

Sygn. akt I C 1537/ 12

WYROK W IMIENIU RZECZYPOSPOLITEJ POLSKIEJ

Dnia 8 maja 2014 r.

Sąd Rejonowy w Kłodzku – Wydział I Cywilny

w składzie:

Przewodniczący SSR Andrzej Józefowski

Protokolant Paulina Szkutnik

po rozpoznaniu w dniu 24 kwietnia 2014 r. **w Kłodzku**

na rozprawie

sprawy z powództwa P. B.

przeciwko M. K.

o zapłatę

I. zasądza od pozwanej M. K. na rzecz powoda P. B. kwotę 10.000,00 złotych (dziesięć tysięcy złotych 00/100) z ustawowymi odsetkami od 12 września 2009r.;

II. zasądza od pozwanej M. K. na rzecz powoda P. B. kwotę 1.342,00 złote tytułem zwrotu kosztów procesu

Sygn. akt IC 1537/12

UZASADNIENIE

Powód P. B. domagał się zasądzenia w elektronicznym postępowaniu upominawczym od pozwanej M. K. kwoty 10 000 zł z ustawowymi odsetkami od 9 stycznia 2009 roku do dnia zapłaty.

W uzasadnieniu pozwu powód podał, że w dniu 27 stycznia 2008 roku M. K. zawarła z powodem umowę przedwstępną sprzedaży z zadatkiem. Pozwana zobowiązała się sprzedać powodowi za cenę w kwocie 450 000,00 złotych nieruchomość położoną w miejscowości S. W. 92, dla której to nieruchomości prowadzona jest w Sądzie Rejonowym w Kłodzku księga wieczysta o numerze (...).

Powód zapłacił pozwanej kwotę 10 000 zł tytułem zadatku przy podpisaniu umowy przedwstępnej. Wydanie nieruchomości miało nastąpić z dniem podpisania umowy sprzedaży. Pozwana- mimo otrzymania zadatku w wysokości 10 000,00 złotych- nie wyznaczyła w umowie przedwstępnej terminu, w którym miała zostać zawarta umowa przyrzeczona.

Powód pismem z dnia 28 sierpnia 2009 roku wezwał pozwaną do przystąpienia do umowy ostatecznej i wyznaczył dogodny termin do zawarcia aktu notarialnego. Działania te nie przyniosły rezultatu ponieważ do zawarcia umowy przyrzeczonej nie doszło. Pozwana przedstawiła swoje stanowisko w piśmie z dnia 01 lutego 2010 roku, odmówiła zwrotu zadatku i uznała – jej zdaniem - sprawę za zakończoną.

Ponadto powód wskazał, że pozwana już w styczniu 2009 roku zbyła część nieruchomości będącej przedmiotem umowy przedwstępnej na rzecz J.i M. M. (KW SW I (...)).

Zdaniem powoda, sprzedaż nieruchomości z pominięciem zaoferowania jej powodowi świadczy o celowym działaniu na

jego szkodę.

Według powoda, wobec nie dojścia do skutku umowy sprzedaży nieruchomości, kwota 10 000,00 złotych stała się świadczeniem nienależnym, zamierzony cel świadczenia nie został bowiem osiągnięty (art. 410 § 2 KC). Powód uzyskał tym samym roszczenie o zwrot nienależnego świadczenia.

Nakazem zapłaty z dnia 2 marca 2012 r. Sąd Rejonowy Lublin-Zachód w Lublinie nakazał pozwanej, aby w ciągu dwóch tygodni od doręczenia nakazu zapłaty zapłaciła powodowi 10 000 zł z odsetkami ustawowymi od 12 09 2009 r. oraz kwotę 322 zł tytułem zwrotu kosztów procesu.

Pozwana M. K. wniosła sprzeciw od nakazu zapłaty z dnia 2 marca 2012 r. przecząc twierdzeniom powoda zawartym w nakazie zapłaty.

Postanowieniem z dnia 6 11 2012 r. Sąd Rejonowy Lublin-Zachód w Lublinie stwierdził skuteczne wniesienie przez pozwaną sprzeciwu, utratę mocy nakazu zapłaty z dnia 2 03 2012 r. w całości i przekazał sprawę do Sądu Rejonowego w Kłodzku.

