie została zawarta w terminie określonym w umowie przedwstępnej, ani do dnia wytoczenia powództwa – okoliczność bezsporna. W toku procesu, w dniu 17 stycznia 2014 roku pozwany otrzymał oświadczenie powoda z dnia 14 stycznia 2013 roku o odstąpieniu od umowy przedwstępnej – pismo k. 116, potwierdzenie odbioru k. 117. Pozwany wydatkował wszystkie pieniądze z zadatku, między innymi na utrzymanie ciężko chorego syna oraz opłacenie podatku od spadku.

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie powołanych dokumentów, zeznań świadków: D. K. k. 118 – 120, A. Z. (1) k. 120 – 121, J. P. (1) k. 121 – 122, A. K. (2) k. 163 – 165, R. W. k. 165 – 166, A. K. (3) k. 182 – 185, D. P. k. 185 – 188, A. D. k. 202 – 204 oraz pozwanego k. 204 – 207.

Bezsporne jest, że do zawarcia umowy przrzeczonej nie doszło ani do dnia 31 maja 2008 roku, ani powód do dnia 30 września 2008 roku od umowy nie odstąpił. Świadkowie J. P. (1), D. P., A. D. oraz pozwany zgodnie zeznali, iż byli przekonani, że powód po otrzymaniu aktów stanu cywilnego dopełni wszystkich formalności związanych z uregulowaniem stanu prawnego nieruchomości i oczekiwali na zawiadomienie ich o potrzebnych z ich strony czynnościach. Bezsporne jest, że powód nie udzielił pozwanemu i jego rodzinie pomocy w przeprowadzeniu postępowań spadkowych, nie pokrył kosztów tych postępowań, ostatecznie przeprowadzonych z pomocą D. K. i jego współpracownika A. Z. (2). Pozwany podnosił, że powód stracił zainteresowanie w zawarciu umowy przrzeczonej, co zostało potwierdzone zeznaniami świadków A. K. (2), R. W. i A. K. (3). Sąd nie dał wiary zeznaniom świadka R. W. w tej części, w której zeznał, że niezrealizowanie umowy przez pozwanego i jego rodzinę było jednym z czynników, który spowodował odstąpienie powoda od planowanej inwestycji mieszkaniowej. Zeznania te stoją w sprzeczności z zeznaniami świadka A. K. (2), która zeznała, że jako przedstawicielka powoda nie zabiegała o to, aby umowa przrzeczona została zawarta w określonym w umowie przedwstępnej terminie, gdyż powodowi przestało zależeć na nabyciu nieruchomości pozwanego i jego rodziny. Powód napotkał bowiem trudności z wykupieniem działek sąsiadujących z nieruchomością pozwanego i jego rodziny, a tym samym nie mógł zrealizować planowanej inwestycji mieszkaniowej. Bezsporne jest, że powód, po zawarciu umowy przedwstępnej nie zainteresował się, czy pozwany i pozostali Sprzedający przeprowadzili postępowania spadkowe. Świadczy to o tym, że przestało mu zależeć na zawarciu umowy przrzeczonej. Zeznania świadka A. K. (3) potwierdzają, iż pozwany i jego rodzina byli gotowi zawrzeć z powodem umowę przrzeczoną. Świadek pracuje u powoda od końca 2009 roku, zatem jej zeznań co do przyczyn nie zawarcia przez strony umowy ostatecznej Sąd nie wziął pod uwagę.

Sąd Okręgowy zauważył, co następuje:

