

Sygn. akt I C 502/16

Dnia 21 grudnia 2018 roku

Sąd Okręgowy w Nowym Sączu I Wydział Cywilny w składzie następującym:

Przewodniczący: SSO Małgorzata Franczak-Opiela

Protokolant: prot. sąd. Katarzyna Kulpa

po rozpoznaniu w dniu 14 grudnia 2018 roku w Nowym Sączu na rozprawie

sprawy z powództwa T. H.

przeciwko H. G. (1), M. G. i A. G.

o zapłatę

I. zasądza od pozwanych H. G. (1), M. G. i A. G. solidarnie na rzecz powoda T. H. kwotę 88 000 zł (osiemdziesiąt osiem tysięcy złotych) wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie od dnia 20.04.2016 roku do dnia zapłaty,

II. w pozostałym zakresie powództwo oddala,

III. nakazuje pobrać na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Nowym Sączu od powoda T. H. kwotę 45,07 zł (czterdzieści pięć złotych 07/100) i od pozwanych H. G. (1), M. G. i A. G. solidarnie kwotę 1 457,32 zł (tysiąc czterysta pięćdziesiąt siedem złotych 32/100) tytułem wydatków tymczasowo poniesionych przez Skarb Państwa,

IV. zasądza od pozwanych solidarnie na rzecz powoda kwotę 10 839 zł (dziesięć tysięcy osiemset trzydzieści dziewięć złotych) tytułem kosztów postępowania.

Sygn. akt I C 502/16

UZASADNIENIE

wyroku z dnia 21 grudnia 2018 roku

Pozwem z dnia 29 kwietnia 2016 roku powód T. H. wniósł o zasądzenie solidarnie od pozwanych H. G. (1), M. G. i A. G. kwoty 90.379 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie liczonymi od dnia 20 kwietnia 2016 roku do dnia zapłaty oraz zasądzenie kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego.

W uzasadnieniu powołano się na przedwstępną umowę sprzedaży z dnia 22 maja 2013 roku, w której ustalono zawarcie umowy przyrzeczonej na dzień 30 kwietnia 2015 roku. Odległy termin uzasadniony był okolicznością, iż na dzień zawarcia umowy przedwstępnej W. G. (1) nie był właścicielem wszystkich działek będących jej przedmiotem. Tytułem zaliczki zapłacono kwotę 89.500 zł oraz 200 euro, a dwie ostatnie raty zaliczki nie zostały pokwitowane podpisem, gdyż były przekazane za pośrednictwem żony i teścia powoda. W. G. (1) pomimo monitów uchylał się od zawarcia umowy przyrzeczonej, a w dniu 26 maja 2015 roku zmarł. Spadek po nim nabyły żona H. G. (1) i córki: M. G. i A. G.. Pomimo wezwania wymienione nie uiszczyły żądanej kwoty, a ich odpowiedzialność jest solidarna z uwagi na okoliczność, że nie dokonano działu spadku.

W odpowiedzi M. G. wniosła o oddalenie powództwa i zasądzenie na jej rzecz kosztów postępowania. Wskazano, że umowa przedwstępna nie została podpisana przez W. G. (1), a wymieniony nie informował jej o zawarciu umowy, pomimo że jest współwłaścicielką nieruchomości. Zakwestionowano, by podpisy znajdujące się przy kwotach zostały nakreślone przez wymienionego. Zarzucono także nieważność umowy z uwagi na brak zgody małżonka na jej zawarcie. Wskazano, iż o poprzedniej sfinalizowanej umowie przedwstępnej H. G. (1) wiedziała i wyraziła na nią zgodę.

Powód w piśmie z dnia 30 czerwca 2016 roku wskazał, iż przyjęcie pierwszej zaliczki zostało pokwitowane podpisem w dniu zawarcia umowy przedwstępnej, należy zatem uznać, że umowa została podpisana. Zanegowano nieważność umowy, podnosząc, że umowa przedwstępna o słabszym skutku nie jest umową prowadzącą do zbycia nieruchomości.

Na rozprawie w dniu 24 października 2016 roku H. G. (1) w swoim imieniu i małoletniej córki A. G. wniosła o oddalenie powództwa.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W. G. (1) zawarł w dniu 24 kwietnia 2012 roku z T. H. przedwstępną umowę sprzedaży nieruchomości składającej się z działki nr (...) położonej w W.. Powód uścił w związku z umową przedwstępną w dniu zawarcia umowy tytułem zadatku kwotę 110 000 zł, a dodatkowo po tej dacie W. G. (1) potwierdził odbiór od powoda tytułem zadatku kwotę 50 000 zł. Jako cenę nabycia wpisano 200.000 zł. Tekst umowy przedwstępnej został wydrukowany z komputera i powód wypełniał treść umowy zawartej pomiędzy powodem a W. G. (1). Do umowy został wpisany numer dowodu osobistego W. G. (1), który posiadał w tamtym czasie W. G. (1).

