

Sygn. akt XVC605/15

## WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 3 stycznia 2017 r.

Sąd Okręgowy w Gdańsku w XV Wydziale Cywilnym w składzie:

Przewodniczący: SSO Ewa Tamowicz

Protokolant: sekr. Joanna Seredzińska

po rozpoznaniu w dniu 20 grudnia 2016 r.

sprawy z powództwa (...) Spółka Akcyjna

przeciwko Z. J. (1)

o zapłatę

1. Zasądza od pozwanego Z. J. (1) na rzecz powoda (...) Spółka Akcyjna kwotę 300 000 zł. (trzysta tysięcy złotych) wraz z odsetkami ustawowymi od dnia 26 sierpnia 2014 r. do dnia 31 grudnia 2015 r. i odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty.
2. Zasądza od pozwanego Z. J. (1) na rzecz powoda (...) Spółka Akcyjna kwotę 15 000 zł. (piętnaście tysięcy złotych) tytułem zwrotu opłaty od pozwu oraz kwotę 7 200 zł. (siedem tysięcy dwieście złotych) tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.
3. Zasądza od powoda (...) Spółka Akcyjna na rzecz pozwanego Z. J. (1) kwotę 3 600 zł. (trzy tysiące sześćset złotych) tytułem zwrotu kosztów postępowania zażaleniowego.

## UZASADNIENIE

Powód (...) Spółka Akcyjna z siedzibą w B. domagał się wydania przeciwko pozwanemu Z. J. (1) nakazu zapłaty w postępowaniu upominawczym i zasądzenia kwoty 300.000,00 zł wraz z odsetkami ustawowymi od dnia wniesienia powództwa do dnia zapłaty wraz z kosztami procesu.

W uzasadnieniu powód wywiódł, że jego poprzednik prawny (...) Spółka z o. o. zawarł z pozwanym w dniu 16 kwietnia 2013 r. przedwstępną umowę sprzedaży użytkowania wieczystego działki gruntu położonej w W. przy ul. (...) wraz z prawem własności budynków tam posadowionych. Zgodnie z brzmieniem par. 3 umowy przedwstępnej powód był zobowiązany do zapłaty zadatku w rozumieniu art. 394 k.c. w kwocie 150.000, 00 zł, które to zobowiązanie wykonał. Pozwany zobowiązał się do sprzedaży prawa użytkowania wieczystego do dnia 16 września 2013 r. i wykreślenia z działu IV księgi wieczystej (...) wszystkich hipotek.

Pozwany nie wykonał umowy przedwstępnej, gdyż przekształcił prawo użytkowania wieczystego przed dniem wyznaczonym na zawarcie umowy przyrzeczonej na własność, czym uniemożliwił wykonanie umowy sprzedaży użytkowania wieczystego nieruchomości. Nadto dokonał obciążenia nieruchomości kolejną hipoteką przymusową w dniu 23 sierpnia 2013 r. Wobec tego powód upoważniony był do odstąpienia od umowy oraz żądania zapłaty podwójnego zadatku (pозew k. 3-6).

Pозew został wniesiony do Sądu Okręgowego w Gdańsku w dniu 26 sierpnia 2014 r. (prezentata k. 3).

W dniu 28 października 2014 r. Sąd Okręgowy w Gdańsku wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym, zgodnie z żądaniem powoda (k. 31).

W dniu 25 maja 2015 r. pozwany złożył sprzeciw od nakazu zapłaty wraz z wnioskiem o przywrócenie terminu do jego wniesienia (k. 61-103).

Postanowieniem z dnia 10 lipca 2015 r. przywrócono pozwanemu termin do wniesienia sprzeciwu od nakazu zapłaty z dnia 28 października 2014 r. (k. 105-107).

W sprzeciwie od nakazu zapłaty (k. 66-69) pozwany wniosł, o oddalenie powództwa oraz zasądzenie kosztów postępowania według norm przepisanych.

