

Sygn. akt XIV C 804/22

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 16 sierpnia 2023 r.

Sąd Okręgowy w Poznaniu XIV Zamiejscowy Wydział Cywilny z siedzibą w Pile

w składzie następującym:

Przewodniczący: sędzia Przemysław Okowicki

Protokolant: st. sekr. sąd. Joanna Perlicjan

po rozpoznaniu w dniu 17 lipca 2023 r. w Pile

sprawy z powództwa J. M.

przeciwko M. S.

o zapłatę

1. oddala żądanie zasądzenia od pozwanej M. S. na rzecz powoda J. M. kwoty 221.450 (dwieście dwadzieścia jeden tysięcy czterysta pięćdziesiąt) zł w całości;
2. zasądza od pozwanej M. S. na rzecz powoda J. M. kwotę 111.225 (sto jedenaście tysięcy dwieście dwadzieścia pięć) zł wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie liczonymi od dnia 4 maja 2022 r. do dnia zapłaty;
3. zasądza od pozwanej M. S. na rzecz powoda J. M. kwotę 5.536,50 (pięć tysięcy pięćset trzydzieści sześć złotych i 50/100) zł tytułem zwrotu kosztów sądowych;
4. zasądza od powoda J. M. na rzecz pozwanej M. S. kwotę 5.400 (pięć tysięcy czterysta) zł tytułem zwrotu kosztów zastępstwa procesowego.

Przemysław Okowicki

XIV C 804/22

UZASADNIENIE

Pozwem z dnia powód J. M. wniósł o zasądzenie od pozwanej M. S.: kwoty 221.450,- złotych wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie liczonymi od dnia 4.05.2022 r. do dnia zapłaty, ewentualnie kwoty 111.225,- złotych wraz z ustawowymi odsetkami za opóźnienie liczonymi od dnia 4.05.2022 r. do dnia zapłaty a nadto zasądzenie od Pozwanej na rzecz Powoda zwrotu kosztów postępowania, w tym kosztów zastępstwa procesowego według norm przepisanych wraz z opłatą skarbową od pełnomocnictwa oraz wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie w spełnieniu świadczenia pieniężnego od dnia uprawomocnienia się orzeczenia.

W uzasadnieniu powód podał, iż strony zawarły w dniu 30.05.2017 r. umowę oznaczoną jako umowa zadatku na poczet zakupu działki budowlanej. Przedmiotem umowy była sprzedaż przez Pozwaną na rzecz Powoda działki budowlanej o numerze 237/15, która wchodziła w skład nieruchomości dla której Sąd Rejonowy w Chodzieży IV Wydział Ksiąg Wieczystych prowadzi księgę wieczystą o numerze (...). Powód ustalił z Pozwaną warunki sprzedaży i w dniu zawarcia

umowy wpłacił zadek w wysokości 20.800,- zł. Wcześniej tj. 9.05.2017r Powód wpłacił Pozwanej zaliczkę w kwocie 1.000 zł.

Zawarta umowa była umową warunkową. Warunkiem zawarcia umowy przyrzeczonej było uprzednie przekształcenie działki, która była przedmiotem umowy z rolnej na działkę budowlaną. W dniu zawarcia umowy Pozwana zadeklarowała, że złoży odpowiedni wniosek o przekształcenie działki. Oświadczenie to na późniejszych etapach kilkakrotnie powtarzała, twierdząc że wniosek taki jest złożony i oczekuje na rozpoznanie.

Po zawarciu umowy Powód przekazywał Pozwanej kolejne kwoty zadatku w odstępach czasowych około miesiąca. Pozwana przy każdej wpłacie własnoręcznie podpisywała oświadczenie czym potwierdzała otrzymanie kolejnych kwot zadatku

W sumie Powód przekazał Pozwanej kwotę 111.225 zł w tym 1000 zł tytułem zaliczki (jako pierwsza wpłata) a resztę tytułem zadatku.

Pozwana po kilku latach pobierania kolejnych kwot zadatku i informowania Pozwanego, iż procedura przekształcenia działek jest w toku, poinformowała Powoda, iż może nie być zainteresowana sprzedażą nieruchomości. Po uzyskaniu tych informacji i próbach finalnego ustalenia ostatecznego stanowiska Pozwanej w zakresie sprzedaży nieruchomości, Powód wystosował do Pozwanej pismo dot. uzyskania ostatecznej i wiążącej deklaracji co do woli sprzedaży nieruchomości, a jednocześnie w sytuacji, gdyby Pozwana wycofała się z pierwotnych ustaleń wezwał ją do zwrotu przekazanej kwoty - w tym zadatku w podwójnej wysokości. Niestety Pozwana pomimo odbioru pisma, nie odpowiedziała na rzeczony pismo oraz nie zwróciła Powodowi wpłaconych przez niego kwot. Działanie takie uznano jako ostateczne odstąpienie od realizacji postanowień umowy przedwstępnej .

Powód upatruje odpowiedzialności Pozwanej w przepisach dot. regulacji umowy przedwstępnej (umowy sprzedaży nieruchomości) a w szczególności instytucji zadatku.

Wskazuje, że w takim przypadku w związku z nie zawarciem umowy przyrzeczonej z winy Pozwanej przekazane kwoty traktować należy jako kwotę zaliczki (co do 1.000 zł) oraz kwoty zadatku (co do pozostałej wartości), które to kwoty zadatku winny być zwrócone Powodowi w podwójnej wysokości, a kwota zaliczki w wysokości pierwotnie wpłaconej kwoty.

W sytuacji uznania przez tut. Sąd, iż nie zostały spełnione wszystkie przesłanki do zakwalifikowania roszczenia jako roszczenie z umowy przedwstępnej w zakresie zwrotu zadatku w podwójnej wysokości oraz zwrotu kwoty zaliczki, Powód upatruje odpowiedzialności Pozwanej w przepisach dot. bezpodstawnego wzbogacenia, a w szczególności świadczenia nienależnego. Wskazuje, że w takim przypadku w związku z nie zawarciem umowy przyrzeczonej przekazane kwoty traktować należy jako świadczenie nienależne, które wzbogaciło Pozwaną kosztem majątku Powoda.