W dniu 29 kwietnia 2013 roku w Kancelarii Notarialnej w N. przed notariuszem G. W. i H. G. (1) zawarli z T. i J. H. umowę sprzedaży wymienionej działki. Cenę w akcie notarialnym określono na 100.000 zł.

Dowód: umowa sprzedaży k. 47-49, umowa przedwstępna k. 58, zeznania świadków: J. H. od 00:35:28 k. 132/1-133/1, J. Z. (1) od 01:37:12 k. 133/2, zeznania powoda T. H. od 00:19:46 k. 360/2-361/1, zeznania H. G. (1) od 01:04:56 k. 361/1-361/2

W dniu 14 maja 2013 roku w Kancelarii Notarialnej w Nowym T. przed notariuszem G. R. M. K. zawarła z W. i H. G. (1) umowę zamiany nieruchomości położonych w C., na mocy której M. K. przeniosła na małżonków własność działek ewidencyjnych nr (...), a małżonkowie G. przenieśli na rzecz wymienionej prawo własności działki ewidencyjnej nr (...).

Dowód: akt notarialny -umowa zamiany k. 128-129

W dniu 22 maja 2013 roku W. G. (1) zawarł z T. H. przedwstępną umowę sprzedaży działek ewidencyjnych nr (...) położonych w C.. Cena została ustalona na kwotę 160.000 zł. Datę zawarcia umowy przyrzeczonej określono na dzień 30 kwietnia 2015 roku.

Z propozycją zawarcia umowy wystąpił W. G. (1). W. G. (1) zapewniał powoda, że jego małżonka – H. G. (1) – wie o zawieranej umowie przedwstępnej. W dacie zawierania umowy W. G. (1) wraz z żoną byli właścicielami działek ewidencyjnych (...), natomiast co do pozostałych działek objętych umową przedwstępną położonych w C. to W. G. (1) zobowiązywał się do uregulowania stanu własności tych działek poprzez dokonanie umowy zamiany z sąsiadami. W październiku 2013 r. W. G. (1) dostarczył powodowi i jego żonie kopie mapy ewidencyjnej obrębu C. i wypisy z rejestru gruntów co do działek 7323/1, (...), (...) i (...), a w późniejszym czasie co do działki (...). Umowę wypełniła żona powoda – J. H., przepisując dane W. G. (1) z poprzednio zawartej umowy przedwstępnej, w tym dane dotyczące numeru dowodu osobistego. Dopiero po przedstawieniu dokumentów związanych z działkami zostały do umowy wpisane ich numery.

Powód uścił na rzecz ceny zaliczkę w łącznej kwocie 88.000 zł, w tym kwotę 17.000 zł uiszczoną w dniu zawarcia umowy, kwotę 2.000 zł w dniu 7 września 2013 roku, kwotę 10.000 zł w dniu 24 września 2013 roku, kwoty po 2.000 zł w dniu 18 i 23 listopada 2013 roku, kwoty po 1.500 zł w dniu 29 listopada i 3 grudnia 2013 roku, kwotę 25.000 zł w dniu 18 grudnia 2013 roku, kwotę 3.000 zł w dniu 28 stycznia 2014 roku, kwotę 8.000 zł w dniu 21 lutego 2014 roku, kwotę 9.000 zł w dniu 17 marca 2014 roku, kwotę 7.000 zł w dniu 18 marca 2014 roku. Raty zaliczki były płacone w formie gotówkowej „do ręki”.

W. G. (1) odbiór rat zaliczki kwitował własnoręcznym podpisem na dokumencie umowy przedwstępnej.

Do zawarcia umowy przyrzeczonej nie doszło. W. G. (1) na pytania związane z działkami odpowiadał, że załatwia sprawy z tym związane.

Około roku 2010 W. G. (1) proponował A. M. zamianę jednej działki będącej przedmiotem umowy przedwstępnej. W 2013 roku wymieniony nie proponował ponownie zamiany nieruchomości.

Dowód: umowa przedwstępna k. 57, opinia pismoznawcza i opinia uzupełniająca k. 182-193, 237/2-239/1, opinia Instytutu k. 315-330, zeznania świadków: J. H. od 00:35:28 k. 132/1-133/1, A. M. od 00:02:16 k. 360/2, zeznania stron: powoda T. H. k. 360/2-361/1, pozwanej H. G. (1) od 01:04:56 k. 361/1-361/2, pozwanej M. G. od 01:28:48 k. 361/2

Działki ewidencyjne nr (...) położone w C. stanowiły na prawach małżeńskiej wspólności ustawowej własność H. i W. G. (1).