W uzasadnieniu pozwany przyznał, że zawarł umowę przedwstępną sprzedaży użytkownika wieczystego nieruchomości w W. przy ul. (...), którą zobowiązał się sprzedać, w terminie najpóźniej do dnia 16 września 2013 r., za cenę 1.500.000,00 zł

Przyznał, że na jego rzecz został uiszczony zadatek w kwocie 150.000,00 zł, a celem zabezpieczenia roszczenia kupującego o ewentualny zwrot zadatku w podwójnej wysokości pozwany ustanowił na przedmiotowej nieruchomości hipotekę umowną do kwoty 300.000,00 zł. Przyznał, że zobowiązał się do wykreślania wszelkich hipotek z działu IV księgi wieczystej.

Dalej pozwany wskazał, że prezes zarządu spółki W. zasugerował mu podjęcie starań by wykupić nieruchomość od gminy przekształcając prawo wieczystego użytkownika na prawo własności. Pozwany podjął takie starania, informując poprzednika powoda o kolejnych czynnościach. W dniu 16 września 2013 r., to jest w dniu, kiedy miała być zawarta ostateczna umowa, pozwany przesłał powodowi potwierdzenie wykonania wszystkich czynności. Powód nie stawiał się celem zawarcia umowy ostatecznej. Pozwany w kilku pismach wzywał powoda do podpisania umowy ostatecznej i do zajęcia ostatecznego stanowiska, co do zawarcia umowy. W międzyczasie spółka (...) przekształciła się w (...) Spółka Akcyjna w B.. W dniu 25 października 2013 r. powód zadeklarował chęć zakupu nieruchomości objętej umową przedwstępną, a pismem z dnia 7 marca poinformował pozwanego, że do dnia 18 marca 2014 r. zamierza zawrzeć aneks do umowy przedwstępnej celem zmiany ceny nieruchomości powiększonej o koszty zmiany jej statusu.

Dalej pozwany wywiódł, że pismem z dnia 27 marca 2014 r. powód zaproponował nabycie nieruchomości za cenę 1.900.000 zł, uwzględniając poniesione przez pozwanego koszty przekształcenia, na co pozwany przystał. Strony ustaliły termin zawarcia umowy i stawily się u notariusza, ale do zawarcia umowy nie doszło, gdyż okazało się, że przedstawiciel powoda nie jest umocowany do zawarcia umowy. Następnie powód doręczył pozwanemu oświadczenie z dnia 2 czerwca 2014 r. o odstąpieniu od umowy.

Na koniec pozwany wywiódł, że wywiązał się z warunków umowy przedwstępnej, a do zawarcia umowy ostatecznej nie doszło z winy powoda w związku, z czym pozwany zachowuje otrzymany zadatek.

W toku dalszego postępowania strony podtrzymały swoje stanowiska procesowe.

### **Sąd ustalił i zważył, co następuje:**

Bezspornym w sprawie jest, że powód jest następcą prawnym (...) Spółki z ograniczoną odpowiedzialnością w B..

W dniu 16 kwietnia 2013 r. poprzednik prawny powoda (...) Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością w B. oraz pozwany zawarli notarialną umowę przedwstępną sprzedaży i ustanowienia hipoteki.

Umową tą pozwany zobowiązał się sprzedać spółce, w terminie najpóźniej do dnia 16 września 2013 r., za cenę 1.500.000,00 zł prawo użytkownika wieczystego działki gruntu nr (...) obszaru 3.642 m<sup>2</sup> zapisanej w księdze wieczystej GD 1W/ (...) Sądu Rejonowego w Wejherowie wraz z prawem własności budynków tam posadowionych. Stanowiący

uzgodnili, że do umowy ostatecznej sprzedaży kupująca spółka może podstawić w swoje miejsce lub obok siebie osoby trzecie (par. 2).

Pozwany zobowiązał się do wykreślenia do dnia 16 września 2013 r. wszelkich hipotek z działu czwartego księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości (par. 5).