Mając na uwadze powyższe Powód domaga się od Pozwanej zapłaty kwoty dochodzonej pozwem wraz z ustawowymi odsetkami liczonymi od dnia następnego po wskazanym w przed procesowym piśmie zawierającym m.in. wezwanie do zwrotu kwoty dłużnej.

W tym stanie rzeczy powód swoje żądanie uznał za uzasadnione.

W odpowiedzi na pozew z dnia 7 listopada 2022 r. (k-41) pozwana wniosła o oddalenie powództwa głównego w całości i o oddalenie powództwa ewentualnego w całości a nadto o zasądzenie od powoda na rzecz pozwanej zwrotu kosztów niniejszego postępowania, w tym kosztów zastępstwa

procesowego według norm przepisanych wraz z odsetkami ustawowymi za opóźnienie za czas od uprawomocnienia się orzeczenia do dnia zapłaty oraz uiszczoną opłatą skarbową od treści udzielonego pełnomocnictwa w wysokości 17,00zł.

W uzasadnieniu Pozwana w pierwszej kolejności podniosła iż w dniu 30 maja 2017 r. została zawarta pomiędzy stronami przedmiotowego postępowania umowa przedwstępna, której treścią było zawarcie umowy przyrzeczonej sprzedaży nieruchomości o powierzchni 16.000,00 m kw. Strony w niniejszej umowie ustaliły także, iż nieruchomość o powierzchni 4.000 m² zostanie sprzedana powodowi przez pozwaną do końca 2017 r., natomiast nieruchomość o powierzchni 12.000 m² miała być przedmiotem sprzedaży w terminach późniejszych - nie określonych w umowy przedwstępnej z dnia 30 maja 2017 r. Stosownie do treści art. 389 § 2 zd. 3 k.c. termin do zawarcia umowy przyrzeczonej powinien być wyznaczony w ciągu roku od dnia zawarcia umowy przedwstępnej, czyli w przedmiotowej sprawie do dnia 30 maja 2018 r. Nie budzi, jednakże żadnych wątpliwości, że ani powód, ani pozwana nie wyznaczyli opisywanego terminu do zawarcia umowy przyrzeczonej dotyczącej sprzedaży pozostałego gruntu o powierzchni 12.000 m².

Pozwana podkreśliła, że do momentu wytoczenia niniejszego powództwa powód jedynie jeden raz wezwał pozwaną do zapłaty roszczeń, których dotyczy niniejszy pozew i miało to miejsce pismem z dnia 07 kwietnia 2022 r. W związku z powyższym w oparciu o przepis art. 390 § 3 zd. 1 k.c. podniosła zarzut przedawnienia roszczeń dochodzonych w niniejszym postępowaniu, bowiem roszczenia te jako roszczenia dochodzone z umowy przedwstępnej przedawniły się z upływem roku od dnia, w którym umowa przyrzeczona miała być zawarta. I tak roszczenia dotyczące sprzedaży gruntu o powierzchni 4.000 m² - uległy przedawnieniu z dniem 31 grudnia 2018 r., natomiast roszczenia powoda dotyczące sprzedaży pozostałych gruntów o powierzchni 12.000 m² - uległy przedawnieniu z dniem 30 maja 2019 r., bowiem skoro umowa przedwstępna została zawarta w dniu 30 maja 2017 r., to roczny termin do zawarcia umowy przyrzeczonej - wynikający z treści art. 389 § 2 zd. 3 k.c. - winien zostać wyznaczony do dnia 30 maja 2018 r.

W konsekwencji roszczenie o zapłatę kwoty 20.800,00 zł, o której mowa w umowie przedwstępnej z dnia 30 maja 2017 r. uległo przedawnieniu i żądanie pozwu w tym zakresie powinno zostać oddalone. Pozwana wskazuje, że kwota 20.800,00 zł miała być zaliczona na poczet ceny przy umowie sprzedaży, która to umowa miała zostać zawarta pomiędzy stronami do końca 2017 r. - odnośnie pierwszej nieruchomości o powierzchni 4.000 m². Zatem to roszczenie uległo przedawnianiu już z końcem 2018 r.

Dalej pozwana podniosła iż gdyby jednak Sąd uznał, iż wpłata 20.800,00 zł miałyby być również w części zaliczona na poczet ceny nabycia za trzy pozostałe nieruchomości o powierzchni 4.000 m² każda, to z uwagi na to, że termin zawarcia umowy, bądź umów przyrzeczonych, co do nabycia trzech dalszych działek o powierzchni 4.000 m² każda - nie został oznaczony, to w takiej sytuacji roszczenie przedawniłoby się najpóźniej z upływem dnia 30 maja 2019 r., uznając, że do dnia 30 maja 2018 r. strony miały termin do określenia terminu zawarcia umowy przyrzeczonej, a tego nie zrobiły. W konsekwencji należy uznać, iż od dnia 30 maja 2018 r. biegnie termin przedawnienia roszczeń z opisywanej umowy przedwstępnej z dnia 30 maja 2017 r. (w tej części, gdzie nie został oznaczony termin zawarcia umowy przyrzeczonej).