Działka ewidencyjna nr (...) położona w C. stanowiła własność małżeństwa A. i S. M..

Działka ewidencyjna nr (...) położona w C. stanowiła własność L. M..

Działka ewidencyjna nr (...) położona w C. stanowiła własność W. G. (2).

Dowód: odpis księgi wieczystej k. 19-26, wypisy z rejestru gruntów k. 120-126, 130, mapa ewidencyjna k. 127

W. G. (1) zmarł w dniu 26 maja 2015 roku, a spadek po nim nabyły wprost na podstawie ustawy żona H. G. (1) oraz córki M. G. i A. G. po 1/3 części. Za życia W. G. (1) utrzymywał przyjazne stosunki ze swoją żoną.

Dowód: postanowienie k. 9, zeznania J. Z. (2) 133/2-134/1

Pismami datowanymi na 6 kwietnia 2016 roku T. H. wezwał H. G. (1) (także jako przedstawicielkę ustawową A. G.) i M. G. do wykonania umowy przedwstępnej, ewentualnie do zwrotu zaliczki pobranej przez W. G. (1) w terminie 7 dni od daty otrzymania wezwania. Oba wezwania zostały doręczone w dniu 12 kwietnia 2016 roku.

Dowód: wezwania wraz z wydrukami dotyczącymi doręczenia k. 10-16

Ustalając stan faktyczny Sąd oparł się na zgromadzonych w sprawie dokumentach i ich kopiach – umowach przedwstępnych, postanowieniu o stwierdzeniu nabycia spadku, wezwań wraz z potwierdzeniami, odpisie księgi wieczystej, umowie sprzedaży i zamiany, wypisach z rejestru gruntów, mapie ewidencyjnej. Nie budziły one wątpliwości Sądu, a autentyczność większości z nich nie była kwestionowana przez strony w toku postępowania. Sąd nie tracąc z pola widzenia, iż większość z przedłożonych dowodów stanowi wyłącznie kopie dokumentów, uznał, że zasługują one na walor wiarygodności.

Sąd z uwagi na cofnięcie wniosku o przeprowadzenie dowodu z wydruków wiadomości tekstowych wysyłanych pomiędzy W. G. (1) a J. H. nie uczynił ich podstawą ustaleń. Z powodu cofnięcia powyższego wniosku bezprzedmiotowe stały się pisma operatorów telefonicznych i także te dokumenty nie stanowiły podstawy ustaleń. Sąd nie uczynił także podstawą ustaleń faktycznych oświadczenia J. H., albowiem kwestia zadłużenia zmarłego nie miała istotnego znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy. Istotnego znaczenia dla rozstrzygnięcia nie miał także wyciąg z rachunku bankowego małżeństwa G.. Wyższe kwoty przysporzeń na koncie nie pokrywają się bowiem z wpłacanymi zaliczkami.

Z uwagi na konieczność zasięgnięcia wiadomości specjalnych Sąd dopuścił dowód z opinii pismoznawczej z zakresu ekspertyzy dokumentu i ustnej opinii uzupełniającej, a także opinii Instytutu Ekspertyz Sądowych im. J. S. w K.. Powyższe opinie zostały sporządzone w sposób kompleksowy, jasny, fachowy przez osoby posiadające w tym zakresie odpowiednie kwalifikacje. Biegły sądowy K. M. sformułował stanowcze wnioski oraz klarownie wykazał co doprowadziło do ich postawienia. Podczas rozprawy w dniu 22 maja 2017 roku, składając ustną opinię uzupełniającą,

w sposób pełny odniósł się do wszystkich zarzutów stron. Wskazał na metodę badania i podkreślił, że nie jest możliwym złożenie dwóch identycznych podpisów przez jedną osobę, a spójność i jednorodność podpisów umieszczonych na umowie potwierdziły, że złożył je W. G. (1). Nadto, także z opinii Instytutu wynikają kategoryczne wnioski dotyczące osoby, która nakreśliła podpisy. Sąd na podstawie przedstawionych opinii ustalił, że podpisy znajdujące się na umowie przedwstępnej z dnia 22 maja 2013 roku przy kwotach zaliczek zostały nakreślone przez W. G. (1). Z opinii Instytutu wynika, iż biegli nie byli w stanie określić kiedy został dokonany retusz wskazanych w umowie kwot. Brak jednak było podstaw do dopuszczenia dowodu z opinii uzupełniającej w tym przedmiocie, gdyż niemożliwym jest kategoryczne potwierdzenie daty sporządzenia zapisów, a możliwym jest wyłącznie określenie czy zapis jest starszy niż 18 miesięcy, co nie miałoby wpływu na treść rozstrzygnięcia.