Nadto spółka zobowiązała się do zapłaty zadatku, w rozumieniu art. 394 k.c., w wysokości 150.000,00 zł (par. 3). Pozostała część ceny miała być zapłacona w dniu zawarcia umowy ostatecznej. Spółka zapłaciła zadatek.

Celem zabezpieczenia roszczenia spółki o zwrot zadatku w podwójnej wysokości pozwany ustanowił na nieruchomości hipotekę umowną do kwoty 300.000,00 zł na rzecz powoda.

Dowód: notarialna umowa przedwstępna okładka foliowa k. 22, k. 75-78, potwierdzenie przelewu z dnia 16 04 2013 r. k. 30, zeznania pozwanego na rozprawie w dniu 20 12 2016 r. (czas 00:04:26-00:40:51).

W dniu zawarcia umowy przedwstępnej, w dziale IV księgi wieczystej prowadzonej dla niej nieruchomości wpisane były hipoteki przymusowe zwykłe w kwotach: 11 243,65 zł oraz 6 390,60 zł na rzecz Gminy M. W..

Dowód: umowa z dnia 16 04 2013 r. k. 22 akt.

Jeszcze przed zawarciem przedwstępnej umowy sprzedaży, pozwany zwrócił się z wnioskiem do Gminy M. W. o przekształcenie prawa użytkowania wieczystego nieruchomości przy ul. (...) na prawo własności. O fakcie tym informował powoda m. in w korespondencji mailowej z dnia 15 marca 2013 r.

Dowód: korespondencja z 15 03 2013 r. k. 79, zeznania pozwanego na rozprawie w dniu 20 12 2016 r. (czas 00:04:26-00:40:51).

Decyzją z dnia 17 czerwca 2013 r. Prezydent Miasta W. orzekł o przekształceniu prawa użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w W. przy ul. (...), dla której Sąd Rejonowy w Wejherowie prowadzi księgę wieczystą nr (...) w prawo własności, przysługujące pozwanemu.

Z tytułu przekształcenia ustalono opłatę w wysokości 253.292,00 zł płatną w terminie 14 dni, od dnia w którym decyzja ta stanie się ostateczna.

W dniu 2 lipca 2014 r. w księdze wieczystej prowadzonej dla nieruchomości wpisano ostrzeżenie o niezgodności między stanem prawnym nieruchomości ujawnionym w księdze wieczystej a rzeczywistym stanem prawnym, co do prawa własności przysługującego dotychczas Gminie M. W. na rzecz użytkownika wieczystego Z. J. (1).

Dowód: zawiadomienie o zmianie właściciela nieruchomości k. 281, decyzja z dnia 17 06 2013 r. k. 282-283. zawiadomienie o dokonaniu wpisu k. 284-286 akt.

W dniu 4 września 2013 r. na wniosek pozwanego, Sąd Rejonowy w Wejherowie dokonał wykreślenia z księgi wieczystej nr (...) wpisu hipoteki przymusowej zwykłej w kwocie 11.243,65 zł na rzecz wierzyciela Gminy M. W. oraz hipoteki przymusowej zwykłej w kwocie 6.390,60 zł na rzecz tego wierzyciela.

Na dzień 16 września 2014 r. w dziale IV Księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości przy ul. (...) w W. wpisana była hipoteka umowna w wysokości 300.000,00 zł zabezpieczająca wierzytelność powoda z tytułu zadatku oraz hipoteka przymusowa w wysokości 253.292,00 zł na zabezpieczenie kosztów przekształcenia prawa użytkowania wieczystego na własność na rzecz Gminy M. W..

Dowód: zawiadomienie o wykreśleniu wpisu k. 72-74. odpis zwykły księgi wieczystej nr (...) k. 17-21 akt.

Także po zawarciu umowy pozwany informował powoda o czynnościach w sprawie przekształcenia prawa użytkowania wieczystego. Poinformował także powoda o wydaniu decyzji o przekształceniu prawa. Oczekiwał od powoda stanowiska w sprawie zgody na zakup przekształconego prawa.