W ocenie pozwanej w zakresie pozostałej części żądania pozwu, która odnosi się do wielu wpłat dokonanych przez powoda na rzecz pozwanej w okresie od czerwca 2017 r. do października 2020 r. należy uznać, że wpłaty te nie miały charakteru zadatku, ani zadatków, ponieważ nie były one dokonywane przy zawarciu jakiegokolwiek umowy lub umów. Były to świadczenia, które powód przekazywał pozwanej, ponieważ w przyszłości miał zamiar nabyć od pozwanej nieruchomości, jednakże w momencie tych wpłat nieruchomości te nie były jeszcze bliżej określone, co wynika wprost z różnych tytułów wpłat dokonywanych przez powoda:

Pozwana podkreśliła również, że wpłaty dokonywane przez powoda na jej rzecz w okresie od czerwca 2017 r. do października 2020 r. nie miały związku z umową przedwstępną z dnia 30 maja 2017 r. Pozwana kategorycznie podkreśla, iż wpłaty za wskazany okres załączone do pozwu nie dotyczą umowy przedwstępnej zawartej pomiędzy

stronami w dniu 30 czerwca 2017 r. Zasadność stanowiska pozwanej w tym zakresie uzasadniona jest także tą okolicznością, iż żadna wpłata załączana do pozwu nie jest opisana przez strony jako wpłata na poczet umowy zawartej w dniu 30 maja 2017 r., co dodatkowo podkreśla na słuszność argumentacji pozwanej podniesionej w przedmiotowym zakresie. Pozwana jest bowiem właścicielką wielu nieruchomości, co wynika nawet z załączonego do pozwu odpisu zwykłego księgi wieczystej nr (...), która obejmuje obszar o powierzchni 2.9039 ha i prowadziła z powodem wiele rozmów dotyczących sprzedaży różnych nieruchomości, bez sprecyzowania które nieruchomości bądź wyodrębnione części nieruchomości powód nabędzie.

Ostatecznie, jednakże nie doszło do zawarcia pomiędzy stronami żadnej umowy sprzedaży nieruchomości, a zatem nie budzi wątpliwości, że zamierzony przez strony cel wpłat w podanym powyżej okresie nie został osiągnięty.

Pozwana podniosła także, iż wpłaty dokonane przez powoda na jej rzecz w okresie od czerwca 2017 r. do października 2020 r. - nie miały charakteru zadatku, lecz była to forma płatności kwot, które w bliżej nieokreślonej przyszłości miały być zaliczone na poczet ceny za nieruchomość lub nieruchomości, które pozwana sprzedałaby powodowi, przy czym nieruchomości te nie były precyzyjnie określone.

Deklaracja powoda towarzysząca tym wpłatom nie spowodowała zawarcia umowy, a pozostała jedynie ofertą kierowaną do pozwanej przez powoda, iż zamierza od pozwanej nabyć bliżej nieokreślone nieruchomości i na potwierdzenie tej oferty powód wpłacał przedmiotowe kwoty. Tym samym nie były to zadatki, a zaliczki.

W powyżej opisanej sytuacji nie może budzić wątpliwości, że opisywane wpłaty powoda na rzecz pozwanej w okresie od czerwca 2017 r. do października 2020 r. nie są objęte żadną umową pomiędzy stronami i nie mogą być też traktowane jako zadatek. Strony nie określiły także jakich konkretnie nieruchomości wpłaty te mają dotyczyć, a zatem w konsekwencji powództwo w kształcie wniesionym w niniejszej sprawie jest bezzasadne odnośnie rozpoznawanych wpłat powoda wobec pozwanej z okresu od czerwca 2017 r. do października 2020 r.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny

Powód w raz z matką prowadzi w formie spółki cywilnej firmę (...), która zajmuje się handlem materiałami budowlanymi. Pozwana od długiego okresu czasu była znajomą rodziców powoda. Kiedy pozwana zaczęła przeprowadzać remonty w swoim domu w materiały budowlane zaopatrywała się w firmie powoda. Powód wykonując prace remontowe w zabudowaniach pozwanej załatwił jej również usługi podwykonawców. Po zakończonych pracach okazało się że pozwana za ich wykonanie nie ma jak zapłacić bo nie posiadała na ten cel środków finansowych. Do zapłaty pozostawały nie tylko materiały budowlane dostarczone przez firmę powoda ale również wynagrodzenie firmy która prace te wykonywała. Ostatecznie za wykonaną usługę zapłacił powód czując się zobowiązanym z tego tytułu iż wykonanie usługi na nieruchomości pozwanej polecił.

(zeznania powoda k- 73 protokołu rozprawy 00.02.06-00.10.32 zapisu rozprawy k-74, w zw z k-60-61 protokołu rozprawy 00.16.58 - 01.21.41 zapisu rozprawy k-62 ,zeznania świadków A. M. (1) k-67v protokołu rozprawy 00.05.36 – 00.21.05. zapisu rozprawy k-70 A. M. (2) k-67v – 68 v protokołu rozprawy 00.22.21 – 00.57.53 zapisu rozprawy k- 70)

W celu rozliczenia wykonanych prac i pobranych materiałów budowlanych pozwana zaproponowała powodowi kupno ziemi. Opcja taka zainteresowała powoda gdyż uznał iż można będzie wybudować parę domów i następnie sprzedać je z zyskiem oraz że będzie to jedyna możliwość odzyskania pieniędzy za materiały budowlane i zapłaconą już przez niego usługę. Działka którą miał kupić powód była działka rolną a ponieważ miała być zakupiona pod budownictwo ustalił z pozwaną iż ona przed zawarciem umowy ostatecznej dokona jej przekształcenia. W czasie pokazywania nieruchomości powodowi towarzyszył mu ojciec A. M. (2). Działka którą zainteresował się powód była atrakcyjnie położona gdyż znajdowała się nieopodal dużych zakładów pracy nieopodal C. w związku z czym można było liczyć na zainteresowanie potencjalnych kupców domów. Po konsultacji z ojcem powód zdecydował się na nabycie działki. Pozwana okazała wtedy akt notarialny z którego wynikało iż jest właścicielką działek oraz okazała grunty. Z okazanych dokumentów

wynikało jednak iż nieruchomości tę posiada w ramach wspólności majątkowej ze swoim mężem B. S. . Na zgłoszone wątpliwości przez ojca powoda pozwana poinformowała go że ziemia jest jej a jej mąż do ziemi tej nic nie ma.