Podstawą ustaleń Sąd uczynił także zeznania świadków – J. H., J. Z. (1), J. Z. (2), A. M., a także dowód z przesłuchania T. H., H. G. (2) i M. G.. Świadczyli zeznania w sposób spójny, rzeczowy i logiczny. Ich zeznania wzajemnie się pokrywały i uzupełniały. Część depozycji nie stanowiła podstawy ustaleń, albowiem nie miały znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy, bądź świadkowie nie mieli wiedzy w danym przedmiocie. Nieścisłości w zeznaniach świadka J. H. dotyczące wpisywania danych W. G. (1) z dowodu osobistego nie podważały wiarygodności świadka, a stanowiły wyłącznie efekt ułomności ludzkiej pamięci. Od daty zawarcia umowy z maja 2013 r. a datą zeznań świadka upłynęło ponad 3 lata, świadek w trakcie składania zeznań przypominał sobie, że dane W. G. (1) w umowie przedwstępnej z 22 maja 2013 r. zostały przepisane z umowy przedwstępnej z 24 kwietnia 2012 r.

Na pełną wiarę zasługiwały także depozycje powoda oraz pozwanych – H. G. (2) i M. G.. Ich twierdzenia były rzeczowe i spójne, nadto, pokrywały się z pozostałym materiałem dowodowym. Część z podnoszonych twierdzeń nie dotyczyła przedmiotu sporu, dlatego też Sąd nie uczynił ich podstawą ustaleń. Podstawą ustaleń Sąd nie uczynił także depozycji pozwanej A. G., gdyż kwestia kontaktu żony powoda z pozwanymi nie miała istotnego znaczenia dla rozstrzygnięcia sprawy.

Sąd zważył, co następuje:

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie w przeważającej części.

Stosownie do treści art. 389 § 1 kc umowa, przez którą jedna ze stron lub obie zobowiązują się do zawarcia oznaczonej umowy (umowa przedwstępna), powinna określać istotne postanowienia umowy przyrzeczonej. Przez umowę sprzedaży sprzedawca zobowiązuje się przenieść na kupującego własność rzeczy i wydać mu rzecz, a kupujący zobowiązuje się rzecz odebrać i zapłacić sprzedawcy cenę, co wynika z art. 535 § 1 kc. Do essentialia negotii umowy sprzedaży należy zaliczyć określenie stron umowy i jej przedmiotu – rzeczy oraz jej ceny. W niniejszej sprawie umowa z dnia 22 maja 2013 roku spełniała te przesłanki, należy zatem uznać ją za umowę przedwstępną do umowy sprzedaży działek w niej określonych. Nie ma większego znaczenia, iż numery działek zostały dopisane później, albowiem działki te od samego początku objęte były świadomością i wolą stron, a w świetle art. 65 § 2 kc ma to przeważające znaczenie. Sama niewiedza żony W. H. G. o zawarciu umowy przedwstępnej nie przesądza o tym, że umowa taka nie została zawarta.

Strona pozwana w toku postępowania konsekwentnie wskazywała na niezawarcie umowy przedwstępnej w dniu 22 maja 2013 roku, o czym miał przesądzać brak podpisu W. G. (1). Prawdą jest, że wymieniony nie nakreślił swojego podpisu bezpośrednio nad określeniem „sprzedający”, jednakże nie sposób pominąć, że wola osoby dokonującej czynności prawnej może być wyrażona przez każde zachowanie się tej osoby, które ujawnia jej wolę w sposób dostateczny (art. 60 kc). W dniu zawarcia umowy przedwstępnej powód wpłacił na poczet ceny zaliczkę w wysokości 17.000 zł, co potwierdził własnoręcznym podpisem W. G. (1). Postępowanie dowodowe doprowadziło do ustalenia, iż podpisy przy poszczególnych datach i kwotach zaliczek zostały nakreślone własnoręcznie przez W. G. (1). W ocenie Sądu przyjęcie zaliczki na poczet ceny i potwierdzenie jej przyjęcia własnoręcznym podpisem w sposób dostatecznie wyraźny wskazuje, że W. G. (1) miał wolę zawarcia przedmiotowej umowy przyrzeczonej, a podpis kwitujący przyjęcie zaliczki stanowi jednocześnie jego oświadczenie woli konieczne do zawarcia umowy. Niezależnie od powyższego nie sposób pominąć, iż umowa przedwstępna może zostać zawarta w dowolnej formie, gdyż Kodeks cywilny nie zawiera

przepisu określającego podwyższone warunki w tym zakresie. Należy zatem uznać, iż umowa przedwstępna może zostać skutecznie zawarta nawet ustnie, niezależnie czy dotyczy nieruchomości, czy ruchomości. Z tego względu nawet przy przyjęciu, że podpis przy kwocie 17.000 zł nie stanowi jednocześnie oświadczenia woli W. G. (1) koniecznego do zawarcia umowy przedwstępnej, należałoby uznać, iż przyjmując zaliczkę wymieniony potwierdził umowę zawartą w formie ustnej.

