

Sygn. akt XII C 792/18

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 22 listopada 2018 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu Wydział XII Cywilny

w składzie:

Przewodniczący SSO Maria Prusinowska

Protokolant protokolant sądowy Justyna Wojciechowska

po rozpoznaniu na rozprawie w dniu 25 października 2018 r. w Poznaniu

sprawy z powództwa

M. W. (1) PESEL (...)

przeciwko Z. I. PESEL (...)

o zapłatę

- zasadza od pozwanego na rzecz powoda kwotę 100 000 (sto tysięcy) zł z ustawowymi odsetkami za opóźnienie poczynając od dnia 1 marca 2017 r. do dnia zapłaty,
- kosztami postępowania obciąża w całości pozwanego i z tego tytułu zasądza od powoda na rzecz pozwanego kwotę 5000 zł tytułem zwrotu opłaty od pozwu oraz kwotę 5417 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

SSO Maria Prusinowska

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia 29 grudnia 2017 r. powód M. W. (1) wniósł o zasądzenie od pozwanego Z. I. na swoją rzecz kwoty 100.000 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie (k. 25) od dnia 1 marca 2017 r. do dnia zapłaty oraz kosztami postępowania, w tym kosztami zastępstwa procesowego według norm przepisanych.

W uzasadnieniu powód wskazał, że dochodzona pozwem kwota stanowiła wsparcie finansowe udzielone pozwanemu przez powoda na potrzeby przeprowadzenia transakcji nabycia nieruchomości od Agencji Nieruchomości Rolnych (dalej: ANR). Roszczenie odsetkowe zostało natomiast ustalone w oparciu o termin zawarty w wezwaniu do zapłaty (28 lutego 2017 r.), skierowanym do pozwanego.

Jako źródło swych żądań powód podał treść porozumienia stron z 9 sierpnia 2015 r., w którym ustaliły, że podejmują współpracę, której celem jest nabycie własności gospodarstwa rolnego prowadzonego przez pozwanego. Gospodarstwo to obejmowało działki będące w posiadaniu pozwanego nr (...) o łącznej powierzchni 192,88 ha, położone na terenie gminy M. w obrębie K. i W. oraz C.. Jak zaznaczył powód, przed zawarciem tego porozumienia pozwany zażądał od niego wpłaty kwoty 100.000 zł, która miała być mu potrzebna na przeprowadzenie procedury wykupu dzierżawionych nieruchomości od Agencji Nieruchomości Rolnych.

W art. 2 ust. 3 porozumienia strony określiły, że wskazane wsparcie stanowi jednocześnie zaliczkę na poczet ceny sprzedaży gospodarstwa rolnego w transakcji między pozwanym a powodem, po uprzednim nabyciu nieruchomości

dzierżawionych od ANR. W treści porozumienia strony ustaliły także, że w przypadku naruszenia jego postanowień przez pozwanego będzie on zobowiązany do zwrotu ww. zaliczki.

Ostatecznie pozwany, pomimo przekazania mu żądanej kwoty, nie wystąpił do ANR z wnioskiem o wszczęcie postępowania prowadzącego do nabycia przez niego prawa własności dzierżawionych nieruchomości w zadeklarowanym terminie, tj. do 16 sierpnia 2015 r. W ocenie powoda stanowi to naruszenie postanowień porozumienia, uprawniające go do żądania zwrotu zaliczki w dochodzonej pozwem kwocie.

W dniu 6 marca 2018 r. referendarz sądowy w Sądzie Okręgowym w Poznaniu wydał nakaz zapłaty w postępowaniu upominawczym, sygn. akt (...) (k. 28, 31).

W sprzeciwie od powyższego nakazu zapłaty pozwany wniosł o oddalenie powództwa w całości.