(zeznania świadka A. M. (2) k-67v – 68 v protokołu rozprawy 00.22.21 – 00.57.53 zapisu rozprawy k- 70 odpis kw nr (...) Sadu Rejonowego w Chodzieży wg stanu na dzień15.10.2019)

Uznając wyjaśnienia pozwanej za prawdziwe powód zdecydował się sporządzić umowę na podstawie danych podanych przez pozwaną przy czym nazwana ona została umową zadatku aby zabezpieczyć jego interesy na wypadek odstąpienia pozwanej od umowy. Umowa została sporządzona w dniu 30 maja 2017 roku jako umowa zadatku na poczet zakupu działki budowlanej. Stronami umowy wskazana została pozwana oraz powód jako osoba reprezentująca Firmę (...). Zgodnie z umową przedmiotem sprzedaży był grunt o powierzchni 16 000 m² położony w P. nr 237/2 z przeznaczeniem na działki budowlane. Dalej strony ustaliły że sprzedaż odbędzie się w czterech ratach po 4000 m² rozłożonych w czasie do ustalenia przez strony, z czego zakup pierwszych 4000 m² nastąpi do końca roku 2017. Strony ustaliły cenę gruntu w wysokości 25 zł za m². W umowie tej znalazło się oświadczenie powoda że w dniu 30.05.2017 r. wpłacił zadatek i oświadczenie pozwanej iż przyjęła zadatek w kwocie 20 800 zł. Dwa lata po zawarciu umowy pozwana okazała ojcu powoda mapę ewidencyjną wykonaną wg stanu na dzień 30.05.2017 r. i wtedy okazało się że w umowie wskazany został błędny nr działki. W zawiązku z czym A. M. (2) wpisał właściwy nr działki

(umowa zadatku z dnia 30.05.2017 r k-11-12 mapa ewidencyjna k-55 zeznania A. M. (2) k-67v – 68 v protokołu rozprawy 00.22.21 – 00.57.53 zapisu rozprawy k- 70) zeznania powoda k- 73 protokołu rozprawy 00.02.06-00.10.32 zapisu rozprawy k-74, w zw z k-60-61 protokołu rozprawy 00.16.58 - 01.21.41 zapisu rozprawy k-62 ,zeznania świadków A. M. (1) k-67v protokołu rozprawy 00.05.36 – 00.21.05. zapisu rozprawy k-70 A. M. (2) k-67v – 68 v protokołu rozprawy 00.22.21 – 00.57.53 zapisu rozprawy k- 70 odpis kw nr (...) Sadu Rejonowego w Chodzieży wg stanu na dzień15.10.2019)

Od zawarcia umowy powód wielokrotnie kontaktował się z pozwaną pytając jej na jakim etapie pozostaje sprawa przekształcenia działki na co otrzymywał zapewnienie iż sprawa jest w toku. Jednocześnie pozwana przychodziła do biura firmy powoda i odbierała pieniądze które kwitowała i których przekazanie potwierdzał ojciec powoda a w dniu 20.04.2018 r. takiego potwierdzenia dokonał powód. Potwierdzenia kolejnych wpłat dokonywane były na ostatniej karcie umowy z dnia 30.05.2017 r. a następnie na kolejno dołączanych do tej umowy kartach. Pomimo iż czas upływał, sprawa przekształcenia działki według zapewnień pozwanej była w toku, a brak jej ostatecznego zakończenia z uwagi na działania administracyjne był nieprzewidywalny powód zdecydował się na przekazywanie kolejnych kwot z uwagi na to iż uważał iż w ostatecznym rozrachunku będzie miał mniej do zapłacenia, gdyż cena m² była uzgodniona, a nadto razem z ojcem założyli, iż górną granicą przekazywanych kwot w ramach zadatku będzie kwota 100 00.00 zł. Kwotę tę także zaaprobowała pozwana.

(zeznania powoda k- 73 protokołu rozprawy 00.02.06-00.10.32 zapisu rozprawy k-74, w zw z k-60-61 protokołu rozprawy 00.16.58 - 01.21.41 zapisu rozprawy k-62 , A. M. (2) k-67v – 68 v protokołu rozprawy 00.22.21 – 00.57.53 zapisu rozprawy k- 70 odpis kw nr (...) Sadu Rejonowego w Chodzieży wg stanu na dzień15.10.2019)

Pozwana pobrała pieniądze w dniach w następujących kwotach

05.06.2017r. w kwocie 2000.00 zł

08.06.2017r. w kwocie 3000.00 zł

19.06.2017r. w kwocie 1500.00 zł

23.08.2017r. w kwocie 2000.00 zł

23.08.2017r. w kwocie 500.00 zł

04.09.2017r. w kwocie 1000.00 zł
08.11.2017r. w kwocie 3000.00 zł
19.12.2018r. w kwocie 1000.00 zł
22.12.2018r. w kwocie 525.00 zł
02.01.2019r. w kwocie 1500.00 zł
03.04.2019r. w kwocie 1000.00 zł
29.07.2019r. w kwocie 1000.00 zł
18.09.2017r. w kwocie 2500.00 zł
26.09.2017r. w kwocie 2500.00 zł
03.10.2017r. w kwocie 1000.00 zł
16.10.2017r. w kwocie 2000.00 zł
22.11.2017r. w kwocie 2000.00 zł
04.12.2017r. w kwocie 2000.00 zł
18.12.2017r. w kwocie 1500.00 zł
03.01.2018r. w kwocie 2500.00 zł
18.01.2018r. w kwocie 1500.00 zł
05.02.2018r. w kwocie 1500.00 zł
27.02.2018r. w kwocie 1500.00 zł
13.03.2018r. w kwocie 3000.00 zł
23.03.2018r. w kwocie 1500.00 zł
06.04.2018r. w kwocie 2000.00 zł
17.04.2018r. w kwocie 2000.00 zł
20.04.2018r. w kwocie 1000.00 zł
09.05.2018r. w kwocie 2000.00 zł
28.05.2018r. w kwocie 2000.00 zł
26.08.2018r. w kwocie 700.00 zł
05.06.2018r. w kwocie 2000.00 zł
19.06.2018r. w kwocie 1500.00 zł
16.07.2018r. w kwocie 1500.00 zł