W tym miejscu należało odnieść się do zarzutu strony pozwanej, iż zawarta umowa przedwstępna jest nieważna z uwagi na treść art. 37 § 1 pkt 1 kro w zw. z art. 37 § 4 kro. Stosownie do wymienionych przepisów zgoda drugiego małżonka jest potrzebna m.in. do dokonania czynności prawnej prowadzącej do zbycia, obciążenia, odpłatnego nabycia nieruchomości lub użytkowania wieczystego, jak również prowadzącej do oddania nieruchomości do używania lub pobierania z niej pożytków. Jednostronna czynność prawna dokonana bez wymaganej zgody drugiego małżonka jest nieważna (§ 4).

Niezrozumiałym jest powoływanie przez pełnomocnika pozwanej ostatniego z powołanych przepisów, albowiem umowa przedwstępna, niezależnie czy ma charakter jednostronnie czy dwustronnie zobowiązujący, nie może zostać zakwalifikowana jako jednostronna czynność prawna. Umowa przedwstępna stanowi oświadczenie woli obu jej stron. Zastosowanie mógł ewentualnie znaleźć § 2 zacytowanego przepisu, zgodnie z którym ważność umowy, która została zawarta przez jednego z małżonków bez wymaganej zgody drugiego, zależy od potwierdzenia umowy przez drugiego małżonka. H. G. (2) bez wątplenia nie wyraziła zgody na zawarcie przedmiotowej umowy, nie potwierdziła jej także dowiedziawszy się o jej zawarciu.

Rozważając czy zawarta umowa przedwstępna jest nieważna z powodu braku zgody małżonka należy pochylić się nad treścią art. 390 § 1 i 2 kc. Jeżeli strona zobowiązana do zawarcia umowy przyrzeczonej uchyła się od jej zawarcia, druga strona może żądać naprawienia szkody, którą poniosła przez to, że liczyła na zawarcie umowy przyrzeczonej. Strony mogą w umowie przedwstępnej odmiennie określić zakres odszkodowania (art. 390 § 1 kc). Jednakże 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 (§ 2). Należy zatem stanąć na stanowisku, iż brak zgody małżonka na zawarcie przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości może powodować nieważność w przypadku tzw. mocniejszego skutku określonego w § 2 powołanego przepisu. Tylko gdy umowa przedwstępna czyni zadość wymaganiom umowy przyrzeczonej, zwłaszcza co do formy, brak zgody małżonka może pociągać za sobą jej nieważność w przypadku jej niepotwierdzenia przez małżonka. Zgodnie z treścią art. 158 kc umowa przenosząca własność nieruchomości powinna zostać zawarta w formie aktu notarialnego. Dopiero zawarcie umowy przedwstępnej w takiej formie mogłoby rodzić mocniejszy skutek jej zawarcia i strona mogłaby domagać się zawarcia umowy przyrzeczonej. W niniejszej sprawie umowa przedwstępna została zawarta w formie pisemnej, zatem do swojej ważności nie wymagała zgody małżonki W. G. (1), gdyż do przeniesienia własności koniecznym było zawarcie kolejnej umowy o skutku rzeczowym w formie aktu notarialnego, do której zawarcia już konieczna byłaby jej zgoda.

W niniejszej sprawie pozwane konsekwentnie negowały prawdziwość podpisów nakreślonych przez W. G. (1) na umowie przedwstępnej. Pozwane nie kwestionowały natomiast, iż ewentualnie przyjęte kwoty miały charakter zaliczki podlegającej zaliczeniu na poczet ceny. Spór w niniejszej sprawie nie sprowadzał się do charakteru prawnego kwot przyjętych przez W. G. (1), należało zatem przyjąć, iż miały one charakter zaliczki, podlegającej zaliczeniu na poczet ustalonej ceny. O ile ustawodawca uregulował instytucję zadatku w art. 395 kc, o tyle brak jest takich regulacji odnośnie do instytucji zaliczki. Powszechnie jednak przyjmowanym jest, iż zaliczka może zostać uiszczona zarówno przy zawarciu umowy, jak i w czasie późniejszych, przy czym jej uiszczenie następuje na poczet umowy, w niniejszej sprawie na poczet ceny nieruchomości. Celem umowy przedwstępnej jest zagwarantowanie możliwości zawarcia umowy przyrzeczonej na warunkach określonych w umowie przedwstępnej. Bez wątplenia zadatek zapłacony przy jej zawarciu ma na celu zagwarantowanie wykonania umowy przedwstępnej i zawarcia umowy przyrzeczonej, albowiem niewykonanie umowy przedwstępnej wiąże się z zatrzymaniem zadatku lub zwrotem tej kwoty w podwójnej wysokości, w zależności kto ponosi odpowiedzialność za jej niezawarcie. Takiego celu nie sposób przypisać zaliczce, która zaliczana jest na poczet ceny.