Pozwana M. K. w toku postępowania przed Sądem Rejonowym w Kłodzku wniosła o oddalenie powództwa zarzucając, że w pisemnej umowie przedwstępnej brak jest ustalenia co do terminu zawarcia umowy przyrzeczonej, a strony uzgodniły, że jej zawarcie nastąpi niezwłocznie po otrzymaniu przez powoda kredytu. Mąż pozwanej był nawet z powodem w (...)S.A. w P. celem uzyskania informacji, w jakiej wysokości możliwy jest do otrzymania przez powoda kredyt.

Według wiedzy pozwanej, powód nie otrzymał kredytu w oczekiwanej wysokości. Pozwana i jej mąż kilkakrotnie pytali powoda co z realizacją umowy przyrzeczonej, bo zgłaszały się inne osoby zainteresowane nabyciem nieruchomości, które pozwana informowała, że nieruchomość jest już sprzedana. Powód udzielał wymijających odpowiedzi, a po jakimś czasie pozwana i jej mąż stracili z nim kontakt

Pozwana ponadto podniosła, iż nie otrzymała pisma pozwanego z dnia 28 sierpnia 2009 r., którego kopia została przedstawiona z załączeniu pozwu. Podkreślić należy, iż nie został przedstawiony przez powoda dowód wysłania tego pisma pozwanej.

W tej sytuacji, uprawnieniem pozwanej było, zgodnie z ust. 4 umowy przedwstępnej sprzedaży z dnia 27 stycznia 2008r. i art. 394 § 1 k.c., odstąpienie od umowy i zachowanie otrzymanego zadatku. Pozwana dokonała odstąpienia od umowy pismem z dnia 1 lutego 2010 r., w którym wyraźnie stwierdziła, iż „z uwagi na niedotrzymanie umowy przedwstępnej uważa sprawę za zamkniętą”, wskazując jako podstawę art. 394 k.c.

Pozwana wskazała, że w piśmiennictwie prawniczym przedstawiany jest pogląd, iż „jeżeli termin do zawarcia umowy przyrzeczonej nie zostanie wskazany w ciągu roku od dnia zawarcia umowy przedwstępnej, gaśnie nie tylko możliwość dochodzenia roszczenia o spełnienie świadczenia „in natura”, ale wszystkie zobowiązania wynikające z tej umowy, w tym roszczenie odszkodowawcze.” (M. Krajewski [w:] System prawa prywatnego. T. 5. Prawo zobowiązań - część ogólna, CH. Beck Warszawa 2006, s. 751-752). Roszczenia z umowy przedwstępnej wygasają, jeżeli w rocznym terminie od jej zawarcia strony nie wskażą terminu związania się umową definitywną. (tak: A. Olejniczak w „Kodeks cywilny. Komentarz. T. III. Zobowiązania, część ogólna”, LEX, Warszawa 2010, s. 257). Zgodnie z przytoczoną wykładnią roszczenie powoda o zwrot zadatku wygasło z upływem roku od dnia zawarcia umowy przedwstępnej, a więc z dniem 28 stycznia 2009r. i w związku z tym nie może być dochodzone.

Pozwana podniosła także zarzut przedawnienia .

Według pozwanej roszczenia z umowy przedwstępnej, w tym także roszczenia o zwrot zadatku, z uwagi na treść art. 390 § 3 k.c. i art. 390 § 1 zd. drugie k.c. przedawniają się z upływem roku od dnia, w którym umowa przyrzeczona miała być zawarta. Stanowisko to ugruntowane zostało w orzecznictwie oraz piśmiennictwie (por. uchwała Sądu Najwyższego z dnia 21 listopada 2006r., III CZP 102/2006, Lex Polonica nr 1009823, uchwała Sądu Najwyższego z dnia 8 marca 2007, III CZP 3/2007. Lex Polonica nr 1243483, A. Olejniczak [w:] Kodeks cywilny. Komentarz. T. III. Zobowiązania, część ogólna, LEX, Warszawa 2010, s. .