W uzasadnieniu sprzeciwu pozwany podniósł, że złożył on w terminie wniosek do (...) o wykup działki nr (...) o powierzchni 49,0600 ha położonej w gminie M., obręb K. – pismo to zostało złożone 19 sierpnia 2015 r. W odpowiedzi pozwany otrzymał wykaz nieruchomości rolnych przeznaczonych do sprzedaży wraz z ceną. W dniu 17 listopada 2015 r. pozwany wysłał oświadczenie do (...), zgodnie z którym wyraził on zgodę na nabycie gruntów za wskazaną kwotę. Następnie w piśmie z 26 stycznia 2016 r. pozwany potwierdził chęć zakupu nieruchomości zgodnie z porozumieniem stron, poprzez „kontakt z inwestorem”. W dniu 19 kwietnia 2016 r. (...) wyraziła zgodę na wykup i zawarcie transakcji dotyczącej działki nr (...). Pozwany zawiadomił o powyższym powoda, przekazał mu też pismo z (...) na spotkaniu na terenie jego gospodarstwa. Pozwany wskazał dalej, że powód poinformował go, że nie przystąpi do zawarcia transakcji z uwagi na problemy finansowe, tym samym w ocenie pozwanego to powód nie spełnił warunków porozumienia z 9 sierpnia 2015 r. Wobec powyższego, mając na uwadze art. 2 ust. 3 porozumienia, zaliczka ulega przepadkowi.

W piśmie procesowym z dnia 7 czerwca 2018 r. (k. 81-83), powód odniósł się do ww. sprzeciwu, wskazując, że zawarte w nim twierdzenia nie uchybiają jego roszczeniu. Zaznaczył przy tym, że pozwany przedstawił nieprawdziwe stanowisko w sprawie rzekomej rezygnacji przez powoda z nabycia dzierżawionych nieruchomości. Podał w szczególności, że jego intencją było nabycie wszystkich nieruchomości dzierżawionych przez pozwanego, objętych porozumieniem stron, a także nieruchomości stanowiących własność pozwanego. Podkreślił, że porozumienie z 9 sierpnia 2015 r. dotyczyło całego gospodarstwa rolnego pozwanego, nie pojedynczej działki gruntu. Zdaniem powoda pozwany wprowadził go w błąd przy zawieraniu porozumienia zarówno co do swojej sytuacji majątkowej, jak i możliwości przeprowadzenia transakcji sprzedaży gospodarstwa rolnego.

Pozwany podtrzymał swoje twierdzenia w piśmie z dnia 26 czerwca 2018 r. (k. 94-95).

Na rozprawie 3 sierpnia 2018 r. powód podtrzymał swoje stanowisko w sprawie (k. 101).

Na rozprawie 25 października 2018 r. strony podtrzymały swoje stanowiska w sprawie. Pełnomocnik powoda oświadczył nadto, że proponował pozwanemu zawarcie ugody, jednak ten nie przyjął propozycji.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny.

W dniu 9 sierpnia 2015 r. pozwany Z. I. zawarł z powodem M. W. (1) porozumienie, którego celem było ustalenie zasad postępowania i współpracy pomiędzy stronami, prowadzącej do nabycia przez Właściciela (pозwanego) prawa własności Nieruchomości Dzierżawionych (tj. nieruchomości będących w posiadaniu Właściciela na podstawie umowy dzierżawy zawartej z ANR, obejmujących działki gruntu nr (...) o łącznej powierzchni 192,88 ha, położonych na terenie gminy M. w obrębie K. i W. oraz C.), a następnie sprzedaży na rzecz Inwestora (powoda) prawa własności tego gospodarstwa rolnego (art. 1 ust. 1 porozumienia). Właściciel potwierdził przy tym, że bez wsparcia finansowego ze strony Inwestora nabycie własności (...) Dzierżawionych nie byłoby możliwe (art. 1 ust. 2).

Powód był zainteresowany nabyciem wszystkich działek wskazanych w porozumieniu, składających się na dzierżawione przez pozwanego gospodarstwo rolne.