W niniejszej sprawie nie doszło do zawarcia umowy przyrzeczonej w wyznaczonym terminie, tj. do dnia 30 kwietnia 2015 roku. W. G. (1) do tego dnia nie uzyskał prawa własności wszystkich działek będących przedmiotem umowy przedwstępnej, zadość wezwaniu do wykonania umowy przedwstępnej nie uczyniły także pozwane, jako następcy prawni W. G. (1). Z uwagi na niedojście do skutku umowy przyrzeczonej nie osiągnięto zamierzonego celu umowy przedwstępnej, a zatem roszczenie o zwrot zaliczki znajduje swoją podstawę w treści art. 410 § 2 kc. Zgodnie z treścią wymienionego przepisu świadczenie jest nienależne, jeżeli ten, kto je spełnił, nie był w ogóle zobowiązany lub nie był zobowiązany względem osoby, której świadczył, albo jeżeli podstawa świadczenia odpadła lub zamierzony cel świadczenia nie został osiągnięty, albo jeżeli czynność prawna zobowiązująca do świadczenia była nieważna i nie stała się ważna po spełnieniu świadczenia.

Należy podkreślić, nawiązując do już wcześniej rozpatrzonego zarzutu nieważności umowy przedwstępnej, że roszczenie o zwrot zaliczki jako świadczenia nienależnego znajduje swoje oparcie w art. 410 § 2 kc niezależnie czy jego podstawą jest nieważność podstawy prawnej świadczenia, czy nieosiągnięcie zamierzonego celu świadczenia, co miało miejsce w niniejszej sprawie. Roszczenie o zwrot nienależnego świadczenia, pomimo stosowania do niego mocą art. 410 § 1 kc odpowiednio art. 405 kc, ma specyficzny charakter, albowiem sam fakt jego spełnienia uzasadnia roszczenie kondykcyjne, tj. roszczenie o dokonanie czynności faktycznej lub prawnej będącej przeciwnością świadczenia spełnionego. Nie jest zatem konieczne badanie w jakim zakresie świadczenie nienależne wzbogaciło osobę, na rzecz której zostało dokonane (wyrok Sądu Najwyższego z dnia 3 lutego 2016 roku o sygn. V CSK 312/15).

W niniejszej sprawie T. H. i W. G. (1) w dniu 22 maja 2013 roku zawarli umowę przedwstępną dotyczącą umowy sprzedaży określonych działek. Jako termin zawarcia umowy przyrzeczonej określono dzień 30 kwietnia 2015 roku, gdyż ostatni z wymienionych zobowiązał się do nabycia prawa własności wszystkich działek będących przedmiotem umowy. Powód świadczył zaliczki w ratach, licząc, że dojdzie do zawarcia umowy przyrzeczonej, a wpłacone kwoty będą podlegały zaliczeniu na poczet ceny, jednakże do jej zawarcia nie doszło. Z uwagi na powyższe należy uznać, iż nie osiągnięto celu świadczenia, a wpłacona kwota tytułem zaliczki uzyskała charakter świadczenia nienależnego. Sąd nie uznał jednak roszczenia za zasadne w całości, albowiem powód nie wykazał, iż uiszczył na rzecz W. G. (1) zaliczki w dniu 22 marca 2014 roku w kwocie 1.500 zł i w lipcu 2014 roku w kwocie 200 euro. Powyższą okoliczność, stosownie do ciężaru dowodu określonego w art. 6 kc, obowiązyany był wykazać powód, czego nie uczynił. Na dokumencie umowy przedwstępnej W. G. (1) nie pokwitował odbioru wymienionych kwot swoim podpisem, jak czynił przy pozostałych kwotach, a powód nie przedłożył w tym zakresie żadnych dowodów. Same mgliste twierdzenia pozwu, że brak jest podpisu z powodu odbioru pieniędzy za pośrednictwem żony i teścia powoda są w tym zakresie niewystarczające. Należało zatem uznać, iż T. H. wykazał jedynie zapłatę zaliczki w łącznej kwocie 88.000 zł, co potwierdzają złożone przez W. G. (1) podpisy (kwotę 17.000 zł uiszczoną w dniu zawarcia umowy, kwotę 2.000 zł w dniu 7 września 2013 roku, kwotę 10.000 zł w dniu 24 września 2013 roku, kwoty po 2.000 zł w dniu 18 i 23 listopada 2013 roku, kwoty po 1.500 zł w dniu 29 listopada i 3 grudnia 2013 roku, kwotę 25.000 zł w dniu 18 grudnia 2013 roku, kwotę 3.000 zł w dniu 28 stycznia 2014 roku, kwotę 8.000 zł w dniu 21 lutego 2014 roku, kwotę 9.000 zł w dniu 17 marca 2014 roku, kwotę 7.000 zł w dniu 18 marca 2014 roku).