Jak wskazał Sąd Najwyższy w uchwale z 8 marca 2007r., III CZP 3/2007: „Przez „roszczenia z umowy przedwstępnej” należy rozumieć roszczenia objęte treścią stosunku wynikającego z umowy, a zatem roszczenie o zawarcie umowy przyrzeczonej i roszczenie o naprawienie szkody przez stronę umowy przedwstępnej przez to, że liczyła ona na zawarcie umowy przyrzeczonej, a -ze względu na dodane do art. 390 § 1 kc zdanie drugie - roszczenia strony umowy przedwstępnej z tytułu zadatku lub kary umownej ” .

W ocenie pozwanej przedstawiona w pozwie argumentacja dotycząca obowiązku zwrotu kwoty 10 000 zł nie znajduje zastosowania w niniejszej sprawie, albowiem dotyczy zaliczki na poczet ceny z przyrzeczonej umowy, a nie zadatku. Tymczasem umowa przedwstępna sprzedaży z dnia 27 stycznia 2008 r. wyraźnie traktuje przedmiotową kwotę jako zadatek, nie tylko ze względu na to, że posługuje się tą nazwą, ale przede wszystkim, iż zawiera postanowienia właściwe dla tej instytucji. Ust. 4 umowy stanowi, iż: „Strony ustaliły, że w razie wykonania umowy zadatek ulegnie zaliczeniu na poczet ceny sprzedaży, w przypadku nie dojścia do zawarcia umowy sprzedaży z przyczyn leżących po jednej ze stron, druga strona może bez wyznaczenia i od umowy odstąpić i otrzymany zadatek zatrzymać, a jeżeli dała go sama może żądać sumy dwukrotnie wyższej- co w pełni oddaje charakterystykę zadatku.

Ponieważ w ciągu roku od zawarcia umowy przedwstępnej nie został wyznaczony przez żadną z jej stron termin zawarcia umowy przyrzeczonej, utraciły one możliwość żądania jej zawarcia (art. 389 § 2 zd. 3 k.c. Od dnia następnego (28 stycznia 2008r.) zaczął więc biec roczny termin przedawnienia roszczeń z tytułu zadatku, co oznacza, że w dniu wniesienia pozwu roszczenie powoda, nawet gdyby było merytorycznie uzasadnione, uległo przedawnieniu.

Sąd ustalił następujący stan faktyczny:

W dniu 27 stycznia 2008 roku M. K.zawarła z powodem P. B.umowę „przedwstępną sprzedaży z zadatkiem”. W treści umowy pozwana jako sprzedający oświadczyła, że jest właścicielem nieruchomości położonej w S. W.92 ,składającej się z działki , której numeru nie wskazano, o powierzchni, której także nie podano, zabudowanej budynkiem mieszkalnym, jednorodzinny o pow. użytkowej, której nie wskazano, dla której prowadzona jest księga wieczysta KW nr (...), nieruchomość ta nie jest obciążona i nie znajduje się w posiadaniu zależnych osób trzecich.

Pozwana oświadczyła, że zobowiązuje się sprzedać kupującemu powodowi opisaną wyżej nieruchomość za cenę w kwocie 450 000 zł , a kupujący oświadczył, że zobowiązuje się kupić nieruchomość za taką cenę. Terminu zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży strony nie wskazały. Wydanie nieruchomości w posiadanie kupującego miało nastąpić z dniem podpisania umowy sprzedaży. Kupujący powód oświadczył , że zapłacił już sprzedającemu (tj. pozwanej) tytułem zadatku 10.000 tys. zł. ,co „sprzedający” potwierdził. Strony ustaliły, że w razie wykonania umowy zadatek ulegnie zaliczeniu na poczet ceny sprzedaży, w przypadku nie dojścia do zawarcia umowy sprzedaży z przyczyn leżących po jednej ze stron druga strona bez wyznaczenia terminu może od umowy odstąpić i otrzymany zadatek zatrzymać, a jeżeli dała go sama może żądać sumy dwukrotnie wyższej.

Umowę podpisali pozwana i jej mąż oraz powód.