W świetle postanowień porozumienia pozwany zobowiązał się wystąpić do ANR z wnioskiem o wszczęcie postępowania prowadzącego do nabycia przez niego prawa własności Nieruchomości Dzierżawionych – wniosek ten miał być przez pozwanego złożony w terminie 7 dni od daty zawarcia porozumienia (art. 2 ust. 1). Powód udzielił pozwanemu wsparcia na powyższe przedsięwzięcie poprzez wpłatę zaliczki w kwocie 100.000 zł, która miała jednocześnie stanowić zaliczkę na poczet ceny sprzedaży gospodarstwa rolnego w transakcji pomiędzy Właścicielem oraz Inwestorem. Zaliczka miała zostać uznana za przepadającą na rzecz pozwanego, jeżeli po złożeniu przez Właściciela wniosku do ANR, Inwestor poinformuje Właściciela o rezygnacji z zakupu od Właściciela gospodarstwa rolnego (art. 2 ust. 3). Pozwany zobowiązał się, że środki pieniężne z zaliczki zostaną wykorzystane wyłącznie w celu dokonania wpłaty na poczet ceny sprzedaży należnej ANR z tytułu sprzedaży Nieruchomości Dzierżawionych (art. 2 ust. 4).

W art. 2 ust. 6 porozumienia strony określiły przypadki warunkujące zwrot ww. zaliczki powodowi (dalej: Przypadki Naruszenia), obejmujące uchylanie się pozwanego od zawarcia umowy sprzedaży Nieruchomości Dzierżawionych z ANR, odstąpienie od uczestnictwa w procedurze nabycia własności tych nieruchomości, podjęcie przez pozwanego czynności mogącej stanowić przeszkodę do nabycia własności gospodarstwa rolnego przez Inwestora, uchylanie się lub uchybienie terminom: złożenia wniosku do ANR o przeprowadzenie procedury wykupu Nieruchomości Dzierżawionych, zawarcia umowy dzierżawy gospodarstwa rolnego, zawarcia przedwstępnej umowy sprzedaży gospodarstwa rolnego.

Porozumienie weszło w życie z chwilą wpłaty zaliczki na rachunek bankowy wskazany przez pozwanego (art. 4 ust. 3), tj. 10 sierpnia 2015 r.

Dowód: porozumienie z dnia 9 sierpnia 2015 r. (k. 12-14); polecenie przelewu (k. 15); przesłuchanie powoda (e-protokół rozprawy z 3 sierpnia 2018 r. – od 00:13:34, k. 101; e-protokół rozprawy z 25 października 2018 r. – od 00:16:57, k. 108); zeznania świadka M. W. (2) (e-protokół rozprawy z 25 października 2018 r. – od 00:03:45, k. 108); przesłuchanie pozwanego (e-protokół rozprawy z 25 października 2018 r. – od 00:27:02, k. 109).

W piśmie z 19 sierpnia 2015 r. pozwany wniósł do ANR o wyrażenie zgody na sprzedaż dzierżawionej przez niego nieruchomości rolnej niezabudowanej, tj. działki nr (...) o powierzchni 49,0600 ha położonej w K., gmina M.. Pozwany zaznaczył przy tym, że zamierza wykupić od Agencji wszystkie dzierżawione przez niego grunty, co będzie czynić sukcesywnie z uwagi na poczynione w gospodarstwie inwestycje (zakup maszyn rolniczych).

Dowód: wniosek z 19 sierpnia 2015 r. (k. 70); przesłuchanie pozwanego.

Wykazem z 7 października 2015 r. ANR Oddział Terenowy w O. Filia w S. podał, że nieruchomość rolna położona w K. na działce nr (...) o pow. 46,9900 ha podlegać będzie sprzedaży za cenę 894.400 zł.

Dowód: wykaz z dnia 7 października 2015 r., sygn. (...) (k. 69).

Pismem z 17 listopada 2015 r., skierowanym do ANR, pozwany oświadczył, że wyraża zgodę na nabycie nieruchomości za cenę i na warunkach określonych w wykazie.

Dowód: oświadczenie pozwanego z 17 listopada 2015 r. (k. 53).