Dowód: zeznania pozwanego na rozprawie w dniu 20 12 2016 r. (czas 00:04:26-00:40:51), korespondencja mailowa z dnia 20 06 2013 r. k. 80, z dnia 19 08 2013 r. k. 81, z dnia 18 09 2013 r. k. 82, z dnia 16 09 2013 r. k. 83, pisma powoda z dnia 11 10 2013 r. k. 85, dnia 21 11 2013 r. k. 96 akt.

Pismem z dnia 25 października 2013 r. powód podtrzymał gotowość zakupu nieruchomości objętej umową przedwstępną. W korespondencji mailowej z dnia 13 lutego 2014 r. powód zarzucił pozwanemu, iż ten nie wywiązał się z umowy, gdyż w księdze wieczystej wpisana jest kolejna hipoteka, a przekształcenie użytkowania wieczystego na własność spowodowało dodatkowe nieuwzględnione w umowie koszty.

Dowód: pismo powoda z dnia 25 10 2013 r. k. 87, korespondencja mailowa z dnia 13 02 2014 r. k. 88 akt.

Pismem z dnia 18 lutego 2014 r. pozwany wyznaczył powodowi dodatkowy termin dla zawarcia umowy ostatecznej do dnia 10 marca 2014 r. z zastrzeżeniem, że nie przystąpienie do tego dnia do zawarcia umowy ostatecznej będzie uważał za odstąpienie od umowy przedwstępnej.

Korespondencją mailową z dnia 7 marca 2014 r. powód poinformował pozwanego, że 18 marca chce zawrzeć aneks do umowy przedwstępnej na zakup nieruchomości, w którym cena zakupu zostanie powiększona o koszty przekształcenia.

W piśmie z dnia 27 marca 2014 r. powód zaproponował pozwanemu zwiększenie ceny sprzedaży o 400 000,00 zł. Mailem z dnia 3 kwietnia 2014 r. pozwany na te warunki wyraził zgodę.

Dowód: pismo pozwanego z dnia 18 02 2014 r. k. 90, korespondencja mailowa z dnia 7 03 2014 r. k. 91, pismo pozwanego z dnia 27 03 2014 r. k. 92-93, korespondencja od pozwanego z dnia 3 04 2014 r. k. 94 akt.

Pismem z dnia 14 maja 2014 r. pozwany oświadczył powodowi, że jego zdaniem umowa przedwstępna wygasła.

Dowód: pismo pozwanego z dnia 14 05 2014 r. k. 95-96 akt.

Pismem z dnia 2 czerwca 2014 r. powód złożył pozwanemu oświadczenie o odstąpieniu od umowy z dnia 16 kwietnia 2013 r. i wezwał go do zapłaty kwoty 300 000,00 zł. tytułem podwójnego zadatku w terminie 14 dni od doręczenia tego pisma. Oświadczenie to w imieniu spółki złożył prezes zarządu K. S..

Oświadczenie to zostało doręczone pozwanemu w dniu 6 czerwca 2014 r.

Dowód: pismo z dnia 2 06 2014 r. k. 27-28, 97-98, oświadczenie z dnia 2 06 2014 r. k. 29, 99, dowód doręczenia k. 26 akt.

Pozwany skierował przeciwko powodowi pozew o uzgodnienie treści księgi wieczystej (...) Sądu Rejonowego w Wejherowie z rzeczywistym stanem prawnym poprzez wykreślenie hipoteki 300 000,00 zł wpisanej na rzecz powoda. Sprawa ta jest prowadzona pod sygnaturą IC631/15 Sądu Rejonowego w Wejherowie, a postępowanie zostało zawieszona.

Dowód: pozew k. 100-103, 270-273, postanowienie z dnia 16 10 2015 r. k. 274 akt.