(dowód : kopia umowy przedwstępnej sprzedaży z zadatkiem k 19 i 45 , zeznania stron)

Powód zapłacił kwotę 10 000 zł tytułem zadatku przy podpisaniu w/w umowy.

(dowód : zeznania stron)

Decyzją z dnia 9 kwietnia 2008 r. Wójt Gminy K.zatwierdził plan podziału nieruchomości stanowiącej współwłasność ustawową pozwanej i jej małżonka położoną w S.92 oznaczonej jako działka nr (...)(AM – 4) na działki (...)i (...) (AM -1)

(dowód : decyzja o zatwierdzeniu projektu podziału nieruchomości k 122)

Pozwana wraz z mężem w dniu 8 stycznia 2009 roku zbyła część nieruchomości będącej przedmiotem wyżej opisanej umowy przedwstępnej na rzecz J.i M. M.. Pozwana i jej mąż sprzedali Państwu M.nieruchomość zabudowaną składającą się z działki gruntu numer (...)o powierzchni 0,1535 ha położonej w S.numer (...), dla której jest prowadzona księga wieczysta w Sądzie Rejonowym w Kłodzku o numerze (...).

(dowód : kopia aktu notarialnego z dnia 8 01 2009 r. k 19- 28 oraz 112-114)

Powód pismem z dnia 28 sierpnia 2009 roku wezwał pozwaną do wyznaczenia terminu do przystąpienia do umowy ostatecznej do dnia, którego nie podał lub zwrotu wpłaconego zadatku.

(dowód : kopia pisma powoda z dnia 28 08 2009 r. k 48)

Pozwana w piśmie z dnia 01 lutego 2010 roku, oświadczyła, że z powodu nie dotrzymania umowy przedwstępnej na podstawie art. 394 k.c. uważa sprawę za zakończoną.

(dowód : pismo pozwanej z dnia 1 02 2010 r. k 47)

W ogłoszeniu o sprzedaży nieruchomości położonej w S.92 zamieszczonym w dniu 24.04.2008r. przez pozwaną w firmie (...)wskazano, że do sprzedaży jest dom wolnostojący, położony na działce o powierzchni 1500m2, piętrowy z poddaszem o łącznej powierzchni 180m2, oddany do użytku w 1988 roku-

I kondygnacja, przyziemie: pralnia, dwa pomieszczenia gospodarcze, kotłownia, hydrofornia, dwa osobne garaże,

II kondygnacja: salon z wyjściem na taras, pokój, kuchnia, łazienka, wc, balkon.

III kondygnacja: 5 pokoi, łazienka z kabiną prysznicową, balkon. : z możliwością adaptacji na pokoje, stan wykończenia dobry. Podłogi wyłożone parkietem i panelami. Stolarka wewnętrzna częściowo drewniana. Okna nowe PCV. Media: prąd, sieć wodociągowa miejska oraz własne ujęcie (studnia), zbiornik na ścieki, linia telefoniczna. Ogrzewanie centralne, tradycyjne (piec węglowy). Budynek ocieplony z nową elewacją. Ogród zadbane z licznymi nasadzeniami (iglaki,

krzewy ozdobne) z oczkiem wodnym. Posesja ogrodzona, duża brama wjazdowa. Dojazd drogą asfaltową .

(dowód : informacja z(...)k 94)

Sąd zważył:

Zgodnie z treścią art. 389 § 1 kodeksu cywilnego umowa, przez którą jedna ze stron lub obie zobowiązują się do zawarcia oznaczonej umowy (umowa przedwstępna), powinna określać istotne postanowienia umowy przyrzeczonej.

W myśl art. 389 § 2 k.c. jeżeli termin, w ciągu którego ma być zawarta umowa przyrzeczona, nie został oznaczony, powinna ona być zawarta w odpowiednim terminie wyznaczonym przez stronę uprawnioną do żądania zawarcia umowy przyrzeczonej. Jeżeli obie strony są uprawnione do żądania zawarcia umowy przyrzeczonej i każda z nich wyznaczyła inny termin, strony wiążą termin wyznaczony przez stronę, która wcześniej złożyła stosowne oświadczenie. Jeżeli w ciągu roku od dnia zawarcia umowy przedwstępnej nie został wyznaczony termin do zawarcia umowy przyrzeczonej, nie można żądać jej zawarcia.