Odnosząc się do legitymacji biernej pozwanych należy odnieść się do treści art. 922 § 1 kc, zgodnie z którym prawa i obowiązki majątkowe zmarłego przechodzą z chwilą jego śmierci na jedną lub kilka osób stosownie do przepisów księgi niniejszej. W niniejszej sprawie zaliczki świadczone były do rąk W. G. (1), który zmarł w dniu 26 maja 2015 roku. Sąd Rejonowy w Zakopanem I Wydział Cywilny postanowieniem z dnia 27 października 2015 roku o sygn. I Ns 522/15 stwierdził, iż spadek po wymienionym nabyły wprost na podstawie ustawy żona H. G. (1) i córki M. i A. G.. Należy zatem uznać, iż są one legitymowane biernie w niniejszej sprawie. Solidarna odpowiedzialność pozwanych znajduje natomiast oparcie w treści art. 1034 § 1 kc - do chwili działu spadku spadkobiercy ponoszą solidarną odpowiedzialność za długi spadkowe. Jeżeli jeden ze spadkobierców spełnił świadczenie, może on żądać zwrotu od pozostałych spadkobierców w częściach, które odpowiadają wielkości ich udziałów. Brak jest danych, które uzasadniałyby przyjęcie, iż doszło do działu spadku po W. G. (1), pozwane nie podnosił takiej okoliczności, zatem należy przyjąć ich odpowiedzialność solidarną.

Zarzut przedawnienia podniesiony przez stronę pozwaną jest nieuzasadniony. Dla rozważań w tym zakresie istotne znaczenie miało przyjęcie, iż kwoty wpłacane W. G. (1) przez powoda miały charakter zaliczki. Instytucję zadatku reguluje art. 394 kc, natomiast instytucja zaliczki nie została wprost uregulowana w przepisach Kodeksu cywilnego. Należy zatem rozważyć czy zachodzi różnica w terminach przedawnienia odnośnie do roszczeń o zwrot wyżej wymienionych świadczeń.

Zgodnie z treścią art. 394 § 1 kc 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. 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, co wynika z art. 390 § 3 kc.

Ostatni z zacytowanych przepisów znajduje zastosowanie do zadatku danego przy zawarciu umowy przedwstępnej, gdyż jest on bez wątpliwości roszczeniem z umowy przedwstępnej, w przeciwieństwie do roszczenia o zwrot zaliczki, które znajduje swoją podstawę w przepisach regulujących bezpodstawne wzbogacenia. Zaliczka, podobnie jak zadatek, może zostać wręczona przy zawieraniu umowy, jednakże nie zmienia to faktu, że świadczona jest na poczet ceny. Zadatek, niezależnie czy podlega zatrzymaniu, czy zwrotowi w podwójnej wysokości, podlega przedawnieniu według terminów określonych w art. 390 § 3 kc. (wyrok Sądu Apelacyjnego w Warszawie z dnia 15 czerwca 2016 roku o sygn. I ACa 1305/15). Do zaliczki zastosowanie znajdują ogólne terminy przedawnienia określone w art. 118 kc.

Z dniem 9 lipca 2018 roku weszła w życie ustawa z dnia 13 kwietnia 2018 roku o zmianie ustawy Kodeks cywilny i niektórych innych ustaw nowelizująca przepisy dotyczące niektórych terminów przedawnienia. Zgodnie z art. 5 ust. 1 wymienionej ustawy do roszczeń powstałych przed dniem 9 lipca 2018 roku i w tym dniu jeszcze nieprzedawnionych stosuje się przepisy nowe, statuujące krótsze okresy przedawnienia. Jeżeli zgodnie z nowymi przepisami termin przedawnienia jest krótszy niż według przepisów dotychczasowych, bieg terminu przedawnienia rozpoczyna się z dniem wejścia w życie niniejszej ustawy. Jeżeli jednak przedawnienie, którego bieg terminu rozpoczął się przed dniem wejścia w życie niniejszej ustawy, nastąpiłoby przy uwzględnieniu dotychczasowego terminu przedawnienia wcześniej, to przedawnienie następuje z upływem tego wcześniejszego terminu (ust. 2).