Ostatecznie nie doszło do podpisania aneksu do umowy sprzedaży przedwstępnej z dnia 16 kwietnia 2013 r., Mimo stawienia się pozwanego i przedstawiciela powoda w kancelarii notarialnej okazało się, że nie jest on umocowany do składania oświadczeń woli za spółkę.

Nie doszło również do zawarcia wynikającej z niej umowy ostatecznej.

Dowód: zeznania pozwanego na rozprawie w dniu 20 12 2016 r. (czas 00:04:26-00:40:51).

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie zeznań pozwanego, dokumentów urzędowych i prywatnych złożonych do akt przez strony oraz uzyskanych przez Sąd, w tym z akt księgi wieczystej nr (...) Sądu Rejonowego w Wejherowie i akt IC631/15 tego Sądu.

Sąd uznał za wiarygodne zeznania pozwanego Z. J. (1) na podstawie, których ustalono okoliczności zawarcia umowy przedwstępnej sprzedaży z dnia 16 kwietnia 2013 r. oraz motywy, jakimi kierował się pozwany w związku z przekształceniem prawa użytkowania wieczystego w prawo własności. Na podstawie tych zeznań ustalono także, że mimo prowadzenia postępowania dotyczącego przekształcenia użytkowania wieczystego nie zawarto o tym informacji w akcie notarialnym z dnia 16 kwietnia 2013 r. Ustalono także, że nie doszło do zmiany umowy przedwstępnej, co do przedmiotu sprzedaży.

Zeznania te Sąd uznał za wiarygodne jako konsekwentne i zbieżne z dowodami z dokumentów.

Sąd poczynił ustalenia na podstawie dokumentów urzędowych i prywatnych szczegółowo opisanych przy dokonywaniu poszczególnych ustaleń faktycznych złożonych do akt przez strony. Dowody te nie budziły wątpliwości Sądu, co do ich wiarygodności. Nie były też kwestionowane przez strony reprezentowane przez profesjonalnych pełnomocników. Dowód z dokumentów został przeprowadzony na rozprawie dnia 20 grudnia 2016 r.

Dowód z akt IC631/15 Sądu Rejonowego w Wejherowie został przeprowadzony na rozprawie w dniu 25 października 2016 r. Na podstawie tych akt ustalono jedynie przedmiot postępowania w sprawie Sądu Rejonowego. Nie miało to jednak znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy.

Okoliczności dotyczące przekształcenia prawa użytkowania wieczystego oraz stanu prawnego nieruchomości ustalono na podstawie akt księgi wieczystej nr (...) Sądu Rejonowego w Wejherowie (k. 280).

Na rozprawie w dniu 20 grudnia 2016 roku oddalono wniosek dowodowy pozwanego o przeprowadzenie dowodu z zeznań świadka Z. J. (2). Dowód ten był zbędny dla postępowania, gdyż dotyczył przywrócenia pozwanemu terminu do wniesienia sprzeciwu, który to termin został pozwanemu przywrócony.

Roszczenie powoda jest zasadne.

Powód źródła swojego roszczenia upatrywał w niewykonaniu przez pozwanego przedwstępnej umowy sprzedaży z dnia 16 kwietnia 2013 r. Między stronami spornym było, która z nich prawidłowo odstąpiła od tej umowy i wobec tego, czy powodowi przysługuje prawo żądania zapłaty przez pozwanego podwójnego zadatku, czy też pozwany ma prawo zadatek zatrzymać.

Zgodnie z przepisem art. 394 k.c., 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 (par. 1). W razie wykonania umowy zadatek ulega zaliczeniu na poczet świadczenia strony, która go dała; jeżeli zaliczenie nie jest możliwe, zadatek ulega zwrotowi (par. 2). 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 ( par. 3).

Powód jako uzasadnienie swego roszczenia wskazał to, że pozwany nie wykonał umowy z dnia 16 kwietnia 2013 r., gdyż do dnia 16 września 2013 r. nie doszło do wykreślenia wszelkich hipotek wpisanych w dziale IV księgi wieczystej.