30.07.2018r. w kwocie 1500.00 zł
06.08.2018r. w kwocie 1500.00 zł
23.08.2018r. w kwocie 1500.00 zł
28.08.2018r. w kwocie 1000.00 zł
14.09.2018r. w kwocie 1500.00 zł
02.10.2018r. w kwocie 1500.00 zł
06.11.2018r. w kwocie 1500.00 zł
21.11.2018r. w kwocie 1000.00 zł
06.12.2018r. w kwocie 1000.00 zł
07.01.2020r. w kwocie 1000.00 zł
06.02.2020r. w kwocie 1000.00 zł
26.02.2020r. w kwocie 1000.00 zł
08.07.2020r. w kwocie 600.00 zł
31.07.2020r. w kwocie 500.00 zł
07.10.2019r. w kwocie 2000.00 zł
22.10.2020r. w kwocie 1000.00 zł
19.11.2020r. w kwocie 1000.00 zł
09.12.2020r. w kwocie 1500.00 zł
27.08.2020r. w kwocie 1000.00 zł
02.10.2020r. w kwocie 600.00 zł

(potwierdzenia przekazania pieniędzy pozwanej z jej podpisem k-12-23)

Ponieważ wpłaty dokonane przez powoda i jego rodziców przekroczyła kwotę 100 000.00 zł a pozwana nie potrafiła wskazać czy ziemia została przekształcona na działki budowlane zapadała decyzja iż pozwana nie otrzyma już więcej pieniędzy. Wówczas pozwana stwierdziła, iż działki nie sprzeda . Ostatecznie na początku 2022 roku po rozmowie z córką pozwanej powód doszli do przekonania, iż żadna umowa nie zostanie zawarta. Wówczas pismem z dnia 11.03.2022 r. powód wezwał pozwaną do wykonania umowy, bądź zwrotu zadatku w terminie 7 dni . Ponieważ pismo pozostało bez odpowiedzi pismem z dnia 7 kwietnia 2022 roku pozwana została wezwana do przedstawienia ostatecznego stanowiska w zakresie sprzedaży nieruchomości, otrzymanego zadatku oraz zaliczki, którą pobrała jeszcze przed zawarciem umowy , w terminie 14 dni z zastrzeżeniem, iż brak odpowiedzi zrozumiany zostanie jako rezygnacja ze zbycia działki jednocześnie jako wezwanie do zwrotu zadatku w podwójnej wysokości, bądź zwrotu kwoty wpłaconej przez powoda jako świadczenia nienależnego. Wezwanie z dnia 7 kwietnia 2022 roku podjęte zostało przez pozwana w dniu 19 kwietnia 2022 r.

(pismo powoda z dnia 11.03.2022 k-26, pismo z dnia 7 kwietnia 2022r. k-28-29, dane przesyłki k30 – 31)

Powyższy stan faktyczny Sąd ustalił w oparciu o dokumenty prywatne i urzędowe zło do akt niniejszej sprawy

W myśl art. 229 k.p.c., nie wymagają dowodu fakty przyznane w toku postępowania przez stronę przeciwną, jeżeli przyznanie nie budzi wątpliwości. Na tej podstawie Sąd przyjął bez dowodów fakty podnoszone przez jedną ze stron, które zostały potwierdzone przez drugą z nich, gdyż w żadnym wypadku takie przyznanie nie wywoływało wątpliwości. Z kolei art. 230 k.p.c. stanowi, że gdy strona nie wypowie się co do twierdzeń strony przeciwnej o faktach, sąd, mając na uwadze wyniki całej rozprawy, może fakty te uznać za przyznane. Każda ze stron nie wypowiedziała się wprost co do niektórych szczegółowych twierdzeń swego przeciwnika. W tych przypadkach, w których twierdzenia te znajdowały oparcie w wynikach rozprawy oraz nie były sprzeczne ze stanowiskami strony, która co do nich się nie wypowiedziała, Sąd uznał wynikające z nich fakty za przyznane i przyjął je bez dowodów.

Za wiarygodne należało uznać dokumenty prywatne i urzędowe znajdujące się w aktach sprawy, gdyż ich wiarygodność i moc dowodowa, nie były kwestionowane w toku postępowania.

Sąd na podstawie art. 309 k.p.c. zaliczył w poczet materiału dowodowego także inne środki dowodowe w postaci chociażby kserokopii dokumentów. Ich autentyczność nie była kwestionowana przez żadną ze stron, przy czym Sąd zaznacza, że świadczyły one wyłącznie o okolicznościach wskazanych powyżej w stanie faktycznym sprawy.

Sąd dał wiarę w całości zeznaniom złożonym przez świadków A. M. (1) i A. M. (2). Sąd wziął pod uwagę, że są oni rodzicami powoda, ale fakt ten nie wpłynął na wiarygodność ich zeznań. W świetle zgromadzonego w sprawie materiału dowodowego oraz twierdzeń stron nie można uznać, aby zeznania te złożone zostały na użytek niniejszego postępowania. Zeznania świadków były rzeczowe i spójne. Nadto Sąd uznał, że były one wyważone, w żaden sposób napastliwe czy tendencyjne. Przede wszystkim potwierdziły one w zasadzie bezsporne w sprawie okoliczności.