Należy wstępnie zauważyć, że przy umowie przedwstępnej sprzedaży nieruchomości najważniejszym elementem przedmiotowo istotnym jest dokładne, nie budzące wątpliwości stron, określenie przedmiotu umowy. Przedmiot umowy winien zostać zindywidualizowany poprzez podanie położenia nieruchomości, jej powierzchni, numeru działki i numeru księgi wieczystej lub przynajmniej niektórych z wymienionych danych, pozwalających na jej indywidualizację (wyrok SA w Poznaniu z dnia 5 czerwca 2008 r., I ACa 204/08, LEX nr 465083).

W sytuacji gdy istotne postanowienia umowy przyrzeczonej będą do tego stopnia niekompletne lub niejasne, że nie dadzą się uzupełnić dyspozycyjnymi przepisami ustawy lub zwyczajami – wówczas zobowiązanie nie powstanie z powodu niemożności określenia przedmiotu świadczenia, co w konsekwencji spowoduje ten sam efekt, co przy nieważności umowy (zob. A. Ohanowicz, *Zobowiązania...*, s. 140) czy też umowa przedwstępna nie spowoduje skutków prawnych (zob. C. Żuławska (w:) *Komentarz...*, s. 156). Brak któregośkolwiek elementu przedmiotowo istotnego umowy przyrzeczonej powoduje jej nieważność (por. W. Popiołek (w:) *Kodeks...*, s. 833; A. Rembieliński (w:) *Kodeks...*, s. 338; F. Błahuta (w:) *Kodeks...*, s. 929; M. Wrzolek-Romańczuk, *Umowa przedwstępna*, Warszawa 1998, s. 35). Umowa przedwstępna, która nie określa elementów przedmiotowo istotnych (koniecznych) umowy przyrzeczonej – jest nieważna (por. wyrok SA w Poznaniu z dnia 5 czerwca 2008 r., I ACa 204/08, LEX nr 465083; także wyrok SA w Katowicach z dnia 14 stycznia 2000 r., I ACa 914/99, OSA 2001, z. 2, poz. 8, Pr. Gosp. 2001, nr 5, s. 61; wyrok SN z dnia 30 sierpnia 1972 r., III CRN 156/72, niepubl.). Trafnie podnosi więc powód, że przy umowie przedwstępnej kupna-sprzedaży najistotniejszym elementem przedmiotowo istotnym jest dokładne, nie budzące wątpliwości stron określenie przedmiotu umowy. Tylko bowiem takie jednoznaczne określenie przedmiotu umowy, oprócz dochowania formy wymaganej od której zależy ważność umowy przyrzeczonej, pozwala na dochodzenie przez uprawnionego jej zawarcia. Przedmiot umowy winien zostać zindywidualizowany poprzez podanie jej położenia, powierzchni, numeru działki i numeru księgi wieczystej, lub przynajmniej niektórych z wymienionych danych pozwalających na jej indywidualizację" (Wyrok Sądu Apelacyjnego w Poznaniu z dnia 5 czerwca 2008 r., sygn. akt: I ACa 204/08, LEX nr 465083). W umowie przedwstępnej z zadatkiem zawartej między stronami z dnia 27 stycznia 2008 roku brak istotnych postanowień umowy przyrzeczonej – jak słusznie zauważa powód. W umowie brakuje elementów, które mają znaczenie dla stron i bez porozumienia się co do nich na pewno nie doszłoby do zawarcia umowy przyrzeczonej. Pozwana nie określiła numerów działek, powierzchni nieruchomości oraz nie określono, czy działka jest zabudowana, czy nie. W konkluzji należy stwierdzić, że umowa przedwstępna sprzedaży zawarta między stronami w dniu 28 stycznia 2008 roku jest nieważna. Powód uzyskał tym samym roszczenie o zwrot nienależnego świadczenia. Zgodnie z art. 410 § 2 KC 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 jej spełnieniu świadczenia.