Wskazywał także, że nie istnieje już przedmiot umowy w postaci użytkowania wieczystego, które po dniu 16 kwietnia 2013 r. zostało przekształcone z inicjatywy pozwanego na prawo własności.

Pozwany zaś podniósł, że przystąpił do przekształcenia prawa użytkowania wieczystego jeszcze przed zawarciem umowy przedwstępnej ze względu na sugestię powoda i o czym powód wiedział. Sam zaś wykonał wszystkie postanowienia umowne dokonał wykreślenia hipotek wpisanych w dniu 16 kwietnia 2013 r. Zatem nie podpisanie umowy ostatecznej nastąpiło z przyczyn leżących po stronie powoda.

Skutki zastrzeżenia zadatku powstają wówczas, gdy dłużnik nie wykona umowy z powodu okoliczności, za które ponosi on wyłączną odpowiedzialność. Przepis art. 394 k.c. modyfikuje ogólne reguły odpowiedzialności z tytułu niewykonania lub nienależytego wykonania zobowiązań (art. 471 i nast. k.c.) oraz niewykonania zobowiązań z umów wzajemnych (art. 487 i nast. k.c.) – tak W. K.: Kodeks Cywilny Komentarz t. III Zobowiązania część ogólna, (...), W. 2010 s. 285, teza 12. Strony nie określiły odmiennie przesłanek skorzystania przez wierzyciela z prawa żądania zapłaty podwójnego zadatku i prawa zatrzymania zadatku przez dłużnika. Przeciwnie odwołały się w tym względzie do regulacji z art. 394 k.c.

Zgodnie z przepisem art. 65 k.c., oświadczenie woli należy tak tłumaczyć, jak tego wymagają ze względu na okoliczności, w których złożone zostało, zasady współżycia społecznego oraz ustalone zwyczaje (par. 1). W umowach należy raczej badać, jaki był zgodny zamiar stron i cel umowy, aniżeli opierać się na jej dosłownym brzmieniu (par. 2).

W umowie z dnia 16 kwietnia 2013 r. pozwany zobowiązał się sprzedać powodowi prawo użytkowania wieczystego działki przy ul. (...). Zobowiązał się także do wykreślenia do dnia 16 września 2013 r. wszelkich hipotek z działu IV księgi wieczystej prowadzonej dla nieruchomości. W umowie nie wskazano, aby chodziło tylko o hipoteki już wpisane w dziale IV w dniu 16 kwietnia 2013 r. Zdaniem Sądu, użycie słów „wszelkich hipotek” wskazuje na to, że nieruchomość w dacie zawierania umowy ostatecznej miała być wolna od wszelkich obciążeń hipotecznych. Ponieważ jednak w dalszej treści umowy z 16 kwietnia 2013 r. pozwany zobowiązał się do ustanowienia hipoteki umownej w kwocie 300 000,00 zł dla zabezpieczenia roszczenia powoda o zwrot podwójnego zadatku, zdaniem Sądu, strony swoim zamiarem obejmowały to, że nieruchomość miała być obciążona tylko jedną hipoteką – zabezpieczającą wierzytelność powoda. Gdyby bowiem powód nabył prawo od pozwanego doszłoby do zjednoczenia osoby wierzyciela i dłużnika hipotecznego. Nie stanowiłoby to więc naruszenia prawa powoda.

Z poczynionych ustaleń wynika także, że pozwany zobowiązał się do przeniesienia na powoda prawa użytkowania wieczystego. W dniu 16 września 2013 r. prawo to już nie istniało, gdyż wygasło na skutek decyzji z dnia 17 czerwca 2013 r. przekształcającej je na prawo własności. Starania o dokonanie przekształcenia prawa pozwany rozpoczął jeszcze przed zawarciem umowy przedwstępnej, o czym z pewnością informował powoda mailem z dnia 15 marca 2013 r. (k. 79). Mimo tego w umowie przedwstępnej nie uwzględniono tego faktu i nie wskazano, że przedmiotem umowy definitywnej może być także prawo własności nieruchomości o ile będzie ono istniało w dacie zawierania umowy definitywnej. Przykładowo w umowie przedwstępnej (par. 2) strony umówiły się, że powód może do umowy ostatecznej podstawić w swoje miejsce lub obok siebie osoby trzecie. To postanowienie umowy wskazuje, że strony uwzględniały możliwość podmiotowej zmiany po stronie kupującego. Przesłuchany w charakterze strony pozwany nie potrafił wyjaśnić, dlaczego kwestii przekształcenia prawa użytkowania wieczystego na własność nie uwzględniono w umowie.