Roszczenie o zwrot zadatku ma swoje źródło w umowie przedwstępnej, wynika z jej niewykonania lub nienależytego wykonania. Zgodnie z przyjętym orzecnictwem, żądanie zwrotu zadatku lub podwójnej kwoty zadatku albo prawo zatrzymania zadatku powstaje jedynie w sytuacji, gdy strona złożyła oświadczenie o odstąpieniu od umowy. Jeżeli mimo nie wykonania umowy przez drugą stronę, strona uprawniona nie odstąpiła od umowy, służy jej prawo żądania odszkodowania na ogólnych zasadach, którego wysokość jest określona wysokością poniesionej szkody (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 14 grudnia 2011 r., I CSK 149/11, LEX nr 1084584, uchwała Sądu Najwyższego z dnia 25 czerwca 2009 roku, III CZP 39/09, OSNC 2010/2/25). Umowa przedwstępna sprzedaży zawarta w dniu 6 czerwca 2007 roku na warunkach określonych w przepisie art. 389 § 1 k.c. zawierała termin, w ciągu którego umowa przrzeczona miała być zawarta. Był to 31 maja 2008 roku. Termin określony w § 7 na dzień 30 września 2008 roku był terminem z art. 395 § 1 k.c., bowiem strony zastrzegły powodowi – Kupującemu prawo odstąpienia od umowy. Termin zawarcia umowy przrzeczonej określony w umowie przedwstępnej nie jest terminem końcowym, a jedynie terminem spełnienia świadczenia, którego upływ nie powoduje wygaśnięcia zobowiązania do zawarcia umowy przrzeczonej. Powód poszukiwał nieruchomości dla prowadzenia budowy i gdyby z jakichkolwiek powodów nie doszło do stwierdzenia

nabycia spadku, czy nieruchomości została obciążona prawami osób trzecich lub stan nieruchomości byłby inny od zapewnionego, powód mógł od umowy odstąpić do 30 września 2008 roku. Wykonanie przez powoda prawa odstąpienia od umowy w toku procesu, a więc po upływie oznaczonego w umowie terminu, nie może być uznane za skuteczne. Uprawnienie do złożenia oświadczenia o odstąpieniu nie ulega przedawnieniu, ale wygasa z chwilą upływu wyznaczonego w umowie terminu. Zatem po dniu 30 września 2008 roku powód nie mógł wykonać umownego prawa odstąpienia. Złożenie oświadczenia o odstąpieniu od umowy na zasadzie art. 394 § 1 k.c. jest także nieskuteczne. W ocenie Sądu to powód ponosi odpowiedzialność za niezawarcie umowy przyrzeczonej. Nie sfinansował zgodnie z umową i nie pomógł w prowadzeniu postępowań o stwierdzenie nabycia spadku, gdyż nieruchomości straciła dla powoda znaczenie inwestycyjne. Położenie nieruchomości jest niekorzystne i tylko nabycie kilku sąsiednich działek od innych niż pozwany i jego rodzina właścicieli miało dla powoda znaczenie gospodarcze. Nie doszły do skutku inne transakcje i powód zrezygnował z nabycia nieruchomości od pozwanego i jego rodziny. Powód podnosił, że z treści umowy nie wynika, kto będzie prowadził postępowania spadkowe, ale Sąd dał wiarę pozwanemu, iż powód deklarował pomoc w załatwieniu wszystkich formalności związanych z uregulowaniem stanu prawnego nieruchomości, a z treści umowy przedwstępnej wynika, że powód zobowiązał się pokryć koszty postępowań spadkowych. Nie ma zatem wątpliwości, że Sprzedający, w tym pozwany, byli przekonani, iż skoro powodowi zależy na zakupie ich nieruchomości, to właśnie powód pomoże w prowadzeniu postępowań spadkowych. Należy przy tym zważyć na nierówność stron umowy, powoda jako profesjonalistę obciążają nieprecyzyjne ustalenia umowy. Poza tym powód jako profesjonalista zadbałby o to, aby postępowania o stwierdzenie nabycia spadku zostały przeprowadzone. Ponieważ tak nie było, nie można mieć wątpliwości, że w istocie powodowi przestało zależeć na zawarciu umowy przyrzeczonej. Mimo upływu terminu określonego w umowie przedwstępnej, pozwany i jego rodzina uważali, że są związani zawartą umową. Sąd dał wiarę ich zeznaniom, iż byli gotowi zawrzeć umowę sprzedaży. Pozwany nie ponosi zatem winy za nie zawarcie umowy przyrzeczonej.