Strony zawarły w dniu 4 grudnia 2015 r. umowę przedwstępną sprzedaży nieruchomości rolnej stanowiącej działkę nr (...). W pkt 4.1 umowy ustaliły, że cena tej nieruchomości wynosi 1.176.340 zł, na której poczet powód wraz z synem M. W. (2) zapłacili kwotę 100.000 zł, co potwierdził pozwany.

Dowód: umowa przedwstępna sprzedaży nieruchomości z dnia 4 grudnia 2015 r. (k. 57-61).

Pismem z 18 stycznia 2016 r. ANR wezwał pozwanego do udzielenia informacji dotyczących dalszego zainteresowania nabyciem nieruchomości wskazanej w zawiadomieniu nr (...) (...) z 28 października 2015 r. W piśmie z 26 stycznia 2016 r., skierowanym do ANR, pozwany wyraził zainteresowanie kupnem nieruchomości rolnej określonej w ww.

zawiadomieniu. Zaznaczył jednak, że nie jest w stanie wykupić wszystkich dzierżawionych gruntów z uwagi na poczynione inwestycje w sprzęt rolniczy.

Dowód: pismo ANR z 18 stycznia 2016 r. (k. 68); pismo pozwanego z 26 stycznia 2016 r. (k. 67).

Pozwany oświadczył wobec ANR, w związku z zamiarem nabycia przez niego dzierżawionych nieruchomości, że spełnia niezbędne dla tej transakcji warunki określone w przepisach ustawy o gospodarowaniu nieruchomościami rolnymi Skarbu Państwa.

Dowód: oświadczenie pozwanego z 11 marca 2016 r. (k. 66).

W dniu 18 kwietnia 2016 r. ANR Oddział Terenowy w O. Filia w S. zawarła z pozwanym porozumienie nr (...), w którym ustalono m.in., że pozwany jest dzierżawcą nieruchomości rolnej, położonej w K., gmina M., oznaczonej jako działka gruntu nr (...) o powierzchni 46,9900 ha, a także, iż przysługuje mu pierwszeństwo nabycia tej nieruchomości od (...) (§ 1). Sprzedaż wskazanej nieruchomości miała odbyć się za cenę 894.400 zł (§ 2). Do zawarcia umowy sprzedaży miało dojść w terminie do 29 kwietnia 2016 r. (§ 10 ust. 2).

Dowód: porozumienie z dnia 18 kwietnia 2016 r. nr (...) (k. 16-18); przesłuchanie pozwanego.

W piśmie z 26 kwietnia 2016 r., skierowanym do ANR, pozwany podtrzymał zainteresowanie kupnem nieruchomości rolnej określonej w zawiadomieniu (...)(...). Zaznaczył m.in., że wyznaczony przez ANR termin sprzedaży gruntów jest zbyt krótki, by mógł on uzyskać kredyt na ten cel. Wniósł nadto o przedłużenie umowy dzierżawy tego gruntu na kolejnych 10 lat.

Dowód: pismo pozwanego z 26 kwietnia 2016 r. (k. 62).

Pismem z dnia 17 lutego 2017 r. powód wezwał pozwanego do natychmiastowego zwrotu kwoty wpłaconej zaliczki (100.000 zł), pod rygorem skierowania sprawy na drogę postępowania sądowego. Jako ostateczny termin płatności powód wyznaczył dzień 28 lutego 2017 r.

Dowód: wezwanie do zapłaty z dnia 17 lutego 2017 r. wraz z potwierdzeniem nadania (k. 19).

Powód proponował pozwanemu zawarcie ugody w niniejszej sprawie, jednak do zawarcia ugody nie doszło.

Dowód: oświadczenie pełnomocnika powoda (e-protokół rozprawy z 25 października 2018 r. – od 00:01:57, k. 108).

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił na podstawie kserokopii dokumentów urzędowych i prywatnych zgromadzonych w aktach sprawy, zeznań świadka M. W. (2), przesłuchania powoda oraz częściowo przesłuchania pozwanego.