Zdaniem Sądu, zmiana rodzaju prawa do nieruchomości nie stanowiłaby uzasadnienia odstąpienia od umowy przez powoda, gdyż powód uzyskałby prawo mocniejsze i o większej wartości. Takim uzasadnieniem jest natomiast okoliczność obciążenia nieruchomości hipoteką przymusową zabezpieczającą wierzytelność z tytułu opłaty za przekształcenie w kwocie 253.292,00 zł, której pozwany na rzecz Gminy nie uiszczył. Bez wątplenia taka hipoteka była wpisana w dziale IV w dniu 16 września 2013 r., a więc stanowiła obciążenie nieruchomości, którego strony nie obejmowały swoim zamiarem podpisując umowę przedwstępną.

Po dniu 16 września 2013 r. strony prowadziły rozmowy celem zmiany warunków umowy. Powód był nadal zainteresowany nabyciem nieruchomości. Umowa przedwstępna z dnia 16 kwietnia 2013 r. została zawarta w

przepisanej formie – formie aktu notarialnego. Zgodnie z przepisem art. 77 par. 1 k.c., uzupełnienie lub zmiana umowy wymaga zachowania takiej formy, jaką ustawa lub strony przewidziały w celu jej zawarcia. Mimo prowadzenia rozmów w tym przedmiocie nie doszło między stronami do zmiany warunków umowy, co do przedmiotu i ceny, w prawem przepisanej formie, to jest poprzez złożenie oświadczeń woli w formie aktu notarialnego.

Zgodnie z przepisem art. 390 par. 2 k.c., gdy umowa przedwstępna czyni zadość wymaganiom, od których zależy ważność umowy przyrzeczonej, w szczególności wymaganiom co do formy, strona uprawniona może dochodzić zawarcia umowy przyrzeczonej. Zgodnie jednak z przywołanym wyżej przepisem art. 394 par. 1 k.c. powód wobec niewykonania umowy był uprawniony do odstąpienia od umowy i żądania zapłaty podwójnego zadatku. Oświadczeniem z dnia 2 czerwca 2014 r. (złożonym przed upływem roku od dnia, kiedy umowa przyrzeczona miała być zawarta) doręczonym pozwanemu w dniu 6 czerwca 2014 r. powód skutecznie od umowy odstąpił. Nie zawarcie umowy ostatecznej było bowiem rezultatem zdarzeń po stronie pozwanego.

Z kolei pozwany nie był uprawniony do odstąpienia od umowy, gdyż powód wykonał wszystkie zobowiązania umowne, w szczególności zapłacił zadatek. Dodatkowo wskazać należy, że pismo pozwanego z dnia 18 lutego 2014 r. nie stanowiło odstąpienia od umowy, co uprawniałoby pozwanego do zatrzymania zadatku.

Pismem z dnia 18 lutego 2014 r. pozwany wyznaczył powodowi dodatkowy termin dla zawarcia umowy ostatecznej do dnia 10 marca 2014 r. z zastrzeżeniem, że nie przystąpienie do tego dnia do zawarcia umowy ostatecznej będzie uważał za odstąpienie od umowy przedwstępnej. Pisma tego nie można uznać za odstąpienie od umowy, gdyż oświadczenie pozwanego nie było stanowcze. Dalsza korespondencja stron również świadczy przeciwko nadaniu temu pismu takiego skutku.