Przechodząc do podniesionego przez pozwanego zarzutu przedawnienia roszczenia powoda, należy podkreślić, że nie ma wątpliwości co do charakteru świadczenia wręczonego przez powoda pozwanemu przy zawarciu umowy. O tym czy wpłacona kwota jest zadatkiem czy zaliczką, decyduje treść zawartej pomiędzy stronami umowy. Strony przewidując w § 4 umowy wpłacenie zadatku, powołały się na art. 394 k.c. Jak wskazał Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 9 grudnia 2011 r., III CSK 115/11, LEX nr 1147760, funkcję zadatku w rozumieniu art. 394 § 1 k.c. może pełnić także suma uiszczona kontrahentowi po zawarciu umowy. Czas wręczenia kontrahentowi kwoty, która – zgodnie z porozumieniem stron – ma stanowić zadatek, nie ma znaczenia decydującego dla samej konstrukcji zadatku.

Nie było sporu co do terminu, do którego umowa przyrzeczona miała być zawarta, tj. do dnia 31 maja 2008 roku. W myśl art. 390 § 3 k.c., roszczenia z umowy przedwstępnej przedawniają się z upływem roku od dnia, w którym umowa przyrzeczona miała być zawarta. Jeżeli sąd oddalił żądanie zawarcia umowy przyrzeczonej, roszczenia z umowy przedwstępnej przedawniają się z upływem roku od dnia, w którym orzeczenie stało się prawomocne. Ustawodawca wprowadził zatem krótki, wynoszący tylko jeden rok, termin przedawnienia wszystkich roszczeń wynikających z umowy przedwstępnej. Przez "roszczenia z umowy przedwstępnej" należy rozumieć roszczenia objęte treścią stosunku wynikającego z umowy przedwstępnej, a zatem roszczenie o zawarcie umowy przyrzeczonej i roszczenie o naprawienie szkody poniesionej przez stronę umowy przedwstępnej przez to, że liczyła ona na zawarcie umowy przyrzeczonej, jak też – ze względu na dodane do art. 390 § 1 k.c. zdanie drugie – roszczenia strony umowy przedwstępnej z tytułu zadatku lub kary umownej – tak Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 25 lutego 2009 r., II PK 174/08, LEX nr 736725. Roszczenie o zwrot zadatku podlega zatem rocznemu terminowi przedawnienia, przewidzianemu w art. 390 § 3 k.c. – por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 21 listopada 2006 r., III CZP 102/06, OSNC 2007/7-8/104; uchwała Sądu Najwyższego z dnia 8 marca 2007 r., III CZP 3/07, OSNC 2008/2/15). Jak wskazał Sąd Najwyższy w przywołanej wyżej uchwale z dnia 8 marca 2007 roku, krótki, roczny termin przedawnienia wynika z istoty umowy przedwstępnej, która stanowiąc etap na drodze do zawarcia umowy przyrzeczonej, ma prowizoryczny charakter. Roszczenie o zwrot zadatku ma swoje źródło w umowie przedwstępnej, wynika z jej niewykonania lub nienależytego wykonania. Tylko czynność przed sądem przedsięwzięta bezpośrednio w celu dochodzenia roszczenia przerywa bieg przedawnienia. Bezsporne jest, że w ciągu roku od upływu terminu zawarcia umowy przyrzeczonej, powód nie wysuwał przed sądem żadnych roszczeń wynikających z umowy przedwstępnej. Zatem z dniem 1 czerwca 2009 roku przedawniło się roszczenie powoda o

zwrot zadatku. Wskazać przy tym należy, że zastrzeżenie zadatku stanowi element umowy i jest kwalifikowane jako dodatkowe zastrzeżenie umowne. Dlatego też powód nie może wywodzić swojego roszczenia o zapłatę uiszczonej kwoty w oparciu o przepisy o nienależnym świadczeniu w rozumieniu (art. 410 § 2 k.c.).

Skorzystanie przez pozwanego z przysługującego mu zarzutu przedawnienia obligowało Sąd do oddalenia żądania pozwu obejmującego przedawnione roszczenie.

O kosztach postępowania sąd orzekł w trybie art. 98 § 1 k.p.c. oraz § 6 pkt 7 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności radców prawnych oraz ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów pomocy prawnej udzielonej przez radcę prawnego ustanowionego z urzędu (j.t. Dz. U. z 2013 r., poz. 490).