Biorąc pod uwagę, że strony w umowie przedwstępnej z dnia 27 stycznia 2008 roku niewłaściwie określiły przedmiot przyrzeczonej umowy sprzedaży, gdyż zabrakło podania numerów działek, ich powierzchni i cech pozwalających na dokładne określenie przedmiotu umowy sprzedaży, co w konsekwencji doprowadziło do sprzedaży przez pozwaną nieruchomości o innych cechach umowę przedwstępną należy oceniać jako nieważną od chwili jej zawarcia. Do zawarcia umowy sprzedaży nieruchomości położonej w miejscowości S. W. 92 nie doszło z przyczyn leżących po stronie pozwanej. Pozwana obiecywała, iż sprzeda nieruchomość zabudowaną o powierzchni powyżej 3,500 m², a następnie podzieliła działkę i chciała sprzedać nieruchomość o znacznie mniejszej powierzchni. Powszechnie przyjmuje się, że zastrzeżenie zadatku stanowi element umowy i jest kwalifikowane jako dodatkowe zastrzeżenie umowne (por. wyrok SN z 29 kwietnia 1950 r., NP 1950, nr 10, s. 79; uchwała SN z 20 listopada 1961 r., III CO 23/61, OSN 1962, nr 3, poz. 117; F. Błahuta (w:) *Komentarz*, t. II, 1972, s. 939; W. Czachórski, *Zobowiązania*, 1974, s. 138; J. Gwiazdomorski, glosa do uchwały SN z 10 października 1961 r., 3 CO 28/61, OSPiKA 1963, z. 5, poz. 107; P. Machnikowski (w:) E. Gniewek, *Komentarz*, 2008, art. 394, nb 8; W. Popiołek (w:) K. Pietrzykowski, *Komentarz*, t. I, 2005, art. 394, nb 1-3; Z. Radwański (w:) *System prawa cywilnego*, t. III, cz. 1, s. 458 i n.; M. Tenenbaum, *Instytucja zadatku...*, s. 120 i n.). Oznacza to, że nieważność kontraktu, którego składnikiem jest zadatek, powoduje także nieważność zastrzeżenia zadatku. Umowa o zadatek, której celem jest umocnienie wykonania umowy zasadniczej, uzależniona jest od istnienia ważnej umowy, którą umacnia; nieważność tej ostatniej prowadzi do nieważności umowy o zadatek. Pozwala to