Zgromadzone w sprawie dokumenty urzędowe i prywatne Sąd uznał za w pełni wiarygodne. Zgodnie z treścią art. 244 k.p.c. dokumenty urzędowe stanowią dowód tego, co zostało w nich urzędowo zaświadczone. Zgodnie natomiast z treścią art. 245 k.p.c. dokumenty prywatne stanowią dowód tego, że osoba, która je podpisała, złożyła oświadczenie zawarte w dokumencie. Zgromadzone w sprawie dokumenty nie były kwestionowane przez strony. Również Sąd nie znalazł podstaw, aby kwestionować zgromadzone w sprawie dokumenty urzędowe i prywatne z urzędu. Wiarygodność kserokopii dokumentów również nie budziła wątpliwości Sądu. Mimo, że kserokopia nie jest dokumentem, a stanowi jedynie element twierdzenia strony o istnieniu dokumentu o treści odpowiadającej kserokopii, to w niniejszej sprawie żadna ze stron nie podniosła zarzutów kwestionujących istnienie określonych dokumentów prywatnych czy urzędowych.

Zeznania świadka M. W. (2) były w całości wiarygodne. Zeznania należało uznać za spójne, rzeczowe oraz korelujące z pozostałym materiałem dowodowym uznanym za wiarygodny. Nie było też żadnych powodów, aby odmówić im wiarygodności. Świadek ten brał czynny udział w negocjacjach pomiędzy stronami (jako syn powoda) i jednoznacznie zeznał, że powód był zainteresowany zakupem wszystkich działek wskazanych w porozumieniu, a zaliczka w kwocie żądanej pozwem w niniejszej sprawie miała stanowić część ceny nabycia całego gospodarstwa rolnego od pozwanego.

Świadek ten zaznaczył nadto, że pozwany zapewniał go i powoda, iż „sam wszystko załatwi” w sprawie nabycia nieruchomości wskazanych w porozumieniu stron od ANR. Podał także, pozwany nie wycofał się z porozumienia mimo, iż udało mu się złożyć wnioski co do nabycia tylko jednej działki. Wiarygodne były także zeznania tego świadka co do sytuacji powoda – podkreślił on bowiem, że powód nigdy nie miał problemów finansowych, tym samym to nie z jego winy nie doszło do sfinalizowania transakcji zakupu nieruchomości od Agencji. Sąd dał wiarę zeznaniom świadka również w zakresie wskazania, że umowę przedwstępną z 4 grudnia 2015 r., dotyczącą nabycia działki nr (...), powód traktował jako wstęp do dalszych zakupów działek od pozwanego. Świadek ten jednoznacznie zeznał, że nie znał powodów, dlaczego kupno całości gospodarstwa rolnego miałyby być niemożliwe.

Wiarygodne były również zeznania informacyjne powoda M. W. (1), który potwierdził, że porozumienie zawarte pomiędzy stronami w dniu 9 sierpnia 2015 r. dotyczyło zakupu całego gospodarstwa rolnego pozwanego, obejmującego działki wskazane w treści porozumienia, a także nieruchomości będące własnością pozwanego. Wiarygodne i korespondujące z treścią porozumienia były także zeznania powoda w zakresie charakteru zaliczki w kwocie 100.000 zł. Na uwzględnienie zasługiwały także twierdzenia powoda co do braku wywiązania się z umowy przez pozwanego.

Zeznania informacyjne pozwanego Z. I. były wiarygodne jedynie w części, w jakiej pokrywały się z pozostałym materiałem dowodowym uznanym za wiarygodny. Sąd nie dał wiary jego zeznaniom w szczególności w zakresie, w jakim twierdził, że wywiązał się ze swoich obowiązków wynikających z porozumienia z 9 sierpnia 2015 r., oraz że powód odstąpił od zawarcia umów sprzedaży nieruchomości rolnych z powodu problemów finansowych, co miałyby skutkować przepadkiem zaliczki na rzecz pozwanego. Zeznania w tym zakresie były niespójne z pozostałym materiałem dowodowym zgromadzonym w aktach sprawy. Nadto, Sąd pominął część dokumentów załączonych przez pozwanego do sprzeciwu od nakazu zapłaty, uznając, że nie miały one związku z niniejszą sprawą, w szczególności w postaci upomnień z Urzędu Gminy M. (k. 40-43), umowy przewłaszczenia na zabezpieczenie z 9 sierpnia 2015 r. (k. 45-46), wykazu zaległości wystawionego przez Naczelnika US w G. (k. 47-49), zawiadomienia Naczelnika US w G. o zajęciu wierzytelności (k. 50), zapisów pozwanego o produktach używanych do oprysku i kosztów zasiewu (k. 51-52, 54), czy umowy kontraktacyjnej stron (k. 55-56v).

