

Sygn. akt I C 1120/16

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 10 kwietnia 2017 r.

Sąd Okręgowy w Krakowie I Wydział Cywilny

w składzie następującym:

Przewodniczący : SSO Irena Żarnowska-Sporysz

Protokolant: Karolina Sięka

po rozpoznaniu w dniu 10 kwietnia 2017 r. w Krakowie

na rozprawie

sprawy z powództwa **M. L.**

przeciwko **M. P. (1), J. P. (1)**

o zapłatę

I. zasądza od pozwanych M. P. (1) i J. P. (1) solidarnie na rzecz M. L. kwotę 135.600 zł (sto trzydzieści pięć tysięcy sześćset złotych)

II. w pozostałym zakresie powództwo oddała

III. zasądza od pozwanych solidarnie na rzecz powódki kwotę 6.783,98 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego

IV. nakazuje pobrać od pozwanych solidarnie na rzecz Skarbu Państwa Sądu Okręgowego w Krakowie kwotę 6.780 zł tytułem opłaty od pozwu od której uiszczenia powódka została zwolniona.

UZASADNIENIE

wyroku z dnia 10 kwietnia 2017 r.

Pozwem z dnia 17 czerwca 2016 r. (k. 2-36) powódka M. L. wniosła

o zasądzenie solidarnie od pozwanych M. P. (1) i J. P. (1) na rzecz powódki kwoty 140 000 zł oraz kosztów procesu. Na uzasadnienie swojego stanowiska podała, że strony w dniu 12 października 2007 r. przed notariuszem E. K. zawarły przedwstępną umowę ustanowienia odrębnej własności lokalu i przedwstępną umowę sprzedaży Rep. (...). Na mocy wskazanej umowy pozwani zobowiązali się ustanowić odrębną własność lokalu mieszkalnego nr (...) położonego przy ul. (...) w K.. Wydzielony lokal pozwani zobowiązali się sprzedać powódce za cenę w kwocie 1 356 000 zł. W pkt VII umowy pozwani potwierdzili, że M. P. (2) wpłaciła zadatek w kwocie 140 000 zł, która to kwota w dniu podpisania umowy przyrzeczonej zostanie zaliczona na poczet ceny. Termin zawarcia umowy przyrzeczonej ustalono najdalej do dnia 31 grudnia 2008 r. W dniu 6 kwietnia 2011 r. pozwani zawarli z J. Z. umowę sprzedaży, a także dokonali aktu ustanowienia odrębnej własności w/w lokalu. Pozwani pomimo upływu terminu do zawarcia umowy przyrzeczonej, nie zawarli z powódką tejże umowy ani nie zwrócili zadatku. Skoro pozwani pobrali od powódki kwotę 140 000 zł to z uwagi na niezawarcie umowy przyrzeczonej powyższe świadczenie ma charakter świadczenia nienależnego i z tego względu podlega zwrotowi. Solidarną odpowiedzialność pozwanych powódka wywodzi z faktu, iż są oni małżeństwem.

W odpowiedzi na pozew z dnia 14 grudnia 2016 r. (k. 58-66), pozwani zgłosili przede wszystkim zarzut przedawnienia, wnosząc o oddalenie powództwa w całości i zasądzenie od powódki na rzecz pozwanych zwrotu kosztów postępowania według norm prawem przepisanych. W treści uzasadnienia wskazali, że roszczenia z przedmiotowej umowy przedwstępnej przedawniły się z upływem 31 grudnia 2009 r., w tym roszczenie o zwrot zadatku. W ocenie pozwanych powódka oparła roszczenie na niewłaściwej podstawie prawnej, gdyż dochodzi roszczenia o zwrot zadatku, co nie może być traktowane jako nienależne świadczenie czy jakakolwiek inna forma bezpodstawnego wzbogacenia. Pozwani zaprzeczyli jakoby nie podejmowali prób sfinalizowania transakcji.

W piśmie procesowym z dnia 11 stycznia 2017 r. (k. 71-75), powódka podniosła, że zarzut przedawnienia podniesiony przez pozwanych nie jest zasadny. Roszczenie o zwrot zadatku nie jest ograniczone żadnym szczególnym terminem przedawnienia, a zatem znajduje tu zastosowanie art. 118 k.c. Nadmienila, że pozwani od przedwstępnej umowy sprzedaży zabezpieczonej zadatkiem nie odstąpili.

Pismem z dnia 16 lutego 2017 r. pozwani podtrzymali swoje dotychczasowe wnioski i twierdzenia (k. 76-79).