uznać wręczoną przez powoda kwotę jako nienależną, której ze względu na nieważność umowy przedwstępnej nie można traktować jako zadatku w rozumieniu art. 394 kodeksu cywilnego. Dlatego też trafnie powód wywodzi swoje roszczenie o zapłatę uiszczonej kwoty w oparciu o przepisy o nienależnym świadczeniu w rozumieniu art. 410 k.c.). Jak podała pozwana, jeżeli termin zawarcia umowy przyrzeczonej nie został wskazany w umowie ani wyznaczony przez strony w terminie jednego roku po jej zawarciu, wówczas nie można żądać zawarcia umowy przyrzeczonej (art. 389 § 2 zd. 3 k.c.). Jeżeli termin do zawarcia umowy przyrzeczonej nie zostanie wyznaczony w ciągu roku od dnia zawarcia umowy przedwstępnej, wygasa nie tylko możliwość dochodzenia roszczenia o spełnienie świadczenia in natura, ale wszystkie zobowiązania wynikające z tej umowy [M. K., Umowa przedwstępna zgodnie z nowelą do Kodeksu cywilnego, "Przegląd Prawa Handlowego" 2003, nr 6, s. 8-9]. Termin określony w art. 389 § 2 zd. 3 k.c. ma więc charakter zawity i po jego upływie wygasa zobowiązanie z umowy przedwstępnej (por. M. Krajewski (w:) System prawa prywatnego, t. 5, s. 750-752; P. Machnikowski (w:) E. Gniewek, Komentarz, 2008, art. 389, nb 30 i 34; Z. Radwański, A. Olejniczak, Zobowiązania, 2008, nb 380; oraz odmiennie M. Gutowski, Konwersja umowy stanowczej w przedwstępną wobec zmian kodeksu cywilnego, PiP 2004, z. 11, s. 53-54). Strony nie mogą drogą czynności prawnej skrócić lub przedłużyć terminu zawitego, określonego bezwzględnie wiążącym unormowaniem art. 389 § 2 k.c., który ustawodawca określił dla nich, w celu wyznaczenia terminu spełnienia świadczenia (odmiennie, o przedłużeniu tego terminu po zawarciu umowy przedwstępnej, M. Krajewski (w:) System prawa prywatnego, t. 5, s. 751). Roszczenia z umowy przedwstępnej wygasną, jeżeli w rocznym terminie od jej zawarcia nie wskażą terminu związania się umową definitywną. Oznacza to, że wygasa także uprawnienie do zaliczenia zadatku z umowy, która wygasła wskutek nie wskazania terminu do zawarcia umowy przyrzeczonej. Także więc z tej przyczyny słusznie wyprowadza powód żądanie zwrotu zapłaconej kwoty 10000 zł jako nienależnego świadczenia, a nie jako zadatku, który przestał nim być po wygaśnięciu umowy przedwstępnej i wszelkich roszczeń z niej wypływających. Należy przypomnieć, że zgodnie z art. 394. § 1 k.c. 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. Jak wyjaśnił Sąd Najwyższy w wyroku z dnia 14 grudnia 2011 r. (I CSK 149/11 - G.Prawna 2011/243/11, LEX nr 1084584)-„ Żądanie zwrotu zadatku lub podwójnej kwoty zadatku albo prawo zatrzymania zadatku powstaje jedynie w sytuacji, gdy strona złożyła oświadczenie o odstąpieniu od umowy. Jeżeli mimo nie wykonania umowy przez drugą stronę, strona uprawniona nie odstąpiła od umowy, służy jej prawo żądania odszkodowania na ogólnych zasadach, którego wysokość jest określona wysokością poniesionej szkody.

Warunkiem zatrzymania zadatku jest zatem oświadczenie o odstąpieniu od umowy, które może być skutecznie złożone dopóki umowa podstawowa przedwstępna nie wygasła w wyniku zastosowania 389 § 2 k.c. (nie wyznaczenie terminu do zawarcia umowy przyrzeczonej)

Nawet, gdyby przyjąć, że pozwana odstąpiła od umowy przedwstępnej sprzedaży nieruchomości z dnia 28 stycznia 2008 roku to pozwana nie określiła, iż zachowuje otrzymany zadatek. Ponadto odstąpienie miało miejsce po upływie dwóch lat od zawarcia umowy przedwstępnej, w czasie gdy umowa ta już nie obowiązywała. Na podstawie art. 394 § 3 k.c., w razie rozwiązania umowy zadatek powinien być zwrócony, a obowiązek zapłaty sumy dwukrotnie wyższej odpada. Zadatek podlega zwrotowi i odpada obowiązek zapłaty sumy dwukrotnie wyższej w razie m.in. niewykonania umowy wskutek okoliczności, za które ponoszą odpowiedzialność obie strony.

Każda ze stron umowy przedwstępnej z zadatkiem z dnia 27 01 2008 r. była uprawniona do wyznaczenia terminu do zawarcia umowy przyrzeczonej i nie uczyniła tego. Zatem do niewykonania umowy doszło z powodu okoliczności, za które ponoszą odpowiedzialność obie strony. Na mocy art. 394 § 3 k.c. zadatek winien być powodowi zwrócony.

Sąd przyjmując, że świadczenie powoda podlega zwrotowi jako nienależne świadczenie uznał, że odsetki ustawowe dochodzone przez powoda od dnia 12 09 2009 r. są w pełni należne na podstawie art. 481 k.c. Umowa przedwstępna została zawarta przez strony w dniu 27 01 2008 r. bez wskazania terminu zawarcia umowy przyrzeczonej, termin ten nie został wskazany przez strony w ciągu roku od zawarcia umowy przyrzeczonej, umowa wygasła po roku 27 01 2009 r. , a więc już od tej daty można liczyć opóźnienie pozwanej w spełnieniu świadczenia zwrotu zadatku .

O kosztach procesu orzeczono zgodnie z art. 98 k.p.c.