Oceniając zeznania powoda, Sąd miał na uwadze, że strony są osobami bezpośrednio zainteresowanym wynikiem procesu, stąd mogą przedstawiać fakty oraz interpretować je w sposób dla siebie korzystny. Mimo to zeznania powoda Sąd uznał za całkowicie wiarygodne, albowiem pozostawały one zbieżne z całym przedstawionym materiałem dowodowym. Znalazły one również potwierdzenie w zeznaniach złożonych przez świadków. Prawdą jest że pomiędzy zeznaniami świadków i zeznaniami złożonymi przez powoda istniały różnice, ale nie były one istotne, gdyż dotyczyły one szczegółów i sytuacji sprzed wielu lat, a to dodatkowo potwierdza ich wiarygodność świadcząc o tym, iż nie były uzgadniane.

Podnieść należy jeszcze, iż pozwana w pismach skierowanych do Sądu w żadnym miejscu nie kwestionowała, iż otrzymała od powoda środki finansowe w wysokościach przez niego wskazanych ograniczając się jedynie do podnoszenia zarzutu przedawnienia. Ta też okoliczność w ocenie Sądu dodatkowo potwierdza prawdziwość twierdzeń formułowanych przez powoda.

Sąd zważył co następuje:

Zarówno powód jak i pozwana podtrzymywali tezę, iż pomiędzy nimi zawarta została umowa przedwstępna zakupu nieruchomości stanowiącej własność pozwanej. Każda jednak ze stron z zawartej umowy wywodziła inne skutki. Powód z uwagi na niedojście do zawarcia umowy właściwej, że należy mu się zwrot zadatku w podwójnej wysokości, a pozwana, iż z uwagi na przedawnienie żądanie powoda wygasło.

Zgodnie z treścią 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.

Z treści zacytowanego wyżej przepisy wynika zatem, iż umowa przedwstępna należy do umów o charakterze organizatorskim, przygotowawczym i należy ją odróżnić od umowy definitywnej, która realizuje zamierzony przez

strony cel gospodarczy. Interpretacja oświadczeń woli stron służy ustaleniu charakteru umowy (art. 65 k.c.). Zauważyć przy tym należy że sięganie po umowę przedwstępną nie jest konieczne i nie jest regułą w obrocie cywilnoprawnym.

Dla ważności umowy przedwstępnej nie ma znaczenia forma, w jakiej została dokonana, ani forma, jakiej prawo wymaga dla ważności umowy przyrzeczonej. Przepisy prawne nie wymagają także dla umów przedwstępnych zachowania formy szczególnej dla celów dowodowych (ad probationem). Nie oznacza to jednak, aby forma umowy przedwstępnej była zawsze prawnie obojętna. Jeżeli przepisy prawne wymagają zachowania formy szczególnej dla ważności umowy przyrzeczonej, wówczas dla uzyskania pożądaných przez strony konsekwencji prawnych (możliwości dochodzenia zawarcia umowy przyrzeczonej) umowa przedwstępna powinna być zawarta w szczególnej formie (art. 390 § 2)

Przepis art. 389 § 1 k.c. formułuje w zakresie treści umowy przedwstępnej przesłankę jej ważności, a więc wymóg określenia istotnych postanowień umowy przyrzeczonej. Obowiązek oznaczenia istotnych postanowień umowy przyrzeczonej sprowadza się do określenia przez strony w umowie tych elementów, które wyznaczają minimalny zakres treści zamierzonej w przyszłości czynności prawnej, nazywany także koniecznymi składnikami umowy (por. bliżej Z. Radwański, Teoria umów, Warszawa 1977, s. 71–73 i 252–254 oraz tenże (w:) System prawa prywatnego, t. 2, s. 263 i 265). Bez ich określenia nie jest możliwe wskazanie świadczenia, które zobowiązuje się spełnić dłużnik, a tym samym nie można nałożyć na niego takiego obowiązku, a następnie dochodzić jego wykonania na drodze sądowej. Stąd przepis art. 389 § 1 k.c. wymaga, aby strona umowy przedwstępnej zobowiązywała się do zawarcia „oznaczonej” umowy, przy czym za taką nakazuje uznać kontrakt, którego co najmniej konieczne elementy da się ustalić w sposób obiektywny (wskazano podstawy, metodę ich określenia).

Natomiast dla zawarcia ważnej umowy przedwstępnej nie ma znaczenia, czy strony zdołały uzgodnić inne postanowienia, nienależące do koniecznych składników umowy, ale istotne dla jednej ze stron umowy. Umowa przedwstępna dochodzi do skutku, jeżeli strony złożyły zgodne oświadczenia woli, określając co najmniej konieczne elementy umowy przyrzeczonej. W ten sposób strony wyłączyły zastosowanie reguły interpretacyjnej przepisu art. 72 § 1 k.c., która ma także zastosowanie przy zawieraniu umowy przedwstępnej drogą negocjacji (tak słusznie M. Krajewski (w:) System prawa prywatnego, t. 5, s. 899–900).

Określenie treści obligacyjnego stosunku prawnego, jaki powstaje wskutek zawarcia umowy przedwstępnej, następuje zgodnie z przepisem art. 56 k.c., a więc nie tylko na podstawie oświadczeń woli złożonych przez strony umowy, ale z uwzględnieniem obowiązujących przepisów prawnych, zasad współżycia społecznego i ustalonych zwyczajów.

Mając na uwadze wyżej naprowadzone okoliczności w ocenie Sądu w umowie z dnia 30 maja 2017 roku strony przedstawiły wszystkie istotne postanowienia umowy przyrzeczone. Strony wskazały bowiem cenę za jaką ma być zakupiony przez powoda m 2 ziemi a w związku z tym za nieistotne można byłoby uznać różnicę pomiędzy powierzchnią wpisaną w umowie, a rzeczywistą powierzchnią działki wskazaną w dokumentach geodezyjnych, czy też w księdze wieczystej. Ceną bowiem nieruchomości pozostawałby iloczyn faktycznej powierzchni działki i wartości m2 ziemi. Nieistotną okolicznością byłoby też niewłaściwe określenie nr działki wskazane w momencie zawierania umowy, a następnie skorygowane przez ojca powoda.