Bezsporne były między stronami następujące okoliczności:

W dniu 12 października 2007 r. została zawarta pomiędzy pozwanymi : M. P. (1) i J. P. (1) a powódką M. P. (2) (poprzednie nazwisko) przedwstępna umowa ustanowienia odrębnej własności lokalu i przedwstępna umowa sprzedaży w formie aktu notarialnego przed notariuszem E. K., Rep. (...) (k. 13-18). M. i J. małżonkowie P. zobowiązali się ustanowić odrębną własność lokalu mieszkalnego nr (...) położonego przy ul. (...) w K., z własnością którego to lokalu związany jest udział we współwłasności części wspólnych budynku oraz we współwłasności działki i następnie zobowiązali się tak wydzielony lokal sprzedać M. P. (2) za cenę w kwocie 1 356 000 zł (pkt V umowy). Strony ustaliły termin zawarcia umowy przyrzeczonej najdalej do dnia 31 grudnia 2008 r. (pkt XI umowy). Nadto w umowie M. i J. małżonkowie P. potwierdzili, że M. P. (2) wpłaciła na wskazany przez nich rachunek zadatek w kwocie 140 000 zł, która to kwota w dniu podpisania umowy przyrzeczonej zostanie zaliczona na poczet ceny (pkt VIII umowy).

Po orzeczeniu rozwodu w dniu 21 września 2011 r. powódka powróciła do nazwiska L. (k. 22).

W dniu 6 kwietnia 2011 r. pozwani zawarli z J. P. (2) Z. umowę sprzedaży, a także dokonali aktu ustanowienia odrębnej własności lokalu nr (...) położonego przy ul. (...) w K., dla którego prowadzona jest księga wieczysta nr (...) (k. 19-21). Wyodrębniony i sprzedany lokal jest tożsamy z lokalem mieszkalnym, który był przedmiotem umowy przedwstępnej zawartej pomiędzy stronami w dniu 12 października 2007 r.

Sąd ponadto ustalił, że

powódka tytułem zadatku wpłaciła pozwanym kwotę 135 600 zł.

Pismem z dnia 8 października 2015 r. pełnomocnik powódki wezwał pozwanych do zapłaty na jej rzecz kwoty 135 600 zł, podając, że suma ta została wpłacona tytułem zadatku na poczet ceny nabycia mieszkania.

Dowód: odpis pisma powódki z dnia 8 lipca 2013 r. (k. 65); odpis zawiadomienia z dnia 8 października 2015 r. wraz ze zwrotnymi potwierdzeniami odbioru (k. 23-25).

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o wymienione wyżej dokumenty prywatne i urzędowe, których autentyczność i wiarygodność nie budziła wątpliwości Sądu i nie była kwestionowana przez żadną ze stron.

Przy ustalaniu okoliczności bezspornych, Sąd kierował się dyrektywami wskazanymi w art. 229 – 230 k.p.c. Strony reprezentowane przez profesjonalnych pełnomocników nie zgłaszały żadnych wniosków dowodowych poza wnioskami z dokumentów dołączonych do pism procesowych.

Sąd zważył co następuje:

Jak ustalono w związku z zawartą w dniu 12 października 2007 r. przedwstępną umową ustanowienia odrębnej własności lokalu i przedwstępną umową sprzedaży, powódka zapłaciła pozwanym kwotę 135 600 zł tytułem zadatku na cenę sprzedaży lokalu. Wprawdzie w akcie notarialnym mowa o tym, że pozwani potwierdzają, że powódka wpłaciła zadatek w kwocie 140 000 zł, lecz nie znajduje to odzwierciedlenia w pozostałym materiale dowodowym. Z treści korespondencji powódki adresowanej do pozwanych wynika, że uiściła zadatek w kwocie 135 600 zł i zwrotu zadatku w tej wysokości domagała się na etapie przedsądowym. Stąd w ocenie Sądu przyjąć należy, że w rzeczywistości powódka wniosła zadatek w kwocie 135 600 zł, a nie 140 000 zł z tego tytułu. Powódka nie wyjaśniła przyczyn, dla których domaga się zapłaty kwoty 140 000 zł zatem sąd przyjął za wiarygodne jej twierdzenie zawarte w piśmie kierowanym do pozwanych. Kwota zadatku w dniu podpisania umowy przyrzeczonej miała zostać zaliczona na poczet ceny lokalu. Umowa przyrzeczona miała zostać zawarta najpóźniej do dnia 31 grudnia 2008 r., co jednak nie nastąpiło, a w dniu 6 kwietnia 2011 r. pozwani zawarli z J. P. (2) Z. umowę sprzedaży, a także dokonali aktu ustanowienia odrębnej własności lokalu nr (...) położonego przy ul. (...) w K. (wyodrębniony i sprzedany lokal jest tożsamy z lokalem mieszkalnym, który był przedmiotem umowy przedwstępnej zawartej pomiędzy stronami w dniu 12 października 2007 r.).