Sąd zważył, co następuje.

Powództwo zasługiwało na uwzględnienie w całości.

Powód domagał się od pozwanego zapłaty na swoją rzecz kwoty 100.000 zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie od dnia 1 marca 2017 roku do dnia zapłaty z tytułu zwrotu zaliczki udzielonej pozwanemu przez powoda na potrzeby przeprowadzenia transakcji nabycia nieruchomości od ANR.

Zgodnie z art. 353¹ k.c., strony zawierające umowę mogą ułożyć stosunek prawny według swego uznania, byleby jego treść lub cel nie sprzeciwiały się właściwości (naturze) stosunku, ustawie ani zasadom współżycia społecznego (zasada swobody umów).

Na tle szeroko (kompleksowo) rozumianej swobody umów obejmującej decyzję o zawarciu umowy, wyborze kontrahenta oraz formie zawarcia umowy, a także ukształtowaniu jej treści, norma zawarta w art. 353⁽¹⁾ k.c. dotyczy wyłącznie tego ostatniego aspektu (treści umowy). Tym samym jest ona podstawą dla tezy, że prawo polskie ma otwarty katalog rodzajów umów (nie jest on ograniczony do umów uregulowanych w Kodeksie cywilnym i ustawach pozakodeksowych) oraz pozwala na kreowanie przez strony umów nienazwanych. Z cyt. przepisu wynika, że źródłem kontraktowego stosunku prawnego jest umowa. Prawa i obowiązki jej strony regulują według swojej woli dopóty, dopóki nie naruszają prawa, zasad współżycia społecznego ani właściwości (natury) stosunku prawnego [Komentarz do art. 353⁽¹⁾ (w:) Kodeks cywilny. Komentarz, dr hab. Konrad Osajda – red., wyd. 20, 2018, Legalis].

Przenosząc powyższe na grunt niniejszej sprawy wskazać trzeba, że porozumienie zawarte pomiędzy stronami w dniu 9 sierpnia 2015 r. stanowiło umowę nienazwaną o cechach umowy przedwstępnej. Dotyczyła ona bowiem ustalenia

zasad postępowania i współpracy prowadzącej do nabycia prawa własności nieruchomości dzierżawionych od ANR przez pozwanego, a następnie sprzedaży na rzecz powoda prawa własności wskazanego w porozumieniu gospodarstwa rolnego, obejmującego m.in. 10 działek o łącznej powierzchni 192,88 ha.

Odnosząc się do roszczenia powoda wskazać trzeba, że strony ustaliły w art. 2 ust. 3 powyższej umowy, iż wsparcie udzielone pozwanemu przez powoda w kwocie 100.000 zł stanowić będzie jednocześnie zaliczkę na poczet ceny sprzedaży gospodarstwa rolnego w transakcji pomiędzy pozwanym a powodem. Kwota ta miała ulec przepadkowi na rzecz pozwanego wyłącznie w przypadku, gdy po złożeniu przez pozwanego wniosku do ANR, powód poinformowałby pozwanego o rezygnacji z zakupu gospodarstwa rolnego.