Brakujące bowiem do ewentualnego sporządzenia aktu notarialnego dane – numer księgi wieczystej oraz działki (zachodziła potrzeba wydzielenia działek budowlanych z działki o większej powierzchni), mogły zostać uzupełnione na etapie zawierania umowy docelowej. W orzecznictwie zgodnie się przyjmuje, że umowa przyrzeczona, lub orzeczenie zastępujące przyrzeczoną umowę, nie musi ograniczać się wyłącznie do ścisłej treści postanowień wynikających z umowy przedwstępnej. Sąd ustala treść umowy przyrzeczonej na podstawie postanowień zawartych w umowie przedwstępnej, a w razie potrzeby uzupełnia ich treść postanowieniami wynikającymi z obowiązującego stanu prawnego i rezultatów wykładni postanowień umowy przedwstępnej z uwzględnieniem zasad wynikających z art. 65 k.c. (zob. wyroki Sądu Najwyższego z 20 marca 2014 r., II CSK 292/13, OSNC 2015/4/44; z 24 listopada 2009 r., V CSK 163/09, M. Prawn. 2015/6/309; z 21 stycznia 2009 r., III CSK 268/08, LEX nr 488961; z 30 marca 2011 r., III CSK 171/10, LEX nr 1129118 i z 14 czerwca 2013 r., V CSK 389/12, M. Prawn. 2015/6/309 W wyroku z dnia 12 stycznia 2000

r. (III CKN 508/98, LEX nr 52730) SN uznał, że przedmiotem umowy może być jeszcze niewyodrębniona geodezyjnie działka, której obszar został określony w umowie przedwstępnej „w przybliżeniu i orientacyjnie, gdyż ostateczny jej obszar w sposób precyzyjny mógł być wskazany dopiero po dokonaniu geodezyjnego podziału”.

W umowie z dnia 30.05.2017 roku zawarły również stwierdzenie, iż kupujący w dniu sporządzenia umowy wpłacił zadatek a sprzedająca potwierdziła przyjęcie go w kwocie 20 800 zł.

Zgodnie z art. 394§ 1 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.

W rozumieniu zacytowanego wyżej przepisu zadatek stanowi sumę pieniężną lub przedmiot, który dany przy zawarciu umowy powoduje skutki w nim określone (por. A. Olejniczak, w: SPP, t. 5, 2019, s. 1207). Powstanie skutków określonych w art. 394 KC nie wynika natomiast z umowy, a ze zdarzenia faktycznego, jakim jest wręczenie zadatku przez jedną ze stron oraz przyjęcie przez drugą. Skutki te wystąpią zatem zawsze, chyba że strony umówią się inaczej albo inne konsekwencje wynikają ze zwyczaju. Zadatek to część tego, co powinno zostać świadczone w wykonaniu umowy. Zadatek przeważnie zastrzega się przy przedwstępnej umowie sprzedaży. Najczęściej przedmiotem zadatku jest część świadczenia pieniężnego. Taka konstrukcja zadatku jest najbardziej naturalna i intuicyjna, ponieważ w razie wykonania umowy zadatek ulega zaliczeniu na poczet świadczenia (tak M. Lemkowski, w: M. Gutowski, Komentarz KC, t. 2, 2019, art. 394, Nb 6). W tym miejscu wskazać należy, że w doktrynie podnosi się, że przedmiotem zadatku mogą być wyłącznie pieniądze lub rzeczy zamienne, co wynika z tego, że w sytuacji niewykonania umowy przez jedną ze stron druga strona może żądać sumy dwukrotnie wyższej, o ile sama dała zadatek (zob. A. Olejniczak, w: SPP, t. 5, 2019, s. 1216).

Przekazanie zadatku jest czynnością prawną realną, nie wystarczy zatem uzgodnienie istnienia zadatku, potrzebne jest wręczenie jego przedmiotu. Zadatek powinien być dany przez jedną stronę umowy oraz przyjęty przez drugą. Zgodnie z wyraźnym brzmieniem przepisu zadatek powinien być dany "przy zawarciu umowy".

Skutki prawne zadatku powstają w przypadku, gdy dłużnik nie wykona zobowiązania z przyczyn, za które wyłącznie on ponosi odpowiedzialność. Skutki te polegają przede wszystkim na tym, że w momencie bezskutecznego upływu terminu wymagalności po stronie wierzyciela powstaje uprawnienie do odstąpienia od umowy bez konieczności wyznaczenia dłużnikowi dodatkowego terminu i bez względu na to, czy spóźnione świadczenie miałyby dla niego jeszcze znaczenie, przy czym wierzyciel nie musi korzystać z tego uprawnienia, lecz może domagać się spełnienia świadczenia przez dłużnika. Dłużnik natomiast nie może zwolnić się ze zobowiązania, rezygnując z przedmiotu zadatku, czy zwracając go wierzycielowi. Uprawnienie do odstąpienia od umowy wynika z ustawy i związane jest z niewykonaniem zobowiązania przez drugą stronę. W konsekwencji odstąpienia od umowy strona odstępująca ma prawo zatrzymać zadatek, albo jeśli była stroną dającą zadatek, ma roszczenie o jego zwrot w podwójnej wysokości (zapłatę podwójnej sumy lub wydanie podwójnej ilości rzeczy). Istotne jest natomiast to, że uprawnienia wierzyciela są niezależne od tego, czy na skutek niewykonania zobowiązania poniósł jakąkolwiek szkodę. Wątpliwości budzi natomiast domaganie się naprawienia szkody przez odstępującego od umowy, w zakresie przekraczającym roszczenie z art. 394 § 1 KC. W tej kwestii stanowisko zajął SN, który w wyr. z 7.3.1979 r. (III CRN 308/78, Legalis) orzekł, że "jeżeli strona uprawniona doznała szkody spowodowanej niewykonaniem umowy przez stronę przeciwną, zatrzymany zadatek albo dwukrotnie wyższa suma, a ściślej nadwyżka tej sumy ponad dany zadatek zalicza się na odszkodowanie, mające na celu naprawienie doznanej szkody".