Należy podnieść, że przedmiotowa umowa zawarta pomiędzy stronami formalnie nie została przez strony rozwiązana na piśmie.

Powódka dochodzi roszczenia o zwrot zadatku wpłaconego na podstawie umowy przedwstępnej, który nie może być traktowany jako nienależne świadczenie czy jakakolwiek inna forma bezpodstawnego wzbogacenia. Skoro zwrot zadatku regulowany jest treścią art. 394 k.c. to wyłącza zastosowanie w odniesieniu do niego możliwość dochodzenia roszczenia z tytułu bezpodstawnego wzbogacenia.

Art. 394 § 1 k.c. stanowi, 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. § 2 przewiduje, że w razie wykonania umowy zadatek ulega zaliczeniu na poczet świadczenia strony, która go dała; jeżeli zaliczenie nie jest możliwe, zadatek ulega zwrotowi. **Dalej § 3** stanowi, że 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.**

W przedmiotowej sprawie nie doszło do wykonania przedwstępnej umowy ustanowienia odrębnej własności lokalu i przedwstępnej umowy sprzedaży, albowiem w określonym terminie nie doszło do zawarcia umowy przyrzeczonej. Co więcej, pozwani w dniu 6 kwietnia 2011 r. zawarli z osobą trzecią umowę sprzedaży, a także dokonali aktu ustanowienia odrębnej własności przedmiotowego lokalu. Należy zauważyć, że dopiero odstąpienie od umowy przez pozwanych warunkowałoby możliwość zatrzymania otrzymanego zadatku, a co w przedmiotowej sprawie nie miało miejsca. Odstąpienie od umowy na podstawie art. 394 § 1 k.c. możliwe jest tylko przed upływem terminu przedawnienia roszczenia o wykonanie świadczenia objętego umową, a roszczenie to uległo przedawnieniu w dniu 31 grudnia 2009 r., a więc z upływem roku od dnia, do którego miała zostać zawarta umowa przyrzeczona.

Tym samym brak podstaw prawnych pozwalających pozwanym na zatrzymanie zadatku.

Pozwani zaprzeczyli jakoby nie podejmowali prób sfinalizowania transakcji, a opóźnienie z zawarciem umowy przyrzeczonej wynikało z kłopotów z dokonaniem prac adaptacyjnych czy też koniecznością wyodrębnienia poszczególnych lokali. Okoliczność ta nie została poparta żadnymi dowodami. Pozwani nie wykazali, że kontaktowali się z powódką i że próbowali z nią ustalić datę zawarcia umowy przyrzeczonej, w szczególności nie przedstawili żadnych pisemnych dowodów w postaci wezwań adresowanych do powódki do zawarcia umowy przyrzeczonej. To wszak oni powinni wykazać, że powiadomili powódkę o zakończeniu prac budowlanych i gotowości wykonania umowy przedwstępnej. Powódka również nie wykazała iż wzywała pozwanych do zawarcia umowy przyrzeczonej. Żadna ze stron nie usiłowała w tym procesie wykazać przyczyny nie zawarcia umowy przyrzeczonej.

Przyjąć zatem należy iż z przyczyn tkwiących po obu stronach umowy nie doszło do zawarcia umowy przyrzeczonej, a co za tym idzie pozwani winni w myśl zasady z art. 394 par.3 kc zwrócić powódce zadatek.

Zarzut przedawnienia roszczenia o zwrot zadatku zgłoszony przez pozwanych nie zasługiwał na uwzględnienie. Zgodnie z art. 390 § 3 zd. 1 k.p.c. roszczenia z umowy przedwstępnej przedawniają się z upływem roku od dnia, w którym umowa przyrzeczona miała być zawarta. Tut. Sąd aprobuje stanowisko, że przepis art. 390 § 3 k.p.c. dotyczy wyłącznie przedawnienia roszczeń wynikających z § 1 i 2 tego artykułu, czyli roszczenia o zawarcie umowy przyrzeczonej i roszczenia o naprawienie szkody poniesionej przez stronę umowy przedwstępnej przez to, że liczyła na zawarcie umowy przyrzeczonej. Roszczenie o zwrot zadatku nie jest ograniczone żadnym szczególnym terminem przedawnienia, wobec czego mają do niego zastosowanie ogólne zasady wynikające z art. 118 k.c. (tak też wyrok Sądu Najwyższego z dnia 4 grudnia 1973 r., sygn. akt III CRN 281/73; wyrok Sądu Najwyższego z dnia 11 stycznia 2006 r., sygn. akt III CK 357/05).