Mając na uwadze materiał dowodowy zgromadzony w niniejszej sprawie Sąd doszedł do wniosku, że to pozwany naruszył warunki umowy stron, tj. art. 2 ust. 6 porozumienia. Uchylił się on bowiem od zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości dzierżawionych z ANR, odstąpił od uczestnictwa w procedurze nabycia własności tych nieruchomości, a także uchybił terminowi złożenia wniosku do ANR o przeprowadzenie procedury wykupu nieruchomości dzierżawionych. Należy bowiem zaznaczyć, że pozwany wystąpił do Agencji z propozycją nabycia co najwyżej dwóch działek (nr (...)), do których to transakcji ostatecznie nie doszło. Powód wykazał przy tym, że umowa z 9 sierpnia 2015 r., a tym samym wręczona pozwanemu zaliczka, dotyczyła współpracy przy nabyciu wszystkich wskazanych w umowie działek. Pozwany nie sprostował natomiast ciężarowi udowodnienia (art. 6 k.c.), że wystarczające było wystąpienie przez niego do Agencji o wykup pojedynczych działek, ani tego, że to powód odstąpił od umowy.

Roszczenie powoda należy wobec tego rozpatrywać na podstawie przepisu art. 410 § 2 k.c., zgodnie z którym 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.

Jak wskazał Sąd Najwyższy w uzasadnieniu wyroku z dnia 15 kwietnia 2015 r. (sygn. akt IV CSK 456/14, Legalis nr 1245364), ocena zasadności roszczenia o zwrot świadczenia nienależnego z uwagi na nieosiągnięcie zamierzonego celu świadczenia (art. 410 § 2 k.c.) wymaga w pierwszym rzędzie ustalenia, co było „celem świadczenia” uzgodnionym przez obie strony, albowiem to właśnie jego „nieosiągnięcie” stanowi przesłankę żądania zwrotu. Do powstania obowiązku zwrotu świadczenia nienależnego z tej przyczyny dochodzi w sytuacji, w której jeden z podmiotów (zubożony) świadczy na rzecz drugiego (wzbogaconego) po to, aby wzbogacony zachował się w określony, oczekiwany przezubożonego sposób, mimo braku prawnego obowiązku takiego postępowania odbiorcy, a wzbogacony odmawia następnie spełnienia własnego świadczenia. Przesłanka nieosiągnięcia „zamierzonego celu świadczenia” jest zatem spełniona wtedy, gdy celem tego świadczenia było otrzymanie przez dającego świadczenia ekwiwalentnego, do spełnienia którego odbiorca nie był prawnie zobowiązany. Wymagana jest wiedza i świadomość wzbogaconego co do tego, jakiego zachowania zubożony oczekuje od niego w zamian za udzielone świadczenie. Staje się ono nienależne wówczas, gdy wzbogacony po przyjęciu świadczenia nie zachował się w sposób oczekiwany przez zubożonego, a więc nie zachował się w sposób wcześniej przez strony uzgodniony.

W okolicznościach rozpoznawanej sprawy wzbogacony – pozwany – nie zachował się w określony, objęty porozumieniem stron sposób, nie wystąpił bowiem do ANR o wykup wszystkich dzierżawionych nieruchomości rolnych, nie doszło więc do dalszej współpracy stron, która zakładała właśnie zawarcie umowy sprzedaży gospodarstwa rolnego, na które składały się m.in. wymienione w porozumieniu działki gruntu. Zamierzony cel świadczenia nie został zatem osiągnięty, świadczenie – jako zaliczka na poczet ceny nabycia całego gospodarstwa rolnego – zostało spełnione z zastrzeżeniem zwrotu (w sytuacji wystąpienia określonego w art. 2 ust. 6 umowy Przypadku Naruszenia), co więcej w orzecznictwie przyjmuje się, że mimo tego, iż świadczenie staje się nienależne dopiero z chwilą, w której ostatecznie okaże się, że zamierzony jego cel nie został osiągnięty, wzbogacony powinien się liczyć z obowiązkiem jego zwrotu już od chwili, w której je otrzymał, przemawia za tym bowiem specyfika tego rodzaju świadczeń nienależnych – ten, kto otrzymał takie świadczenie, wie, że zobowiązanie, do którego wykonania ono zmierza, jeszcze nie powstało (por.

wyroki Sądu Najwyższego z 25 marca 2004 r., sygn. akt II CK 116/03, niepubl, oraz z 30 stycznia 2004 r., sygn. akt I CK 129/03, Legalis nr 76105).