W niniejszej sprawie na podstawie uprzednio obowiązujących przepisów zastosowanie znalazłby 10-letni termin przedawnienia. Umowa przyrzeczona miała zostać zawarta do dnia 30 kwietnia 2015 roku, do czego jednak nie doszło, a zatem cel świadczenia nie został osiągnięty i zaliczka stała się świadczeniem nienależnym. Od dnia następnego – 1 maja 2015 roku – rozpoczął bieg termin przedawnienia, który według przepisów w poprzednim brzmieniu zakończyłby się z dniem 1 maja 2025 roku.

Zgodnie z treścią art. 118 kc w aktualnym brzmieniu jeżeli przepis szczególny nie stanowi inaczej, termin przedawnienia wynosi sześć lat, a dla roszczeń o świadczenia okresowe oraz roszczeń związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej - trzy lata. Jednakże koniec terminu przedawnienia przypada na ostatni dzień roku kalendarzowego, chyba że termin przedawnienia jest krótszy niż dwa lata. Stosownie do przepisów przejściowych 6-letni termin przedawnienia liczony od dnia wejścia w życie ustawy zmieniającej upłynąłby z dniem 31 grudnia 2024 roku. Termin ten jest wcześniejszy, dlatego też zastosowanie w sprawie znajduje przepis w aktualnym brzmieniu. Powództwo zostało wniesione w dniu 29 kwietnia 2016 roku, dlatego też nie można w żadnym razie uznać, iż dochodzone pozwem roszczenie jest przedawnione.

Wobec powyższego Sąd na podstawie art. 410 § 2 kc w zw. z art. 405 kc zasądził solidarnie od pozwanych na rzecz T. H. kwotę 88.000 zł i oddalił powództwo w pozostałym zakresie.

O odsetkach Sąd orzekł na podstawie art. 481 § 1 i 2 kc. Zgodnie z treścią wymienionych przepisów 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 (§ 2). W niniejszej sprawie powód pismami z dnia 6 kwietnia 2016 roku wezwał pozwane do wykonania umowy przedwstępnej lub do zwrotu zaliczki wpłacanej na poczet ceny w terminie 7 dni od dnia doręczenia wezwania. Z dołączonych wydruków z systemu pocztowego wynika, iż wezwania doręczone zostały w dniu 12 kwietnia 2016 roku, a zatem termin uczynienia zadość wezwaniu upłynął z dniem 19 kwietnia 2016 roku. Od dnia następnego – 20 kwietnia 2016 roku – roszczenie stało się wymagalne i powód mógł od tej daty domagać się odsetek za opóźnienie.

O kosztach Sąd orzekł na podstawie art. 108 § 1 kpc w zw. z art. 98 § 1 i 3 kpc. W niniejszej sprawie pomiędzy pozwanymi zachodziło współuczestnictwo materialne, a pozwane obowiązane są do świadczenia solidarnego, dlatego też zastosowanie w sprawie znajdzie art. 105 § 2 zdanie pierwsze kpc, zgodnie z którym na współuczestników sporu odpowiadających solidarnie co do istoty sprawy sąd włoży solidarny obowiązek zwrotu kosztów. Powód wygrał sprawę w 97%, gdyż domagał się zasądzenia kwoty 90.379 zł, a Sąd zasądził na jego rzecz kwotę 88.000 zł. T. H. poniósł łącznie koszty w wysokości 11.436 zł (w tym kwota 4.519 zł tytułem opłaty od pozwu, 17 zł tytułem opłaty od pełnomocnictwa, 5400 zł tytułem wynagrodzenia pełnomocnika, 1.500 zł tytułem zaliczki), a pozwane poniosły łącznie koszty w wysokości 8.441,25 zł (w tym 5.400 zł tytułem wynagrodzenia pełnomocnika, 3.041,25 zł tytułem zaliczki). Przy rozliczeniu powyższych kosztów, przy uwzględnieniu stopnia wygrania sprawy przez każdą ze stron, Sąd zasądził solidarnie od pozwanych na rzecz powoda kwotę 10.839 zł tytułem kosztów postępowania.

W niniejszym postępowaniu Skarb Państwa uiścił tymczasowo koszty w wysokości 1.502,40 zł. Na powyższe koszty składa się wynagrodzenie biegłych sporządzających opinie w sprawie, które nie zostały pokryte z wpłaconych przez strony zaliczek. Przy uwzględnieniu stopnia wygrania sprawy przez każdą ze stron, Sąd na podstawie art. 113 ust. 1 ustawy z dnia 28 lipca 2005 roku o kosztach sądowych w sprawach cywilnych w zw. z art. 98 § 1 kpc nakazał ściągnąć na rzecz Skarbu Państwa – Sądu Okręgowego w Nowym Sączu od powoda kwotę 45,07 zł oraz solidarnie od pozwanych kwotę 1.457,32 zł.