W myśl art. 118 k.c. jeżeli przepis szczególny nie stanowi inaczej, termin przedawnienia wynosi lat dziesięć, a dla roszczeń o świadczenia okresowe oraz roszczeń związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej - trzy lata. A zatem w przedmiotowej sprawie termin przedawnienia dla roszczenia o zwrot zadatku wynosi 10 lat. Mając na uwadze, że umowa przedwstępna zawarta między stronami w dniu 12 października 2007 r. przewidywała, że zawarcie umowy przyrzeczonej nastąpi najdalej do dnia 31 grudnia 2008 r., natomiast pozew w sprawie został wniesiony dnia 25 lutego 2016 r., toteż roszczenie o zwrot zadatku nie uległo przedawnieniu.

Pozwani są małżeństwem. Zaciągnięte przez nich zobowiązanie nie miało miejsca w związku z prowadzeniem działalności gospodarczej. Małżonkowie nie wskazywali, aby pobrany przez nich zadatek od powódki miał przynależeć do majątku osobistego któregokolwiek z małżonków, zatem kwota ta weszła do majątku wspólnego małżonków. Ponadto w akcie notarialnym z 12 października 2007 r. wyartykułowano zostało, iż działka oraz budynek, z którego miał zostać wyodrębniony na rzecz powódki lokal stanowił (...) części własność M. P. (1) oraz J. P. (1) – na prawach wspólności majątkowej małżeńskiej, a zatem zgodnie z art. 370 k.c. zaciągnięte zobowiązanie dotyczy ich wspólnego mienia, za które ponoszą solidarną odpowiedzialność, która w przedmiotowej umowie nie została wyłączona. Dodatkowo podnieść należy, że pozwani nie kwestionowali swej solidarnej odpowiedzialności w sprawie.

Tym samym powództwo zasługiwało na uwzględnienie w zakresie żądania zapłaty kwoty w wysokości 135 600 zł. W pozostałym zakresie powództwo należało oddalić jako bezpodstawne.

Mając na uwadze powyższe Sąd orzekł jak w pkt I - II sentencji wyroku na podstawie powołanych przepisów prawa.

O kosztach postępowania Sąd orzekł w pkt III – IV sentencji wyroku na podstawie art. 100 zd. 1 k.p.c. w zw. § 2 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności radców prawnych z dnia 22 października 2015 r. (Dz. U. z 2015, poz. 1804 – w brzmieniu pierwotnym) i § 2 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości w sprawie opłat za czynności adwokackie z dnia 22 października 2015 r. (Dz. U. z 2015, poz. 1800 – w brzmieniu pierwotnym).

Powódka wygrała sprawę w 97 % (żądała kwoty 140 000 zł, zaś zasądzono kwotę 135 600 zł), a pozwani w 3 %. Powódka poniosła koszty zastępstwa procesowego w stawce w kwocie 7 217 zł. Uwzględniając wynik sprawy powódce przysługiwałby zwrot kosztów w kwocie 7 000,49 zł ($7\,217\text{ zł} \times 97\% = 7\,000,49\text{ zł}$). Natomiast pozwani ponieśli koszty zastępstwa procesowego w kwocie 7 217 zł. Uwzględniając wynik sprawy, pozwanym przysługiwałby zwrot kosztów w kwocie 216,51 zł ($7\,217\text{ zł} \times 3\% = 216,51\text{ zł}$). Po kompensacji tych kosztów, w pkt III sentencji wyroku zasądzono od pozwanych solidarnie na rzecz powódki kwotę 6 783,98 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego ($7\,000,49\text{ zł} - 216,51\text{ zł} = 6\,783,98\text{ zł}$).

Na podstawie art. 83 ust. 2 u.k.s.c. w zw. z art. 113 ust. 1 u.k.s.c. w zw. z art. 13. ust. 1 u.k.s.c., Sąd w pkt IV sentencji wyroku nakazał pobrać od pozwanych solidarnie na rzecz Skarbu Państwa Sądu Okręgowego w Krakowie kwotę 6 780 zł tytułem opłaty od pozwu od której uiszczenia powódka została zwolniona. Powódka została zwolniona od obowiązku

uiszczenia opłaty od pozwu (k. 45). Sąd zasądził solidarnie od pozwanych na rzecz powódki kwotę 135 600 zł, toteż należało pobrać od pozwanych solidarnie kwotę 6 780 zł tytułem opłaty od pozwu (5% z 135 600 zł = 6 780 zł).