Na tle niniejszej sprawy istotny jest również ugruntowany w orzecznictwie pogląd, zgodnie z którym jeżeli między stronami nie doszło do zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży, zapłacona zaliczka na poczet ceny świadczenia z umowy przyrzeczonej podlega zwrotowi jako świadczenie nienależne, nie został bowiem wówczas osiągnięty zamierzony cel świadczenia zaliczki. Dzieje się tak bez względu na przyczynę niezawarcia umowy przyrzeczonej. Sam fakt spełnienia świadczenia nienależnego uzasadnia roszczenie o jego zwrot, nie zachodzi potrzeba badania, czy i w jakim zakresie spełnione świadczenie wzbogaciło osobę, na rzecz której świadczenie zostało spełnione, jak również czy majątek spełniającego świadczenie uległ zmniejszeniu. Uzyskanie nienależnego świadczenia wypełnia przesłankę powstania wzbogacenia, a spełnienie tego świadczenia przesłankę zubożenia. Roszczenie o zwrot, mającej charakter nienależnego świadczenia, kwoty zapłaconej na poczet świadczenia z niezawartej umowy przyrzeczonej nie wchodzi nawet w zakres stosunku wynikającego z umowy przedwstępnej, lecz jest elementem stosunku zobowiązaniowego, u podstaw którego leży zdarzenie przewidziane w przepisach o bezpodstawnym wzbogaceniu. Umowa przedwstępna pozostaje w związku z tym zdarzeniem tylko o tyle, o ile niedojście do skutku umowy przyrzeczonej przesądza nienależny charakter świadczenia spełnionego na poczet wykonania umowy przyrzeczonej (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 3 lutego 2016 r., sygn. akt V CSK 312/15, Legalis nr 1433074; z dnia 25 marca 2004 r., sygn. akt II CK 116/03, Legalis nr 272461; z 15 maja 2014 r., II CSK 517/13, Legalis nr 1048695; z dnia 25 listopada 2011 r., sygn. akt II CSK 77/11, Legalis nr 443517).

Taka sytuacja wystąpiła na gruncie niniejszej sprawy, w konsekwencji spełniły się przesłanki zwrotu świadczenia nienależnego spełnionego przez M. W. (1) poprzez zapłatę kwoty 100.000 zł jako zaliczki na poczet dalszej współpracy – cel świadczenia nie został osiągnięty, zatem po stronie powoda powstało roszczenie kondykcyjne (*condictio causa data causa non secuta*).

Sąd, mając na względzie powyższe, zasądził na rzecz powoda żadaną przez niego kwotę 100.000 zł. Odsetki za opóźnienie w spełnieniu tego świadczenia, uzasadnione w świetle art. 481 § 1 k.c., zasądził od dnia następującego po terminie wskazanym w wezwaniu do zapłaty (k. 19) – roszczenie o zwrot świadczenia nienależnego jest bowiem bezterminowe w rozumieniu art. 455 k.c. (pkt 1 sentencji wyroku).

W punkcie 2 wyroku Sąd orzekł o kosztach postępowania na podstawie art. 98 § 1 i 3 k.p.c. w zw. z art. 99 k.p.c., obciążając nimi w całości pozwanego jako przegrywającego i z tego tytułu zasądził od niego na rzecz powoda kwotę 5.000 zł tytułem zwrotu opłaty od pozwu, a także kwotę 5.417 zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego powoda w stawce ustalonej na podstawie § 2 pkt 6 rozporządzenia Ministra Sprawiedliwości z dnia 22 października 2015 r. w sprawie opłat za czynności radców prawnych (t.j. Dz.U. z 2018 r. poz. 265), powiększonej o kwotę 17 zł tytułem opłaty skarbowej od udzielonego pełnomocnictwa.

SSO Maria Prusinowska