Jeżeli umowa została rozwiązana (przez strony albo na podstawie orzeczenia sądu) albo jej niewykonanie wynikało z okoliczności, za które nie ponosi odpowiedzialności żadna ze stron bądź ponoszą ją obie strony, zadatek powinien zostać zwrócony. Także w wypadku nieważności umowy, w której zastrzeżono zadatek, podlega on zwrotowi (jeżeli został wręczony).

Mając na uwadze powyższe okoliczności w ocenie Sądu uznać należy iż gdyby przyjąć skuteczność zawartej przez strony umowy za zadatek potraktować można byłoby tylko kwotę 20800.zł która została wpisana bezpośrednio w umowę z dnia 30.05.2017 roku Każda bowiem następnie przekazana przez powoda kwota traktowana mogłaby być jedynie jako zaliczka uiszczana zna poczet kwoty należnej za nieruchomości

W ocenie Sądu istotą niniejszej sprawy było ustalenie czy pomimo wielu elementów świadczących o tym iż strony zmierzały do zawarcia umowy przedwstępnej nazywanej przez nie umową zadatku faktycznie do jej zawarcia doszło. Zdaniem Sądu na podstawie przeprowadzonego postępowania dowodowego do zawarcia takiej umowy nie doszło z uwagi na to iż uczestnicy tej umowy to jest powód i pozwana nie posiadali wynika legitymacji do zawarcia umowy która mogłaby wywołać zamierzone przez nich skutki.

W pierwszym rzędzie zauważyć należy iż nieruchomości która miała być przedmiotem umowy nie stanowiła wyłącznej własności pozwanej. Z odpisu Księgi Wieczystej obejmującej przedmiotową nieruchomości bowiem wprost iż stanowi ona przedmiot wspólności majątkowej małżeńskiej. Stroną zatem umowy pozostawać musieliby oboje małżonkowie a przynajmniej mąż pozwanej musiałby czynność dokonaną przez nią potwierdzić. Czynność bowiem zmierzająca do uszczuplenia majątku wspólnego małżonków była by czynnością przekraczającą zakres zwykłego zarządu. O fakcie tym jednak powód wiedział już od samego początku gdyż uwagę na to zwracał jego ojciec przy podpisywaniu umowy a stwierdzenie pozwanej że jej mąż do tej działki nic nie ma nie może tu mieć żadnego znaczenia.

Z drugiej też strony trudno uznać kto był drugą stroną tej umowy. Tego jak wynika z zeznań powoda nie wiedział i on sam . Z jednej bowiem strony w umowie zaznaczone jest iż powód występuje jako osoba reprezentująca Firmę (...), z drugiej jednak jak wynika z zeznań jego matki a współnika firmy to powód występował w tej umowie jako osoba fizyczna. Powód też podawał że rozważał możliwość wniesienia zakupionej działki jako aportu do mającego powstać w przyszłości przedsięwzięcia realizowanego ze swoim ojcem jako zabezpieczenie w przyszłości swoich emerytur.

W tym też kontekście zdaniem Sądu uznać należało, iż całe porozumienie zawarte pomiędzy stronami było nieważne.

Poza sporem pozostaje, iż od momentu zawarcia przez strony niniejszego postępowania aktu z dnia 30.05.2017 roku powód, a w szczególności jego ojciec w imieniu powoda przekazywał pozwanej pieniądze których odbiór ona potwierdzała. W ocenie Sądu Przekazana jej została dodatkowo jeszcze przed zawarciem umowy kwota 1000 zł w 9 maja 2017 roku Wniosek taki wypływa stąd, iż w trakcie całego procesu ani w żadnym piśmie pozwana faktu przekazania jej pieniędzy w kwocie wskazanej przez powoda nie kwestionowała .

Poza sporem pozostaje również, iż do żadnej umowy pomiędzy stronami nie doszło. A zatem, kwota zapłacona na poczet ceny powinna zostać zwrócona jako świadczenie nienależne (art. 410 § 2 kc). Nie został bowiem osiągnięty zamierzony cel świadczenia. Jest tak bez względu na przyczynę nie zawarcia umowy, a więc także, gdy stanowiło ją nieziszczenie się warunku zawieszającego, pod którym została zawarta w ocenie stron umowa przedwstępna.

Nienależne świadczenie, o którym mowa, powinno być zwrócone w pełnym zakresie, tj. bez możliwości ograniczenia jego wysokości na podstawie art. 409 kc. Jak wyjaśniono w literaturze przedmiotu oraz orzecznictwie (por. wyroki Sądu Najwyższego z dnia 30 stycznia 2004 r., I CK 129/03, i z dnia 25 marca 2004 r., II CK 116/03), mimo iż w tego rodzaju przypadkach 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 specyfika tego rodzaju świadczeń nienależnych. Ten, kto otrzymał takie świadczenie, wie, że zobowiązanie, do którego wykonania ono zmierza, jeszcze nie powstało.

Mając na uwadze powyższe Sąd oddalił żądanie powoda w zakresie zasądzenia na jego rzecz kwoty 221 450 zł jako zwrotu zadatku w podwójnej wysokości z uwagi na fakt iż do zawarcia umowy przedwstępnej nie doszło .

Za zasadne zaś uznać należało żądanie ewentualne jako zwrot nienależnego świadczenia w kwocie 111 225.00 zł z odsetkami od 4 maja 2022 roku z uwagi na określony pozwanej termin w piśmie powoda z dnia 7 kwietnia 2022 roku.

O kosztach orzeczono na podstawie art. 100 k.p.c. stosunkowo rozdzielając koszty zastępstwa procesowego przy uwzględnieniu iż żądanie główne powoda zostało oddalone a żądanie ewentualne uwzględnione.

Przemysław Okowicki