Korespondencją mailową z dnia 7 marca 2014 r. powód poinformował pozwanego, że 18 marca chce zawrzeć aneks do umowy przedwstępnej na zakup nieruchomości, w którym cena zakupu zostanie powiększona o koszty przekształcenia. Z kolei, w piśmie z dnia 27 marca 2014 r. powód zaproponował pozwanemu zwiększenie ceny sprzedaży o 400 000,00 zł. Mailem z dnia 3 kwietnia 2014 r. pozwany na te warunki wyraził zgodę. Skoro więc po dniu 18 lutego 2014 r. strony prowadziły rozmowy, co do zawarcia umowy definitywnej, nie można uznać pisma z 18 lutego 2014 r. za oświadczenie o odstąpieniu od umowy w rozumieniu przepisu art. 394 par. 1 k.c. Za oświadczenie o odstąpieniu od umowy nie można też uznać pisma pozwanego z dnia 14 maja 2014 r., sporządzonego przez pełnomocnika, w którym pozwany oświadczył powodowi, że jego zdaniem umowa przedwstępna wygasa. Brak było bowiem podstaw do wywodzenia takiego skutku, a pełnomocnik pozwanego nie wykazał aby był umocowany do złożenia takiego oświadczenia – do akt nie złożono pełnomocnictwa do dokonania czynności prawa materialnego.

W tych okolicznościach, skoro pozwany nie wykonał obowiązków wynikających z umowy przedwstępnej, a strony nie dokonały skutecznie zmiany jej treści, powód skutecznie odstąpił od umowy. Zdaniem Sądu, powodowi przysługuje więc prawo domagania się od pozwanego podwójnego zadatku w kwocie 300.000,00 zł. Nie było bowiem możliwym zawarcie umowy przyrzeczonej na określonych w umowie przedwstępnej warunkach.

Dlatego też w punkcie 1 wyroku Sąd na podstawie przepisu art. 394 par. 1 k.c. zasądził od pozwanego na rzecz powoda kwotę 300.000,00 zł.

W punkcie 1 wyroku Sąd, na podstawie przepisu art. 481 par. 1 i 2 k.c., zasądził na rzecz powoda odsetki ustawowe od tej kwoty od dnia 26 sierpnia 2014 r. (data wniesienia pozwu) do dnia 31 grudnia 2015 r. i odsetki ustawowe za opóźnienie od dnia 1 stycznia 2016 r. do dnia zapłaty, zgodnie z żądaniem pozwu, uznając iż roszczenie stało się wymagalne już w dniu 21 czerwca 2014 r., a więc było wymagalne już w chwili wniesienia pozwu do Sądu.

O kosztach postępowania Sąd orzekł w punkcie 2 sentencji wyroku stosownie do art. 108 par. 1 k.p.c. i art. 98 par. 1 i 3 k.p.c. zgodnie z zasadą odpowiedzialności za wynik procesu. Biorąc pod uwagę, że pozwany przegrał sprawę w całości Sąd zasądził od niego na rzecz powoda kwotę 15.000,00 zł tytułem zwrotu opłaty od pozwu oraz kwotę 7 200,00 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego, które ustalono na podstawie postanowienia par. 6 pkt.7 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 28 września 2002 roku w sprawie opłat za czynności adwokackie oraz

ponoszenia przez Skarb Państwa kosztów nieopłaconej pomocy prawnej udzielonej z urzędu (t.j. Dz. U. z 2013.461 z późn. zm.).

W punkcie 3 wyroku Sąd w związku z treścią pkt. 2 sentencji postanowienia Sądu Apelacyjnego w Gdańsku z dnia 6 kwietnia 2016 r., zasądził od powoda na rzecz pozwanego kwotę 3.600,00 zł tytułem zwrotu kosztów postępowania zażaleniowego, które określił na podstawie par. 13 pkt. 2 ppkt.2 i par. 6 pkt.7 tego samego rozporządzenia.