

Sygn. akt I C 13/22

WYROK

W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 12 maja 2022 r.

Sąd Rejonowy w Gdyni I Wydział Cywilny:
Przewodniczący: sędzia Tadeusz Kotuk
Protokolant: st. sekr. sąd. Anna Szymańska

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 12 maja 2022 r. w G. sprawy z powództwa K. S. (1) i M. S. (1) przeciwko M. S. (2)
o zapłatę

I. oddała powództwo;

II. zasądza solidarnie od powodów K. S. (1) i M. S. (1) na rzecz pozwanego M. S. (2) kwotę 5.417 zł (pięć tysięcy czterysta siedemnaście złotych) wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie za okres od dnia uprawomocnienia się niniejszego wyroku do dnia zapłaty – tytułem zwrotu kosztów procesu.

Sygn. akt I C 13/22

UZASADNIENIE

Stan faktyczny

Na mocy umowy przedwstępnej sprzedaży lokalu mieszkalnego objętego księgą wieczystą (...) K. S. (1) i M. S. (1) (jako kupujący) oraz M. S. (2) (jako sprzedający) zobowiązali się zawrzeć umowę przyrzeczoną w terminie do 15 maja 2020 r. Umowa była zawarta w zwykłej formie pisemnej. Częścią umowy przedwstępnej (§ 3) były postanowienia dotyczące zadatku w kwocie 30.000 zł, która to kwota została zgodnie z tą umową wpłacona przez kupujących.

Dowód: umowa przedwstępna, k. 12

Aneks do tej umowy (zawartym przez M. S. i K. S.) przedłużono termin zawarcia umowy przyrzeczonej na 31 sierpnia 2020 r. (ponadto zmieniono niektóre inne postanowienia umowy przedwstępnej.

Dowód: aneks, k. 14

Pozew w niniejszej sprawie powodowie wnieśli do sądu ze skutkiem na dzień 29 listopada 2021 r.

Okoliczność bezsporna

Umowa przyrzeczona nie została nigdy przed strony zawarta.

Okoliczność bezsporna

Wpłacony zadatek nie został powodom zwrócony.

Okoliczność bezsporna

Ocena dowodów

Stan faktyczny niezbędny do prawidłowego rozstrzygnięcia opiera się na dokumentach prywatnych wymienionych wyżej – których autentyczność nie była kwestionowana.

Kwalifikacja prawna

Powództwo oddalono w całości z uwagi na zasadnie podniesiony przez pozwanego zarzut przedawnienia oparty na treści art. 390 § 3 zdanie pierwsze k.c. (roczny termin przedawnienia).

Sąd podzielił pogląd prawny pozwanego w kwestii przedawnienia jako słuszny i mający oparcie w ustalonym orzecznictwie sądowym (por. m.in. wyrok SA w Lublinie z dnia 22.05.2018 r., I AGa 68/18, wyrok SA w Warszawie z 4 lipca 2017 r., I ACa 709/16, oraz uzasadnienie uchwały SN z 8.08.2007 r., III CZP 3/07), przy jednoczesnym uwzględnieniu faktu, że upływ terminu do zawarcia umowy przedwstępnej stawia roszczenia z niej wynikające w stan wymagalności (por. wyrok SA w Poznaniu z 21 marca 2019 r., I ACa 487/18), co przesądza o uznaniu spornych zagadnień dotyczących wymiany korespondencji przedsądowej pomiędzy stronami za nie mające znaczenia dla rozstrzygnięcia.

Należy dodatkowo wyjaśnić, że postanowienia dotyczące zadatku wynikają w danym przypadku wyraźnie (wprost) z treści umowy przedwstępnej, a więc są objęte unormowaniem art. 390 § 3 k.c. Podstawą faktyczną i prawną żądania nie było żądanie zwrotu nienależnego świadczenia lub zwrotu bezpodstawnego wzbogacenia, lecz art. 394 § 1 k.c. (traktowany w tym kontekście jako *lex specialis*). Sąd – dla jasności i spójności wyводу – ponadto musi zwrócić uwagę, że w jednym w powszechnie używanych w praktyce prawniczej systemów informacji prawnej figuruje (jako tezowane) orzeczenie Sądu Apelacyjnego w Szczecinie (z dnia 31 marca 2021 r., I ACa 590/19), w którym ów Sąd w uzasadnieniu błędnie przywołał uchwałę SN w sprawie III CZP 3/07, sprawiając wrażenie, jakby nie zapoznał się z jej uzasadnieniem, co jest istotne, gdyż sprawa I ACa 590/19 była oceniana m.in. pod kątem kwalifikacji żądania jako zadatku (cytat z uzasadnienia uchwały w sprawie III CZP 3/07: (...)roszczenia z umowy przedwstępnej" należy rozumieć roszczenia objęte treścią stosunku wynikającego z umowy przedwstępnej, a zatem - wskazane już - 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”).

Niespornym jest, że pozwany w żadnym momencie nie uznał roszczenia powodów wprost lub w sposób dorozumiany, ani nie dawał żadnych podstaw powodom do opóźniania decyzji o wniesieniu pozwu do sądu – takich twierdzeń strona powodowa w ogóle nie przedstawiała. Generalnie więc nie stwierdzono żadnych podstaw do stosowania art. 117¹ k.c.; profesjonalny pełnomocnik powodów w ogóle zresztą o to nie wnosił. Nie przedstawiono też żadnych innych powodów złożenia przedawnionego pozwu w oparciu o inne okoliczności (natury ogólnej).

Z powyższych względów prowadzenie postępowania dowodowego w pozostałym zakresie – tj. wykraczającym poza dowody niezbędne do ustaleń dotyczących przedawnienia – było całkowicie zbędne.

Należy wyjaśnić, że przedawnienie nastąpiło niezależnie od oceny prawnej tego, czy aneks skutecznie przedłużył termin zawarcia umowy przyrzeczonej.

Z uwagi na treść art. 118 k.c. w zw. z art. 390 § 3 zdanie pierwsze k.c. nie doszło do przedłużenia terminu przedawnienia do końca roku kalendarzowego.

W niniejszej sprawie powodom nie służyło roszczenie o nakazanie złożenia przez pozwanego oświadczenia woli o przeniesieniu prawa do przedmiotowego lokalu, a więc nie zachodziła hipoteza przewidziana w art. 390 § 3 k.c. zdanie drugie k.c.

Mając powyższe na uwadze orzeczono jak w **punkcie I** sentencji na mocy art. 390 § 3 k.c. zdanie pierwsze w zw. z art. 117 § 2 k.c.

Koszty

O kosztach orzeczono jak w **punkcie II**. sentencji na mocy art. 98 w zw. z art. 105 § 3 k.p.c. Na zasądzone koszty składa się: opłata za czynności adwokackie w stawce minimalnej (5.400 zł, § 2 pkt 6 rozp. MS z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności adwokackie, ze zm.), opłata skarbową od pełnomocnictwa (17 zł) i odsetki od kosztów.